

OBSERVATIONS SUR LE PLU DE LA COMMUNE DE Saint-Laurent de la Prée
Annexe à la délibération du Conseil Communautaire du 25 septembre 2019

• **Développement économique : Zones Artisanales, zones d'activités :**

Porter la règle de hauteur à 9 m au point le plus haut (faitage ou acrotère) dans les zones Ux (hors Uxb) et 1AUx.

Ux, 1AUx, 2AUx : le règlement doit reprendre les préconisations de l'étude de faisabilité sur le projet d'extension de la ZA de Bois Brulé concernant les reculs par rapport aux voies et aux limites. En effet, le recul de 10 mètres par rapport aux voies de desserte de la zone semble trop important. De même, l'implantation en limite séparative doit être favorisée, ou en retrait, au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, **sans préciser « avec un minimum de 6 mètres »**.

Les logements de fonctions ne doivent pas être encouragés. La CARO souhaite que le règlement soit modifié, pour n'autoriser dans les zones Ux, Uxb et 1AUx qu'un local dédié au gardiennage, si nécessaire, dans le volume du bâtiment d'activité, et limité à 25m² de surface de plancher.

• **Commerce :**

Prendre en compte les orientations du projet de DAAC qui sera intégré dans la révision du SCoT afin de privilégier l'implantation des commerces dans les centralités.

Cela pourrait se traduire par l'interdiction des constructions à vocation commerciale dans les zones Ux et 1AUx, sauf si l'espace de vente est accolé à l'activité de production et permet la commercialisation des produits issus de cette activité. Les bâtiments à usage commercial existants en zone Ux ne pourront pas étendre leur surface de vente existante de plus de 20 % de la surface de vente existante, en une seule fois.

Type de sites	Règles retenues
Centralités urbaines	- Pas de restriction sur l'implantation du commerce
Secteurs d'implantation périphérique	- Constructions et modifications possibles pour les commerces, - Division cellulaire d'un bâtiment à usage commercial autorisée - Extension possible de tous les commerces existants à condition de réaliser un projet compris dans une fourchette variable de 200 m ² minimum à 10 000 m ² maximum de surface de vente selon le niveau de polarité commerciale et le type d'achat du secteur
Activités commerciales en dehors des centralités et des secteurs périphériques	- La destination commerciale des bâtiments existants en tant que telle reste acquise. - Possibilité d'extension mesurée des bâtiments à usage commercial qui n'excède pas 20% de la surface de vente existante. - Possibilité de création d'espaces de vente dès lors que ces espaces sont accolés à une activité de production et qu'ils permettent la commercialisation des produits issus de cette activité (type show room, magasin d'usine). - Les activités de commercialisation de produits issus de l'agriculture, aquacole et conchylicole sont admises à condition qu'elles soient localisées dans l'exploitation agricole.

- Le DAAC précise les seuils d'implantation de commerces par type de pôle en inscrivant une fourchette de surface de vente par unité commerciale :

Secteurs d'implantation périphériques	Achats quotidiens	Achats hebdomadaires	Achats occasionnels lourds	Achats occasionnels légers	Achats exceptionnels
Polarités majeures : Rochefort : ZC Villeneuve-Montigny / CC Intermarché Quatr'Ânes , ZC Leclerc-Martrou / Avenue du 11 nov. 1918 , ZAC des Pêcheurs d'Islande Tonnay Charente : ZC de la Varenne / CC Super U, Zone Avenue de Saintonge (Aldi)		Entre 300 m ² et 6 000 m ²	Entre 300 m ² et 4 000 m ²	Entre 300 m ² et 2 000 m ²	Entre 300 m ² et 10 000 m ²
Polarités intermédiaires : Fouras : rue Dieu Me Garde Échillais : ZC de la Pimale		Entre 200 m ² et 3 000 m ²	Entre 200 m ² et 2 000 m ²	Entre 200 m ² et 1 000 m ²	
Polarité de proximité : Soubise : Avenue Jean Moulin		Entre 200 m ² et 3 000 m ²			

Localisation préférentielle conditionnée à une unité de format
Localisation non préférentielle

- Tourisme :**

Si une extension du camping devait être maintenue, une zone 1AU (à urbaniser sous réserve d'un projet d'ensemble) vers le nord avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique précisant les caractéristiques du projet et insistant sur l'intégration environnementale et paysagère serait souhaitable, et permettrait de renforcer la sécurité juridique du projet au regard de la Loi Littoral. Une recherche de démarche de qualité, tout en limitant la consommation foncière, en requalifiant un espace aujourd'hui occupé par un ancien bâtiment agricole à vocation de stockage doit être privilégiée. Les projets d'urbanisation sur les terres hautes doivent être intégrés dans une trame végétale bocagère.

La stratégie touristique de la CARO est d'accroître l'attractivité du territoire et sa compétitivité touristique, tout en préservant son capital environnemental. L'augmentation de la capacité d'accueil doit être cohérente avec les valeurs défendues dans le projet Grand Site. Le SCoT de 2007 précise bien (p. 79 du DOO) que les projets d'extension de campings incluant notamment des mobil homes « devra être encadré pour éviter, réduire les éventuels impacts du développement de ces mobil-homes sur l'environnement et les paysages ». Le SCoT précise que le développement de l'urbanisation doit être maintenu en retrait du coteau délimitant le marais et les terres hautes. Les boisements et alignements le long des chaussées entre marais et terres hautes doivent être maintenus et renforcés, alors que le projet de PLU déclassé les Espaces Boisés Classés « EBC » existants le long de la route impériale.

- Habitat :**

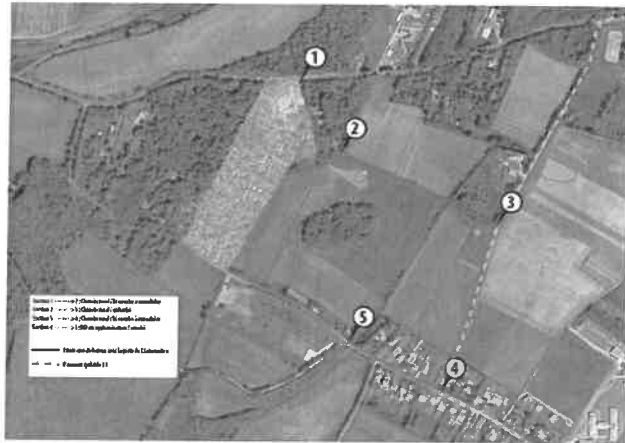
Il est indiqué sur le PADD page 17 que « le PLU prend en compte l'existence d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire » ; il faut préciser de quelle aire d'accueil il s'agit; la commune ne semble pas prévoir de terrain pour une aire de petits passages des gens du voyage, ni pour la création de terrains familiaux.

- Paysage :**

Il est nécessaire d'intégrer dans le rapport de présentation les cartes de mouvements des Espaces Boisés Classés.

- **Mobilité et Transport :**

Pour la liaison douce St Laurent de la Prée/Fouras, l'emplacement réservé n°5 le long de la départementale ne semblerait plus d'actualité (à confirmer avec le CD17). Une liaison cyclable est envisagée par la CARO depuis la départementale à côté du camping des Charmilles jusqu'au bourg pour relier Fouras via la route de l'Aubonnière (voir plan). Il s'agit de travaux d'amélioration et de signalétique, ne nécessitant pas d'emplacements réservés.



Sur le PADD (page 17), il est indiqué qu'une réflexion sera menée pour une aire de co-voiturage. La CARO invite la commune à prendre attache auprès du service mobilité / transport pour ce nouveau projet, en lien avec le Conseil Départemental, compétent sur cette question.

- **Eau, Assainissement et Gestion des risques, Gemapi, Environnement :**

Sur la gestion des risques naturels, notamment le risque submersion, il semblerait qu'il manque les cartes du porter à connaissance (PAC).

Sur le rapport de présentation, il semblerait qu'aucun élément n'apparaît sur le projet de station inter-communale de traitement des eaux usées de Fouras-Saint Laurent. Ce projet, à l'initiative du syndicat des eaux, devrait à terme traiter les eaux usées du bourg de Saint Laurent.

Sur la partie environnement, il est noté que sur le rapport de présentation :

-page 122 : la photo ne correspond pas à la légende ; de plus, il n'y a pas de chênes verts sur la levée du canal de Charras

- page p131 : **oubli de 2 sites natura 2000** : la ZSC FR 5400429 "Marais de Rochefort" et la ZPS FR5410013 "Anse de Fouras, Baie d'Yves et Marais de Rochefort" ; la commune de St Laurent a bien 4 sites natura 2000.

-Il serait peut-être opportun pour la commune de mettre plus en avant la station expérimentale de l'INRA (unique en son genre).

-Un inventaire des haies a été réalisé sur la commune, il serait utile de le faire figurer.

-page 155 : concernant la Trame Verte et Bleue, il est indiqué dans le rapport de présentation des coteaux boisés exceptionnels. Ces boisements et haies associées font la transition entre les deux marais au nord et sud de la commune, ces linéaires pourraient apparaître comme des corridors écologiques (pas uniquement comme des réservoirs).

- **Remarques sur les documents composant le dossier de PLU :**

-Page 15 : Allée de l'Ouche Germain : le plan de zonage ne fait pas figurer d'emplacement réservé pour l'accès par la rue de l'intendance (voie en impasse), cet emplacement réservé semble indispensable pour la réalisation de cet aménagement.
Le secteur Nord dans les OAP ne correspond pas au plan de zonage (parcelles 97 à 100 hors secteur OAP) ; de plus, la réalisation du cheminement doux au travers de l'EBC semble difficilement réalisable.

-Page 25 : le zonage en Agricole (proche de la zone Ux et 1AUb) ne garantit pas un boisement de cette zone. Le PLU devrait prévoir un outil imposant la plantation d'une large frange boisée permettant la transition entre la RD 137 (2x2 voies) et les futures habitations et la limitation de l'exposition aux nuisances pour les futurs habitants.

-Page 35 : le cheminement piéton existant (impasse des vignes) semble devenir un accès véhicule pour la zone 1AUe. Pourtant ce cheminement doux piéton est intégré au projet d'extension de la zone artisanale (page 36). Afin de le préserver, la desserte routière de la zone 1AUe pourrait s'envisager par la voirie existante du centre Emmanuelle.
Une liaison douce sécurisée devra impérativement être maintenue pour permettre l'accès piétons/vélos à la future zone d'activités (ce point avait déjà été validé lors de l'étude de faisabilité).

-Le plan de zonage :

Pour les emplacements réservés : il faudrait préciser le bénéficiaire et en cas de chemin / voie / élargissement il faudrait préciser la largeur en mètre ou le nombre de mètre carrés.

L'emplacement réservé N°3 semble être juxtaposé à une voie communale et figure sur une haie existante. Il serait souhaitable de protéger la végétation existante, cette haie étant qualitative à l'échelle du site.

Pour une meilleure lisibilité, il serait peut-être mieux de bien différencier les couleurs des zones Ua et Ub car la distinction est difficile.

Il semblerait que le plan de zonage n'ait pas pris en compte la carte des zones submersibles au Nord (le secteur Rouge Prés (classé en Ub) a été mis hors zone submersible alors qu'il figure sur le PAC préfectoral).

Il existe une incohérence sur la délimitation du Camping entre le rapport de présentation page 178 (qui classe une parcelle en zone N) et le zonage (qui l'inscrit en Ub).
De plus, l'entrée du camping est classée en Ub (au lieu de ULc) et les EBC en bordure du camping ont disparu (le long de la route impériale et en frange Est) (seulement 1 EBC figure en frange agricole). Ces franges EBC sont à ré-étudier ; leur retrait n'est pas en totalité justifié.

-Le règlement :

-Il semble nécessaire de revoir les critères de mesure des hauteurs (page 11).
La définition de la hauteur maximale : différence entre le point le plus haut (faîtage) et le point le plus bas est en contradiction avec le schéma page 14 qui indique l'égout.
La hauteur d'un bâtiment se mesure à partir du terrain naturel avant exhaussement ou affouillement (Code de l'Urbanisme) et non à partir du point le plus bas.
Le schéma (page 14) est mal placé et manque de précision (la hauteur maximale est celle à l'égoût)

D'une manière générale : réglementation sur les hauteurs à revoir et surtout à uniformiser

Exemples :

Ua et Ub : 6m à l'égout et 4,50m au faîtage pour les annexes

ULc : 5m au point le plus haut pour les HLL (donc au faîtage ?)

Ux : hauteurs de construction ne peut excéder 6m (où ?) et Uxb 13m

A : hauteur maximale abri animaux 3 m (où ?)

-Page 17 : pour plus de 10 logements, il faut prévoir des espaces communs représentant 10% de la superficie de l'opération.

Le PLU laisse la possibilité de réaliser ces 10% d'espaces communs sur des espaces communs existants ou à proximité (plantations, aires de jeux...); cette règle est trop permissive et trop difficile à gérer lors de l'instruction des dossiers. Il est nécessaire d'enlever cette notion.

-Page 27 : en cas de constructions en second rideau, le nombre d'accès sera optimisé...

Il serait souhaitable de rédiger le règlement ainsi : « au-delà de 1 lot créé en fond de parcelle, l'accès sera mutualisé et commun à tous les lots »

-Page 32 : il faudrait indiquer les caractéristiques des clôtures en ULc en limite des espaces agricoles (grillage doublé d'une haie).

-Page 34 : il faut revoir les hauteurs et les uniformiser sur toute la zone d'activité : la hauteur sera en Ux ou 1AUx de 9m et de 13m en Uxb.

Il faudrait ajouter en exception : « en cas d'extension accolée à un bâtiment de plus grande hauteur que celle autorisée par le règlement, celle-ci pourra s'aligner sur cette hauteur ».

-Page 46, en zone Agricole l'extension de l'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante. Pour une cohérence avec les autres communes de la CARO, il faudrait préciser « en une fois » et limiter à 50m² de Surface de Plancher.

-Page 52, même remarque pour les extensions d'habitation en zone Naturelle.

BON POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION N°2019-120 DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2019

**LE PRESIDENT,
HERVE BLANCHÉ**



