

# DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

## COMMUNE DE SAINT-TROJAN-LES-BAINS



**Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme**

*1 septembre au 3 octobre 2025*

### **RAPPORT ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur : Madame Christine YON

# DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

## COMMUNE DE SAINT-TROJAN-LES-BAINS



### Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

-----

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## **SOMMAIRE**

### **1- OBJET DE L'ENQUÊTE**

#### **1-1 OBJET**

#### **1-2 CADRE JURIDIQUE DU PROJET**

### **2- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **2-1 MISE EN PLACE DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE**

#### **2-2 PUBLICITÉ ET AFFICHAGE**

#### **2-3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **3- PRÉSENTATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE**

#### **3-1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE**

#### **3-2 PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET**

#### **3-3 AVIS RÉGLEMENTAIRES**

### **4- OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE**

#### **4-1 CLIMAT DE L'ENQUÊTE ET DÉNOMBREMENT**

#### **4-2 ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **5- CLÔTURE DU RAPPORT**

### **6- PIÈCES ANNEXES**

Procès verbal de synthèse des observations

Réponse du maître d'ouvrage

### **7- PIÈCE JOINTE**

Certificat d'affichage

## **1-OBJET DE L'ENQUÊTE**

### **1-1 OBJET**

**L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-TROJAN-LES-BAINS**

### **1-2 CADRE JURIDIQUE DU PROJET**

Les principaux textes concernant le projet sont les suivants :

- Le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-18 ;
- le code de l'environnement et notamment ses articles L123-3 à L.123-18 et R.123-2 à R.123-27;
- le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et L.153-31 à L.153-33 ;
- la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteurs pour l'année 2025;
- la désignation du commissaire enquêteur par Ordonnance n° E25000084/86 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS en date du 19 mai 2025 ;
- la délibération du conseil municipal du 17 septembre 2019 prescrivant la révision du PLU de la commune de SAINT-TROJAN-LES-BAINS ;
- le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal, le 22 février 2022 ;
- la délibération du Conseil Municipal de SAINT-TROJAN-LES-BAINS en date du 15 avril 2025 sur l'approbation du bilan de la concertation, l'arrêt du projet et la soumission du projet à l'avis des PPA ;
- l'arrêté municipal d'ouverture et d'organisation de l'Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 7 août 2025 ;

## **2-ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2-1 MISE EN PLACE DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE**

Par lettre adressée au Tribunal Administratif de POITIERS enregistrée le 5 mai 2025, madame le maire de la commune de Saint Trojan-les-Bains a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune.

Par ordonnance n° 25000084/86 en date du 19 mai 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS m'a désignée pour conduire l'enquête publique précitée et a désigné Monsieur Jean-Marie Clerget en tant que commissaire enquêteur suppléant.

Début juillet, j'ai pris contact avec madame Moine, DGS de la commune qui m'a indiqué qu'ils attendaient les retours des avis des PPA jusqu'au 6 août. Le dossier dématérialisé m'a été transmis. Ayant pris connaissance de celui-ci et vérifié qu'il contenait toutes les pièces prévues par la réglementation en vigueur, j'ai arrêté avec l'autorité organisatrice les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que les lieux, dates et heures de mes permanences.

Par arrêté en date du 7 août 2025, madame le Maire de la commune de Saint-Trojan-les-Bains a fixé les modalités du déroulement de l'enquête publique.

Une réunion a été organisée dans les locaux de la mairie le 19 août 2025 afin de m'expliquer plus précisément le projet. Participaient à cette réunion madame Marie-Josée Villautreix maire de Saint-Trojan-les-Bains, Monsieur Gaillot adjoint à l'urbanisme, Monsieur Lanneluc adjoint au maire et madame Delorme, responsable de l'urbanisme, ainsi que moi-même. J'ai paraphé les pièces du dossier destiné à l'enquête publique et récupéré un exemplaire papier du rapport de présentation.

J'ai coté et paraphé le registre d'enquête à feuillets non mobiles avant le début de l'enquête.

## **2-2 PUBLICITÉ ET AFFICHAGE**

La publication d'un avis d'ouverture d'enquête concernant le projet précité a bien été insérée plus de 15 jours avant le début de l'enquête sous la rubrique « annonces légales » dans deux journaux diffusés dans le département de la Charente Maritime :

« Le Littoral » du vendredi 15 août 2025,  
« Sud Ouest » du vendredi 15 août 2025,

La publication a été renouvelée dans les 8 premiers jours de l'enquête :

« Le Littoral » du vendredi 5 septembre 2025,  
« Sud Ouest » du vendredi 5 septembre 2025,

- L'affichage de l'arrêté de l'enquête a été effectué depuis le 14 août 2025 jusqu'au dernier jour de l'enquête par la ville de SAINT-TROJAN-LES-BAINS aux emplacements officiels réservés à cet effet à l'hôtel de ville.

- L'avis d'enquête publique a été affiché aux emplacements officiels et boîtes à avis situés sur la commune à compter du 14 août 2025. Le certificat d'affichage est joint en annexe au rapport.

## **2-3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête a débuté conformément aux dispositions réglementaires le lundi 1<sup>er</sup> septembre et s'est déroulée pendant trente-trois jours consécutifs, soit jusqu'au vendredi 3 octobre 2025 inclus.

Le dossier, ainsi qu'un registre d'enquête ont été déposés et remis à la disposition du public à la mairie de SAINT-TROJAN-LES-BAINS pendant l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public et consigner éventuellement les observations sur le registre, les adresser par courrier à la mairie ou par voie électronique au commissaire enquêteur.

Les heures d'ouverture des bureaux de la mairie au public sont les suivantes :

lundi, mercredi, jeudi : 9h00 à 12h30 et 13h30 à 16h00  
mardi et vendredi : 9 h00 à 12h30  
samedi 9h00 à 12h00.

Je me suis tenue à la disposition du public, aux jours et heures suivants :

lundi 1<sup>er</sup> septembre 2025 de 9h00 à 12h00  
mercredi 24 septembre 2025 de 9h30 à 12h30  
vendredi 3 octobre 2025 de 9h30 à 12h30

Avant ou après les deux premières permanences, j'ai continué à visiter le territoire de la commune.

A 13h00 le vendredi 3 octobre 2025, j'ai signé et déclaré clos le registre d'enquête et j'ai emporté avec moi les différentes pièces du dossier. Le samedi 4 octobre, j'ai appelé la mairie pour savoir si des mails ou courriers étaient arrivés le 3 octobre après mon départ.

Le vendredi 10 octobre 2025, j'ai communiqué le Procès verbal de synthèse des observations lors d'une réunion à la mairie de Saint-Trojan avec Madame Villautreix, Maire de la commune, Mme Moine, DGS de la commune et de Messieurs Gaillot, Lanneluc, adjoints au maire et M. Migletti du service urbanisme.

J'ai reçu la réponse du Maître d'Ouvrage en retour le 24 octobre 2025 dans le délai réglementaire.

Au terme de la procédure prescrite, j'ai disposé d'un délai de trente jours pour rédiger mon rapport, ainsi que mes conclusions et avis motivés dans un document distinct, et transmettre l'ensemble accompagné du registre d'enquête et des pièces annexées à Madame le Maire de Saint-Trojan-les-Bains avec copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS.

### **3-PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-TROJAN-LES-BAINS a été approuvé le 13 mars 2012.

Par délibération en date du 17 septembre 2019, la commune a lancé la révision de celui-ci afin de répondre aux objectifs suivants :

- analyser le territoire et ses perspectives d'évolution ;
  - maintenir le dynamisme économique du centre-bourg et la diversité des activités ;
  - faire évoluer le document face aux besoins futurs pour être en accord avec les réalités économiques, sociales, urbaines et environnementales ;
  - maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal tout en répondant aux besoins en logements et permettre un développement harmonieux de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols ;
  - protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, préserver les continuités écologiques et les paysages ;
  - renforcer la prise en compte de la Loi Littoral ;
  - préserver le cadre de vie des habitants et favoriser le développement des liaisons douces ;
- et a fixé les modalités de la concertation.

Par délibération en date du 15 avril 2025, la commune a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

#### **3-1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE**

**1 - Rapport de présentation** (document A4 de 425 pages ) comprenant :

- Les principales conclusions du diagnostic territorial
- L'état initial de l'environnement
- Les explications des choix retenus pour l'établissement du projet
- L'évaluation environnementale
- L'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure
- Le résumé non technique
- Annexes : 1.1 Diagnostic activités agricoles + carte agricoles
- 1.2 Diagnostic activités aquacoles (carte aquacole+ fiches cabanes)
- 1.3 Bilan des espaces boisés classés et mouvements des EBC
- 1.4 Commerces et activités économiques
- 1.5 Bilan des zones à urbaniser du PLU en vigueur

**2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (document A4 de 23 pages)

**3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation** (document A4 de 28 pages) comprenant l'OAP sectorielle et l'OAP thématique

**4 - Règlement** (document A4 de 353 pages ) comprenant les dispositions applicables pour les types de zones U, AU, A et N et annexes (palette couleur, essences locales, bâtiments d'activités, coefficient de pleine terre, archéologie, clôtures)

**5 - Règlement graphique :** ( pas d'échelle indiqué)

- plan d'ensemble
- plan Avenue des Bouillats/ début du Bourg
- plan comprenant les Bris, les Martinets, Bel Air, Les Gaules, le boulevard de la plage
- plan comprenant Bel Air, les Gaules, la pointe Manson
- plan annexe de l'inventaire patrimonial bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

**6 - Annexes** (A4 de 642 pages):

6.0 délibération du 17 septembre 2019 et délibération du 22 février 2022

6.1 liste et plans des servitudes d'utilité publiques

6.2 droit de préemption (délibérations de 2012)

6.3 périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement (documents non présents dans le dossier)

6.4 périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable

6.5 périmètres à l'intérieur desquels le permis de démolir a été institué

6.6 périmètres de développement prioritaires des ZAENR

6.7 zones délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets , existants ou en cours de réalisation

6.8 document prévu au 6° de l'article R. 212-46 du code de l'environnement identifiant certains objectifs et dispositions du schéma d'aménagement et gestion des eaux.

**Avis des Personnes Publiques Associées :**

- avis du 23/07/25 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la région Nouvelle-Aquitaine ;
- avis du 4/08/25 du service aménagement de la DDTM ;
- avis du 18/07/2025 de la CCI de La Rochelle ;
- avis du 28/07/25 de la chambre d'agriculture de Charente-Maritime ;
- avis du 21/07/25 de la Communauté de Communes de l'île d'Oléron ;
- avis du 24/06/25 de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers ;
- avis du 17/07/25 de la direction des infrastructures du département de la Charente-Maritime ;
- avis du 24/07/25 de l'INAO ;
- avis du 12/05/25 du Comité Régional de la Conchyliculture.

Le dossier a été réalisé par le bureau d'étude AApplusA, Agence d'architecture et d'urbanisme 2 rue du Marais 93100 Montreuil.

Il s'agit d'un dossier volumineux mais il est bien illustré et permet d'avoir globalement une bonne lecture du projet.

Le Rapport de Présentation est proportionné aux enjeux existants sur le territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU, mais il comporte quelques coquilles relevées dans les avis des PPA. Les cartes et graphiques l'illustrant sont clairs et facilement lisibles.

Une proposition du résumé non technique à part et non en fin du Rapport de Présentation faciliterait l'approche du public. Ce résumé est très succinct.

Le règlement comprend quelques formulations pouvant donner lieu à interprétation (comme indiqué dans des avis de PPA) et induisant certaines observations du public.

Les plans de zonages sont de bonne qualité. J'ai demandé de rajouter au dossier un plan de la commune comportant les noms de rues pour faciliter les recherches de zones. Toutes les personnes venant se renseigner ont ainsi pu assez facilement retrouver le secteur les concernant.

### **3-2 PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET**

#### **3-2 Le projet de révision :**

En Charente-Maritime, la commune de SAINT-TROJAN-LES-BAINS se localise dans la partie méridionale de l'Île d'Oléron, au cœur d'une vaste pinède.



C'est une des plus anciennes stations balnéaires de l'île. Elle compte un peu moins de 1500 habitants pour une superficie de 1753 hectares et appartient à la communauté de communes de l'île d'Oléron (CCIO).

### 3-2-1 Synthèse du diagnostic

#### 3-2-1-1 Le diagnostic territorial

Les principales conclusions de l'approche transversale dans la conduite de l'analyse sont résumées ci-après.

Les dynamiques démographiques :

- Importante décroissance démographique amorcée depuis 1999 après une période de croissance entre 1982 et 1999 ;
- Dynamique de décroissance portée par un solde naturel et un solde migratoire négatifs ;
- Population encore jeune (environ 23,5 % des habitants < 30 ans) ;
- Vieillissement de la population ; desserrement des ménages
- Population majoritairement composée de familles avec augmentation de la part des familles mono-parentales ;
- Baisse des classes d'âges actives, importante part des retraités

Les dynamiques du logements :

Un parc de logements :

- en légère baisse depuis 2015 avec un rythme de construction irrégulier,
- dominé par les résidences secondaires,
- en situation de sous-occupation en raison de la grande taille des logements,
- avec une majorité de propriétaires et une mobilité résidentielle faible

Les dynamiques économiques :

- une population active en léger repli,
- un taux de chômage en hausse, supérieur à la moyenne communautaire,
- une légère hausse des emplois,
- un profil des actifs composé essentiellement de salariés plutôt qualifiés,
- un niveau scolaire s'améliorant,
- des migrations domicile-travail importantes et essentiellement par voiture individuelle,
- une population plutôt aisée mais avec des écarts marqués,
- un tissu économique majoritairement tertiaire,
- des créations d'établissements en hausse depuis 2019,
- une agriculture locale en déclin.

#### 3-2-1-2 L'état initial de l'environnement

Le contexte géographique physique : un relief plan avec certaines parties du territoire sous le niveau de la mer, un réseau hydrographique très présent avec les grands marais et le domaine maritime entourant la commune.

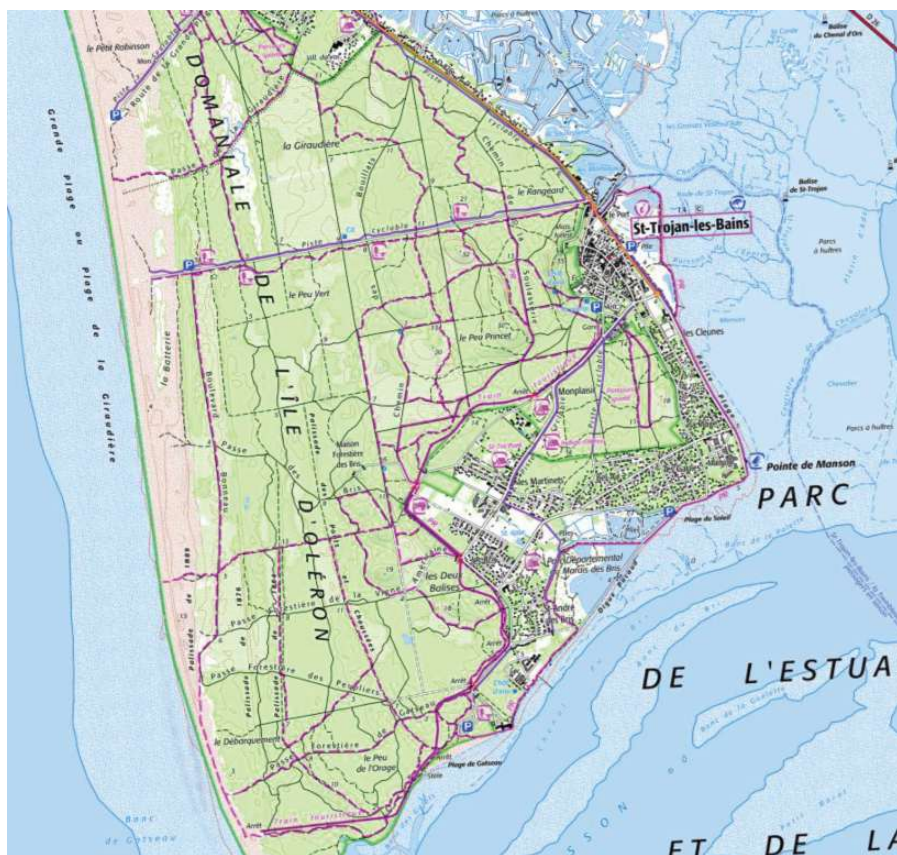
Le contexte environnemental : Exceptionnel, avec un territoire marqué par 17 périmètres d'inventaire et/ou de protection de l'environnement ou présentant un intérêt écologique abritant une biodiversité patrimoniale (ZNIEFF, réserve, aire protégée, Parc

Naturel, Espace Naturel, sites inscrit, classé, SIC, ZPS,...) et un important ensemble de zones humides qu'il convient de préserver.

Les risques et les nuisances : Des risques naturels nombreux (sismicité modérée, feux de forêt, inondations, submersion marine, érosion du littoral, mouvements de terrains, tassements différentiels, phénomènes météorologiques), un PPRN très contraignant mais en lien avec le degré d'exposition , très peu de risque technologique, quelques sites pollués dans la zone d'activité économique, une bonne qualité de l'air, de l'eau et très peu de nuisances sonores.

Les réseaux et la gestion des ressources : Un territoire bien équilibré et maillé pour les infrastructures numériques, de réseaux eaux usées et pluviales, une politique intercommunale conduisant à une réduction des déchets, d'importantes potentialités pour les énergies renouvelables.

Le paysage : Territoire insulaire remarquable correspondant à l'unité paysagère île, marais, pertuis charentais, avec plages, dunes, marais salés, bois et forêts, estrans sableux et vaseux, belles perspectives visuelles qu'il convient de préserver.



L'accessibilité et les mobilités : Une desserte routière efficace malgré un seul axe d'accès à la commune, peu de transport en commun, un important maillage de circulations douces mais à compléter, développement de l'éco-mobilité, difficultés de partage en période estivale

Les caractéristiques de l'urbanisation : Tissu urbain composé de plusieurs quartiers aux identités marquées, noyau historique préservé avec un bâti traditionnel et un potentiel patrimonial de premier plan, représentation de toutes les fonctions urbaines (résidentielle, commerciale, économique, service , etc.), potentiel de développement très limité.

Consommation de l'espace : potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine peu marqué, un site de friche mutable (secteur AOP Emeraude), consommation foncière faible surtout liée au comblement de dents creuses et divisions foncières.

Le patrimoine : fortes protections patrimoniales (site classé et site inscrit), importante densité du petit patrimoine historique, culturel et architectural dans les quartiers anciens.

Les services et équipements publics : offre adaptée au territoire.

### 3-2-1-3 Les enjeux environnementaux

Les enjeux définis et hiérarchisés concernent les thématiques :

- Consommation d'espace : préservation des cœurs d'îlots et conservation de superficies foncières constructibles participant du bon rapport de voisinage en limitant les vues et intégrant le diffus privé dans les enjeux de trame verte, optimisation du foncier (reconversion de friche secteur Emeraude), reconquête au sein des tissus urbains des potentiels fonciers pour des opérations exemplaires (Uba), réduction de la consommation d'espaces agricoles et forestiers ;
- Milieux naturels et biodiversité : préservation et amélioration des entités naturelles les plus singulières (forêts, marais, ..) et des espaces boisés, mise en valeur, accessibilité et ouverture des espaces naturels boisés participant au développement de l'éco-citoyenneté, prise en compte des trames verte et bleue et noire dans les futurs aménagements, mise en œuvre de pratiques de gestion favorables à la biodiversité ;
- Eau : amélioration de la gestion des écoulements et du traitement des eaux pluviales, réduction des consommations en eau potable ;
- Paysage : mise en valeur des paysages remarquables, restauration et amélioration de la nature en ville, intégration paysagère des espaces de stationnement ;
- Patrimoine bâti : préservation et mise en valeur du patrimoine historique et architectural remarquable et valorisation du tissu urbain par du patrimoine moderne ;
- Risques : anticipation du changement climatique via les règles d'urbanisme, maîtrise de l'urbanisation dans les zones à risque ;
- Nuisances : réduction de l'exposition des populations aux nuisances (bruit, pollution, ..), conciliation des nuisances et projets d'urbanisation ;

- Climat, air Énergie : Développement des énergies renouvelables sans trop artificialiser les sols pour mettre en place un territoire résilient, intégration dans l'environnement bâti et naturel, anticipation changement climatique , réduction des ICU ;
- Déchets : réduction de la production, optimisation des parcours de gestion via des projets, sensibilisation des populations.

### 3-2-2 Le PADD- Les choix retenus

Débatu en conseil Municipal du 22/02/2022, le PADD est l'expression du projet politique de la commune et s'inscrit dans la continuité des objectifs inscrits dans la délibération de l'élaboration du PLU du 17/09/2019.

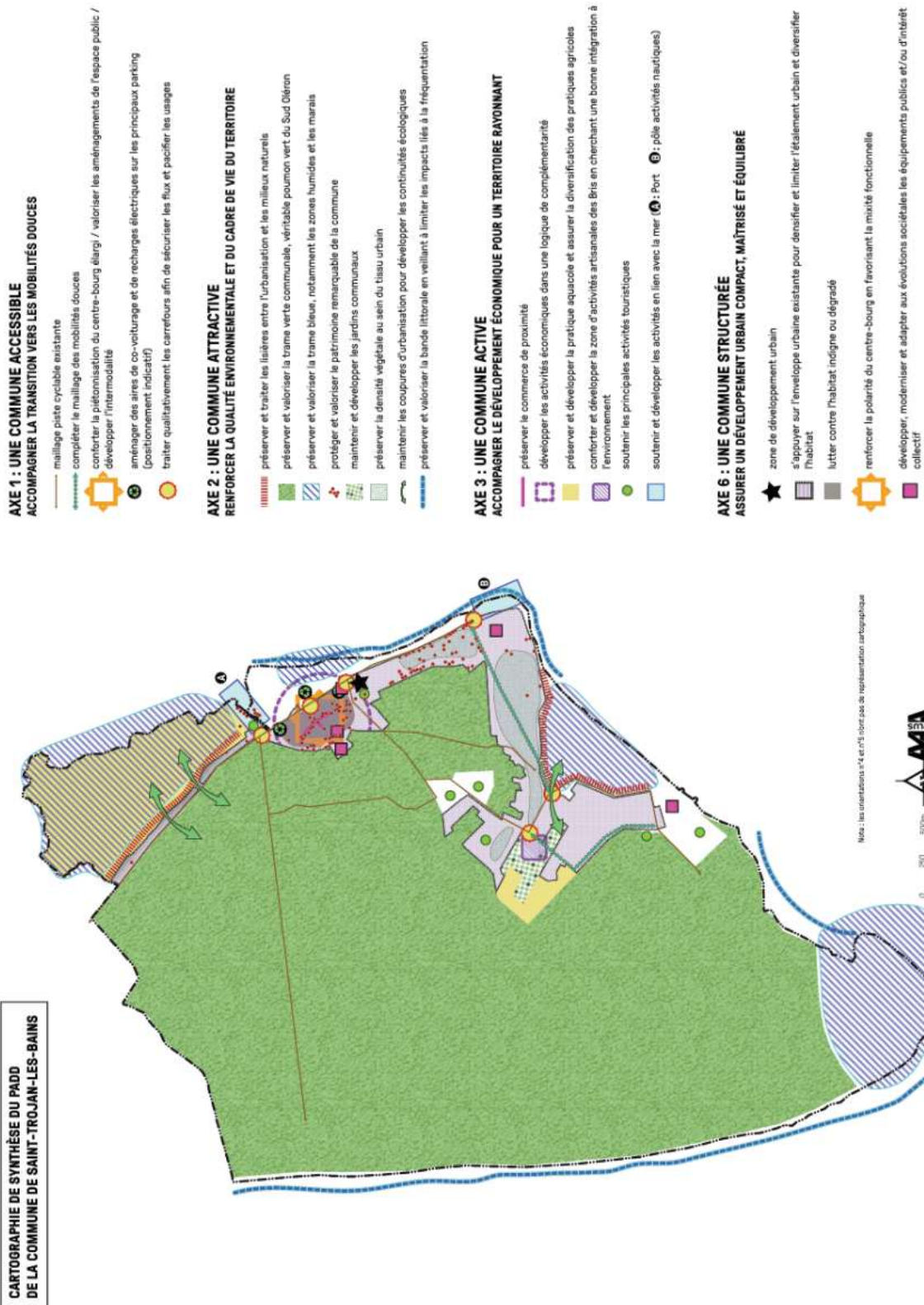
Ses ambitions s'articulent autour de 6 axes :

- 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 défis d'un territoire de cohésion
- Une commune exemplaire : faire de Saint-Trojan une référence en matière d'écologie urbaine
- Une commune structurée : assurer un développement urbain, compact et équilibré

Chacune de ces grandes orientations est déclinée en différents thèmes et justifiée dans le rapport de présentation (cf pages 285 à 295).

La carte de synthèse ci-après est présentée dans le PADD page 22 et dans le rapport de présentation page 295.

**CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE DU PADD  
DE LA COMMUNE DE SAINT-TROJAN-LES-BAINS**



### 3-2-3 Choix retenus dans les pièces réglementaires

#### 3-2-3-1 Le règlement

Le règlement comporte des dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune (Titre 1), divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

### DÉFINITION DES ZONES ET SECTEURS

#### **Zones Urbaines U :**

##### *Les zones urbaines mixtes*

**UA** Zone urbaine du centre-village

**UB** zone urbaine d extension du centre-village

**UBa** Secteur urbain au sein duquel des règles de constructibilité sont majorées

**UBp** Secteur urbain dédié au secteur balnéaire de front de mer

##### *Les zones urbaines à vocation dominante résidentielle*

**UC** zone pavillonnaire sous forme de lotissement

**UD** zone urbaine d habitat diffus

**UH** zone urbaine d habitat diffus de faible densité

##### *Les zones urbaines spécifiques*

**UE** zone urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics

**UL** zone urbaine dédiée au tourisme et à l' hébergement touristique

**ULa** zone dédiée aux activités touristiques et de loisirs

**UP** zone urbaine dédiée au port de Saint-Trojan-les-Bains

**UX** zone urbaine dédiée aux activités économiques

#### **Zones À Urbaniser AU :**

**AUh** zone à urbaniser à vocation résidentielle

#### **Zones Agricoles A :**

**A** Zone agricole

**Ae** Secteur agricole dédiée aux activités équestres

**Aor** Secteur agricole dédiée aux activités ostréicoles considéré comme remarquable au sens de la loi littoral

#### **Zones Naturelles et forestières N :**

**N** Zones naturelles et forestières

**Ne** Secteur naturel dédié aux activités sportives de plein air

**Nj** Secteur naturel dédié aux jardins familiaux

**NL** Secteur naturel dédié aux loisirs

**Nmr** Secteur maritime remarquable

**Nor** Secteur naturel dédié aux activités ostréicoles et aquacoles remarquables au sens de la loi littoral

**Nr** Secteurs naturels et boisés remarquable

**Nt** Secteur naturel dédié aux loisirs et autre hébergement touristique

**Nt1** Secteur d'hébergement touristique : villages de vacances, colonies de vacances

En complément des règlements de zones et secteurs, le règlement met en place plusieurs prescriptions graphiques (EBC, EVP, éléments patrimoniaux à protéger, périmètre OAP, emplacements réservés, .....).

### 3-2-3-2 Les OAP

Le PLU prévoit une OAP sectorielle (secteur Émeraude) et une OAP thématique (OAP Trame Verte Trame Bleue sur le sujet de la nature en ville).

Les OAP définissent les principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité.

OAP sectorielle

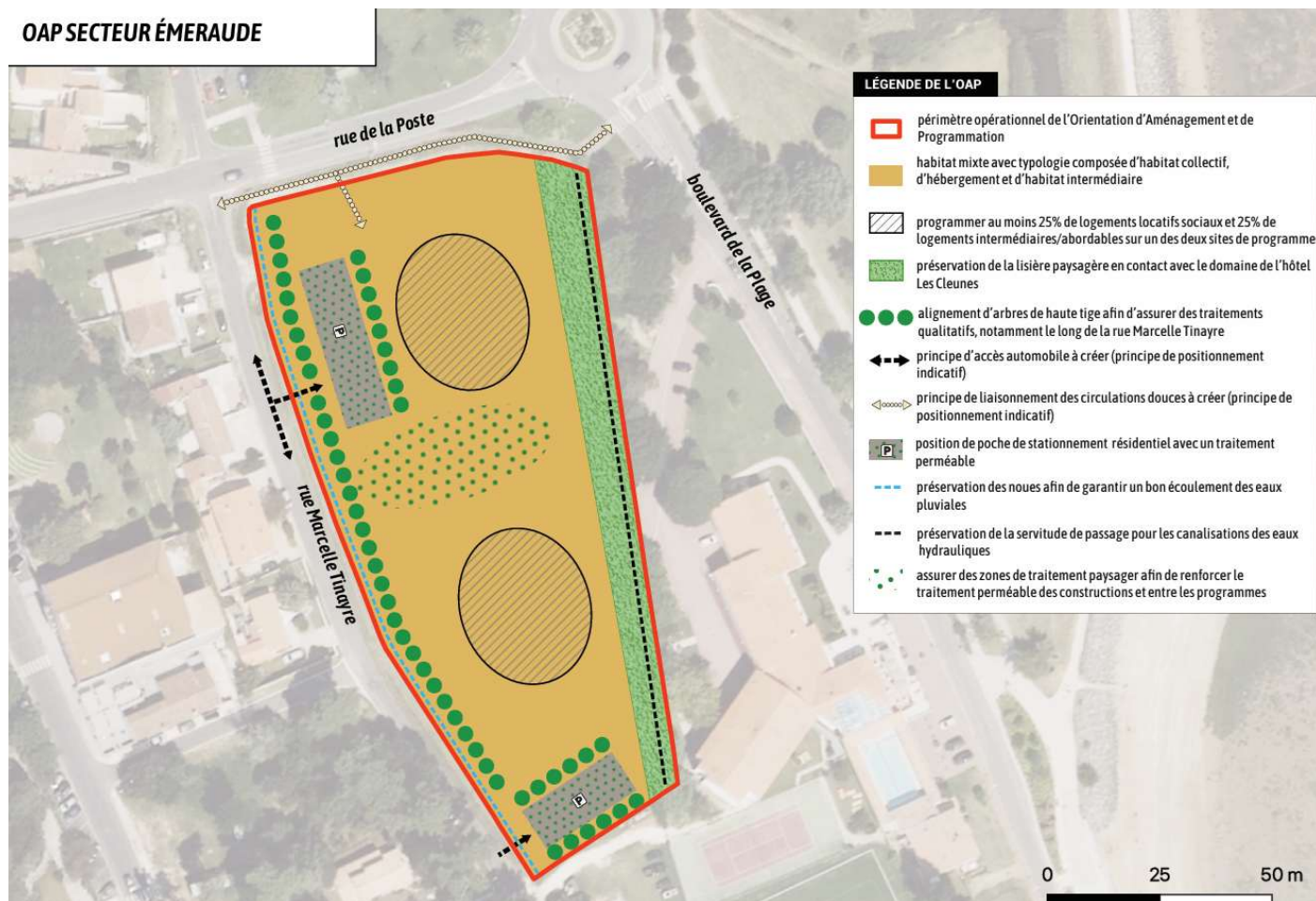


Photographie aérienne du secteur Émeraude

Source : A4PLUSA

Le secteur Émeraude d'une superficie d'environ 1,1 ha est une zone en friche située au cœur de l'agglomération en continuité du centre bourg. C'est le seul secteur de la commune où un développement urbain peut être envisagé, sa vocation urbaine est d'ailleurs prévue depuis 2012.

Les principes d'aménagement du secteur qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol sont détaillés en pages 13 et 14 de la pièce 3 « OAP ». Ils comprennent destination générale, typologie des constructions, programmation, composition morphologie urbaine, organisation viaire et déplacements, qualité des paysage , environnement, logement, santé, ...



## OAP Thématique

A travers l'OAP trame verte et bleue, la commune réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

Les orientations pour préserver la biodiversité et la qualité de la trame verte et bleue sont détaillées pages 22 et 23 de la pièce 3 OAP. (sanctuariser les réservoirs de biodiversité, préserver, reconstituer les corridors écologiques, préserver la trame brune)

Les orientations pour développer la qualité écologique et l'insertion paysagère au sein du tissu urbain sont détaillées pages 25 à 28. (préserver et compléter le maillage

végétal, augmenter le potentiel écologique des espaces plantés, adapter le bâti pour qu'il soit attractif pour la biodiversité, développer la nature en ville, intégrer les projets dans le paysage, favoriser la perméabilité des sols, créer des continuités vertes entre les îlots urbains, mettre en œuvre des clôtures poreuses).

#### A/ préserver les réservoirs de biodiversité

- RÉSERVOIRS DE LA SOUS-TRAME BOISÉE
- RÉSERVOIRS DE LA SOUS-TRAME AQUATIQUE
- RÉSERVOIRS DE LA SOUS-TRAME OUVERTE

#### B/ s'appuyer sur les micro-réservoirs/ noyaux complémentaires

- MICRO-RÉSERVOIRS/NOYAUX COMPLÉMENTAIRES
- ZONES HUMIDES

#### C/ s'appuyer sur les espaces naturels relais pour appuyer les trames

- JARDINS FAMILIAUX
- ARBRE REMARQUABLE
- RENATURATION ÉCOLES/ESPACE PUBLIC

#### D/ préserver et développer les corridors/continuités écologiques

- CORRIDORS ÉCOLOGIQUES TRAME VERTE À PRÉSERVER



**OAP trame verte et trame bleue de Saint-Trojan-les-Bains**

### 3-2-4 Bilan des effets du PLU sur l'environnement et mesures

Le rapport final d'évaluation analyse l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes, les incidences notables prévisibles et les mesures ERC, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable et le dispositif de suivi.

Le PLU, doit s'articuler avec les plans et programmes supra territoriaux portés par l'État, la Région, le Département et les syndicats et autres organismes institutionnels. Le rapport conclut que le PLU s'articule correctement avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Climat Air Energie (PCAET) de la CCIO et avec le Schéma de Cohérence Territorial de Marennes Oléron.

Les incidences du nouveau PLU sont évaluées au regard de 5 thèmes environnementaux recouvrant l'ensemble des composantes de l'environnement :

- incidences sur les milieux naturels et agricoles
- incidences sur le cadre de vie, le paysage, le patrimoine
- incidences sur le climat,
- incidences sur l'eau et les milieux aquatiques,

Les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) mises en œuvre sont décrites

Le rapport conclut que le projet prend en compte les incidences négatives attendues et ne devrait pas avoir d'incidences notables sur l'environnement. Par ailleurs, il contribue sur de nombreux points à améliorer l'environnement et la qualité de vie des habitants.

La commune sera chargée du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du PLU approuvé et en particulier de ses incidences et dispositions en matière d'environnement.

Ce suivi est constitué de 14 indicateurs concernant :

- l'habitat (consommation foncière, nouveaux logements, résidences principales et secondaires, nombre d'habitants),
- le travail (Superficie Agricole Utile en zones A et N, surfaces disponibles dans les zones d'activités)
- les déchets (charge et capacité organiques de la STEP et conformité en performance)
- la nature (Espaces naturels protégés, qualité annuelle des rejets pluviaux urbains en mer et des eaux de baignade)
- sécurité (nombre d'arrêtés de catastrophe naturelles et nombre de foyers touchés par les risques naturels ou technologiques).

### **3-3 AVIS RÉGLEMENTAIRES**

Dans le cadre de ses obligations légales, le Maire de la Commune de Saint-Trojan-les-Bains a fait connaître à l'autorité environnementale et aux Personnes Publiques Associées le contenu de son projet de Plan d'Urbanisme Local et a sollicité à cet égard leur avis .

#### **3-3-1. Avis de l'autorité environnementale (MRAE)**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis, conformément à la réglementation, à une évaluation environnementale.

La MRAe est l'autorité environnementale désignée pour donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale ainsi que la prise en compte de l'environnement dans le dossier de la présente révision.

Dans son avis de 11 pages en date du 23/07/2025, (Dossier PP-2025-17785) après avoir rappelé le contexte et les objectifs généraux de la révision, elle effectue des remarques et des recommandations concernant la qualité des informations contenues dans le dossier et analyse la prise en compte de l'environnement.

Elle indique que le Rapport de Présentation comprend de nombreuses cartes illustrant bien le dossier, souligne la non cohérence concernant les chiffres du besoin en logement, recommande de mieux expliciter la cohérence entre les projections démographiques et la programmation, recommande de préciser les modalités des observations environnementales de terrain, et d'ajouter une cartographie fine des trames verte et bleue sur la commune. Elle recommande de mieux évaluer les capacités du projet à répondre aux objectifs en ce qui concerne les réseaux eau potable et assainissement, d'explicitier les prescriptions constructives en zone exposées aux aléas et risques, d'ajouter des indicateurs de suivi pour accompagner la gestion des enjeux essentiels notamment l'évolution des risques, la consommation en eau potable et la mobilité.

Le pétitionnaire a produit une réponse écrite le 24 octobre en même temps que sa réponse au procès verbal de synthèse des observations émises pendant l'enquête, où il répond point par point aux observations formulées.

### 3-3-2. Avis des Personnes Publiques Associées

Les avis émis lors de la consultation des personnes publiques étaient joints au dossier d'enquête et donc consultables par tous. Globalement ces avis sont favorables et assortis de recommandations ou réserves. Le maître d'ouvrage a répondu à chacun des avis point par point en même temps que sa réponse au procès verbal de synthèse des observations. Ces réponses figurent en pièce annexe.

## **4-OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE :**

### **4-1 Climat de l'enquête et dénombrement :**

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté en date du 7 août 2025 de madame le maire de la commune de Saint-Trojan-les-Bains.

Les observations du public pouvaient être déposées suivant différentes possibilités :

- Inscrites sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci,
- Adressées par courrier au commissaire enquêteur en mairie de Saint-Trojan-les-Bains,
- Déposées auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences,
- Adressées par mail à l'adresse : [accueil@saint-trojan-les-bains.fr](mailto:accueil@saint-trojan-les-bains.fr), en indiquant dans l'objet « enquête publique pour la révision du plan local d'urbanisme de Saint-Trojan-les-Bains » et « à l'attention du commissaire enquêteur »

Au cours de l'enquête :

- 4 observations ont été formulées dans le registre d'enquête ;
  - 3 mail et 3 courriers ont été annexés à ce registre, dont un récapitulant différentes observations émanant d'une association de propriétaires et résidents de la commune, représentant une soixantaine de personnes ;
  - j'ai rencontré 14 personnes (dont 3 à plusieurs reprises), 2 ont formulé des observations uniquement orales ;
- soit au total 12 observations, ce qui fait apparaître une mobilisation moyenne de la population concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le nombre d'observations n'étant pas important j'ai résumé chacune d'elles dans le Procès verbal de synthèse des observations communiqué le vendredi 10 octobre 2025 à Madame Villautreix, Maire de la commune, représentant le maître d'ouvrage en présence de Mme Moine, DGS, Messieurs Gaillot et Lanneluc, adjoints au maire et M. Migletti responsable du service urbanisme.

J'ai reçu le 24 octobre la réponse du maître d'ouvrage dans un document de 10 pages.

Le procès verbal ainsi que la réponse sont joints en pièces annexes.

#### **4-2 Analyse des observations et propositions :**

Sur les 12 observations, 11 concernent des détails spécifiques et une, émanant d'une association de riverains, formule plusieurs critiques.

##### **4-2-1 Demandes spécifiques :**

Elles concernent :

- des présences d'espaces verts protégés ou d'arbre protégé (R1,C2) ,
- des changement de zonage (R4, C2 ,C5 )
- une indication de dénomination de villa à rajouter (R2)
- certains points de rédaction du règlement (M3 et C4)
- l'OAP Emeraude (M6, O2)
- une inscription sur le plan (O1)
- une demande d'information sur les servitudes de passage (R3)

Le maître d'ouvrage a répondu à toutes ces demandes en fournissant des explications. Il a proposé de modifier certaines dispositions du PLU en conséquence, chaque fois qu'un compromis équitable pouvait être trouvé, le tout sans remettre en cause les principes généraux portés par le projet.

Quelques demandes du public n'ont pu être acceptées que partiellement. Le détail des réponses figure dans la réponse du maître d'ouvrage jointe en pièce annexe.

En tout état de cause, les justifications données me paraissent complètes dans tous les cas.

#### 4-2-2 Demandes formulées par l'association de Défense des Propriétaires et Résidents de Saint-Trojan-Les-Bains (M1) :

M. Vasquez, pour l'Association a envoyé un mail de 20 pages.

Après un constat global, il indique qu'il n'y a pas d'urgence à réviser le PLU datant de 2012, qu'il faut mieux attendre les mises à jour de documents supérieurs.

Il détaille ensuite ses griefs à l'encontre du projet de révision (le défaut de concertation et ses conséquences, la négligence de l'intérêt public local, le défaut d'intégration des règlements supérieurs et des avis des PPA, la reprise de manquements du PLU en vigueur).

Il émet des propositions correctives relatives :

- à la concertation, en demandant de suspendre la procédure de révision,
- à l'harmonisation des règles,
- à l'élaboration de l'OAP sectorielle secteur Emeraude (transfert de l'école communale), d'OAP thématiques (école communale, les camping-cars, le commerce de proximité, l'habitat permanent, la mobilité, l'hébergement, les résidences secondaires, la trame noire) et modification du plan de zonage en conséquence, contrôle du zonage PPRN et côtes Xynthia, du pluvial, ...
- à l'habitat permanent.

Puis il pose des questions précises à propos des dents creuses, des arbres remarquables, de la servitude de destination résidence principale, de l'environnement, des locaux du « Bout au vent » n'apparaissant pas sur les documents, des inégalités des zonages Boulevard de la Plage.

Enfin il demande plusieurs changements de zonages précis.

Il conclut par différentes demandes au commissaire enquêteur (suspension de la procédure pour pouvoir la reprendre en intégrant les propositions).

Dans sa réponse le maître d'ouvrage reprend tous les points de manière détaillée en expliquant et renvoyant aux pages concernées dans les documents jusqu'à la question concernant les locaux du « Bout du vent ».

En particulier, il répond que la concertation et l'intégration des documents supérieurs sont conformes à la réglementation comme l'ont souligné les avis des PPA. De fait la commune ne souhaite pas suspendre l'enquête et comme je l'ai expliqué de vive voix à M. Vasquez, le commissaire enquêteur n'en a pas le pouvoir.

Suite à ma demande concernant les dernières questions sur les locaux du Bout au vent n'apparaissant pas sur les documents, les inégalités des zonages Boulevard de la Plage et les demandes de plusieurs changements de zonage précis, le maître d'ouvrage a répondu par mail le 29 octobre. Le complément de réponse est joint en pièce annexe.

Il y produit des analyses détaillées sur chaque point, et ajoute, de manière générale pour les demandes de zonage précis, que la commune compose avec l'ensemble des contraintes et demandes d'entités supra-communales sans compter, naturellement, le projet « politique » porté par le PADD de la commune. Il rajoute que le travail de traduction réglementaire a pris en compte l'ensemble de ces éléments au moment de l'arrêt de projet du PLU. Il en conclut que les demandes de déclassement de zones N (avec ou sans EBC du reste) en zone d'extension de l'urbanisme ne sont pas recevables.

Les avis des PPA font l'objet d'un mémoire en réponse du maître d'ouvrage, joint à la réponse au procès verbal de synthèse des observations.

Globalement, les réponses apportées par le maire de SAINT-TROJAN-LES-BAINS et le bureau d'études me semblent satisfaisantes. Des explications ont été fournies de façon détaillée et certaines modifications du projet ont été proposées lorsque cela était jugé possible.

## **5- CLÔTURE DU RAPPORT**

Le rapport ayant détaillé le déroulement de cette enquête ainsi que l'ensemble des éléments recueillis, mon avis sur ce projet sera le fruit d'un travail d'analyse de ces différents éléments.

Mes conclusions résulteront de l'étude du dossier, des visites des lieux, des entretiens avec les représentants du maître d'ouvrage, de l'examen de l'ensemble des observations exprimées au cours de l'enquête et des réponses apportées.

A BREUIL MAGNE, le 31 octobre 2025

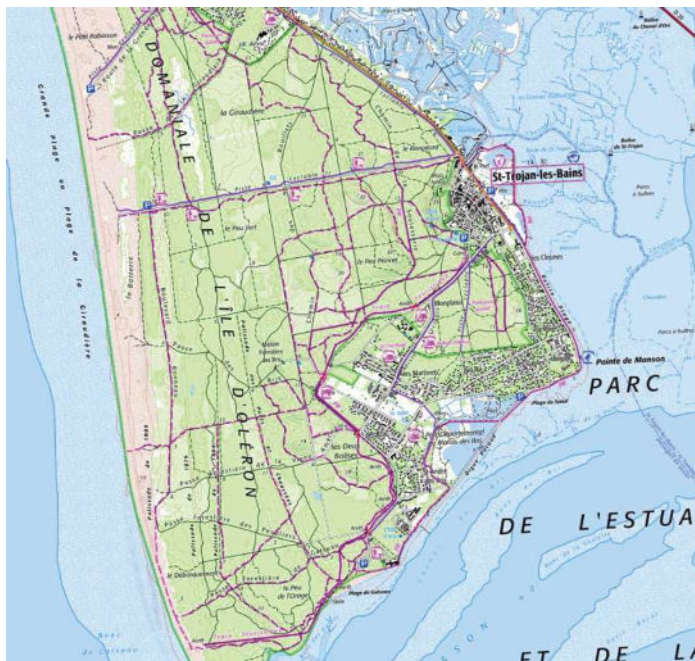
Le commissaire enquêteur

Christine YON



# DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

## COMMUNE DE SAINT-TROJAN-LES-BAINS



### Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme

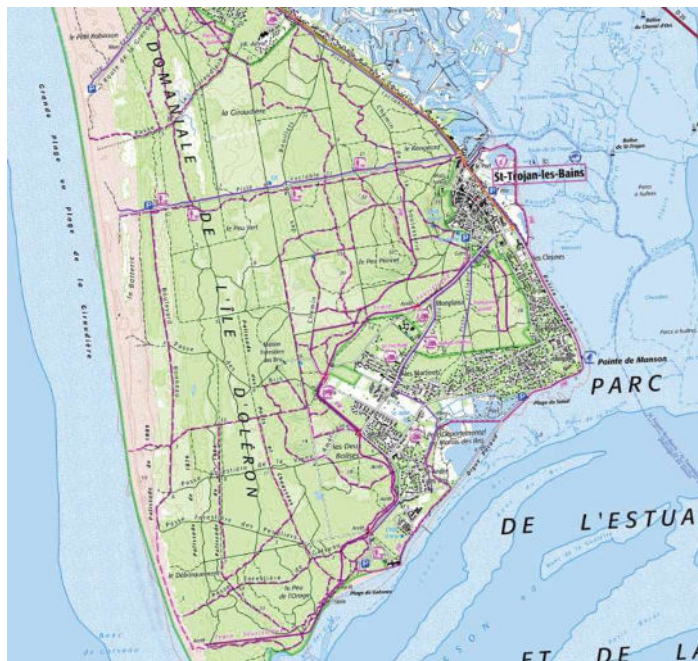
## 6. PIÈCES ANNEXES

Procès Verbal de synthèse

Réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse et aux avis des PPA

# DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

## COMMUNE DE SAINT-TROJAN-LES-BAINS



**Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme**

### **7. PIÈCES JOINTES**

Certificat d'affichage