

La Rochelle, le 17 JUL. 2025

Direction des Infrastructures

Affaire suivie par : Cécile VENEZIA
N° dossier : 2019-URBA-0027
Tél. : 05.46.97.55.09
Email : di.urbanisme@charente-maritime.fr

Madame Marie-Josée VILLAUTREIX
Mairie
66 RUE DE LA REPUBLIQUE
17370 SAINT-TROJAN-LES-BAINS

Objet : Avis sur projet de révision du PLU
Pj : Annexe à l'avis d'urbanisme du Département

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, conformément à l'article L. 153-33 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-TROJAN-LES-BAINS et je vous en remercie.

L'examen du dossier me conduit à formuler un avis favorable au projet de PLU arrêté.

Par ailleurs, je vous demande de bien vouloir prendre en compte les remarques et observations utiles à la mise en œuvre de votre projet figurant au document ci-annexé.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Pour la Présidente et par délégation,
Le Vice-Président du Département,


Gérard PONS

Remarques et observations sur le projet de PLU de la Commune de SAINT-TROJAN-LES-BAINS

1. Voirie départementale

Remarque générale sur les Espaces boisés classés (EBC):

Point de vigilance sur la représentation graphique des EBC sur le règlement graphique afin de ne pas les délimiter jusqu'en limite du domaine public routier. Il est demandé de prévoir une distance de 10m du bord de la chaussée.

2. Environnement

❖ Protection des Espaces Naturels Sensibles et des Paysages

A l'issue de l'analyse des documents arrêtés, vous trouverez ci-dessous les erreurs rédactionnelles précisées ci-après.

Le point le plus important est la non-cohérence de la proposition d'extension des Espaces Boisés Classés (EBC) sur le site départemental du Marais des Bris, qui n'est absolument pas adaptée au milieu naturel de marais et contraire aux enjeux écologiques du site.

En effet, la gestion menée conjointement par le Département et la mairie depuis 40 ans, vise à restaurer les espaces ouverts de prairies de marais et de pelouses dunaires, identifiés au titre de la ZNIEFF de type I et du site Natura 2000.

Le Service ENS demande la réduction de l'EBC existant sur l'ancienne pépinière afin de restaurer une prairie.

Il reste important que le service ENS du Département soit associé en amont des projets sur les ENS par les bureaux d'études en charge des documents d'urbanisme.

RAPPORT DE PRESENTATION

Page 112 chapitre 01.1.3. ZNIEFF CONTINENTALE DE TYPE I les Bris (IN n°540006837

« Malgré la protection foncière dont cette dernière pelouse bénéficie (domaine départemental), l'invasion progressive du milieu par les arbustes du *Daphno Gnidii-Ligustretum vulgaris* fait peser de sérieuses menaces sur le site. La mention « un débroussaillage annuel est effectué par la section régionale de la Société Française d'Orchidophilie depuis quelques années » est erronée : l'ensemble des travaux est réalisé par le Département.

Erreur d'information : la ZNIEFF restante est intégrée au site Espace Naturel Sensible du Marais des Bris. Outre la maîtrise foncière, le Département de la Charente Maritime (et non pas la SFO, qui réalise uniquement le suivi de la population d'orchidées) mène depuis une quinzaine d'années des opérations de restauration et d'entretien des prairies par fauche et débroussaillage pour la réouverture des prairies et de l'espace dunaire. Les résultats sont très positifs sur le *Sérapia parviflora* (orchidée sauvage locale) en zone de prairie humide. La partie dunaire est plus compliquée à gérer avec l'important développement des ligneux.

Aussi, le projet d'extension de l'Espace Boisé Classé sur cette partie du marais serait fortement préjudiciable aux enjeux de biodiversité liés aux espaces ouverts. Il est nécessaire de limiter l'EBC à son ancienne délimitation, en frange de la piste cyclable et surtout ne pas l'étendre.

Page 122 - erreurs

« Ils (les Espaces Naturels Sensibles) font partie des aires ~~protégées de France~~ »
à remplacer par « à protéger ».

« Le territoire communal bénéficie de ~~l'un des 4~~ Espaces Naturels Sensibles de l'île d'Oléron : l'ENS du Marais de Bris à la pointe Sud de l'île ».

22 ENS sont délimités sur l'île d'Oléron dont 3 sur St Trojan : Marais des Bris, Forêt de St Trojan et Avail, Marais d'Ors et du Nicot.

« Depuis huit années, des activités d'écotourisme se sont développées depuis le Parc Départemental du Marais des Bris. Entre mer et forêt, cet Espace Naturel Sensible de 37 ha, où s'entremêlent canaux et roseaux, prairies et buissons est une propriété du Conseil Départemental de la Charente Maritime gérée par la commune de SAINT-TROJAN-LES-BAINS ».

A corriger par : Les activités d'écotourisme se sont développées **depuis 25 ans sur le site**. Le site est géré par la commune de Saint Trojan pour les espaces d'accueil et la gestion hydraulique, **et par le Département de la Charente Maritime pour les espaces naturels avec l'appui de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron et le Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle Aquitaine.**

Page 223

Forte réduction des sentiers sur le marais des Bris, **supprimer les sentiers en rouge qui n'existent plus**



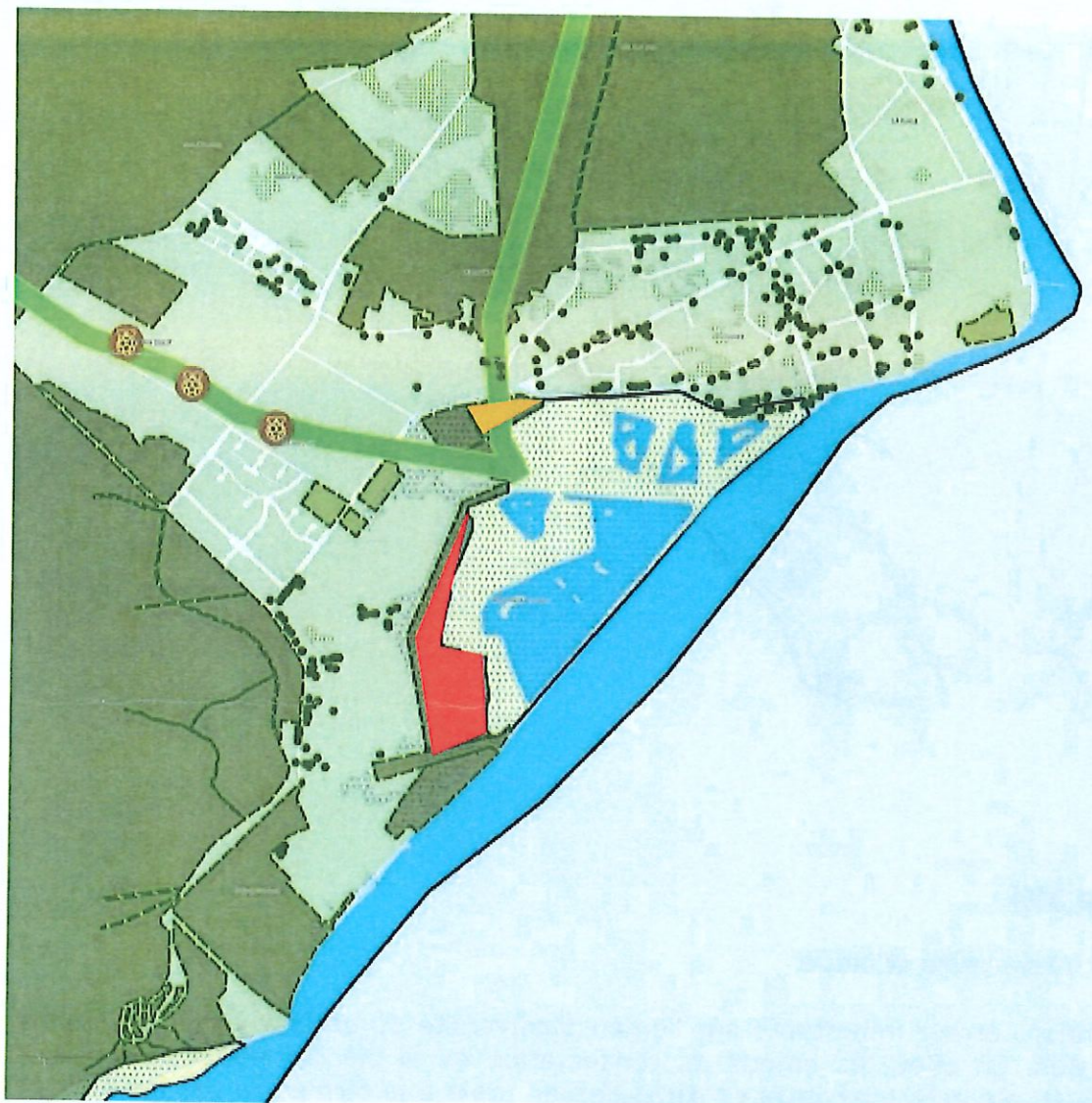
Page 304

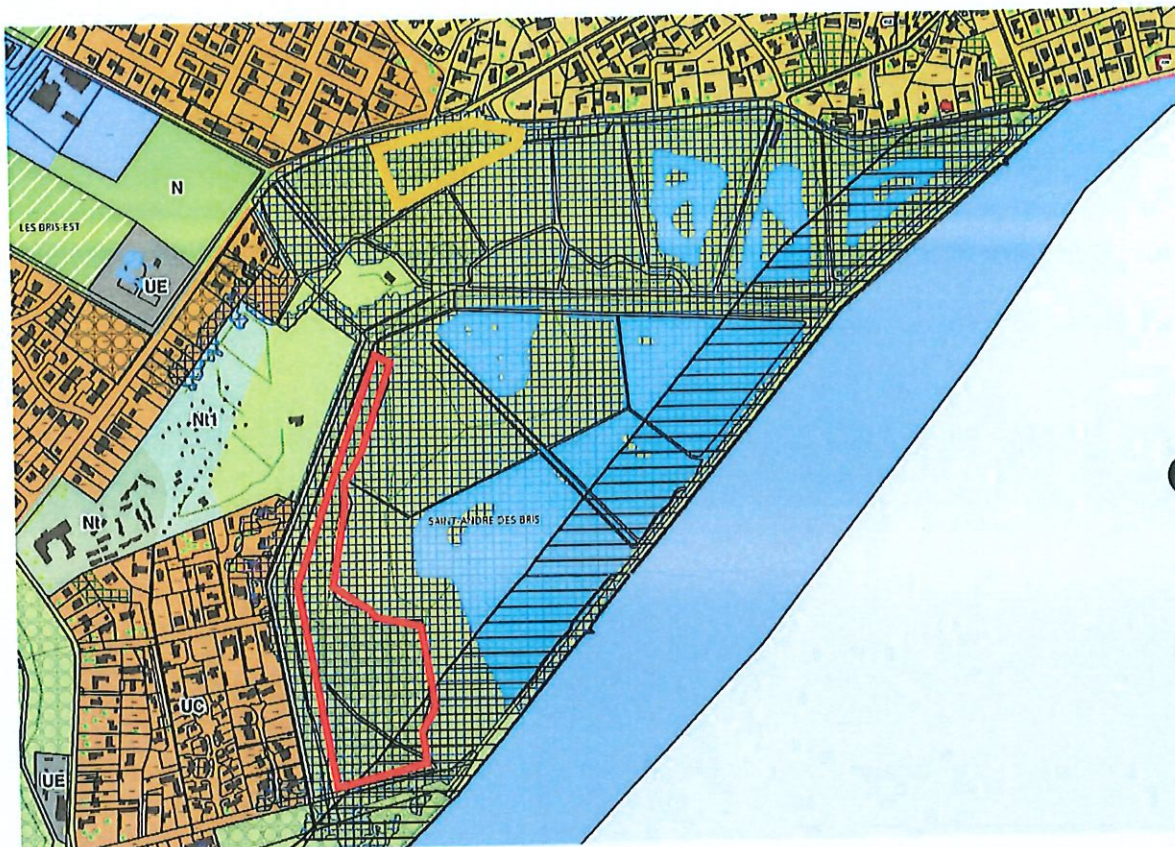
OAP trame verte et bleue

Attention, erreur importante sur l'enjeu biodiversité du secteur ouest du Marais des Bris. En effet, les enjeux de conservation de la biodiversité sont liés **aux milieux ouverts prairiaux et dunaires** en proie à la fermeture par les ligneux et boisement. Aussi, s'il faut certes conserver une connexion boisée en parallèle de la piste cyclable, **il ne faut surtout pas l'étendre**, il faut l'intégrer au micro-réservoir zone humide

Aussi, il est primordial pour les enjeux de biodiversité de supprimer l'extension de l'EBC en rouge et de le réduire à l'ancienne pépinière (en orange) pour les enjeux prairiaux.

A modifier également dans l'OAP p 18.





Règlement graphique

REGLEMENT

Page 266 -Liste des essences recommandées.

La liste d'espèces préconisées pour la plantation ne doit pas être constituée de plantes horticoles et non locales en particulier pour les arbustes. **Il est nécessaire d'ajouter des espèces locales fortement recommandées telles que le troène vulgaire, le cornouiller sanguin, la viorne lantane, viorne aubier, l'arbousier commun, le nerprun alaterne...**

**Service agriculture durable
et soutien aux territoires**

Affaire suivie par :
Sébastien PELOUARD sebastien.pelouard@charente-maritime.gouv.fr
05 16 49 62 26
Magali RENOULEAU magali.renouleau@charente-maritime.gouv.fr
05 16 49 62 03

Monsieur le Président,
Commission Départementale de Préservation des
Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

à,

Madame le Maire,
Mairie
66 rue de la République
17370 Saint-Trojan-les-Bains

24 JUIN 2025

La Rochelle, le **24 JUIN 2025**

Objet: avis de la CDPENAF sur la révision du PLU de Saint-Trojan-les-Bains

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 24 juin 2025, 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 de plan local d'urbanisme reçu par son secrétariat le 2 mai 2025. La révision a été prescrite le 17 septembre 2019.

Le quorum est atteint en début de séance.

Conformément à l'article L 112-1-1 du CRPM modifié par la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, les membres de la commission ont décidé à l'unanimité de s'auto-saisir sur le PLU afin de rendre un avis sur la consommation foncière induite par les évolutions du document d'urbanisme.

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

1- Principales caractéristiques de la commune :

Cette commune touristique de 17,53 km² est située sur le territoire de du pays de Marennes Oléron. Sa population connaît une baisse depuis 1999 (1624 habitants) pour atteindre 1119 habitants en 2021, avec un taux de croissance négatif de -2,87 %. Ce taux négatif traduit d'un vieillissement de la population et il est également lié à une baisse des possibilités foncières (prix et nombre).

La commune se définit comme un territoire de villégiature avec 71 % de résidences secondaires. Le taux de vacance selon l'INSEE est de 0,9 % en 2021.

Le tissu économique est majoritairement tertiaire composé d'établissement (197 recensés par l'INSEE en 2021) dont le secteur est le commerce, transports et services tertiaires, suivi de l'administration, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Une offre d'équipements publics plutôt importante et complète, adaptée à la taille de la commune.

En tant que commune touristique insulaire, SAINT-TROJAN-LES-BAINS bénéficie d'une activité économique importante en lien avec la mer: pêche, ostréiculture, tourisme.

Selon les données agricoles (AGRESTE 2020) l'agriculture est en fort déclin puisqu'elle ne compte aucune exploitation agricole.

Le nombre d'exploitations ostréicoles, au nombre de trois sur la commune, n'est pas mentionné dans le rapport mais a été précisé en séance.

La commune est soumise à la loi Littoral et en dehors du fait que les constructions sont interdites, hors espaces urbanisés, dans une bande littorale de 100 m à compter de la limite haute du rivage, des espaces présentant un intérêt particulier ont été identifiés sur le territoire (espaces remarquables, coupure d'urbanisation et espaces proches du rivage).

Le contexte environnemental est exceptionnel avec plusieurs périmètres d'inventaires/protection à préserver :

- .Cinq Sites Natura 2000 qui protègent des secteurs naturels en s'appuyant sur deux directives européennes,

- .Les secteurs de Marais (la Soulasserie, la Baie de Gatseau et les Bris), le grand massif forestier de la forêt domaniale, mais aussi les zones de dunes, plages et estrans qui font l'objet de mesures de protections fortes,

- . Six ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) :

- .ZNIEFF de type 1 concernant les secteurs des marais de Saint-Trojan (marais de la Soulasserie), la forêt domaniale de Saint-Trojan, la baie de Gatseau et le marais des Bris.

- .Les ZNIEFF de type 2 concernant les marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron et le massif de Saint-Trojan (la forêt domaniale).

- . 1137 ha d'Espace Boisés Classés significatifs,

- . La réserve biologique intégrale de la forêt de Saint-Trojan qui identifie un secteur particulièrement préservé,

- . Des zones humides prioritaires,

- . Des Espaces naturels Sensibles du Département et les sites classés et les parties naturelles des sites inscrits.

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

La trame urbaine de Saint-Trojan-les-Bains occupe une faible part du territoire communal et se divise en plusieurs entités différentes.

Environ 1,5% du parcellaire communal est bâtie (26,45 ha), c'est-à-dire occupée par une construction, alors que les superficies non bâties (forêt domaniale de Saint-Trojan) représentent, quant à elles, 98,5%, soit environ 1708,3 ha.

La consommation foncière sur la période 2011-2020 est estimée à 0,42 ha selon les fichiers fonciers.

Le projet communal retenu est celui du point mort (période 2015-2021), afin de stabiliser la population et diversifier l'offre de logements, soit un objectif de 262 logements pour les dix prochaines années (2022-2032) répartie de la façon suivante:

- . 46 logements en renouvellement urbain (0,77 ha),

- . 96 logements en comblement des dents creuses et du potentiel de densification (6,40 ha),

- . 100 logements en développement urbain, sur le secteur « friche Emeraude » (0,93 ha), accompagnés d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La commune propose parallèlement de reclasser 1,82 ha de zone 1AUx en zone A rendu inconstructible du fait du PPRN mais qui n'entrave pas l'installation d'une exploitation agricole.

D'autre part, la révision du PLU effectue une refonte du zonage en prenant en compte la réalité du terrain et les contraintes exercées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRN). Ainsi le Trait de Côte Haut (TCH) vient diminuer les emprises terrestres de la commune de près de 500 ha, ce qui explique également le basculement de certaines emprises agricoles terrestres vers le côté maritime. Depuis le PLU opposable, il y a des parties terrestres qui sont considérées aujourd'hui en eaux.

3- Le plan de zonage et le règlement du PLU :

Le nouveau zonage introduit à la zone A un secteur Ae spécifique aux activités équestres.

Avis de la CDPENAF :

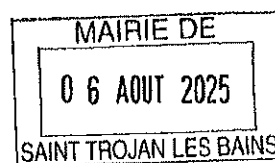
Les membres de la commission émettent sur le **projet de révision du PLU de Saint-Trojan-les-Bains** :

- **Un avis simple favorable au titre de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (auto-saisine)**

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

Le Préfet,
Pour le Préfet 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



Madame le Maire
de St Trojan les Bains
66 rue de la République
17370 ST TROJAN LES BAINS

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 28 Juillet 2025

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Ferrières (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

Ref/class : CT/AG
Class. : Avis révision générale PLU

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 07/05/2025, vous nous sollicitiez afin de rendre un avis sur le projet de révision générale du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

L'examen des pièces transmises appelle les remarques suivantes :

Sur le rapport de présentation :

La zone agricole de la commune couvre 70.71 ha soit 3.25% du territoire.

Le recensement agreste 2020 ne fait état d'aucune exploitation agricole sur le territoire.

La commune compte cependant 3 exploitations ostréicoles qui n'ont pas été mentionnées dans le rapport ainsi qu'une exploitation proposant des activités équestres.

Quant à la zone N, elle recouvre 1691.19 ha soit 90.05 % du territoire.

Sur les orientations du programme d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Celui-ci repose sur 6 grands axes de développements majeurs :

- L'accessibilité, en accompagnant la transition vers des mobilités douce,
- Le renforcement du cadre de vie naturel et environnemental,
- Le renforcement des activités économiques,
- Des ambitions en matière d'écologie urbaine,
- Le renforcement du tissu urbain compact, maîtrisé et équilibré,
- Une volonté de proposer un territoire de cohésion,

Ces orientations n'appellent pas de remarques majeures de notre part.

Sur le projet communal :

La commune de St Trojan les Bains comptait 1119 habitants en 2021 et connaît une baisse démographique depuis 1999 : une croissance négative (2.87 %/ an) traduit un vieillissement de la population, liée aussi à de faibles possibilités foncières restantes, et des prix de foncier et de l'immobilier soutenus.

Elle constitue une commune de villégiature avec 71 % de résidences secondaires.

La commune retient une stabilisation démographique pour son scénario démographique, c'est-à-dire le scénario du point mort.

La commune projette la réalisation de 262 logements dont :

- 46 logements en renouvellement urbain sur 0.77 ha (secteur soleil levant)
- 96 logements en comblements de dents creuses et densification sur 6.40 ha
- Une centaine de logements, le cas échéant en résidence seniors services, dans le secteur de la friche émeraude

Sur les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet ne comporte qu'une seule et unique OAP sectorielle, l'OAP n°1, secteur Emeraude, où sont attendus un minimum de 80 logements. L'OAP établit un minimum de 25% de logements locatifs sociaux et 25 % de logements intermédiaires.

Sur le règlement graphique :

Nous notons qu'un secteur spécifique Ae, pour les activités équestres (Allée Montplaisir) et qu'un secteur Aor, pour les activités ostréicoles et aquacoles sont établis afin de permettre le développement de ces activités.

L'intégralité du secteur AOr est considéré « remarquable » au sens de la loi littoral et fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur du site.

Nous accueillons favorablement la création du secteur Ae pour permettre le développement des « écuries du Carbet » dont les activités ne relèvent pas exclusivement de l'activité agricole au regard du code rural et/ou du code de l'urbanisme.

Le projet introduit une zone A sur une partie de la zone 1AUX du PLU précédant, rendue inconstructible du fait du PPRN, qui n'entrave pas la mise en place d'une exploitation agricole en termes de surfaces exploitables.

Enfin, l'OAP de la friche émeraude a été classé dans la zone Auh.

Sur le règlement écrit :

Le règlement écrit des zones A et N n'appelle pas de remarques particulières quant aux modalités d'implantation des constructions.

Nous notons que le secteur Ae autorise cependant les sous-destinations logement, entrepôt et autres équipements recevant du public.

.../...

Nous notons qu'en zone UA et AUh, le règlement écrit n'autorise que les constructions nouvelles à usage exclusif de résidence principale.

Sur la consommation foncière et la loi ZAN :

Au titre de la loi Alur, la commune a consommé sur la période 2011 à 2021, 1.87 ha.

Le projet de PLU prévoit une seule et unique zone dédiée à l'extension de l'urbanisation au lieudit « La friche émeraude » sur 0.77ha

Au titre de la loi climat et résilience, 0,416 ha a été consommé entre 2011 et 2020. La consommation d'espaces de ce territoire ne devrait donc pas dépasser un total de 1 ha sur la période 2021-2030 pour respecter l'objectif national.

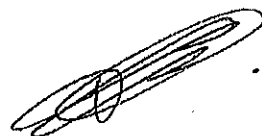
En effet, la situation de Saint-Trojan-les-Bains est un cas particulier car sa consommation est inférieure à 2 ha sur la période de référence (2011-2020). L'objectif de réduction de 50% ne s'applique pas dans ce cas, et son objectif de consommation d'espaces NAF est donc de ne pas dépasser 1 ha sur la période 2021-2031.

Le projet communal s'inscrit donc dans les objectifs de sobriété foncière.

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, nous émettons un avis **favorable** au projet de révision du PLU de la commune.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Cédric TRANQUARD
Président Territorial de la Charente-Maritime



La Rochelle, le 18 juillet 2025

Madame Marie-Josée VILLAUTREIX

Maire

66, rue de la République

17370 SAINT-TROJAN-LES-BAINS

Dossier suivi par Thierry HAUTIER

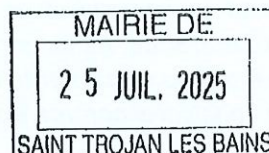
Tél : 05.46.00.54.05

Courriel : j.liset@charente-maritime.cci.fr

Nos Réf. : MB/IL

Objet : PLU de St Trojan les Bains

Délibération CCI CHARENTE-MARITIME du 18/07/2025



Madame la Maire,

Par courrier du 5 mai 2025, vous nous avez adressé le projet de PLU de la Commune de Saint Trojan les Bains pour avis en notre qualité de Personne Publique Associée (PPA), ce dont je vous remercie.

L'assemblée générale de la CCI Charente-Maritime s'est prononcée le 18 juillet dernier et émet un avis favorable, avec les remarques suivantes :

-ZONE DES BRIS :

1- Le SCoT limite expressément la destination de la zone des Bris aux **activités artisanales**, conformément aux études préalables et aux orientations retenues dans le cadre de son élaboration.

Cette restriction a pour objectif de **préserver les activités artisanales de production et du secteur du bâtiment**, en les protégeant contre des installations ou mutations d'activités susceptibles de compromettre leur maintien et leur développement dans cet espace.

En cohérence avec ces orientations supra-communales, nous vous invitons à **resserrer les usages autorisés** au sein de cette zone, afin de garantir la **cohérence réglementaire** et la **pérennité du tissu artisanal local**.

2- Par ailleurs, nous soulignons l'importance stratégique de la **requalification de cette zone**. Une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** spécifique aurait été opportune pour encadrer cette transformation, en définissant des objectifs qualitatifs et fonctionnels à moyen et long terme

COMMERCE :

3- Le Plan Local d'Urbanisme met déjà en œuvre de nombreux outils destinés à soutenir le développement commercial local.

Dans ce contexte, la Chambre de Commerce et d'Industrie souhaite rappeler que le **droit de préemption sur les fonds de commerce et les fonds artisanaux**, prévu par l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, constitue un **instrument complémentaire** aux dispositifs existants.

Bien que ce droit soit **distinct des procédures relevant du PLU**, sa mise en œuvre pourrait s'avérer particulièrement opportune à moyen ou long terme, notamment pour **préserver l'activité commerciale ouverte à l'année** dans les centralités et lutter contre la vacance commerciale.

La CCI se tient à la disposition de la municipalité pour échanger sur les **modalités de mise en œuvre** de ce droit, ainsi que sur les **enjeux associés à la préservation et au développement d'un tissu commercial actif tout au long de l'année**.

4- Le règlement impose une liste de conditions importantes sur l'installation d'activité commerciales sur la commune.

Ces conditions portent sur les **nuisances potentielles** (bruit, fumées, odeurs...).

L'objectif affiché est de **protéger le caractère résidentiel du quartier et la qualité de vie des habitants**.

Si le PLU peut effectivement fixer ce type de conditions, elles doivent être proportionnées, précises et **non discriminatoires**. Ainsi, comme l'impose la jurisprudence, le caractère compatible nous semble peut-être trop vague sur **la notion de bruit**, et laisse une marge d'appréciation subjective que l'on peut considérer comme éventuellement excessive.

Est-ce qu'une boulangerie dont le travail va commencer avec des livraisons très tôt dans la journée pourra-t-il se voir refuser une installation dans la zone UA par l'administration à la lecture de cet article ? Quid d'un bar/restaurant avec une terrasse privée ouverte au public ?

Nous invitons à préciser les caractères liés au bruit rendant incompatible un projet de restaurant ou de commerce dans le PLU par un petit référentiel ou de mesures pouvant être mises en œuvre.

Les autres points du règlement n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

Je vous transmets, par la présente, un exemplaire, en copie conforme, de cette délibération.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Brer Cordier


Thierry HAUTIER
Président.

Délibération
**AVIS DE LA CCI SUR LE PLU
DE LA COMMUNE DE ST TROJAN LES BAINS**

L'assemblée générale de la CCI Charente-Maritime, consultée par voie électronique du 10 au 18 juillet 2025, sous la Présidence de Thierry HAUTIER, Président en exercice,

VU, la délibération du Conseil Municipal en date du 15 avril 2025, approuvant l'arrêt de projet PLU de la Commune de St Trojan les Bains,

VU les articles L. 143-20 et R.143-5 du Code de l'Urbanisme, mentionnant l'obligation de soumettre les projets pour avis à la Chambre de Commerce et d'Industrie, en sa qualité de Personne Publique Associée (articles L.132-7 et L.132-8 du Code de l'urbanisme)

VU le dossier complet transmis à la CCI Charente-Maritime en sa qualité de Personne Publique Associée,

CONSIDERANT la note d'enjeux présentée par les services et les commentaires apportés,

EMET L'AVIS SUIVANT : Avis favorable assorti des remarques suivantes :

-ZONE DES BRIS :

1- Le SCoT limite expressément la destination de la zone des Bris aux **activités artisanales**, conformément aux études préalables et aux orientations retenues dans le cadre de son élaboration.

Cette restriction a pour objectif de **préserver les activités artisanales de production et du secteur du bâtiment**, en les protégeant contre des installations ou mutations d'activités susceptibles de compromettre leur maintien et leur développement dans cet espace.

En cohérence avec ces orientations supra-communales, nous vous invitons à **resserrer les usages autorisés** au sein de cette zone, afin de garantir la **cohérence réglementaire** et la **pérennité du tissu artisanal local**.

2- Par ailleurs, nous soulignons l'importance stratégique de la **requalification de cette zone**. Une **orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** spécifique aurait été opportune pour encadrer cette transformation, en définissant des objectifs qualitatifs et fonctionnels à moyen et long terme

COMMERCE :

3- Le Plan Local d'Urbanisme met déjà en œuvre de nombreux outils destinés à soutenir le développement commercial local.

Dans ce contexte, la Chambre de Commerce et d'Industrie souhaite rappeler que le **droit de préemption sur les fonds de commerce et les fonds artisanaux**, prévu par l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme, constitue un **instrument complémentaire** aux dispositifs existants.

Bien que ce droit soit **distinct des procédures relevant du PLU**, sa mise en œuvre pourrait s'avérer particulièrement opportune à moyen ou long terme, notamment pour **préserver l'activité commerciale ouverte à l'année** dans les centralités et lutter contre la vacance commerciale.

La CCI se tient à la disposition de la municipalité pour échanger sur les **modalités de mise en œuvre** de ce droit, ainsi que sur les **enjeux associés à la préservation et au développement d'un tissu commercial actif tout au long de l'année**.

4- Le règlement impose une liste de conditions importantes sur l'installation d'activité commerciales sur la commune.

Ces conditions portent sur les **nuisances potentielles** (bruit, fumées, odeurs...).

L'objectif affiché est de **protéger le caractère résidentiel** du quartier et la **qualité de vie des habitants**.

Si le PLU peut effectivement fixer ce type de conditions, elles doivent être proportionnées, précises et **non discriminatoires**. Ainsi, comme l'impose la jurisprudence, le caractère compatible nous semble peut-être trop vague sur **la notion de bruit**, et laisse une marge d'appréciation subjective que l'on peut considérer comme éventuellement excessive.

Est-ce qu'une boulangerie dont le travail va commencer avec des livraisons très tôt dans la journée pourra-t-il se voir refuser une installation dans la zone UA par l'administration à la lecture de cet article ? Quid d'un bar/restaurant avec une terrasse privée ouverte au public ?

Nous invitons à préciser les caractères liés au bruit rendant incompatible un projet de restaurant ou de commerce dans le PLU par un petit référentiel ou de mesures pouvant être mises en œuvre.

Les autres points du règlement n'appellent pas de remarque particulière de notre part.

AUTORISE son Président à transmettre cet avis au Maire de St Trojan les Bains.

Nombre de Membres élus en exercice		42
Nombre minimum de Membres titulaires pour atteindre le quorum		22
Nombre de votants		25
Nombre de voix POUR		23
Nombre de voix CONTRE		
Nombre d'ABSTENTIONS		2
Signature	Signature	
		
Le Président Thierry HAUTIER	La Secrétaire Cécile RICHARDI	

Le Président de la Communauté
de communes de l'île d'Oléron

à
Mairie de Saint-Trojan-les-Bains

A l'attention de Madame le Maire
66 Rue de la République
17370 SAINT-TROJAN-LES-BAINS



Saint-Pierre d'Oléron, 21 juillet 2025

Nos réf : MP/JH/FB/JD

Objet : Arrêt du projet du PLU de la commune de Saint-Trojan-les-Bains

Affaire suivie par : Julie DECARME – AMO PLU, service urbanisme

urbanisme5@cdc-oleron.fr / 05 46 47 45 08

Madame Le Maire,

Par courriel en date du 2 mai 2025, vous m'avez transmis le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Trojan-les-Bains.

Après une analyse approfondie de ce document, suivie de sa transmission aux services compétents de la Communauté de Communes, je me permets de vous faire part, au nom de cette dernière, des observations et recommandations relevant des thématiques suivantes :

Urbanisme :

Document de référence : Règlement

Le projet de règlement s'avère particulièrement dense et détaillé.

Son application opérationnelle pourrait s'avérer complexe, voire fastidieuse, pour les usagers comme pour le service instructeur.

Habitat :

Document de référence : OAP – Secteur Émeraude – Page 12

Il est proposé de reformuler la typologie de l'offre résidentielle comme suit : « habitat mixte comprenant des formes d'habitat collectif, semi-collectif, d'hébergement et d'habitat intermédiaire », afin d'intégrer également les formes d'habitat intermédiaire.

Il est proposé de reformuler la programmation comme suit : "programmer 50 % de logements à l'année, comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements abordables/intermédiaires", afin d'affirmer une orientation claire en faveur du logement à l'année.

S'agissant de la répartition géographique du projet, la mention « sur un des deux sites du programme » appelle une clarification : quelle est la programmation envisagée sur le reste du périmètre concerné ?

Aucune orientation relative au stationnement des vélos ne figure dans le document : cette thématique sera-t-elle traitée dans le cadre de la phase projet ?

Développement économique :

Document de référence : PADD – Page 15, Axe 3 « Une commune active », Orientation 03.3

Le document prévoit de « conforter le développement de la zone d'activités en veillant à une meilleure intégration paysagère et environnementale.

Il est proposé de reformuler l'orientation comme suit : "conforter la fonction artisanale de la ZAE Les Bris en restreignant son occupation aux activités relevant de l'artisanat", afin de mieux souligner la vocation spécifique de ce secteur.

L'intégration paysagère de la ZAE pourrait, quant à elle, faire l'objet d'une sous-orientation détaillée.

Document de référence : Règlement - Page 171

Il est recommandé de supprimer la possibilité d'implantation de logements dans les zones d'activités, afin d'éviter toute dérive, notamment la dissociation des biens à des fins de vente séparée.

Il est également recommandé de restreindre l'activité commerciale au seul cadre de l'artisanat, afin de préserver la cohérence de la vocation économique de ces zones.

Mobilité :

Document de référence : OAP – Secteur Émeraude

Le document ne comporte aucune indication relative au stationnement des vélos, ni aux cheminements piétons et cyclables à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Il est recommandé d'intégrer ces éléments afin de favoriser les mobilités douces, renforcer l'accessibilité du secteur et assurer une bonne connexion avec les aménagements existants.

Agriculture/Ostréiculture :

Aucune remarque particulière.

Espaces naturels :

Aucune remarque particulière.

Energie/Climat :

Document de référence : Rapport de présentation : P.61 sur le PCAET

Le rapport de présentation fait référence au Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) Poitou Charentes de 2013. Il convient de le remplacer par le Plan Climat d'Oléron, approuvé en décembre 2023.

Document de référence : Règlement – Section « TOITURES - COUVERTURES ET ÉLÉMENTS DE TOITURE »

La notion « d'encastrement » ne semble plus applicable sans surcoût excessif, et revient de fait à empêcher tout projet.

S'agissant de la visibilité des ouvrages depuis l'espace public, l'emploi du terme « de préférence » introduit une ambiguïté. Il conviendrait de clarifier cette exigence réglementaire : soit la visibilité est admise, soit elle est proscrite, auquel cas la mesure devient très restrictive et ne semble justifiée que dans des secteurs protégés au titre de leur valeur patrimoniale ou paysagère.

Il est recommandé, dans la mesure du possible, d'intégrer des schémas explicatifs illustrant les exigences de mise en œuvre décrites dans le règlement, à l'instar de ce qui a été réalisé dans le PLU de la commune de Dolus-d'Oléron :

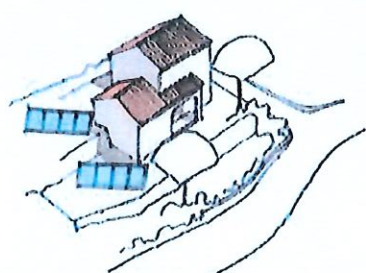


Schéma illustratif

A EVITER

Une implantation hétérogène des capteurs uniquement vouée à optimiser le rendement de l'installation

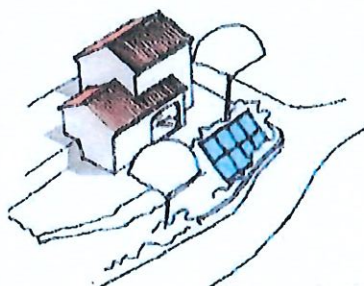


Schéma illustratif

A PRIVILEGIER

Une implantation basse d'un champ de capteurs homogène, peu visible du domaine public et avec une orientation tenant compte du site

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président

OLÉRON
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

Michel PARENT

Service Aménagement

Affaire suivie par : Laurence Morel / Viviane Perrogon

laurence.morel@charente-maritime.gouv.fr

viviane.perrogon@charente-maritime.gouv.fr

Rochefort, le 06/08/2025

Madame la Maire,

Par délibération du 15 avril 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis pour avis à mes services le 7 mai 2025, conformément aux dispositions des articles L.153-16 et R.153-4 du Code de l'urbanisme.

L'examen du projet PLU appelle de ma part plusieurs observations contenues dans la note technique annexée au présent courrier, qui sont de nature à améliorer la cohérence et la qualité juridique du document.

Si le projet de PLU s'inscrit bien en compatibilité avec les objectifs du Schéma de cohérence territoriale du pôle Marennes Oléron, le rapport de présentation nécessitera d'être complété pour apporter des clefs de lecture explicites sur le nombre de logements produits et la surface consommée d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF), notamment à travers l'étude sur la capacité résiduelle et le potentiel de densification.

De même, la zone à urbaniser (AUh) se situant en espace proche du rivage, la règle exige que le caractère limité de l'urbanisation soit justifié selon des critères liés à la configuration des lieux. Des justifications en ce sens sont attendues dans le rapport de présentation ainsi que dans l'OAP qui viendront conforter ou modifier les caractéristiques de l'aménagement de ce secteur.

Enfin, quelques secteurs méritent des ajustements au titre de la loi littoral ou des enjeux environnementaux associés.

Madame Marie-Josée Villautreix
Maire de Saint-Trojan-Les-Bains
66 rue de la République
17370 Saint-Trojan-Les-Bains

21 rue Jean Jaures - BP 60160
17305 ROCHEFORT Cedex
Tel : 05 46 27 43 00
sp-rochefort@charente-maritime.gouv.fr

Compte tenu de ces éléments, le projet de PLU recueille de la part des services de l'État un avis favorable sous réserve de la prise en compte, avant son approbation, des observations figurant dans la note technique. Cet avis et son document annexé seront joints au dossier d'enquête publique.

Le service Aménagement de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer reste à votre disposition pour tout échange sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
La Sous-Préfète de Rochefort,



Angélique ROCHER-BEDJOUJOU

Avis des services de l'État sur le PLU arrêté de Saint-Trojan-les-Bains

1. Procédure

Le conseil municipal a prescrit, par délibération du 17 septembre 2019, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est déroulé le 22 février 2022. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet. Le conseil municipal a arrêté le projet par délibération du 15 avril 2025. Le projet de PLU a été réceptionné le 7 mai 2025 à la Préfecture.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, du règlement écrit et graphique, et d'annexes. Ce dossier est conforme au contenu défini à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme (CU).

Le PLU est soumis à évaluation environnementale. La saisine a été adressée à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) le 30 avril 2025. L'avis émis par la MRAe devra être joint au dossier d'enquête publique.

Le PLU a également été soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). L'avis émis le 24 juin 2025 par cette dernière devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre conformément à l'article R.151-3 du CU.

2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

La compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure est analysée au tome 5 du rapport de présentation, ainsi que de manière transversale dans le reste du document.

a) Les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pôle Marennes Oléron (PMO)

Le PLU est couvert par le SCoT du pôle Marennes Oléron approuvé le 5 juillet 2024. La commune de Saint-Trojan-les-Bains appartient à la typologie « pôle de proximité » avec trois autres communes : Le Grand-Village-Plage, Saint-Denis-d'Oléron et La Brée-les-Bains. L'évolution attendue est de 450 logements sur la période 2018-2033 dont 65 % en espace urbanisé. La densité doit être de 30 logements par hectare. La surface maximale mobilisable (au détriment des espaces naturels agricoles et forestiers) pour ces quatre communes est de 6 ha sur la période 2021-2031 et 3 ha sur la période 2031-2043 prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine.

La commune dispose d'une zone d'activités économiques dénommée « Les Bris » de 4 ha. Le SCoT fixe deux orientations :

- optimisation du foncier et une requalification des espaces publics ;
- adaptation du bâti et des aménagements aux risques littoraux.

L'artisanat est la principale destination attendue sur la zone.

La cartographie des principes d'application de la loi littoral à l'échelle du SCoT permet d'appréhender les caractéristiques suivantes sur le territoire de la commune :

- localisation de l'agglomération et des villages ;
- absence de secteur déjà urbanisé (SDU) ;
- les espaces remarquables terrestres et maritimes ceignent les limites communales ;
- les espaces boisés significatifs représentent environ la moitié de la commune ;
- les espaces proches du rivage recouvrent la quasi-totalité de la commune ;
- aucune coupure d'urbanisation n'est recensée.

Le projet de PLU arrêté est compatible avec les orientations du SCoT PMO

b) Le Programme local de l'habitat (PLH)

Le PLH 2019-2024 de la communauté de communes de l'île d'Oléron (CCIO) fixe dans son plan d'actions des objectifs de production de logements suivant une sectorisation (pôle urbain, pôle secondaire et communes touristiques). Le PLH ne présente pas d'objectifs au niveau communal. Saint-Trojan-les-Bains est ainsi classée dans le secteur à forte vocation touristique avec les trois autres communes (La Brée-les-Bains, Saint-Denis d'Oléron et le Grand Village Plage). L'objectif de production sur la période 2019-2024 est de 168 logements, en priorisant l'utilisation des potentialités foncières au sein de l'enveloppe urbaine.

L'objectif d'accueil de population et de production de logements est compatible avec le PLH.

3. Analyse du projet de développement au regard des enjeux d'organisation, d'équilibre et de gestion économe des espaces

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU a défini six axes principaux :

- une commune accessible : accompagner la transition vers les mobilités douces et vertueuses ;
- une commune naturelle : renforcer la qualité environnementale et du cadre de vie du territoire ;
- une commune active : encourager le développement économique pour un territoire rayonnant ;
- une commune solidaire : répondre aux enjeux d'un territoire de cohésion ;
- une commune exemplaire : faire de St-Trojan une référence en matière d'écologie urbaine ;
- une commune structurée : assurer un développement urbain compact, maîtrisé, équilibré.

Chacun de ces axes a été décliné en plusieurs orientations.

La commune de Saint-Trojan-les-Bains compte 1119 habitants en 2021 (données INSEE), l'évolution démographique est négative depuis 1999.

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2015	2021
Population	1666	1488	1275	1490	1624	1473	1333	1119
Évolution nb hab.	-	-178	-213	215	134	-151	-140	-214
Taux var. annuel moy.	-	-1,60%	-2,18%	1,97%	0,96%	-0,88%	-1,98%	-2,87%

L'évolution de la population communale depuis 1968

Dans le même temps, le nombre de logements n'a cessé de croître.

Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	1 126	1 198	1 383	1 627	1 728	1 879	1 973	2 055	2 060
Résidences principales	594	571	522	594	678	632	671	644	587
Résidences secondaires et logements occasionnels	504	575	751	966	1 004	1 212	1 290	1 386	1 455
Logements vacants	28	52	110	67	46	34	11	25	18

Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent 70,6 % du nombre total de logements.

Le projet retenu s'inscrit dans une re-dynamisation démographique ou a minima une stabilisation de la population.

a) Analyse du besoin en logements

Le PADD projette la production théorique de 242 logements (et non 262, le résultat est à corriger) :

- 46 logements en renouvellement urbain (secteur Soleil Levant) sur 0,77 ha;
- 100 logements environ dans le secteur de la friche émeraude sur 1 ha;
- 96 logements en comblement des dents creuses et potentiel de densification sur 6,4 ha.

Le rapport de présentation devra être amendé afin d'y retrouver ces chiffres. Seule la friche émeraude qui correspond à la zone à urbaniser (AUh) est clairement définie et identifiée.

L'étude sur la capacité résiduelle et le potentiel de densification des espaces (chapitre 8) identifie 67 logements potentiels au sein de l'agglomération et des villages, dont seulement 47 sont retenus après l'application d'un taux de 30 % de rétention foncière. Ces éléments ne sont pas en cohérence avec le PADD et la page 289 du rapport qui affichent 96 logements.

Concernant les 46 logements produits par renouvellement urbain (secteur soleil Levant), ce projet n'est ni présenté ni localisé. Quant au secteur "Uba", situé au nord de l'enceinte du centre de réadaptation d'Oléron, qui permet une densification par mutation du bâti existant, son inclusion ou non dans le chiffre du renouvellement urbain sera à préciser.

Globalement cette étude devra être approfondie pour amener des clefs de lecture explicites et répondre ainsi pleinement à l'article L.151-4 du CU.

Pour exemple, l'étude présente la capacité résiduelle, qui correspond aux terrains non bâtis disponibles et constructibles, au sein des espaces urbanisés sans comptabiliser les parcelles qui consomment des espaces naturels, agricoles et forestiers.

De même, certaines parcelles affichées en potentiel de densification (parcelle de grande taille pouvant faire l'objet d'une division foncière) nécessiteraient d'être affinées en termes de production de logements comme le site du village de vacances dont la surface potentielle est d'environ 4 000 m².

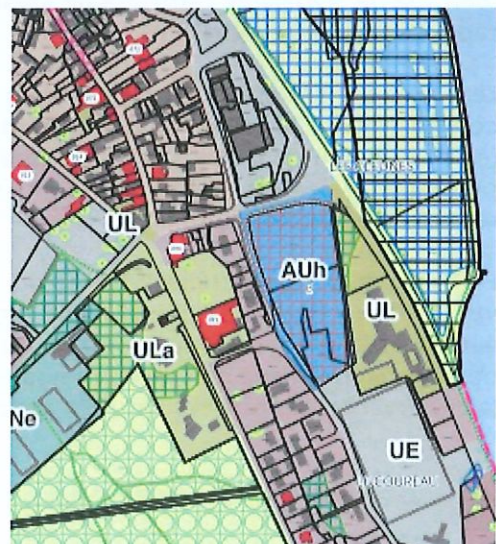
Les espaces les plus importants en capacité résiduelle ou densification devraient faire l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation (OAP) pour en assurer la densité et la composition urbaine notamment.

Le rapport de présentation (p.342) précise que la zone "UA" et "AUh" seront à usage exclusif de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du CU. **Pour être lisible, il serait opportun qu'une cartographie affiche les périmètres où s'applique cet article.** L'utilisation de cet article aux zones "UB" et "UD" semblerait plus opportune que la zone "UA" où aucun potentiel n'est identifié.

Le PLU identifie une zone à urbaniser (AUh) dénommée « friche émeraude » situé en espace urbanisé au sud du centre bourg. Ce secteur constitue 1,1 ha de consommation d'espaces pour une production de 80 à 100 logements.

Une OAP sectorielle définit les caractéristiques de l'aménagement du site. En sus de l'OAP, le règlement identifie sur le périmètre de la zone "AUh" un objectif de mixité sociale en application de l'article L.151-15 du CU associé à un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du même code.

Ces différentes dispositions permettent de répondre aux objectifs du PADD du PLU, aux attentes du SCoT et du programme local de l'habitat (PLH).



b) Consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 introduit un objectif national de « zéro d'artificialisation nette » à l'horizon 2050 (ZAN). Elle fixe, dans un premier temps, une réduction de 50 % du rythme de **consommation** d'ENAF entre 2021 et 2031 par rapport à la période 2011-2021, puis une réduction de **l'artificialisation** par tranche de 10 ans, pour atteindre une absence d'artificialisation nette en 2050.

Ainsi, 0,53 ha d'ENAF ont été consommés sur la période 2010-2020. Le PLU prévoit un potentiel de consommation foncière de 1 ha, ce chiffre tendrait plutôt vers 1,4 ha (parcelles non comptées décrites ci-avant). Le chiffre d'1,4 ha reste compatible avec les objectifs du SCoT pour le pôle de proximité (6 ha pour les quatre communes sur la période 2021-2031).

Compte tenu de la faible consommation d'ENAF sur la période précédente, il peut effectivement être considéré que la commune se projette dans une trajectoire ZAN.

4. Aménagement, protection et mise en valeur du littoral

La commune entre dans le champ d'application de la loi du 3 janvier 1986 dite « loi littoral » reprise dans les articles L.121-1 et suivants du CU.

Le rapport de présentation (p.145) sera repris avec les éléments du SCoT en vigueur et non celui de 2005.

a) La définition des agglomérations, villages et potentiels secteurs déjà urbanisés (SDU)

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose que « l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autre que les agglomérations et village identifiés, par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L.121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre du bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. ».

L'agglomération et les villages délimités sont en adéquation avec le SCoT.

Le rapport de présentation (p.159) fait mention d'un SDU le long de l'avenue de Bouillats entre le port de Saint-Trojan et les limites communales avec la commune de Grand-Village-Plage. **Le SCoT n'a pas identifié de SDU sur le territoire de Saint-Trojan-les-Bains, le PLU ne peut donc pas prévoir de SDU. Le rapport devra être repris.**

Le projet de PLU prévoit par ailleurs un zonage "UH", correspondant aux zones d'habitat diffus, non comprises dans l'agglomération existante mais identifiées afin de prendre en compte le bâti existant (étant entendu qu'il ne s'agit pas d'espaces urbanisés au sens de la loi littoral). Le règlement écrit n'y permet que des extensions bâtimentaires limitées à 30 m² avec une emprise au sol limitée. Cette rédaction est acceptable.

En application de l'article L.121-10 du CU « par dérogation à l'article L.121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers CDPENAF [...]. »

Le centre équestre (Ae) se situe en discontinuité de l'urbanisation, il est considéré comme une activité agricole au regard de ses activités d'élevage et dressage de chevaux. Toute construction nécessaire aux activités agricoles devra nécessairement être autorisée par accord du préfet après avis de la CDNPS et de la CDPENAF.

b) La bande littorale inconstructible des 100 mètres

La bande des 100 mètres cartographiée au PLU a intégré la limite haute du rivage en l'élargissant pour tenir compte du risque d'érosion. Ainsi, la couche aléas érosion du plan de prévention des risques naturels a été intégrée. Toutefois, le tracé reporté au plan graphique mérite quelques ajustements sur certains secteurs exclus de cette bande notamment sur "Le Coureau" et la pointe "Manson".

c) La préservation des coupures d'urbanisation

Une incohérence est constatée dans le rapport de présentation qui expose l'absence de coupures d'urbanisation en page 148 alors que la carte en page 295 spatialise trois coupures d'urbanisation à maintenir et décrites dans le paragraphe 4.1.2 (page 366). Il convient donc de rendre plus cohérents les éléments du rapport de présentation.

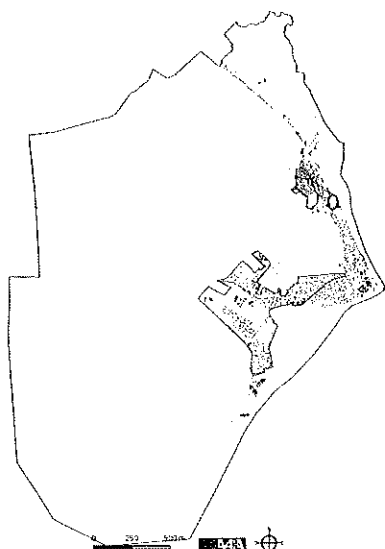
De même, le règlement des zones "N", "Nj" et "Aor" concernées par ces coupures doit en conséquence être plus encadrant sur ce point.

d) L'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

L'article L121-13 du CU fixe la règle « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du Code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. [...] »

Le rapport de présentation cartographie les espaces proches du rivage qui recouvrent la quasi-totalité de la commune. Les critères de classement ont été exposés en page 368. Le PLU reprend les critères fixés au SCoT et rajoute un critère écologique et environnemental en lien avec les écosystèmes littoraux.



de ce secteur.

Le SCoT préconise « qu'en ce qui concerne les espaces urbanisés moins denses pouvant être confortés (par exemple les zones urbanisées en périphérie des bourgs et villages), l'emprise au sol des constructions autorisées sera mesurée (limitée) et les implantations le long du rivage seront évitées ou reculées au second plan ».

La zone "AUh" (cercle rouge) se situe en espace proche du rivage et au sein d'un espace urbanisé moins dense. L'emprise au sol maximale pour la zone "AUh" est limitée à 45 % dans le règlement. Les hauteurs de constructions ne peuvent excéder 9,5 m (R+1+combles). En périphérie de la zone, des hauteurs similaires de constructions sont présentes (hôtel, casino).

La règle impose que l'extension de l'urbanisation soit justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux. Des justifications en ce sens sont attendues dans le rapport de présentation ainsi que dans l'OAP qui viendront conforter ou modifier le choix d'aménagement

Par ailleurs, l'OAP sectorielle mériterait d'être davantage travaillée dans la traduction du projet de la commune sur cette zone afin de garantir une transition entre le tissu urbain et les espaces proches du rivage.

Il paraît fortement souhaitable de compléter le document en ce sens. En effet, à défaut de motivation au sein du PLU, chaque autorisation d'urbanisme au sein des espaces proches devra faire l'objet d'un accord préfectoral préalable, après avis de la CDNPS.

e) Les espaces boisés significatifs

L'article L.121-27 du CU dispose que le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Lors de la séance du 4 juillet 2024, la CDNPS a émis un avis favorable au projet de classement. Les espaces boisés classés représentés sur les plans de zonage sont en adéquation avec le dossier présenté en CDNPS.

5. Intégration des enjeux concernant les risques

La commune est concernée par le plan de prévention des risques naturels (risques littoraux – érosion côtière et submersion marine – et incendie de forêt) approuvé le 17 août 2018. Le PPRn constitue une servitude d'utilité publique bien intégré dans les pièces annexes du PLU.

La zone "Auh" se situe en zone "Bs2" du PPRn qui autorise la construction de nouveaux logements et l'apport de population. Quelques contraintes sont à respecter comme la mise des premiers planchers au-dessus de la cote de référence à long terme. Le règlement écrit de la zone "AUh" devrait reprendre ces dispositions.

6. Prise en compte des enjeux environnementaux et de biodiversité

Le PLU met en exergue les richesses environnementales liées au site classé, au réseau Natura 2000, aux zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique. Ces secteurs sensibles ont été entièrement identifiés comme des espaces remarquables du littoral dans le PLU, cartographiés en page 146 du rapport de présentation et faisant l'objet d'un classement spécifique en zone remarquable au projet de PLU (Nr, Nmr, Nor ou Aor) dans lequel l'inconstructibilité est la règle générale. Les seuls aménagements autorisés sont listés à l'article R.121-5 du CU.

Or, une partie a été classée en "NI" qui admet la possibilité d'implanter de nouvelles constructions et installations. **Cette zone doit donc retrouver son caractère remarquable et le règlement doit être adapté en conséquence par un zonage naturel "Nlr",** qui permettra, sous conditions, des aménagements légers liés à l'accueil du public.

Une recherche des éléments constitutifs des trames vertes et bleues a été menée permettant d'identifier les enjeux en termes de préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. Une OAP thématique définit les orientations pour garantir la préservation ou la remise en état de ces continuités.

Les éléments remarquables sont identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

7. Observations visant à améliorer la qualité du document

Observations sur le rapport de présentation :

- pages 136 : 03.1 le titre fait référence au Pays de la Loire, à remplacer par Poitou-Charentes

- page 195 : le schéma régional biomasse a été approuvé le 20/06/2022 et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral du 31/08/2022.
- page 289 : le résultat de la production théorique de logements est 242 et non 262
- page 319 : la cartographie correspond à la zone Ux et non à la zone à urbaniser, à modifier.

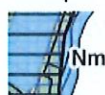
Certaines cartographies du rapport de présentation ne font pas apparaître la pointe de Gatseau, il est nécessaire de faire apparaître l'ensemble du territoire communal. Les cartographies seront reprises ou complétées par un zoom sur la pointe de Gatseau.

Observations sur le PADD :

- page 23 : le résultat de la production théorique de logement est 242 et non 262
la friche émeraude est d'une superficie de 1 hectare et non de 0,77 ha. Les deux derniers paragraphes seront corrigés en ce sens.

Observations sur les plans de zonage :

- Une étiquette « UA » sera apposée sur la couleur de la zone
- La dénomination Nm sur les plans graphiques est erroné, elle sera substituée par Nmr comme indiqué dans la légende et les autres pièces du PLU



Nmr = SECTEUR MARITIME REMARQUABLE

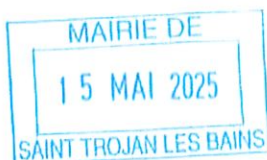
- La référence à l'article L.151-15 sera substituée par L.151-41

liste des emplacements réservés au bénéfice du logement social au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme

numéro	secteur	zone du PLU	% minimum
A	secteur CMT	UBa	40% min
B	Secteur Emeraude	ALH	30% min

Annexes :

- Pièce 6-2 : Les délibérations instituant le droit de préemption (urbain et fonds de commerce) correspondent aux zonages du document d'urbanisme en vigueur. Il sera nécessaire de prendre de nouvelles délibérations après l'approbation de ce PLU pour exercer ce droit. Ces délibérations peuvent être prises lors de la même séance que celle approuvant le PLU.
- Seule la page de garde de la pièce 06.3 relative aux périmètres des secteurs relatif à la taxe d'aménagement est présente dans le dossier, celle-ci devra être complétée.
- L'arrêté préfectoral n°20EB768 du 2 décembre 2020 portant classement de massifs forestiers à feux de forêt, des communes concernées par le risque feux de forêt et **des obligations légales de débroussaillage** sera ajouté aux annexes pour répondre à l'article R.151-53 13° du Code de l'urbanisme.



Madame le maire de St Trojan
Mairie
66 rue de la république
17370 ST TROJAN LES BAINS

N/R : CR N° 25/20

Objet : Réponse au dossier d'arrêté de projet de PLU – Commune de Saint-Trojan-les-Bains

Marennes, le 12/05/2025

Dossier suivi par : Charlotte RHONE
Email : c.rhone@crc17.fr
Tél : 05.46.85.06.69

Madame le Maire

Comme le précise le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de votre commune, vous souhaitez soutenir et renforcer les activités liées à la filière agroalimentaire, et notamment à la conchyliculture.

À ce titre, il convient de rappeler que plusieurs entreprises conchyloles sont implantées sur le territoire communal, notamment sur le port (en zone Up), ainsi qu'en zone Aor et Nor, où de nombreux marais sont également exploités à des fins conchyloles.

Or, après analyse du règlement de zonage, nous avons relevé avec inquiétude que la rédaction applicable à la zone Up interdit les exploitations agricoles, y compris la conchyliculture, quelle que soit la sous-destination. Cela nous semble incohérent avec la réalité du terrain et les objectifs du PADD.

En effet, trois entreprises conchyloles sont actuellement installées sur le port : celles de M. Morlon, M. Pattedole et vraisemblablement M. Girardot (sous réserve que cette dernière soit bien située en zone Up, ou possiblement en Aor, selon les plans).

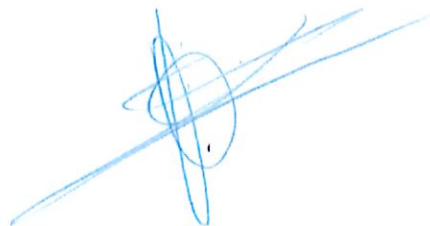
Nous nous interrogeons sur les possibilités d'évolution, d'adaptation ou de transmission de ces entreprises dans un tel cadre réglementaire. Si le règlement venait à interdire la présence de telles exploitations en zone Up, cela compromettrait directement leur pérennité.

Aussi, nous vous demandons respectueusement de bien vouloir envisager une modification du règlement applicable à la zone Up, afin d'y permettre explicitement les activités conchyloles.

Dans l'attente d'une réponse favorable à cette demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Philippe MORANDEAU,

Le président





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Frédéric PARDON
Tél. : +33(0)5 45 35 30 00
Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

À l'attention de Madame le Maire
66 rue de la République
17370 Saint-Trojan-les-Bains

Cognac, le 24 juillet 2025

Objet : projet de PLU de Saint-Trojan-les-Bains

Madame le Maire,

Par courriel reçu le 6 mai 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet du PLU de Saint-Trojan-les-Bains dans le département de Charente-Maritime.

Le territoire de Saint-Trojan-les-Bains est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques des appellations d'origine protégées (AOP) « Beurre Charentes-Poitou », « Cognac Bois Ordinaires », « Pineau des Charentes » et des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », « Huitres Marennes Oléron » et des IGP viticoles « Atlantique » et « Charentais ».

La commune de Saint-Trojan-les-Bains classée en AOP et en IGP citées ci-dessus ne fait pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire communal est concerné par ces SIQO, y compris les zones modifiées par le projet.

La commune de Saint-Trojan-les-Bains accueille 2 sièges d'exploitations habilitées, 1 pour la production de l'IGP « Huitres Marennes Oléron » et 1 pour la production de l'IGP « Agneau du Poitou-Charentes ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent : les zones urbaines ne subissent que des modifications mineures. Les espaces naturels, agricoles et forestiers représentent 93,3% du territoire après révision au lieu des 73,29% du PLU actuel.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOP et IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Directrice de l'INAO et par délégation,
Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Nouvelle-Aquitaine sur le projet de révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Trojan-les-Bains (17)**

n°MRAe 2025ANA99

dossier PP-2025-17785

Porteur du Plan : Saint-Trojan-les-Bains

Date de saisine de l'Autorité environnementale : 30 avril 2025

Date la consultation de l'Agence régionale de santé : le 16 juin 2025

Préambule

Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).

Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Cédric GHESQUIERES

Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

I. Contexte et objectifs généraux du projet

Le présent avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) porte sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont l'environnement a été pris en compte par le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Trojan-les-Bains (17).

Le projet de révision du PLU est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre de l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme.

L'évaluation environnementale est une démarche itérative qui doit permettre au porteur de plan, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux, entendus dans une large acception, aux différents stades d'élaboration du document.

La démarche a pour but d'évaluer les incidences du plan sur l'environnement et d'envisager les mesures visant à éviter, réduire ou, en dernier lieu, compenser (ERC) les incidences négatives.

A. Localisation et contexte des documents en vigueur

La commune de Saint-Trojan-les-Bains compte 1 119 habitants en 2021, selon les données de l'INSEE. Il s'agit d'une commune littorale située sur l'île d'Oléron, bénéficiant d'une double façade maritime sur l'océan Atlantique à l'Ouest et sur le pertuis de Maumusson à l'Est.

Saint-Trojan-les-Bains appartient à la Communauté de communes de l'île d'Oléron, structure intercommunale regroupant huit communes pour une population totale de 22 324 habitants (2016).

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle Marennes Oléron, qui a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 10 janvier 2024 et a été approuvé en juillet 2024.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de communes de l'île d'Oléron a été approuvé en 2018. Son Plan Climat Air Énergie territorial (PCAET) a fait l'objet d'un avis² de la MRAe le 20 septembre 2023 avant d'être adopté le 14 décembre 2023. Saint-Trojan-les-Bains est classée dans un secteur à forte vocation touristique. Par ailleurs, la commune est intégrée au Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis, créé en 2015.



Figure 1 : Localisation de la commune de Saint-Trojan-les-Bains (Source : OpenStreetMap)

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14844_r_scot_marennes_oleron_17_1_.pdf

2 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp-2023-14347_e_pcaet_oleron_17-vmeeab_-1.pdf

B. Principaux enjeux identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Le dossier fait ressortir un territoire caractérisé par les enjeux majeurs suivants :

- une commune qui tend à perdre des habitants, notamment depuis 1999 ; un vieillissement de la population qui s'accroît avec l'affaiblissement du solde migratoire ;
- une forte présence de résidences secondaires, qui représentent une part très majoritaire du parc de logements ;
- une économie locale fortement dépendante du tourisme, avec une fréquentation estivale élevée qui exerce une pression sur les espaces naturels et les infrastructures ;
- une pression sur la ressource en eau et les systèmes d'assainissement liée aux besoins saisonniers accentués par la fréquentation touristique ;
- une situation littorale qui détermine de forts enjeux en matière de préservation de la biodiversité et d'exposition du territoire aux risques littoraux et feux de forêts.

C. Description du projet communal

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU repose sur les axes suivants :

- Favoriser les mobilités douces et respectueuses de l'environnement en développant des solutions alternatives à la voiture ;
- Renforcer la qualité environnementale et le cadre de vie en protégeant les espaces naturels et en intégrant du végétal au sein du tissu urbain ;
- Soutenir le développement économique local en préservant les commerces de proximité, l'économie touristique et les activités liées à la mer, tout en encourageant l'émergence d'activités nouvelles et complémentaires ;
- Garantir un équilibre social de l'habitat en adaptant l'offre aux besoins et aux évolutions démographiques, tout en assurant les services publics essentiels ;
- Faire de la commune une référence en écologie urbaine, par des pratiques exemplaires en matière d'aménagement et de gestion des ressources ;
- Assurer un développement urbain compact et maîtrisé, en favorisant la densification et la mixité autour du centre-bourg et la maîtrise de l'étalement urbain.

Selon le dossier, le PLU prévoit :

- la création de 262 logements répartis entre le renouvellement urbain (environ 46 logements sur le secteur Soleil Levant), la requalification d'une friche (environ 100 logements sur le site Émeraude) et la densification du tissu urbain existant ainsi que le comblement des dents creuses (environ 96 logements) ;
- la mise en place d'une zone à urbaniser (AUh) de 1,1 hectare sur le site Émeraude, accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle dédiée au développement de résidences principales, en renouvellement urbain ;
- une OAP thématique consacrée à la trame verte et bleue ;
- plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) des zones agricoles et naturelles encadrant certaines activités : des activités récréatives, sportives ou touristiques (activités équestres (Ae), des activités de plein air (Ne) et de loisirs nautiques (NL), des hébergements et infrastructures légères (Nt) et (Nt1)), des jardins familiaux (Nj), ainsi que des activités liées à l'exploitation des ressources marines dans les zones remarquables (ostréiculture (Nor) et aquaculture (Aor)).
- cinq emplacements réservés.

D. Articulation du projet avec les documents de rang supérieur

Le dossier recense les plans, schémas et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible : le SCoT du Pôle Marennes Oléron, le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la Communauté de communes de l'île d'Oléron.

Le projet de PLU prévoit la création d'environ 260 logements sur 2023–2033. Ce chiffre dépasse très largement l'objectif du SCoT pour les pôles de proximité (300 logements à répartir sur quatre communes), dont fait partie Saint-Trojan-les-Bains. Ce niveau de programmation, largement supérieur aux orientations du SCoT pour les pôles de proximité, apparaît disproportionné.

La MRAe recommande de justifier l'écart entre le nombre de logements du projet communal et l'objectif du SCoT pour les pôles de proximité. Elle recommande de réajuster en conséquence cette ambition ou de renforcer son encadrement pour assurer la compatibilité avec le SCoT.

Le PLU répond aux objectifs du PLH en intégrant des secteurs de mixité sociale (zones UBa et AUh) et en prévoyant au moins 25 % de logements abordables ou sociaux selon les opérations. Il favorise également la rénovation énergétique et la qualité du parc de logements existants.

Le PLU de Saint-Trojan-les-Bains intègre des dispositions en faveur de l'adaptation au changement climatique (prise en compte des risques, isolation thermique, matériaux durables), de la transition énergétique, de la protection des milieux naturels (trames verte et bleue) et du développement d'une mobilité douce et d'une économie locale durable (maintien des commerces de proximité).

II. Contenu du dossier, qualité des informations qu'il contient et prise en compte de l'environnement

A. Remarques générales

Le rapport de présentation est composé de six tomes. Le rapport contient de nombreuses cartes permettant d'illustrer les explications fournies et de faciliter l'appropriation du document par le public.

Le rapport manque de cohérence concernant les chiffres du besoin en logements : il mentionne tour à tour 280, puis 262 logements, et indique 100 logements prévus en zone AUh avant de passer à 80. Il conviendrait d'harmoniser ces chiffres dans l'ensemble du rapport pour éviter toute confusion et faciliter la compréhension du projet communal à approuver.

B. Qualité de l'évaluation environnementale

1. Méthodes de diagnostic, de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions

Le diagnostic est analysé à partir des données issues du traitement du recensement principal et complémentaire de 2021 de l'INSEE et toutes les évolutions sont exprimées sur la période 2015-2021.

Le dossier indique un taux de croissance démographique moyen annuel de -2,87 % sur la période INSEE 2015–2021, soit une perte moyenne de 23 habitants par an.

En 2021, la commune compte 2 032 logements, soit une légère diminution de 0,9 % par rapport à 2015. Elle est la seule commune du territoire à enregistrer une évolution négative de son parc résidentiel sur cette période, avec un taux de croissance moyen annuel de -0,15 %. Cette baisse peut s'expliquer par des destructions de logements, des fusions ou des changements de destination. Le rythme de construction reste faible, avec une moyenne d'environ dix logements par an. Le parc est largement dominé par les résidences secondaires, qui représentent 70,6 % des logements (1 435 unités), contre seulement 28,5 % de résidences principales (580 unités). Le taux de vacance est très faible, avec 18 logements vacants, soit 0,9 % du parc total. En 2016, la commune comptait 80 logements sociaux, représentant 12 % du parc.

L'analyse du potentiel foncier de la commune repose sur un inventaire des terrains constructibles au sein du tissu urbain, en tenant compte des capacités résiduelles (parcelles nues), des parcelles densifiables (bâties mais suffisamment grandes) et des espaces de renouvellement. Les contraintes d'inconstructibilité (PPRN, espaces boisés, accessibilité, configuration) ont été prises en compte pour éliminer les parcelles inexploitable. Cette démarche s'appuie également sur une délimitation de l'enveloppe urbaine, définie par croisement de référentiels cadastraux, photo-interprétation aérienne (2010-2020) et étude des permis de construire, distinguant les zones d'intensification urbaine et d'extension. Au final, le potentiel estimé, corrigé d'un coefficient de rétention de 30 % pour le foncier diffus non maîtrisé, s'élève à 47 logements mobilisables à court ou moyen terme, cartographies à l'appui³.

En 2021, la commune comptait 842 emplois. Plus de la moitié des actifs occupés (57,3 %) travaillent au sein même de la commune. Selon l'INSEE et la base SIRENE au 1er janvier 2021, 197 établissements étaient implantés sur le territoire, principalement dans le secteur marchand hors agriculture. La commune dispose d'une offre variée et relativement importante de commerces et services de proximité⁴, essentiellement concentrée dans le centre-ville, ainsi que d'une zone d'activités dédiée et une offre d'équipement bien développée⁵. Aucune exploitation agricole n'est recensée sur la commune selon le Recensement Général Agricole (RGA) de 2020.

La commune est desservie par les bus scolaires de la Région Nouvelle-Aquitaine, ainsi que par un service de transport à la demande hors saison et une navette estivale gratuite en période touristique.

L'état initial de l'environnement a été établi à partir d'une analyse croisée des documents cadres régionaux et locaux, notamment le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, l'ex-Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), le SCoT du Pays Marennes Oléron, ainsi que les schémas de gestion de l'eau (SDAGE, SAGE). Cette démarche a été complétée par l'exploitation d'inventaires écologiques (Natura 2000, ZNIEFF), des observations de terrain, des analyses photo-interprétatives et des échanges avec les acteurs locaux lors d'ateliers. L'ensemble de ces éléments a permis de cartographier la trame verte et bleue communale et d'identifier les espaces naturels et continuités écologiques à préserver, en s'appuyant également sur les données et outils SIG des services de l'État et des études d'impact existantes.

Les observations de terrains semblent s'être concentrées uniquement sur les zones humides, sans que soient précisées les dates ni les localisations de ces relevés. La cartographie des zones humides est indicative, basée sur photo-interprétation avec quelques observations de terrain, sans inventaire réglementaire formel. Par ailleurs, il est à noter qu'aucune carte de la trame verte et bleue spécifique à l'échelle communale n'a été produite, limitant ainsi la précision de l'identification des continuités écologiques au sein de la commune.

La MRAe recommande de préciser les modalités des observations de terrain (dates, localisations, méthodes) et de caractériser et cartographier les zones humides sur le territoire communal et particulièrement sur les secteurs potentiellement ouverts à l'urbanisation, en application des dispositions de l'article L.211-1 du Code de l'environnement⁶. En outre, elle recommande d'ajouter une cartographie fine de la trame verte et bleue à l'échelle communale dans le rapport.

2. Méthodes d'analyse des solutions alternatives

Le projet communal s'appuie sur le scénario du « point mort » pour maintenir la population stable. Le diagnostic démographique identifie un point mort à 167 logements sur la période 2015–2021, soit environ 28 logements à construire par an. Sur cette base, le besoin global est estimé à environ 300 logements d'ici 2035.

La commune prévoit la réalisation de 262 logements répartis entre renouvellement urbain, aménagement d'une friche, construction dans les dents creuses et densification.

Le dossier ne précise ni la population attendue à cet horizon, ni ne fournit de projections démographiques chiffrées permettant d'appuyer ce scénario. De plus, aucune alternative aux solutions retenues n'est présentée dans le dossier, limitant ainsi la capacité à comparer les différentes options d'aménagement et à évaluer leur pertinence.

Il conviendrait de compléter le dossier par des projections démographiques précises afin de mieux cadrer les objectifs d'aménagement et garantir la cohérence entre le développement urbain programmé et les besoins réels de la population.

La MRAe recommande de mieux expliciter la cohérence entre les projections démographiques et les 262 logements effectivement localisés et programmés dans le projet communal, tout en intégrant une analyse des solutions alternatives possibles.

4 Rapport de présentation – tome 1 p 92

5 Rapport de présentation – tome 2 p 280

6 Cet article définit notamment les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, où la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». La zone humide correspond ainsi aux cumuls des terrains répondant à l'un au moins des deux critères pédologique ou floristique.

3. Qualité de la démarche d'évitement-réduction-compensation (ERC)

Le projet de révision du PLU s'inscrit dans une logique de maîtrise de l'urbanisation selon le dossier, sans ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces naturels, agricoles ou forestiers. La création de la zone AUh est située au sein d'une friche (terrain artificialisé d'1,1 hectare) de l'enveloppe urbaine de Saint-Trojan-les-Bains, en dehors des sites Natura 2000 et des servitudes du PPRN. La zone AUh est située en zone d'aléa faible de submersion marine à long terme du PPRN comme une partie du bourg de la commune.

Par ailleurs, l'OAP de cette zone prévoit des aménagements paysagers favorisant la trame verte et bleue locale, avec des espaces végétalisés, des circulations douces et une gestion des eaux de ruissellement.

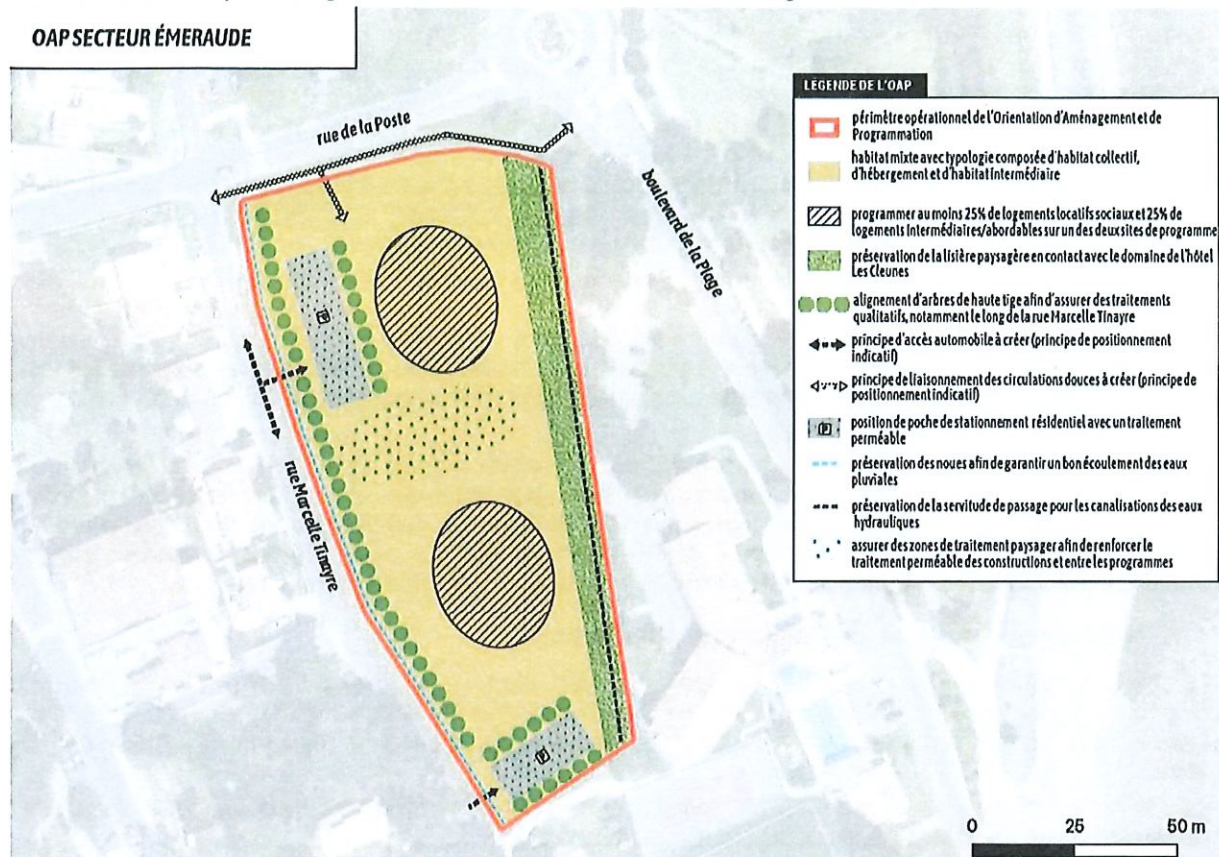


Figure 2 : OAP du secteur Émeraude (Source : pièce n°3 « OAP du PLU »)

Les emplacements réservés concernent des aménagements routiers ponctuels, principalement sur des voies existantes avec des accotements naturels limités. Leur impact sur les sites Natura 2000 est donc jugé faible.

4. Méthode de suivi

Le dossier comporte 14 indicateurs de suivi sur quatre grandes thématiques. Cependant, ces indicateurs restent trop limités.

La MRAe recommande d'enrichir le suivi du PLU pour mieux accompagner la gestion des enjeux essentiels sur le territoire notamment en ce qui concerne l'évolution des risques, la consommation d'eau potable et la mobilité.

III. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLUi

A. Consommation d'espace et densités

La consommation foncière a été calculée sur la base de plusieurs sources : la prise en compte des référentiels cadastraux, l'étude par photo-interprétation et l'étude des permis de construire délivrés par la commune. Il est également évoqué le portail de l'artificialisation des sols de l'État.

Sur la période 2012-2022, la consommation foncière a été évaluée à 1,87 hectare selon le dossier :

- 0,49 hectare de consommation au sein des zones à urbaniser ;
- 1,15 hectare de consommation au sein des zones urbaines ;
- 0,23 hectare de consommation au sein des zones agricoles et forestières.

De plus, il est évoqué une consommation de 0,3 hectare d'espaces boisés classés (EBC) sur la même période. La consommation d'espaces NAF sur la période 2012-2022 serait de 0,53 hectare.

Il est à noter que le dossier ne se base pas sur les années de référence réglementaires pour le calcul de la consommation d'espace. En effet, celle-ci doit être appréciée entre 2011 et 2021, et non entre 2012 et 2022 comme indiqué. Par ailleurs, afin d'avoir une évaluation complète et actualisée, il conviendrait d'y ajouter la consommation foncière intervenue entre 2022 et 2024.

Le projet ne prévoit aucune consommation d'espace NAF, la production de logements reposant exclusivement sur le tissu urbain existant, à travers des opérations de renouvellement urbain (0,77 hectare), d'une friche (1,1 hectare) et de densification (6,4 hectares), incluant le comblement des dents creuses. Il convient de confirmer que la zone AUh, compte tenu de sa superficie, ne génère pas de consommation d'espace NAF au sens de la réglementation.

Au regard du dossier, les objectifs de la Loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et du SRADDET sont atteints en matière de maîtrise de l'artificialisation des sols.

Il conviendrait de préciser les densités prévues pour le renouvellement urbain, la requalification de friches et le comblement des dents creuses, afin d'évaluer la qualité urbaine du projet de territoire.

B. Prise en compte des incidences sur les milieux naturels

La révision du PLU de Saint-Trojan-les-Bains témoigne d'une volonté affirmée de préservation des milieux naturels, en cohérence avec les enjeux écologiques d'un territoire largement soumis à la loi Littoral et couvert par de nombreuses protections environnementales. La commune est concernée par cinq sites Natura 2000 : « Marais de la Seudre », « Dunes et forêts littorales de l'île d'Oléron », « Pertuis Charentais », « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » et « Pertuis Charentais Rochebonne ». Elle comprend également trois Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I : « Marais de Saint-Trojan », « Bale de Gauseau » et « Les Bris », ainsi que trois ZNIEFF de type II : « Massif de Saint-Trojan », « Forêt de Saint-Trojan » et « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron ». Par ailleurs, le territoire communal abrite environ 1 800 hectares de forêt domaniale de Saint-Trojan, une réserve biologique intégrale de 158 hectares, une aire marine protégée (Pertuis Charentais Rochebonne) d'une superficie de 455 229 hectares, ainsi que le Site Inscrit « Ensemble littoraux et marais ».

Le projet prévoit de protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants :

- Les sites Natura 2000 terrestres et maritimes, ainsi que les zones humides identifiées par la DREAL Nouvelle-Aquitaine (162 ha) classés en zones naturelles remarquables (Nr), ostréicoles remarquables (Nor), aquacoles remarquables (Aor) et maritimes remarquables (Nmr) ; doublé des prescriptions des articles L.151-23, L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, répondant aux exigences de protection, préservation et restauration des habitats, ainsi que de la flore et faune dunaire, estuarienne et marine pour les sites Natura 2000 ;
- Les milieux aquatiques, comprenant petits canaux, mares, plans d'eau et marais, protégés par un classement en zone N et inscrits dans le règlement graphique ainsi que dans l'OAP thématique « trame verte et bleue », pour une surface protégée de 54,56 ha ;
- Les espaces verts surfaciques (10,6 hectares) et 434 arbres isolés identifiés et protégés ponctuellement ;
- Par ailleurs, 1 137 hectares (soit plus de 56 % du territoire communal) sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC) renforçant la protection forestière ;
- Enfin, 135 éléments bâtis à valeur patrimoniale sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « trame verte et bleue » vient structurer la démarche et assurer une lisibilité et une articulation des protections en faveur de la biodiversité et du paysage selon le dossier.

C. Gestion de la ressource en eau

La commune de Saint-Trojan-les-Bains est bordée par l'océan Atlantique, le pertuis de Maubusson et le coureau d'Oléron, et proche des estuaires de la Charente et de la Seudre. Le réseau hydrographique interne est peu développé, avec quelques mares, plans d'eau et chenaux localisés. Les eaux souterraines, alimentées notamment par un massif dunaire, sont sensibles à l'intrusion d'eau saumâtre, ce qui nécessite une gestion prudente des captages selon le dossier.

Il conviendrait de préciser dans le dossier l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau superficielles et souterraines, en s'appuyant sur les données actualisées du SDAGE et des SAGE, ainsi que sur les suivis locaux.

Eau potable

La commune de Saint-Trojan-les-Bains est desservie en eau potable par la Régie d'Exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime (RESE), structure opérationnelle du Syndicat Eau 17. L'approvisionnement repose sur plusieurs ressources régionales telles que le canal de l'UNIMA et diverses retenues et forages répartis en Charente-Maritime. À Saint-Trojan-les-Bains, aucune section du territoire n'est incluse dans le périmètre de protection du captage de l'Aubier, la commune est donc alimentée par des installations extérieures à son territoire.

En l'état, aucune information n'est fournie sur les consommations projetées, ni sur la capacité du réseau d'adduction à desservir les futurs secteurs urbanisés.

La MRAe recommande d'évaluer la capacité de la ressource en eau potable à répondre aux besoins induits par les projets d'urbanisation prévus dans le PLU et par la fréquentation estivale, en lien avec les données disponibles auprès du gestionnaire (RESE).

Assainissement

La commune de Saint-Trojan-les-Bains est majoritairement raccordée à un système d'assainissement collectif, avec un taux de raccordement supérieur à 95%. Les eaux usées sont traitées par une station d'épuration située sur la commune, d'une capacité nominale de 15 000 équivalents-habitants. En l'absence de raccordement possible au réseau collectif, les projets devront intégrer un dispositif d'assainissement non collectif dimensionné et conforme à la législation en vigueur selon le règlement du projet de PLU.

À ce stade, aucune donnée ne permet d'apprécier la capacité résiduelle de la station d'épuration, ni l'adéquation entre les besoins induits par le projet et les capacités du système d'assainissement collectif, en particulier en période estivale.

La MRAe recommande de quantifier les volumes d'eaux usées et les charges polluantes supplémentaires générées par les projets de construction prévus, notamment dans les zones d'urbanisation future, en tenant compte de la forte affluence en période estivale. Une telle évaluation est indispensable pour vérifier que le développement projeté n'entraînera pas de risque de saturation des installations et ne contribuera pas à la pollution des milieux récepteurs sensibles, notamment en zone littorale et ostréicole.

Eaux pluviales

Pour réduire les incidences des eaux pluviales sur le milieu, un système de décantation est prévu pour retenir les polluants, complété par un zonage pluvial intégré au PLU qui limite l'imperméabilisation des sols et contrôle les écoulements, garantissant ainsi des rejets d'eau de qualité acceptable. De plus, le règlement impose un coefficient de pleine terre variant de 5 % à 45 % selon les zones. Le PLU prévoit également une zone tampon de cinq mètres le long des berges, intégrée dans l'OAP thématique TVB afin de limiter l'artificialisation des espaces libres tout en permettant l'entretien et la valorisation des cours d'eau.

D. Prise en compte des risques et nuisances

La commune de Saint-Trojan-les-Bains est exposée à plusieurs risques naturels, technologiques et sanitaires.

Risques naturels

- Inondation et submersion marine ;
- Érosion littorale / recul du trait de côte, notamment au niveau de la grande dune de l'Ouest et de la pointe de Gatseau ;
- Feux de forêt ;
- Mouvements de terrain et séisme : commune située en zone sismique 3 (aléa modéré) selon le zonage sismique de 2010. Les constructions nouvelles doivent respecter l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif aux règles parasismiques ;

- Phénomènes météorologiques extrêmes : vents violents, tempêtes et grains ;
- Retrait-gonflement des sols argileux : aléa moyen sur une partie du territoire. Les constructions doivent respecter les prescriptions du Code de la construction dans les zones concernées.

Ces trois premiers risques (submersion marine, recul du trait de côte, incendies) sont encadrés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 17 août 2018.

Risques technologiques et sanitaires

- Risque lié au transport de matières dangereuses : présence de l'axe routier RD 733 ;
- Pollution potentielle des sols : anciens sites d'activités sensibles recensés dans les bases Basias et Basol. Le PLU rappelle qu'une évaluation sanitaire préalable doit être réalisée avant tout projet de renouvellement urbain sur ces sites ;
- Radon : la commune est classée en zone 1, correspondant à un faible potentiel d'exposition (cartographie régionale de l'IRSN).

La MRAe recommande de renforcer l'opérationnalité de la prise en compte de ces risques dans le règlement du PLU, en précisant plus explicitement les prescriptions constructives à appliquer dans les zones exposées aux aléas (notamment érosion, incendie, sismicité).

Par ailleurs, le dossier ne précise pas les mesures prévues face au risque lié au transport de marchandises dangereuses le long de la RD 733. **La MRAe recommande une meilleure prise en compte de ce risque, notamment par l'identification de mesures de prévention adaptées dans le règlement ou les orientations d'aménagement (éloignement des constructions sensibles, prescriptions constructives spécifiques).**

E. Changement climatique

Le rapport intègre un diagnostic climatique fondé sur l'analyse des précipitations, des températures et des vents. S'il repose en grande partie sur des données établies à l'échelle de l'île d'Oléron, il comporte néanmoins un approfondissement sur la commune de Saint-Trojan-les-Bains concernant l'analyse des vents, appuyé par un diagramme spécifique⁷.

La commune affiche une volonté de développer les mobilités douces, en cohérence avec la stratégie communautaire portée par l'Agenda 21 et le Plan Global de Déplacements (PGD). Toutefois, le PLU n'intègre pas encore de mesures opérationnelles en ce sens. Il convient de traduire ces objectifs en dispositions concrètes dans le document.

Le règlement du PLU traduit l'engagement de la commune en faveur de l'adaptation au changement climatique à travers plusieurs dispositions relevant d'une approche bioclimatique. La disposition DG-9 encadre favorablement l'utilisation de matériaux renouvelables, la gestion des eaux pluviales et la production d'énergie renouvelable à usage domestique. Des dérogations permettent également d'encourager les travaux d'isolation extérieure. Enfin, l'article 9.6, applicable à l'ensemble des zones, promeut l'emploi de matériaux biosourcés et de teintes claires pour limiter les îlots de chaleur et favoriser les économies d'énergie.

La MRAe souligne cette démarche comme un premier engagement concret de la commune en faveur du développement durable et de l'adaptation au changement climatique.

F. Prise en compte de la Loi Littoral

Le dossier traite de manière détaillée les différents aspects de la loi Littoral (espaces remarquables, espaces proches du rivage, bande des 100 mètres, etc.), chaque thème faisant l'objet d'un paragraphe spécifique accompagné d'une cartographie.

Le territoire communal ne dispose d'aucune coupure d'urbanisation, confirmée dans le SCoT, du fait du caractère linéaire des espaces urbanisés. Le projet du PLU prévoit une agglomération, un village et cinq secteurs déjà urbanisés (SDU) faisant l'objet d'une carte⁸.

La MRAe recommande d'envisager la création d'une coupure d'urbanisation entre le village et l'agglomération afin de mieux structurer le territoire et préserver les espaces non urbanisés.

7 Rapport de présentation – tome 2 p 108

8 Rapport de présentation – tome 2 p 160

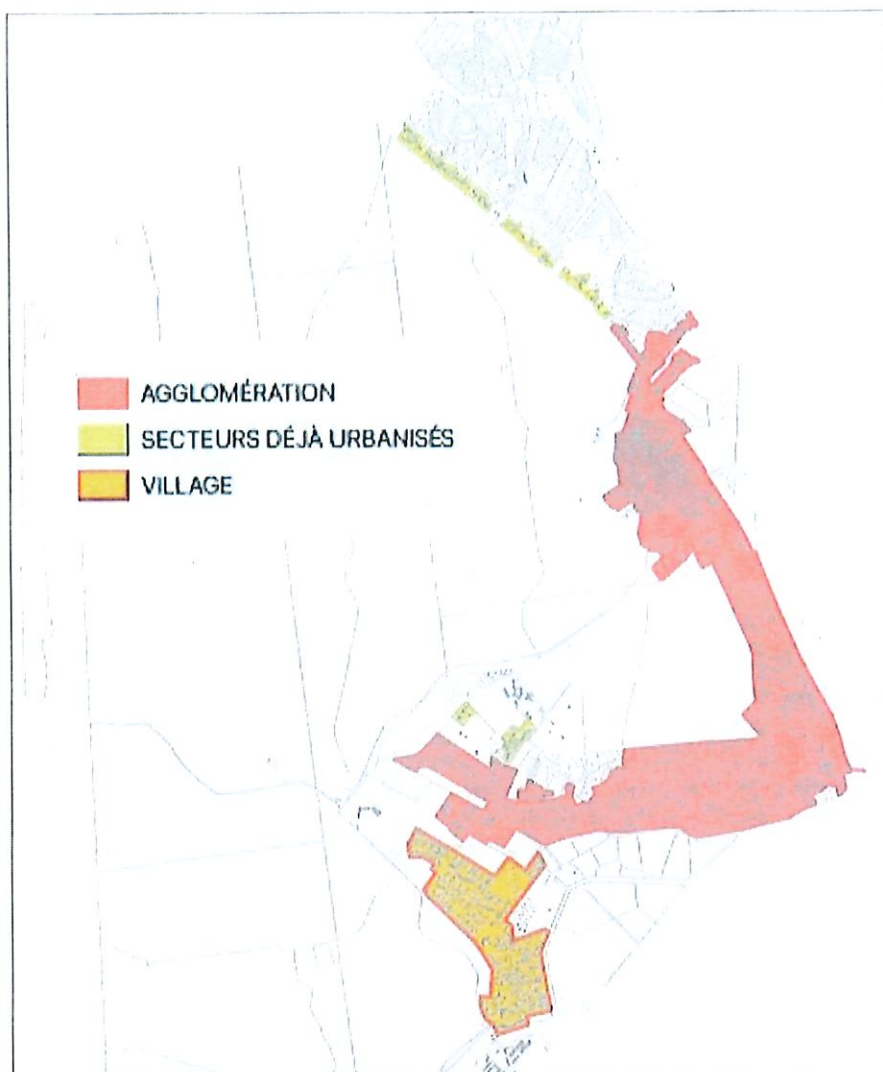


Figure 3 : Délimitation de l'agglomération, du village et des secteurs déjà urbanisés (Source : Cartographie – Rapport de présentation Tome 2 p 160)

Le rapport estime la capacité d'accueil maximale de la commune à environ 10 388 personnes en période normale, et jusqu'à 15 840 personnes en période estivale, en se basant principalement sur les capacités d'hébergement existantes (résidents permanents, tourisme commercial et non-commercial).

Cependant, cette évaluation ne prend pas en compte la capacité réelle du territoire à supporter cette population en termes de ressources disponibles (eau, énergie, gestion des déchets, infrastructures, etc.) ni les impacts sur les services publics et l'environnement.

La MRAe recommande de croiser les capacités d'accueil touristique et résidentielle avec une analyse précise des moyens et ressources disponibles sur le territoire, notamment en termes de fourniture en eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets. Cette démarche permettra de mieux évaluer la soutenabilité des variations saisonnières de population et d'anticiper les besoins en infrastructures et services.

IV. Synthèse des points principaux de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

Le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Trojan-les-Bains (17) vise à encadrer le développement de son territoire à l'horizon 2032. Il prévoit le maintien de sa population, la construction de 262 logements sans extension urbaine.

Les objectifs du projet de PLU sont établis en cohérence avec l'objectif de réduction des consommations d'espaces NAF fixé par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et la loi climat résilience. Toutefois, il conviendrait d'explicitier plus précisément le besoin réel en logements, notamment au regard des projections démographiques et de s'assurer de sa compatibilité avec les orientations du SCoT.

Au regard de la disponibilité de la ressource en eau, des installations de traitement des eaux usées et de la capacité d'accueil du territoire, des précisions complémentaires apparaissent nécessaires, notamment en période estivale.

Le dossier présente clairement les principaux enjeux environnementaux du territoire et la manière dont le projet de PLU y répond, témoignant ainsi d'une démarche globalement proportionnée de prise en compte de l'environnement. Toutefois, cette prise en compte gagnerait à être précisée, notamment en ce qui concerne l'exposition aux risques naturels.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale fait par ailleurs d'autres observations et recommandations plus détaillées dans le corps de l'avis. Les réponses apportées ont vocation à être prises en compte dans le dossier et son résumé non technique.

Fait à Bordeaux, le 23 juillet 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégué

Signé

Cédric GHESQUIERES