

**Direction Aménagement du Territoire, Environnement
et Mobilité**

Service Aménagement et Habitat

Réf. : HB/CJ/ CG/CR-A – 25049

Dossier suivi par Cécile ROGIER

Rochefort le 01er octobre 2025

BORDEREAU D'ENVOI

MAIRIE DE SAINT LAURENT DE LA PREE

A l'attention de Monsieur COCHE-DEQUEANT, Maire

131 rue de la Croix des Joncs

17450 SAINT LAURENT DE LA PREE



Monsieur Le Maire, nous avons l'honneur de vous transmettre ci-joint :

Désignation des pièces transmises	Suite à donner
Délibération du conseil communautaire (avec annexe) en date du 25 septembre 2025 sur la modification n°1 du PLU de Saint Laurent de la Prée	A conserver

Vous souhaitant bonne réception de ces documents,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION ROCHEFORT OCEAN**Délibération du Conseil communautaire
Séance du 25 septembre 2025 à 18:00**

Le Conseil communautaire a été convoqué le : 18/09/2025

L'affichage de la convocation a été effectué le : 18/09/2025

Le jeudi 25 septembre 2025, le Conseil communautaire s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Hervé BLANCHÉ.

Nombre de Conseillers communautaires en exercice : - 58 -

Présents :

M. BLANCHÉ (ROCHEFORT) - M. ROSSIGNOL (BEAUGEAY) - Mme FRANCOIS (BREUIL-MAGNE) - Mme BOURGET (CABARIOT) , Suppléante de M. BRANGER - M. CLOCHARD (CHAMPAGNE) - Mme CUVILLIER (ECHILLAIS) - Mme CHENU (FOURAS) - M. ROUYER (LA GRIPPERIE ST SYMPHORIEN) - M. BOUHIER (LOIRE LES MARAIS) , Suppléant de M. RECHT - M. BESSAGUET (MORAGNE) - Mme DEMENÉ (PORT DES BARQUES) - Mme CAMPODARVE-PUENTE (ROCHEFORT) - M. GIORGIS (ROCHEFORT) - Mme COUSTY (ROCHEFORT) - Mme MORIN (ROCHEFORT) - Mme ALLUAUME (ROCHEFORT) - M. LESAUVAGE (ROCHEFORT) - Mme PARTHENAY (ROCHEFORT) - Mme GENDREAU (ROCHEFORT) - Mme CHAIGNEAU (ROCHEFORT) - M. MAZEDIER (SAINT AGNANT) - Mme HERY (SAINT-AGNANT) - Mme TABUTEAU (SAINT-COUTANT LE GRAND) - M. CHEVILLON (SAINT HIPPOLYTE) - M. DURIEUX (SAINT JEAN D'ANGLE) - Mme LEROY (SAINT LAURENT DE LA PREE) , Suppléante de M.COCHÉ-DEQUEANT - M. PACAUD (SOUBISE) - Mme DROMER (SOUBISE) - Mme AZAIS (TONNAY-CHARENTE) - M. BOURBIGOT (TONNAY-CHARENTE) - Mme RAINJONNEAU (TONNAY-CHARENTE)

Pouvoirs :

M. MAUGAN (ECHILLAIS) à Mme CUVILLIER - Mme MARCILLY (FOURAS) à M. BLANCHÉ - M. MORIN (FOURAS) à Mme CHENU - M. PORTRON (MOEZE) à Mme DEMENÉ - Mme LEROUGE (MURON) à M. BESSAGUET - M. PONS (ROCHEFORT) à Mme GENDREAU - Mme GIREAUD (ROCHEFORT) à M. LESAUVAGE - M. DUTREIX (ROCHEFORT) à Mme ALLUAUME - Mme ANDRIEU (ROCHEFORT) à Mme MORIN - M. JAULIN (ROCHEFORT) à Mme CAMPODARVE-PUENTE - M. BURNET (ROCHEFORT) à M. GIORGIS - M. BUISSON (ROCHEFORT) à Mme COUSTY - M. ECALE (ROCHEFORT) à M. ROUYER - Mme PADROSA (ROCHEFORT) à Mme PARTHENAY - Mme FLAMAND (ROCHEFORT) à Mme CHAIGNEAU - M. GAURIER (SAINT NAZAIRE SUR CHARENTE) à M. PACAUD - M. AUTHIAT (TONNAY-CHARENTE) à Mme RAINJONNEAU - Mme LE CREN (TONNAY-CHARENTE) à Mme FRANCOIS - M. JUSTINIEN (TONNAY-CHARENTE) à Mme AZAIS

Absents :

M. DENAUD (ILE D'AIX) - M. ROUSSEAU (ECHILLAIS) - M. GONTIER (LUSSANT) - M. LETROU (ROCHEFORT) - M. ESCURIOL (ROCHEFORT) - M. VILLARD (SAINT FROULT) - Mme PERIER (TONNAY-CHARENTE) - M. FORT (VERGEROUX)

Secrétaire de séance : M. DURIEUX

M. DURIEUX est désigné à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, ce qu'il accepte.

RAPPORTEUR : M. LESAUVAGE

DIRECTION: DIRECTION AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET TRANSITION ECOLOGIQUE

OBJET : AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT LAURENT

DE LA PREE - ANNEXE

Envoyé en préfecture le 30/09/2025

Reçu en préfecture le 30/09/2025

Publié le 30/09/2025

ID : 017-200041762-20250926-DEL2025_133-DE

webdelib

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L. 121-1,

Vu les articles L. 132-7 et L. 132-9, L. 132-11, et L. 153-16 du Code de l'Urbanisme précisant les conditions d'association des Personnes Publiques Associées lors de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme,

Vu les arrêtés M006-2024 et M003-2025 du Maire de la commune de Saint Laurent de la Prée prescrivant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Saint Laurent de la Prée du 10 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération n°2020-018 du Conseil communautaire du 20 février 2020 adoptant le Programme Local de l'Habitat,

Vu le Plan Global de Déplacement validé par le Conseil communautaire du 19 mai 2022,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale révisé approuvé par le Conseil communautaire du 11 mai 2023,

Vu la délibération n°2025-093 du Conseil communautaire du 23 juin 2025 engageant l'élaboration du 4^{ème} PLH,

Vu le courrier préfectoral du 5 août 2025 accordant la prorogation du 3^e PLH jusqu'au 21 avril 2028,

Vu les statuts de la CARO et notamment ses compétences en matière de développement économique et du tourisme, d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat, de collecte et traitement des déchets, de gestion des eaux pluviales urbaines, eau potable et assainissement,

Considérant que la CARO, en tant que Personne Publique Associée, a été consultée le 07 juillet 2025 afin d'émettre un avis sur le projet de modification N°1 du PLU communal,

Considérant qu'aucune incompatibilité avec les documents portés par la CARO n'a été relevée et qu'ainsi le projet de modification N°1 du PLU est compatible avec les compétences exercées par la Communauté d'agglomération et notamment au regard du projet de Programme Local de l'Habitat, du Schéma de Cohérence Territoriale et en tant qu'Autorité Organisatrice de la Mobilité,

Le Conseil communautaire après en avoir délibéré :

- **Propose** certaines remarques et corrections figurant en annexe,
- **Donne un avis favorable** au projet de modification N°1 du PLU de la Commune de Saint Laurent de la Prée.


V = 50 P = 50 C = 0 Abst = 0

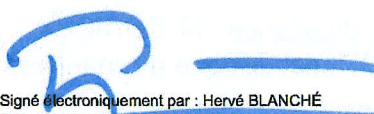
Le secrétaire de Séance

Michel DURIEUX

Le Président

Hervé BLANCHÉ


Signé électroniquement par : Michel DURIEUX
Date de signature : 29/09/2025
Qualité : Vice-Président délégué à la Commande Publique


Signé électroniquement par : Hervé BLANCHÉ
Date de signature : 30/09/2025
Qualité : Président de la Communauté d'agglomération Rochefort Océan

Délais et voies de recours contentieux :

Recours gracieux ou contentieux : à effectuer dans un délai de 2 mois à compter de la notification de la publication électronique des actes réglementaires sur le site internet de la CARO

Le recours gracieux doit être adressé à l'autorité signataire. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse de l'autorité signataire. L'absence de réponse à l'issue de 2 mois vaudra refus implicite et fera à nouveau courir le délai de recours contentieux.

Le recours contentieux peut être directement adressé au Tribunal Administratif et saisi par le biais du site Internet www.telerecours.fr

Envoyé en préfecture le 30/09/2025

Reçu en préfecture le 30/09/2025

Publié le 30/09/2025

webdelib
recours individuels ou collectif en
ID : 017-200041762-20250926-DEL2025_133-DE

Annexe à la délibération

Envoyé en préfecture le 30/09/2025

Reçu en préfecture le 30/09/2025

Publié le 30/09/2025

ID : 017-200041762-20250926-DEL2025_133-DE

Le service Aménagement et Habitat de la CARO a été associé à du PLU engagée par la commune.

Les remarques suivantes sont formulées sur la base des documents transmis par la commune le 7 juillet 2025, et au regard de l'arrêté M003-2025 du Maire de Saint Laurent de la Prée précisant les motifs de la modification.

1) Prendre en compte l'inventaire des zones humides réalisé sur la commune

La CARO souligne l'intégration de l'inventaire des Zones Humides au sein du PLU communal, conformément à la prescription 41 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT approuvé en mai 2023.

Page 9 : il pourrait être précisé que la méthodologie retenue est celle de l'Agence de l'eau Adour Garonne. De plus, le SAGE Charente demande l'intégration des inventaires Zones Humides dans les documents d'urbanisme locaux.

Page 11 : concernant la concertation et la communication, il peut être ajouté à la fin du paragraphe qu'une dernière phase de concertation a été réalisée avec tous les agriculteurs de la commune entre février et avril 2025.

La zone 2Aub des Epinettes est très impactée par la zone humide, notamment en partie Nord. Le périmètre et la faisabilité de cette zone à urbaniser devront être reconsidérés à l'avenir.

Les zones humides sont ainsi protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et repérées dans le règlement graphique adapté.

Cependant, il serait nécessaire de conforter ce repérage par des précisions réglementaires sur la préservation de ces zones humides classées au L151-23 CU.

Proposition d'intégration dans les dispositions générales du règlement de PLU en renforcement de la rédaction actuelle (page 23 du règlement écrit) :

VI. Eléments protégés au titre du L151-23

A-Préservation des zones humides

« Dans les zones humides identifiées au règlement graphique, sont par principe interdits tous types d'installations, ouvrages, constructions, travaux et aménagements susceptibles d'y porter atteinte ou de les détruire. Ne font pas partie des occupations des sols interdites les projets de gestion écologique des Habitats humides et des espèces inféodées visant leur protection, leur pérennisation ou encore leur mise en valeur écologique.

Par exception, des installations, ouvrages, constructions, travaux & aménagements susceptibles de porter atteinte à une zone humide peuvent être autorisés dès lors qu'il est établi qu'il n'existe pas d'autres alternatives à leur implantation et qu'il est fait la démonstration probante de l'application des principes de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) ainsi que du respect des dispositions énoncées à l'article L211-1 du code de l'environnement et de toutes autres réglementations en vigueur en matière de protection des zones humides, comme celles édictées par le SDAGE Adour-Garonne ou les SAGE Charente et Boutonne.

Dans ce cas, le projet doit s'accompagner de mesures compensant les impacts résiduels causés à la zone humide, lesquelles mesures doivent être proportionnées aux enjeux écologiques concernés.

Il est nécessaire de rappeler que, même suite à l'intégration de l'inventaire des zones humides dans le PLU, les porteurs de projets (publics comme privés) restent soumis à l'application des rubriques (IOTA – Installations Ouvrages Travaux et Activités) de la nomenclature dite « loi sur l'eau » codifiée à l'article R214-1 du Code de l'Environnement. »

2) Rectifier une erreur matérielle d'appréciation

Cette évolution n'appelle pas de remarques au regard des compétences de la CARO.

3) Interchanger la destination de deux zones 1AU

La zone 1AUe « Impasse des Vignes » devient 1AUB à vocation résidence pour personnes âgées en situation de handicap n'étant pas en effet opportun de permettre une opération d'habitat dans cette zone, placée stratégiquement en cœur de bourg. Ainsi, l'OAP prévoit un minimum de 32 logements, dont 25% de logements locatifs sociaux, ainsi qu'une densité de 17 logements /ha.

Ces éléments sont compatibles avec le SCoT.

Attention, comme précisé lors des réunions de travail, il est conseillé de retirer les mentions d'un accès par l'Est depuis le foyer de vie Emmanuelle, cette opération étant privée et clôturée (page 34 de la notice « OAP après modification »).

De plus, sur cette OAP, le zonage eaux pluviales en cours montre l'importance du bassin versant sur ce secteur ; il serait nécessaire de préciser : « les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle lors des futurs aménagements ».

La zone 1AUB « Chemin de la Lagune » quant à elle devient à vocation d'équipement. C'est effectivement une zone impactée par les nuisances sonores de la RD 137 et cette vocation semble plus adaptée aux caractéristiques du site.

Le maintien des OAP sectorielles à vocation d'habitat en centre bourg au sein du tissu urbain (OAP « Rue des Résistants », OAP « Rue du Bois des Moines ») permettra dans la durée à la commune de produire du logement dans l'enveloppe urbaine, en évitant de consommer des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

4) Ajuster le contenu des OAP

D'une manière générale, il serait souhaitable d'ajouter à chaque OAP sectorielle que les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle du projet d'aménagement.

- Intégrer un échéancier :

L'intégration de l'échéancier est effectivement conforme à la réglementation. Il aurait pu être utile de préciser que certains secteurs sont déjà aménagés ou que des projets sont en cours (partie Est de l'OAP allée de l'Ouche Germain par exemple).

- Intégrer les dispositions relatives à la « Trame Verte et Bleue » :

Pages 45 et 64 pour la préservation des zones humides, il est possible de compléter avec « la conservation des eaux pluviales à la parcelle par infiltration est demandée, favorisant ainsi les îlots de fraîcheur, la recharge des nappes, la biodiversité... »

Page 57 : Carte TVB : il aurait été souhaitable que la carte fasse apparaître le canal de Charras, repéré dans la carte TVB du SCOT comme Corridor (C2 : Canal de Charras - fonctionnel entre M9 et M3).

D'une manière générale cette carte est intéressante mais ne fait pas assez figurer les connexions avec les territoires voisins hors des limites communales.

Page 65 : il serait utile de rajouter à la phrase « assurer une mise en œuvre respectueuse des sujets à planter en prévoyant des fosses de plantations suffisamment larges et profondes » - et préférentiellement en creux pour capter les eaux de ruissellement.

Page 66 : Liste de recommandation d'essences locales : retirer le robinier de la liste des arbres (identifié depuis le plan paysage comme envahissant).

Pour l'OAP TVB, les explications et les recommandations sur l'entretien des espaces verts (haie, bande enherbée, fossé) sont utiles et facilement diffusables aux particuliers. Il en est de même pour les recommandations sur la pose de clôture. Cependant, il aurait été opportun de compléter le règlement du PLU notamment pour les clôtures en limite ou en zone agricole et naturelle.

Exemple :

« Pour les clôtures en limite(s) séparative(s), si la clôture est au contact de terrains non bâtis des zones agricoles et naturelles, les clôtures seront constituées :
- d'une haie de plantations composée d'au moins trois essences locales, traitée en haie libre et variée.

- et/ou d'un grillage galvanisé ou plastifié vert non rigide porté par d'une hauteur maximum de 2 mètres. »

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 017-200041762-20250926-DEL2025_133-DE

- Réduction du périmètre de l'OAP « L'Ouche Germain » :

L'OAP L'Ouche Germain est réduite à sa partie Ouest à 8 logements dont 4 LLS sur 0,41ha ; cette opération semble très compromise car en fond de parcelle avec un accès à créer (ER), en impasse et avec la moitié des logements à créer pour du logement social.

- Modification du type d'habitat souhaité pour les OAP « Rue des Carrées » et « Rue de l'Intendance » :

Concernant l'OAP Rue des Carrées, le fait que le logement collectif ne soit plus possible questionne sur les conditions d'accès fixées par l'OAP « *pas de desserte interne, accès individuel depuis la rue des Carrées* » : la création d'au moins 10 accès individuels sur cette rue semble important.

5) Procéder à un ajustement mineur du règlement écrit de la zone UX

Zone artisanale, zone d'activités, commerces :

Cette évolution n'appelle pas de remarque particulière.

6) Autres remarques

- Bilan 2020-2025 :

Il aurait été intéressant de profiter de cette modification pour réaliser un point sur les opérations réalisées depuis l'approbation du PLU (consommation NAF, nombre de logements dans l'enveloppe/hors enveloppe...).

- Gestion des déchets :

Comme déjà mentionné dans l'avis de la CARO sur le PLU arrêté en 2019, il est regrettable que plusieurs secteurs d'OAP pour de l'habitat soient programmés en impasse (L'Ouche Germain, rue de l'Intendance, rue du Bois des Moines...).

Pour les secteurs concernés, il serait utile de préciser dans les OAP qu'une aire de présentation des déchets ménagers sera à prévoir en début d'impasse à proximité de la voie de desserte principale (voie permettant à la benne d'effectuer la collecte sans marche arrière).

- Evaluation Environnementale (pages 78 et suivantes) :

Pages 79 : ajouter que le schéma directeur des eaux pluviales est en cours.

D'une manière générale, concernant les eaux pluviales : il est important de préciser que le Schéma directeur des Eaux Pluviales de la commune est en cours de finalisation. Il devrait être validé par le Conseil communautaire de la CARO en 2025/2026 puis faire l'objet d'une enquête publique. Il devra ensuite être annexé au PLU par une procédure adaptée.

Déplacements / Mobilités : certaines précisions peuvent être apportées sur la thématique cyclable, notamment à la page 84 de la notice sur le volet déplacement.

Afin de favoriser l'intermodalité, des équipements vélos sont disponibles à la halte TER :

- Une consigne collective vélo 20 places. Elle est accessible par badge pour les abonnés de transport en commun (R'Bus, cars et TER régionaux).
- Des arceaux vélos
- Une box vélo à destination des cyclotouristes
- Une borne de réparation et de gonflage

Des arceaux vélos sont installés dans plusieurs points stratégiques de la ville (mairie, salle polyvalente, cabinet médical etc.).

Lors de la construction de logements collectifs, la création de stationnement vélo est à prévoir selon la réglementation (Code de la construction et de l'habitation Section 4 : Infrastructures de stationnement des vélos (Articles L113-18 à L113-20).

Certains éléments pourraient être utilement apportés sur la mobilité vélo à la page 85 :

La Vélodyssée/ Flow Vélo : plus de 1200 km de pistes cyclables
400km entre Sarlat et l'île d'Aix. Saint Laurent de la Prée est à la c
Rocheftort, la Vélodyssée continue vers La Rochelle quand la Flow

Envoyé en préfecture le 30/09/2025
Reçu en préfecture le 30/09/2025
Publié le 30/09/2025
ID : 017-200041762-20250926-DEL2025_133-DE

Une boucle vélo est valorisée au titre du vélotourisme : la boucle n°10 "Les pierres closes".

Un itinéraire cyclable entre la halte TER et la rue des Coudrées est programmée dans le Plan Vélo du quotidien Départemental, en tant qu'itinéraire expérimental. Il est également inscrit au schéma directeur cyclable de la CARO et vise à sécuriser la pratique cyclable entre Saint Laurent et Fouras.

Concernant les transports collectifs :

- en zone d'habitat collectif (ex Impasse des Vignes + rue des Carrés) : il est important de prévoir des places de stationnement pré-équipées en bornes de recharge pour les véhicules électriques
 - au niveau du bourg, la localisation des futures zones de logements (cf OAP) est pertinente au vu de la localisation de l'arrêt de bus "Les deux Moulins", desservi par 17A/R quotidiens permettant l'utilisation du réseau R'bus ;
 - au niveau de Saint Pierre, la future zone d'habitat quartier L'Ouche Germain est proche de la halte TER, permettant de se rendre à La Rochelle et Rocheftort (14A/R quotidiens proposés). De même, la zone d'habitat envisagée vers la rue des Carrés est également proche de l'arrêt du réseau R'bus "Halte TER", desservi par 17A/R quotidiens. La halte TER desservant La Rochelle et Rocheftort est également à proximité.
 - page 85 quelques corrections sont à apporter dans le tableau EIE : il ne s'agit pas du réseau de TER Poitou-Charentes mais TER Nouvelle Aquitaine / Ce ne sont pas 11A/R quotidiens mais 14 A/R
- Il ne s'agit pas des lignes G et H du réseau R'bus mais E et J (la ligne J étant la ligne estivale qui circule de 13h00 à 19h00 et non de 8h30 à 19h00) ; il n'y a pas 8 mais 9 arrêts sur la commune de Saint Laurent de La Prée.