

# 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](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 récapitulatif 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.

#### **Réponse mairie :**

*En préambule, il convient de préciser que les Espaces Verts Protégés ne sont pas systématiquement la conséquence de l'existence de plantations exceptionnelles. Afin de rester sur un principe d'équité, il est proposé de protéger certains arbres en front de voirie à l'instar des parcelles voisines. Il s'agit ici de conserver une densité végétale protégée a minima le long de l'avenue des Bouillats à l'instar des autres parcelles de la séquence avenue des Bouillats.*

*La commune répond ainsi, en partie, favorablement à la demande.*

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 ».

#### **Réponse mairie :**

*Le complément d'information sera apporté sur le rapport de présentation ainsi que sur l'annexe patrimoniale du règlement.*



*La commune répond ainsi favorablement à la demande.*

R3 : M. Fojeca (il s'agit d'une société) demande si les venelles et droits de passages seront respectés conformément aux écrits notariés.

**Réponse mairie :**

*Pour information, il convient de préciser que, dans le cadre de la révision de PLU, la commune n'a pas en sa possession les actes notariés privés. Il est donc difficile de répondre à la demande. Néanmoins, l'inventaire des sentiers et venelles au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme a pour objectif de protéger la vocation chemins, sentiers et venelles.*

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.

**Réponse mairie :**

*D'après l'adresse, il s'agirait de la parcelle AB0103. La commune répond favorablement à la demande, la parcelle s'inscrivant dans l'enveloppe de l'agglomération au sens de la Loi Littoral et les risques du PPRN, notamment incendie, étant moins forts que d'autres secteurs de la commune. Par souci d'équité de traitement le secteur plus à l'est, classé lui aussi en UH, sera reclassé en zone UC en continuité du zonage existant tout comme le secteur du requérant (secteur des Martinets). En revanche, le reclassement des autres zones UH ne pourra se faire, ceux-ci n'étant pas considérés comme faisant partie des Agglomérations et villages de la Loi Littoral.*

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 Émeraude 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 Émeraude 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 changements de zonages précis.

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

#### **Réponse mairie :**

*Les formalités de concertation préalable sont conformes à la procédure et à la délibération de prescription de la procédure.*



*Les premières lignes du requérant font état d'un constat plus qu'à des demandes spécifiques.*

*Quant au caractère non urgent de procéder à la révision générale du PLU, il convient de préciser le contexte législatif et réglementaire qui impose à la commune d'avoir un document de planification qui prenne en considération la Loi Climat et Résilience du 21 Août 2021. Le décret précisant par ailleurs que les PLU ont jusqu'au 22 février 2028 pour se doter de tels documents à jour. Reporter la date de révision du PLU aurait comme conséquence de fragiliser la collectivité à l'égard des obligations nationales, notamment. Il n'y a pas nécessité d'attendre la « mise à jour » des documents supérieurs. Au sens de la Loi, le nouveau SCoT est dit intégrateur. De facto, le PLU doit assurer sa compatibilité essentiellement avec celui-ci. Cela est le cas.*

*Pour ce qui est des griefs à l'encontre du projet de révision, contrairement à ce qui est écrit, il n'y pas de défaut de concertation (la commune ayant par ailleurs réalisé une réunion publique en plus).*

*Concernant la rétention d'information, le formalisme de la procédure est scrupuleusement respecté, considérant que le CCTP de la procédure n'est pas intégré dans le formalisme de révision du PLU, cela ne concerne donc pas la procédure. Chaque réunion publique a été conduite à partir de supports de présentation qui ont tous été mis à disposition du public via le site internet de la mairie. La remarque du recensement des PPA n'est pas claire ; rappelons toutefois que ce sont les articles L.132-7 à L.132-9 qui listent les PPA (cela est rappelé dans chaque délibération prise par la commune du reste). La procédure ne prévoit pas de fournir l'ensemble des pièces composant le PLU avant la DCM d'arrêt de projet, pour une bonne et simple raison : le document est réputé prêt à être délibéré que quelques jours avant la date d'arrêt de projet (d'où le renvoi aux différents documents de synthèse mis à disposition).*

*Les demandes suivantes étant déconsues, les réponses sont détaillées à la suite :*

- a) *« 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) » : Pour ce qui est de la concertation tronquée, il n'aura pas échappé au demandeur, que la procédure a été interrompue du fait du COVID 19 et des différentes commissions départementales. Comme il est précisé à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie. De fait, le PLU fait la synthèse des études existantes et n'a pas pour objet de mener des études spécifiques non prévues. Aussi, le diagnostic est conforme aux exigences, les avis PPA n'ont d'ailleurs pas soulevé de problèmes à l'égard de la synthèse des diagnostics.*

*Les seules OAP obligatoires sont celles correspondant aux zones à urbaniser (ce qui est le cas) et, depuis la Loi Climat & Résilience de 2021, une OAP Trame verte et Trame bleue (ce qui est le cas également).*

- b) *la négligence de l'intérêt public local (aucun soutien à l'habitat permanent, ni dans le PADD, ni par des OAP) : Le PLU constitue la prise en compte de l'intérêt général dans le cadre des cadres et orientations du code de l'urbanisme et des documents de portée supra-communale. Il est important de considérer, à cet égard, que la somme de certains intérêts privés ne constitue pas nécessairement un intérêt général. Les auteurs du PLU invite le requérant à relire les différents documents composant le PLU : la mise en place d'un pourcentage de logements aidés, l'introduction de l'obligation de création de résidences principales (Loi Le Meur), ... permettent de proposer des garanties de soutien à l'habitat permanent et assurer ainsi un véritable parcours résidentiel.*
- c) *le défaut d'intégration des règlements supérieurs (SCOT, SRADDET, ...) et des avis des PPA (rappel des réserves formulées) : les documents supérieurs n'ont pas de règlement. Qui plus est, la prise en compte des documents supra-communaux est clairement détaillée dans la partie 03 du chapitre 02 du Tome 1 du rapport de présentation (pages 41 à 66) ainsi que dans le Tome 5 du rapport de présentation (pages 383 à 391) conformément au code de l'urbanisme. La préfecture n'a pas relevé d'insuffisance en la matière.*
- d) *la reprise de manquements du PLU en vigueur (défaut de servitude d'habitat permanent dans le règlement, contrainte de l'OAP Émeraude facilement contournables) : La remarque est erronée car le PLU de Saint-Trojan a pris en compte la Loi Le Meur (application de l'article L.151-14-*



*l du code de l'urbanisme introduit le 21 novembre 2024) et c'est peut-être d'ailleurs la première commune de l'île à l'avoir fait. La contrainte d'une OAP émane aussi du code de l'urbanisme qui précise bien qu'une OAP fait état de « l'esprit de la règle » dans une notion de compatibilité uniquement. Si le demandeur souhaite que la contrainte d'une OAP soit de l'ordre de la conformité, il s'agit d'en faire une demande au législateur afin que la loi soit amendée.*

*En outre, le requérant pose des questions concernant les sujets ci-après :*

- e) *des dents creuses (identification, critères, localisation, surface annoncée, propriété, incitations à vendre aux résidents, ... : le demandeur est invité à se référer aux pages 251 et suivantes du rapport de présentation où la notion de dent creuse est précisée et le contenu de l'inventaire expliqué.*
- f) *des arbres remarquables (critères, nature du recensement, information des propriétaires, anomalies d'arbres existants non renseignés ou inversement, secteurs peu renseignés) : l'inventaire des arbres répond à la prise en considération des arbres apportant une plus-value dans le paysage et l'espace public, plus que l'essence ou la nature de l'arbre lui-même. Cet inventaire a été réalisé dès le début des études du PLU. Cet inventaire ne constitue pas non plus un état phyto-sanitaire. Pour ce qui est de l'information des propriétaires, les réunions publiques et les supports mis à disposition ont pour objectif d'informer les gens. D'ailleurs certains propriétaires ont fait des remarques en ce sens. Enfin, c'est également l'intérêt de l'enquête publique.*
- g) *de la servitude de destination résidence principale (pourquoi pas partout) : alors que dans ses remarques précédentes, le demandeur fait état d'une absence de servitude relative à l'habitat permanent, il fait cette fois-ci une remarque démontrant que ce point a été traité par le PLU. Pour répondre à la question, il convient de préciser que cette servitude introduite fin 2024 ne peut se faire que sur les nouvelles constructions. Rappelons également que les règles du futur PLU ne s'appliquent qu'aux futures constructions, dès lors que le PLU sera opposable. Le choix des élus a été de prioriser l'obligation de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme en zone UA considérant que cette zone est composée d'un tissu mixte (commerces de proximité et équipements publics) et au sein de la zone à urbaniser compte tenu des objectifs de production de logements prévus, apportant ainsi une offre importante pour le logement permanent.*
- h) *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) : la protection des éléments évoqués permet d'inscrire la commune dans les objectifs de la Loi Climat & Résilience qui impose la mise en place d'une OAP Trame verte et trame bleue. Les EBC ont fait l'objet d'une validation de la préfecture dans le cadre de la CDNPS qui statue sur la délimitation de ces EBC dans les communes concernées par la Loi Littoral. La commune est ainsi dans l'obligation de prendre en considération les éléments de cette commission dont le procès-verbal a été joint à l'enquête publique. Contrairement à ce qui est dit, la trame noire est évoquée dans l'OAP trame verte trame bleue (page 24). Par ailleurs, et pour information, la commune a une gestion économe de l'éclairage public (extinction de l'éclairage public l'été entre 1h et 6 h du matin, et l'hiver, entre 23h et 6h). Pour ce qui est des réponses quant aux trames vertes et bleues à l'égard des préconisations de l'OAP, tout est largement expliqué dans le document OAP, particulièrement dans les parties rédigées. Enfin, concernant la mise en place de protection des espaces verts « intra-urbains », la portée ici de permettre une meilleure infiltration des eaux pluviales et une meilleure contribution à la diminution des effets de chaleur des îlots urbains. Ces enjeux sont d'ailleurs portés par les politiques nationales, régionales et locales.*

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.

#### **Réponse mairie :**

*Consécutivement à la réunion publique du 14 février 2023 et dans le cadre de la concertation préalable, les requérants avaient déjà fait la demande de reclasser la parcelle B2917 en zone UB et non en zone UBp (courrier*



du 14 juin 2023). La commune a répondu favorablement à une partie de la demande avant d'arrêter le projet de PLU au conseil municipal. À l'époque, les requérants n'avaient pas fait de remarques sur la présence de l'arbre protégé.

Aujourd'hui, ils demandent, dans le cadre de l'enquête publique, de redécouper la parcelle B2918 pour déclasser les jardins de la parcelle B2918 en zone UB. La commune considère avoir déjà répondu à la première demande lors de la concertation préalable. La parcelle B2918 constitue une parcelle dont la construction existante donne sur le boulevard de la plage dont la séquence est inscrite en secteur UBp (comme tout le linéaire du reste). Ce tissu est constitué de maisons à la qualité architecturale variable (toutes ne sont pas protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme), mais dont les jardins paysagés à l'arrière sont une composante de ce tissu en front de mer. Par ailleurs, rappelons que le secteur UBp n'est pas une zone inconstructible.

Pour ce qui est de l'arbre qui soi-disant n'existe pas, il convient de mettre en avant les images de google map datées de février 2023 (année correspondant à l'inventaire notamment) qui font état de la présence de l'arbre malgré le floutage demandé, celui-ci a existé comme en témoigne la photo ci-dessous.



En outre, s'il fallait s'en convaincre, les propriétaires ont abattus l'arbre a posteriori de la date de la prise de photo peut être pour appuyer la demande de déclassement. On remarquera la souche de l'arbre abattu que les pots de fleurs ne parviennent pas à dissimuler efficacement (cf photo ci-dessous).



De facto, il est faux de dire que l'arbre n'existe pas, il n'existe plus suite à un abattage. Du fait de l'abattage de l'arbre, la prescription graphique sera supprimée. En revanche, la commune n'accède pas à la demande de



*division de la parcelle B2918 concernant le zonage réglementaire. Enfin, la mairie entend rappeler aux propriétaires qu'il convient de se conformer aux règles du PLU opposable qui précise dans son article UB13 que « tout arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette (un pour un) ». Aussi, les demandeurs doivent dorénavant justifier du respect de cet article.*

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.**

**Réponse mairie :**

*Le règlement du secteur Nt répond bien à la vocation actuelle du site en question. Néanmoins, afin d'éviter toute interprétation du règlement, l'article 2.5.1 dans le règlement va être complété en ajoutant « ...et centre de vacances après « terrain de camping ».*

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 :

- a) Articles UB 2.1 et UB 5, UB 5.1.3 : il faut que l'EHPAD soit bien reconnu comme projet d'intérêt collectif ;
- b) Article UB-4.3.2 : souhait d'une clôture transparente et non d'un mur, pour laisser l'établissement ouvert sur la ville ;
- c) 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.
  - a. Il demande d'étendre la zone Uba vers l'ouest pour de futures extensions
- d) Article UE6, UE 6.1.4.1 : le coefficient de pleine terre actuel de la zone UE du site du centre Hélios 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.

**Réponse mairie :**

- a) *Les EPHAD font bien partie des EISCP comme précisé par les différents arrêtés relatifs aux destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme. Pour information, les définitions sont jointes dans le règlement.*
- b) *La règle UB-4.3.2 : l'article UB 5.6 rappelle que les clôtures pleines ne sont pas imposées dans le règlement de la zone UB y compris ses secteurs. Néanmoins, il convient donc de supprimer le dernier paragraphe UB 4.3. La mairie répond favorablement à la demande.*
- c) *La délimitation du secteur UBa correspond au projet présenté initialement à la commune et à la CCIO. Il semble que le projet a évolué depuis. Afin de prendre en compte la demande, il convient que le porteur de projet apporte des éléments précis au BE (plan, emprise au sol, pourcentage de pleine terre, ...) permettant de redessiner le secteur. Considérant les enjeux du site, la mairie répond partiellement à la demande en réduisant le coefficient de pleine terre exigible en secteur UBa de 40% à 30%. La mairie n'a pas souhaité s'aligner sur le coefficient de pleine-terre de la zone UB compte tenu du fait que la superficie du secteur va être agrandie et qu'une distinction doit être opérée entre la zone UB et le secteur UBa.*
- d) *Les parties naturelles ne rentrent pas dans le calcul de pleine-terre pour la zone UE. La problématique est que le coefficient est calculé pour l'ensemble de la zone UE pas uniquement pour l'ATASH. Compte tenu*



*des enjeux, la commune entend répondre favorablement à la demande, en réduisant le coefficient de pleine-terre (passage de 30% à 25%).*

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.

**Réponse mairie :**

*Comme rappelé par l'avis de la préfecture, 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 parcelle en question ne fait pas partie des coupures d'urbanisation identifiées pour développer les continuités écologiques. La parcelle en question n'est pas impactée par le PPRN. La commune accède à la demande en s'inscrivant sur la délimitation des parcelles voisines. De facto, la parcelle n'est pas prise dans son intégralité. Il convient de préciser que la parcelle est néanmoins située au sein du site classé. Le fait qu'une parcelle soit située dans le périmètre d'un site classé, ne fait pas obstacle à la délivrance d'un permis de construire. Celui-ci est en revanche soumis à autorisation et peut être délivré à l'issue d'un délai d'instruction dérogeant au délai de droit de commun. Par ailleurs, l'octroi d'un permis de construire portant sur une parcelle située dans le périmètre d'un site classé est subordonné à « l'accord exprès » du « ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites »*

M6 : M. et Mme Nicolle, 16 rue Marcelle Tinayre, formulent deux observations concernant l'OAP Émeraude. 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.

**Réponse mairie :**

*Nous proposons de réduire le plan d'alignement comme demandé. Il convient cependant de rappeler que dans le cadre d'une OAP, les figurés graphiques ne sont pas des éléments précis de conformité mais bien des schémas de principe avec lesquels l'autorisation d'urbanisme devra s'inscrire en compatibilité. L'OAP viendra préciser dans le texte, que le principe de végétalisation arborée et/ou arbustive veillera obligatoirement à prendre en compte les perspectives visuelles sur l'océan depuis les maisons, sans les obstruer.*

### 3) Observations orales

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

**Réponse mairie :**

*D'après l'adresse, il semble que la demande concerne les parcelles 0B02565 et 0B2666. Il n'y a pas de confusion possible, la zone est bien en UL (cf. étiquette et code couleur de la légende).*

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

**Réponse mairie :**

*Comme précisé dans le règlement du PLU, les logements prévus dans le cadre du futur projet sont consacrés à la résidence principale comme le précise l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme.*

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 Émeraude.

**Réponse mairie :**

*Pas de remarques.*



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

**Réponse mairie :**

*Les pièces du règlement graphique seront amendées en ce sens.*