

a<sup>r</sup> Aponsieur BORDRON  
Commissaire enquêteur

Propriétaires de terrains, rue des Combés, des Mathes nous formulons une requête pour que ces parcelles cadastrées AD 49-51-52-53 restent en zone urbaine, sachant qu'en permis de construire est en cours de validité - déposé par Claino. vivaprom et accordé par la mairie en mars 2024 (plan joint)

Nous demandons le maintien en zone urbaine, même si la commercialisation de ce projet n'arrive pas à son terme.

Tel est l'objet de notre requête.

Nous vous prions d'agréer, Aponsieur le commissaire l'expression de nos salutations distinguées.

Fait à des Mathes le 4 décembre 2025

A. Quereux

Département :  
CHARENTE MARITIME

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune :  
LES MATHES

Section : AD  
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

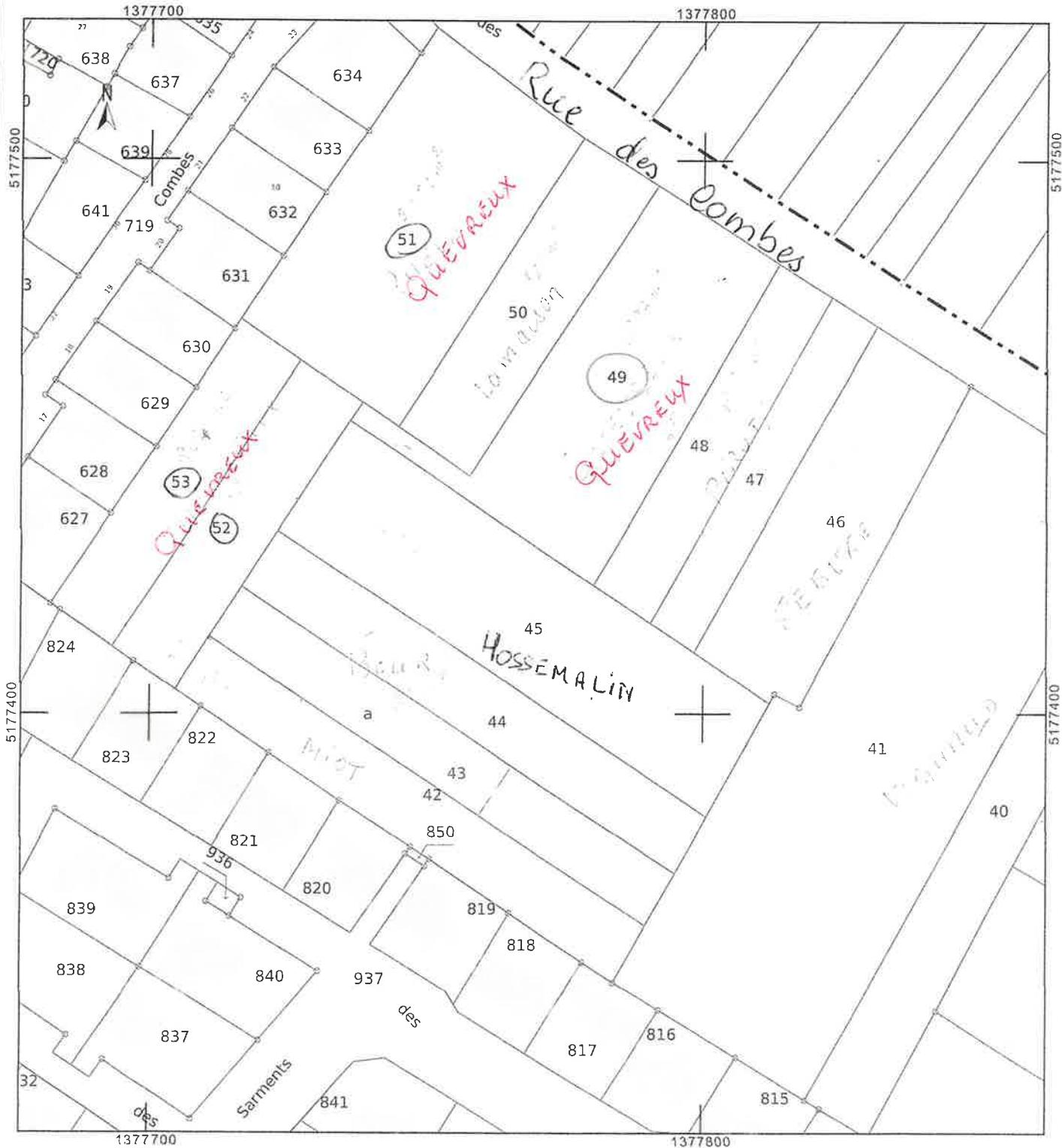
Date d'édition : 23/01/2021  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dqfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Mme QUÉVREUX Francette  
pour la succession de M<sup>r</sup> FONGIETTEMAILLE

L2

objet: requête

à Monsieur le Commissaire - enquêteur M<sup>r</sup> BORDRON

Suite au projet sur le terrain AE74-AE75 (plan joint) un certificat d'urbanisme opérationnel n°01722524NO 155 a été délivré par la mairie en mars 2025 avec la mention "surseoir à statuer" à la demande de permis de construire.

Ce projet peut-être reconnu comme situé dans la partie urbanisée puisqu'il est en continuité et qu'il ne conduit pas à une extension de l'urbanisation. La densité en construction de la zone considérée et l'existence de voies d'accès à tous les réseaux constituent les critères dont il faut tenir compte.

Pour ce terrain n°, rue des Châgnes, je demande qu'il soit considéré constructible sans restriction.

Bonnez Monsieur le Commissaire, l'expression de mes salutations distinguées

Fait à Les Mathes le 4 décembre 2025

Francette Quévreux

Département :  
**CHARENTE MARITIME**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## **EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL**

Commune :  
LES MATHES

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 25/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

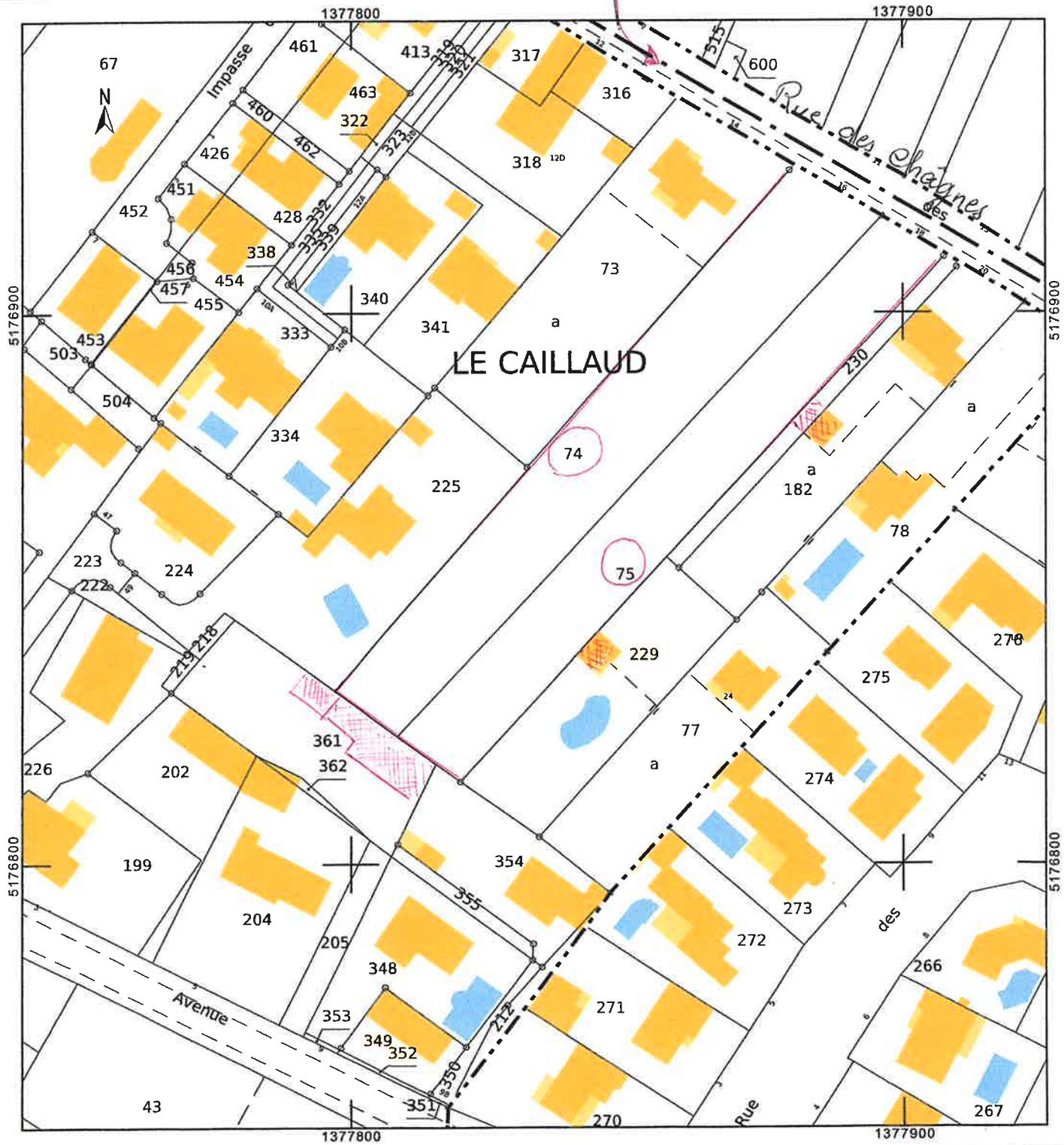
Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)

Rue des châignes  
17570 les Maitzés -



Coryse et Pascal Rochereau

**À l'attention de Monsieur Jean-Pierre Bordron, Commissaire enquêteur  
Et de Monsieur Jean-Yves Caron, Commissaire enquêteur suppléant**

Enquête publique – Projet de PLU  
Commune des Mathes – La Palmyre  
Le 4 décembre 2025

Objet : Observations et demande de recours concernant le classement de nos parcelles situées au 1570 route de la Fouasse

Monsieur le Commissaire Enquêteur,  
Monsieur le Commissaire Enquêteur Suppléant,  
Nous avons l'honneur de vous adresser ce courrier dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune des Mathes – La Palmyre.

Nous souhaitons formuler une demande de recours concernant le classement prévu de nos parcelles situées au 1570 route de la Fouasse, sur lesquelles nous exerçons depuis plus de trente ans une activité de randonnées en quad à vocation de loisirs.

Nous sommes propriétaires des terrains suivants :

A 1253, A 1254, A 1298, A 1296, A 1295, A 1732 et A 1733.

Nous les exploitons depuis 30 ans et en sommes propriétaires depuis une vingtaine d'années. Leur destination de loisirs est toutefois beaucoup plus ancienne : un centre équestre y avait été implanté dès les années 1970, proposant des promenades à cheval et à poney. Notre activité actuelle constitue donc la continuité naturelle de cette vocation historique, qui n'a jamais cessé.

Au fil des années, nous avons également réalisé de nombreuses plantations et entretenu la végétation sur ces parcelles. L'évolution est clairement visible sur les photographies aériennes de 2006 et de 2025, qui témoignent du développement important du couvert végétal que nous avons créé et maintenu.

Nous demandons également le classement de l'ensemble de nos parcelles en zone N11. Lors de la précédente révision du PLU, nos terrains avaient été classés en zone N1q, un zonage qui correspondait parfaitement à la nature et aux besoins de notre activité de loisirs motorisés. La zone N11 nous semble aujourd'hui la plus adaptée et la plus cohérente, au regard de l'usage réel, ancien et continu de nos parcelles, ainsi que de leur vocation historique tournée vers le loisir.

Il nous paraît également important de souligner que notre activité s'inscrit pleinement dans les enjeux économiques et touristiques locaux. Les randonnées en quad attirent chaque année un grand nombre de visiteurs et participent à l'offre touristique diversifiée de la commune, notamment durant la saison estivale. Cette activité, encadrée et soucieuse du respect de l'environnement, contribue à l'attractivité du territoire, au dynamisme économique local ainsi qu'au maintien d'emplois saisonniers. Son maintien est donc un enjeu significatif pour l'économie locale.

Compte tenu de l'usage réel, ancien et continu, de la vocation historique de loisirs, des efforts importants de reboisement et d'entretien, ainsi que des enjeux touristiques et économiques associés, nous sollicitons une révision du classement retenu dans le projet de PLU, afin qu'il reflète fidèlement la réalité de terrain et l'importance de l'activité exercée depuis plusieurs décennies.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre requête et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

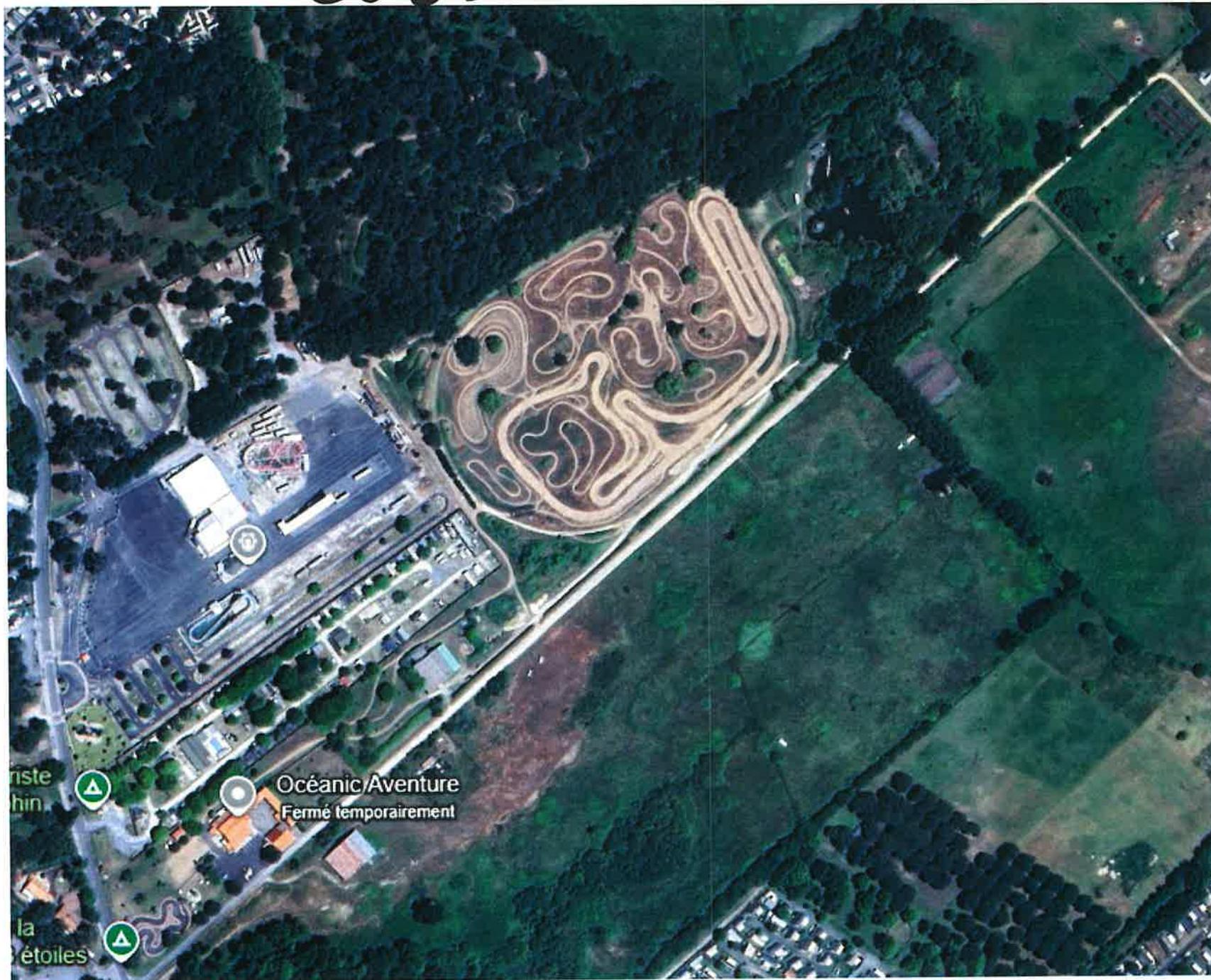
Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur le Commissaire Enquêteur Suppléant, l'expression de nos salutations distinguées.

Pascal ROCHEREAU  
Coryse ROCHEREAU

PJ : Photos satellites 2006/2025  
Plan et règlement du projet de PLU 2013/2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pascal ROCHEREAU". It is written in a cursive style with some loops and variations in letter height.

2025



# 2006



## Zone urbaine

- Ua Secteur centre bourg -Les Mathes
- Ub Secteur d'extension et sous secteur (Uba-Ubb)
- Uc Secteur dense de la Palmyre et sous secteurs (Uca, Ucb)
- Ud Secteur résidentiel d'habitat diffus et sous secteurs (Uda, Udb, Udc,Udc1, Udc2, Udg, Udh)
- Ue Secteur d'habitat du Parc de Cordouan et sous secteurs (Uea, Ueb, Uec)
- Ulc Secteur de camping existant en milieu urbain
- Ux Secteur d'activités économiques
- Uy Secteur où est installée le Colonie d'Ivry
- Uz Secteur du zoo de la Palmyre

## Zone à urbaniser

- AU Zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat et fonctions compatibles avec l'habitat
- AUc Zone à urbaniser à court terme à vocation commerciale
- AUp Zone à urbaniser pour la création d'un PRL (Parc Résidentiel de loisirs)
- AUx Zone à urbaniser destinée aux activités économiques

## Zone agricole

- A Secteur agricole de la commune
- Ap Secteur agricole de qualité paysagère à protéger
- Ar Secteur agricole en espace remarquable, où la construction est limitée
- Aor Secteur ostréicole en espace remarquable

## Zone naturelle

- N Secteur naturel à protéger
- Nh Secteur d'habitat isolé en milieu agricole, forestier ou naturel et sous secteur (Nha)
- Nj Secteur de jardins dans les terres basses des Mathes
- Nt Secteur de loisirs de plein air
  - Stationnement uniquement
- Nta Secteur d'hébergement touristique, services et activités en lien avec cet hébergement
- Ntc Secteur de camping caravaning en terrain non boisé
- Ncf Secteur de camping caravaning en milieu forestier
- Ntg Secteur du golf à la Palmyre
- Nth Secteur de l'Hippodrome
- Ntn Secteur de gîtes ruraux et gardiennage
- Nm Secteur mixte à la Villa Antoinette
- Np Secteur de zone portaire
- Ntq Secteur naturel pour quad
- Nts Secteur d'équipement sportif communaux
- Nr Secteur naturel à protéger en espace remarquable

— Limite de secteur

Bâti à préserver (L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme)

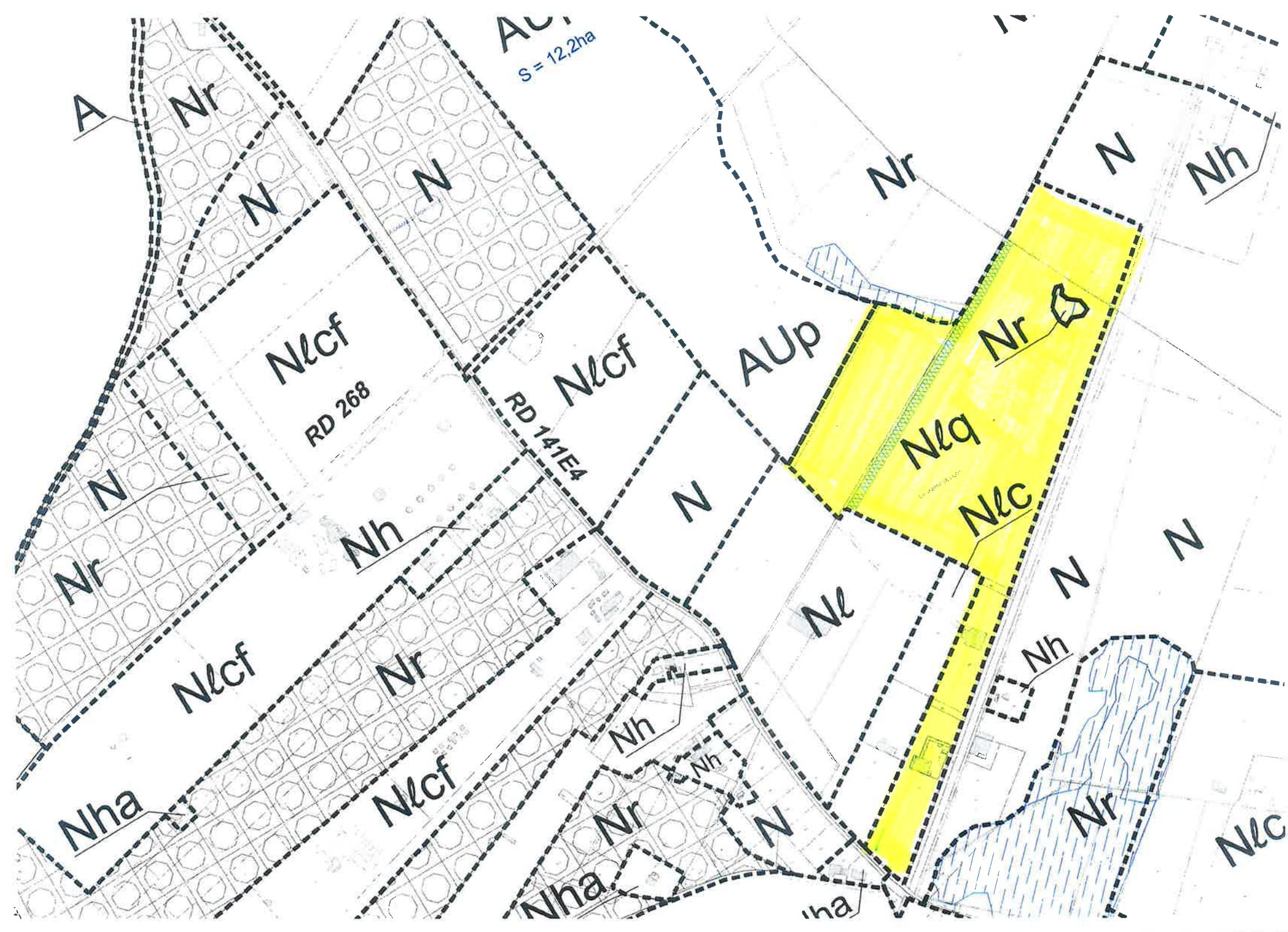
— Zones humides

- Espace Boisé Classé à créer ou à conserver
- Haines bocagères (123-1-5.7° du code de l'urbanisme)
- Fuseau sonore
- Recul d'implantation

----- Bande de 100m

Emplacement réservé

Emplacements réservés:	Bénéficiaire:	Surficie
2 - Prolongement de la piste DFCI de la Fouasse (10 m d'emprise) jusqu'au lieu dit La Mélanie	Commune	6713m <sup>2</sup>



## CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NIQ

Le secteur NIQ correspond à un secteur d'activités de loisirs existant accueillant une activité de promenade et balades en quad et des prestations liées à l'activité dans le bâti existant.

### ARTICLE NIQ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NIQ 2 sont interdites.

#### En zones humides :

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à moins que le projet ne présente des mesures compensatoires suffisantes permettant son intégration dans le site.

### ARTICLE NIQ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**Rappel :** le règlement du PPR doit être consulté, il s'applique sur toutes les parties du territoire concernées.

- Est autorisée l'activité professionnelle de promenades en quads sous réserve que ces derniers soient homologués au titre du code de la route, qu'ils ne procurent pas de nuisances sonores au voisinage, et que l'activité respecte la réglementation en vigueur.
- Sont autorisées les activités de loisirs liées à l'activité de quad au titre de la diversification de l'activité, dans le bâti existant.
- Sont autorisées les extensions du bâti existant dans la limite de 10% des emprises existantes à la date d'approbation du PLU, uniquement dans le cadre de l'activité de promenade en quad et le changement d'affectation du bâti existant pour les activités autorisées dans la zone. Il est autorisé un seul logement de fonction et son extension dans la limite de 10% de l'emprise du logement existant.

### ARTICLE NIQ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 / Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit présenter le nombre minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, avoir une largeur minimale de 3 m, et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

#### 2 / Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse et destinées à être empruntées par les services de voirie doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

M.<sup>o</sup> M<sup>me</sup> FEBVRE Daniel

Le 8 décembre 2025

Mairie des Mathes - La Palmyre  
10 Rue de la Sablière

à l'attention de Monsieur Jean-Pierre Bodin  
Commissaire en enquêteur

Monsieur le Commissaire,

Nous sommes propriétaires de la parcelle AD 46 qui borde la rue des Combès sur laquelle le permis de construire n° PC 017 225 23 N° 074 - M1 a été accordé pour la construction de 35 maisons réparties sur les terrains adjacents.

Il s'avère que ce futur lotissement viendrait compléter les constructions déjà réalisées sur les parcelles voisines en continuité avec la zone urbaine des Mathes.

Si le promoteur devait renoncer à ces constructions le classement en zone N de mon terrain interdirait tout autre projet de continuité de l'urbanisme à cet endroit alors qu'il est possible pour le moment.

C'est pourquoi nous vous recommandons de bien vouloir tenir compte de nos observations pour demander une révision dans le classement de cette zone

.....

Vous en remerciant par avance de  
notre bonne suite.

Veuillez agréer Monsieur le commissaire  
mes salutations distinguées

Hector

JF Peltier

LS

Monsieur et Madame HOSMALIN

**Mairie des Mathes – La Palmyre**  
10 rue de la Sablière  
CS 60013  
17570 LES MATHES

**A l'attention de Monsieur Jean-Pierre BORDRON**  
Commissaire-enquêteur

le 4 décembre 2025

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Nous sommes propriétaires de la parcelle cadastrée AD n° 45 sise rue des Combes, 17570 LES MATHES.

Un permis de construire n° PC 017 225 23N0074-M1 a été accordé à la Société VIVAPROM sur notre terrain et les terrains adjacents.

Actuellement rien ne s'oppose à la réalisation de ce lotissement. Toutefois si le promoteur devait éventuellement renoncer au projet, nous souhaitons le maintien en zone urbaine de nos terrains, permettant ainsi la continuité de l'urbanisme à cet endroit.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte notre requête.

Nous vous prions d'agrérer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Michel et Colette HOSMALIN



Françoise FONTAINE -

le 4 déc 2025 L6

et

à

Stéphane BOURG

Mairie des Mathes - la Palmyre  
10, rue de la Sablière  
CS 60013  
17570 LES MATHES  
A l'attention de M<sup>r</sup> BORDRON  
Commissaire-Enquêteur

Monsieur le Commissaire,

Nous sommes les propriétaires des parcelles AD 43 et AD 44, rue des Combes aux Mathes, pour lesquelles un permis de construire a été délivré (PC 017 225 23N 0074-M1), pour la construction de 35 maisons sur l'ensemble des parcelles adjacentes.

Ce futur lotissement viendrait compléter les constructions existantes et comblerait cette dent creuse, qui de par son sous-sol sableux ne convient guère à l'agriculture.

Nous constatons que tous ces terrains ne sont toujours pas en zone constructible individuellement, c'est pourquoi nous nous posons la question du devenir de ces parcelles au cas où les constructions ne verraien pas le jour (class zone N)

Retour à un terrain agricole ?

Passage en terrain à construire individuel ou avec promoteur ?  
Notre requête : le maintien en zone urbaine quelle que soit l'issue du projet.  
Nous vous remercions par avance de bien vouloir tenir compte de mes remarques pour demander une révision dans le classement de cette zone.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire, nos meilleures salutations

f. Fontaine

BS

## SIBLU FRANCE

**Concerne les terrains de camping dits :**

- **Camping Les Charmettes** : (Adresse : Avenue la Palmyre, 17570 Les Mathes)
- **Camping La Clé des Champs** : (Adresse : 1188 route de la Fouasse, 17570 Les Mathes)
- **Camping Bonne Anse Plage** : (Adresse : Route du phare de la Coubre, 17570 Les Mathes)

**Monsieur Jean-Pierre BORDRON**  
**Commissaire enquêteur**  
Mairie des Mathes – La Palmyre  
10 rue de la Sablière  
CS 60013  
17570 LES MATHES

Les Mathes, le 17 décembre 2025

**Par courrier**

**Et par email : [enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr](mailto:enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr)**

**Observations**

**Enquête publique**

**Élaboration du plan local d'urbanisme des Mathes – La Palmyre**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

La société Siblu France est propriétaire-exploitante de trois terrains de camping sur le territoire de la Commune des Mathes.

Il s'agit donc des terrains de camping suivant :

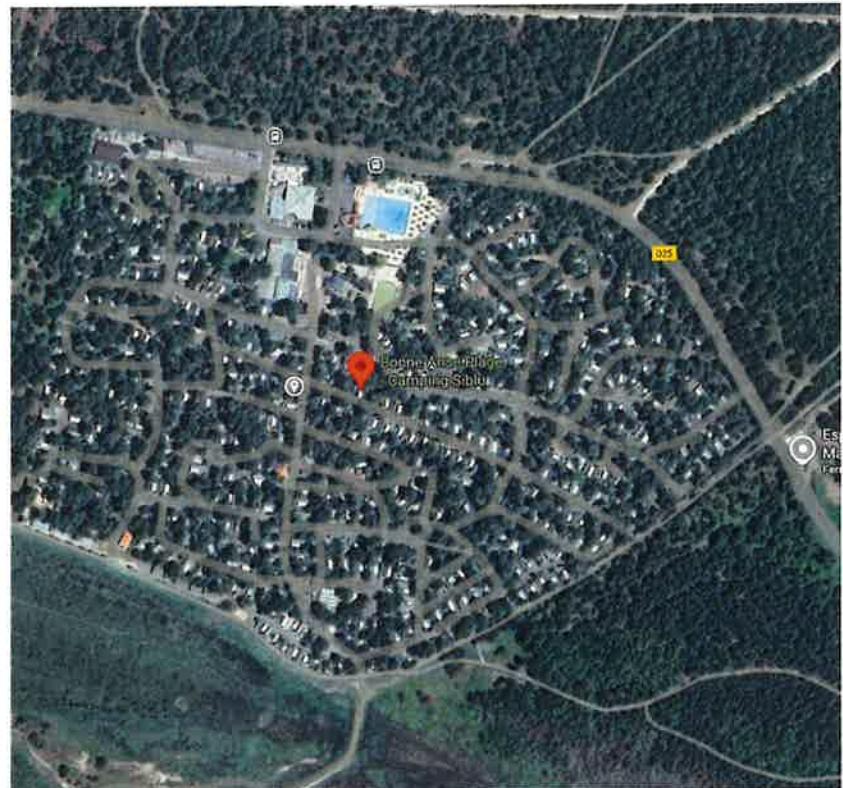
- **Bonne Anse Plage**, régulièrement aménagé depuis plusieurs dizaines d'années, notamment sur les parcelles 0A 1662, 1664, 1665, 1678 et autres (Route de la Coubre 17570 Les Mathes), classé en 4 étoiles dans la catégorie loisirs pour 629 emplacements.
- **Les Charmettes**, régulièrement aménagé depuis plusieurs dizaines d'années, notamment sur la parcelle AK 012 et autres (Route de La Palmyre 17570 Les Mathes), classé en 4 étoiles dans la catégorie loisirs pour 1069 emplacements.

- La Clé des Champs, qui le jouxte, régulièrement aménagé depuis plusieurs dizaines d'années, notamment sur les parcelles 0B 5492 et 0B 5496 et autres (1188 route de la fouasse 17570 Les Mathes), classé en 4 étoiles dans la catégorie loisirs pour 300 emplacements.

Vous trouverez ci-après une localisation, ainsi que des photographies aérienne d'illustration de ces trois terrains de camping, étant entendu que les terrains Les Charmettes et La Clé des Champs qui se jouxtent, font l'objet d'une exploitation commune.



Bonne Anse Plage



# La Clé des Champs et Les Charmettes



\* \* \*

Les présentes observations portent d'une part sur le projet de PLU en tant qu'il concerne les 3 campings, classés en zone Nt (1ère partie), mais également et d'autre part, sur le projet de PLU en tant qu'il concerne la zone NR, qui entoure les terrains de camping, sur un point particulier, à savoir les affouillements par rapport aux zones humides (2ème partie)

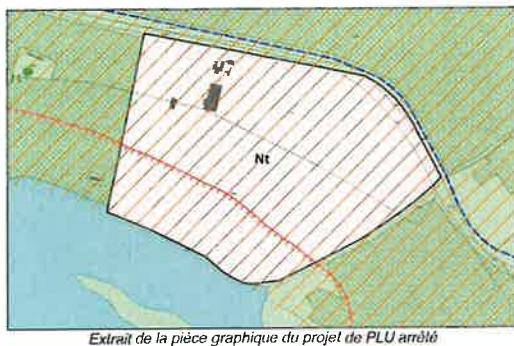
\* \* \*

**1ère partie : le projet de PLU en tant qu'il concerne les 3 campings, classés en zone Nt**

Il est prévu, pour ces trois terrains de camping, un classement en zone Nt qui correspond à une zone qui couvre « *les sites d'hébergements touristiques légers et de plein air, de type camping - caravanage, et qui se distinguent par leur localisation à l'écart des espaces déjà urbanisés* ».

J'aborderai tout d'abord une problématique spécifique au camping Bonne Anse Plage (délimitation de la bande des 100 mètres) et ensuite je formuleraï des observations communes au trois campings.

#### A) problématique spécifique au camping BONNE ANSE PLAGE



Nt - secteurs d'hébergements touristiques principalement de plein air

## PPRN - zones de risques rouges

--- Loi Littoral : limite des Espaces Proches du Rivage

 Loi Littoral : limite de la bande des 100 mètres

Extrait du projet de zonage, faisant figurer la limite de la bande des 100 mètres.

Or, et comme cela ressort de l'avis de synthèse des services de l'État, « la CAA de NANTES dans un arrêt du 16 janvier 2024 (21NT01638), les données du service Hydrographique et océanographique (SHOM) de la Marine, qui sont traitées par l'IGN, fixent très précisément le point de départ de la bande des 100 mètres. Cette donnée est disponible sur le site de l'IGN GEOPORTAIL sous l'appellation « limite terre-mer ». La bande des 100 mètres doit ainsi être ajustée en conséquence ».

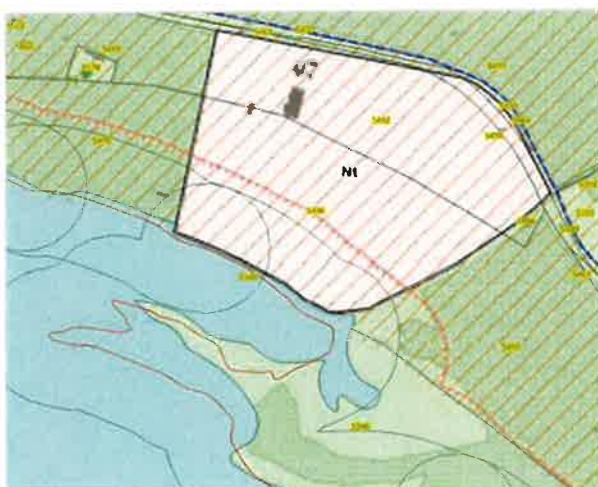
Au cas particulier, la délimitation de la bande des 100 mètres est trop large et doit donc être réajustée.



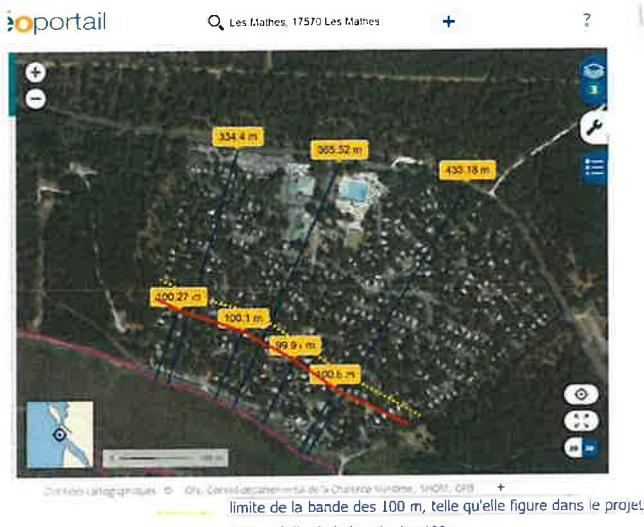
Limite terre-mer sur le site Geoportail IGN

## 9. LA BANDE 100M / LIMITÉ TERRE-MER

La construction d'une bande de 100m, à partir de la limite Terre-mer, donne l'emprise ci-dessous. La méthode utilisée est la production d'un tampon de 100m autour de la limite «rouge». Le trait Terre-Mer est composé de plusieurs poly lignes mises bout à bout chacune ayant son tampon de 100m, ce qui produit les formes en cercles (aux extrémités). Le fond de plan utilisé est celui présent dans le document du PLU. Le calage est réalisé sur la base des parcelles cadastrales.



Le décalage entre le résultat du tampon 100m autour de la limite terre-mer et la limite identifiée sur le PUI est de : 18 à 28m



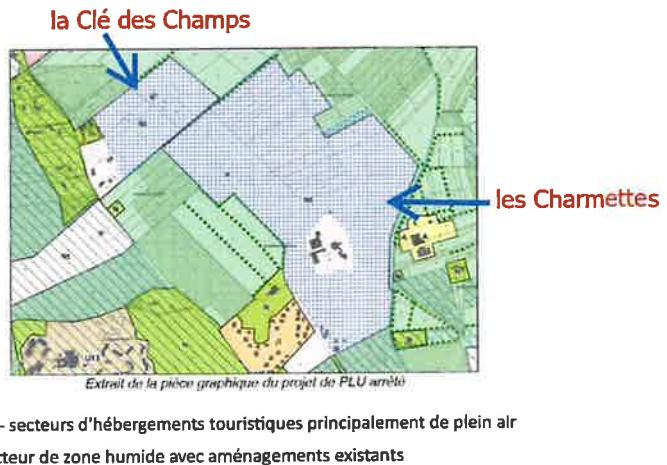
site Géoportail avec report (trait rouge) de la véritable limite de la bande des 100 mètres à partir de la limite terre-mer et report (pour comparaison) de la bande des 100 m. (en pointillé jaune), telle qu'elle figure dans le projet de zonage

report limite véritable bande des 100 m (trait noir en dessous du trait rouge) : **il y a une différence de 18 à 28 mètres, entre les deux limites (la véritable et celle du zonage)**

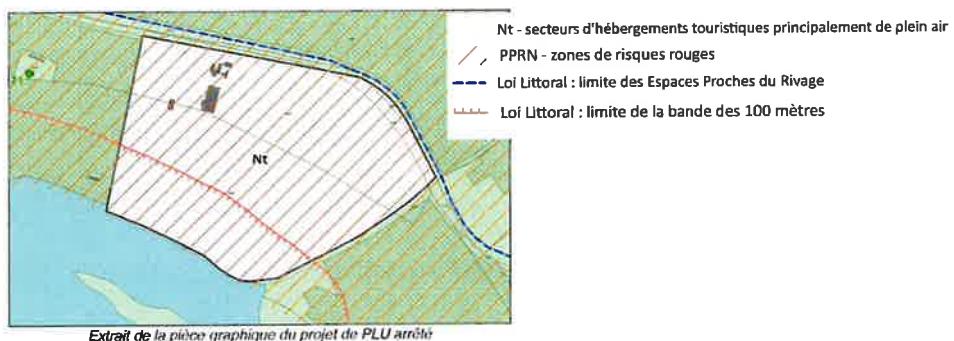
**Il est dans ces conditions demandé à ce que la bande des 100 m. soit ajustée au droit du camping BONNE ANSE PLAGE, par rapport à la limite terre-mer, comme le demande le Préfet**

## B) observations communes au 3 campings

projet de classement La clé des Champs et les Charmettes



Et pour  
mémoire projet  
de classement  
Bonne Anse  
Plage



Pour ces 3 campings, c'est moins le zonage qui appelle de notre part des observations que le projet de règlement sur un point spécifique : la question du stationnement / garage collectif des caravanes et des mobil homes (résidences mobiles de loisir)

\*\*\*

On rappelle tout d'abord, à cet égard que sur les terrains de camping, les emplacements qui ne sont pas réservés aux habitations légères de loisirs (il n'y en pas sur aucun des trois terrains) peuvent indistinctement recevoir des tentes, des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (R. 443-6 du code de l'urbanisme).

Au sens de l'article 1 du projet de règlement de la zone Nt, le camping est bien autorisé, sous condition. (autres hébergements touristiques)

\* **Destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions**

Voici un extrait du tableau du règlement écrit des destinations et sous-destinations interdites, admises ou soumises à conditions.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous conditions	Admise sans condition
(...)				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma	X		

**Selon l'article 2 du projet de règlement de la zone,toutefois, l'activité de gardiennage en garage collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs y est génériquement interdite.**

**ARTICLE 2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES.**

**2.1 LES USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS**

Les usages, affectations des sols et activités interdites ou admises sous conditions sont définis dans le tableau suivant. Dans le cas où ceux-ci sont admis sous conditions, les conditions applicables sont définies à l'alinéa 2 du présent article.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X	

Cette interdiction générique du garage (nécessairement collectif sur un camping) de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (mobil homes), pourrait poser des problèmes d'application pour les terrains de camping, dont l'objet principal est précisément d'accueillir des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs.

Si elle est interprétée strictement, l'interdiction générique pourrait même empêcher le bon fonctionnement des 3 terrains de camping, qui disposent chacun, pour ce qui le concerne, pour pouvoir fonctionner, d'un parc de mobil homes en réserve (certes en nombre limité) : tous les mobil homes et toutes les caravanes se trouvant sur les terrains de camping-caravanage ne sont en effet pas occupés en permanence par les campeurs et, avant les périodes d'occupation, après ou entre lesdites périodes d'occupation, ils sont présents et stationnent sur le terrain. Il est strictement impossible d'attendre qu'ils soient occupés pour les faire venir, ou de les retirer systématiquement lorsqu'ils ne le sont temporairement plus.

Il est donc nécessaire de bien distinguer entre l'activité de garage collectif des résidences mobiles de loisirs, en dehors des terrains de camping, qui peut être interdite et la présence de RML, même non encore occupés, sur les terrains de camping, cette présence étant absolument nécessaire aux bon fonctionnement des établissements de camping.

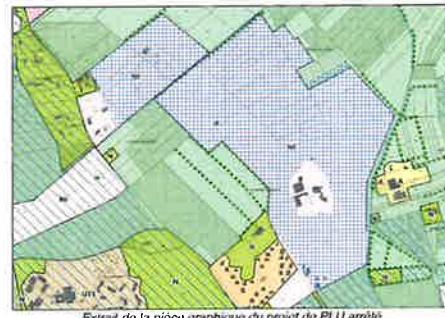
Aussi, il est donc demandé :

- soit d'admettre sous condition le stationnement collectif des RML / caravanes, la condition tenant au fait que ces RML / caravanes se trouvent dans l'enceinte d'un terrain de camping, régulièrement aménagé, pour les besoins de leur fonctionnement et accessoirement à / en vue de leur activité d'hébergement ;
- soit de préciser que cette interdiction de stationnement collectif ne concerne pas le parc des mobil homes et caravanes, appartenant au gestionnaire du terrain de camping et se trouvant, pour les besoins de son fonctionnement sur le dit terrain.

\*\*\*

## 2ème Partie : observation concernant le règlement de la zone NR

Les deux terrains les CHARMETTES et la CLE DES CHAMPS sont répertoriés comme étant en « *zone humide avec des aménagements existants* »



Nt - secteurs d'hébergements touristiques principalement de plein air

██████ Secteur de zone humide avec aménagements existants

Les aménagements sur ces deux terrains existants pouvant avoir des conséquences sur la zone humide, il est consécutivement nécessaire de pouvoir, le cas échéant, compenser la fonctionnalité de la zone humide aménager, en renaturant / restaurant / créant une zone humide, dans leur proximité immédiate.

La possibilité / nécessité d'une telle compensation étant bien prévue par la réglementation applicable (dite police de l'eau) – et notamment par la rubrique 3.1.1.0 de la nomenclature IOTA. Elle est encadrée et soumise soit à déclaration, soit à autorisation, délivrée par les services de l'État.

Une telle compensation, qui doit, lorsqu'elle est imposée, se faire nécessairement à proximité, nécessite très généralement, de procéder à un affouillement de terrain, pour se rapprocher du niveau de la nappe.

Au cas particulier, le projet de zonage prévoit que les terrains situés à proximité du camping soient classés en zone NR du futur PLU.

Or le projet de règlement de cette zone NR n'admet les affouillements qu'à certaines conditions, parmi lesquelles ne figurent pas les affouillements nécessaires à une opération de compensation au titre de la loi sur l'eau, dans le cadre de la sauvegarde de la fonctionnalité des zones humides.

Extrait :

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis sous conditions
Affouillements et exhaussements de sols		X

Les affouillements de sols sont admis à condition de répondre à un impératif technique pour la réalisation des constructions, installations ou aménagements admis dans la zone, à condition de ne pas remettre en cause le fonctionnement hydraulique naturel des sols, ni la sauvegarde de la flore caractéristique des zones humides et des milieux littoraux.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- soit à l'établissement, la gestion ou l'entretien des ouvrages d'eaux pluviales (fossés ...),
- soit à des fouilles archéologiques,
- soit à la protection contre les risques naturels ou à leur réduction.

\*\*\*

Il est donc demandé que le règlement de la zone NR admette également les affouillements, lorsqu'ils sont nécessaires, dans le cadre d'une compensation, à la réalisation d'une opération de restauration / renaturation / création par compensation d'une zone humide, relevant de la nomenclature IOTA, ou nomenclature loi sur l'eau, dès lors qu'elle serait par ailleurs autorisée ou n'aurait pas fait l'objet d'une opposition au titre de cette réglementation.

Loin de nuire à la fonctionnalité des zones humides, cette possibilité tendrait bien à l'améliorer.

Elle serait en outre encadrée et subordonnée à une demande d'autorisation / déclaration au titre de la police de l'eau.

\*\*\*

Telles sont les observations dont nous souhaitions vous faire part.

Nous vous remercions de l'attention que vous y porterez ainsi que des réponses que vous y apporterez dans le cadre de vos rapport, avis et conclusions.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués.



Simon CRABBE

Nadame TURPIN Sylvie

Etoules, le 16 décembre  
2025.

Nadame le Maire, Mairie,  
Mesdames et Messieurs les adjoints,  
Mesdames et Messieurs les conseillers,

Je me permets de vous déposer ce courrier pour attirer votre attention sur la parcelle N° AF 74 / 75 rue des chagnes que j'ai en co-propriété. C'est une parcelle située dans une zone constructible avec une configuration en "dent creuse", il n'y a pas de boisement, ni d'arbres remarquables. Vous avez émis un CU positif en mars 2025. Son emplacement en zone constructible permet de concentrer les habitations dans le centre de la commune et ainsi éviter l'étalement sur la périphérie des Matheres, comme le prévoit volets futur PLU.

Je vous remercie de recevoir votre %:

décision quant au changement de  
zone de cette parcelle.

J'espère avoir attenue votre  
attention et vous adresse mes sincères  
salutations.

Mme TURPIN Sylvie

Sylvie

Département :  
**CHARENTE MARITIME**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## **EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL**

Commune :  
LES MATHES

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 03/12/2025  
(fuseau horaire de Paris)

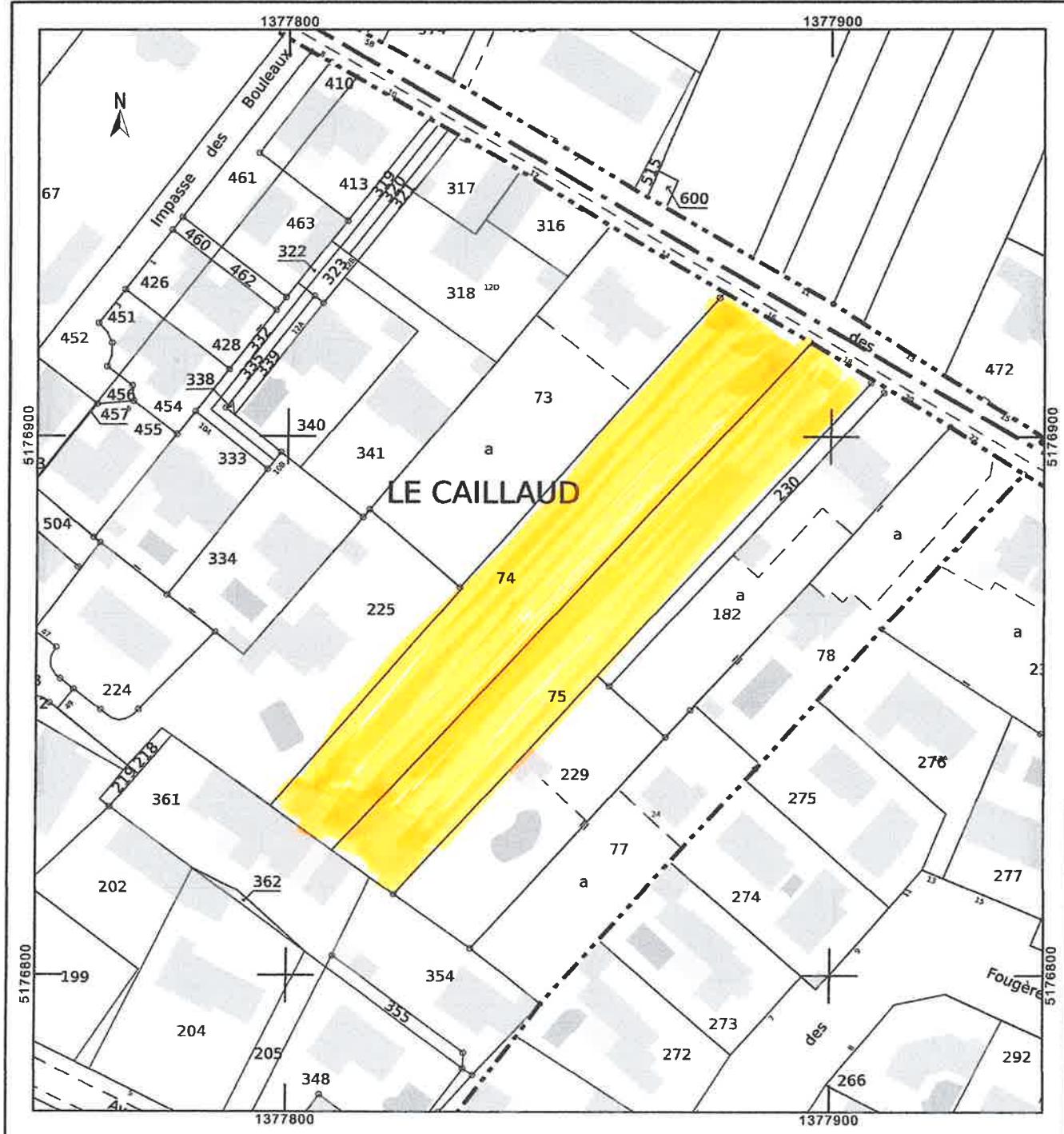
Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Rue des Châignes  
Pas de boisement  
C'est une friche.  
Dent circosée

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
**Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale**  
26 ave De Fétilly BP 80808 Réception sur  
RDV 17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 fax  
ptgc.170-la-  
[rmlchella@rmlfin.finances.gouv.fr](mailto:rmlchella@rmlfin.finances.gouv.fr)

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



*Courrier recommandé AR*

MAIRIE DES MATHES  
A l'attention du commissaire-enquêteur  
10 Rue de La Sablière  
CS 60013  
17570 LES MATHES

Les Mathes le 16 décembre 2025

OBJET : révision du PLU, opposition au classement d'une haie située sur ma parcelle en élément protégé.

Madame le Maire, Monsieur le commissaire enquêteur

Propriétaire des parcelles AH 138 et 139, cabane de sourdonnet, adresse postale 16 Rue Chalarol, situées en zone de loisirs et sauf erreur, en Natura 2000.

Je vous adresse la présente observation dans le cadre de la procédure de révision du PLU actuellement en cours. J'ai remarqué sur le projet le classement en élément paysager protégé d'une haie située entièrement à l'intérieur de ma propriété, d'une longueur d'environ 200 mètres linéaire.

Je souhaite par la présente m'opposer formellement à ce classement. En effet, je considère que c'est une contrainte excessive au regard du droit de propriété.

La haie concernée est une **haie ancienne, non naturelle**, atteignant aujourd'hui plus de 4 mètres de haut, et plus de 2 mètres de large, implantée de longue date sur un terrain non constructible. Son classement en élément protégé aurait pour conséquence de restreindre durablement et sans indemnisation mes droits de gestion sur un élément situé exclusivement sur ma parcelle, implanté à 3 mètres de la limite. Une telle mesure constitue une atteinte disproportionnée au droit de propriété, d'autant plus que la parcelle est exclue de toute urbanisation future.

J'ai déjà des difficultés d'entretien majeures et objectives. L'entretien de cette haie est aujourd'hui particulièrement complexe, hauteur importante nécessitant du matériel adapté, longueur et largeur également importantes impliquant des interventions longues et couteuses avec un coût devenu disproportionné.

Une Haie vieillissante dont l'entretien devient contraint ou impossible perd progressivement son intérêt écologique. A l'inverse une gestion souple permettant le rabattage, le renouvellement ou une replantation adaptée est bien plus pertinente sur le plan environnemental. Une protection rigide, sans possibilité de gestion normal va à l'encontre de cet objectif.

En conséquence, je sollicite le retrait du classement de cette haie en élément protégé.

Je reste bien entendu à votre disposition pour tout échange ou rendez-vous permettant d'examiner ce point de manière constructive.

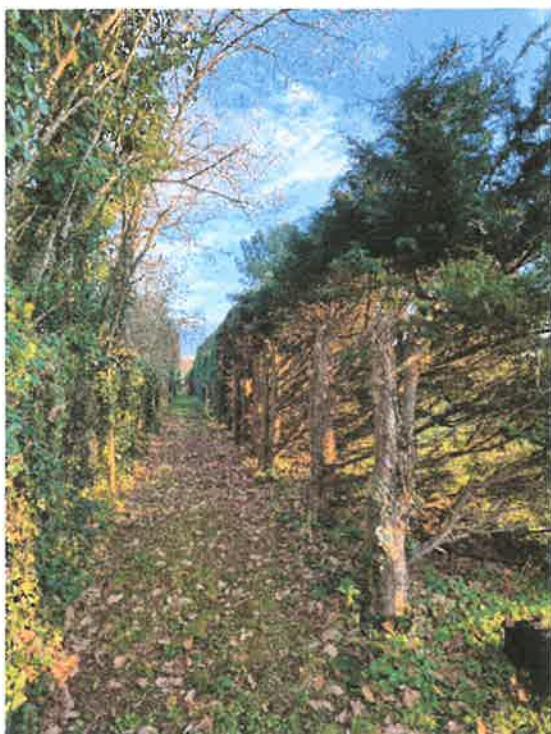
Je vous prie d'agrérer Madame le Maire, Monsieur le commissaire enquêteur mes salutations distinguées.

Didier Miot

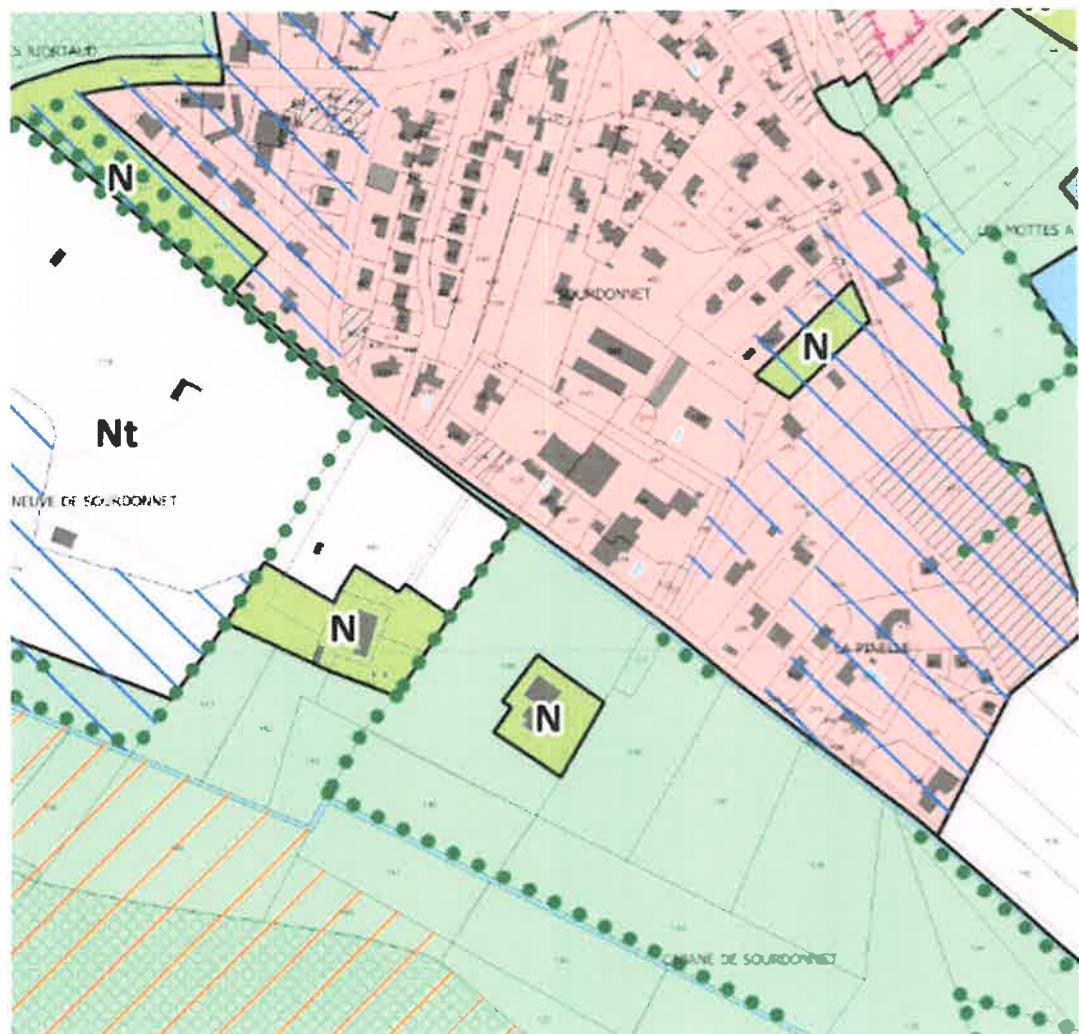


Pièces jointes : Photos, extrait plan cadastral, plan élaboration PLU

Haie 16 Rue Chalarol



Plan élaboration PLU



Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
LES MATHES

Section : A1  
Feuille : 000 A1 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 16/12/2025  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

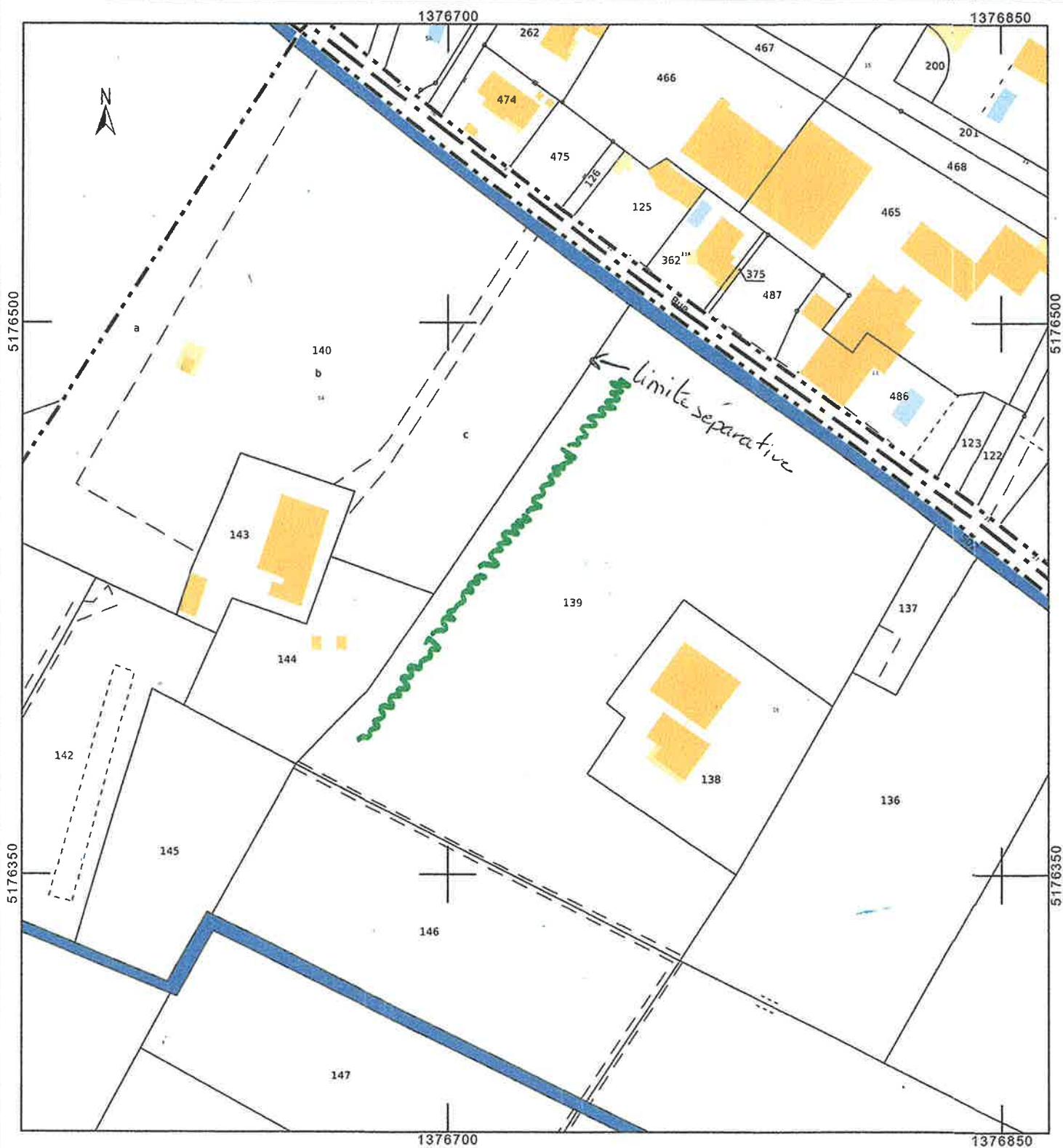
# DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly BP 80808 Réception sur  
RDV 17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Mr et Mme SCHMIDT Francis

Guérard le 16 Décembre 2025

A l'attention de Messieurs :

Jean Pierre Bordron, commissaire enquêteur.

Jean Yves Caron, commissaire enquêteur suppléant.

Nous sommes propriétaires de la parcelle n° AD-396 située rue du fief Triadoux sur la commune des Mathes.

Nous souhaitons revenir sur le refus de notre demande d'insertion de notre parcelle en zone constructible et tenter d'en comprendre les motifs.

Le 1<sup>er</sup> motif mentionne le fait que la parcelle n'est pas en continuité avec les espaces urbanisés du village. Le terrain est situé à moins de 70 mètres de la dernière maison de la rue. Elle n'est certes pas en continuité directe mais séparée par seulement de petites parcelles ( 397 et 398) qui pourraient parfaitement être englobées toutes les 3 dans une continuité de la parcelle 0797. Cette hypothèse n'est pas absurde dans le sens où cela assurerait la continuité et la fin de ce côté de rue.

Pour précision, une entreprise occupe la parcelle 399 et y stocke du matériel de travaux publics. Il n'y aurait donc pas dégradation de l'environnement à bâtir une maison juste à côté.

Les points positifs de notre parcelle :

- ✓ Viabilisée en réseau électrique et téléphonique.
- ✓ Se situe en zone non boisée.
- ✓ Se situe en zone non « humide ».
- ✓ Se situe en zone non « aquatique ».
- ✓ Très proche de la dernière habitation.
- ✓ Borde une parcelle occupée par une entreprise du bâtiment qui y entrepose du matériel.
- ✓ Déclarée en zone « agricole » qui n'est plus exploitée depuis de nombreuses années. Sur ce point la classification des divers secteurs de cette zone « agricole » paraît assez floue.
- ✓ Le PADD mentionne une appellation « corridors diffus ». La description, le contenu et les motifs semblent difficiles à cerner.

A la lecture du PADD, je n'ai pas relevé la notion de préservation du bocage situé au Nord-est du bourg. Preuve en est, une antenne relais téléphonie mobile a été installée dans ce secteur.

Depuis 45 ans que nous fréquentons très assidument la région, nous avons vu progresser les habitations, les entreprises et s'étendre le périmètre constructible. Dans de très nombreux cas, au profit de résidences secondaires qui ne participent qu'un très court moment de l'année à la vie locale.

La commune dit vouloir freiner ce processus et encourager l'habitat principal et non secondaire.

Nous n'avons pas pour but de faire de la plus-value ou de l'enrichissement comme c'est parfois le cas pour ce type de demande.

Notre projet porte sur la construction de notre maison en tant qu'habitation principale.

Nous y serions donc toute l'année et pas seulement au mois d'Août.

Nous portons de nouveau à votre connaissance nos précédents courriers dans lesquels nous indiquons être pleinement disposés à diviser le terrain et à en céder une partie à la commune pour construction de logement social ou autre activité.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre requête et restons disponibles pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous présentons, Monsieur le commissaire enquêteur, Monsieur le commissaire enquêteur suppléant, nos salutations distinguées.

PJ : extrait du plan cadastral.

Liste des références des parcelles.

Francis SCHMIDT  
Brigitte SCHMIDT



The image shows two handwritten signatures. The top signature is 'Francis SCHMIDT' and the bottom one is 'Brigitte SCHMIDT'. Both signatures are written in black ink and are slightly slanted. They are placed directly above their respective names.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
LES MATHES

Section : AD  
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 01/09/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dqfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr



Informations littérales relatives à 4 parcelles sur la commune : LES MATHES (17).

Références de la parcelle 000 AD 396

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 396</b>
Contenance cadastrale	<b>1 870 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE FIEF TRIADOUX</b>
<i>lotie parcellle</i>	<b>17570 LES MATHES</b>

Références de la parcelle 000 AD 397

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 397</b>
Contenance cadastrale	<b>603 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE FIEF TRIADOUX</b>
<i>Parcelle voisine</i>	<b>17570 LES MATHES</b>

Références de la parcelle 000 AD 398

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 398</b>
Contenance cadastrale	<b>1 146 mètres carrés</b>
Adresse	<b>LE FIEF TRIADOUX</b>
<i>Parcelle voisine</i>	<b>17570 LES MATHES</b>

Références de la parcelle 000 AD 797

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 797</b>
Contenance cadastrale	<b>1 471 mètres carrés</b>
Adresse	<b>11 RUE DU FIEF TRIADOUX</b>
	<b>17570 LES MATHES</b>

Commune LES MATHES

Cadastré | AD 517  
AD 28 ] 5496 m<sup>2</sup>

Mme BAYLE Michèle

Mme MATARD Danièle

LM

Reçu le 22/12/25



LES MATHES | LA PALMYRE  
DESTINATION NATURE

Les Mathes, le 10 septembre 2024

N/Réf : CU24N0110

Affaire suivie par :

Justine REUTIN – Instructeur A.D.S.  
Service Urbanisme / Réglementation  
05.16.84.33.66  
E-mail : j.reutin@lesmatheslapalmyre.fr

Le Maire des Mathes-La Palmyre

À

Madame BAYLE Michelle  
6 rue des Boursauds  
17570 LES MATHES

## BORDEAU

AR = N° MA206 992 32810

### OBJET(S)

### PIÈCE(S) JOINTE(S)

#### CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

N° CU 017 225 24N0110

Pour :

rue du Chemin de Koff  
LES MATHES (17570)

L'arrêté de décision du Maire  
Les retours des Réseaux consultés  
Le dossier complet de votre demande



MAIRIE



LES MATHES | LA PALMYRE  
DESTINATION NATURE

# CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE

## DOSSIER N° CU 017 225 24N0110

Déposé le : 17/07/2024  
Par : Madame BAYLE Michelle  
Demeurant : 6 rue des Boursauds 17570 LES MATHES  
Sur un terrain sis : rue du Chemin de Koff 17570 LES MATHES  
Cadastré : AD 517, AD 28 d'une surface de : 5 496 m<sup>2</sup>  
(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

### OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

**CU opérationnel :** demande précisant l'opération projetée (article L410-1-b du Code de l'Urbanisme) instruite conformément aux articles R 410-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Objet de la demande :** Réalisation d'un lotissement de 5 lots à bâtir avec une voie interne commune d'une largeur de 6m donnant sur la rue du Chemin de Koff, chaque lot étant destiné à recevoir une maison individuelle.

### RÉPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL

**L'opération est RÉALISABLE** : *le terrain peut être utilisé pour l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme (article. 410-1, 2<sup>ème</sup> alinéa).*

### FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

*(Pour le cas où la demande porte sur une opération déterminée)*

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, la formalité ci-après devra être accomplie :

- **Obtention d'un permis d'aménager au sens du code de l'urbanisme.**

NOTA : Conformément à l'article L422-5 du code de l'urbanisme, l'avis conforme du Préfet devra être recueilli lors de l'instruction du permis d'aménager, **celui-ci sera refusé si cet avis est défavorable.**

**ATTENTION :** le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 EUROS, en application de l'article L.480-4 du code de l'urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Le demandeur est avisé que par délibération du 07/02/2023, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Par conséquent il pourra être décidé de surseoir à statuer à la demande de permis d'aménager, selon l'état d'avancement de l'élaboration du PLU, dans les conditions suivantes :

- Conformément aux articles L.153-11 et L.424-1 du code de l'urbanisme, **si le projet s'avère de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.**
- Conformément à l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (loi Climat-Résilience), complété le 21 juillet 2023, **s'il s'avère que le projet entraîne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptible d'être fixés par le PLU en cours d'élaboration.**

## NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est soumis au(x) disposition(s) d'urbanisme et zonage(s) suivant(s) :

- **Le Règlement National d'Urbanisme, notamment les articles L111-1 à L-111-25 et R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme.**
- **La Loi Littoral n° 86-2 du 3 janvier 1986, notamment les articles L121-1 à L-121-26 et R121-1 à R121-34 du Code de l'Urbanisme.**

Conformément à l'article L422-5 du code de l'urbanisme, l'avis conforme du Préfet est recueilli pour chaque demande de permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable de travaux. Pour rendre son avis, le Préfet applique les règles de "constructibilité limitée" contenues dans le RNU et la loi Littoral, qui interdisent notamment toute construction nouvelle en dehors des parties actuellement urbanisées (P.A.U.) de la commune, la situation du terrain en ou hors P.A.U. est alors déterminée par le Préfet.

## DROIT DE PRÉEMPTION ET BÉNÉFICIAIRE DU DROIT

- En l'absence de document d'urbanisme, la commune n'étant pas carencée en logement social, il n'y a pas de droit de préemption urbain sur la commune.

## NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

## ÉQUIPEMENTS PUBLICS

RESEAUX	CAPACITE	OBSERVATIONS
Eau potable	Desservie (SEPRA)	Le projet pourra être desservi pour les besoins domestiques à partir de la canalisation existante située rue du Chemin de Koff. En application du Règlement de la Fourniture d'Eau Potable, la distribution en eau du logement sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetées et parfaitement démontables. Une demande d'abonnement sous forme de « Facture Contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SAUR.
Eaux usées	Desservies (CERA et CARA)	Les parcelles cadastrées section AD 517, AD 28 sont desservies par le réseau collectif d'assainissement existant situé rue du Chemin de Koff. Le raccordement des futures constructions au réseau public d'assainissement des eaux usées sera soumis à la participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC), conformément aux délibérations de la Communauté Royan Atlantique en dates des 29 juin 2012 et 17 juillet 2017.  Les eaux pluviales devront être séparées des eaux usées.
Collecte des déchets	Desservies (CARA)	Les conditions de collecte des ordures ménagères sont annexées au présent CU (voir avis de la CARA service « gestion des déchets »)
Eaux pluviales	/	Les eaux pluviales seront récupérées sur le terrain à aménager. La demande de permis d'aménager devra comporter une étude hydraulique basée sur hypothèse d'une pluie de retour 50 ans.

<b>Electricité</b>	<b>Desservie (Enedis)</b>	<p>Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, ENEDIS indique « l'état des équipements publics existants ou prévus » selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.</p> <p>ENEDIS a considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier.</p> <p>Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et le projet, Enedis estime que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conforme au référentiel technique d'Enedis.</p> <p>Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis. <i>(voir prescriptions d'ENEDIS jointes en annexe)</i></p>
<b>Voirie</b>	<b>Desservie</b>	<p>La rue du Chemin de Koff est suffisamment adaptée à l'opération prévue.</p> <p>La voie interne à l'opération est à considérer comme une voie secondaire, elle devra être adaptée à l'approche des moyens de secours.</p>
<b>Poteaux d'incendie</b>	<b>Desservie</b>	<p>L'opération prévue est située à une distance de 100 mètres linéaires du poteau incendie référencé P17225.0122 (poteau fonctionnel avec un débit conforme au schéma départemental de défense extérieure contre l'incendie à la date de délivrance du présent CU). Les lots à créer pourront être desservis par ce poteau dans les conditions du schéma départemental, par conséquent l'installation d'un poteau incendie dans le périmètre de l'opération n'est pas requise.</p>

**NOTA : le coût des raccordements sur le réseau public, ainsi l'ensemble des réseaux et équipements à construire à l'intérieur de l'opération, seront à la charge du bénéficiaire du permis d'aménager.**

## TAXES ET CONTRIBUTIONS

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain (Articles L.332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

### TAXES

**Taxe d'Aménagement (TA) comprenant :**

- ✓ Part communale fixée à 4 % par délibération du Conseil Municipal en date du 09/11/2011. (abris de jardin exonérés à hauteur de 85 % par délibération du conseil municipal en date du 04/08/2014).
- ✓ Part départementale fixée à 2,5 % par délibération du Conseil Général en date du 30/11/2015.

**Les valeurs applicables :**

- Valeur forfaitaire unique pour les constructions de 886 € par mètre carré construit pouvant bénéficier d'un abattement de 50 % dans les cas prévus à l'article L.331-12 du Code de l'Urbanisme.
- Valeur forfaitaire pour les installations et aménagements visés à l'article L.331-13 du Code de l'Urbanisme.

**Redevance d'archéologie préventive (en application de l'article 101 de la loi n°2012-1509 du 29 décembre 2012 de finances) (taux applicable à 0,40%)**

### PARTICIPATIONS

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS : - P.F.A.C. (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif – d'un montant de 1 000 € par logement sur le territoire communautaire, conformément aux délibérations du Conseil Communautaire de l'Agglomération Royan Atlantique en date du 29/06/2012 et 17 juillet 2017).

Participation pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme)

## OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- ✓ L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain est situé dans une zone concernée par le retrait et le gonflement des sols argileux (sécheresse) aléa FORT. Pour plus de précisions et afin d'éviter des dégâts importants et coûteux, consulter le site : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)
- ✓ Le terrain est situé dans un canton classé par décrets n° 2010-1254 et 1255 du 22/10/2010 en zone sismique modérée (zone 3).
- ✓ Le terrain est soumis aux arrêtés préfectoraux du 27 janvier 2017 et du 25 mars 2003 relatifs aux termites et au plomb. Ces arrêtés sont téléchargeables sur le site internet de la commune à l'onglet URBANISME.

FAIT EN MAIRIE, LE 9 SEPTEMBRE 2024.

TRANSMIS EN S/PRÉFECTURE

LE : 10 SEP. 2024

LE MAIRE DES MATHES-LA PALMYRE  
Pour le Maire, l'Adjointe Déléguee,



Sophie THIRÉ, 2<sup>e</sup> Adjointe

### INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

**DURÉE DE VALIDITÉ :** si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire, est déposée dans le délai de 18 mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (selon l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme) et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même du régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Un délai plus long peut être mentionné. Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat n'est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction. (Greffé du Tribunal de Grande Instance)

**PROLONGATION DE VALIDITÉ :** le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est-à-dire, que sa durée de validité peut être prolongée, par période d'une année (art. R. 410-17 du code de l'urbanisme), sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger est :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE :** l'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction dont la surface hors œuvre nette n'excède pas 150 m<sup>2</sup>. (pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute).

**DÉLAI ET VOIES DE RECOURS :** Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet, il peut adresser un recours contentieux au tribunal administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – CS 80541 – 86 020 POITIERS CEDEX) ou en le déposant en ligne sur l'application Télerecours (<https://www.telerecours.fr>). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

AGENCE INGENIERIE RESEAUX  
74, RUE DE BOURGOGNE  
86000 POITIERS

Téléphone : 06.98.75.92.64

Télécopie : /

Courriel : pch-cuau@enedis.fr

Interlocuteur : CARPENTIER Cécile

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.

MAIRIE LES MATHES - LA PALMYRE SERVICE  
REGLEMENTATION  
10 RUE DE LA SABLIERE  
17570 LES MATHES

POITIERS, le 29/07/2024  
Annexé à CU 01722524N0110  
En date du 09 SEP. 2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU01722524N0110 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : rue du Chemin de Koff  
17570 LES MATHES

Référence cadastrale : Section AD , Parcelle n° 0028  
Section AD , Parcelle n° 0517

Nom du demandeur : BAYLE Michelle

Dans le cadre de cette instruction, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 b) du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier<sup>1</sup>.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conforme au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

Nous vous rappelons que la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1<sup>o</sup> de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelé par la délibération N°2023-300 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Cécile CARPENTIER

Votre conseiller

Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé

1/1

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.

Accueil Raccordement Electricité  
2 boulevard Aristide Briand Service CU AU  
17300 ROCHEFORT

enedis.fr

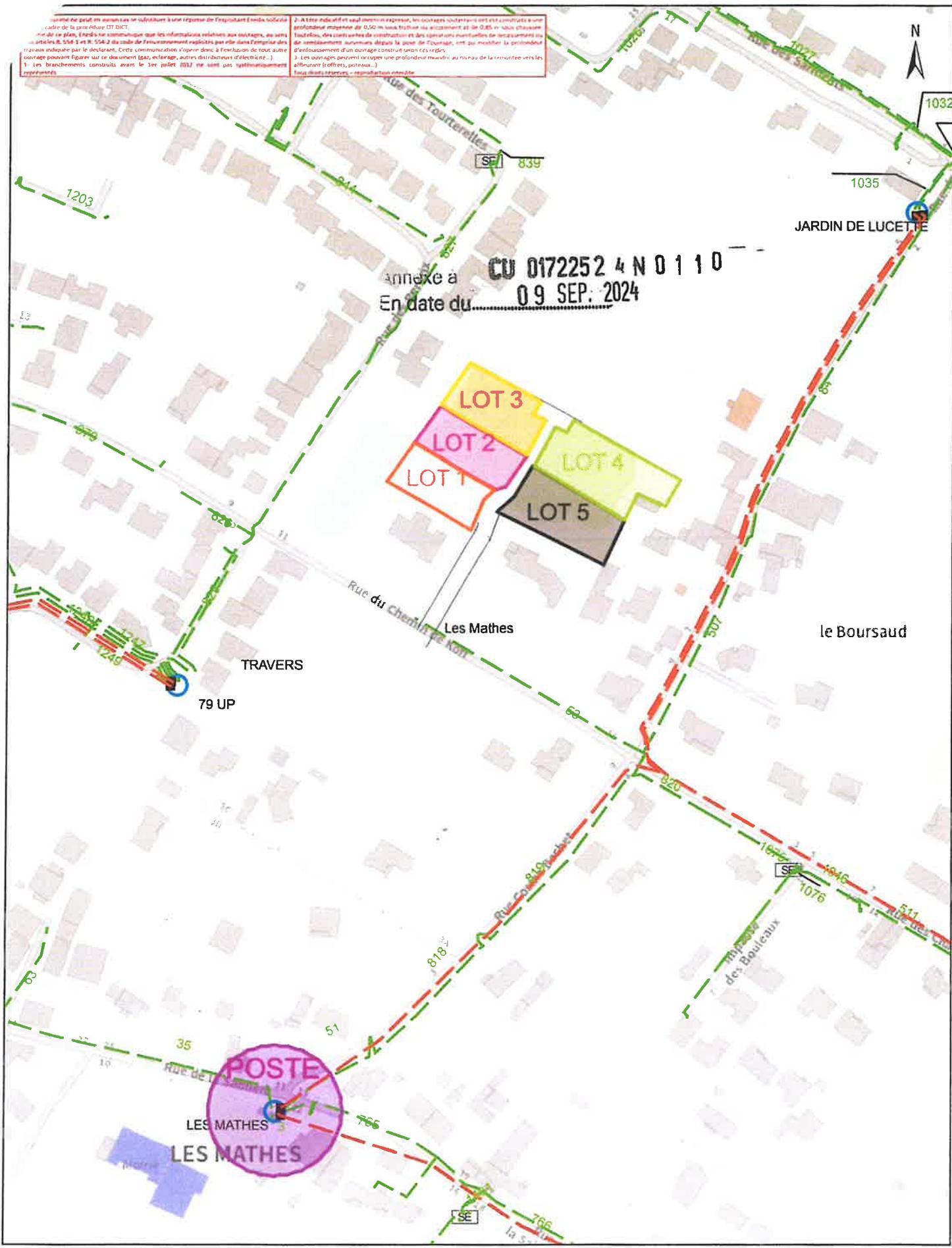
SA à directoire et à conseil de surveillance  
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442  
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles  
92079 Paris La Défense Cedex  
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement  
Enedis-DirRAC-DOC-CU2.1bis V.1.0



## PLAN DU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE :



# PLAN 2000



**SAUR DICT GRAND OUEST - SAUMUR U**  
CHEZ SOGELINK  
TSA 70011  
49400 ST LAMBERT DES LEVEES  
Tél. : 02 97 54 47 02  
Courriel : saumur-urbanisme@demat.sogelink.fr

LES MATHES LA PALMYRE

17570 LES MATHES

N/Ref : **CU 017 225 24N0110**

Le 23/07/2024

Date de réception de la demande : **22/07/2024**

Date d'envoi de la réponse : **23/07/2024**

Adresse du projet : **RUE DU CHEMIN DE KOFF 17570**

**LES MATHES**

Parcelle(s) cadastrale(s) : **000AD0028**

Annexé à : **CU 0172252 4 N 0 1 1 0**  
En date du ..... **09 SEP. 2024**

Objet : Certificat d'urbanisme - **Eau potable - Assainissement**

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint notre réponse au dossier « CU 017 225 24N0110 ».

Les réseaux/ouvrages que nous exploitons sont concernés au regard des informations fournies.

#### **Eau potable**

**Le réseau d'eau potable passe au droit du projet?**

Avis pour le raccordement du projet au réseau d'eau potable : Favorable.

#### **Assainissement**

**Le réseau d'assainissement passe au droit du projet?**

Avis pour le raccordement du projet au réseau d'assainissement : Favorable.

#### **Observations générales :**

**Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire.** Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.

En application du Règlement de la fourniture d'eau potable, la distribution en eau du projet sera autonome. Il sera pourvu d'un compteur individuel équipé d'un robinet d'arrêt et d'un robinet purgeur montés sur douilles filetées et parfaitement démontables, posé dans les parties communes d'accès facile pour nos agents. Une demande d'abonnement sous forme de « facture contrat » sera souscrite auprès du service clientèle SAUR. En ce qui concerne la protection incendie le demandeur devra se rapprocher du service compétent.

**Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire.** Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. Le raccordement du projet par gravité ne sera autorisé que:

-Si le niveau de la plate-forme de la maison aura une altitude supérieure ou égale à celui de la voie publique. A défaut, le demandeur devra installer une station de relevage privative équipée d'un clapet anti-retour.

-Séparation des eaux pluviales et des eaux usées

- Mise en place d'un tuyau d'évent qui devra être positionné sur le point le plus haut pour chaque logement.

Pour toute demande de branchement ou raccordement merci de remplir le dossier de branchement neuf avec les pièces obligatoires [www.sepra-eau.fr](http://www.sepra-eau.fr) ou [www.saurclient.fr](http://www.saurclient.fr)

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

SALMON Mathilde



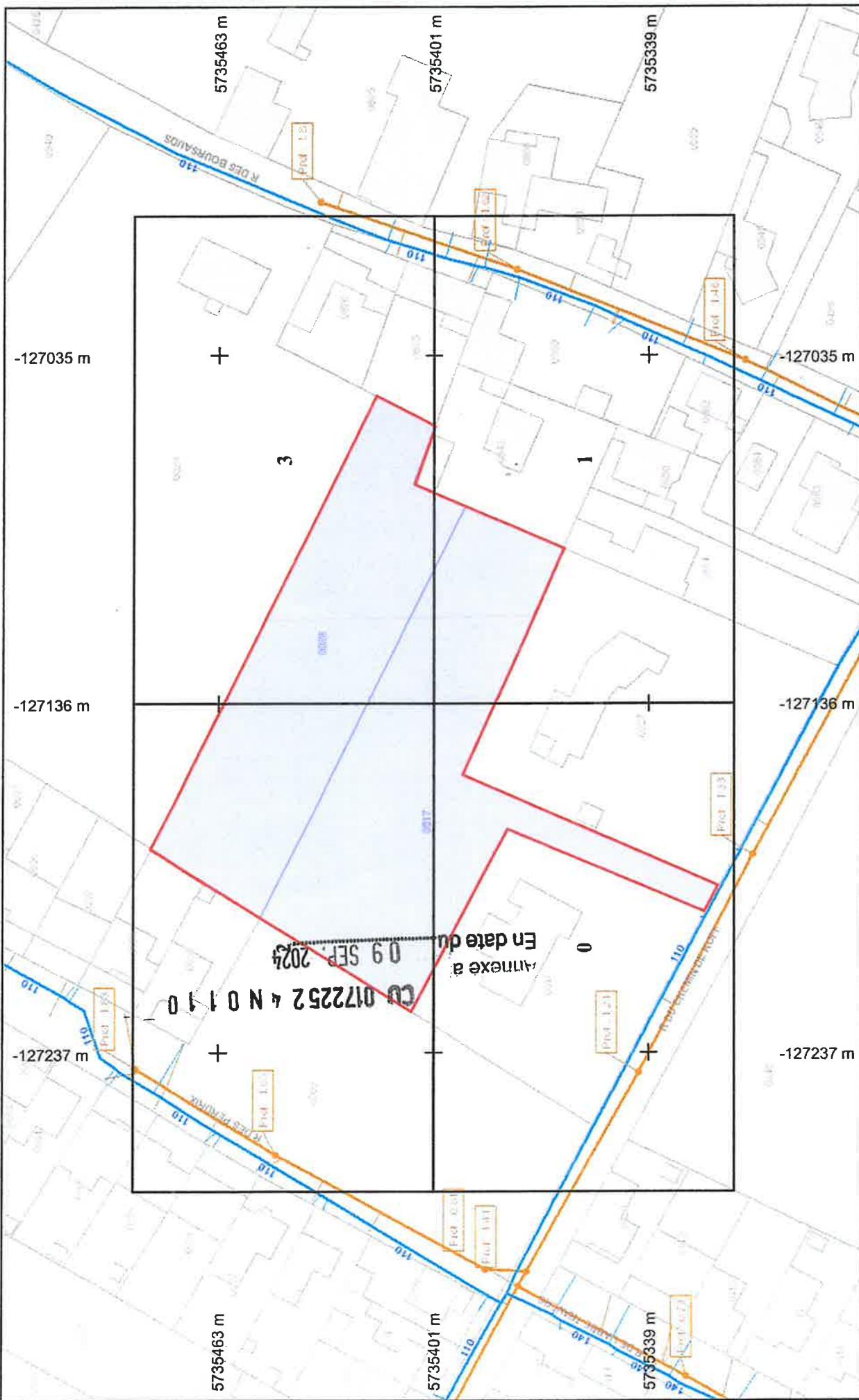
Sogelink®

CU 0172252 4 N 0110

Annexé à  
En date du 09 SEP. 2024



0 5 10 15 20 25m



Échelle : 1:1000 -- Plan généré le : 23/07/2024 - 06:57:30  
Numéro de consultation : null  
Adresse : RUE DU CHEMIN DE KOFF 17570 LES MATHES  
Plan d'ensemble

Légende :  
[Voir page annexe](#)  
Format d'impression : A4 Paysage  
Classe de précision 'C' si non renseignée sur réseau



à

Mairie des MATHES - La PALMYRE  
Service Urbanisme  
10 Rue de la Sablière - BP 60013  
17570 LES MATHES - LA PALMYRE

Service Assainissement  
Affaire suivie par Cédric CIBERT  
N.Réf. (CU): 2024/NB/CC/1093  
Objet : Assainissement des eaux usées

Annexé à CU 01722524 N 0110  
En date du 09 SEP 2024

Royan, le 02/08/2024

Avis sur CU N° : 017 225 24N0110 – Rue du chemin de Koff – 17570 LES MATHES  
(Références cadastrales : section AD n° 28 et 517)

Demandé par : Madame Michelle BAYLE – 6 Les Boursauds – 17570 LES MATHES

Votre envoi du : 19/07/2024

Reçu le : 19/07/2024

Madame, Monsieur,

Vous avez souhaité connaître notre avis sur la demande de certificat d'urbanisme citée en objet.

A cet effet, nous vous informons que les parcelles cadastrées section AD n° 28 et 517 sont desservies par le réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant situé rue du Chemin de Koff.

En conséquence, nous émettons un Avis Favorable à ce projet de création de 5 lots à bâtir.

Nous vous informons que les futures constructions seront soumises à la Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC) fixée à 1 000 euros pour le raccordement d'un nouvel immeuble d'habitation ou par nouveau logement, selon les délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) en date du 29 juin 2012 et 17 juillet 2017.

Restant à votre disposition,

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments distingués.

Pour le Président,  
Le Vice-Président Délégué à l'assainissement,

Copie pour information :

Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)  
13 rue Paul Emile Victor, 17640 VAUX/MER  
Adresse Mail : [michel.dubie@saur.com](mailto:michel.dubie@saur.com)  
Tél : 05-46-77-99-17

Jacques LYS



NUMERO DE DOSSIER : CU01722524N0110

DÉPOSÉ LE : 17/07/2024

REÇU A LA CARA LE : 19/07/2024

NOM DU DEMANDEUR : Michelle BAYLE

ADRESSE DES TRAVAUX : rue du Chemin de Koff

17570 LES MATHES  
CU D172252 4 N 0110 = =

### CONSULTATION AU TITRE DES ORDURES MENAGERES

AVIS D'USAGER SUR LA GESTION DES DECHETS

Annexe à ..... 09 SEP. 2024

En date du .....

FAVORABLE

FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS

DEFAVORABLE

Le projet porte sur la réalisation d'un lotissement de 5 terrains à bâtrir sur les parcelles cadastrales AD 28 et 517.

La veille de la collecte, les usagers devront présenter leurs conteneurs (*pour les ordures ménagères non recyclables et pour les emballages ménagers recyclables*), en limite de voie publique, **rue du Chemin de Koff**, de manière à ne pas gêner le passage des piétons et les récupérer, une fois la collecte effectuée.

**En aucun cas, les bacs ne devront être entreposés sur le domaine public en dehors des périodes de collecte.**

Dans les mêmes conditions, les déchets verts devront être présentés impérativement en sacs papiers biodégradables certifiés « ok compost » (acquisition à la charge de l'usager). Les branchages pourront être présentés en fagots bien ficelés (dont la longueur ne dépassera pas 1 mètre et facilement manipulables).

Toutefois, nous préconisons la réalisation d'une aire de présentation des conteneurs dans l'entrée de voie nouvelle qui desservira les 5 lots afin d'éviter d'encombrer le trottoir. Celle-ci devra être suffisamment dimensionnée pour accueillir les conteneurs et devra être créée en limite de voie publique, et être entièrement ouverte côté voirie, sans présenter aucun mur bâti, aucune barrière végétale ou aucun trottoir faisant obstacle à la manipulation des bacs.

Nota : le pétitionnaire peut utilement se reporter au règlement de collecte de la CARA (<http://www.agglo-royan.fr/>).

Fait à Royan, le 1<sup>er</sup> août 2024  
Le Vice-président délégué,

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION ROYAN ATLANTIQUE

Président du Conseil d'Administration

Président du Comité Exécutif

Éric RENOUX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Département :  
CHARENTE MARITIME

Commune :  
LES MATHES

Section : AD  
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

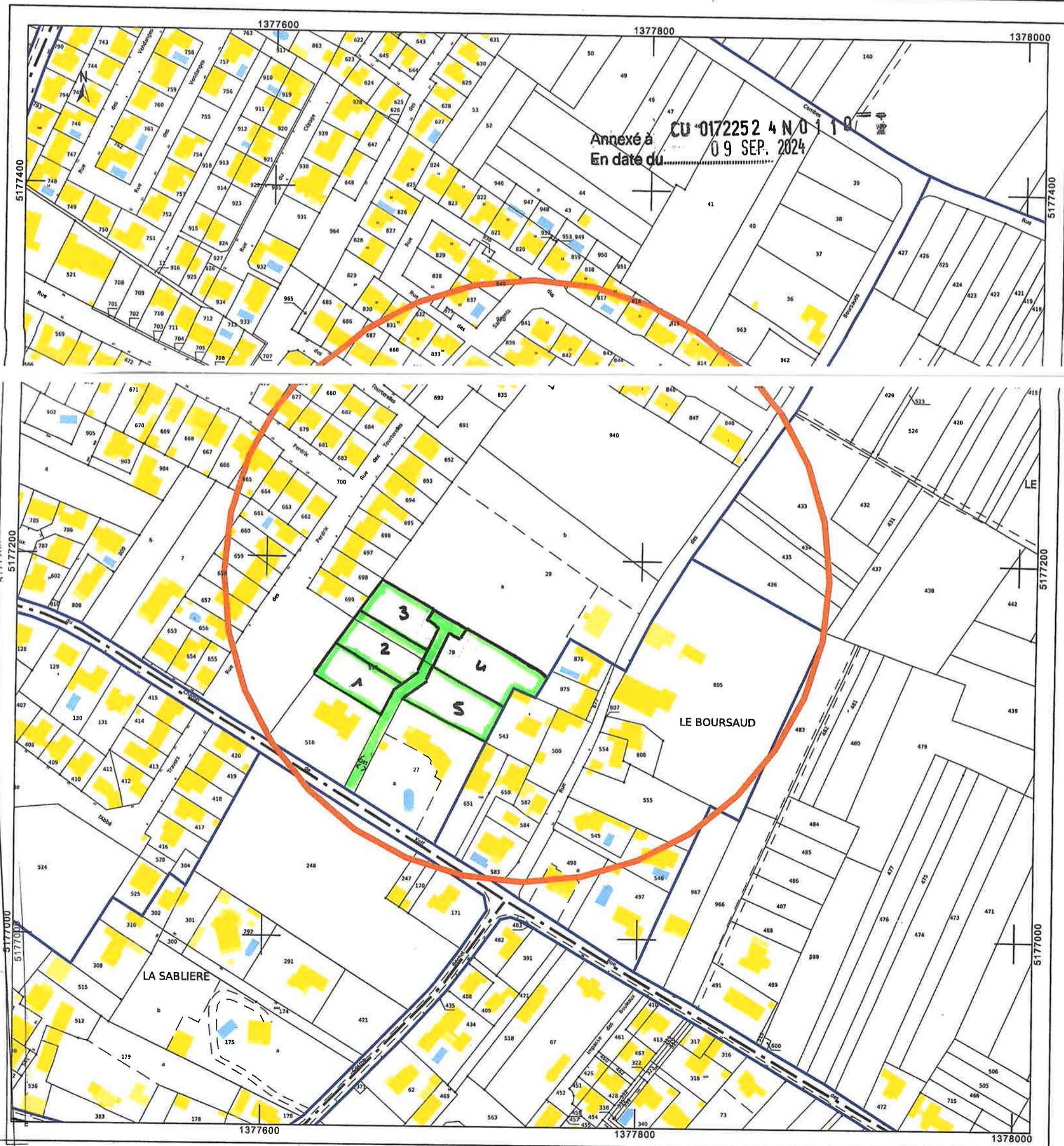
Date d'édition : 16/07/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion Cadastrale  
26 ave De Fétilly Réception sur RDV 17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Enquête publique du PLU  
Monsieur le Commissaire enquêteur  
Hôtel de Ville  
CS 60013  
17 570 LES MATHES

[enquetepublique@lesmatheslapalmyre.com](mailto:enquetepublique@lesmatheslapalmyre.com)  
m /  
**Par LRAR et remise en main propre**

Paris, le 22 décembre 2025

**Références : SCI LUNA PLU 2025  
Dossier n°3232**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai l'honneur d'intervenir auprès de vous en qualité de conseil de la SCI LUNA, qui exploite le parc d'attractions de loisirs LUNA PARK, situé Route de la Fouasse sur les parcelles cadastrées section A n°711, 712, 1169, 1170, 1171, 1172, 1211, 1359 et 1366).



Ce site accueille depuis **plusieurs décennies** un très large public. Cet équipement emblématique participé pleinement à l'animation et au développement de la commune et accueille des dizaines de milliers de visiteurs chaque été.

Le Rapport de présentation le confirme à plusieurs reprises :

### Page 37/534

27

#### Les campings

La fonction touristique des Mathes s'est également structurée autour de nombreux campings, principalement concentrés de part et d'autre de la route de la Fouasse, en lisière de la forêt de la Coubre. D'autres campings sont situés dans et aux franges des villages de La Palmyre et des Mathes.

Ces nombreux hébergements s'accompagnent de plusieurs équipements de loisirs (Luna Park, quad, centres équestres, etc.).

En période estivale, le fonctionnement et les flux occasionnés rendent la circulation difficile notamment route de la Fouasse. Cependant, des aménagements sont actuellement réalisés afin de diminuer les gênes.

- Enjeux :

Le maintien de ces équipements qui dynamisent le territoire et attirent de nombreux visiteurs chaque été. Ces équipements touristiques sont vecteurs d'une véritable économie : il s'agit de permettre leur évolution, sans extensions compte tenu de la sensibilité de leur environnement notamment forestier, pour répondre à l'évolution de la demande touristique et aux obligations de mises aux normes. Il s'agit également d'accompagner la fréquentation avec des aménagements de sécurisation des piétonnes, cyclables et automobiles.



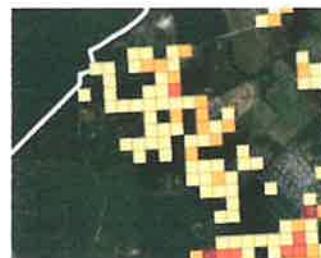
Localisation des campings



Luna Park



Camping vu de la route



Densité de construction par hectare

## Page 51/534 :

Parmi les nombreux attraits touristiques de la commune, plusieurs sites marquants sont à signaler :

- La baie de Bonne Anse, dont l'embouchure accueille le port de plaisance, équipement phare de la station (320 places, aménagé en 1977) et premier port en entrée de l'Estuaire, prolongé d'une base nautique qui propose des activités dans la baie ;
- Le site urbain de la station de La Palmyre, avec son front littoral aménagé (aires de stationnements, esplanade ...), ses villas balnéaires caractéristiques et une offre commerciale spécifique ;
- les plages, espaces dunaires et boisés, propices à la pratique de promenades à vélo ou à pied, notamment sur la piste cyclable de la Vélodyssée qui longe l'ensemble du littoral de la commune, que croisent également des pistes cyclables et le GR4 pour des liaisons locales ou intercommunales;
- Le zoo de la Palmyre, d'une superficie de 20 hectares (y compris parkings), qui constitue le second site le plus fréquenté du département (après l'aquarium de La Rochelle) avec plus de 500.000 visiteurs par an ;
- L'hippodrome géré par l'Agglomération de Royan : celui-ci s'étend sur près de 24 ha avec un centre d'entraînement et divers bâtiments pour les chevaux, coureurs et publics. Il accueille une 15aine de manifestations par an entre avril et septembre ;
- Un golf 9 trous d'une 20<sup>e</sup> d'ha à l'Est de la Palmyre, comprenant un club house et restaurant
- Plusieurs établissements de loisirs familiaux : *Luna Park*, circuit de karting et de quad, mini-golfs, parcours d'accrobranche, tous (sauf un) localisés autour de la route de la Fouasse ; Des centres équestres qui proposent diverses activités de balades, cours d'équitation et préparation de chevaux
- Des centres/villages de vacances importants : *Club Med'* et la *Grande Baie* à la Palmyre, *Balambra* à proximité de la route de Fouasse, auxquels s'ajoute une colonie de vacances au sud du bourg.

## Page 52/534 :



L'ensemble de parcelles section A n°711, 712, 1169, 1170, 1171, 1172, 1211, 1359 et 1366 est aménagé et affecté au parc d'attractions.

Le projet de PLUi prévoit de classer le site d'implantation **des attractions** en Naturel Loisirs :

337

#### Les zones NL1 et NL2

Les zones NL1 et NL2 sont SETCAL destinés à prendre en compte et permettre l'évolution limitée des constructions, installations et aménagements existants d'activités de tourisme, loisirs et services.

Ces zones sont distinguées comme suit :

- > **La zone NL1** comprend trois sites de constructions, installations et aménagements de loisirs localisés route de la Fouasse : les sites d'attractions du "*Luna Park*", et les sites de loisirs motorisés de quad et de karting :

La délimitation de ces sites en zone NL1 prend en compte les emprises occupées par des constructions et les espaces imperméabilisés attenants, ainsi que les tracés de circuits dans le cas des loisirs motorisés.

En revanche, les aires de stationnements et de stockage principalement vertes et arborées associées au "*Luna Park*" sont classées en zone N, pour éviter d'éventuelles imperméabilisations et maintenir la continuité des paysages boisés au nord du parc d'attraction.

Il s'agit de permettre la continuité d'exercice de ces activités, en autorisant l'adaptation des locaux existants à leurs besoins.

Pour cela, les dispositions réglementaires de la zone Nx permettent uniquement :

- . l'extension (et éventuel aménagement) des constructions existantes à usage d'activité de service, de bureau ou de restauration liés à ces activités, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante,
- . la reconstruction sur place après démolition sans augmentation de l'emprise au sol,
- . les installations et aménagements de service public ou intérêt collectif.

Cette 'justification' conduit les auteurs du PLUi à applicable le zonage suivant :

- **Les attractions** du LUNA PARK seraient classées en **NL1 - Secteurs d'activités de loisirs** (sur la parcelle A712)
- **Le stationnement existant** serait classé en **Naturel - Espace naturel boisé et protégé** (parcelle A711 en vert hachuré).



Ce zonage ne correspond absolument pas à la réalité attestée depuis des décennies.

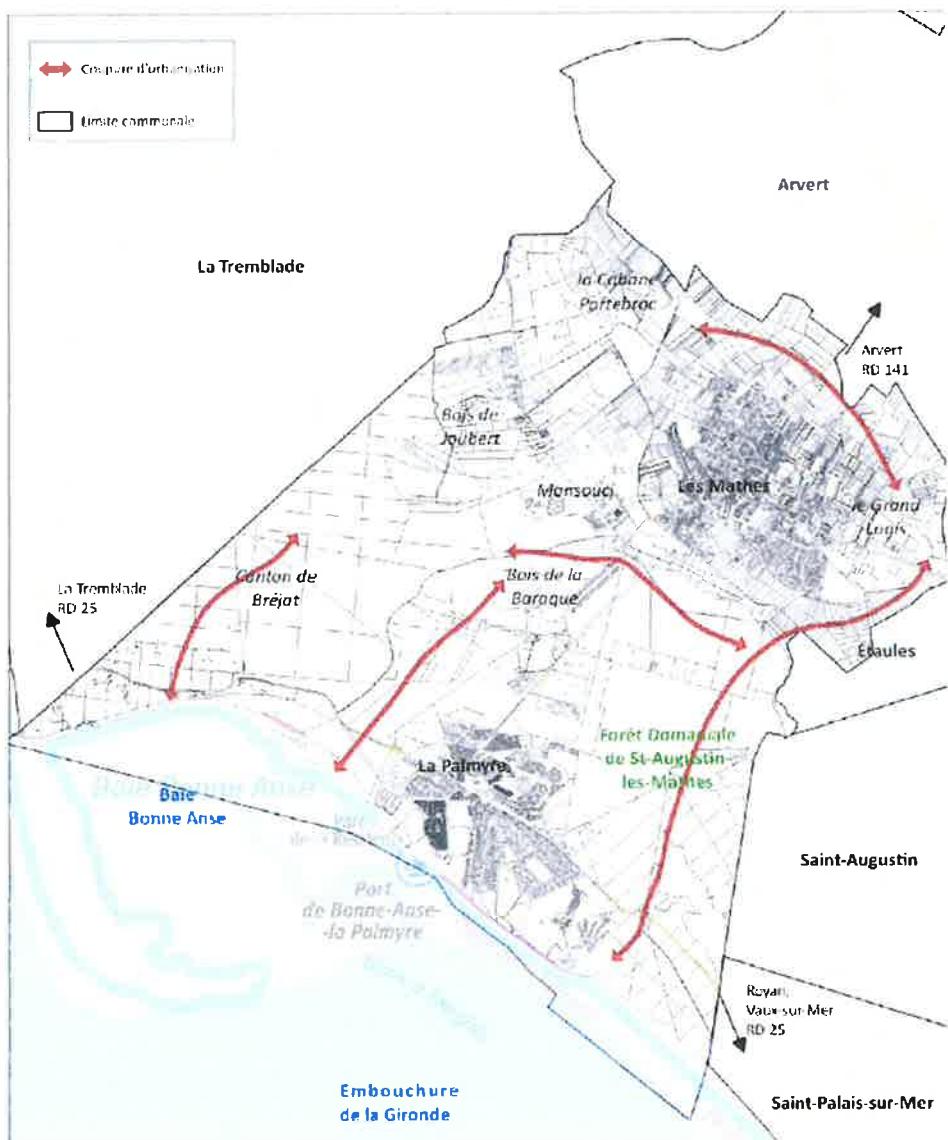
Plus particulièrement, et contrairement à ce qui est justifié dans le Rapport de présentation précité, les parcelles A711 et 712 supportent des aires de stationnement et sont déjà aménagées et artificialisées.



En outre, ce zonage en NL1 (même affecté d'un indice Loisirs) n'est pas justifié par la loi Littoral puisque le secteur ne correspond pas à une coupure d'urbanisation (rapport de présentation page 208/534) :

## LES MATHES LA PALMYRE - Elaboration du PLU

## COUPURES D'URBANISATION



En effet, le site du LUNA PARK (parcelles A n°711, 712, 1169, 1170, 1171, 1172, 1211, 1359 et 1366) constitue le siège de l'activité et présente toutes les aptitudes pour être classé en zone Urbaine d'activités et de loisirs, selon l'usage effectif de ces parcelles depuis plus de 30 ans ; en effet :

- Elles sont desservies par la voie publique qui les borde ;
- Elles constituent une dent creuse au milieu de parcelles urbanisées avec d'un côté le parc d'attractions et de l'autre, un camping ;
- Elles ne comportent aucun boisement de qualité ;
- Elles sont utilisées pour le stationnement.

D'ailleurs, la nécessité de créer des aires de stationnement aux abords des campings et des attractions, est une évidence comme cela ressort du projet de PLUi :

Rapport de présentation page 94/534 :

Les capacités de stationnements sont ainsi globalement importantes, avec plus de 2.500 places comptabilisées, en majeure partie localisées sur La Palmyre (2.165 places) en rapport avec la forte fréquentation touristique de la station. S'ajoutent à celles-ci les nombreuses possibilités de stationnements aux abords des rues secondaires de la station et du bourg, ou en petites poches aux abords de certains équipements (office du tourisme, mairie ...), qui permettent de dépasser les 3.000 places théoriquement disponibles.

Les usages observés de cette offre mettent en évidence des situations paradoxales :

- de surcapacité une bonne partie de l'année tant sur le bourg qu'à la Palmyre, hormis lors d'évènements particuliers (jours de marchés, fêtes, manifestations), particulièrement évidente sur les parkings de bords de littoral, ainsi que sur les vastes parkings du zoo ;
- de problèmes de saturations estivales de parkings, en pics de saison sur une majeure partie du littoral et de manière plus courante aux alentours du zoo, lieu de concentration des fréquentations.

L'empreinte de l'automobile est ainsi forte dans le paysage urbain, particulièrement sur la frange littorale que ce soit en saison (vastes nappes de véhicules de l'avenue de l'Océan à la base nautique) ou hors saison touristique (espaces bitumés en majeure partie non occupés).

La question de la circulation sur la route de la Fouasse (Route départementale D141 E4), qui dessert le Luna Park et les deux parcelles A711 et A712.

En réalité le projet de PLUi s'inscrit dans un véritable déni de réalité : d'un point de vue réglementaire, il ne prévoirait pas la possibilité de réaliser des aires de stationnement pour les visiteurs des attractions installées le long de cet axe, tout en consacrant le rôle historique et moteur de l'activité qui s'y exerce.

Il en va ainsi des besoins de stationnement liés aux activités de tout le secteur : Luna Park, Oceanic'Jet, Quadaventure, campings, etc.).

**Il n'est donc ni cohérent, ni justifié, classer l'ensemble du périmètre du LUNA PARK en zone naturelle. Pour permettre le maintien de ces activités économiques de loisirs et la réalisation d'aires de stationnement, l'intégralité du périmètre du LUNA PARK (parcelles cadastrées section A n°711, 712, 1169, 1170, 1171, 1172, 1211, 1359 et 1366) sera classée en zone U.**

La contradiction inhérente au zonage actuel ressort également de la justification apportée pour le secteur NES – Secteur de projet d'aire de stationnements publics. Le Rapport de présentation expose ainsi (page 345/539) :

#### **□ La zone Nes**

La zone Nes couvre le site de projet d'aménagement d'une aire verte de stationnements, ainsi que quelques espaces attenants (côté ouest) utilisés par les services techniques municipaux à proximité immédiate du château d'eau.

Le site constitue pour l'essentiel un espace utilisé de longue date comme zone de dépôts, en partie déjà artificialisée avec un aménagement de voie centrale. Il s'agit d'une propriété communale, actuellement utilisée par les services techniques pour du stockage de déchets verts, terres et matériaux.

L'objectif de la commune est de regualifier et mettre en valeur cet espace en créant une offre nouvelle de stationnements à usage du public, située idéalement :

- . entre le zoo et l'hippodrome, deux des principaux vecteurs de fréquentations et de circulations automobiles de la station,
- . en bordure de l'avenue de l'hippodrome, qui constitue une "petit contournement" du centre de la Palmyre et qui est bordée par une piste cyclable,
- . à l'arrière du front littoral, entre les arrêts de bus du zoo et de l'hippodrome.

Ce projet est envisagé comme première étape dans le programme proposé dans le cadre de la démarche "d'Aménagement durable de la station" de renaturation du front de mer, et qui implique :

- . la réduction ou suppression de stationnements actuellement imperméabilisés au bénéfice de la qualité des paysages et des ambiances de bords de mer,
- . de prévoir en rétro-littoral des **capacités** de stationnements adaptées au niveau et au besoin de maîtrise de la fréquentation estivale.

#### Délimitation de la zone Nes

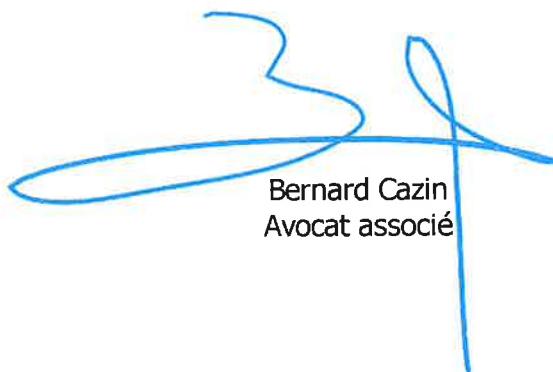


Si donc – à juste titre – les auteurs du PLUi entendent « prévoir en zone rétro-littoral les capacités de stationnement adaptées au niveau et au besoin de maîtrise de la fréquentation estivale », il importe de consolider les activités et stationnements existants.

**Les auteurs du PLUi ne peuvent pas sérieusement prévoir de créer en zone naturelle une nouvelle aire de stationnement – en pleine zone boisée - tout en dénier l'existence des aires de stationnement existantes du LUNA PARK au prétexte que cet espace serait boisé et à protégé. La contradiction est trop forte.**

Telles sont les observations que je vous remercie de bien vouloir étudier et annexer à votre rapport.

Recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération la plus respectueuse.



Bernard Cazin  
Avocat associé

AVOCATS ASSOCIES

**Aurélien BOULINEAU**  
Spécialiste en droit public

**Hélène VIEL**  
Spécialiste en droit public  
Membre du Conseil de l'Ordre

AVOCAT

**Éléonore MACE**  
Master II Droit de l'Urbanisme et de la Construction

Barreau de La Rochelle - Rochefort

Lagord, le 18 décembre 2025

**Monsieur Jean-Pierre BORDON**  
Commissaire Enquêteur

Mairie Des Mathes- La Palmyre  
10 rue de la Sablière  
CS 60013  
17570 LES MATHES

**Objet : contestation zonage nouveau PLU**  
**N/Ref. CHEVALLIER / RESERVE NATIONALE LA PALMYRE**  
**AB\_2023-168 - AB/EM/AB**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je me permets de prendre votre attache en qualité de Conseil des Consorts CHEVALLIER propriétaires d'un domaine de 120 hectares sur la Commune des Mathes-La Palmyre constitué des parcelles cadastrées section O B n°1265 ; 3581 ; 1270 ; 1271 ; 3582 ; 000B 1267 ; 1268 ; 5338 ; 5337 ; 5336 ; 1262 ; 1260 ; 5391 ; 5398 ; 5399 ; 5393 ; 5394 ; 5331 ; 5330 ; 5332 ; 1257 ; 5286 ; 5397 ; 5395 ; 3587 ; 5322 ; 5285 sis, 600 route du phare de la Coubre sur la Commune de LES MATHES (17570) :



Pour votre parfaite information, l'unité foncière est constituée de marais, de prairies et de forêts sur lesquelles sont implantés au Nord et au Sud deux îlots aménagés :

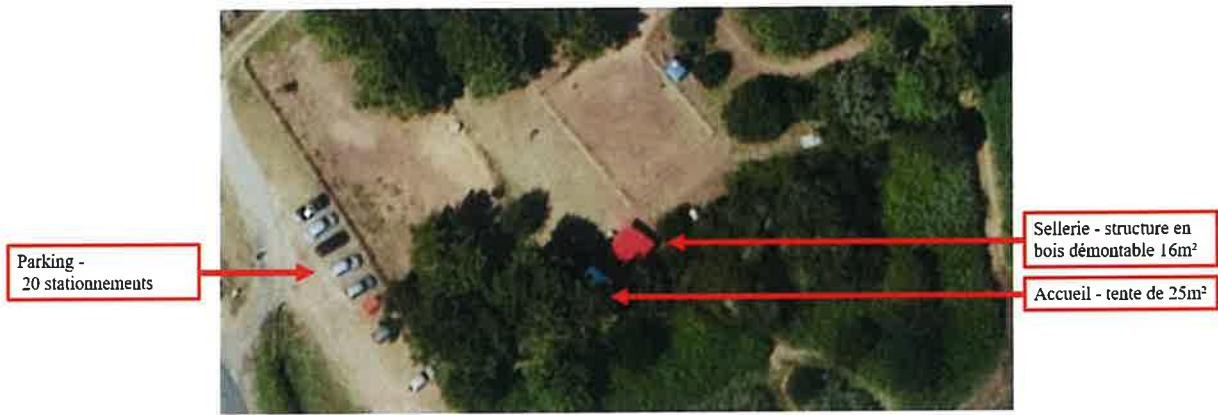


Le premier dénommé la ferme de « *LA MELANIE* » est implantée au Nord-Est du domaine sur les parcelles OB n°3581, n°1265 et n°5338 correspond à la résidence de mes clients :



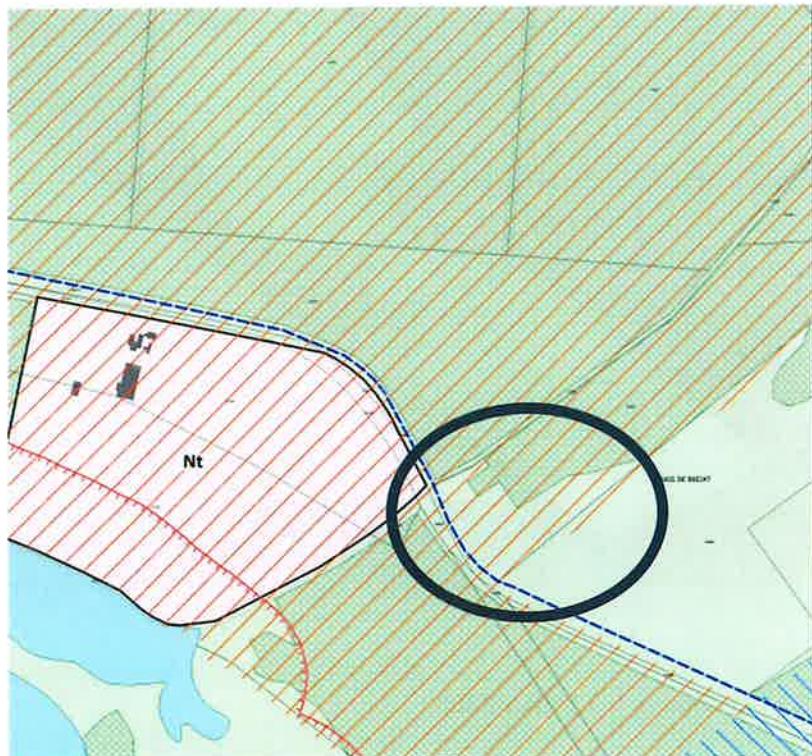
Le second au Sud-Ouest, sur la parcelle OB n°5393, comprend plusieurs aménagements utiles à l'activité équestre de la fille des Consorts CHEVALLIER implantés sur le domaine et précisément :

- Une tente d'une surface de 25 m<sup>2</sup> (*implantée depuis 15 ans*) utilisée antérieurement comme cabane de chasse, servant désormais pour l'accueil des clients du club équestre et pour le stockage des matériaux et du grain ;
- Un box en bois, démontable, d'une surface de 16 m<sup>2</sup> d'une hauteur de 4 mètres, utilisé en sellerie ;
- Un parking de 20 stationnements.



Sur ce dernier point, il est à noter que la fille des Consorts CHEVALLIER est en activité depuis 2020 et que la situation est parfaitement connue de la Commune.

Or, à la lecture du projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Les Mathes-La Palmyre, il appert que si la ferme de « la Mélanie » a été classée en zone A, en revanche, les parcelles d'exploitation de l'activité agricole de leurs filles, Mademoiselle CHEVALLIER, sont classées en zone N.



Zones naturelles et forestières	
	N - espaces naturels et boisés protégés
	NR - espaces naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral
	Ng - secteur des espaces aménagés du golf de la Palmyre
	Nt - secteurs d'hébergements touristiques principalement de plein air
	Neh - secteur non bâti des pistes de l'hippodrome de La Palmyre
	Nes - secteur de projet d'aire de stationnements publics et de service à La Palmyre
	NI1 - secteurs d'activités de loisirs
	NL2 - secteur d'activités de loisirs et diverses

C'est pourquoi, mes clients souhaitent porter à votre connaissance les points ci-après afin que le classement de cette partie de leurs propriétés soit revue pour correspondre à la réalité du site.

\* \* \*

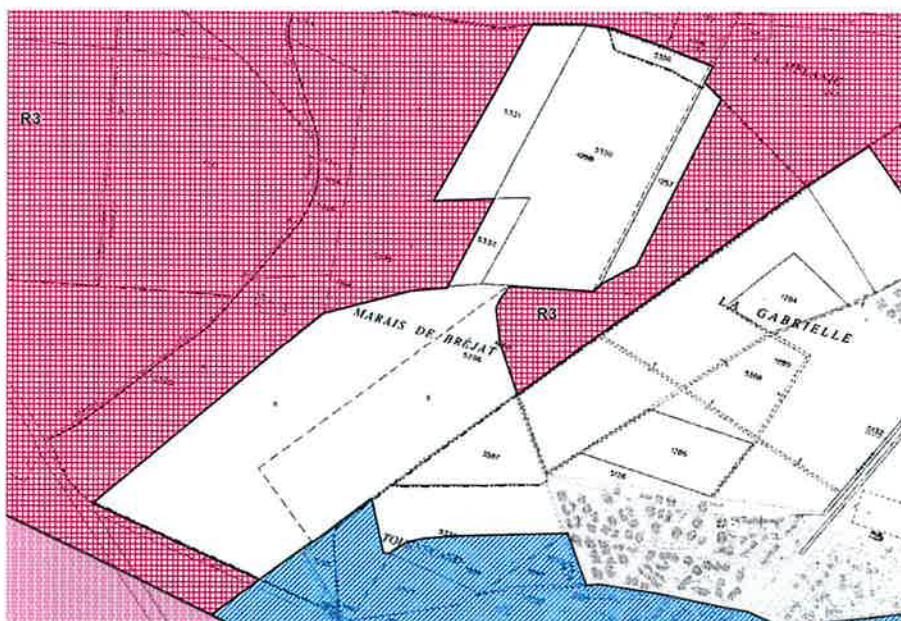
## **I. SUR LE CARCANS REGLEMENTAIRE DANS LEQUEL S'INTEGRE LES PARCELLES DE MES CLIENTS**

Les parcelles de mes clients font, depuis de très nombreuses années, l'objet de plusieurs classements que ce soit au titre de l'environnement ou de la prévention des risques contraignant les possibilités qui leurs sont offertes dans la gestion et l'exploitation de leurs propriétés.

Chose qu'ils ne remettent, bien entendu, pas du tout en cause.

## **1. Sur le plan de Prévention des Risques naturels de la Presqu'île d'Arvert (PPRN)**

Le PPRN de la Presqu'île d'Arvert, approuvé le 15 octobre 2003, est applicable sur le territoire communal et le Domaine de la Coubre, en partie couvert par le PPRN, est soumis à l'aléa feu de forêt :

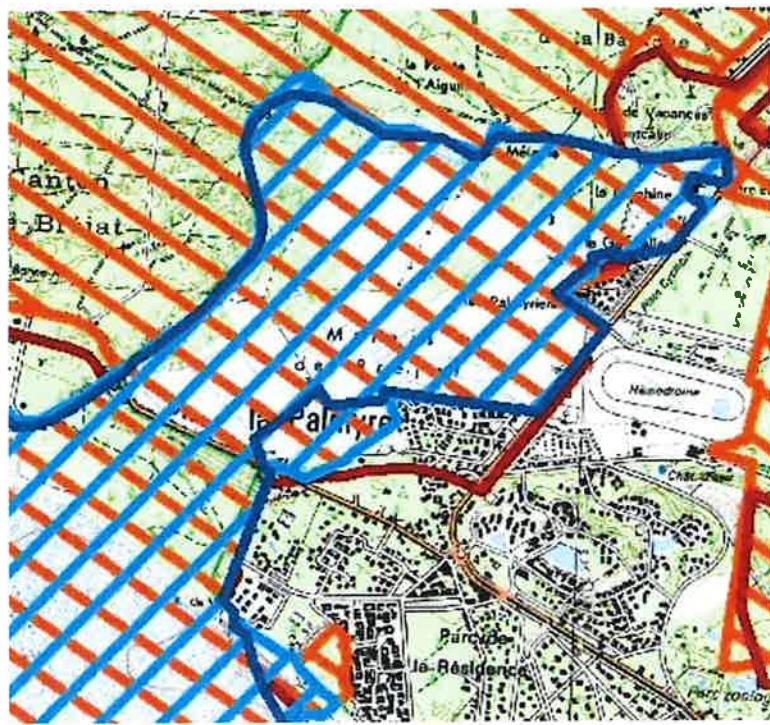


## **2. Sur les périmètres NATURA 2000 :**

La Commune LES MATHES LA PALMYRE est, en partie, couverte par un site NATURA 2000 nommé « *Presqu'île d'Arvert* ».

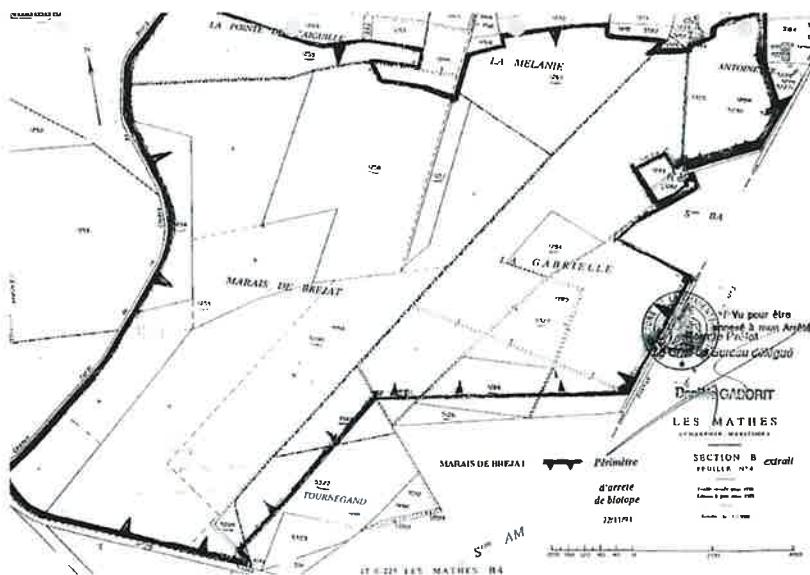
Ce site comprend notamment une Zone de Protection Spéciale (ZPS) correspondant à la Baie de Bonne Anse, au Marais de Brejat et de Saint-Augustin.

Le domaine de mes clients est identifié au cœur du site NATURA 2000 en ZPS :



### 3. Sur l'arrêté de Biotope :

La commune de LES MATHES LA PALMYRE est concernée par un arrêté du 21 juillet 1995 n°95-1696 DIR1/B4 de protection de Biotope qui s'applique au cœur des Marais de Bréjat.



Ces classements indépendants des règles d'urbanisme ont d'ores et déjà pour effet de réduire drastiquement les opportunités offertes à mes clients.

Cependant, Mademoiselle CHEVALLIER a réussi à développer une activité en parfait accord et harmonie avec ces protections particulières

## II. SUR L'INCOHERENCE DU CLASSEMENT ET DU ZONAGE PAR RAPPORT AUX OBJECTIFS AFFICHES DANS LES DOCUMENTS PREPARATOIRES DU PLAN LOCAL D'URBANISME ENVISAGE

Tout d'abord, et avant même d'entrer dans des considérations d'application de la réglementation même proposée par le PLU à l'étude, je note d'importantes divergences entre le rapport de présentation et le PADD, et le classement en zone N de la parcelle de mes clients.

En effet, le rapport de présentation qui inventorie l'ensemble des données, éléments et caractéristiques du territoire met en avant plusieurs difficultés.

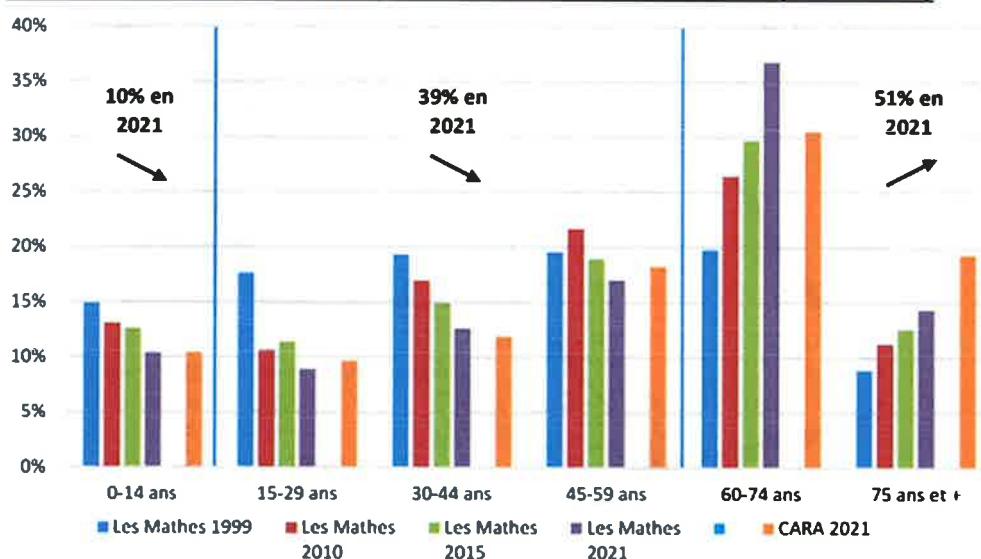
De plus les objectifs affichés et votées dans le PADD sont mis à mal par le classement en zone N de cette partie de la propriété de mes clients.

La première porte sur le fait qu'il est constaté une augmentation élevée de la population communale dont la proportion ne cesse d'augmenter depuis plusieurs années, à savoir 2,10%/an entre 2010 & 2021 (taux deux fois supérieur à celui moyen de la CARA)

Cependant, ce rapport de présentation reprend les considérations du SCOT qui met en avant le diagnostic suivant :

*« Le Diagnostic du SCOT précise que les nouveaux habitants de la CARA résidaient principalement en Ile de France, en région Centre, en Aquitaine, en Charente et dans le reste de la Charente Maritime. En termes d'âge et de typologie des ménages, cette migration résidentielle se caractérise par une forte proportion de retraités et de couples sans enfant, tandis que le territoire intercommunal perd globalement des habitants d'âges jeune (<30ans) »* Page 17 du rapport de présentation

Evolution de la part des tranches d'âges selon les années de recensements (source : Insee)



De ce fait l'indice de vieillissement<sup>1</sup>s'est fortement dégradé sur la dernière décennie : il s'établit à 3,03 en 2021 similaire à l'indice de 2,9 à l'échelle de la CARA.

Sans surprise, le territoire de la commune se peuple principalement de personnes en retraites ou en fin de carrière professionnelle, avec un fort pouvoir d'achat ou détriment des populations locales et surtout des plus jeunes qui peinent à rester ou s'installer.

La fille des Consorts CHEVALLIER qui à moins de trente ans, devrait être accompagné puisque contrairement à ces éléments, elle tente de rester sur le territoire à contre-courant des indicateurs du rapport de présentations

Cette erreur de classement et cette incongruité administrative pourrait avoir pour effet, bien au contraire, de la faire quitter le territoire communal.

La deuxième remarque, en lien également avec l'ostracisme de la collectivité depuis plusieurs années à l'égard de mes clients, porte sur des considérations d'ordre économique.

En effet, le rapport de présentation rappelle en page 43 :

*« Dynamique de création d'entreprises plutôt faible :*

*Une dynamique de création d'entreprises mitigée avec des créations qui concernent fortement l'économie de proximité commerce, hébergement, restauration, mais aussi l'immobilier et la construction.*

*Avec un taux de création de 13 %. La dynamique de création d'entreprises sur l'agglomération de Royan apparaît plutôt faible 1,5 point inférieur à la moyenne départementale et 2,5 points inférieur à la moyenne régionale (15%)*

*Les activités de construction et activités immobilières sont surreprésentées dans les créations.*

(...)

*Rythme d'artificialisation plus rapide que la création d'emplois*

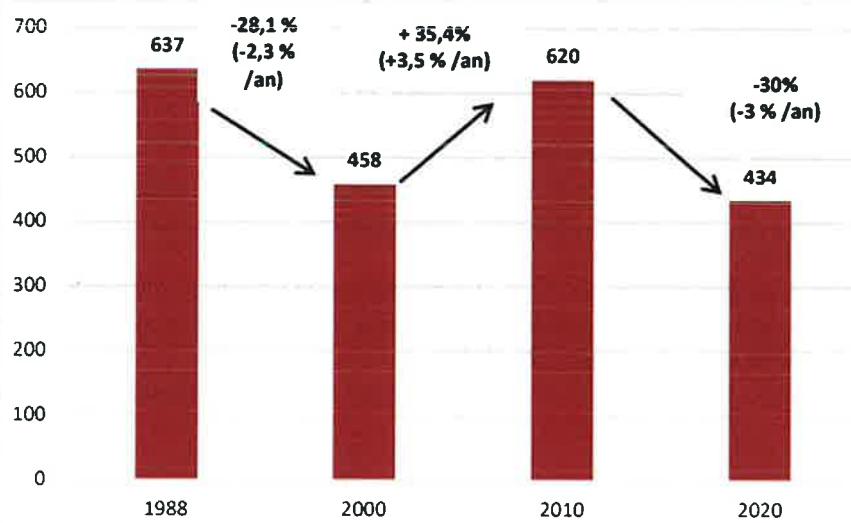
*L'efficacité de la consommation foncière sur l'emploi est plutôt faible sur le territoire. Si l'emploi a progressé sur la période, l'artificialisation des sols pour les activités économiques a progressé à un rythme cinq fois supérieur. Selon l'observatoire Corine Land Cover par rapport à 2006 41 ha supplémentaires (soit +10%) étaient destinés à l'économie (zone industrielle et commerciales)»*

Les indicateurs économiques rappellent également que la création d'emploi sur la Commune des Mathes la Palmyre est très marqué par une tertiarisation des activités, avec une diminution des surfaces agricoles de -3%/an passant de 620 ha en 2010 à 434 ha en 2020.

## □ Les surfaces agricoles

En 2020, selon les données des recensements agricoles, la superficie agricole utilisée (S.A.U.) des exploitations ayant leur siège dans la commune s'élevait à 434 contre 620 hectares en 2010, soit une baisse de 30 %. La commune a retrouvé la surface agricole qu'elle possédait en l'an 2000.

Cette évolution est toutefois à nuancer. En effet, la SAU relevée dans les recensements agricoles correspond à celle des exploitations ayant leur siège dans la commune et non à la surface agricole communale. Elle prend en compte des surfaces agricoles pouvant être situées en dehors de la commune des Mathes, d'où une différence importante entre la surface agricole relevée entre les recensements agricoles de 2010 et 2020 et les surfaces déclarées à la PAC ces mêmes années.



*Évolution de la Surface Agricole Utile (SAU) des Mathes en ha (Sources : RA 2010 et RA 2020)*

En effet, en 2010, selon les données du Registre Parcellaire Graphique, la commune totalisait environ 444,1 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC.

En 2020, cette surface s'élevait à 382,6 ha, soit une baisse de 11,6 % en 10 ans. Les terres agricoles représentent une emprise d'environ 11,1 % du territoire communal.

De plus, je relève que 2/3 des exploitations agricoles ont disparues entre 1988 et 2010 et qu'il y a eu une diminution de 21,2 % du nombre d'exploitant agricole entre 2010 et 2020.

Enfin, dans un secteur dominé par la forêt et dans un environnement particulièrement sensible, aucune des exploitations présentes n'est en agriculture biologique ou en conversion.

En tout état de cause et selon les études menées, l'économie locale porte sur deux piliers principaux que sont le tourisme, et les activités immobilières, sachant que dans la création d'entreprise dudit secteur sont intégrées les Société Civile Immobilière à vocation patrimoniale et familiale.

Or, sur ce point la Commune a connu une très forte artificialisation des sols depuis plusieurs décennies, et ne saurait supporter de maintenir le cap en ce sens

Cela aura donc des conséquences sur les secteurs économiques de la construction et de l'immobilier autant sur celui du tourisme en termes de capacité d'accueil et de nuitée.

Localement le maillage économique est particulièrement faible, et nécessite une réorientation importante pour les années qui viennent sous peine de subir d'importantes difficultés.

Le rapport de présentation va clairement en ce sens.

Besoin d'un nouveau positionnement qui doit révéler les potentiels, moderniser et engager le territoire

Un manque de dynamisme :  
territoire assoupi sans proposition  
d'avenir lisible

Un modèle touristique qui peine  
à se renouveler et un tourisme qui  
« prend toute la place »

Un déficit de jeu collectif

Besoin de métamorphose touristique :  
L'ambition du territoire doit le « propulser » vers l'avenir, dans un nouveau modèle de développement  
pour une nouvelle ère touristique

### 3 ENJEUX

DYNAMIQUE GÉNÉRALE  
Un territoire assoupi sans  
proposition d'avenir lisible

Un territoire qui prend soin  
de sa jeunesse et encourage  
la mixité intergénérationnelle

Une attractivité choisie  
qui dynamise le territoire

Un TOURISME  
qui peine à se renouveler  
et prend trop de place

Passer d'un territoire  
balnéaire à un territoire  
de vie en bord de mer

Garantir l'avenir par la  
diversification des activités  
et de l'économie

Le déficit de  
JEU COLLECTIF

Grandir par les coopérations

Dynamiser et enrichir le  
territoire grâce à la mise en  
œuvre de l'intérêt  
communautaire

Construire et diffuser  
collectivement un nouveau  
récit

Mademoiselle CHEVALLIER, là encore est à contre-courant de ces données et s'inscrit bien au contraire dans la pérennisation d'une activité économique autre qui ne peut pas être délocalisée, et s'appuie sur un maillage de professionnels locaux.

Pourtant rien est fait pour faciliter son installation et la pérennisation de son activité, bien au contraire, et ce en totale contradiction avec les alertes et études faites sur ces aspects.

Les objectifs du PADD sont totalement bafoués dans l'application réglementaire qui en découle.

Troisièmement, si je prends l'analyse projetée sur les questions environnementales, je ne peux qu'être abasourdi de la situation des Consorts CHEVALLIER.

Le rapport de présentation met en avant, dans une logique de protection et de développement durable une trame verte dont l'objet est :

« Promouvoir avec les acteurs publics, économiques et privés concernés, des pratiques de loisir, agricoles de gestion de l'eau respectueuses des écosystèmes, de la qualité des sols et des paysages dans l'ensemble de ces espaces ou dans leurs proximités. »

De son coté, le PADD rappelle la qualité de l'environnement emblématique et si particulier de la Commune qui nécessite tout l'attention des pouvoirs publics :

#### **4.1.2. Les orientations pour la protection des espaces naturels, agricoles et littoraux et les continuités écologiques**

##### **Rappel synthétique des orientations générales du PADD**

- *Mettre en place un cadre d'application de la loi littoral ajuste aux caractéristiques du territoire communal et cohérent avec le SCOT révisé de la CARA*
  - *protection des espaces reconnus comme Remarquables*
  - *protection des espaces dunaires, boisés et de manière générale à caractère naturel compris dans la bande des 100 mètres du littoral*
  - *protection des boisements à considérer comme significatifs du littoral*
  - *conservation des secteurs de coupures d'urbanisation*
  - *définition des espaces proches de l'Estuaire*
  - *L'encadrement de l'urbanisation fondé sur la reconnaissance des entités urbanisées*
- *Protéger les milieux et paysages naturels, boisés et agricoles sensibles*
  - *les milieux aquatiques et humides estuariens, les espaces forestiers, les zones humides de marais, et autres milieux naturels sensibles intégrés aux périmètres de sites Natura 2000*
  - *les continuités de paysages bocagers, de prairies et humides, ainsi que les continuités d'espaces agricoles (prairies / cultures) présentes dans le nord de la commune.*
  - *les franges arborées et les principaux îlots boisés au sein de l'urbanisation existante des Mathes et de la Palmyre,*
  - *des pratiques de loisirs, agricoles, de gestion de l'eau respectueuses des écosystèmes, de la qualité des sols et des paysages*
  - *contenir les flux touristiques sur les sites et axes urbains et/ou aménagés*

Dans le projet d'aménagement et de développement durable, il est indiqué, en termes d'objectif :

*« Encourager et soutenir les démarches environnementales des acteurs économiques concernés, notamment celles en faveurs des économies d'énergie, de la gestion de l'eau, des mobilités douces, de la réduction des déchets, des continuités écologiques. (...) »*

*Dans le cadre des objectifs de protection des espaces et du littoral contribuer à la pérennité des activités agricoles, en préservant les terres qui sont le support et en permettant l'évolution des structures nécessaires aux exploitations (constructions, agrandissements, installations diverses) (...) »*

*Maintenir et favoriser le développement de la filière équine, déjà très présente sur le territoire communal (hippodrome, activités de loisirs) notamment par la création d'une clinique vétérinaire à La Palmyre pour le bien-être animal. »*

Au cas particulier, il ne peut être éludé la volonté et les actions directes en faveur de la protection de la qualité environnementale de leurs propriétés par mes clients.

Ils ont tout intérêt à protéger, conserver si ce n'est améliorer la qualité de ce site emblématique de la Commune.

En effet, Mademoiselle CHEVALLIER commercialise des randonnées équestres dans un environnement naturel d'exception.

Ne pas protéger ce site, en parfait accord avec les objectifs du PADD serait donc pour elle une forme de suicide économique.

Bien plus, et à des fins de bien-être animal pour l'ensemble des chevaux dont elle a la responsabilité, il est tout aussi fondamental d'assurer un cadre environnemental d'exception.

La présence de cette exploitation agricole ne fait que mettre en application les objectifs politiques de conservation et protection de l'environnement, sans que les deniers publics n'en soient impactés.

Quatrièmement, dans une logique de gestion des risques naturels dont le plus important localement porte sur les feux de forêt, là encore, mes clients sont en première ligne, et, alors que la collectivité pourrait s'appuyer sur eux, elle se met en opposition.

Il est à noter, tout d'abord, que l'activité de ma cliente ne porterait aucunement atteinte à la zone humide dite du Marais de Bréjat.

Plus concrètement, les inondations par remontée de nappe n'auront aucun effet sur l'activité de ma cliente, et en l'absence d'obstruction particulière de l'écoulement des eaux de pluie, aucune incidence sur le territoire communal.

Mais bien plus, mes clients sont de véritables sentinelles indispensables à la prévention, et la surveillance des départs de feux de forêt, ces derniers ayant plus intérêt que quiconque à éviter un tel drame.

Or, pour rappel, selon les indications du rapport de présentation, en 18 ans, il y a eu 18 incendies entraînant la disparition de 4,4 ha de forêt, dont près de 3 ha lors du plus important incendie.

Pour éviter de telles catastrophe, le plan de prévention impose un entretien/débroussaillage régulier et important.

La présence d'animaux sur les parcelles de mes clients a nécessairement un effet bénéfique pour la prévention des incendies, puisqu'ils participent, à l'année, et en toute circonstance à l'entretien des prés, marais, forêts qui constituent les marais de Bréjats, évitant bien souvent le débroussaillage mécanique.

Vous l'aurez compris Monsieur le Commissaire enquêteur la présence d'une exploitation agricole équestre de ce type sur les parcelles de mes clients n'est pas incongrue

Elle n'est manifestement pas en opposition avec les objectifs politiques voulus et votés, mais bien au contraire n'en fait qu'une simple et juste application.

Mes clients ne demandent pas de « passe-droit » pour construire un logement, ou uniquement à des fins de valorisations patrimoniales de leurs biens

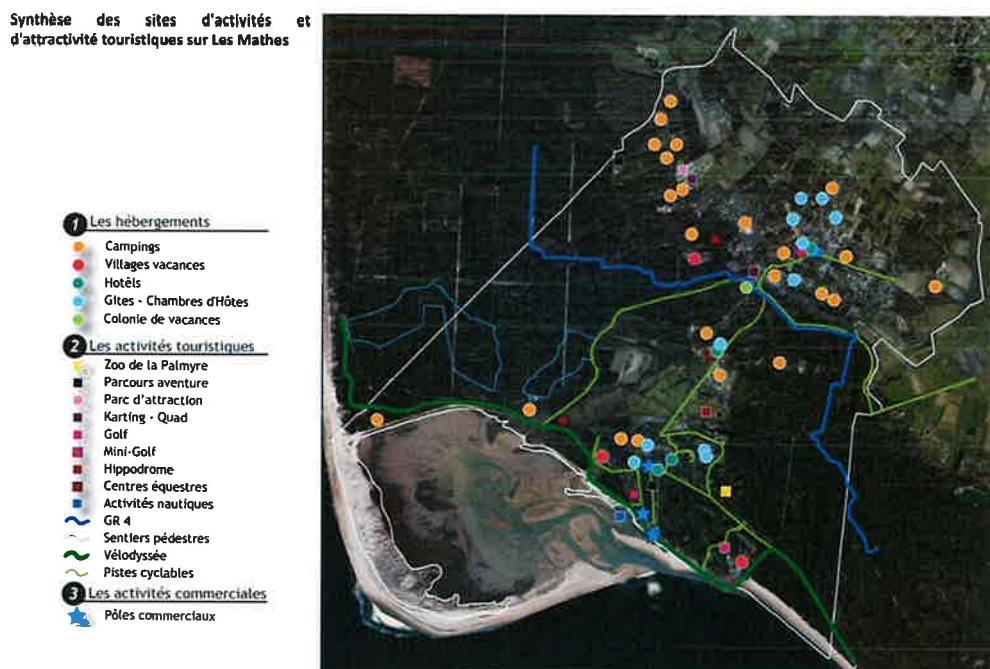
Ils sollicitent un zonage en cohérence avec l'existant, et surtout en cohérence avec les objectifs politiques des documents préparatoires du PLU.

Tel n'est pas le cas en l'espèce.

### III SUR LES CONSEQUENCES JURIDIQUES DU ZONAGE PRÉVU

Outre ces considérations, le classement en zone Naturelle de la partie sur laquelle sont présents des éléments d'exploitation agricoles de Mademoiselle CHEVALLIER entraîne des conséquences particulièrement néfastes pour l'accueil de sa clientèle et le bien être des animaux, mais surtout pour la pérennité même de son exploitation agricole.

En premier lieu, il est à noter une nouvelle l'incohérence du classement avec le fait que l'activité agricole est répertoriée à plusieurs reprises dans les documents préparatoires, mais pour autant, le zonage va totalement à l'encontre de cet inventaire.

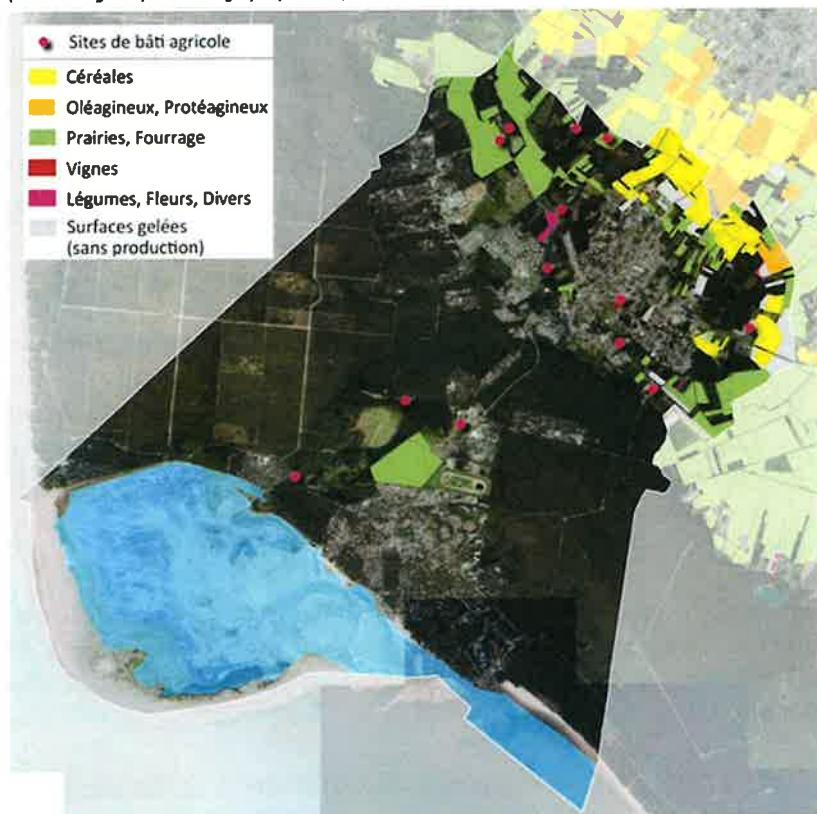


... entre la Palmyre et le bourg :

- la ferme de la Mélanie qui comprend notamment une activité d'élevage de chevaux associée à un site d'accueil touristique (balades) en partie sud des marais de Bréjat,
- la ferme Antoinette qui correspond à un site multi activités, comprenant des aménagements destinés à des activités équestres,



**Sites de bâti d'exploitation et Surfaces de cultures et de prairies déclarées par les exploitants**  
 (source : *Registre parcellaire graphique 2023, recensement des activités agricoles*)



Bien plus, le classement en zone N implique l'application d'une réglementation, empêchant l'exploitation de l'activité dans des conditions correctes :

*« Le classement en secteur N : Espaces Naturels et boisés protégés  
 Dans la zone N seuls sont admises :*

*Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière ou à nécessaires (sic) à l'exploitation agricole lorsque celle-ci est destinée aux activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques à condition de se situer en dehors de la bande littorale de 100 mètres. »*

Pour votre parfaite information, l'hippodrome et les parcelles nécessaires à son exploitation ont fait l'objet d'un classement en zone Neh et Nes.

Or, Mademoiselle CHEVALLIER accueille pendant plusieurs mois ses clients sur cette parcelle, équipe directement les chevaux sur place pour les randonnées équestres, les entretiens et les soigne.

Pour cela, elle a besoin de stocker du matériel sur place, et d'avoir un local « commercial » pour accueillir décemment ses clients, ainsi que d'avoir un minimum de commodités.

Sur ce point, il est à noter que les exigences en termes de stockage et d'accueil ne sont pas de haut standing, mais il est bien question d'un minimum de commercialité de son activité.

Cela est bien entendu parfaitement possible dans le cadre d'un classement en zone A puisque sont admis les éléments suivants :

« *Dans la zone A sont admises les sous-destinations suivantes répondant aux conditions indiquées :*

*Les sous destinations « exploitation agricole » :*

- *Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation agricole.*
- *Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.*
- *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, aux conditions et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

De plus, et sur ce point précise, la cour administrative d'appel de Bordeaux a récemment jugé que la création d'un centre équestre dont l'objet serait de dispenser des cours d'équitation et de proposer des prestations de loisirs tels que des promenades à cheval serait directement liée et nécessaire à l'exploitation d'une activité agricole :

« *5. D'autre part, il ressort des pièces du dossier que le centre équestre envisagé de l'entreprise pétitionnaire est une écurie de propriétaires qui prend des chevaux en pension, dispense des cours d'équitation et réalise des prestations de loisirs telles que promenades à cheval et spectacles équestres. Cette activité, exercée à titre professionnel, a le caractère d'une exploitation agricole au sens des dispositions du règlement du plan local d'urbanisme citées au point 2, alors même qu'elle vise également à assurer une prestation de service de loisirs. Les constructions et aménagements faisant l'objet de la demande de permis de construire de L'EURL Chez Nous visées au point 3 ont ainsi le caractère de constructions directement liées et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole au sens des dispositions de l'article A2 du règlement du plan local d'urbanisme communal. Par suite, le maire de la commune de Saint-Georges d'Oléron a fait une exacte application de ces dispositions en accordant le permis de construire.*

*(...)*

*7. La commune de Saint-Georges d'Oléron fait valoir que le projet de construction, qui ne se situe pas dans un espace proche du rivage, est lié à une activité agricole incompatible avec le voisinage des zones habitées et qu'il a reçu le 10 juillet 2015 l'accord du préfet après avis de la commission départementale des sites.*

*8. S'agissant de la méconnaissance des dispositions du I de l'article L. 146-4 du code de l'urbanisme, tenant à ce que le projet devant être accueilli en zone N ne constituerait pas « une installation ou construction liée à une activité agricole », il résulte de ce qui a été dit au point 5, que ce projet présente un lien avec une activité agricole ». (CAA de BORDEAUX, 29/08/2019, 17BX04013).*

Evidemment, il n'est pas question de l'ouverture sur ce site d'un bâtiment d'importance.

Seul un classement en zone A permettrait à Mademoiselle CHEVALLIER de pouvoir aménager une partie de la parcelle pour exercer son activité équestre.

Pour autant, je me permets de vous rappeler que si classement en zone A, les modalités constructives seraient en tout état de cause entendu de manière restrictive puisque la parcelle sera toujours dans un espace remarquable au sens de l'application des dispositions de la Loi Littorale.

En conséquence, il y aura lieu de faire application des dispositions de l'article L121-23 du code de l'urbanisme :

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immersés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

De l'article 121-24 du même code qui prévoit que :

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

Mais également, de l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme qui envisage uniquement la possibilité d'installer des aménagements légers en espace remarquable du littoral :

« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

*3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;*

*4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :*

*a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;*

(...)

*Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »*

L'article R. 121-6 du même code soumet l'installation d'aménagements légers à des conditions particulières d'information du public :

*« Les aménagements légers mentionnés à l'article R. 121-5 qui ne sont pas soumis à enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement font l'objet d'une mise à disposition du public organisée par un arrêté de l'autorité compétente pour statuer sur la demande d'autorisation du projet.*

*Cet arrêté est affiché dans la ou les mairies des communes intéressées et, le cas échéant, au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale, ainsi que sur le lieu où est projetée l'implantation de l'aménagement, dans des conditions qui garantissent le respect du site ou du paysage concerné. »*

Il résulte de l'ensemble de ces dispositions que seuls certains aménagements légers peuvent, sous certaines conditions, être admis en espace remarquable.

Sur ce fondement, il a ainsi été jugé que pouvait être admis en espace remarquable :

- Une aire de retournement paysager à caractère paysager d'une superficie de 0,06 ha destinée à améliorer l'accès au Conservatoire du littoral (*TA Nice, 17 juin 1999, n° 983373, 983807 et 983808*) ;
- L'installation d'une tente de 20m<sup>2</sup> (*CAA Marseille, 21 oct. 2011, n°10MA00212*) ;
- Un bâtiment d'une surface de plancher de 19 m<sup>2</sup> ayant vocation à accueillir du petit matériel ainsi que du fourrage destiné à l'entretien du marais, qui ne comporte pas de fondations et qui est construit en planches de bois. (*TA Nantes, 8 juin 2017, n°1603274*) ;
- Des travaux d'édification et de réfection de clôtures à condition qu'ils ne dénaturent pas le caractère du site protégé, ne compromettent pas sa qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (*CE 4 mai 2016, n° 376049*).

C'est exactement ce qui est recherché par Mademoiselle CHEVALLIER puisque sur cette partie de la parcelle, elle souhaite uniquement pouvoir construire des aménagements légers pour les besoins de son exploitations agricoles, chose qu'un classement en zone N ne lui permettrait pas, étant beaucoup trop restrictif.

Cette demande de modification de classement n'est manifestement pas abusive par rapport à la situation, et ne serait, en réalité, qu'une parfaite application des objectifs du PADD.

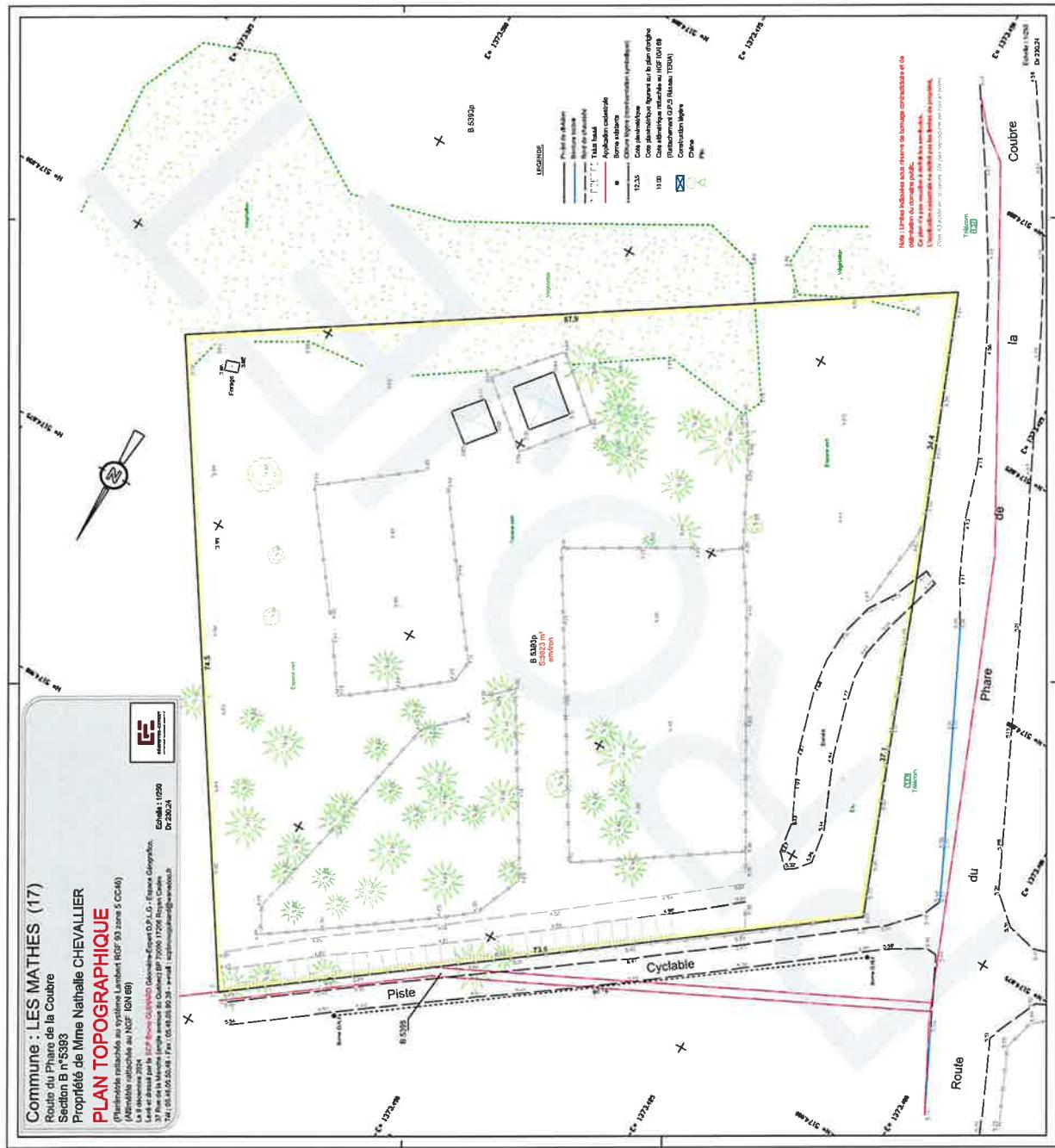
En conclusion, mes clients sollicitent le classement en zone A de la partie sur laquelle sont actuellement présents les éléments d'exploitation agricole de Mademoiselle CHEVALLIER indispensable à la pérennité de son activité.

Nous espérons vivement que vos conclusions tiendront compte de nos arguments et qu'elles conduiront à une révision de ce projet.

Dans l'attente de vos retours, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur,  
l'expression de nos salutations distinguées.

Aurélien BOULINEAU

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Aurélien BOULINEAU". The signature is fluid and cursive, with a large, stylized 'B' at the beginning. The name is written in a bold, sans-serif font.





Saintes, le 03/12/2025

**ATTESTATION D'AFFILIATION ATEXA MSA**

n° 17\_DAP\_20251203\_1496

La MSA des Charentes certifie que :

MME CHEVALLIER MARIE

a adhéré auprès de notre organisme à l'ATEXA (Assurance contre les Accidents du Travail et les Maladies Professionnelles des Non Salariés Agricoles) depuis le 15/06/2020.

Attestation délivrée pour servir et valoir ce que de droit, produite par la MSA sous forme dématérialisée dans les conditions de sécurité requises par la loi.

Le Directeur

Madame BAYLE Michelle

Les MATHES le 22 décembre 2025

L 14

Madame MATARD Danièle

Mairie

10 rue de la sablière

17570 Les MATHES

Objet : Parcelle 248 PLU

Madame la Maire

Lors de l'établissement du PLU, nous avons noté que la parcelle 248 est classée en zone N.

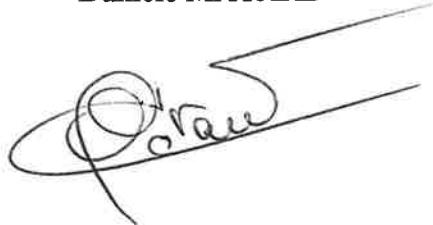
Sans discuter ce classement, nous notons que cette parcelle est considérée, suivant les termes consacrés, comme une dent creuse. Aussi, notre demande porte sur la possibilité de créer en son sein deux zones pouvant être constructibles car directement desservies par les rues du chemin de Koff et de Cosme Béchet suivant le schéma joint (la profondeur de ces zones le long des voies pouvant être de 30 mètres environ ou selon votre désir)

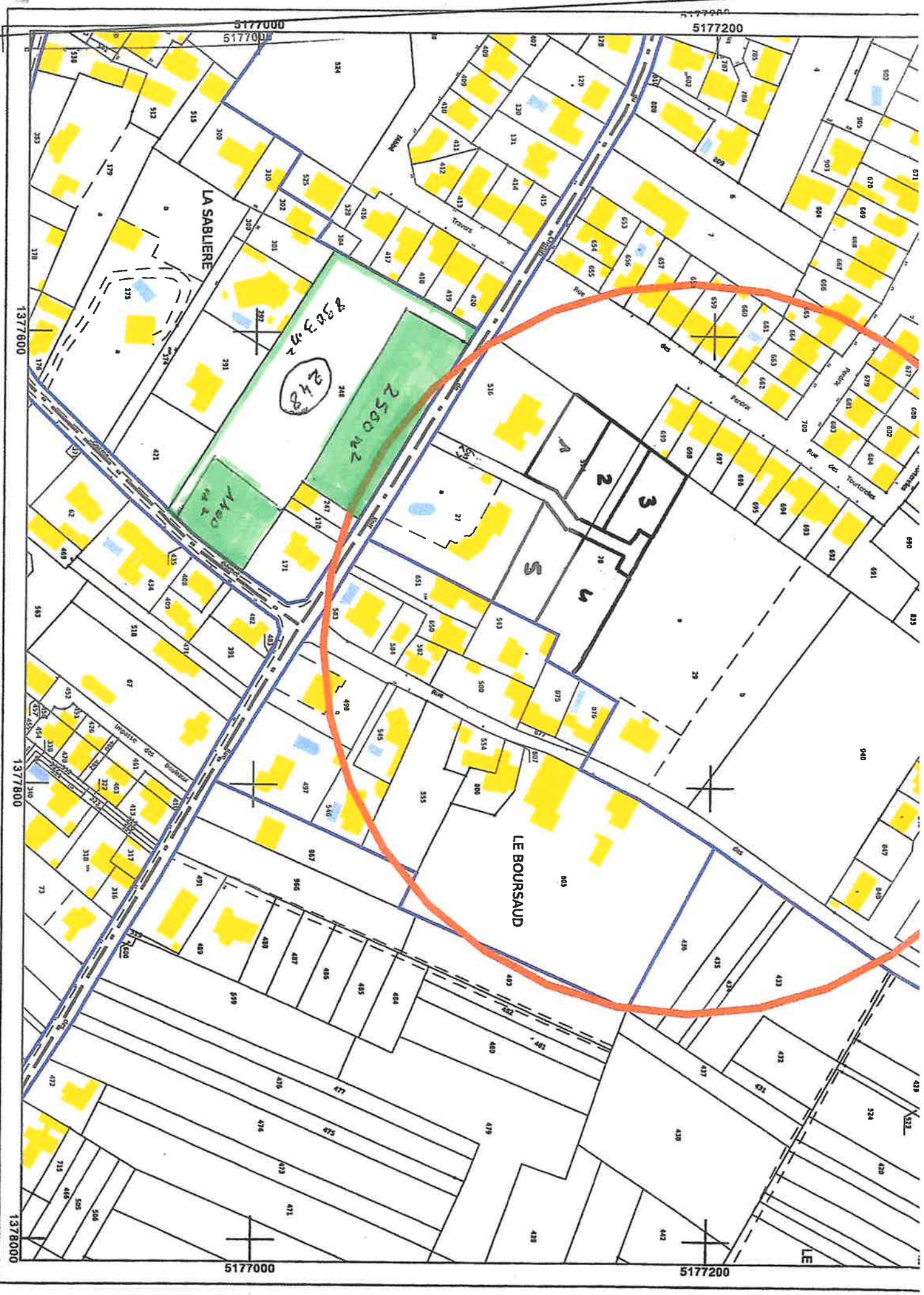
Cette disposition permet un branchement direct de tous les réseaux aux cinq ou six parcelles envisageables sans qu'il soit fait de voirie supplémentaire. Deux accès aux rues mentionnées plus haut de 8 mètres environ seraient réservés pour donner passage aux travaux d'entretien de la partie centrale.

Nous restons bien évidemment à votre disposition pour toute demande de votre part.

Et nous vous prions d'agréer, Madame la Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Danièle MATARD





Mr. VIGNEAUD Léon

LES Mathes , le 28 décembre 2025

LAS

Monsieur Le Commissaire Enquêteur

Lors de notre visite le 17 décembre, nous avons constaté que notre parcelle AD 41 rue des Combès avait été classée en espace bois classé. Vous trouverez ci-joint un mail de la mairie de LES MATHES du 27/12/2023 nous donnant l'autorisation de couper les pins justement parce que cette parcelle n'est pas prévue en espace boisé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Compte tenu de ce mail, nous demandons que notre parcelle reste en zone urbaine ,d'autant plus qu'elle sera complètement entourée de pavillons, c'est la raison pour laquelle nous avions préféré couper les arbres car certains menaçaient déjà quelques maisons.

Merci d'examiner notre demande

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Léon Vigneaud". The signature is fluid and cursive, with the name "Léon" at the top and "Vigneaud" below it.

Christophe FRADIN - Mairie LES MATHES LA PALMYRE

27/12/23 09:33

## Re: demande d'ouverture de chantier

à : Valere HILLAIRET,  
cc : Paul Vigneaud

Bonjour,

votre demande a été examinée en commission Urbanisme du 21 décembre dernier,

Cette parcelle n'est pas en espace boisé classé, et nos délibérations prises dans le cadre de l'élaboration du PLU ne l'ont pas identifié comme boisement significatif. Cette parcelle n'est pas en Natura 2000.

Par conséquent la commune n'a pas d'objection à cette coupe rase à des fins d'exploitation, qui n'est soumise à aucune formalité d'urbanisme préalable.

Cependant si votre chantier nécessite une occupation du domaine public, vous voudrez bien faire en mairie une demande de permission de voirie

cordialement,



Christophe FRADIN  
Service Urbanisme-  
Réglementation  
Mairie Les Mathes - La Palmyre

0516843366  
[c.fradin@lesmatheslapalmyre.fr](mailto:c.fradin@lesmatheslapalmyre.fr)  
<http://www.mairie-lesmatheslapalmyre.com/>  
10 rue de la Sablière 17570 Les Mathes

Le 20/12/2023 à 17:50, Valere HILLAIRET a écrit :

Bonsoir,  
scierie Hillairet a Meursac,  
nous voudrions faire une demande d'ouverture de chantier pour une coupe rase de pin sur la  
parcelle :  
AD 41 la combes 4831 m<sup>2</sup> sur la commune de "les Mathes" propriétaire Mr Vigneaud Paul 06  
36 19 44 24  
En attente de votre retour.

Cordialement

C.Hillairet

ou vous pouvez nous joindre dès à présent.

Abella GAUBERT

Etang le 31.12.25

L16

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

J'ai une parcelle n° 445 AD sur la commune des Mathes. Cela fait 15 ans que je demande à ce qu'il passe constructible, afin de me faire un petit pied à terre ici car j'ai de la famille ici qui vieillit (mes parents 80 ans). Je réitère ma demande.

D'autre part, je viens de voir qu'il est (une partie) marqué en boisé remarquable. J'ai effectivement laissé pousser quelques arbres (14) afin de faire du bois de chauffage. (ce terrain me servant pour l'instant à rien d'autre). Je demande donc à ne pas le classé en bois. Merci. Si il le faut, les arbres peuvent être abattu et hiver.

Merci de prendre enfin compte de mes courriers.

Ce n'est effectivement pas le premier que je fais  
en ce sens (constructible) à la commune.

Mes sincères salutations.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Faubert".



**ASSOCIATION SYNDICALE  
AUTORISÉE DU PARC DE LA  
RÉSIDENCE**

1 allée des Iris  
17570 LES MATHES - LA PALMYRE  
Bureau : 05 46 22 31 25 - Accueil : 05 46 22 47 26  
[residenceduparc@wanadoo.fr](mailto:residenceduparc@wanadoo.fr)

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur

Les Mathes, le 29/12/2025

Objet : Observations relatives au projet de Plan Local d'Urbanisme – Secteur du Parc de la Résidence (La Palmyre)

Madame, Monsieur,

À la suite de notre rendez-vous relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Mathes, et plus particulièrement au zonage et au règlement applicables au secteur du Parc de la Résidence à La Palmyre, géré par une Association Syndicale Autorisée (ASA), nous souhaiterions vous faire part des éléments suivants.

**Appréciation générale**

Le cahier des charges du Parc de la Résidence a été repris de manière quasi intégrale dans le règlement de la zone UM2p, dont les dispositions figurent aux pages 32 à 52 du projet de PLU. De la même manière, les espaces communs ont été classés en zone N (naturelle), conformément à leur vocation, les règles correspondantes étant précisées aux pages 148 à 163.

Nous vous remercions d'avoir pris en compte le caractère tout à fait singulier de notre résidence.

Néanmoins, plusieurs points évoqués lors de nos échanges appellent, selon nous, des précisions ou ajustements afin d'éviter toute ambiguïté ou difficulté d'interprétation à l'avenir.

**1/ Observations relatives à la zone UM2p**

**a) Définition du périmètre de la zone – page 29**

Il est indiqué que :

« La zone UM2p couvre les espaces de l'ensemble résidentiel du Parc de la Résidence à La Palmyre. »



**ASSOCIATION SYNDICALE  
AUTORISÉE DU PARC DE LA  
RÉSIDENCE**

1 allée des Iris  
17570 LES MATHES - LA PALMYRE  
Bureau : 05 46 22 31 25 - Accueil : 05 46 22 47 26  
[residenceduparc@wanadoo.fr](mailto:residenceduparc@wanadoo.fr)

Cette formulation nous semble inexacte, dans la mesure où l'ensemble du Parc de la Résidence n'est pas classé en UM2p, mais uniquement la partie lotie comprenant les parcelles privatives, le reste du parc étant classé en zone N.

Nous proposons donc une modification de cette rédaction afin de refléter fidèlement la réalité du zonage.

Par ailleurs, s'agissant du préambule de la zone, il pourrait être envisagé d'y préciser l'interdiction des constructions de type bâtiments collectifs ou multi-habitations (immeubles), sous réserve bien entendu de la légalité d'une telle disposition au regard du droit de l'urbanisme.

b) Hauteur des constructions – page 38

L'article 5.2.3 prévoit que :

« La hauteur des constructions principales ne peut excéder un étage sur rez-de-chaussée simple, ou un rez-de-chaussée surélevé. »

Cette règle est une reprise directe du cahier des charges historique du parc. Toutefois, elle nous paraît insuffisamment précise dans le cadre d'un document d'urbanisme tel qu'un PLU, en l'absence de toute référence à une hauteur exprimée en mètres.

La notion d'« étage » étant sujette à interprétation, il serait souhaitable de fixer une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel, comme cela est pratiqué dans l'ensemble des autres zones du PLU, afin de garantir une volumétrie claire et homogène.

c) Dispositions relatives aux constructions – page 42 (article 6.5)

Les dispositions applicables aux constructions neuves, extensions et aménagements existants apparaissent particulièrement exhaustives, notamment s'agissant des interdictions portant sur les matériaux et les procédés constructifs.

À titre d'exemple, l'interdiction générale des « bâtiments préfabriqués » nous semble aujourd'hui obsolète. De nombreuses constructions contemporaines, y compris des maisons de grande qualité architecturale, intègrent désormais des éléments préfabriqués en atelier pour des raisons techniques, économiques et environnementales, sans pour autant correspondre à l'acceptation historique de la préfabrication visée par le cahier des charges des années 1960.



**ASSOCIATION SYNDICALE  
AUTORISÉE DU PARC DE LA  
RÉSIDENCE**

1 allée des Iris  
17570 LES MATHES - LA PALMYRE  
Bureau : 05 46 22 31 25 - Accueil : 05 46 22 47 26  
[residenceduparc@wanadoo.fr](mailto:residenceduparc@wanadoo.fr)

La même réflexion peut être menée concernant les matériaux dits « d'imitation », devenus aujourd'hui courants et souvent incontournables pour répondre aux exigences écologiques, réglementaires et économiques actuelles.

Nous ferons certainement évoluer notre cahier des charges sur ces sujets, afin de corriger ces énonciations devenues obsolètes ; il serait en revanche dommage que le nouveau PLU les reproduise.

**2/ Observations relatives à la zone N**

La zone N englobe les espaces boisés du parc, le lac, ainsi que le club et ses installations sportives.

Le club house a été édifié suite à l'obtention d'un permis de construire le 15 mai 1971. Nous souhaiterions confirmer qu'en cas de sinistre celui pourrait être reconstruit à l'identique.

Cette confirmation est déterminante, dans la mesure où le règlement de la zone N n'autorise que l'extension de constructions existantes à usage d'intérêt collectif.

À cet égard, l'article figurant page 150 du projet de PLU précise notamment :  
« L'extension des constructions existantes et les installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les équipements sportifs de plein air d'intérêt général, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Nous restons naturellement à votre disposition pour approfondir ces points et poursuivre les échanges dans un esprit constructif, afin d'aboutir à un document clair, juridiquement sécurisé et fidèle à la réalité du site.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'ASA du Parc de la Résidence

Eric Le Marec

Président

Jean-Marie Rosay

Commission urbanisme

L 18

M. BEGAUD représentant de la société MATH DISTRI  
1 Avenue de la Palmyre  
17570 LES MATHES

Commissaire enquêteur public

Les Mathes, le 07/01/2026

Monsieur,

La SAS Math Distri (U Express), est propriétaire des parcelles cadastrés 40/43/43a/214 et 215, sur lesquelles sont implantées un supermarché U.

Je viens auprès de vous porter réclamation. En effet, sur le plan que je vous fournis, le projet de « PLU » ne prévoit pas que les parcelles qui jouxtent le magasin (cadastrés 41a/179/178/42/46/45 en vert sur le plan) puissent servir à l'extension de celui-ci. Or je suis en négociation pour l'acquisition de ces maisons dans le but éventuel de prévoir un agrandissement de la zone commerciale.

Serait-il possible de prévoir cela au « PLU » s'il vous plaît.

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



**U les Mathes**  
SAS MATH DISTRI  
1 Avenue de la PALMYRE  
17570 LES MATHES  
RCS 917 905 051

Département :  
CHARENTE MARITIME

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Commune :  
LES MATHES

Section : AI  
Feuille : 000 AI 01

Échelle d'origine : 1/1000

Date d'édition : 07/01/2026  
(fuseau horaire de Paris)

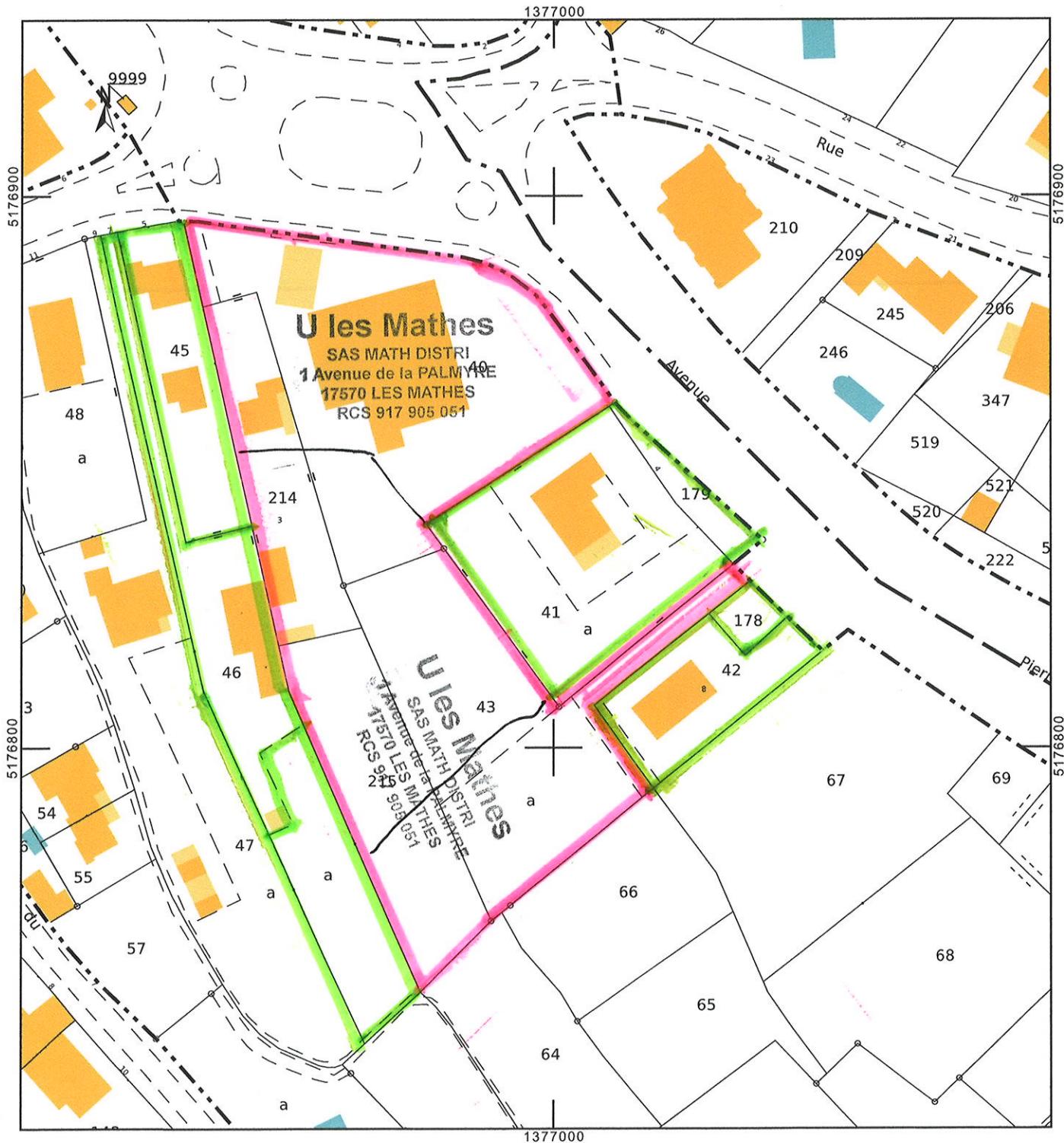
Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly BP 80808 Réception sur  
RDV 17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



L 19

M. BEGAUD représentant de la société MATH DISTRI  
1 Avenue de la Palmyre  
17570 LES MATHES

Commissaire enquêteur public

Les Mathes, le 07/01/2026

Monsieur,

La SAS Math Distri (U Express), est propriétaire des parcelles cadastrés 40/43/43a/214 et 215, sur lesquelles sont implantées un supermarché U.

Je viens auprès de vous porter réclamation. En effet, sur le plan que je vous fournis le projet de « PLU » prévoit que la parcelle cadastrée 67 soit en zone naturel humide.

Or j'ai pour projet l'acquisition de celle parcelle et d'implanter sur une bande de 10 mètres, illustrée en vert sur le plan, l'implantation d'une station de lavage, sans toiture. Les arrivés d'eaux et d'électricités et ainsi que les eaux usées sont au pied de la parcelle pour faciliter cette implantation.

Je viens donc vers vous afin de vous demander s'il était possible d'élargir la zone constructible de 10 mètres ?

Veuillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.



**U les Mathes**  
SAS MATH DISTRI  
1 Avenue de la PALMYRE  
17570 LES MATHES  
RCS 917 905 051

Département :  
~~CHARENTE~~ CHARENTE MARITIME

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
Pôle Topographique et de Gestion  
Cadastrale  
26 ave De Fétilly BP 80808 Réception sur  
RDV 17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
ptgc.170.la-  
rochelle@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AI  
Feuille : 000 AI 01

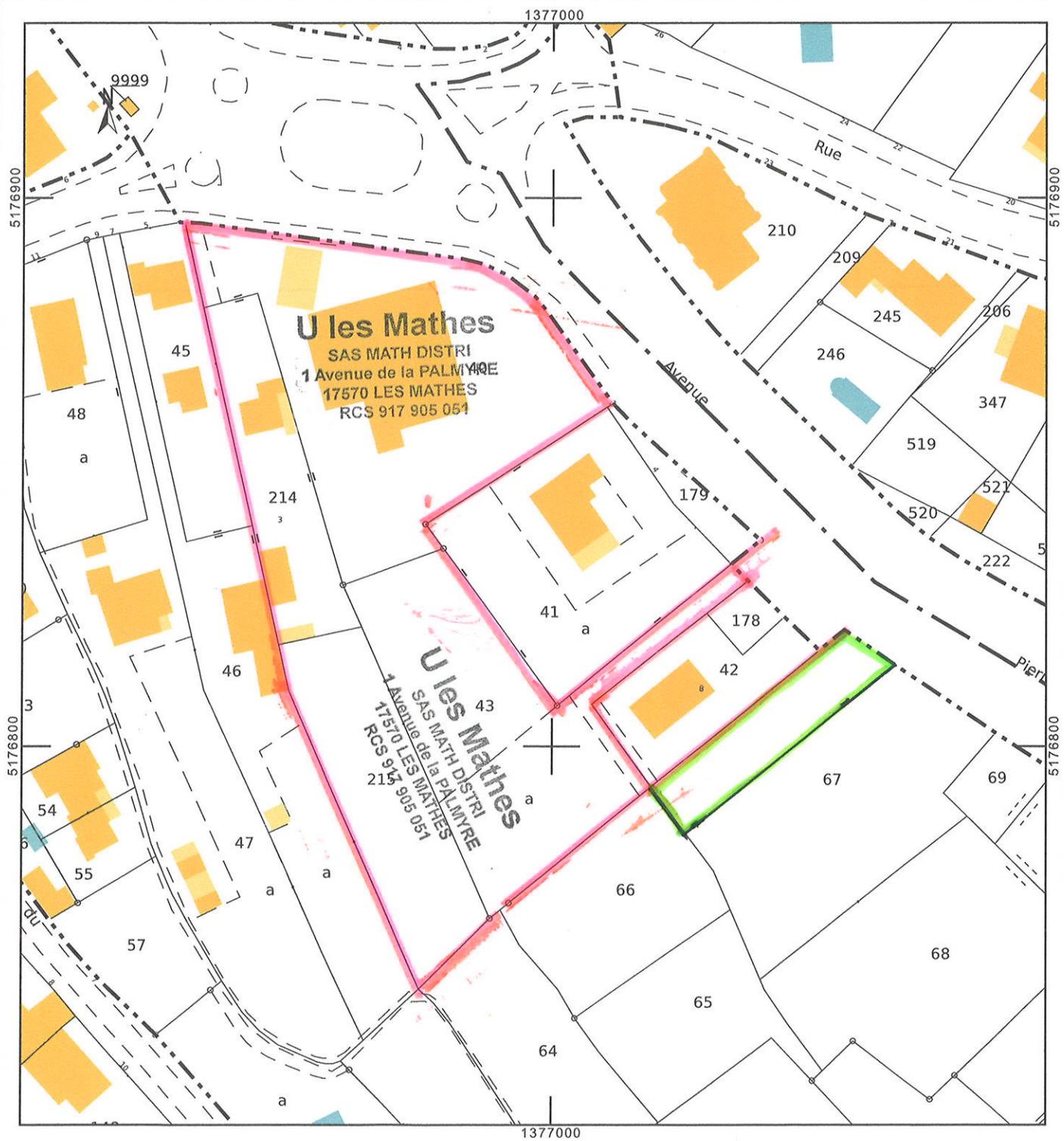
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 07/01/2026  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC46  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Cet extrait de plan vous est délivré par :

[cadastre.gouv.fr](http://cadastre.gouv.fr)



Madame HOURIET Michèle,

À l'attention de  
Monsieur le Commissaire enquêteur  
Projet de Plan Local d'Urbanisme

Les Mathes, le 07 janvier 2026

**Objet : Observations relatives au classement de la parcelle AC76 et proposition d'orientation d'aménagement**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Propriétaire de la parcelle cadastrée **AC76**, je souhaite, dans le cadre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, formuler les observations suivantes.

Cette parcelle fait partie de mon patrimoine depuis de nombreuses années. Jusqu'à une période récente, mon choix a toujours été de la conserver en l'état, notamment en raison de son caractère boisé. Un projet a été envisagé à un moment donné, dans un contexte personnel particulier, mais celui-ci n'a pas abouti pour des raisons indépendantes de ma volonté.

Le projet de PLU prévoit aujourd'hui un classement de cette parcelle en zone inconstructible. Je souhaite exprimer mon interrogation quant à ce choix, la parcelle étant entièrement entourée de constructions existantes, issues d'autorisations d'urbanisme successives. Elle s'inscrit ainsi dans un environnement déjà urbanisé et ne constitue ni un espace agricole, ni un espace naturel isolé.

Dans ce contexte, je sollicite que le classement envisagé puisse être réexaminé.

**À défaut, et dans un esprit de contribution constructive au projet communal**, il me semblerait opportun qu'une **orientation d'aménagement adaptée** puisse être envisagée sur cette parcelle.

Une telle approche permettrait de concilier les objectifs poursuivis par la commune avec la situation particulière de ce terrain, tout en garantissant une insertion qualitative et maîtrisée.

Je vous remercie de l'attention portée à ces observations et reste à disposition pour toute précision utile.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

MADAME HOURIET Michèle.

Signature:

Remis en main propre le 7.01.2026

Houret



comis le  
7/01/2026