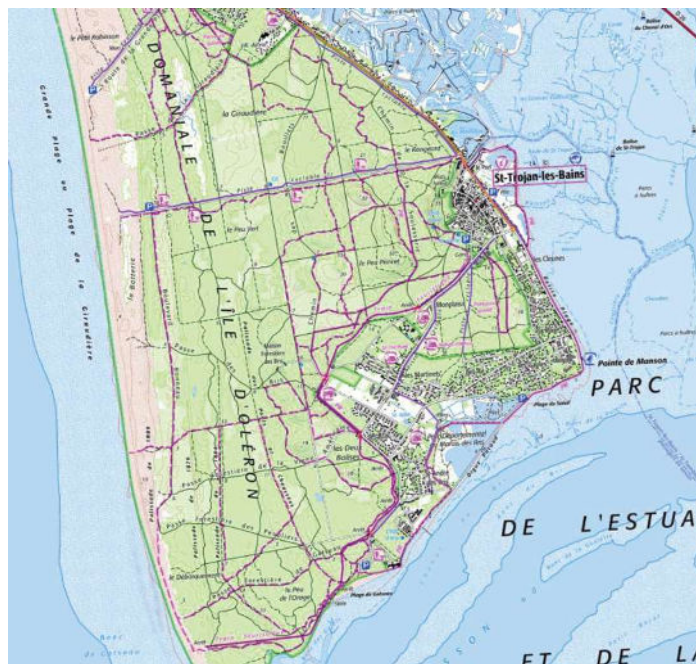


DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

COMMUNE DE SAINT-TROJAN-LES-BAINS



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

1 septembre au 3 octobre 2025

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur : Madame Christine YON

I-Contexte, projet et enjeux

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.

Elle appartient à la communauté de communes de l'île d'Oléron (CCIO).

Commune à forte vocation touristique, elle est marquée par un vieillissement de la population et une forte proportion de résidences secondaires.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune 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.

Le PLU doit permettre de satisfaire les besoins de la population (habitat, emploi, services etc..) dans une logique de développement durable du territoire. Il s'agit de trouver un juste équilibre entre le développement de la commune et les enjeux sociaux et environnementaux qui caractérisent le territoire.

Il prévoit en particulier 242 logements via le renouvellement urbain, la requalification d'une friche (l'OAP sectorielle) et la densification sans extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Son OAP thématique concerne les trames verte et bleue.

Les enjeux environnementaux concernent la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, le paysage, le patrimoine bâti, la gestion des eaux (potable, usées et pluviales) et des déchets, particulièrement en période estivale, la prise en compte des risques naturels (submersion marine, érosion, incendies) et technologiques et le recours aux énergies renouvelables.

II-Analyse des observations

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

II-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.

III-Conclusion et avis motivé

- Vu le courrier du tribunal administratif en date du 19 mai 2025 portant désignation du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique ;
- Vu l'arrêté municipal en date du 7 août 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Je prends en compte que :

- Le dossier présenté par la ville de Saint-trojan-les-Bains contient les éléments nécessaires à sa compréhension et à la conduite de l'enquête publique ;
- La mise en place et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la réglementation en vigueur, la procédure réglementaire relative à la publicité et à l'affichage a été scrupuleusement suivie, aucun incident n'a été relevé ;
- Les prescriptions de l'arrêté municipal de référence ont été respectées point par point ;
- L'enquête publique qui a été conduite pendant 33 jours consécutifs, du lundi 1 septembre 2025 au vendredi 3 octobre 2025 inclus a rempli son rôle d'informer la population et de permettre à celle-ci d'exprimer ses éventuelles observations ;
- Les remarques émises par le public et celles formulées par les PPA ont fait l'objet de réponses indiquant, lorsque cela était possible les prises en compte pour des modifications ou des compléments du dossier ne remettant pas en cause le projet, ou lorsque la demande ne pouvait être acceptée comportant les explications nécessaires ; Ces explications me semblent suffisantes et claires ;
- Cette révision du PLU a permis d'analyser le territoire et ses perspectives d'évolution et de faire évoluer le document face aux besoins futurs pour être en accord avec les réalités économiques, sociales, urbaines et environnementales ;
- Elle devrait permettre de maintenir le dynamisme économique du centre-bourg et la diversité des activités, de 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 ;

- Elle permettra de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, de préserver les continuités écologiques et les paysages et de renforcer la prise en compte de la Loi Littoral ;
- Elle permettra de préserver le cadre de vie des habitants et de favoriser le développement des liaisons douces ;
- Elle devrait ainsi permettre de répondre aux ambitions du PADD.

Après analyse des différentes composantes du dossier, de la conformité de l'enquête avec l'arrêté de référence, des observations exprimées au cours de l'enquête publique, des entretiens avec Mmes Villautreix, Moine et M Gaillot, suite à la visite des lieux, et après que je me sois forgé une opinion personnelle prenant en compte les éléments de l'enquête en ma possession,

j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Trojan-les-Bains

A BREUIL MAGNE, le 31 octobre 2025

Le commissaire enquêteur

Christine YON