

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME
COMMUNE DE SAINT-TROJAN-LES-BAINS



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

lundi 1 septembre au vendredi 3 octobre 2025

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

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, 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.

Dans ce qui suit, sont notées R les observations du registre, C les courriers, M les mails, et O les observations orales.

Le nombre d'observations n'étant pas important j'ai résumé chacune d'elles.

1) Observations formulées dans le registre (R) :

R1 : M. Soubier Romain propriétaire de la parcelle 606, 30 avenue des Bouillats souhaite que soit retiré l'Espace Vert Protégé sur sa parcelle, le seul sur l'avenue. Il m'a dit que les plantations concernées n'avaient rien d'exceptionnel.

R2 : M. Gombeaud indique que la villa « sans dénomination » du 3 bd Félix Faure citée page 261 du rapport de présentation s'appelle « L'EMBRUN » .

R3 : M. Fojeca demande si les venelles et droits de passages seront respectés conformément aux écrits notariés.

R4 : Mme Bellat et M. Grenon, 10 Allée des Martinets demandent que le zonage UH soit retiré sur leur parcelle, car ils souhaitent construire à l'arrière de leur parcelle.

2) Courriers (C) et mails (M) annexés au registre :

M1 : M. Vasquez, pour l'Association de Défense des Propriétaires et Résidents de Saint-Trojan-Les-Bains a envoyé un mail de 20 pages dans lequel il commence par reprocher une concertation tronquée depuis le lancement de la révision du PLU.

Déplorant la situation complexe de la commune liée à la « gentrification saisonnière » conduisant en un demi siècle à une perte de 38 % de la population et une baisse relative dans la CdC , il indique que le PLU devrait prendre en compte 4 faiblesses identifiées :

- la rareté du potentiel foncier disponible en raison de l'enserrement réglementaire et en l'absence de projet d'intérêt général visant à substituer la préemption collective à l'investissement privé ;
- le non renouvellement de la population faute d'accès des actifs au logement à l'année ;
- le désinvestissement commercial et de services consécutif à la perte d'intérêt de la zone de chalandise ;
- une fiscalité favorisant la location saisonnière.

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 en ce qui concerne :

- le défaut de concertation (pas de débat public),
- la rétention d'informations (cahier des charges du prestataire, recensement des PPA, rapport de présentation, OAP, ..),
- les conséquences de la concertation tronquée (manque d'analyse approfondie du déclin démographique, PADD non adapté, erreurs plans de zonage, servitude de destination uniquement en zone UA, non prise en compte des demandes d'OAP),
- la négligence de l'intérêt public local (aucun soutien à l'habitat permanent, ni dans le PADD, ni par des OAP),
- le défaut d'intégration des règlements supérieurs (SCOT, SRADDET,..) et des avis des PPA (rappel des réserves formulées),
- la reprise de manquements du PLU en vigueur (défaut de servitude d'habitat permanent dans le règlement, contrainte de l'OAP Emeraude facilement contournables) ;

Il émet des propositions correctives relatives :

- à la concertation, en demandant de suspendre la procédure de révision,
- à l'harmonisation des règles (mise en conformité avec les normes supérieures, mise en cohérence entre évaluations et propositions, élaboration d'OAP sectorielles secteur Emeraude avec le transfert de l'école communale, et réserve foncière, d'OAP thématiques pour l'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 avec suppression des tolérances et dérogations réglementaires, contrôle du zonage PPRN et côtes Xynthia, rappels et contrôle du pluvial, intégration des contraintes climatiques relativement au pluvial, aux nouvelles piscines, aux énergies renouvelables, ...)
- sur l'habitat permanent (redéfinition des objectifs quantitatifs, intégration de critères de location « zone tendue », report du solde disponible de consommation foncière des ENAF du PLU précédent, recensement foncier exhaustif, constitution d'une réserve foncière, modification des seuils d'exigence de logement intermédiaire à loyer encadré, limitation du changement de destination pour habitat permanent en intégrant protection du commerce de proximité et environnement, application de la loi Le Meur-Echeniz).

Puis il pose des questions précises à propos :

- des dents creuses (identification, critères, localisation, surface annoncée, propriété, incitations à vendre aux résidents, ..)
- des arbres remarquables (critères, nature du recensement, information des propriétaires, anomalies d'arbres existants non renseignés ou inversement, secteurs peu renseignés)
- de la servitude de destination résidence principale (pourquoi pas partout)
- de l'environnement (quel intérêt d'augmenter les surfaces d'espaces naturels et EBC au regard des 98,5 % déjà existants, en quoi les trames vertes et bleues répondent aux préconisations de l'OAP, pas d'OAP trame noire)
- des locaux du « Bout au vent » n'apparaissant pas sur les documents,
- des inégalités des zonage Boulevard de la Plage.

Enfin il demande plusieurs changement de zonages précis.

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

C2 : Mme Giorgi-Mignot, M. Marc et Paul Mignot propriétaires de la parcelle B2918 située 15 Av Henri Massé, demandent que le zonage affecté à l'arrière de leur parcelle soit mis en cohérence avec celui des parcelles voisines de l'avenue Henri Massé comme il a été fait sur la parcelle B 2059 au 8 bd de la Plage. Ils signalent également que l'arbre inscrit n'existe pas et joignent plans et photos.

M3: Madame Salomé Dadoun mandatée dans le cadre d'un projet d'acquisition d'un village vacance situé 1 All. Monplaisir, s'inquiète de la rédaction de l'article N-2.5.1 relatif à la zone Nt qui paraît limiter les possibilités aux seuls terrains de camping et exclure les centres de vacances . Elle demande de préciser la rédaction pour préserver l'activité touristique existante.

C4 : M. Janny, Directeur Général de Atash rappelle que l'association mène un projet de construction d'un EHPAD qui a fait l'objet de plusieurs présentations et indique que la rédaction de certains articles du nouveau PLU rend le projet non réalisable :

- Articles UB 2.1 et UB 5, UB 5.1.3 : il faut que l'EHPAD soit bien reconnu comme projet d'intérêt collectif ;
- Article UB-4.3.2 : souhaite d' une clôture transparente et non d'un mur, pour laisser l'établissement ouvert sur la ville ;
- Article UB6, UB 6.1.7 : impossibilité de respecter 40 % de pleine terre en Uba (lié au fonctionnement et à la grande dépendance des personnes accueillies), le projet présenté est à 24 %, il demande de rester sur 20 % pour un équipement d'intérêt collectif comme pour le reste de la zone UB.

Il demande d'étendre la zone UbaA vers l'ouest pour de futures extensions

- Article UE6, UE 6.1.4.1 : le coefficient de pleine terre actuel de la zone UE du site du centre Hélio Marin est autour de 34 % . Il demande que le coefficient maxi soit de 20 % ou 25 % et non de 30 %, pour permettre l'avenir des développements de projets. Il rappelle qu'une partie du site est en zone naturelle.

C5 : M. Depoix Michel, 6 bis rue de la Sablière a constaté que dans la zone, seule sa parcelle est classée en Aor, alors que les autres parcelles de l'avenue des Bouillats sont classées en UD pour la partie haute et Aor pour la partie basse. Il demande pour lui et sa sœur ,également propriétaire, que leur parcelle soit traitée comme les autres.

M6 : M. et Mme Nicolle , 16 rue Marcelle Tinayre, formulent deux observations concernant l'OAP Emeraude. Ils demandent que l'alignement d'arbres de haute tige soit remplacé par un aménagement paysager de plus faible hauteur devant leur maison et que la construction du programme puisse respecter un recul suffisant, afin de préserver une vue sur mer depuis leur habitation. Ils joignent un schéma explicatif.

3) Observations orales

O1 : M. Juric , 16 avenue Pierre Wiehn, demande de bien noter la classification UL sur le plan pour éviter les ambiguïtés

O2 :Mme du Bouais souhaite que les nouvelles constructions dont celles de la zone Emeraude puissent profiter en priorité aux personnes travaillant sur la commune et ne puissent pas être utilisées en RbnB.

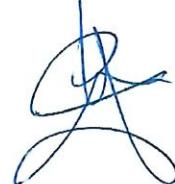
Les différentes personnes que j'ai rencontré et n'ayant pas laissé d'observation souhaitaient se renseigner sur la zone les concernant, les projets de la commune, notamment la friche Emeraude.

Pour terminer, il me semblerait utile de rajouter des échelles et des titres aux documents du règlement graphique.

Communiqué à M^{me} VILLEAUROIX D. Jossé, représentant le porteur de projet,



Le 10 octobre 2025
Le commissaire enquêteur,
Christine YON

A blue ink signature of the name "Christine YON".