

RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

1. Comité Régional de la Conchyliculture

Relève que la zone Up interdit les exploitations agricoles, y compris la conchyliculture, alors que 3 entreprises conchyloles sont installées sur le Port.

Demande une modification du règlement pour permettre les activités conchyloles.

Réponse mairie :

Le règlement va modifier les destinations et sous-destinations pour permettre les exploitations agricoles dont les activités conchyloles.

2. Institut National de l'Origine et de la qualité

Après étude du dossier d'arrêt de projet, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur le projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidences négatives directes sur les AOP et IGP concernées.

Réponse mairie :

Pas de remarque.

3. Chambre d'Agriculture

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

Réponse mairie :

Le rapport de présentation va être complété en ce sens (en lien avec le CRC ci-dessus).

4. CDPENAF

La CDPENAF a émis un avis simple favorable concernant le projet de PLU.

Réponse mairie :

Pas de remarque.

5. Chambre de Commerce et d'Industrie

La CCI invite à resserrer les usages autorisés au sein de la zone des Bris pour les dédiés uniquement à l'artisanat.

Réponse mairie :

Le règlement va amender le règlement écrit en ce sens en supprimant les activités ne relevant pas de l'artisanat. Il conviendra cependant de permettre aux activités existantes ne relevant pas de l'artisanat et pourtant édifiées légalement d'assurer des travaux d'entretien et de mise aux normes.

La CCI souligne l'importance stratégique de la requalification de la zone des Bris. Une OAP spécifique aurait été opportune pour encadrer cette transformation, en définissant des objectifs qualitatifs et fonctionnels à moyen et long termes.

Réponse mairie :

La commune n'a pas prévu de dispositifs OAP sur la zone.

La CCI rappelle que le droit de préemption sur les fonds de commerce et les fonds artisanaux constitue un instrument complémentaire.

Réponse mairie :

Comme il est rappelé par la CCI, la délibération introduisant un droit de préemption est distincte de la révision du PLU (donc hors champs de la procédure). A ce stade de la procédure, la commune n'a pas prévu le recours à cet outil.

La CCI souligne que le règlement impose une liste de conditions importantes sur l'installation d'activités commerciales sur la commune. Ces conditions portent sur les nuisances potentielles (bruit, fumées, odeurs, ...). La CCI rappelle que le PLU peut fixer ce type de conditions, elles doivent être proportionnées, précises et non discriminatoires. La CCI demande donc 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.

Réponse mairie :

Le PLU ne peut malheureusement pas aller plus loin dans le détail, pour ne pas être discriminatoire justement. Pour rappel, le PLU ne peut interagir que sur les destinations et sous-destination et non les affectations qui sont du ressort du code de la construction et de l'habitat. Ainsi, il n'est pas possible de faire, dans le PLU, la distinction entre un commerce boulangerie et un commerce fleuriste, seule la destination voire la sous-destination est prise en compte.

L'objectif du PLU est de contraindre les porteurs de projets à développer les justifications dans la demande d'autorisation d'urbanisme quant à leur futur projet permettant à la collectivité de se prononcer en matière de bruit. Pour rebondir sur l'exemple d'un bar/restaurant avec une terrasse ouverte au public, cette dernière n'implique pas de facto un bruit supérieur aux normes en vigueur. Il s'agit plus de bruit lié au comportement dont les infractions peuvent être relevées pénalement.

Pour ce qui est du référentiel proposé, celui-ci n'est pas possible dans le PLU car non prévu par le code de l'urbanisme.

6. Communauté de communes Ile d'Oléron

La CCIO propose 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 » dans l'OAP.

Réponse mairie :

La collectivité ne voit pas de contrainte à amender l'OAP en ce sens.

La CCIO propose 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.

Réponse mairie :

La collectivité ne peut amender la rédaction par la proposition de la CCIO car le règlement du PLU impose que 100% des logements soient à l'année et non 50%. La collectivité a choisi d'appliquer sur la zone de l'OAP l'article L.151-14 1° du code de l'urbanisme.

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 ?

Réponse mairie :

Le projet présenté à la collectivité et à la CCIO prévoyait deux éléments bâtis. Au moment de la rédaction de l'OAP, la programmation n'était pas encore validée, à savoir quel sera le bâtiment où seront pris en compte la partie LLS et LLI (d'où la mention sur un des deux sites de construction puisque l'espace entre les deux doit permettre d'assurer des zones de traitement paysager afin de renforcer le traitement perméable des constructions et entre les programmes). Par définition, l'autre bâtiment serait dédié à de l'accession. Cette distinction permet de garantir le respect des objectifs quand bien même deux porteurs de projet différents. Quoiqu'il en soit, l'offre de logements devra constituée de l'habitation principale (article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme).

La CCIO relève qu'aucune orientation relative au stationnement des cycles ne figure dans le document.

Réponse mairie :

Le stationnement des vélos découle du code de la construction et de l'habitat et non du code de l'urbanisme. Les porteurs de projet n'ont pas d'autres choix que de s'inscrire en conformité avec le décret n°2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Le Conseil d'État rappelle que contrairement au règlement du PLU, qui impose des prescriptions obligatoires, les OAP fixent, elles, des objectifs stratégiques permettant une certaine souplesse d'interprétation ouvrant donc la voie à une compatibilité élargie et non spécifique. Le stationnement des cycles constitue une portée réglementaire et non une orientation, raison pour laquelle l'annexe F du règlement précise les règles en la matière, mais dans la partie réglementaire.

La CCIO propose de reformuler l'orientation 03.3 du PADD comme suit : « conforter la fonction artisanale de la ZAE Les Bris en restreignant son occupation aux activités relevant de l'artisanat.

Réponse mairie :

La collectivité ne voit pas d'objection à amender le PADD en ce sens, d'autant que la correction demandée ne compromet pas l'économie générale du plan.

La CCIO relève que le document OAP ne comporte aucune indication relative au stationnement des vélos, ni aux cheminements piétons et cyclables à l'intérieur du périmètre de l'OAP. Elle recommande d'intégrer ces éléments afin de favoriser les mobilités douces, renforcer l'accessibilité du secteur et assurer une bonne connexion avec les aménagements existants.

Réponse mairie :

L'OAP n'a pas formalisé graphiquement les maillages doux sur l'OAP considérant que les parties orientales et méridionales sont imperméables à ce type de mobilités (il est impossible de connecter la zone à l'hôtel privé ainsi que sur la partie arrière de l'équipement sportif). En revanche, dans sa partie rédactionnelle, l'OAP précise, page 14 du document, qu'un accès piéton devra être aménagé en cœur d'îlot pour se reconnecter avec l'accès piéton présent rue de la Poste.

Enfin, pour ce qui est du stationnement des vélos, ce point a été détaillé plus haut.

La CCIO demande à remplacer, dans le rapport de présentation, la référence au plan Climat-Air-Energie Territorial Poitou Charentes de 2013 par le Plan Climat d'Oléron, approuvé en décembre 2023.

Réponse mairie :

Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

La CCIO émet une remarque sur le règlement écrit plus particulièrement dans la section 'Toitures – couvertures et éléments de toiture'. Il est fait référence à la notion d'encastrement qui ne semble plus applicable sans surcout excessif et revient à empêcher tout projet. Par ailleurs, s'agissant de la visibilité des ouvrages, il convient d'amender l'ambiguïté introduite par la notion « de préférence ». 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.

Enfin, il est recommandé d'utiliser, dans la mesure du possible, des schémas explicatifs

Réponse mairie :

Effectivement, l'encastrement génère un surcout notamment dans le cadre d'intégration sur toitures de construction existante (moisage toiture et charpente puis reprise de l'étanchéité). Cela est déjà moins le cas dans le cadre de construction neuve où ces aspects sont traités dès la construction. Pour autant, si le pétitionnaire est confronté à des problématiques de surcouts éventuels, l'application sur toiture n'est pas obligatoire, ni même la seule solution technique : cf les schémas présentés dans le courrier qui illustrent la mise en place de panneaux photovoltaïques au sol). Néanmoins, la commune souhaite appuyer efficacement les enjeux énergétiques et

l'emploi des énergies renouvelables. Aussi, le règlement sera revu sur ce point pour ne plus imposer l'encastrement obligatoire.

Pour ce qui est de la visibilité des ouvrages, il convient de rappeler que l'intégralité de la commune est en site inscrit et/ou site classé et donc dans un secteur protégé au titre de la valeur patrimoniale ou paysagère. Là aussi, et en toute logique, la commune va amender cet article en supprimant la notion « de préférence non visibles depuis l'espace public... ».

Enfin, la collectivité ne voit pas de contrainte à ajouter des schémas supplémentaires.

7. Conseil départemental

Le CD17 souligne un point de vigilance sur la représentation graphique des EBC le long du domaine public routier. Il est demandé de prévoir une distance de 10 m du bord de la chaussée.

Réponse mairie :

Dans la mesure, où la demande du département ne remet pas en cause la décision de la CDNPS, la collectivité pourra apporter une correction quant à la délimitation des EBC uniquement le long des routes départementales (la demande ne concerne que l'avenue des Bouillats). La mairie va prendre attache auprès de la préfecture pour s'assurer que les modifications demandées par le département ne viennent pas à être considérées comme « illégales » à l'égard de l'avis de la CDNPS.

Le service ENS du département 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 par les bureaux d'études en charge des documents d'urbanisme.

Réponse mairie :

Même réponse que le point précédent. Pour ce qui est de la demande d'association du service ENS, il convient de rappeler que le département fait partie des PPA consultés lors des différentes réunions PPA qui ont été menées dans le cadre de la procédure. Par contre, il serait intéressant à l'avenir que le service ENS soit systématiquement associé dans le cadre des CDNPS pour la validation des EBC significatifs au sens de la Loi Littoral. Cela est d'autant plus important que cette commission a demandé l'intégration d'EBC supplémentaires qui peuvent potentiellement être incompatibles avec la politique ENS du département.

Le CD17 demande quelques corrections du rapport de présentation : page 112 et page 122 concernant la ZNIEFF continentale des Bris et l'ENS départemental du Marais des Bris.

Réponse mairie :

Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.

Le CD17 demande la suppression de certains sentiers qui n'existent plus.

Réponse mairie :

Les sentiers n'existant plus seront supprimés à la fois dans le rapport de présentation, mais aussi sur les plans de zonage.

Le CD17 demande de corriger l'OAP TVTB du fait de la demande de la suppression de l'EBC sur les marais des Bris.

Réponse mairie :

En lien avec la réponse sur les EBC.

Le CD17 demande, dans le règlement, d'apporter des compléments à l'annexe B. il est demandé d'ajouter des espèces locales fortement recommandées telles que le troène vulgaire, le cornouiller sanguin, la viorne lantane, la viorne aubier, l'arbousier commun, le nerprun alaterne, ...

Réponse mairie :

L'annexe B correspond aux bases de données disponibles relevées sur l'île d'Oléron et ne constitue donc pas un inventaire réalisé par la commune, ni par le BE. Malgré le fait que le département ne communique pas d'inventaire exhaustif, la commune consent à intégrer les essences recommandées par le département dans le cadre de son avis PPA.

8. Préfecture de Charente-Maritime

La préfecture demande à corriger l'erreur de chiffres dans les projections du PADD qui projette la production théorique de 242 logements (et non 262). Elle demande donc de rendre cohérent les chiffres dans le rapport de présentation aussi.

Réponse mairie :

S'agissant d'une erreur de calcul, le dossier de PLU sera amendé en ce sens.

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.

Réponse mairie :

Le décalage entre le PADD et l'arrêt de projet tient au fait qu'entre les deux phases, certaines évolutions ont eu lieu. Le chapitre 8 du rapport de présentation sera amendé et complété. Pour ce qui est du site de village vacances, celui-ci a été pris en considération dans les données quantitatives de production de logements, mais il s'agit ici d'un « coup parti » car les autorisations d'urbanisme ont été délivrées sur la base du PLU opposable et non du futur PLU.

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.

Réponse mairie :

Le PLU précise bien que ce sont uniquement les zones UA et AUh qui sont concernées par cet article. Ces zones sont parfaitement identifiables sur les nombreux règlements graphiques mis en place. L'ajout d'une information graphique supplémentaire sur les plans de zonage rendrait, à notre sens, le document plus difficile de compréhension, les prescriptions graphiques étant déjà nombreuses. Pour autant, dans le rapport de présentation une carte avec un zoom sur la zone UA et la zone AUh sera mise en place. Quant au choix des zones UA et AUh, la mairie a souhaité prioriser la résidence principale dans le cadre des nouvelles constructions sur les sites « de vie et d'animation commerciale » (la zone UA recense la quasi-totalité des commerces de la commune, ce qui est cohérent avec le mode de vie des habitants des résidences principales). L'objectif de la commune est de ne pas perturber les zones entièrement résidentielles correspondant aux résidences secondaires et aux meublés touristiques, qui font partie de l'économie locale. Le choix de la zone AUh est, quant à lui, logique, il s'agit du seul site permettant un effort de construction significatif permettant de répondre aux enjeux du territoire.

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

Réponse mairie :

Le rapport de présentation pages 145 et 159 sera revu et corrigé en ce sens.

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".

Réponse mairie :

Le projet de PLU a intégré la notion de bande de 100 mètres et plus. La délimitation a été obtenue par le croisement de plusieurs données supra-communales :

- *Les couches d'érosion du PPRN*
- *La délimitation du trait de côte haut du SHOM à partir duquel une distance de 100 m a été pris en compte*

Sur la Pointe Manson, la délimitation des 100 mètres va recouvrir les secteurs Nr puisqu'il s'agit de zones naturelles. La mairie va prendre attache auprès de la préfecture pour connaître avec précision les « exclusions » sur 'Le Coureau' car la demande n'est pas claire.

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.

Réponse mairie :

La carte page 295 correspond au PADD dont le débat est antérieur à l'approbation du SCOT. La rédaction de la page 148 correspond à ce que le SCOT a mis en place en matière de coupure d'urbanisation (PM, il n'en relève aucune sur le territoire de Saint-Trojan-les-Bains). Au demeurant, le PLU peut tout à fait mettre en place des coupures propres aux enjeux du territoire. Le rapport de présentation va prendre en compte ces modifications.

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.

Réponse mairie :

L'OAP a retranscrit les éléments de projet présentés à plusieurs reprises par le porteur de projet à la fois à la commune et à la CCIO qui ont initié, a priori de l'arrêt de projet du PLU, une procédure de préemption. Pour ce qui est de travailler davantage la transition entre le tissu urbain et les espaces proches du rivage, l'OAP, dont le contenu doit être analysé sur un principe de compatibilité et non de conformité, a organisé des lisières paysagères côté littoral. Par ailleurs, sur ce même coté littoral, on relève déjà la présence d'un hôtel à l'Est et d'un tissu urbain constitué à l'Ouest et au Nord du secteur, puis d'un équipement public au Sud. Enfin, l'OAP demande au(x) porteur(s) de projet, d'assurer des zones de traitement paysager afin de renforcer le traitement perméable des constructions entre les programmes, permettant des fonctionnalités écologiques entre le littoral et le programme, tout comme dégager des perspectives visuelles vers celui-ci.

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 de ce secteur.

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.

Réponse mairie :

Le document veillera à développer les justifications en la matière tout en considérant que ce secteur est le seul choix possible compte tenu de la configuration géographique du territoire. La quasi-totalité de la superficie communale est protégée par des documents cadre et servitudes d'utilité publique. Le site de la friche Émeraude, constitue comme son nom l'indique la seule friche monopolisable au sein du tissu urbain aggloméré de la commune. Cela est d'autant plus justifié qu'il s'agit là aussi d'un secteur où les risques et aléas littoraux sont plus mesurés.

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.

Réponse mairie :

Le PPRN constitue servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU nonobstant la réglementation de ce dernier. S'agissant de conformité, le PLU met en garde le pétitionnaire quant à l'existence de telles contraintes qu'il doit obligatoirement intégrer au(x) projet(s). Par ailleurs, compte tenu du fait que les PPRN devront prendre en compte les évolutions nécessaires mises en œuvre par la Loi Climat & Résilience (le PPRN de l'île étant antérieur à la promulgation de la Loi), il n'apparaît pas opportun d'apposer la réglementation du PPRN directement dans le règlement du PLU. Le dossier PLU a intégré le règlement du PPRN dans son dossier. Dès lors, que le PPRN sera révisé, la mairie n'aura plus qu'à mettre à jour ses annexes et non modifier son PLU.

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.

Réponse mairie :

Le PLU viendra modifier l'étiquette de la zone en la substituant par un zonage Nlr. La réglementation qui s'y applique sera adaptée en conséquence.

Une correction est demandée page 136 : 03.1 le titre fait référence au Pays de la Loire, à remplacer par Poitou-Charentes.

Réponse mairie :

Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

Une correction est demandée 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.

Réponse mairie :

Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

Une correction est demandée page 289 : le résultat de la production théorique de logements est 242 et non 262.

Réponse mairie :

Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

Une correction est demandée page 319 : la cartographie correspond à la zone Ux et non à la zone à urbaniser, à modifier.

Réponse mairie :

Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

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.

Réponse mairie :

Toutes les cartes du rapport de présentation reportent l'intégralité du territoire communal, à la fois dans ses limites terrestres et maritimes. Seules quelques rares cartes d'illustration font l'objet d'un zoom afin de conserver une lisibilité de l'information. C'est le cas de la carte page 224 correspondant à l'inventaire du stationnement, de la carte page 252 correspondant à la capacité résiduelle du tissu urbain, de la carte page 271 relative à l'inventaire du patrimoine et de la carte page 280 localisant les différents équipements, cartes centrées sur les parties urbanisées pour être lisibles par le lecteur.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme n'impose le format des cartes d'illustration dans le rapport de présentation mais c'est plutôt le cas pour le règlement graphique, celui-ci devant recouvrir l'intégralité du territoire communal.

Une correction est demandée page 23 du PADD : 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.

Réponse mairie :

Les chiffres seront corrigés dans le document.

Une correction est demandée en ajoutant une étiquette « UA » sur la couleur de la zone

Réponse mairie :

Les règlements graphiques seront corrigés en ce sens.

Une correction est demandée sur les règlements graphiques : 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.

Réponse mairie :

Les règlements graphiques seront corrigés en ce sens. Il s'agit d'une erreur SIG.

Une correction est demandée sur les réglementaires graphiques, la référence à l'article L.151-15 sera substituée par L.151-41

Réponse mairie :

Les règlements graphiques seront corrigés en ce sens.

9. MRAe

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.

Réponse mairie :

Dans son avis, la préfecture a bien relevé la compatibilité du PLU avec le SCoT tout comme avec le PLH. Il n'apparaît donc pas nécessaire de répondre à la recommandation de la MRAe.

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.

Réponse mairie :

Les données seront amendées dans les différents documents du PLU (cf. avis PPA de la préfecture). Pour mémoire, le chiffre de 280 correspond au point mort démographique, à savoir le nombre de logements à construire pour ne pas perdre d'habitant à un instant T et non les objectifs de programmation prévus à terme.

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'environnement. En outre, elle recommande d'ajouter une cartographie fine de la trame verte et bleue à l'échelle communale dans le rapport.

Réponse mairie :

Les zones humides ne procèdent pas d'un inventaire mené par le bureau d'études ou la mairie. Il s'agit des bases de données émanant du pré-inventaire de la DREAL Nouvelle Aquitaine comme mentionné page 126 du rapport de présentation. Les tables de référence CNIG indique une donnée « VALID_GEST » en date du 11/10/2016 sans apporter plus de précision. Par ailleurs, le rapport de présentation a précisé que le SAGE n'avait procédé à aucun inventaire des zones humides localement. Le bureau d'études a donc pris en considération les seuls éléments disponibles à savoir l'inventaire des Zones Humides, la pré-localisation des zones humides et la localisation des zones humides en Charente-Maritime provenant des bases de données zones humides de la DREAL (cf page 126 du rapport de présentation).

La zone de la friche Émeraude ne revêt pas de zones potentiellement humides, les emprises du terrain étant déjà artificialisées d'où la dénomination « friche Émeraude ».

Pour ce qui est de la carte fine de la TVTB, les cartes sont, à notre sens, déjà dans le rapport (page 143 pour la partie diagnostic et état initial de l'environnement et page 304 pour la partie OAP TVTB).

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.

Réponse mairie :

Les perspectives communales ont été établies page 81 et suivantes du rapport de présentation. Il apparaît, compte tenu des faibles capacités d'urbanisation du territoire, que la commune ne pourra malheureusement pas envisager une croissance démographique. En effet, les capacités résiduelles et les secteurs urbanisables dégagés de toutes contraintes d'inconstructibilité (Loi littoral, secteur(s) protégé(s), PPRN, etc.) ne permet pas de répondre au scénario minimal de point mort estimé à 28 logements/an soit sur 10 années, 280 unités environ.

Ainsi, comme il est dit page 84 du rapport de présentation, lors d'un comité de pilotage, les élus ont pris en compte le scénario de point mort considérant que les potentialités d'urbanisation du territoire étaient fortement limitées par le PPRN, d'une part, et par les périmètres de protection, d'autre part. Qui plus est, les édiles ne souhaitent pas non plus permettre une verticalité trop importante des nouvelles constructions afin de conserver l'architecture locale et les paysages (notons la présence d'un site inscrit et d'un site classé).

Enfin, pour les mêmes raisons d'absence de disponibilité foncière, il apparaît superflu et impossible de prévoir des solutions alternatives à comparer considérant que la friche Émeraude constitue la seule friche du territoire et le seul potentiel libre (le scénario retenu ne répond même pas au scénario de maintien de la population).

Comme relevé par la Préfecture, la cohérence entre les projections démographiques et les logements programmés sera néanmoins corrigée et explicitée.

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.

Réponse mairie :

La commune a choisi 14 indicateurs, un nombre restreint et conforme aux attentes de la Loi. L'enjeu était d'identifier des critères simples que la commune, dont la taille et les effectifs sont réduits, est en capacité d'alimenter. Concernant l'évolution des risques, le PLU a prévu un critère sécurité (n°13 et n°14).

La mairie va intégrer 3 nouveaux indicateurs comme proposé : un indicateur sur le nombre de mètre linéaire de voies douces créées, un indicateur sur la consommation et la qualité de l'eau potable.

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.

Réponse mairie :

Le rapport de présentation apportera des compléments en lien avec la demande de la préfecture.

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).

Réponse mairie :

Dans la mesure où le service délégataire est en mesure de communiquer les éléments quantitatifs de consommation en eau potable par m³ et par habitant, le rapport de présentation pourra croiser les données mis à disposition avec les objectifs du PLU. La mairie va prendre contact auprès du service délégataire.

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.

Réponse mairie :

Il convient de préciser que le PLU ne constitue aucunement un projet de construction, il ne fait que mettre en place des règles et donc un cadre. Pour exemple, sur un même terrain, plusieurs projets de construction(s) différents peuvent être réalisés. Il n'appartient pas au PLU de quantifier les volumes d'eaux usées et les charges polluantes générées par les projets de construction. C'est au porteur de projet de s'assurer de ces aspects en fonction du projet ou des projets qu'il définit et ce, en articulation avec les différents règlements de délégataires et les cadres législatifs et réglementaires du code de l'environnement (dossier Loi sur l'Eau, étude d'impact, ...).

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).

Réponse mairie :

Le PLU, dans sa partie réglementaire, a pour objet de définir des droits à construire et ne vise donc pas à établir des normes prescriptives de risques qui ne seraient pas celles émanant de documents dont la nature même est la mise en place de normes prescriptives liées aux risques et aléas (ce que fait le PPRN). De facto, l'attention des porteurs de projet est attirée sur le fait de l'existence de la SUP PPRN dont l'application se fait déjà sur un principe de conformité. Le PLU n'a pas vocation à copier-coller le contenu de ce type de document qui sont déjà annexés au PLU.

Pour ce qui est du risque lié au transport de marchandises dangereuses le long de la RD733, il s'agit d'un risque identifié dans le cadre du PAC mais pour lequel aucune prescription n'est avancée. Par ailleurs, cet axe ne traverse pas la commune. De façon générale, le PLU n'a pas vocation à établir des règles de sécurité propre sans s'appuyer sur la caractérisation des risques précis. Par exemple, lors de canalisation de gaz, des notes techniques par type de canalisation viennent apporter des normes de sécurité avec des distances minimales et des seuils maximums pour les ERP (ces règles sont d'ailleurs portées dans les SUP pour s'assurer du principe de conformité nonobstant la rédaction d'un PLU). En l'occurrence, il n'y a aucune prescription sur laquelle se référer. Pour autant, le seul secteur de projet notable dans la zone agglomérée est reculé par rapport aux principaux axes de circulation.

Par le biais du rapport de présentation, la commune permet aux administrés d'avoir une connaissance détaillée des risques et nuisances affectant le territoire.

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.

Réponse mairie :

La coupure d'urbanisation entre l'agglomération et le village est déjà assurée par la mise en place d'une zone N inconstructible ainsi qu'un secteur Nj de jardins familiaux (secteurs Les Bris).

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.

Réponse mairie :

Dans la mesure où les services délégataires sont en mesure de communiquer les éléments quantitatifs de consommation en eau potable par m3 et par habitant et le ratio de déchets par habitant, le rapport de présentation pourra croiser les données mis à disposition avec les objectifs du PLU. Cela étant considérant les objectifs du PLU et, sur un pur plan théorique, le projet de PLU est un projet « minimaliste » car il ne répondra pas pleinement aux objectifs du point mort, à savoir la stabilisation du nombre d'habitants. Aussi, si le nombre de logements devait croître, la population communale n'augmenterait pas forcément proportionnellement. Cela signifierait que la soutenabilité évoquée ne devrait varier que très peu.

Communiqué à Madame le commissaire enquêteur, Christine YON

Le 23 octobre 2025

Madame le Maire,

Marie-Josée VILLAUTREIX

