



PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME

La Rochelle, le **22 NOV. 2019**

Direction Départementale
des Territoires et de la Mer

Service Agriculture Durable
et Soutien aux Territoires

Référence : ADST/FGC

Affaire suivie par :
Pascale LHERMITE, Sébastien PELOUARD
pascal.lhermite@charente-maritime.gouv.fr
sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr

Tél : 05 16 49 63 56 – 05 16 49 62 11

Le Secrétaire Général,
Président de la Commission Départementale de
Préservation des Espaces Naturels Agricoles et
Forestiers (CDPENAF)

à
Monsieur le Maire,
Mairie de Saint-Laurent-de-la-Prée
131, rue de la Croix des Joncs
17450 SAINT-LAURENT-DE-LA-PREE

Objet : avis de la CDPENAF sur le projet de plan local d'urbanisme (révision) de la commune de Saint-Laurent de la Prée

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 28 octobre 2019 a examiné, conformément à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et au code de l'urbanisme, votre projet de révision du plan local d'urbanisme arrêtée le 25 juillet 2019 et réceptionné par son secrétariat le 8 août 2019.

La présentation de votre projet par les services de la DDTM et le débat qui a suivi ont permis de faire ressortir les éléments suivants :

1- Principales caractéristiques de la commune :

Saint-Laurent de la Prée se situe dans le périmètre de la CARO (communauté d'agglomération Rochefort Océan), à 12 km au nord-ouest de Rochefort et 26 km au sud de La Rochelle. Elle est traversée par l'autoroute A837 et par la voie ferrée (Bordeaux – La Rochelle). Le territoire communal s'étend sur 2 751 ha.

La démographie progresse de façon constante depuis 1975 pour atteindre 2 025 habitants en 2014 selon l'INSEE. Le parc de logements évolue de façon parallèle. On dénombrait 1 035 logements en 2013 (données INSEE).

Deux sites Natura 2000 sont présents : « le Marais de Rochefort » au nord et « la basse vallée de la Charente ». On note aussi la présence de plusieurs zones naturelles d'inventaire écologique faunistique et floristique (ZNIEFF). L'agriculture se caractérise par de nombreuses prairies en zones de marais et de terres arables.

Le tourisme est un secteur d'activité important pour la commune qui dispose de deux campings sur son territoire, d'un parc d'attraction pour enfants (« Yaka Jouer ») et d'un golf 9 trous appartenant à la CARO.

2- Le projet d'urbanisme : la révision du plan local d'urbanisme

La Loi Littoral s'applique sur la commune de Saint-Laurent de la Prée.

Pour rappel, la CDPENAF a rendu le 12 septembre 2019 un avis simple favorable au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) Nhn1eA et Nhn1eB correspondant à l'extension du golf (5,49 ha).

La commune ambitionne d'accueillir **300 habitants supplémentaires** pour atteindre une population de 2400 habitants à l'issue de la période 2019 – 2029, en compatibilité avec le SCoT de la CARO. Pour cela elle envisage de créer 40 % des nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine et 60 % en extension urbaine. En prenant une densité moyenne de 17 logements par ha, **le besoin foncier est estimé à environ 8 ha**. Le potentiel foncier mobilisable en densification urbaine évalué à 88 le nombre de logements à créer sans consommation d'espace nouvelle, et à 130 le nombre de logements à construire en extension urbaine entraînant la **consommation de 7,6 ha**. Au total, **218 logements** pourront être proposés.

Les secteurs en extension à court terme sont les suivants :

Zones 1AUb à vocation d'habitat : 3,56 ha

- le bourg de Saint-Pierre : 0,63 ha, 10 logements
- le bourg de Saint-Pierre : 0,08 ha, 2 logements sociaux
- le bourg historique de Saint-Laurent : 1,41 ha, 24 logements
- le bourg historique de Saint-Laurent : 1,44 ha, 24 logements

Zones 1AUe à vocation d'équipements : 2,31 ha

- le bourg de Saint-Laurent : 1,90 ha, renforcement du centre Emmanuelle (foyer de vie pour adultes en situation de handicap) ;
- le bourg de Saint-Pierre ; 0,41 ha, renforcement des équipements scolaires.

ZA du Bois Brulé) à vocation artisanale : 11,65 ha

6,63 ha à court terme (1AUx) et 5,02 ha à moyen/long terme

Des secteurs en extension à moyen/long terme sont également prévus :

- zone 2AUb : bourg de Saint-Pierre, 4,09 ha
- zone 2AUM : bourg historique de Saint-Laurent, 0,72 ha

La consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers atteint une trentaine d'hectares dont 8 en densification urbaine et 22,5 ha en extension urbaine. Par ailleurs un STECAL de 5,49 ha situé en zone N a été validé en tant que zone à urbaniser dans le cadre du projet d'extension du golf.

A titre de comparaison, la commune a consommé 32,5 ha au cours de la période précédente (2006 – 2015) dont 17,4 ha pour l'habitat.

Les membres de la commission décident à l'unanimité de s'auto-saisir au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime afin d'examiner le projet d'urbanisme dans sa globalité.

Avis de la CDPENAF :

Les membres de la commission émettent :

■ **un avis simple défavorable au titre de l'article L153-16 du code de l'urbanisme, pour les motifs suivants :**

- la consommation prévue pour la ZA de Bois Brulé est jugée excessive et insuffisamment justifiée ;
- un bâtiment d'exploitation est situé en zone N ;
- un bâtiment d'exploitation est limité par le zonage Ar ;
- la zone A non accessible pour être exploitée localisée dans le bourg historique devrait être classée en 1AUb

■ **un avis simple favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme**

Je vous rappelle que cet avis devra figurer parmi les pièces du dossier de l'enquête publique.

Le Secrétaire Général,
Pour le Secrétaire Général et par délégation,
Pour le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer,
La Cheffe du service Agriculture Durable et Soutien aux Territoires.


Marie-Bénédicte BARRAL.