

23 janvier 2020

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous demander de vouloir bien confirmer mon interprétation de votre réponse page 15 de la note informative à savoir que chaque OAP (sans distinction de surface et à l'exclusion des autres opérations) imposera un minimum de 25% de logements sociaux (et non aidés comme il est écrit dans le règlement), ce qui reviendrait à produire sur 10 ans environ 25 logements , à rapprocher de l'objectif du SCoT en vigueur de 35 logements .

Secondement, en application de l'article R 123-18 modifié du code l'environnement, je vous prie d'apporter vos observations sur la synthèse des remarques exprimées par le public durant mes 4 permanences (et/ou par correspondance) et figurant ci-dessous ; les observations que j'ai classées "pour mémoire" (car elles ne me semblent pas requérir d'avis) peuvent évidemment faire l'objet d'un commentaire de votre part.

OBSERVATIONS RECUEILLIES

1 . M.BILLONNEAU Olivier - de Touchelonge - présente 2 requêtes :

11 l'une en son nom propre consistant à corriger l'inconstructibilité de la pointe de la parcelle 148 au motif qu'elle est englobée dans la zone Ua du PLU 2007 puis étonnamment retirée de la zone renommée Ub du même PLU (cf documents présentés en permanence) ; M.BILLONNEAU évoque une erreur qui a été reconnue en conseil municipal dans sa réunion d'approbation du PLU de 2007 ou ultérieurement ; dans le prolongement de l'entretien du 16 décembre, M. Billonneau adresse une lettre recommandée avec AR dans laquelle il relate que le maire a tout récemment dit se souvenir de la décision de réintégrer ce jardin en zone constructible

12 la seconde présentée au nom de ses parents consistant à intégrer leurs 3 parcelles 150, 151 et 152 dans l'OAP sectorielle n°2/La Bletterie, invoquant la difficulté d'entretien desdites en raison d'un certain enclavement actuel ;

2 . M.Mme ETANCHAUD , au nom de leur mère Mme GARREAU Jeanine, demandent le maintien dans le projet de révision de la constructibilité d'une partie de la parcelle 405, conformément au PLU en vigueur (cf plan du secteur établi par géomètre en janvier 2017) ;

3 . Mme CHEVALLIER et M. **BARBIER**, au nom de leurs petits-enfants VERGOTE David et Stéphanie ép BALLOT, demandent que l'installation de leur mobil home (chemin du Bois Baudin, près du camping des Charmilles) puisse être pérennisée aux motifs qu'ils assurent l'entretien régulier de l'emplacement et sont prêts, à la demande de la commune, à le raccorder à l'assainissement collectif ;

4 . Mme BEGAUD Marie-Christine et M.**BEGAUD** Philippe demandent que :

41 les parcelles 41 et 44 qu'ils cultivent restent accessibles par la route qui mène au Bois du Moine et ce par de gros engins agricoles ;

42 au lieu-dit La Haute Roche - où ils exploitent la ferme en EARL Agricole et où, sous forme de SARL Tourisme, ils gèrent des chambres d'hôtes, des gîtes et un camping à la ferme - l'emprise puisse être agrandie et classée en zone loisirs ;

Ils s'étonnent par ailleurs que leur proche maison d'habitation figure en zone humide alors qu'elle est érigée à 10 m de hauteur ;

5 . MM. BEAUVOIR père et fils, responsables de HOM'ELEC dans la ZI de Bois Brulé, demandent que la hauteur autorisée des bâtiments, à ce jour plafonnée à 6 m, puisse être relevée à 8 m aux fins de ne pas avoir à renoncer à un projet imminent de bâtiment professionnel à étage (stockage au rdc et bureaux, éventuellement à louer, à l'étage) ;

6 . M. CAVERNES , propriétaire de la parcelle 35 donnant sur le querreux Les Granges, précise qu'il a récemment refusé, en accord avec ses voisins, que cet espace entretenu et boisé soit intégré au domaine communal ; il maintient son refus en demandant qu'il conserve son statut actuel pour être préservé de toute construction ou de tout autre aménagement (parking par exemple) ;

7 . M. DUPORT, propriétaire du camping des Charmilles, demande, lors d'une première visite, l'extension de ce dernier pour procurer davantage d'espace à chaque emplacement et prévenir ainsi un nouvel incendie ; dans le prolongement de sa visite du 16 décembre, il remet le 8 janvier 2 lettres :

- l'une visant à classer en zone à camper ses parcelles classées naturelles 262, 3007, 3069 et 2995 qui accueillent actuellement un campement de tentes, une aire de stationnement, un parc pour chiens et un espace de jeux gonflables ; cette demande de mise en conformité fait suite à une récente recommandation in situ d'un agent de la DDTM ;

- l'autre visant à reclasser ses parcelles classées agricoles 247, 246, 242, 243, 282 et 283 aux fins de créer un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL)

Au cours des échanges, M.DUPORT a de nouveau évoqué l'option d'étendre la zone à camper aux parcelles 282 et 283 (d'une superficie d'environ 2 ha) pour desserrer les emplacements actuels et prévenir ainsi un nouvel incendie sur le camping ;

8 . (pour mémoire) M. POUPLIER Jean-Michel, propriétaire d'une maison d'habitation en zone naturelle, s'est enquis des conditions d'un agrandissement de son bâti ; après avoir rapidement parcouru ensemble le règlement écrit, j'ai invité M. Pouplier à l'étudier de façon plus approfondie.

9 . (pour mémoire) M. Mme SUTTER , propriétaires de la parcelle 338 jouxtant l'OAP n°12 se sont enquis des caractéristiques d'une OAP en faisant remarquer que l'accès prévu à cette emprise était indépendant de leur parcelle ;

10 . (pour mémoire) M. Mme GIRAUD-MOCARD ont constaté sur le règlement graphique la constructibilité de leurs parcelles 106 et 108 ;

11 . (pour mémoire) M. BRAND Gilbert constate que sa parcelle 95 est partie intégrante de l'OAP n°1 ;

12. M. PAILLE demande :

- la constructibilité de ses parcelles 267 (à l'ouest du Bois du Moine) et de 50 à 227 (Les Terrières) afin d'y ériger des constructions individuelles locatives ;

- de pouvoir développer sur sa propriété à La Grogner classée en N un projet touristique consistant en l'installation de chalets en bois à dessein locatif saisonnier ;

13. Mme CHEVALIER et M. **BARBIER**, en complément de leur visite du 16 décembre, remettent un plan de situation précis de leur caravane ; à nouveau, ils soulignent leur souci d'entretenir régulièrement leur parcelle et invoquent l'impératif besoin de Mme Barbier de disposer d'un espace ombragé pour se prémunir des allergies solaires auxquelles elle est sujette ;

14. M. LEROUGE Christophe, accompagné par un agent immobilier et à l'appui de documents officiels (certificat d'urbanisme 2006, acte notarié 2016, certification 2016), conteste dans le projet le classement en A d'une petite partie de sa parcelle ZE 86 classée en Ub et demande que ladite propriété soit intégralement rétablie en Ub, projetant d'y construire un nouveau local technique ;

15. M. HERVOUET (plan remis) demande que sa parcelle n° 5 soit classée en Ub au motif qu'elle se situe dans l'immédiat prolongement du secteur bâti et qu'elle est encadrée de constructions ;

16. M. BESLIN, demeurant à Saint Laurent de la Prée, fait à titre personnel et professionnel quelques observations sur le projet :

- regrette la suppression de l'Emplacement Réservé (ER) le long de la parcelle 80 et de l'OAP n°7 ainsi que la réduction de l'OAP n° 14 dès lors que l'aménagement du lotissement attendant "La Croix des Joncs " a prévu des sorties et donc une jonction vers une OAP plus étendue ;

- relève que la légende de 2 OAP (Bois Brulé et Golf) se démarque anormalement de celle des autres OAP ;

- demande, dans l'OAP rue de Coudrées, la suppression de la voie pour véhicules à l'est, laquelle entre en conflit avec la voie douce et scolaire empruntée par les résidents du lotissement au sud ;

- demande, s'agissant des zones inondables par submersion marine, que soit précisée la cote minimum plancher et que soit bien établie la concordance du PLU et du PPRN actuel et prochain ;

- critique le caractère trop général de la notion de logements aidés ;

17. MM. HURTAUD et **BANAIX** interviennent au nom de M. MARET pour :

- s'élever contre l'abandon, pour des raisons dont l'objectivité n'apparaît pas à M. Maret, d'un projet d'OAP sur sa parcelle 118 souhaité par l'ancien adjoint chargé de l'urbanisme ;

- critiquer parallèlement le choix de l'OAP n° 10, confrontée au bord de la RD 137 à des nuisances diverses ;

18. M. LE GOULLEC , par lettre remise en permanence et sur la base des informations recueillies en réunions publiques, demande que lui soit confirmé le droit d'accès au fond de sa parcelle 309 (qu'il destine à une construction à usage d'habitation) par un chemin rural large de 3 m ;

19. Par mail et lettre adressées à la mairie à l'intention du commissaire enquêteur, M. **DESCHAMPS** Jacques demande la constructibilité de ses parcelles 2233, 3004 et 3005 invoquant leur surface raisonnable (6,88 %) par rapport à l'emprise totale de sa propriété boisée (3,58 ha) et les constructions / extensions édifiées sur les parcelles voisines.

20. (pour mémoire) Mme et M. **NAUD** constatent que leur parcelle 125 est incluse dans la zone Ub ;

21. (pour mémoire) Melle **MEHAUTE** constate que sa parcelle 35 est intégrée dans l'OAP n°7 et prévoit de se rapprocher de l'aménageur pour en conserver l'extrémité plantée de quelques arbres fruitiers.

22. M. NAUD Pascal, maraîcher, demande le reclassement de zone N en zone A de ses parcelles 3 et 4 / Fief des Cosses pour pouvoir y installer un hangar métallique de stockage de matériel (336 m2) ;

23. M. Mme LESUEUR, propriétaires des parcelles 274 et 275 mitoyennes de l'OAP 14 :

- . font état, photos à l'appui, d'une zone hydromorphe jouxtant la clôture de leur propriété et de la parcelle 276,

. relèvent que la parcelle 36 intégrée à l'OAP 7/rue des Coudrées (prévue pour accueillir au moins 7 logements soit 12 par ha) est déjà bâtie de 3 maisons ;

24. Mme **HOFFMANN** Gabrielle accompagnée par M.BORDES, agent immobilier :

. après avoir fait état d'un échange avec l'ancien adjoint à l'urbanisme selon lequel cette parcelle devait intégrer un emplacement réservé donnant accès à une future zone d'urbanisation (parcelle 67), constate que sa parcelle 121 (bourg St Pierre) est classée en Ub (au cours de la permanence, Mme KERGADALLAN, membre de la commission d'urbanisme de la commune, précise que le défaut d'emplacement réservé est une coquille et confirme sa nécessité dans sa lettre du 20 janvier- voir observation 31),

. demande la constructibilité de sa parcelle 81 (accessible en son haut) pour ne plus avoir à l'entretenir ;

25. M.Mme **MAUCOURT** (lettre remise en mairie et adressée par mail)

. demandent de garder constructibles (1Aub) les parcelles 17, 20 et 21/Les Granges Levées, à l'exception de l'extrémité desdites figurant en zone inondable ; ces parcelles sont délibérément libres d'exploitation et séparées des terres cultivées par une haie datant du dernier remembrement ;

. s'étonnent que des zones classées agricoles dans le PLU actuel (derrière le cimetière) sont néanmoins partiellement bâties ;

. contestent la future constructibilité (1Aub) d'une zone présentement en Aux du fait qu'elle jouxte une zone Ux et qu'elle est toute proche de la 2x2 voies ;

26. Mesdames **BOULNOIS** Jocelyne et **KERGADALLAN** Aline, conseillères municipales, et M.**MARET** Jacques remettent une longue lettre et des plans assortis ;

261. remarques générales : Mesdames **BOULNOIS** et **KERGADALLAN**, membres de la commission d'urbanisme et donc impliquées dans le projet de révision, dénoncent le hiatus intervenu entre les travaux de la commission et le projet soumis à la délibération du conseil municipal ; par ailleurs, insistant sur le besoin fort de logements sur la commune, elles déplorent la limitation à 8 ha des extensions urbaines par rapport aux 13 ha permis par le SCoT ;

262. requêtes particulières :

2621. concernant leur exploitation La Ferme de la Levée (EARL dont M.MARET est un des gérants) M.MARET et Mme **BOULNOIS** :

. contestent, à l'appui d'un relevé de géomètre (pj 1), le passage au milieu de leur parcelle ZI 36 de la ligne "submersion 4,20m", alors qu'en réalité elle passe dans la parcelle ZI 37, cet état de fait ayant été reconnu en réunion publique consacrée à la révision du PPRN ;

. contestent l'intégration en zone humide de leurs parcelles ZI 38 et 39 au motif qu'elles sont élevées à 6 m et de surcroît sur une dalle de rocher ; ils précisent que cette intégration n'a pas été actée par la commission d'urbanisme, n'apparaît pas sur la carte de la DREAL de 2006 ni sur la spatialisation réalisée par l'Union des Marais de Charente Maritime (UNIMA) en juin 2019 (pj 2) ;

. demandent , au motif de pouvoir assurer un développement rationnel de leur exploitation, le déclassement de leur siège d'exploitation (parcelles ZI 36,37,38 et 39) de la zone Ar et son

intégration en zone A stricto sensu, comme le recommande de façon générale la CARO (dans un compte - rendu de réunion bilatérale CARO/DDTM – pj4) et à l’instar des autres sièges d’exploitation ; ils précisent que la commission d’urbanisme n’a pas retenu le classement en Ar ;

2622. concernant un projet d’OAP bien avancé du temps de l’ancien adjoint à l’urbanisme et étonnamment abandonné depuis (lieu-dit Le Moulin - parcelles 115, 116, 117, 118, 128 et 129), M. MARET demande de revenir au moins partiellement au projet, au motif que ce secteur présente des atouts significatifs.

27. (pour mémoire) M.**MARC** Lucien a constaté que sa parcelle 116 jouxtant sa parcelle bâtie 99 (bourg St Laurent) est classée en zone A et que les parcelles 2350 et 2994 (à l’ouest du camping des Charmilles) de son fils sont classées en N/EBC ;

28. (pour mémoire) en marge de l’enquête, Mme **DINCUFF** Victoria (résidant au Bois des Moines), en son nom propre et au nom du voisinage, tient à exprimer la crainte des nuisances sonores générées par la future installation d’entrepôt(s) frigorifique(s) de l’entreprise PONS PRIMEURS sur la proche zone Ux ;

29. M.**PROSE** Philippe /SARL PROSECAMP propriétaire du camping Lagon de la Prée, accompagné par Me REPAIN avocat, exprime sa demande d’extension de l’emprise du terrain de camping pour une surface d’environ 2,9 ha sur la parcelle cadastrale ZE 103 d’une superficie de plus de 4,7 ha dont une assiette de plus de 1,8 ha régulièrement autorisée . Sa demande est appuyée par une des 2 lettres remises par Me Repain :

291. la première lettre, de 12 pages et 3 pj, développe un argumentaire juridique dense visant à répondre aux avis de la DDTM (défavorable) et de la CARO (évitement de tout impact sur l’environnement et les paysages) ; elle demande aussi la clarification de l’art 1 du règlement Nlc ;

Je souhaite que l’avis de la commune intègre un rapprochement de l’argumentaire figurant dans la lettre citée ci-dessus et celui développé dans le rapport de présentation (p 178 et s) ;

292. la seconde lettre, de 6 pages et 2 pj, au nom de la Fédération Départementale de l’Hôtellerie de Plein Air, s’oppose à la rédaction de l’art 1 du règlement Nlc qui sous-entend que les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs y sont interdites ;

30. M.**GARREAU**, au nom de sa mère qui possède un jardinet donnant sur le querreux des Granges, demande les intentions de la commune et exprime le souhait de sa mère d’en conserver l’accès et la jouissance ;

31. Mme **KERGADALLAN** Aline, en prolongement de sa visite du 15 janvier, remet une lettre qu’elle joint également au registre d’enquête (et dont la commune a une copie), dans laquelle elle exprime ses critiques sur les points résumés comme suit:

- . l’organisation de l’enquête (date, affichage, horaires d’ouverture de la mairie),
- . l’absence ou le défaut de concertation sur des points importants (la limitation à 8 ha de l’extension des zones constructibles), sur des évolutions du projet par rapport à des options prises par l’ancien adjoint à l’urbanisme, sur des modifications intervenues notamment en fin de procédure (classements de zonages : Ar et parcelle ZI 121), et sur la non disponibilité, en consultation préalable à la délibération d’arrêt du PLU, de la version définitive du projet ,

. la conformité du projet avec les documents "supérieurs" en cours d'étude (choix du maire de ne retenir qu' "à la carte " les éléments étudiés, inventaire des zones humides (réalisé par l'UNIMA en juin 2019) ignoré par une majorité de la commission d'urbanisme alors que des parcelles et même une OAP sont concernées),

. l'extension du camping du Lagon de la Prée (au nom du maintien et du confortement des zones à vocation agricole), l'OAP n°5 (voie ferrée, accès dangereux des véhicules) et la qualité insuffisante des aménagements urbains ;

32. Mme BOULNOIS et M.MARET, en complément des 3 lettres remises précédemment et jointes au registre d'enquête, joignent au registre une quatrième lettre et me remettent les pj ; dans cette lettre, dont la commune dispose d'une copie, ils :

. contestent le fait que la convocation par voie informatique du conseil municipal pour arrêter le projet de PLU ne comportait ni plan ni projet de zonage,

. s'élèvent contre l'absence, dans la liste des exploitants du rapport de présentation, de leur EARL La Ferme de la Levée,

. soulignent l'avis défavorable de la CDPENAF relativement au classement en zone Ar de leur siège d'exploitation,

. demandent de retenir le plan "zones humides" de l'UNIMA /SAGE dressé en juin 2019,

. relèvent que l'OAP n°10 /chemin de la Lagune est en zone de bruit, que les zones AU ne prennent pas en compte les impératifs de la loi "mobilités" et qu'en revanche la zone Moulin de Saint Laurent, retirée au dernier moment, est proche des transports en commun ;

33. M. MARAIS Olivier demande que les parcelles 85, 86, 87 et 90 ainsi que celle de sa mère (262) restent agricoles et non constructibles en raison de la proximité des habitations ; et que la zone d'activités s'étende au nord ;

34. (pour mémoire) M.VALETTE, rue de l'Intendance, constate la mitoyenneté de sa propriété avec l'OAP n°2 ; à ses questions, j'ai répondu que la parcelle est classée en zone constructible, qu'elle a vocation à être bâtie en densification du bourg et que les éléments du projet (intention de vente du propriétaire et programme de la commune) m'étaient inconnus ;

35. (pour mémoire) M.DAS Jean-Philippe propriétaire de la parcelle 339/OAP demande quelques renseignements sur la conduite d'une OAP ;

36. M. ANDROS, agent de la société ACANTHE/ aménageur-lotisseur, remet une lettre dans laquelle il informe d'un engagement avec les propriétaires (Mme et M. MAUCOURT – voir observation n°25) des parcelles ZK 17, 20 et 21 / lieu-dit Les Granges Levées classées dans le PLU actuel en AUb ;

au motif d'une greffe sur l'existant, il développe les arguments visant à étendre l'OAP n°14 (laquelle ne représente que 30% de la zone AUb citée) :

. proche du centre bourg historique et des transports en commun routiers,

. libre de toute activité agricole,

. adaptée pour accueillir un habitat répondant aux orientations du PADD ;

37. M. HILLAIREAU Jean-Michel demande le prolongement de l'OA P n° 10 par l'intégration de la parcelle classée A dans le projet, en soulignant le voisinage boisé et surtout non humide contrairement au règlement graphique (roche calcaire) ;

38. Mme .M. DELAJOT, propriétaires des parcelles 43 et 51 à La Basse Roche, demandent à conserver la constructibilité au moins partielle de leur emprise de manière à pouvoir agrandir le bâti existant (de taille modeste) de plus de 30% et d'y élire définitivement domicile ;

39. M.ROGER Patrick, lotisseur, surpris de constater que l'OAP n° 5 (destinée à la construction de 2 logements sociaux) ne comprenne que 0,08 ha de la parcelle 182, demande la constructibilité de l'intégralité de celle-ci arguant qu'un projet de 2 seuls logements n'est pas réaliste ;

40. MM . NAFFRECHOUX Patrick et Jean-Pierre, par lettre recommandée avec AR, demandent la constructibilité de leur parcelle 2319/route des Coudrées/Bois de la Vache aux motifs qu'elle est inutilisée et que la commune a besoin de foncier à urbaniser.

41. (pour mémoire), la **COMMUNE** a exprimé les demandes de modification suivantes :

411. classer en « emplacement réservé » les parcelles :

- . AE10 rue de l'intendance à Saint Pierre (agrandissement de l'école),
- . AH263, AH265, AH267, AH269 rue des Coteaux à St Laurent (élargissement de la route accédant à l'OAP chemin de la Lagune),

412. le règlement écrit :

- . page 28 clôtures en toutes zones : ajouter en second alinéa « Sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement, l'utilisation de matériaux contemporains pourra exceptionnellement être autorisée (ex résine alu...) »
- . page 28 Ua clôtures : remplacer « hauteur totale....1m80.» par « hauteur totale sur rue ne pourra être inférieure à 1m et ne pourra excéder 2m. »
- . page 29 Ub toitures : « pour les nouvelles constructions : les toitures en ardoise, les toitures en tôle (sauf pour les annexes) sont interdites »
- . page29 Ub clôtures : remplacer « hauteur totale....1m80. » par « hauteur totale sur rue ne pourra être inférieure à 1m et ne pourra excéder 2m. »
- . page 34 article 4 a. hauteur Ux : al 2 remplacer « la hauteur des constructions....6 m » par « la hauteur des constructions.....9m. »

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués

Christian Karpinski commissaire enquêteur