

**Sujet :** Enquête PLU

**De :** "Gilles Grangie"

**Date :** 01/12/2025, 09:32

**Pour :** <enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr>

Bonjour,

Je profite de ce moment où nous pouvons nous exprimer pour formuler mes commentaires par rapport aux manques et ou oublis du nouveau PLU.

En effet il ne couvre pas les nuisances sonores causées par les installations de pompe à chaleur (chauffage, clim ou piscine) dans les dossiers des permis de construire ou d'installation complémentaire.

Il serait en effet facile de vérifier que ces installations ne causent aucune gêne visuelle et surtout sonore du voisinage en tenant compte des implantations du cadre de vie du voisinage et de la réglementation.

Les codes de la santé et de l'environnement sont assez précis sur ces nuisances sonores par rapport à la distance de l'installation et du bruit généré de jour comme de nuit par ce type d'installation.

Il faut en premier une déclaration préalable de travaux » (article R.421-17, Code de l'urbanisme) et l'autorisation doit être affichée au domicile (ce qui ne semble pas être respecté actuellement).

Puis respecter :

Le Décret 2006-1099 du 31/08/2006, le Code de la santé publique (articles R.1334-30 à 37 et R.1337-6 à 10-2) et le Code de l'environnement (articles L571-1 à 19) constituent la réglementation pour la pompe à chaleur. La pompe à chaleur doit également avoir des dispositifs de réduction des bruits sonores et de vibration et le plus loin possible de la maison voisine, la recommandation idéalement à 20 mètres minimum.

L'écart entre le bruit de la pompe à chaleur en fonctionnement et le niveau sonore ambiant habituel la réglementation fixe les écarts maximums suivants : 5 dB(A) le jour et 3 dB (A) la nuit.

Nous ne sommes pas les seuls dans notre voisinage et entourage à subir ce type de désagrément c'est pour cela que nous souhaitons faire évoluer la réglementation alors que ce type d'installation qui est actuellement très à la mode comme certaines autres l'ont été à leur époque et maintenant décriées.

Merci pour votre écoute et espérons une prise en compte de ces remarques et un retour avec vos commentaires.

Cordialement

Gilles Grangié



Indivision PIRROT

Puilboreau le 1<sup>er</sup> Décembre 2025

**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*

Monsieur le Commissaire,

Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées AD n°47 et 48 qui bordent la rue des Combes sur lesquelles le Permis de Construire n° : PC 017 225 23N0074-M1 a été accordé pour la construction de 35 maisons réparties également 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 comme cela figure sur les vues ci-jointes.

En conséquence, nous sommes surpris de constater que toutes les parcelles concernées par ces futures constructions ne sont toujours pas intégrées en zone constructible.

En effet, si actuellement rien de s'oppose à la réalisation de ce lotissement, actuellement les conditions du marché immobilier ne garantissent pas au promoteur la réussite de son projet d'autant plus que le recours à un bailleur social lui a été refusé.

En conséquence, et si le promoteur devait renoncer à ces constructions, le classement en zone N de nos terrains 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 serions reconnaissants de bien vouloir tenir compte de nos observations pour demander une révision dans le classement de cette zone.

Vous en remerciant par avance de votre bonne suite,

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



Comme cela peut être constaté sur les vues ci-dessous les parcelles AD 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 et 53 viennent en parfaite continuité de la zone urbanisée des Mathes et sont situés à environ 500 m de sa mairie.

En ce sens, il est surprenant de constater que ces parcelles puissent être classées en zone N comme cela est envisagé sur le prochain PLU.



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

BOURGES, 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'agréer, Monsieur le Commissaire-enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.



----- Message -----

Sujet : Questions - avis d'enquête publique PLU - Villa Bonne Anse - 28 av de l'Océan

Date : Tue, 9 Dec 2025 16:20:47 +0100

**A l'attention de Mr Bordron,**

Bonjour Monsieur,

Je fais suite à notre échange téléphonique d'il y a quelques jours, au sujet de notre maison, situé avenue de l'océan à La Palmyre et qui a été identifié comme « patrimoine bâti protégé dans le cadre du PLU des Mathes.

Cette maison emblématique, qui date de 1929, se compose d'un parc boisé, avec notamment 3 grands cèdres majestueux très haut, qui donnent beaucoup de cachet à la maison; ces arbres anciens sont là depuis près de 100 ans et nous souhaitons les préserver. Ces cèdres n'ont pas encore été identifiés en « patrimoine paysager protégé », mais nous pensons qu'il est important de les préserver.

L'idéal serait de convenir d'une visite sur place, afin que vous puissiez vous rendre compte directement de leur classification et de leur impact.

En attendant, je vous fais parvenir quelques photos afin que vous ayez un premier avis.

Je suis disponible pour convenir d'une date de rendez-vous prochaine,

Je vous en remercie par avance,

Cordialement,

Delphine Le GALL









**De :** Jean-Jack Agogué ✓

**Envoyé :** mercredi 10 décembre 2025 22:00

**À :** enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr

**Objet :** Enquête publique PLU Les Mathes de décembre 2025. Observation de M. Agogué Jean-jack.

Bonjour,

A la lecture du document d'enquête publique sur le PLU de la commune des Mathes, je constate que le retard pris dans l'élaboration de ce plan, **lancé en 2016**, a été fort préjudiciable à la protection du patrimoine remarquable de la commune.

En effet la villa dite « **Villa VELLEDA** » qui était située au no 1 de l'avenue de l'Océan à la Palmyre a été rasée **début février 2021** pour laisser place à un bloc d'HLM en béton (voir copie d'écran2 ci-dessous). Aucun PLU n'a pu la protéger, puisqu'il n'y en avait toujours pas à cette époque.

Cette villa, à l'architecture des années 1900, était identifiée comme remarquable par les spécialistes et l'un des derniers témoins de cette époque sur la Palmyre. De plus, en 2015 elle avait été inscrite au patrimoine et inventaire de la région Nouvelle-Aquitaine (voir copie d'écran1 ci-dessous).

Si elle n'avait pas été détruite, elle aurait tout naturellement figuré en bonne place dans la pièce no 5 du présent dossier de PLU (recueil du patrimoine protégé) au même titre que la villa RAMUNCHO située un peu plus loin dans cette même avenue de l'Océan.

Cordialement,

Jean-Jack Agogué

en saison Villa 70 Les Trémières La Palmyre.



## Carte d'identité

## Sommaire

**Titre :** Villa d'Ile Velleda

**Période :** fin 19e siècle - 20e siècle

**Localisation :** Charente-Maritime, Les Mathes, l'avenue de l'Océan

**Type de dossier :** Dossiers d'œuvre architecturale

**Aire d'étude :** Estuaire de la Gironde (rive droite)

**Phase du dossier :** étudié

**Date d'enquête :** 2015

**Auteur du dossier :** Suzanne Yarnin

**Copyright :** (c) Région Nouvelle-Aquitaine, Inventaire général du patrimoine culturel

VOIR LES LIENS DU DOSSIER

## Historique

La villa a dû être construite vers 1900, le long de la future avenue de l'Océan, alors un simple chemin reliant la plage à la station du tramway forestier, venant de Saint-Palais et rejoignant la Coubre. Des cartes postales la montrent vers 1900-1910, avec un autre chalet, identique, au nord, le long de l'avenue, appelé "Bagatelle" et qui a un temps abrité l'hôtel-restaurant "La Côte d'Argent". Quant à "Velleda", elle a appartenu à Pierre Savat, ingénieur des travaux et forêts, qui a participé à la plantation de la forêt de la Coubre.

## Copie d'écran 2. Le programme immobilier VELEDA en 2025 © selogerneuf



**De :** thierry lesauvage

**Envoyé :** jeudi 11 décembre 2025 17:31

**À :** enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr

**Cc :**

**Objet :** Observation de Mr Et MMe TRAMBLE

Bonjour

Veillez trouver ci joint le dossier à transmettre au commissaire enquêteur de la part de Mr Et Mme TRAMBLE

Sincères salutations

Thierry Lesauvage

## ENQUETE PUBLIQUE

## COURRIER AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par arrêté en date du 07 novembre 2025 le maire des Mathes - La Palmyre a ordonné l'ouverture d'une enquête publique dont l'objet est l'élaboration du PLU (plan local d'urbanisme) portant sur l'ensemble du territoire des Mathes - La Palmyre.

L'enquête publique se déroule :

du lundi 1<sup>er</sup> décembre 2025 à 09 h 00 au mercredi 07 janvier 2026 à 17 h 00.

M. Jean-Pierre BORDRON, en tant que commissaire-enquêteur, vous voudrez bien trouver ci-dessous nos observations. Nous sommes disponibles pour un rendez-vous sur place selon vos disponibilités

### **Objet de l'observation**

Nous souhaitons formuler une **observation** concernant deux erreurs manifestes de zonage relevées pour l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

---

### **Localisation de l'erreur**

Les 2 erreurs se situent à l'adresse Ferme des 3 coups 5198 rue Chalarol

D'une part sur les parcelles cadastrales AH364 / AI255 / AI258 / AI102 / AI253 / AI254 / AI89 / AI92 (1<sup>ere</sup> partie) / AI86 / AI83 représentant 7 710m<sup>2</sup> aménagées et exploitées en terrain de camping, sur un total de 69 659m<sup>2</sup> et transformées en zone N ou zone A

Et d'autre part sur les parcelles cadastrales AH 73 (en partie) / AH 74 (en partie) / AH 72 / AH 79 / AH 75 / AH 76 / AH 77 / AH 78 / AH 80 / AI 101 / AI 251 / AI 211 / AI 210 / AI 98 / AI 249 / AI 94 / AI 97 / AI 96 / AI 95 / AI 92 (2<sup>ème</sup> partie) / AI 93 / AI 90 / AI 91 / AI 85 / AI 84 exploitées en activité agricole représentant 39 927m<sup>2</sup> transformées en zone N

Le projet du PLU classe en zone **N (Zone Naturelle)** et A (Agricole) des parcelles présentant des caractéristiques qui les rendent impropres à ce classement.

---

### **Justification de l'erreur**

Le classement actuel des parcelles est en contradiction avec les usages et les aménagements existants.

La zone N est définie par les articles R. 151-24 du Code de l'urbanisme comme une zone naturelle et forestières. Or, les parcelles concernées se caractérisent par la présence de



constructions, des réseaux de viabilisations, des zones d'habitation temporaire ou permanente nécessaire à l'exploitation de la ferme ainsi que du camping.

Ces éléments sont incompatibles avec les objectifs d'une zone N. Il s'agit donc d'une erreur manifeste de classement.

---

### Proposition de modification

En conséquence, nous demandons à ce que les parcelles cadastrales *AH364 / AI255 / AI258 / AI102 / AI253 / AI254 / AI89 / AI92 (1ère partie) / AI86 / AI83* représentant 7 710m<sup>2</sup> soient reclassées en zone Nt selon les nouvelles nomenclatures et que les parcelles *AH 73 (en partie) / AH 74 (en partie) / AH 72 / AH 79 / AH 75 / AH 76 / AH 77 / AH 78 / AH 80 / AI 101 / AI 251 / AI 211 / AI 210 / AI 98 / AI 249 / AI 94 / AI 97 / AI 96 / AI 95 / AI 92 (2<sup>ème</sup> partie) / AI 93 / AI 90 / AI 91 / AI 85 / AI 84* exploitées en activité agricole représentant 36 317m<sup>2</sup> soient reclassées en zone A.

Cette nouvelle classification serait plus cohérente avec l'environnement immédiat et les orientations d'aménagement de la commune.

---

### Historique

1961 : Création du camping à la ferme « camping des trois coups »

15/09/1993 : Autorisation d'aménager 100 emplacements

27/02/2002 : dépôt d'une Autorisation de Lotir permettant une capacité de 137 emplacements sur une surface de 50 654m<sup>2</sup>.

18/07/2008 : Permis d'aménager (extension sur AI 110 (8 emplacements) et réaménagement) pour un total de 174 emplacements sur une surface de 54 860m<sup>2</sup>

28/04/2017 : Permis d'aménager (extension sur AI 89 et AI 92 ( 14 emplacements) et réaménagement) pour un total de 241 emplacements sur 53 623m<sup>2</sup>. *Il convient de noter une erreur du maître d'ouvrage, de son conseil ainsi que du service urbanisme puisque la parcelle historique AH 083 de 7 009m<sup>2</sup> n'apparaît pas au dossier et entre autre la parcelle AI 92 est considérée dans son entièreté alors que seule une partie (2180m<sup>2</sup> sur 3858 m<sup>2</sup>) est en zone campable. Portant ainsi à 60 632m<sup>2</sup> la surface du camping (se rapprochant alors du PC de 2006 qui intégrait les parcelles d'habitation : 61 133m<sup>2</sup> )*

12/06/2017 : Déclaration d'Achèvement et la Conformité des Travaux validée par la commune.

10/2024 : Acquisition du camping La Garenne (parcelles AH 82) représentant 6 795m<sup>2</sup>. En 2016, l'exploitant avait demandé d'intégrer les parcelles AH364 et AI255 représentant 1 519 m<sup>2</sup> lors d'un nouveau permis m'aménager, la commune ayant classée celle-ci en « campable » dans le nouveau PLU, mais l'exploitant n'a pas souhaiter continuer la démarche.

Aujourd'hui le périmètre « campable » est de 68 789m<sup>2</sup> dont 7 710m<sup>2</sup> affecté par le changement de zonage du PLU en cours d'enquête public. Si nous devons réajuster le découpage des parcelles d'habitation, pour conforter l'exploitation agricole et maintenir l'accueil du camping, nous sommes ouvert à des propositions pour un redécoupage permettant de conforter les limites de chaque activité.

---

### Avis Personnes Publiques Associés

Selon le service aménagement de la préfecture (point 2.7), la commune « devra vérifier, avant l'approbation du PLU, que les zonages Nt correspondent aux périmètres régulièrement autorisé ». Or les parcelles citées précédemment sont depuis le POS de 2001 considérées en zone « campable » (Nada)

Il est à noter que selon l'avis de la DDTM, en rubrique  
Règlement Graphique :

« à plusieurs reprises le plan cadastral ne correspondait pas à la réalité. De nombreux bâtiments n'y figurent pas ../... Réaliser un plan de zonage en utilisant un plan cadastral incomplet induit en erreur les administrés et les pétitionnaires. » cf bâtiments agricoles et maisons familiale.

Nt – parcs résidentiels de loisirs et autres campings :

« Nous n'avons pas pu vérifier que l'emprise des secteurs Nt correspondait bien à l'emprise autorisée par arrêté préfectoral. »

La CCI s'interroge sur le règlement graphique qui « prévoit un classement spécifique pour le camping Les Trois Coups. La CCI recommande de clarifier, dans le cadre du document d'urbanisme, la cohérence entre la situation actuelle du terrain (destination hôtellerie de plein air ) et le classement retenu. Elle s'interroge également sur la bonne prise en compte, dans ce classement, de l'ensemble des aménagements existants relevant de cette destination »

L'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture mentionne :

Que le rapport de présentation du PLU « mérite d'être complété par une réelle analyse et présentation des exploitations, de leur typologie, de leur bâtiment, de leur projet. » ce qui confirme que le zonage « agricole » n'a pas fait l'objet d'une prise en compte de l'existant, d'autant que le fond de plan selon la DDTM est faux.

Que concernant le zonage : « Il est aussi nécessaire d'identifier en zone agricole les bâtiments et infrastructures existant pour permettre le développement des entreprises ainsi que les projets de ces entreprises. Par exemple la parcelle AI91 comporte des serres non identifiées en zone agricole. La parcelle AI251 est susceptible d'accueillir des serres, dans le cadre d'un

développement et d'une installation au sein de l'exploitation agricole .../ .. » Ces 2 parcelles faisant l'objet de notre remarque.

---

### ✓ **Demande et conclusion**

Nous vous prions de bien vouloir prendre en considération cette observation et d'y apporter la correction nécessaire afin de garantir la **cohérence** et la **légalité** du futur PLU.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

**M et Mme Gérald TRAMBLE**

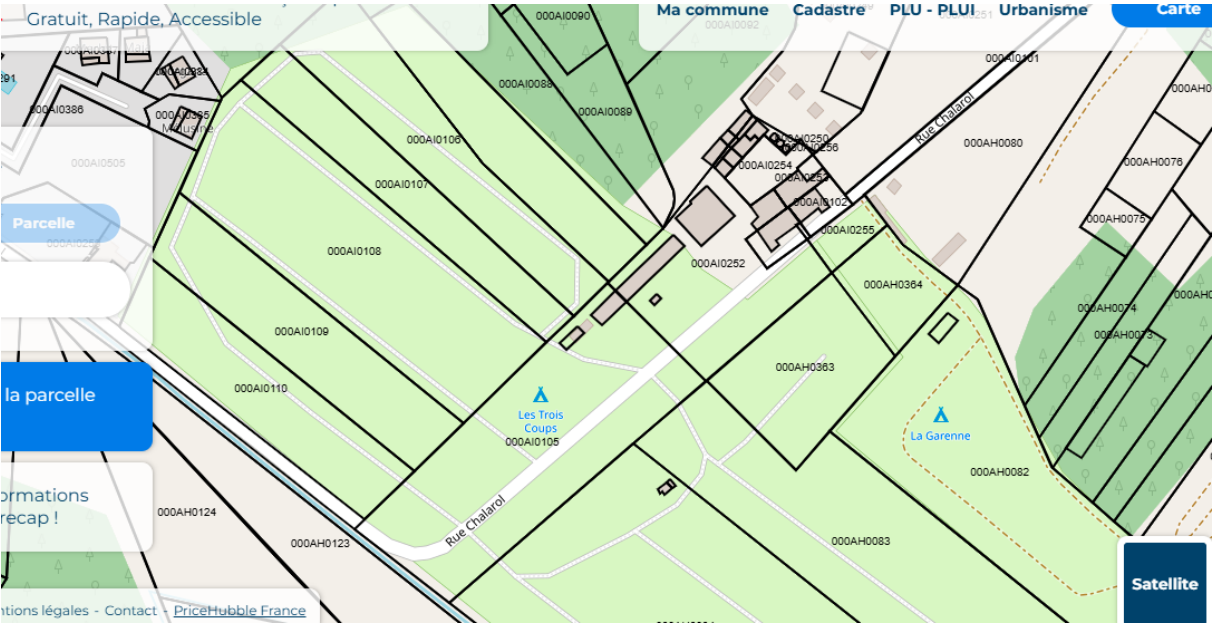
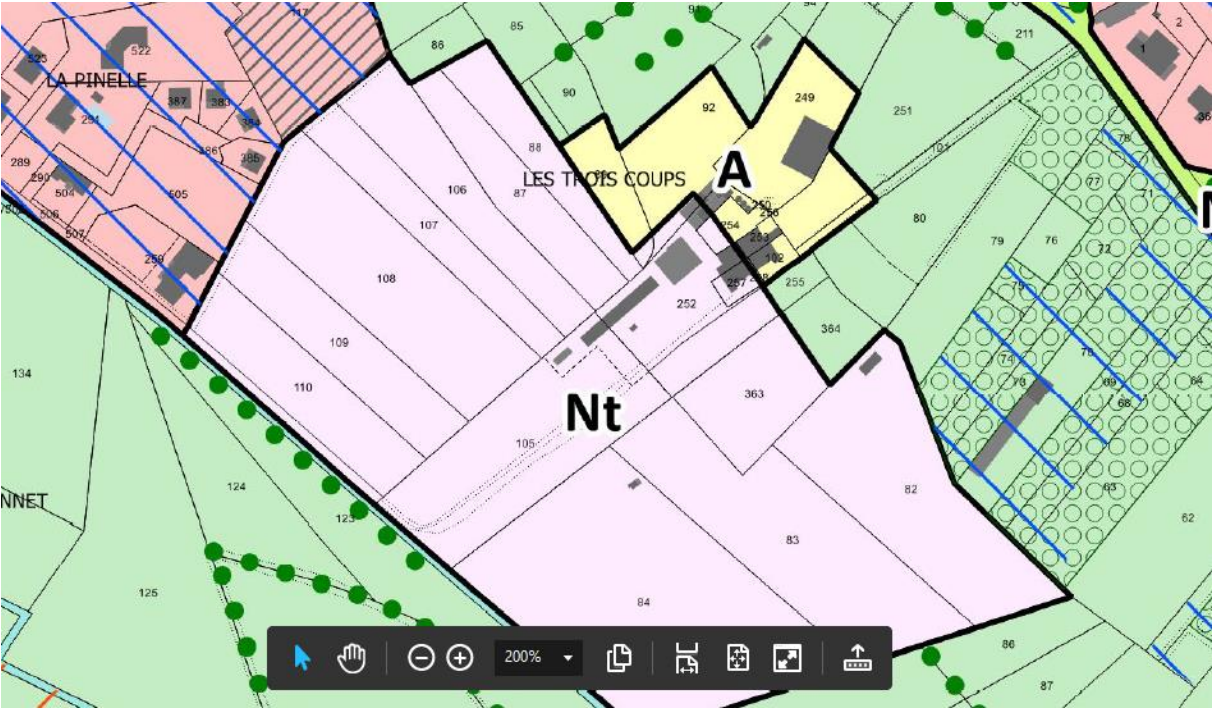
### ✓ **Annexes**

Vous trouverez en annexe de ce document

Annexe 1 : Fichier Excel de l'ensemble des surfaces (Onglet camping + Onglet agricole)

Annexe 2 : PROCES-VERBAL\_DE\_CONSTAT\_(huissier ) en rapport avec les parcelles camping

Zonage proposé pour l'enquête publique



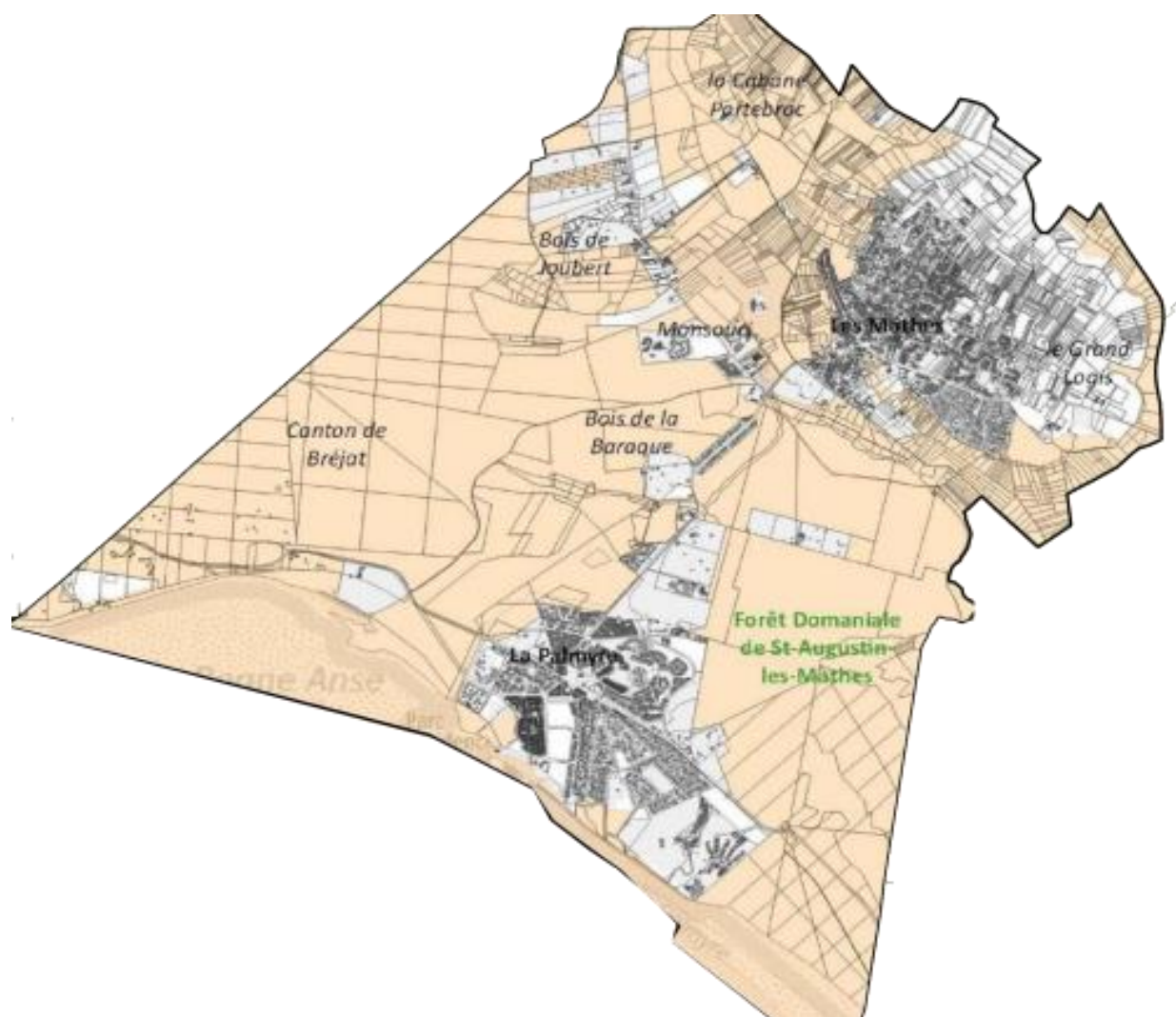
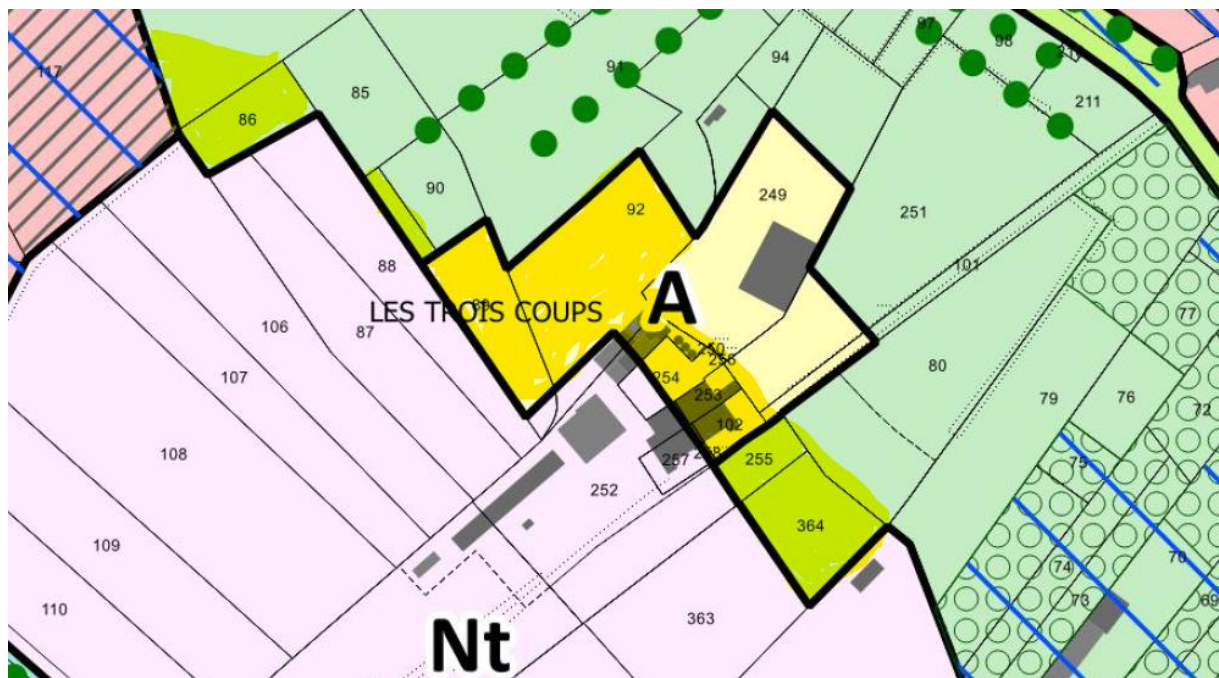




photo « parcelles camping à reclasser NT » surlignées en jaune



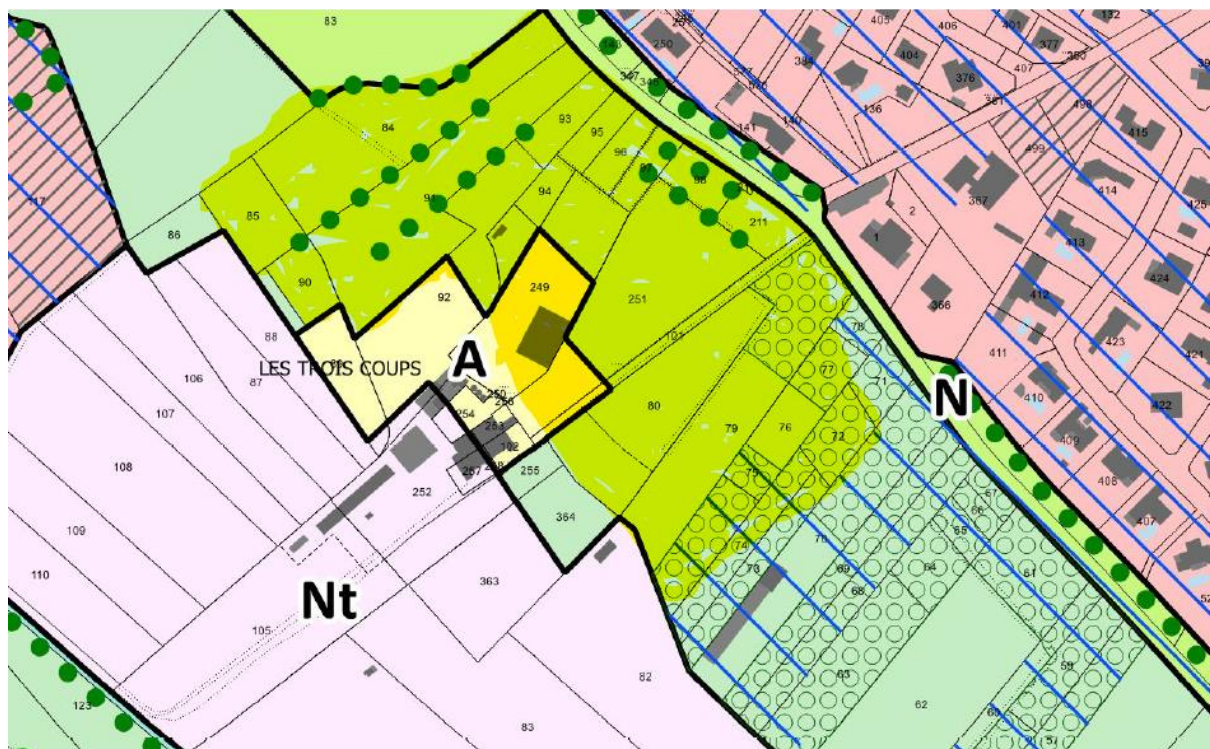


photo « parcelles agricoles à reclasser A » surlignées en jaune

## Proposition PLU 2026

géoportail



Chercher un lieu, une adresse, une donnée





## PROPOSITION DE DECOUPAGE ACCUEIL



[illegible]

Commune	Parcelle	partie	superficie	LIBELLE
Les Mathes	AH 73	partie de 73	120	
Les Mathes	AH 74	partie de 74	570	
Les Mathes	AH 72		775	
Les Mathes	AH 79		5559	
Les Mathes	AH 75		337	
Les Mathes	AH 76		687	
Les Mathes	AH 77		680	
Les Mathes	AH 78		335	
Les Mathes	AH 80		3756	
Les Mathes	AI 101		594	reste en agricole sur 200 m <sup>2</sup> uniquement
Les Mathes	AI 251		3972	reste en agricole sur 890 m <sup>2</sup> uniquement
Les Mathes	AI 211		732	
Les Mathes	AI 210		23	
Les Mathes	AI 98		681	
Les Mathes	AI 249		1424	reste en agricole sur 2520 m <sup>2</sup> uniquement
Les Mathes	AI 94		413	
Les Mathes	AI 97		542	
Les Mathes	AI 96		565	
Les Mathes	AI 95		555	
Les Mathes	AI 92	l'autre partie	1688	
Les Mathes	AI 93		780	
Les Mathes	AI 90		737	
Les Mathes	AI 91		4801	
Les Mathes	AI 85		1332	
Les Mathes	AI 84		4659	
			36317	

# PROCES VERBAL DE CONSTAT

---

**Société Civile Professionnelle**  
**Jacques NIVET et Bertrand BAILLY**  
Commissaires de Justice Associés  
**13-19, avenue Regazzoni**  
**Immeuble Le Toucan**  
**17200 - ROYAN**

Tel : 0546050103

[contact.etude@huissier-justice.fr](mailto:contact.etude@huissier-justice.fr)

[www.nivet-bailly.fr](http://www.nivet-bailly.fr)

---

**LE JEUDI TRENTE ET UN JUILLET DEUX MILLE VINGT CINQ  
à 12 heures 10.**

**A LA REQUETE DE :**

La Société à Responsabilité Limitée (SARL) CAMPING des TROIS COUPS, dont le siège social est 50 rue de la Garenne, 17570 LES MATHES, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège,

**LAQUELLE M'EXPOSE :**

Dans le cadre de la refonte du PLU, la commune envisage de déclasser des parcelles que le camping exploite comme emplacement à louer.

L'aménagement de ces parcelles en emplacement à louer est ancien et a été réalisé à la suite d'un d'une autorisation préfectorale d'aménager.

Afin d'apporter la preuve que ces parcelles sont exploitées, je vous demande de vous déplacer sur les lieux afin de dresser un procès-verbal de CONSTAT de la situation.

**DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

**Je, Jacques NIVET, Commissaire de Justice associé, membre de la Société Civile Professionnelle Jacques NIVET et Bertrand BAILLY, Commissaires de Justice Associés demeurant 13-19, avenue Regazzoni - Immeuble Le Toucan à Royan (17), soussigné, je me suis rendu 50 rue de la Garenne à LES MATHES (17570) et j'ai procédé aux constatations suivantes en présence de Monsieur TRAMBLÉ Gérard :**

**CONSTATATIONS :**

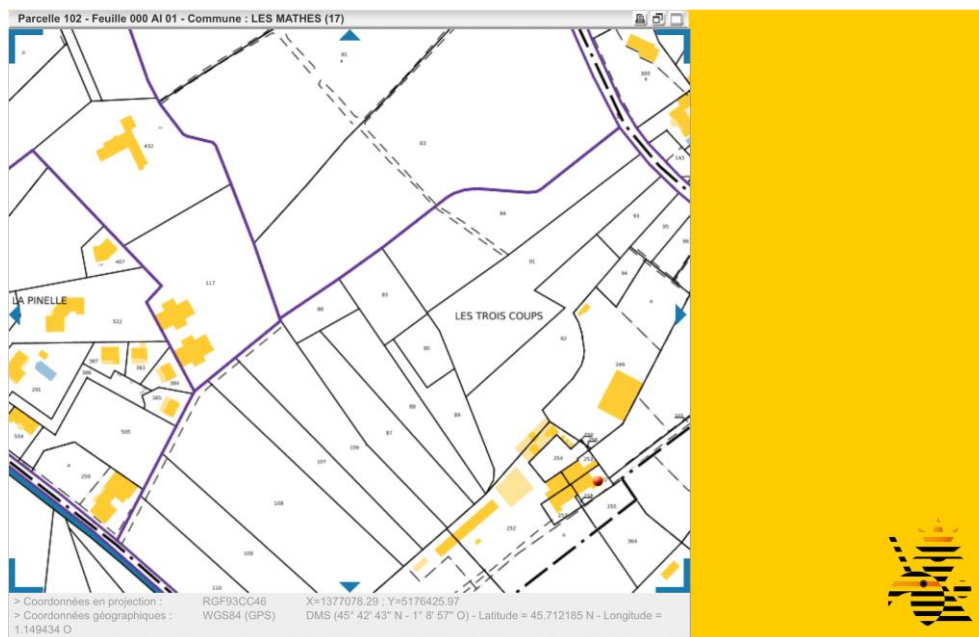
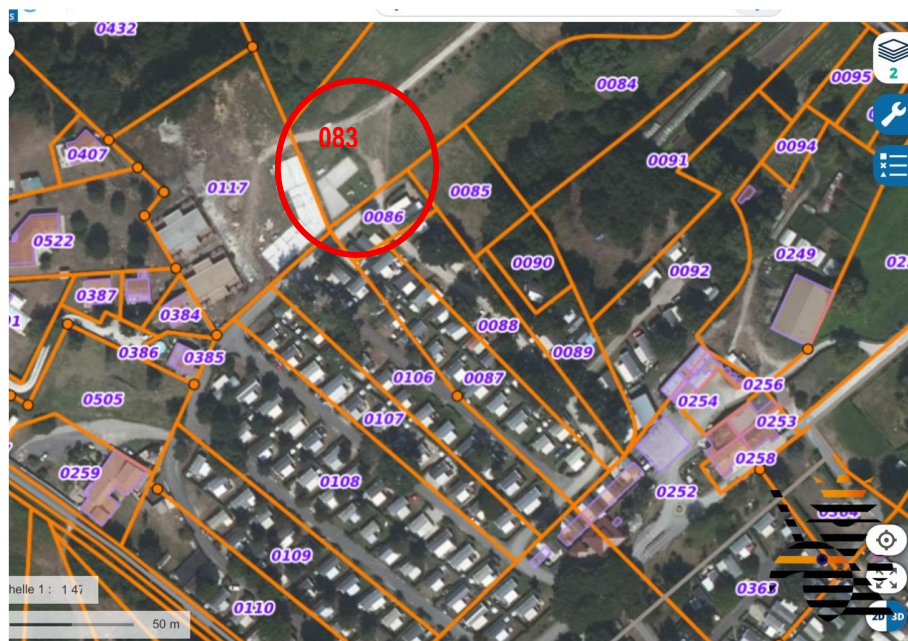


Image fournie à titre d'illustration (Source Cadastre)





## 1. Parcelle 83 pointe Sud



Il s'agit de la pointe de la parcelle sur laquelle se trouve installés l'aire de jeux, le terrain de boules et table de ping-pong.





## 2. Parcelle 86

Je constate que cette parcelle est aménagée en parcelles occupées par des mobile home, notamment le numéro 208.

Je constate également qu'une allée traverse cette parcelle.

Le long de l'allée, je relève la présence de lampadaires. Je constate également la présence d'extincteurs, d'un système RIA et de consignes de sécurité.







### 3. Parcelle 89





Sur la parcelle 89, je constate la présence d'une allée qui traverse la parcelle. De part et d'autre de cette allée, je relève que les emplacements sont occupés par des mobile homes (emplacements de 221, 233). Ces mobil homes sont occupés par des estivants.

L'allée permet d'accéder à la parcelle 92 qui est également occupée par des mobil homes qui sont aménagés.

De part et d'autre, de l'allée je relève la présence de lampadaires. Je constate également la présence de consignes de sécurité.





#### 4. Parcelle 92

Sur la parcelle 92, je constate également la présence de mobile home qui sont occupés par des estivants.

Chaque emplacement est viabilisé comme tous les autres du camping, avec tout à l'égout.





## 5. Parcelle 254

Il s'agit de la cour et du bureau d'accueil du camping.

Ce local est adossé au hangar





## 6. Parcelle 253

Sur cette parcelle est présent un garage adossé à la maison ainsi que le totem et l'assiette du chemin d'accès à la ferme.







## 7. Parcelle 256



Sur la parcelle 256 je constate la présence de 3 silos à grain.





## 8. Parcelle 258

Je constate que cette parcelle est occupée par une construction ancienne.



## 9. Parcelle 117

Je constate que cette zone est urbanisée. Je constate que des constructions étaient édifiées.

De tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat sur 13 pages pour servir et valoir ce que de droit.

### Coût de l'acte

Les articles font référence  
au Code de Commerce

Émoluments (Art A444-10)	320,00 €
Sous total HT	320,00 €
TVA à 20%	64,00 €
<b>TOTAL TTC</b>	<b>384,00 €</b>



Jacques NIVET  
Commissaire de Justice associé





LES COULEURS DE LA COUBRE  
Les Mathes, La Rivière

SAS PARC ATLANTIQUE FORET  
Yukadi Village Les Couleurs de la Coubre  
2884 Route de la Fouasse  
17570 LES MATHES  
05.46.22.40.46  
fabien.yukadivillages@gmail.com

A l'attention de Monsieur Jean Pierre BORDRON, Commissaire enquêteur  
Et de Monsieur Jean Yves CARON, Commissaire enquêteur suppléant.

**Objet: Demande de recours concernant le classement de l'une de nos parcelles**

Messieurs les commissaires enquêteurs,

Nous avons l'honneur de vous adresser ce courrier dans le cadre de l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune des Mathes.

Nous souhaitons formuler une demande de recours concernant le classement prévu de la parcelle 701 sur laquelle une activité d'hébergement touristique de plein air existe historiquement depuis 1964 et sans interruption (Camping le moulin rouge puis Parc Atlantique forêt et maintenant Camping Yukadi Villages Les Couleurs de la Coubre).

Depuis sa création le camping s'étend sur 69 470m<sup>2</sup> (voir ci joint l'autorisation d'aménagement), regroupant les parcelles 701 (4160 m<sup>2</sup>) / 702 (27580 m<sup>2</sup>) / 703 (39600 m<sup>2</sup>) et 704 (8130 m<sup>2</sup>). C'est pourquoi nous demandons le classement de la parcelle 701 en zone Nt: secteur d'hébergement touristique.

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

Veuillez agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Fabien Mathiot, Directeur de site

PJ: Arrêté initial d'ouverture et autorisation d'aménagement du camping

La SAS Parc Atlantique FORET au capital de 100.000€  
ayant son Siège Social au Château de Drancourt, 80230- ESTREBOEUF  
immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés d'Amiens sous le numéro 911 569 945 00023,  
N° CEE FR 029 115 699 45 ci-après dénommée YUKADI VILLAGES ou PARC ATLANTIQUE FORÊT

COMMUNE  
LES MATHES

**AUTORISATION D'AMENAGER UN TERRAIN  
DE CAMPING OU DE CARAVANAGE  
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 18/01/2001	Complétée le 28/02/2001	N° <b>AC1722501C0002</b>
Par : Demeurant à : Représenté par : Pour : Sur un terrain sis	<b>M. BERNARD JOCELYN</b> <b>25 rue Maine Videau</b> <b>17750 ETAULES</b>  <b>AUGMENTATION CAPACITE D'ACCUEIL DE 80</b> <b>EMPLACEMENTS</b> <b>2884 route de la fouasse</b>	

**Le Maire :**

Vu la demande d'autorisation susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 443-1 et suivants, R 443-7 et suivants,  
Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 02.07.2001, modifié le 02.08.2001 ; devenu P.L.U. depuis le 01.04.2001

VU l'arrêté du Ministre de l'Equipeement en date du 29.11.1974 délimitant les périmètres sensibles à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions de l'article L.142-2 du code de l'urbanisme et l'arrêté préfectoral du 03.04.1980 portant extension desdits périmètres,

VU l'arrêté du 11.01.1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

VU l'arrêté préfectoral du 15.04.1999 portant réglementation sur la protection contre les risques d'incendie et de panique sur les terrains de camping et de caravanage et installations assimilées,

VU l'arrêté préfectoral en date du 11.05.1995 modifié le 05.03.1999 fixant la liste des zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible,

VU la demande présentée pour augmenter la capacité d'accueil de 100 à 180 emplacements sur une superficie de 69 470 m<sup>2</sup> du camping ATLANTIQUE FORET sur le territoire de la commune de Les Mathes

VU l'avis favorable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales en date du 19.02.2001

VU l'avis de France TELECOM en date du 19.02.2001

VU l'avis de EDF/GDF en date du 19.02.2001

VU l'avis favorable de la Direction Départementale du Travail et de l'Emploi en date du 12.03.2001

VU l'avis du directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours en date du 23.03.2001 et 14.02.2002

VU l'avis de la Compagnie des Eaux de Royan -service eau potable- en date du 12.04.2001

VU l'avis favorable de la Communauté d'Agglomérations du Pays Royannais en date du 05.04.2001

VU l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt en date du 21.01.2002

VU l'avis favorable de la Direction des Infrastructures du Département en date du 18.02.2002

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de l'Action Touristique en date du 28.05.2002

VU la délibération du Conseil de la Communauté de Communes du Pays Royannais en date du 08.06.1998 relative à la modification du règlement de la participation au raccordement à l'égout ;

**A R R E T E****ARTICLE 1-**

Est autorisée l'augmentation de capacité d'accueil de 100 à 180 emplacements et de superficie de 49 470m<sup>2</sup> du camping ATLANTIQUE FORET situé sur le territoire de la commune de LES MATHES

**ARTICLE 2-**

Les dispositions et prescriptions suivantes devront être respectées :

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DES AFFAIRES SANITAIRES ET SOCIALES :**

- Respect des dispositions du décret et de l'arrêté du 11 janvier 1993 relatifs aux campings.
- Il conviendra, en particulier, de s'assurer que l'ensemble des équipements sanitaires soit conforme en nombre et en qualité au classement souhaité.
- La superficie de l'emplacement le plus petit ne sera pas inférieure à 70 m<sup>2</sup> pour un classement une ou deux étoiles et 80 m<sup>2</sup> pour un classement trois ou quatre étoiles.
- La quantité d'eau minimale par emplacement et par jour devra être de 200 litres pour un classement 1 ou 2 étoiles et 250 litres pour un classement 3 ou 4 étoiles.
- La construction devra être raccordée sur le réseau public d'eau potable.
- Les eaux usées ménagères et de toilettes et les eaux vannes seront rejetées au réseau public d'assainissement.
- Les postes de relèvement auront une forme cylindro-conique. Ils seront équipés de deux pompes avec inversion automatique. Un poste d'eau permettant le nettoyage des ouvrages sera prévu à proximité.
- L'aire de stockage des containers de réception des ordures ménagères ou du local poubelles devra respecter les prescriptions de l'article 77 du Règlement Sanitaire Départemental.
- Respect de l'article 64 du Règlement Sanitaire Départemental relatif à la ventilation des locaux.

**TELEPHONE :**

Réaliser une desserte téléphonique souterraine conforme aux normes France TELECOM, agréée par le service Immeubles/Lotissements et réalisée à partir du point de réseau France TELECOM indiqué par ce service.

**DIRECTION DEPARTEMENTALE DU TRAVAIL DE L'EMPLOI :**

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions des articles L.232-1 et L.233-1 du code du travail et des règlements pris en application des articles L.231-2 et L.235-8 dudit livre concernant l'hygiène et la sécurité des travailleurs.

Devront notamment être observés :

- Les articles R.235-2 à R.235-2-13 (dispositions applicables aux opérations de constructions : éclairage, aération, assainissement, température des locaux, insonorisation, installation sanitaires, restauration).

- Les articles R.235-3 à R.235-3-21 (règles de sécurité - dispositions relatives aux handicapés).
- Les article R.235-4 à R.235-4-17 (prévention des incendies - évacuation).
- Le décret du 14 novembre 1988 (installations électriques). Les mises à la terre seront réalisées par le procédé dit de « ceinturage à fond de fouille ».

#### INCENDIE SECOURS :

Respecter l'avis n° 1001 PREV/AL en date du 19 février 2001 ainsi que la notice de sécurité qui lui était jointe et les dispositions de l'arrêté préfectoral.

#### ASSAINISSEMENT :

Le règlement du service d'assainissement devra être respecté avec notamment la separation des effluents domestiques et des eaux pluviales, et une convention de déversement des eaux usées sera souscrite auprès de la Compagnie des Eaux de Royan **avant le démarrage des travaux.**

#### DIRECTION DES INFRASTRUCTURES DU DEPARTEMENT :

Le projet présenté, avec déplacement de l'entrée de 30 mètres vers le sud et son élargissement (largeur de 15 mètres avec îlot central) permettra obtenir de meilleures conditions de visibilité et d'accès pour les usagers.

La réalisation de ce nouveau projet devra s'accompagner de la fermeture de l'accès actuel.

Préalablement à la réalisation des travaux, le pétitionnaire devra solliciter une permission de voirie auprès du gestionnaire de la voirie départementale.

#### ABORDS :

Plantation d'une haie champêtre en limite de la route départementale.

#### ARTICLE 3-

Le terrain de camping et de caravanage devra respecter les normes d'équipements propres à l'exploitation d'une terrain classé 2 étoiles fixées par l'arrêté du 11.01.1993.

L'établissement ne pourra fonctionner sur la totalité des emplacements qu'après obtention du classement prononcé par le Préfet de Charente Maritime.

#### ARTICLE 4-

Des panneaux officiels apposés à l'entrée du terrain aménagé signaleront le classement, le nombre d'emplacements, le plan du terrain portant, s'il y a lieu, les emplacements numérotés, les prix pratiqués, le règlement intérieur ainsi que la période d'exploitation.

#### ARTICLE 5-

Le bénéficiaire de la présente autorisation de camping est redevable de la participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 80 emplacements soit 8 P.E.R. x 914,69 Euros = 7 317,52 Euros auprès de la Communauté d'Agglomérations du Pays Royannais dans les conditions fixées à l'annexe jointe.

#### ARTICLE 6-

Les infractions aux dispositions du présent arrêté seront constatées et sanctionnées conformément à la réglementation en vigueur.



## ARTICLE 7-

Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet du Département de la Charente Maritime

*Arrêté certifié  
conforme au registre*

Le **22 JUIL. 2002**

TRANSMIS EN S/PREFECTURE

LE **23 JUIL. 2002**

PUBLIE PAR VOIE D'AFFICHAGE

LE **23 JUIL. 2002**

Le Maire

LE MAIRE DES MATHES-LA PALMYRE,  
Pour le Maire, l'Adjoint délégué

Y. BONNAUD  
3<sup>ème</sup> Adjoint



## NOTA :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que son projet relevant d'une procédure au titre de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, indépendante de celle liée à l'autorisation de camping, aucun aménagement de terrain ne pourra être engagé tant qu'il n'aura pas obtenu toutes les autorisations nécessaires.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE** : L'autorisation est périmée si l'opération n'est pas entreprise dans le délai de deux ans à compter de sa notification ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le destinataire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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*).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux.

# CERTIFICAT DE CONFORMITE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

<u>Numéro de dossier :</u>	<b>AC1722501C0002</b>
<u>Arrêté le</u>	22/07/2002
<u>Adresse des travaux :</u>	2884 route de la fouasse 17570 LES MATHES

Destinataire : **M. BERNARD Jocelyn**  
**25 rue Maine Videau**  
**17750 ETAULES**

**OBJET :**

**CERTIFICAT DE CONFORMITE**

Le certificat de conformité est **ACCORDE** pour les travaux qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.*

**1 DEC. 2003**

Le  
Le maire

**LE MAIRE DES MATHES-LA PALMYRE,**  
Pour le Maire, l'Adjoint délégué

**Y. BONNAUD**  
3<sup>ème</sup> Adjoint



## INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire contester cette dernière peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. 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 qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).

A R R E T E

N° 64 - 504 - 1/2

portant autorisation d'ouverture  
d'un terrain de camping aménagé.

Le PREFET de la CHARENTE MARITIME  
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU le décret n° 59-273 du 7 Février 1959  
relatif au camping, complété par le décret n° 60-255 et  
l'arrêté interministériel du 18 Mars 1960 ;

VU l'arrêté interministériel du 30 Mai 1960,  
fixant les normes d'équipement et de fonctionnement cor-  
respondant à chaque catégorie des terrains de camping ;

VU la circulaire n° 2751 du 11 Juillet 1960  
de M. le Haut-Commissaire à la Jeunesse et aux Sports sur  
la réglementation du camping ;

VU l'instruction interministérielle du  
12 Août 1960 pour l'application des mesures sanitaires rela-  
tives au camping ;

VU le règlement sanitaire départemental ;

VU la circulaire préfectorale du 15 Novembre  
1960 sur la réglementation du camping ;

VU la demande présentée par M. BERNARD Henri  
accompagnée du dossier réglementaire tendant à obtenir  
l'autorisation d'ouvrir un terrain de camping aménagé  
dénommé "Le Moulin Rouge" sur le territoire de la Commune  
des MATHES ;

VU l'avis motivé du Maire ;

VU les avis de M. le Directeur départemental  
de la Construction, de M. le Chef du Service départemental  
de la Jeunesse et des Sports, de M. le Directeur départemen-  
tal de la Santé ;

VU l'arrêté préfectoral n° 64-252 en date  
du 20 Avril 1964 portant rejet de l'autorisation sollicitée,  
pour des raisons de salubrité publique ;

../..

VU l'avis de la Section Permanente de la Commission départementale du Camping, dans sa séance du 30 Juin 1964 ;

VU le procès-verbal d'analyse n° 1344.E.64 du 15 Juillet 1964 de l'eau alimentant le terrain ;

Considérant qu'à la suite de ce prélèvement, l'eau a été reconnue potable ;

Sur proposition du Chef du Service départemental de la Jeunesse et des Sports ;

## A R R Ê T É :

Article 1er. - L'arrêté préfectoral du 20 Avril 1964 est abrogé.

Article 2. - Est autorisée l'ouverture d'un terrain de camping aménagé, dénommé "Le Moulin Rouge" sur le territoire de la commune des MATHES, suivant le projet d'aménagement présenté.

Article 3. - Ce terrain est classé en troisième catégorie.

Article 4. - Le nombre limite de campeurs à admettre sur ce terrain est actuellement fixé à deux cents personnes.

Article 5. - Les infractions aux dispositions du présent arrêté seront constatées, poursuivies et réprimées, conformément aux décrets des 7 Février 1959 et 18 Mars 1960, et textes subséquents.

Article 6. - M. le Secrétaire Général de la Préfecture,  
M. le Sous-Préfet de ROCHEFORT  
M. le Maire des MATHES  
M. le Chef d'Escadron, Commandant le Groupement de Gendarmerie de la Charente-Maritime à LA ROCHELLE,  
M. le Chef du Service de la Jeunesse et des Sports,  
M. le Directeur départemental de la Construction  
M. le Chef du Service des Enquêtes Economiques,  
M. le Directeur Départemental de la Santé ;

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié à l'intéressé par les soins de M. le Maire.



POUR AMPLIATION :  
Le Chef de Division Délégué,

Fait à LA ROCHELLE, le 22 JUIL 1964

Le Préfet,

Daniel DOUSTIN



---

**De:** Delphine Versini Le Gall  
**Envoyé:** lundi 22 décembre 2025 07:26  
**À:** enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr  
**Objet:** Fwd: Questions - avis d'enquête publique PLU - Villa Bonne Anse - 28 av de l'Océan

Bonjour Monsieur Bordron,

Je fais suite à notre échange téléphonique d'il y a quelques jours, au sujet de notre maison, situé avenue de l'océan à La Palmyre et qui a été identifié comme « patrimoine bâti protégé dans le cadre du PLU des Mathes.

Cette maison emblématique, qui date de 1929, se compose d'un parc boisé, avec notamment 3 grands cèdres majestueux très haut, qui donnent beaucoup de cachet à la maison; ces arbres anciens sont là depuis près de 100 ans et nous souhaitons les préserver. Ces cèdres n'ont pas encore été identifiés en « patrimoine paysager protégé », mais nous pensons qu'il est important de les préserver.

L'idéal serait de convenir d'une visite sur place, afin que vous puissiez vous rendre compte directement de leur classification et de leur impact sur la maison et l'environnement.

Avez vous bien reçu les photos des arbres ? Si non je peux vous les renvoyer .

Je suis disponible pour convenir d'une date de rendez-vous prochaine,

Je vous en remercie par avance,

Cordialement,

Delphine Le GALL

Le 9 déc. 2025 à 14:30, Christophe FRADIN - Mairie LES MATHES LA PALMYRE <c.fradin@lesmatheslapalmyre.fr> a écrit :

Bonjour,

l'identification "patrimoine bâti protégé" au projet de PLU ne vaut pas inscription en sites patrimoniaux remarquables (selon la loi du 7 juillet

2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine), ni classement au titre des monuments historiques. Ces deux mesures de protection relèvent d'arrêtés ministériels.

L'identification "patrimoine bâti protégé" au projet de PLU est une mesure prise à l'échelle communale, le règlement correspondant est écrit en page 34 du règlement (pièce 3 du dossier d'enquête publique).

Cette mesure réglementaire n'a pas vocation à impacter les propriétés voisines, mais à encadrer les projets impactant directement le bâti concerné.

Concernant les arbres que vous décrivez, ils n'ont pas été identifiés en "patrimoine paysager protégé" au projet de PLU. En tout état de cause, toute modification entre le PLU arrêté et le PLU qui sera approuvé ne peut intervenir que suite à une observation d'un service consulté ou suite aux conclusions du commissaire enquêteur. C'est pourquoi je vous invite à faire part de toute observation auprès de M. le Commissaire enquêteur, qui peut, s'il le souhaite, se déplacer sur site.

Je note, à toutes fins utiles, que les élus du groupe de travail PLU pourront convenir d'un rdv sur site avec vous dès lors que les conclusions du commissaire enquêteurs auront été rendues.

Pour émettre une observation auprès du commissaire enquêteur, je vous renvoie sur l'avis d'enquête publique que je vous ai transmis lors d'un précédent envoi.

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 .

Le 08/12/2025 à 15:09, Delphine Versini a écrit :

Bonjour Monsieur Fradin,

Dans le projet de PLU, nous constatons que notre maison Villa "Bonne Anse" sur la parcelle AX 244 fait partie du Recueil du patrimoine protégé (pièce N°5).

Nous souhaitons connaître les implications de cette inscription sur la gestion de notre villa et notamment sur les travaux que nous

pourrions y effectuer à l'avenir : Est-ce que cette inscription est similaire à celle du patrimoine historique ? si oui quelles sont les différences ? Ces éléments sont essentiels pour nous car ils ont aussi un potentiel impact sur la valeur de notre villa en cas de revente.

Nous souhaitons aussi connaître les implications de cette inscription sur les parcelles de terrains constructibles adjacentes (soit les AX 243, AX 247 et AX 245) qui appartiennent aussi à notre famille car elles sont issues d'une subdivision du terrain. Devons nous comprendre que le Recueil du patrimoine protégé (pièce N°5) pourra limiter ou mettre sous contraintes les constructions sur nos terrains adjacents ? si oui dans quelles mesures ?

Enfin, nous avons à faire valoir la présence de quelques arbres remarquables à protéger, ce sont des cèdres de grande taille et très anciens qui donnent tout le cachet à notre maison. Ils sont situés à la jonction des parcelles AX 244 et AX 243 mais sont implantés sur ces 2 parcelles. Je peux vous envoyer quelques photos par email. Nous pouvons aussi convenir d'une visite sur place afin que vous puissiez vous rendre compte de ces arbres centenaires qui ont un caractère et attrait bien particulier.

Pourrions nous fixer un point téléphonique pour évoquer ces points et avoir davantage de précisions avant la validation finale du PLU.

En vous remerciant pour vos réponses éclairées,

Cordialement,

Thierry Versini, Delphine Le Gall et Laurence Appert

---

**De:** francis\_wanadoo  
**Envoyé:** samedi 20 décembre 2025 11:19  
**À:** enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr  
**Cc:**  
**Objet:** PLU Les Mathes : dossier commissaire enquêteur  
**Pièces jointes:** FR00PRNLOG01@stihl.fr\_20251218\_091306.pdf

Bonjour Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint notre requête à l'attention de Mrs Bordron et Caron.

Une version du dossier a été expédiée en lettre recommandée.

Bien que très éloigné des Mathes, nous allons nous organiser afin de rencontrer Mr Bordron ou Mr Caron lors de la permanence du 07/01/2025 dans l'après-midi.

Je vous souhaite une excellente fin de journée.

F. SCHMIDT



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 jusqu'à 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

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Francis Schmidt', with a horizontal line drawn underneath it.

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

# 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 Réception sur RDV  
17020  
17020 La Rochelle cedex 1  
tél. 05 46 30 68 04 -fax  
plgc.170.la-  
rochelle@dgfip.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  
Contenance cadastrale  
Adresse

**000 AD 396**  
**1 870 mètres carrés**  
**LE FIEF TRIADOUX**  
**17570 LES MATHES**

**Références de la parcelle 000 AD 397**

Référence cadastrale de la parcelle  
Contenance cadastrale  
Adresse

**000 AD 397**  
**603 mètres carrés**  
**LE FIEF TRIADOUX**  
**17570 LES MATHES**

**Références de la parcelle 000 AD 398**

Référence cadastrale de la parcelle  
Contenance cadastrale  
Adresse

**000 AD 398**  
**1 146 mètres carrés**  
**LE FIEF TRIADOUX**  
**17570 LES MATHES**

**Références de la parcelle 000 AD 797**

Référence cadastrale de la parcelle  
Contenance cadastrale  
Adresse

**000 AD 797**  
**1 471 mètres carrés**  
**11 RUE DU FIEF TRIADOUX**  
**17570 LES MATHES**

**Espace Valtech**

RD98, Giratoire de la Redonne,  
83160 La Valette du Var

Tél : +33 (0)4 94 14 18 18  
contact@item-avocats.com

Toque 1014

**Monsieur Jean-Pierre BORDRON**  
**Commissaire enquêteur**

Mairie LES MATHES – LA PALMYRE  
10 rue de la Sablière  
CS 60013  
17570 LES MATHES

**SD 88000128300796U**

+

**Mail : enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr**

La Valette du Var, le 18 décembre 2025

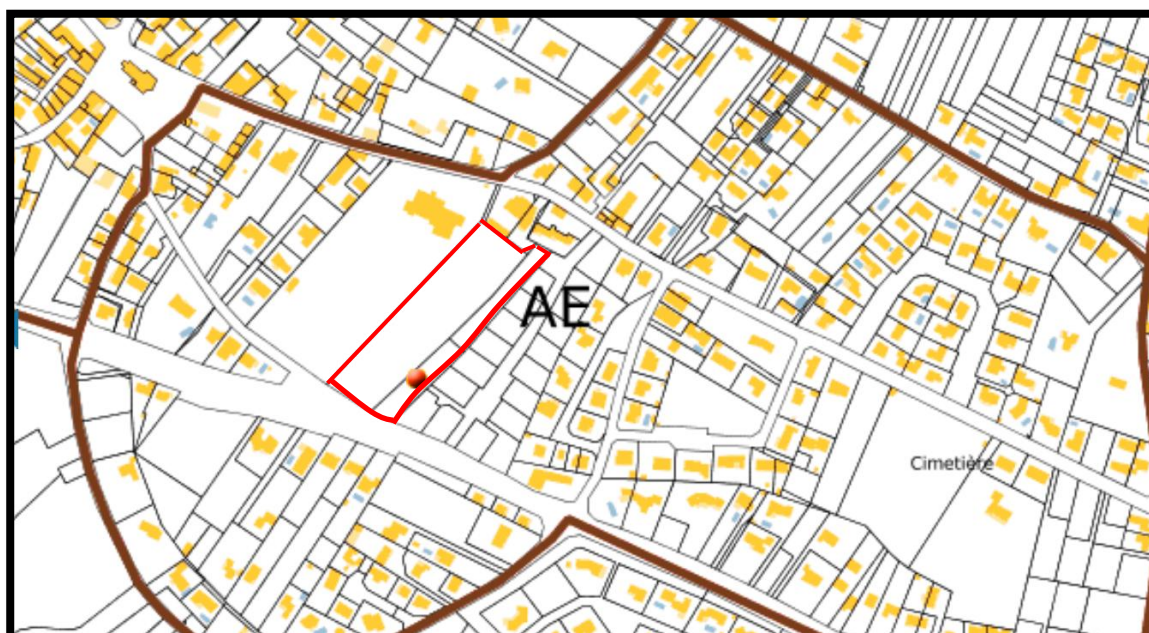
N/REF. A RAPPELER : Affaire : 2300261 - GUIRAUD / LES MATHES LA PALMYRE (CNE) - MR/CM

**OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONCERNANT LE PLU**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Mesdames Marie-Noëlle et Dominique GUIRAUD ainsi que Monsieur Stéphane GUIRAUD sont devenus propriétaires indivis, à la suite du décès de leur mère, des parcelles cadastrées section AE n°21, 175 et 176 situées avenue Pierre Sibard sur la commune des Mathes (17570).

Ces parcelles forment une unité foncière de 10 888 m<sup>2</sup>, située en plein centre urbain de la commune.



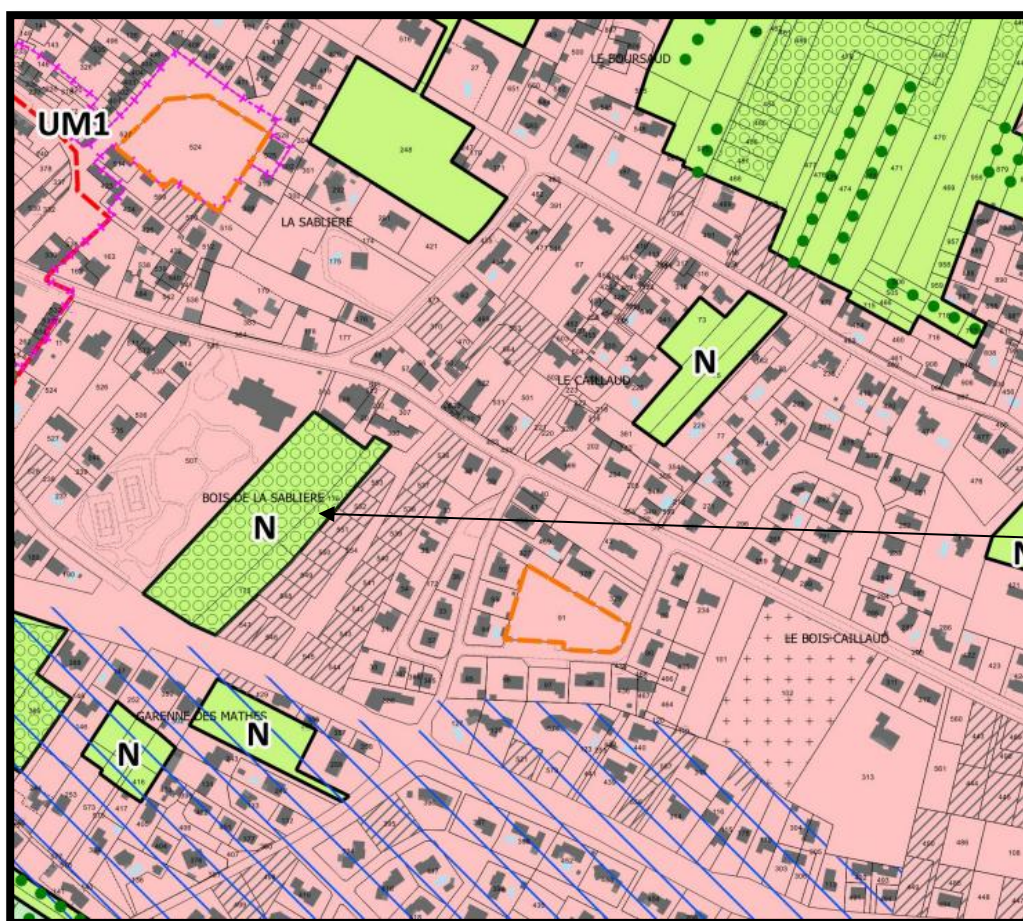
Par délibération en date du 7 février 2023, le conseil municipal de la commune a prescrit l'élaboration de son PLU.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été tenu le 14 novembre 2023.

Par une délibération en date du 25 juin 2025, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU.

C'est dans ce contexte que la commune organise aujourd'hui la présente enquête se déroulant du 1<sup>er</sup> décembre 2025 au 7 janvier 2026 inclus.

Cependant, le zonage prévu par le projet de PLU classe l'ensemble des parcelles de mes clients en zone N et en EBC ce qui semble relever d'une totale erreur manifeste d'appréciation.



Parcelle des consorts  
GUIRAUD

Ces derniers souhaitent donc, dans le cadre de l'enquête publique, faire valoir les observations suivantes.

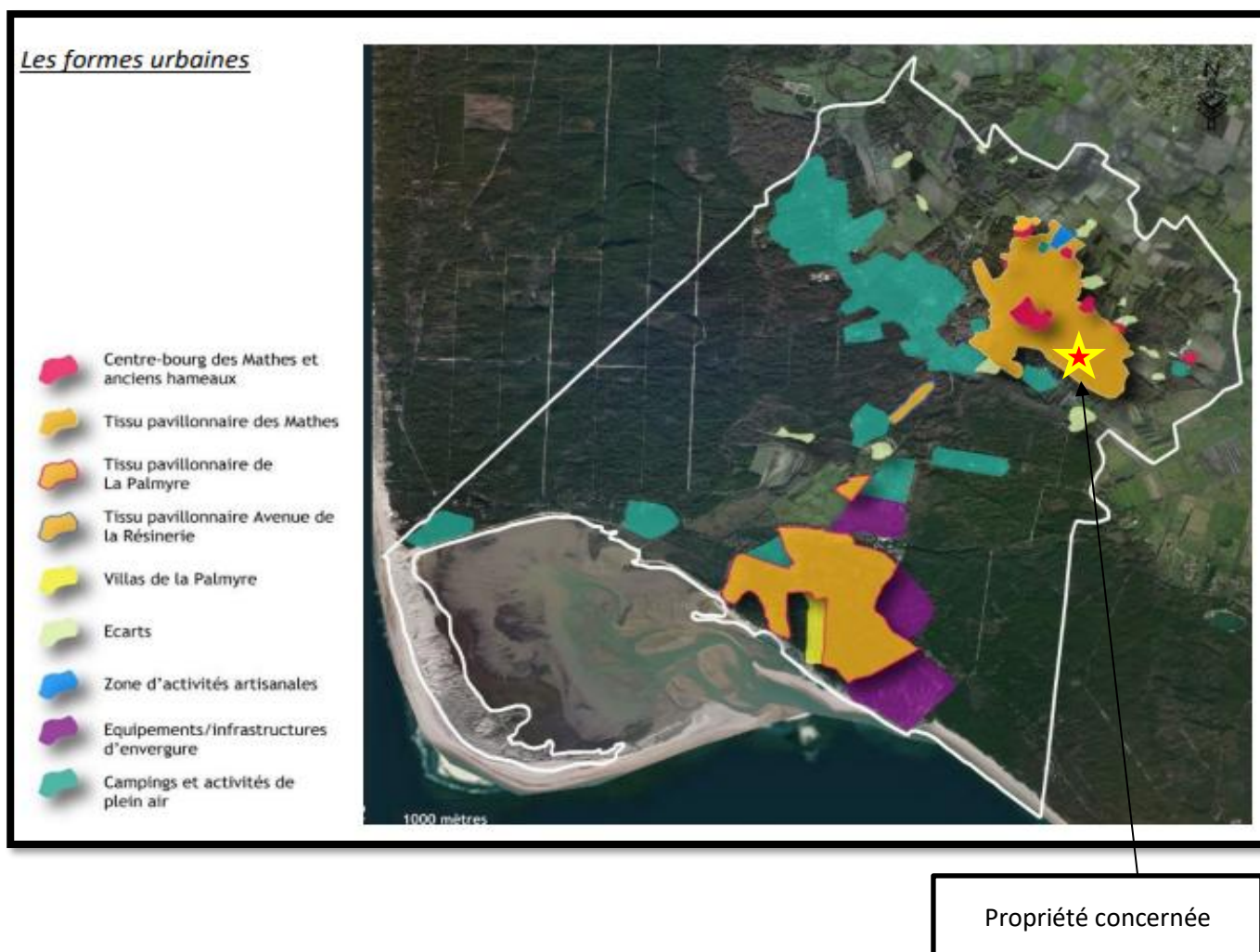


## I. SUR LA SITUATION URBANISTIQUE DU TERRAIN.

Il sera préalablement rappelé que la commune des MATHES s'est structurée autour de deux pôles urbains reliés par la RD141E1 :

- Le village des Mathes : situé à l'intérieur des terres, qui correspond à l'implantation originelle de l'habitat ;
- La station balnéaire de La Palmyre plus récemment créée, à proximité du littoral sur des espaces boisés

La propriété de Mesdames et Monsieur GUIRAUD se situe au cœur du tissu pavillonnaire des Mathes, à côté de la mairie.





Le rapport de présentation souligne bien qu'il s'agit d'une zone densément bâtie mais au sein de laquelle les possibilités de mutation peuvent être importantes dans le cas où la construction se situe plus à l'avant de la parcelle laissant une possibilité de construction en fond de parcelle, ou dans le cas où les opérations successives sans lien entre elles ont laissé de vastes espaces non bâtis.

Nous soulignerons que le terrain concerné se situe à quelques mètres du centre-bourg des Mathes dans lequel le tissu urbain est compact et homogène et caractérisé par l'implantation du bâti aligné sur les voies ou à travers des îlots densément bâtis.

## II. L'ILLEGALITE DU ZONAGE N RETENU

En l'occurrence, le zonage du PLU en cause procède d'erreurs manifestes d'appréciation.

Lorsqu'une autorité administrative exerce ses compétences réglementaires et dispose d'un certain pouvoir discrétionnaire, les décisions qu'elle a été amenée à prendre ne doivent pas reposer sur des faits matériellement inexacts, sur une erreur de droit, une erreur manifeste d'appréciation, ou être entachées de détournement de pouvoir.

Dans le cas présent, nous nous attacherons à démontrer ci-après que le classement en zone N de la propriété des consorts GUIRAUD ne peut être maintenu sans commettre une erreur manifeste d'appréciation susceptible de faire l'objet d'une censure par le juge administratif (*CAA Marseille, 3 mai 2001, Sauvage c/ Cne d'Aubagne, n° 98MA00248*).



- En droit :

A titre préalable, il convient de rappeler que selon l'article R.151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone N, les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Le classement en zone N est illégal lorsque le caractère naturel des lieux n'est plus suffisamment présent du fait d'une urbanisation marquée.

A titre d'exemple, ne peut être classée en zone naturelle une friche industrielle sur laquelle est construit un immeuble de grande hauteur, entouré de terrains classés en zone urbaine et construits. Cette protection, selon le juge, n'est ni justifiée par une protection édictée en raison de la qualité des milieux et paysages naturels, ni en raison de graves risques de nuisances (TA Versailles, 4 mars 2003, n° 014838).

Le fait que le schéma directeur prévoit de conserver un espace naturel paysager ne peut à lui seul justifier ce classement (CAA Versailles, 2e ch., 6 avr. 2006, n° 04VE00847).

La Cour Administrative d'Appel de LYON a pu juger que :

*« 3. Considérant qu'il appartient aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; qu'ils peuvent être amenés, à cet effet, à classer en zone naturelle, pour les motifs énoncés à l'article R. 123-8, un secteur qu'ils entendent soustraire, pour l'avenir, à l'urbanisation ; que leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ;*

*4. Considérant que M. E...est propriétaire d'un terrain anciennement cadastré YA 1 et désormais composé de quatre parcelles cadastrées section YA n°304, 305, 306, et 307 situées à l'ouest de la zone des Bois et qui ont été classées en zone naturelle Nh par le PLU en litige ; que la commune expose que la zone des Bois, dont l'étendue est vaste, a conservé un caractère très verdoyant compte tenu de la faible densification du secteur et de la présence d'espaces boisés préservés et de prairies et que la volonté de préserver les zones paysagères et les ambiances paysagères naturelles du secteur des grands et petits Bois, constitue un des objectifs affichés par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ; **qu'il ressort toutefois des pièces du dossier que, comme le soutient M.E..., les parcelles en litige et la maison d'habitation qu'elles supportent, qui sont entourées sur trois côtés par des parcelles bâties et par des voies, se rattachent à un secteur caractérisé par la présence d'un grand nombre d'habitations desservies par des équipements et par la voirie, qui ne peut être regardé comme ayant conservé un caractère naturel dominant ni, en tout état de cause, eu égard notamment à sa taille, comme pouvant relever des dispositions de l'article L. 123-5-1 du code de l'urbanisme qui permettent la délimitation en zone agricole ou naturelle de secteurs limités dans***



*lesquelles les constructions peuvent être autorisées ; que, dans ces conditions, les auteurs du PLU ont commis une erreur manifeste d'appréciation au regard de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme en classant le terrain du requérant en zone Nh ; que, par suite, M. E...est fondé à soutenir, à titre principal, que la délibération en litige est illégale dans cette mesure ; » (CAA Lyon 18 juillet 2017 n° 15LY03826)*

Enfin, il a pu être jugé que « Il ressort toutefois des pièces du dossier que cette parcelle de 1200 m<sup>2</sup>, qui était classée entièrement en zone UH du plan d'occupation des sols (POS) comme en atteste le certificat d'urbanisme délivré en 2014 par la commune corroboré par l'extrait du document graphique du POS montrant que les parties de parcelle alors cadastrées différemment et alors non construites situées de part et d'autre de la limite de la zone UH sont équivalentes aux surfaces respectives des deux parcelles nouvellement cadastrées, supporte une construction récente dans un quartier urbanisé. Le classement litigieux jouxte directement une autre construction et se situe pour sa presque totalité à plus de 50 mètres de la limite de la forêt du Belvédère, massif forestier de plus de 100 hectares, dont il est séparé par une parcelle libre de construction classée en zone N. Si la commune fait valoir que cette délimitation serait justifiée par les ZNIEFF de type I " forêt départementale du Belvédère " et de type II " Vallée de la Juine d'Etampes à Saint-Vrain ", elle ne l'établit pas en se bornant à renvoyer au rapport de présentation lequel rappelle que " la ZNIEFF n'a pas de valeur juridique directe ". Dans ces circonstances, aucun motif d'urbanisme tiré des dispositions précitées, ne justifie la délimitation litigieuse. Par suite, la commune de Chamarande n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que le tribunal en a déduit que le classement de cette partie de parcelle n° 1735 en zone naturelle était entaché d'erreur manifeste d'appréciation. » (CAA de VERSAILLES, 2ème chambre, 17/12/2020, 18VE03821)

- En fait :

### **1. Sur le caractère urbanisé de la zone.**

**En premier lieu**, la jurisprudence administrative relève qu'est entaché d'erreur, le classement en zone naturelle d'un terrain déjà desservi par des voies et équipements publics et entouré de constructions (CE, 25 mars 1994, Mme Belotte, req. n° 119423) ce qui correspond au cas d'espèce.

Ainsi, de manière constante, ne peuvent être classées en zone N :

- une propriété située en zone urbanisée (CE 30 janvier 1991, communauté urbaine de Lille – Petites Affiches, 4 novembre 1991, p. 9 ; CE 4 juillet 1997, Cne d'Evreux, req. n° 150707) ;

- une parcelle n'appelant aucune protection spéciale et en partie comprise dans un emplacement réservé pour une opération de voirie (CE 22 septembre 1997, Cne de Frangy, BJD 6/97 p. 460) ;

- à titre d'illustration, il est possible de mentionner également un arrêt du Conseil d'Etat ayant estimé « qu'en égard, d'une part, à la localisation des parcelles situées à proximité d'un important lotissement non loin du centre du village et entouré de terrains sur lesquels des constructions à usage d'habitation ont été édifiées et, d'autre part, au caractère suffisant des équipements publics les desservant, le classement desdites parcelles en zone NA est entaché d'erreur manifeste d'appréciation » (CE, 9 février 2000, Cne de Malissard, req. n° 164109).

**En second lieu**, il convient de souligner que le classement d'un terrain au sein d'une zone déterminée, s'apprécie à l'aune d'un secteur et non à la parcelle.

En d'autres termes, le classement en zone N relève d'une appréciation d'ensemble et non parcelle par parcelle.

La Cour Administrative d'appel de Nantes, dans un arrêt rendu le 5 février 2019 (req. n°17NT03879), a considéré que le terrain entouré de parcelles presque toutes bâties au sud, en bordure immédiate, côté ouest, d'une rivière, et s'ouvre au nord sur un vaste espace naturel en partie boisé, se situe dans un espace urbanisé.

Dans un arrêt du 4 octobre 2019 (req. n°18NT03221), la même Cour a jugé qu' :

*« 5. Il ressort des pièces du dossier que le terrain d'assiette du projet litigieux est inclus dans le secteur du Marais, qui se situe de part et d'autre d'une voie, où sont édifiées plus d'une cinquantaine de constructions regroupées, soit un nombre et une densité significatifs de constructions, pouvant ainsi à elles seules être qualifiées de village au sens des dispositions précitées, alors même que ce secteur est séparé du bourg situé à l'ouest par des espaces naturels, des voies et une étendue d'eau ».*

Un secteur comportant plus d'une cinquantaine de constructions est ainsi considéré comme comportant un nombre et une densité significatifs de constructions.

Tel est le cas en l'occurrence.

En effet, les parcelles AE n°21, 175 et 176 se situent en continuité d'une urbanisation certaine.

- **Ces parcelles s'insèrent au sein d'une urbanisation particulièrement dense :**

Au vu de l'extrait cadastral et de la photographie aérienne ci-dessous, force est de constater que toutes les parcelles jouxtant la propriété des consorts GUIRAUD supportent des constructions à usage d'habitation et de nombreux aménagements de sorte que ce dernier a, à juste titre, fait l'objet d'un classement en zone UM1.



Le terrain est bordé de constructions ou d'aménagements sur ses 4 cotés.

Au Nord et à l'Est se situe de nombreuses constructions à usage d'habitation regroupées sur de petites parcelles.

Au sud, se trouve l'avenue Pierre Sibard, ainsi qu'un ensemble de villas densément regroupées.



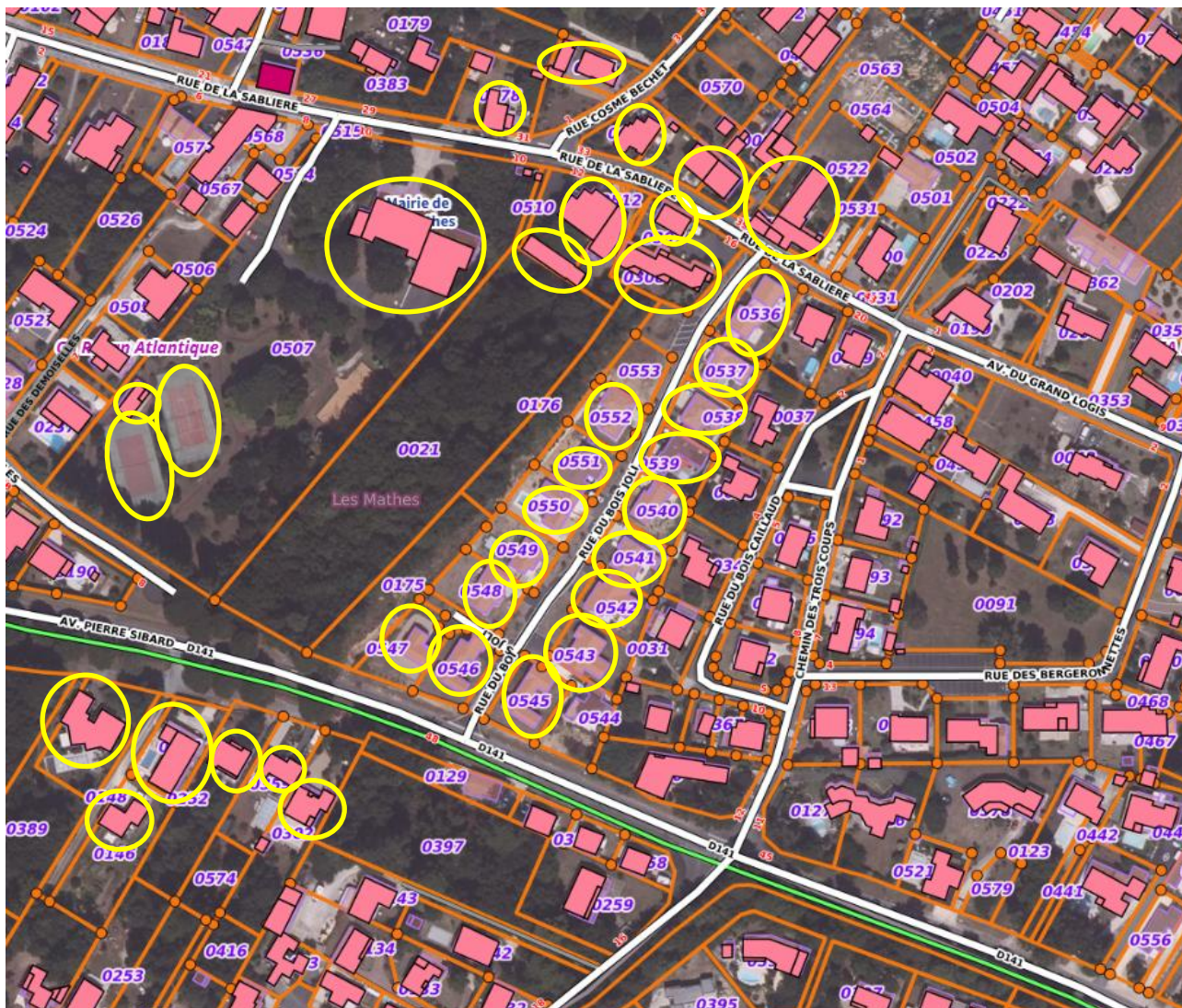


Enfin, à l'Ouest, la parcelle 507 se trouve largement affectée par la main de l'homme dans la mesure où celle-ci supporte déjà des équipements publics tels que des constructions et terrain de tennis.

Celle-ci supporte également la mairie des Mathes.

- Ces parcelles sont desservies par l'ensemble des réseaux à savoir l'eau, l'électricité, le réseau d'assainissement et une voirie suffisante.
- Les parcelles concernées s'insèrent au sein d'un secteur urbanisé étant donné le nombre de villas pavillonnaires implantées à proximité immédiate.





Il apparaît que le terrain visé se situe au beau milieu d'une zone très fortement urbanisée.

Or, la légalité d'un classement s'appréciant à l'aune d'un secteur et non à la parcelle la commune ne peut isoler le terrain des consorts GUIRAUD pour le classer en une micro-zone N.

En l'espèce, ce terrain s'insérant au sein d'une zone entièrement urbanisée, ce dernier aurait nécessairement dû faire l'objet d'un classement en zone UM1.

La propriété de mes clients aurait donc dû être insérée au sein de la zone UM qu'elle jouxte immédiatement.

## **2. Sur l'absence de qualité particulière et de richesse floristique ou faunistique du site.**

Rappelons que ne peut être classée en zone naturelle une parcelle n'appelant aucune protection spéciale (CE 22 septembre 1997 n°149191 Commune de Frangy).

De la même manière, il a été jugé que le classement en zone N d'une parcelle qui par sa localisation et ses caractères n'aurait pas vocation à être protégée était illégal (CAA Lyon 15 février 2011 SCI Monchamps n°09LY02118).

En l'espèce, il est patent que les parcelles visées ne constituent pas un site devant faire l'objet d'une protection spéciale en l'absence de caractéristiques naturelles spécifiques.

Force est de constater que ces dernières sont bordées de constructions, ne supportent absolument aucun élément remarquable, aucune richesse floristique ou faunistique et ne constituent nullement un corridor écologique.

Nous rappellerons que les parcelles concernées sont proches du centre-ville de MATHES et s'insèrent dans une zone urbanisée caractérisée par de l'habitat pavillonnaire.

Plus précisément encore, force est de constater que cette unité foncière est bordée d'habitations ou de parcelles totalement dévégétalisées et ne présentant donc pas les caractéristiques d'une zone naturelle devant faire l'objet d'une protection particulière.

La seule végétation présente sur le terrain ne fait l'objet d'aucun classement Natura 2000 ou espace remarquable.

En réalité, le PLU désigne uniquement de façon arbitraire la végétation présente sur le terrain comme un boisement « de proximité urbaine significatif » ce qui relève encore une fois d'une erreur manifeste d'appréciation comme il sera démontré ci-après.

Les auteurs du PLU tentent de justifier le classement du terrain de mes clients en zone N afin de conserver « un espace de respiration » au sein d'une zone bâtie.

Or, rappelons que LES MATHES n'est pas une mégapole de premier ordre.

Il s'agit d'un village rural et les anciennes maisons de villes, en général avec une cour ou un jardin (cf. photos aériennes) dépassent rarement les 2 étages. Les constructions neuves sont des pavillons, le plus souvent, dans des lotissements.





De surcroît, le village est cerné de forêts et sites protégés.

Classer les parcelles litigieuses au sein d'un « micro-zonage » N, ne répond à aucune logique environnementale et urbanistique.

Le précédent PLU a d'ailleurs fait l'objet d'une annulation contentieuse (jugement du Tribunal Administratif de POITIERS du 23 juin 2016 car étendait les zones constructibles au lieu d'utiliser les « dents creuses »).

Par définition, constitue une dent creuse au sens du Code de l'urbanisme une parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit.

En l'occurrence, la parcelle des consorts GUIRAUD est précisément une dent creuse au cœur de l'urbanisation, pouvant être utilisée pour satisfaire aux objectifs de création de logements, conformément aux dernières évolutions législatives (loi SRU, loi ELAN, loi ZAN...).

Il devient paradoxal de geler les terrains disponibles (surtout les plus grands) du centre-ville alors que la loi vise à préserver les espaces verts, véritables poumons entourant ce petit village.

### **III. SUR L'ILLEGALITE DE LA SERVITUDE D'EBC**

La délimitation du périmètre de cet EBC relève malheureusement d'une erreur manifeste d'appréciation.

- En droit :

Rappelons que l'article L.113-1 du code de l'urbanisme prévoit que :

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »*

Le champ d'application de l'article L. 113-1, alinéa 1er du Code de l'urbanisme peut donc concerner :

- les espaces boisés forestiers : forêts domaniales et autres forêts soumises au régime forestier, bois et forêts des particuliers pouvant comprendre les bosquets d'un espace rural ;
- les espaces verts urbains : espaces boisés, bosquets urbains ou périurbains donnant au paysage son caractère, parcs publics ou privés, espaces libres peu boisés susceptibles d'être replantés et mêmes plantations d'alignement publiques ou privées.

Pour sanctionner l'erreur manifeste qu'aurait commise l'autorité administrative dans l'appréciation des circonstances de fait, le juge se fonde sur l'examen de la situation de la parcelle (en zone urbanisée ou non), de sa desserte par des équipements, de la nature de l'occupation des parcelles voisines et, bien évidemment, de la nature et de la qualité des boisements.

De plus, il a été jugé qu'un terrain se situant dans un ensemble pavillonnaire et ne figurant pas sur la liste des sites naturels et des espaces boisés à protéger dans le rapport de présentation, les auteurs du plan local d'urbanisme n'ont pu, sans erreur manifeste d'appréciation, isoler les parcelles en question, et les classer en espaces boisés à conserver, alors même que les dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme ne subordonnent pas un tel classement à la condition que les terrains en cause présentent, à la date de l'établissement du plan local d'urbanisme, les caractéristiques d'un bois, d'une forêt ou d'un parc. (CAA BORDEAUX 26 novembre 2009 n° 08BX00511).

Dans un jugement en date du 25 juillet 2016 (n° 1301350), le Tribunal Administratif de TOULON a d'ailleurs pu annuler un classement en EBC au motif que « *Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle cadastrée AX n° 26 est couverte d'une végétation clairsemée qui ne présente aucun intérêt floristique particulier ; qu'en égard au caractère son boisement, ce terrain ne fait pas partie des parcs et ensembles boisés les plus significatifs au sens de l'article L. 146-6 précité que l'autorité communale était tenue de classer au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme* ».

Plus récemment encore, la Cour Administrative d'Appel de BORDEAUX a considéré que « *Il ressort des pièces du dossier que la parcelle BX n°480, d'une superficie de 132 m<sup>2</sup>, supporte partiellement la maison construite également sur la parcelle voisine n°473, qui se trouve en limite d'un secteur construit et classée en zone UD. Elle ne peut donc être regardée comme présentant un caractère entièrement naturel. Si elle est partiellement boisée pour le surplus, et jouxte par la pointe de son triangle le Bois de la Roche, premier espace boisé classé de la commune en raison de sa superficie de plus de 52 hectares, cette circonstance ne justifiait ni un classement intégral en zone N, ni un espace boisé classé sur la totalité de sa superficie. Au regard de la rectification mineure sollicitée sur les marges d'un espace boisé important, permettant de mettre en cohérence les deux parties de l'assiette de la construction existante, M. A... est fondé à soutenir que le classement de cette très petite parcelle intégralement en zone N avec espace boisé classé est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.* » (CAA de BORDEAUX, 2ème chambre, 03/04/2025, 24BX00236)

- En fait :

En l'occurrence, le PLU indique que le terrain des consorts GUIRAUD constituerait un boisement significatif en plein milieu urbain, à protéger au titre des espaces boisés classés.

Il s'agit ici d'une erreur manifeste d'appréciation patente.

En effet, si ces parcelles ne supportent certes aucune construction, ces dernières ne sont nullement recouvertes par un boisement pouvant être qualifié de « significatif ».

D'une part, cette unité foncière de taille réduite se situe en pleine zone densément urbanisée.

D'autre part, les espèces végétales présentes ne font l'objet d'aucune protection.

Aucune essence exceptionnelle n'a été recensée.

Enfin, le potentiel écologique n'est nullement démontré par les documents du PLU.

Dans un arrêt tout à fait transposable au cas présent, la Cour Administrative d'Appel de VERSAILLES a considéré que :

*« 5. En l'espèce, le règlement du plan local d'urbanisme a identifié un espace boisé situé en cœur d'îlot au hameau de Longchêne, qui traverse une partie des parcelles OB 757 et OB 756, comme " espace paysager protégé ", institué sur le fondement de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, dans lequel est interdit " tout usage et affectation des sols, et toute activité de toute nature " en application de l'article Uh 1-1 de ce règlement. La commune de Bullion fait valoir que cet espace boisé, situé en zone urbaine, a été identifié par les auteurs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) comme l'un des éléments les plus significatifs de la trame verte urbaine à valoriser et préserver, en cohérence avec les objectifs du PADD tenant à la protection et la valorisation du territoire communal par le maintien de la qualité paysagère, la maîtrise de l'urbanisation au contact des zones naturelles sensibles, un développement urbain de qualité et la modération de la consommation de l'espace. **Toutefois, il ressort des pièces du dossier que ce secteur, situé en cœur d'îlot d'une zone urbanisée, ne comporte aucun corridor écologique et n'est pas identifié au titre des éléments à préserver par le schéma régional de cohérence écologique ou la charte du parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Il n'est par ailleurs pas établi ni même allégué que ce boisement, d'environ 2 hectares, comporterait des particularités telles que seule une interdiction de toute construction et utilisation des sols permettrait d'atteindre l'objectif de préservation de cet espace boisé.** Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que cette interdiction totale et absolue est disproportionnée et excède ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Par suite, les requérants sont fondés à exciper de l'illégalité de l'article Uh 1-1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Bullion à l'encontre de la décision attaquée » (CAA de VERSAILLES, 6ème chambre, 20/06/2024, 22VE01551, Inédit au recueil Lebon)*

En conséquence, il apparaît que la végétation clairsemée sur ce terrain ne pouvait pas faire l'objet d'un classement au sein des espaces protégés et/ou EBC de la commune.



#### **IV. LA MODIFICATION DU PROJET DE PLU**

Dans le cadre de l'enquête publique, les consorts Guiraud souhaiteraient que leur propriété (parcelles cadastrées section AE n°21, 175 et 176) se situant actuellement en zone N, soit classée en zone UM1, comme le reste du secteur environnant.

Tout cela étant entendu que les parcelles en cause sont bordées de propriétés déjà bâties et disposent de l'ensemble des voies et réseaux permettant d'envisager la possibilité de réaliser certaines constructions à usage d'habitation et ce, en prenant le soin d'intégrer à l'environnement tout aménagement éventuel avec une particulière attention.

Compte tenu de tout ce qui précède, je vous remercie de bien vouloir envisager une modification de zonage.

✧ ✧ ✧

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à la présente.

Je suis convaincu qu'une telle démarche est susceptible de s'inscrire dans le parti d'aménagement défini par la commune et peut par ailleurs répondre aux objectifs de ma cliente.

Je demeure en tout état de cause à votre entière disposition pour vous apporter tout complément d'information complémentaire que vous jugeriez nécessaire pour étudier ce dossier.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de mes sentiments respectueux.

**Pour la SELARL**



**Michaël REGHIN**  
**Avocat Associé**

**PJ :**

- 1. Titre de propriété**
- 2. Plan de zonage**



Etat-réponse délivré automatiquement par le  
service Accès des Notaires au Fichier Immobilier

**LA ROCHELLE 1 - délivré le 12 janvier 2023**

Dossier ANF n°: ANF\_2023\_00132021

Demande de renseignements n°: 094026INOT20230000022923749H1

Déposée le 12/01/2023 par la SELARL CELLARD NOTAIRES ASSOCIES

Réf. dossier: JME1025814INOT0000022923749/HF VTE CTS GUIRAUD\*/ JPL INGEN

Païement par virement n°: 0162771



LE PRESENT DOCUMENT CONTIENT LES DONNEES SUIVANTES :

<b>COPIE DE FICHES</b> (STOCK)	du <b>01/01/1956</b> au <b>02/05/2003</b>	<b>4</b> face(s) de copie(s) de fiche(s) délivrée(s)  <b>Sous réserve de recherches complémentaires</b>
<b>RELEVÉ DES FORMALITES</b> (FLUX)	du <b>03/05/2003</b> (*) au <b>07/07/2022</b> (**)	<b>1</b> formalité(s) délivrée(s)
<b>REGISTRE DES DEPOTS</b> (FLUX)	du <b>08/07/2022</b> au <b>10/01/2023</b> (***)	Aucune formalité délivrée

(\*) Date d'informatisation du fichier immobilier interrogé (\*\*) Date de mise à jour fichier (\*\*\*) Date de l'arrêté d'enregistrement prise en compte pour la délivrance de l'état réponse



Etat-réponse délivré automatiquement par le  
service Accès des Notaires au Fichier Immobilier

**LA ROCHELLE 1 - délivré le 12 janvier 2023**

Dossier ANF n°: ANF\_2023\_00132021

Demande de renseignements n°: 094026INOT20230000022923749H1

Déposée le 12/01/2023 par la SELARL CELLARD NOTAIRES ASSOCIES

Réf. dossier: JME1025814INOT0000022923749/HF VTE CTS GUIRAUD\*/ JPL INGEN

Païement par virement n°: 0162771

LE PRESENT DOCUMENT CONTIENT LES DONNEES SUIVANTES :

<b>COPIE DE FICHES</b> (STOCK)	du <b>01/01/1956</b> au <b>02/05/2003</b>	<b>4</b> face(s) de copie(s) de fiche(s) délivrée(s)  <b>Sous réserve de recherches complémentaires</b>
<b>RELEVÉ DES FORMALITES</b> (FLUX)	du <b>03/05/2003</b> (*) au <b>07/07/2022</b> (**)	<b>1</b> formalité(s) délivrée(s)
<b>REGISTRE DES DEPOTS</b> (FLUX)	du <b>08/07/2022</b> au <b>10/01/2023</b> (***)	Aucune formalité délivrée

(\*) Date d'informatisation du fichier immobilier interrogé (\*\*) Date de mise à jour fichier (\*\*\*) Date de l'arrêté d'enregistrement prise en compte pour la délivrance de l'état réponse



N° 3280 -- IN 7 077295 0 11 -- Septembre 1977

II. — IMMEUBLES RURAUX (suite)								A. — MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES (suite)			B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (suite)			
N° d'ordre	Section	N° du plan	N° d'ordre	Section	N° du plan	N° d'ordre	Section	N° du plan	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
										GABORIEAU Née le 20.6.1939				
55			104			153				encl. P.D. 671 885 F				
56			105			154								
57			106			155								
58			107			156								
59			108			157				19 juin 1986 Vol. 7856 n° 23	Rég. 1/6			
60			109			158				Emancipation d'Alphonse				
61			110			159								
62			111			160								
63			112			161				13.15.17 19 juin et 28 juillet 1986 Vol. 7856 n° 23	Don 1			
64			113			162				vente 26.3 et 9, 15 et 21 Avril 1986	Eccl. 1/3			
65			114			163				ME Françoise Lefebvre - à :	F.H. 1/5			
66			115			164				la Commune de Les Planches (F.179)	AN. Rect. 1/7			
67			116			165				par la titulaire.	PVS 8			
68			117			166				Prix : 10.875 F.				
69			118			167				1 Après division du B 4799 en				
70			119			168				17-18/19 B 4994 et 4995 (D.A. n° 777)				
71			120			169				2 Après division du B 839 en				
72			121			170				15-16/19 B 4992-4993 (D.A. n° 777)				
73			122			171				4 Après division du B 838 en				
74			123			172				13-14/19 B 4990 et 4991 (D.A. n° 777)				
75			124			173								
76			125			174								
77			126			175								
78			127			176								
79			128			177								
80			129			178								
81			130			179								
82			131			180				28 juillet 1986 Vol. 7888 n° 18	V. 1/6			
83			132			181				Altération Rectificative 23.7.1986				
84			133			182				ME Françoise Lefebvre - à la vente				
85			134			183				publiée le 12.6.1986 Vol. 7856 n° 23				
86			135			184				5 6 ci-dessus. en ce qui concerne				
87			136			185				l'origine de propriété.				
88			137			186								
89			138			187								
90			139			188								
91			140			189								
92			141			190				8 18-4-1988 Vol. 8430 n° 11	F. 1/3.6			
93			142			191				PV Remaniement Cadastre				
94			143			192				du 18/4/1988				
95			144			193				Après union, les parcelles B 4991				
96			145			194				14.16.18 19 B 4992 et B 4995 deviennent AE 21				
97			146			195								
98			147			196								
99			148			197								
100			149			198								
101			150			199				18.4.1988 - Vol. 8430 n° 11	F. 1/3 - 1/13			
102			151			200				PV Remaniement Cadastre				
103			152							5 - 20 la parcelle B 623 devient AS 496				

Suite Fiches 1 bis





II. — IMMEUBLES RURAUX (suite)									A. — MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES (suite)			B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (suite)		
N° d'ordre	Section	N° du plan	N° d'ordre	Section	N° du plan	N° d'ordre	Section	N° du plan	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations	Immeubles	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
									20-25	Déclaration				
55			104			153								
56			105			154								
57			106			155			27	12 Mai 1998 Vol 1998 P n° 2945				
58			107			156				Acquisition des 3 et 4-4. 1998 Ht				
59			108			157				Payé notaire associé à Royan (17)				
60			109			158				par la titulaire				
61			110			159								
62			111			160								
63			112			161								
64			113			162				AUBIER né le 19.2.1965				
65			114			163				Prix: 85000 F				
66			115			164								
67			116			165								
68			117			166			21-24-26	03 novembre 1999 Vol 1999 P n° 7826	FBI 4.9.10-11			
69			118			167				VENTE 14 octobre 1999 Ht LÉROUX				
70			119			168				notaire associé à Royan (17)				
71			120			169				par la titulaire à :				
72			121			170				COCHARD né le 04.05.1963 et				
73			122			171				COCHARD né le 27.04.1967				
74			123			172				acquisitions chacune pour moitié indivise				
75			124			173				Prix: 310 000 F				
76			125			174								
77			126			175								
78			127			176								
79			128			177								
80			129			178								
81			130			179								
82			131			180			28	14.2.2002 Vol 2002 P 2232				
83			132			181				Acquisition 4.3.2002				
84			133			182				me LEROUX not. ass. à				
85			134			183				Royan (17) par la				
86			135			184				titulaire de :				
87			136			185				AUBIER né le 17.9.1929				
88			137			186				et son épouse				
89			138			187				RENOULEAU né le 4.2.1936				
90			139			188				Prix: 12 958,17 €				
91			140			189								
92			141			190								
93			142			191								
94			143			192								
95			144			193								
96			145			194								
97			146			195								
98			147			196								
99			148			197								
100			149			198								
101			150			199								
102			151			200								
103			152											

# RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 03/05/2003 AU 07/07/2022

N° ordre : 1	Date de dépôt : 05/01/2018	Référence d'enlissement : 1704P02 2018P119	Date de l'acte : 21/12/2017
	Nature de l'acte : ATTESTATION APRES DECES		
	Rédacteur : NOT Isabelle CONUAU-CHAUVIN/POISSY		

Disposition n° 1 de la formalité 1704P02 2018P119 : Attestation immobilière après décès

Disposant, Donateur		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	GABORIEAU	18/06/1930

Bénéficiaire, Donataire		
Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	GUIRAUD	13/10/1955
3	GUIRAUD	17/07/1957
4	GUIRAUD	29/09/1961

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	BREUILLET	E 356 à 357		
tous	PI	BREUILLET	F 972 F 1341		
tous	PI	ETAULES	C 682 à 683		
tous	PI	ETAULES	ZD 42 à 43		
tous	PI	LES MATHES	AD 306		
tous	PI	LES MATHES	AE 21 AE 175 à 176		

# RELEVÉ DES FORMALITÉS PUBLIÉES DU 03/05/2003 AU 07/07/2022

Disposition n° 1 de la formalité 1704P02 2018P119 : Attestation immobilière après décès

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	SAINT-AUGUSTIN	C 618 à 619		

PI : Indivision en pleine propriété

**Prix/évaluation :** 402 454,00 EUR

## Complément :

- Droits transmis : totalité.
- Disposante GABORIEAU née le 18/06/1930 veuve GUIRAUD décédée le 26/02/2015 laissant ses 3 héritiers n° 2 à 4, chacun pour 1/3.
- Parcelles en Biens Non Délimités :
  - \* C 618 fondé pour 9a 30ca/18a 60ca ;
  - \* C 619 fondé pour 3a 80ca/34a 20ca ;
  - \* F 972 fondé pour 1a/20a 10ca.





## Annexe - Etat réponse

Dossier ANF n° : ANF\_2023\_00132021

Demande de renseignements : 094026INOT20230000022923749H1

Dates d'informatisation des fichiers immobiliers absorbés par **LA ROCHELLE 1** :

**LA ROCHELLE 2** : 01/09/2000

**MARENNES** : 02/09/2002

Pour la lecture et l'analyse des fiches hypothécaires, voici un rappel des abréviations courantes utilisées dans les fiches personnelles de propriétaire et d'immeuble

<b>Acc.</b>	Accessoires	<b>F.G.</b>	Fiche générale	<b>Ppal</b>	Principal
<b>A. Im. ou A.I.</b>	Affecté avec d'autres immeubles	<b>F.I.</b>	Fiche d'immeuble	<b>Ptie</b>	Partie de
<b>B.N.P.</b>	Banque nationale de Paris	<b>F.P.</b>	Fiche particulière de lot de copropriété	<b>P.P.D.</b>	Privilège de prêteur de deniers
<b>C.F.F.</b>	Crédit Foncier de France	<b>Fté</b>	Formalité	<b>P.V.</b>	Procès-verbal
<b>D.E.</b>	Domicile élu	<b>H.C.</b>	Hypothèque conventionnelle	<b>Rad.</b>	Radiation
<b>D.P.</b>	Domaine public	<b>Int.</b>	Intérêt	<b>R.C.P</b>	Règlement de copropriété
<b>E.D.D.</b>	Etat descriptif de division	<b>Not.</b>	Notaire	<b>Vol. n°</b>	Volume - numéro

Pour joindre l'assistance ANF, contactez l'ADSN au **0800 306 212** (service et appel gratuits) ou connectez-vous avec votre compte ID.NOT au site **ADSN Direct** (<https://adsn-direct.freshdesk.com/support/login>)

### Mention informatique & Libertés

Conformément aux conditions générales d'utilisation, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'ADSN (95, avenue des logis - 13107 VENELLES) permettant les échanges entre votre étude et la DGFIP dans le cadre de la délivrance dématérialisée de renseignements ou de copies de documents figurant au fichier immobilier de la DGFIP.

Les données vous concernant sont conservées pendant une durée de 15 ans à partir de la date de délivrance de l'état-réponse, à des fins de traitement de contentieux éventuels.

Vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : [cil.groupeadsn@adnov.fr](mailto:cil.groupeadsn@adnov.fr). Le cas échéant, vous pouvez également demander la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime. Vous pouvez introduire une réclamation auprès de la CNIL.

**Annexe - Etat réponse****Dossier ANF n° : ANF\_2023\_00132021****Demande de renseignements : 094026INOT202300000022923749H1****IMMEUBLES PRIS EN COMPTE POUR LA RECHERCHE**

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
225	LES MATHES	AE 21 AE 175 à 176		



Emplacements réservés (ER)

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
1	240 m²	Aménagement du carrefour RD141-av. du Grand Logis d'entrée sur le bourg	Département

- Limite de zone de règlement
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Secteur soumis à OAP
- Secteur de préservation et de développement commercial
- Secteur de prescriptions architecturales renforcées
- Secteur de zone humide avec aménagements existants
- PPRN - Zones de risques bleues
- PPRN - zones de risques rouges
- Bandes d'implantation des constructions
- Haies et alignements protégés
- Patrimoine bâti ou de paysage protégé
- Loi Littoral : limite de la bande des 100 mètres
- Loi Littoral : limite des Espaces Proches du Rivage
- Terrain avec construction existante ou autorisée non cadastrée



LES MATHES | LA PALMYRE  
DeSTINATION NATURE

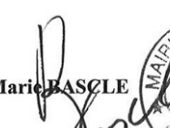

PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier de Projet Arrêté

> Pièce n°4 : Document Graphique du règlement

Partie Bourg et nord  
5.000ème

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	07/02/2023	25/06/2025	-
Le Maire			

créham bkm

Zones urbaines principales à dominante d'habitat

- UM1 - espaces urbanisés du bourg des Mathes
- UM2 - espaces urbanisés de la station de La Palmyre
- UM2p - espaces urbanisés d'habitat du Parc de la Résidence à La Palmyre

Zones urbaines spécialisées

- UC1 - secteur d'habitat de la Résinerie constituant un SDU
- UC2 - secteur d'habitat intégré au périmètre urbanisé de La Palmyre
- UC3 - secteurs d'habitat en discontinuité des principaux espaces urbains
- UEa - secteurs d'équipements intégrés aux principaux espaces urbains
- UEb - secteur d'équipements en discontinuité des espaces urbains de La Palmyre
- UEo - site de projet d'observatoire à La Palmyre
- UP1 - site aménagé d'accueil de la base nautique
- UP2 - site aménagé du port de plaisance
- UP3 - espaces aménagés d'aires de stationnements et de détente
- UT1 - site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Est de La Palmyre
- UT2 - site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Ouest de La Palmyre
- UT3 - site de village-vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- UT4 - site de centre de vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- UX1 - site d'activités de la ZA de Néré
- UX2 - site d'activités diverses en discontinuité des principaux espaces urbains

Zones agricoles

- A - espaces de constructions et installations d'exploitation agricole
- AP - espaces d'exploitation de terres et de protection des paysages agricoles
- AR - espaces agricoles constitutifs d'espaces remarquables du littoral
- AZ - espaces d'exploitation des emprises du zoo de la Palmyre

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





Dossier de Projet Arrêté

> Pièce n°4 : Document Graphique du règlement

Partie La Palmyre et Est  
5.000ème

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	07/02/2023	25/06/2025	
Le Maire			


- Limite de zone du règlement
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Secteur soumis à OAP
- Secteur de préservation et de développement commercial
- Secteur de prescriptions architecturales renforcées
- Secteur de zone humide avec aménagements existants
- PPRN - Zones de risques bleues
- PPRN - zones de risques rouges
- Bandes d'implantation des constructions
- Haies et alignements protégés
- Patrimoine bâti ou de paysage protégé
- Loi Littoral : limite de la bande des 100 mètres
- Loi Littoral : limite des Espaces Proches du Rivage
- Terrain avec construction existante ou autorisée non cadastrée





> **Pièce n°4 : Document Graphique du règlement**

Partie La Fouasse et ouest  
5.000ème

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	07/02/2023	25/06/2025	-
<p><i>Le Maire</i></p> <p>Marie CASLE</p> 			

créham bkm

- Zones urbaines principales à dominante d'habitat**
- UM1 - espaces urbanisés du bourg des Mathes
  - UM2 - espaces urbanisés de la station de La Palmyre
  - UM2p - espaces urbanisés d'habitat du Parc de la Résidence à La Palmyre

### Zones urbaines spécialisées
















- UC1 - secteur d'habitat de la Résinerie constituant un SDU
- UC2 - secteur d'habitat intégré au périmètre urbanisé de La Palmyre
- UC3 - secteurs d'habitat en discontinuité des principaux espaces urbains
- UEa - secteurs d'équipements intégrés aux principaux espaces urbains
- UEb - secteur d'équipements en discontinuité des espaces urbains de La Palmyre
- UEo - site de projet d'observatoire à La Palmyre
- UP1 - site aménagé d'accueil de la base nautique
- UP2 - site aménagé du port de plaisance
- UP3 - espaces aménagés d'aires de stationnements et de détente
- UT1 - site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Est de La Palmyre
- UT2 - site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Ouest de La Palmyre
- UT3 - site de village-vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- UT4 - site de centre de vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- UX1 - site d'activités de la ZA de Néré
- UX2 - site d'activités diverses en discontinuité des principaux espaces urbains

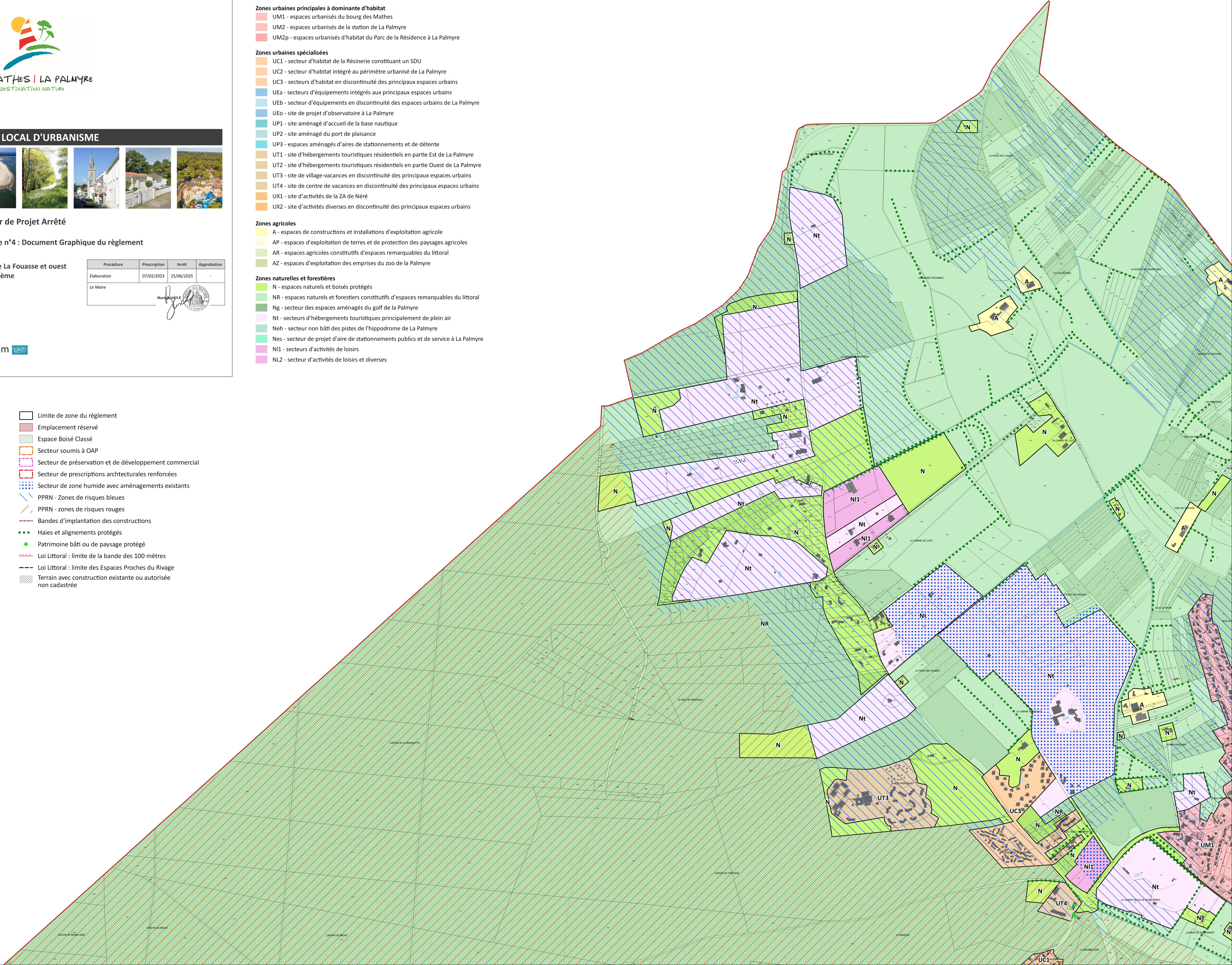
### Zones agricoles

- A - espaces de constructions et installations d'exploitation agricole
- AP - espaces d'exploitation de terres et de protection des paysages agricoles
- AR - espaces agricoles constitutifs d'espaces remarquables du littoral
- AZ - espaces d'exploitation des emprises du zoo de la Palmyre

## 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  |
| Nl1 | - secteurs d'activités de loisirs  |
| Nl2 | - secteur d'activités de loisirs et diverses                                     |

- |   |  |
|---|--|
|    | Limite de zone du règlement                                    |
|    | Emplacement réservé  |
|    | Espace Boisé Classé  |
|    | Secteur soumis à OAP   |
|   | Secteur de préservation et de développement commercial         |
|  | Secteur de prescriptions architecturales renforcées            |
|  | Secteur de zone humide avec aménagements existants             |
|  | PPRN - Zones de risques bleues                                 |
|  | PPRN - zones de risques rouges                                 |
|  | Bandes d'implantation des constructions                        |
|  | Haies et alignements protégés                                  |
|  | Patrimoine bâti ou de paysage protégé                          |
|  | Loi Littoral : limite de la bande des 100 mètres               |
|  | Loi Littoral : limite des Espaces Proches du Rivage            |
|  | Terrain avec construction existante ou autorisée non cadastrée |





PLAN LOCAL D'URBANISME



Dossier de Projet Arrêté

> Pièce n°4 : Document Graphique du règlement

Partie Baie et sud-ouest  
5.000ème

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	07/02/2023	25/06/2025	-
Le Maire			

Mairie de Les Mathes  
M. ANGELI

- Limite de zone du règlement
- Emplacement réservé
- Espace Boisé Classé
- Secteur soumis à OAP
- Secteur de préservation et de développement commercial
- Secteur de prescriptions architecturales renforcées
- Secteur de zone humide avec aménagements existants
- PPRN - Zones de risques bleues
- PPRN - zones de risques rouges
- Bandes d'implantation des constructions
- Haies et alignements protégés
- Patrimoine bâti ou de paysage protégé
- Loi Littoral : limite de la bande des 100 mètres
- Loi Littoral : limite des Espaces Proches du Rivage
- Terrain avec construction existante ou autorisée non cadastrée







# ARCAMES AVOCATS

**Bordeaux, le 30 décembre  
2025**

## CABINET

Nicolas BECQUEVORT – Avocat  
associé – Spécialiste en droit  
public

Emilie FRIEDE – Avocat associé

Marion SAPPARRART – Avocat  
associé

Julien SEBERT – Avocat

Gaëlle WALLER – Avocat

Amandine LEE – Clerc d'avocat

Audrey BORDES – Assistante  
juridique

## BUREAUX

Paris  
7 rue Brunel 75017 Paris

Toulouse  
19 rue Bayard 31000 Toulouse

Bordeaux  
34 rue Louis Mie 33000 Bordeaux

Montpellier  
7 rue Chaptal 34000 Montpellier

Castres  
1 avenue de Lavaur 81100 Castres

Monsieur le Commissaire  
Enquêteur  
Mairie des Mathes – La Palmyre  
10 rue de la Sablière - CS 60013  
17570 LES MATHES

Par courriel :  
[enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr](mailto:enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr)

### **Objet : Observations et propositions relatives au projet de PLU des Mathes – La Palmyre formulées dans le cadre de l'enquête publique**

Nos réf. : 20240063 M. HAUTIER / Cne LES MATHES-LA PALMYRE

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

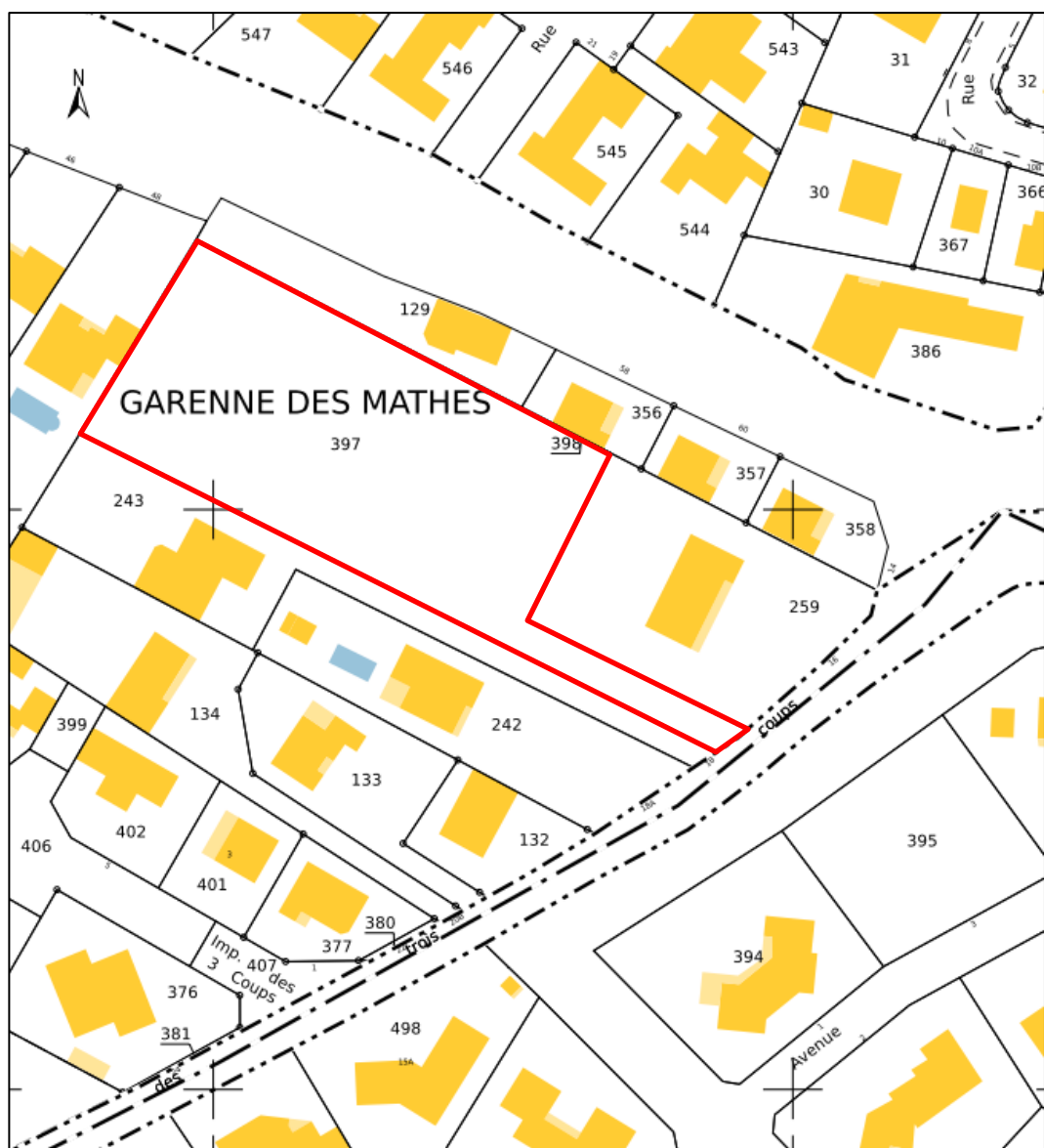
Je m'adresse à vous dans l'intérêt de Monsieur Gérard HAUTIER, qui  
élit domicile pour la présente et ses suites en mon cabinet et me  
charge de vous présenter ses observations dans le cadre de  
l'enquête publique visée en objet.

Mon client est propriétaire, sur le territoire de la commune des  
Mathes – La Palmyre, d'une parcelle cadastrée section AE n°397  
d'une surface de 3 425 m<sup>2</sup>, située chemin des Trois Coups, dans le  
quartier Garenne des Mathes.

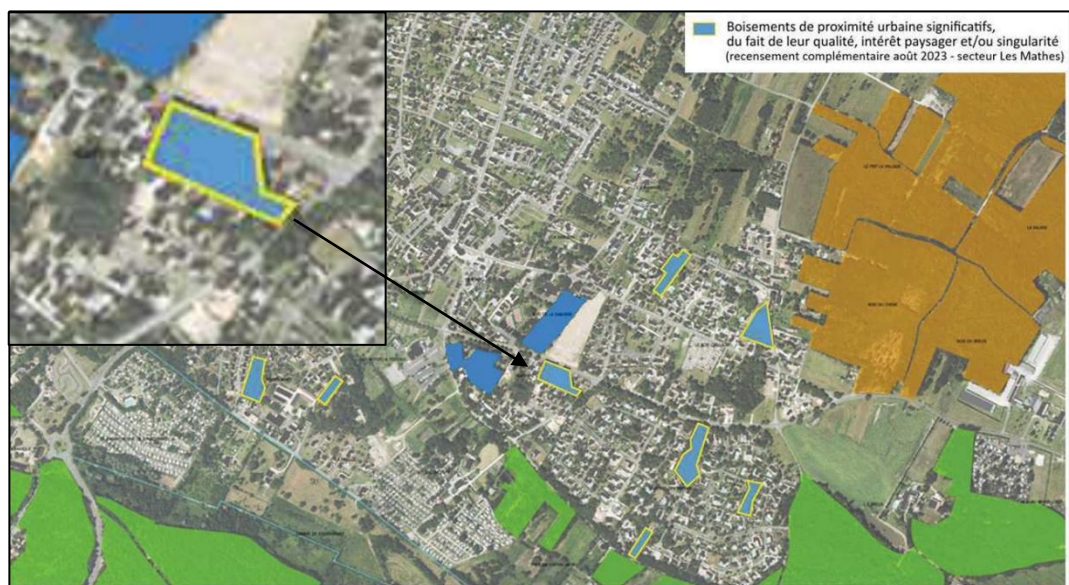
Comme le rappelle le dossier d'enquête publique, par délibération  
en date du 7 février 2023, la commune des Mathes – La Palmyre,  
dépourvue de document d'urbanisme, a prescrit l'élaboration d'un  
Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Puis par des délibérations en date du 9 mai 2023 et du 22 août 2023,  
le conseil municipal a choisi d'exprimer son intention d'identifier la  
parcelle AE n°397 parmi les parcs et ensembles boisés existants les  
plus significatifs du territoire, ayant vocation à faire l'objet d'une  
délimitation en « espaces boisés classés » (EBC) dans le cadre de la  
procédure d'élaboration du PLU.





Extrait de plan cadastral



Extrait de la carte annexée à la délibération du 22 août 2023

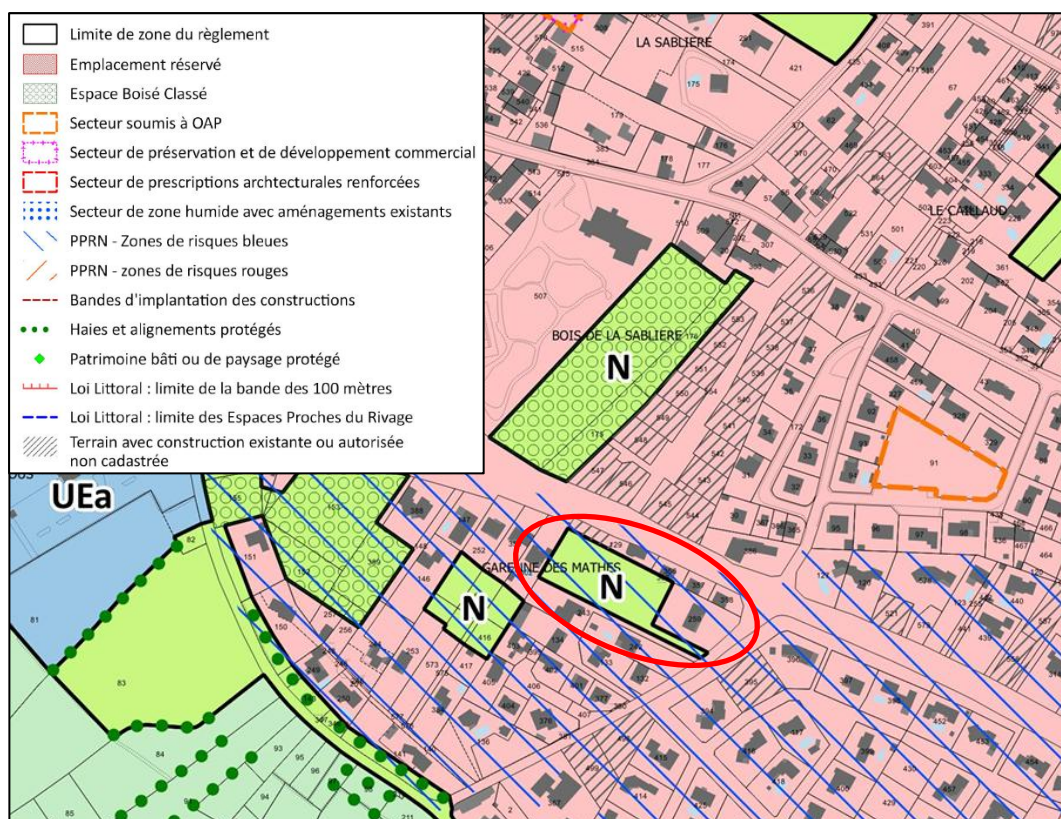


Par un courrier en date du 27 septembre 2024, reçu en mairie le 30 septembre 2024, j'ai alerté Madame le Maire de la Commune des Mathes – La Palmyre quant à l'illégalité qui entacherait la désignation de la parcelle AE n°397 en EBC.

Je l'invitais à renoncer à la désignation de ce terrain en EBC, et à procéder à son classement en zone urbaine, en dotant la parcelle AE n°397 de droits à construire similaires à ceux accordés aux terrains situés à son voisinage immédiat.

Dans le projet de PLU arrêté le 25 juin 2025 et soumis à enquête publique, il apparaît que la parcelle AE n°397 ne fait pas l'objet d'une désignation en EBC, ce qui est cohérent au regard de son absence de valeur écologique, paysagère ou forestière.

En revanche, il a été décidé de procéder à son classement intégral en zone naturelle N.



Il est précisé que dans le règlement figurant dans le dossier de PLU soumis à enquête publique (pièce n°3), la zone N et la zone NR font l'objet d'un chapitre commun ; la zone NR recouvrant « les milieux naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral » tandis que la zone N « couvre les autres espaces à caractère naturel protégé, notamment les secteurs de bocages autour du bourg, des espaces boisés plus ou moins étendus aux Mathes et à La Palmyre, sur des sites partiellement aménagés à dominante boisée. Elle comprend du bâti diffus, pour lequel le règlement prévoit des possibilités d'évolution à caractère limité ».



Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont pas autorisées en zone N. Seules sont permises l'extension et les annexes de logements existants.

Il s'avère que le classement en zone N de la parcelle cadastrée section AE n°397 est critiquable à plusieurs égards.

**En premier lieu**, le classement en zone N des parcelles est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

**En droit** | Le classement en zone naturelle de parcelles est régi par **les articles L.151-11 à L.151-13** ainsi que par **les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'urbanisme**.

L'article **R.151-24 du Code de l'urbanisme** précise notamment les caractéristiques qu'une parcelle doit présenter pour être classée en zone naturelle :

*« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*  
*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*  
*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*  
*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*  
*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*  
*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

En application de ces dispositions, seules les parcelles présentant un certain nombre de caractéristiques peuvent être classées en zone N.

Ainsi, pour déterminer la qualité naturelle d'une parcelle affectée d'un zonage N, il est d'abord indispensable d'examiner la situation du voisinage, et la présence d'éléments bâtis ou pas.

Il est établi notamment qu'une propriété située en plein cœur des espaces urbanisés ne peut pas légalement être classée en zone naturelle sans encourir la censure du juge administratif.

Voir : **CE, 4 juillet 1997, Cne Évreux, n°150707 : JurisData n° 1997-051089.**

Voir également : **CAA Bordeaux, 19 mars 2015, n°13BX03319.**

La sanction est identique en cas de classement en zone naturelle d'une entité non bâtie, séparée des principaux espaces naturels par des voies et infrastructures routières, et dont la superficie est trop réduite pour lui permettre de jouer un rôle quelconque dans la préservation des milieux et des paysages naturels.

Voir par exemple : **CAA Lyon, 15 février 2011, n°09LY02118 : JurisData n° 2011-014852.**

Enfin, il n'est pas inutile de rappeler que la technique du « pastillage », consistant à délimiter des micro-zones N à l'intérieur d'espaces plus vastes ne présentant pas



le caractère d'espaces naturels, a été invalidée par le Conseil d'Etat, qui exige que l'institution de zones N réponde bien à des enjeux de protection d'espaces naturels et forestiers.

Voir : **CE 31 mars 2010, Cne de Châteauneuf-du-Rhône, n°313762.**

Il s'en déduit que l'inclusion d'une parcelle d'une surface limitée dans un environnement entièrement urbain, bénéficiant d'une desserte par l'ensemble des réseaux et équipements requis, couplée à l'absence de qualité paysagère, écologique ou forestière, ne peut ainsi que conduire à exclure un classement en zone naturelle ; seul un classement en zone urbaine étant admissible en pareilles circonstances.

\* \* \*

**En l'espèce** | Le classement de la parcelle AE n°397 en zone N est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en raison de sa situation et de ses caractéristiques, qui justifient son classement en zone urbaine constructible.

En effet cette parcelle est insérée dans un contexte entièrement urbain.

Toutes les parcelles riveraines au nord, au sud, à l'est et à l'ouest sont classées en zone urbaine UM1, correspondant aux espaces urbanisés du bourg des Mathes.

De même que les parcelles voisines, le terrain en question est desservi par une voie publique ainsi que par l'ensemble des réseaux (eau, assainissement, électricité).

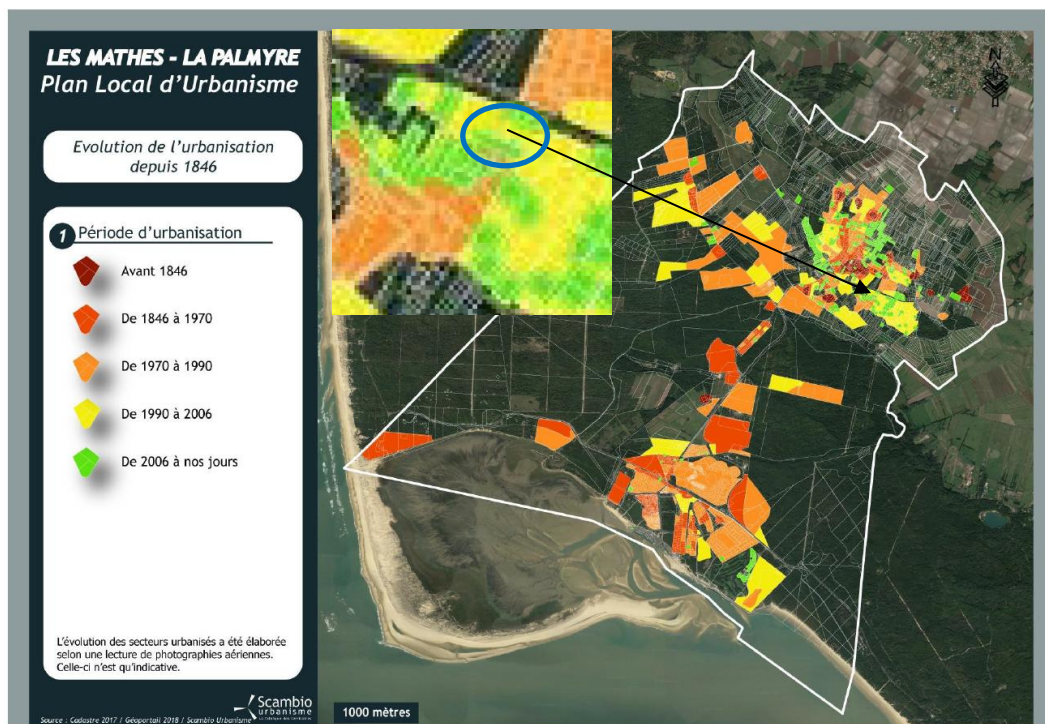
C'est la raison pour laquelle un permis de construire a pu être délivré sur ce terrain le 27 octobre 2021 sous le n° PC 017 225 21 N0061, pour la construction de 12 maisons individuelles avec garage ; projet qui ne s'est finalement pas concrétisé.

La parcelle ne présente par ailleurs pas les caractéristiques intrinsèques qui justifieraient un classement en zone N.

Son isolement total au sein de la zone urbaine a conduit à l'inclusion de cette parcelle dans l'enveloppe urbaine existante dans le rapport de présentation.

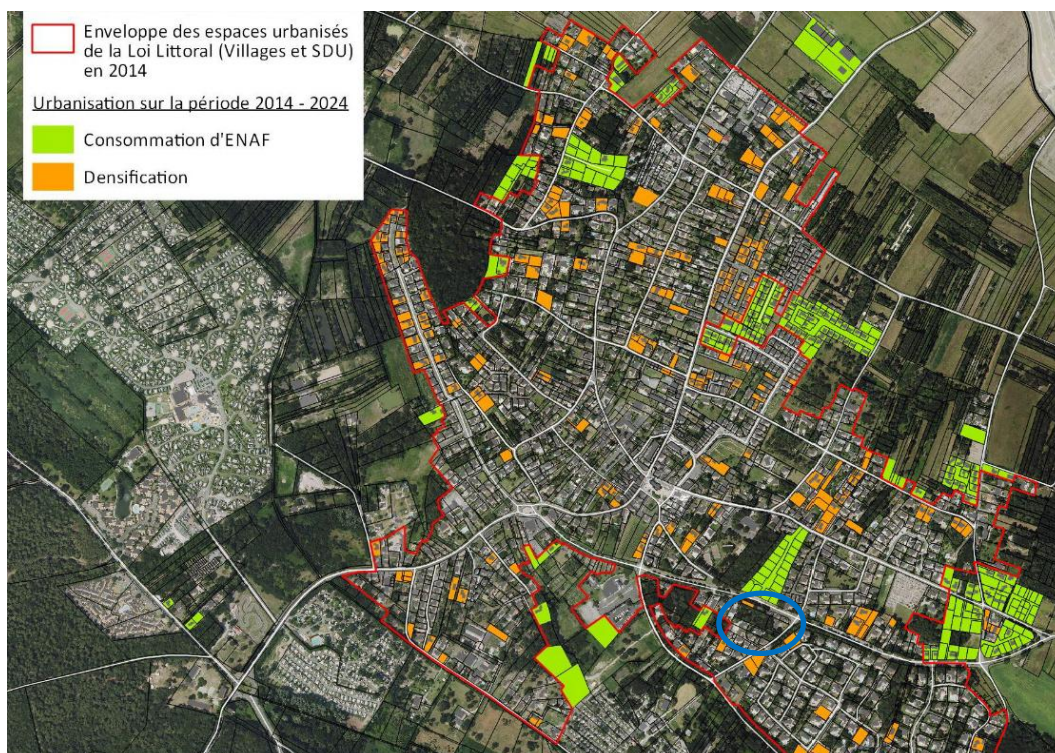
Il est ainsi indiqué dans le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU soumis à enquête publique, page 15) que le secteur, y compris cette parcelle, a été urbanisé entre 1990 et 2006.





Extrait de la pièce n°1 : rapport de présentation, page 15, inséré dans le dossier de PLU soumis à enquête publique

Dans le cadre de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il a par ailleurs été considéré que ce terrain était situé à l'intérieur de l'enveloppe des espaces urbanisés du village des Mathes (pièce n°1 du dossier de PLU soumis à enquête publique, page 134).



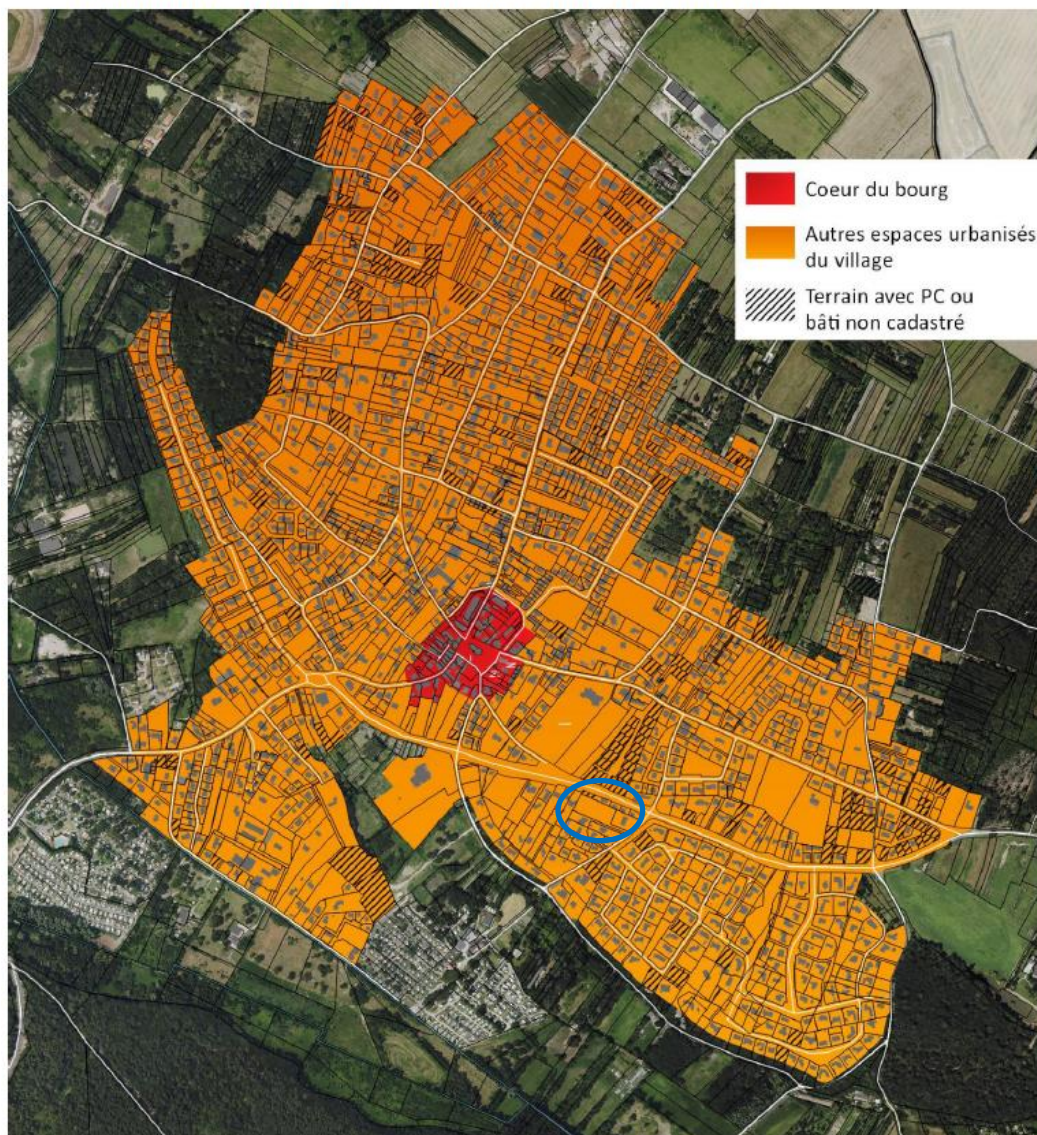
Extrait de la pièce n°1 : rapport de présentation, page 134, inséré dans le dossier de PLU soumis à enquête publique



Cette analyse est confirmée dans le volet du rapport de présentation dédié à la déclinaison locale des notions prévues par la loi littoral (pièce n°1 du dossier de PLU soumis à enquête publique, page 210).

En effet, la parcelle est incluse dans les « espaces urbanisés » du village du bourg des Mathes.

**Délimitation des espaces urbanisés du "Village" du bourg des Mathes**



**Extrait de la pièce n°1 : rapport de présentation, page 210, inséré dans le dossier de PLU soumis à enquête publique**

Par ailleurs, les arbres présents sur la parcelle n'ont pas été considérés comme faisant partie des « *éléments caractéristiques du paysage communal* » dans le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU soumis à enquête publique, page 102). Ils n'ont donc pas été considérés comme présentant une valeur de boisement d'agrément, contribuant à la qualité du cadre de vie.

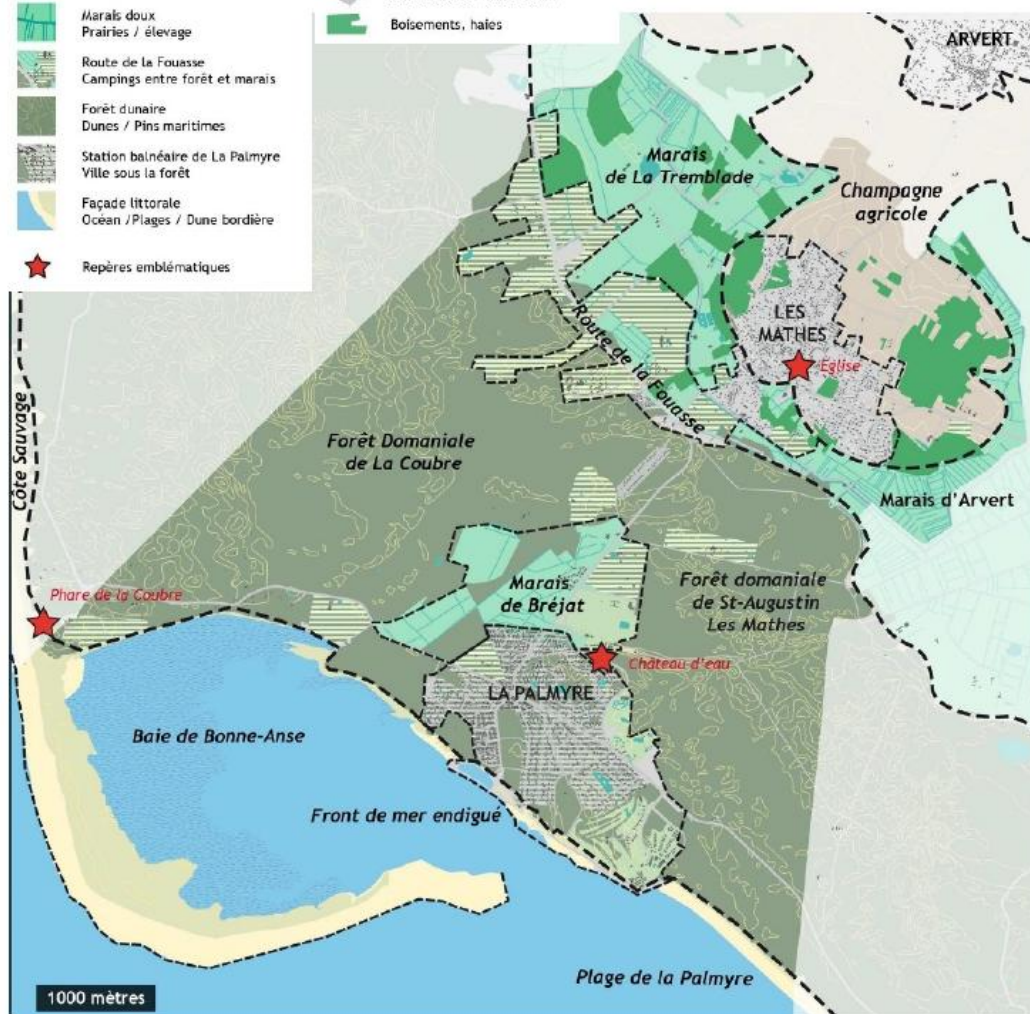


### Ensembles caractéristiques

-  Champagne agricole
-  Boisements, cultures et vigne
-  Village des Mathes
-  Bourg et extensions pavillonnaires
-  Marais doux
-  Prairies / élevage
-  Route de la Fouasse
-  Campings entre forêt et marais
-  Forêt dunaire
-  Dunes / Pins maritimes
-  Station balnéaire de La Palmyre
-  Ville sous la forêt
-  Façade littorale
-  Ocean / Plages / Dune bordière
-  Repères emblématiques

### Composantes paysagères

-  Relief
-  Réseau hydrographique
-  Réseau routier
-  Bâti existant / tissu urbain
-  Boisements, haies



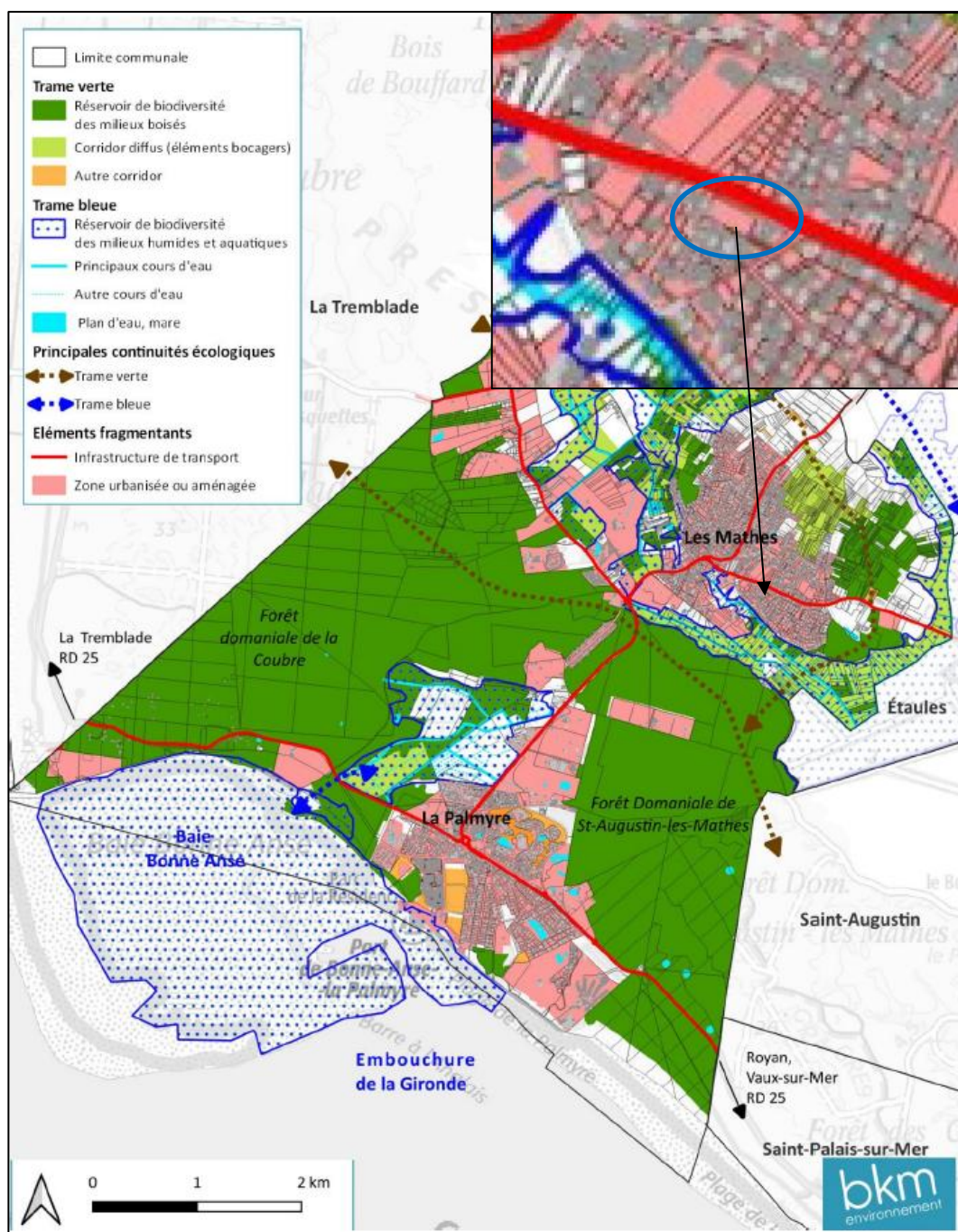
### Extrait de la pièce n°1 : rapport de présentation, page 102, inséré dans le dossier de PLU soumis à enquête publique

Cette parcelle, de 3 425 m<sup>2</sup>, n'a pas non plus de caractère forestier ; d'autant que les coupes et abattages, réalisés en 2025 -sur demande de voisins inquiets du risque de chutes d'arbres et après une visite conjointe sur site en présence des services municipaux- ont sensiblement réduit le nombre d'individus présents sur la parcelle.

Cette parcelle n'a pas non plus de potentiel écologique particulier et ne joue aucun rôle particulier dans le fonctionnement de la biodiversité locale. Elle n'est pas identifiée dans le dossier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) au titre des composantes de la trame verte et bleue devant faire l'objet de mesures de préservation (pièce n°6 du dossier de PLU soumis à enquête publique, page 22).

Elle ne bénéficie par ailleurs d'aucune mesure de protection particulière (Natura 2000, ZNIEFF, CEN, ENS, trame verte et bleue du SRADDET et du SCOT...).





**Carte de la trame verte et bleue communale, extrait de la pièce n°6 :  
Orientations d'aménagement et de programmation, page 22, insérée dans le  
dossier de PLU soumis à enquête publique**

Si la parcelle est exposée à un risque feu de forêt, elle l'est toutefois à un niveau comparable à celui des parcelles voisines toutes classées en zone urbaine ; étant précisé que la parcelle est située à moins de 200 mètres d'un point d'eau incendie (le plus proche étant situé sur l'avenue Hector Berlioz) et que, comme le rappelle fort justement le rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU soumis à enquête publique, page 435), la défense incendie peut tout aussi bien être assurée par des « réserves d'eau permettant de fournir 120 m<sup>3</sup> /2h ».



De plus, si la commune annonce agir pour réduire les îlots de chaleur, il s'avère toutefois que la parcelle cadastrée section AE n°397 n'est manifestement pas appelée à jouer un rôle d'îlot de fraîcheur.

Le rapport de présentation ne comporte aucun élément en ce sens, ce qui se comprend aisément compte tenu notamment de la faible densité des espaces urbanisés avoisinants ; peu susceptibles de faire partie des secteurs les plus exposés au phénomène d'îlot de chaleur ; contrairement au cœur de bourg des Mathes, doté d'un traitement des espaces publics fortement minéral (aux abords de l'église, par exemple).

Enfin, l'absence de justification du classement en zone naturelle de la parcelle cadastrée section AE n°397 ressort expressément du rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de PLU soumis à enquête publique, page 332).

Alors que d'autres entités d'une surface plus conséquente font l'objet d'une justification, le choix de classer cette parcelle en zone naturelle n'est nullement expliqué.

Précisions concernant la délimitation des zones N au sein ou en limite immédiate espaces urbains du Bourg et de La Palmyre



**Extrait de la pièce n°1 : rapport de présentation, page 332, inséré dans le dossier de PLU soumis à enquête publique**

Alors que ses caractéristiques intrinsèques ne la différencient pas d'un grand nombre de terrains arborés classés en zone urbaine UM1, le classement en zone N de la parcelle AE 397 résulte ainsi clairement d'une erreur manifeste d'appréciation.

**En deuxième lieu**, le classement en zone N de la parcelle AE 397 s'avère contraire au parti d'aménagement communal.



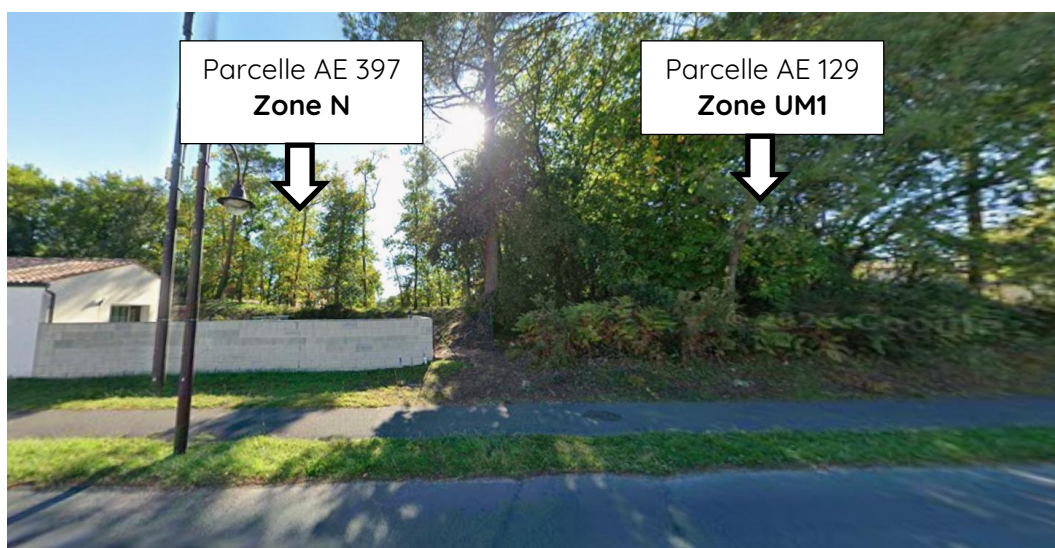
En effet, il n'est pas cohérent avec les orientations du PADD, précisément avec l'orientation énoncée dans le chapitre 5 de ce document qui vise « *la valorisation du foncier constructible au sein des enveloppes urbaines existantes* », en particulier au travers du « *renforcement résidentiel sur bourg des Mathes* ».

Un classement en zone urbaine constructible s'impose donc pour traduire les orientations du PADD et in fine le parti d'aménagement communal.

Ce d'autant plus que, au regard de ses caractéristiques, la parcelle dispose d'un potentiel de densification cohérent avec la morphologie urbaine existante du quartier qui permettrait d'atteindre les objectifs de production de logements fixés par les auteurs du PLU.

**En troisième lieu**, l'illégalité est d'autant plus forte que le classement méconnaît le principe d'égalité des citoyens devant la loi et constitue une rupture d'égalité devant les charges publiques en ce que des parcelles présentant une situation et / ou des caractéristiques similaires bénéficient d'un classement en zone UM1.

Tel est notamment le cas du reliquat de la parcelle AE 129 qui, plusieurs mois après l'arrêt du PLU actant son classement en zone UM1, demeure arborée et non bâtie.



**Extrait du service Google Streetview - octobre 2025**

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le classement en zone N de la parcelle cadastrée section AE n°397 est entaché de plusieurs illégalités et, en cas d'approbation, expose la Commune à la censure du juge administratif.

**Il est ainsi demandé de classer la parcelle cadastrée section AE 397 en zone UM1, comme les parcelles qui la jouxtent.**

**A défaut d'engagement de la Commune à répondre favorablement à cette demande, il vous est demandé d'émettre un avis défavorable sur le projet de PLU soumis à enquête publique, en tant qu'il emporte classement en zone N de l'intégralité de la parcelle cadastrée section AE n°397.**



Je vous prie de bien vouloir tenir compte des présentes observations, de les annexer à votre rapport et d'y répondre dans le cadre de celui-ci.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de ma considération distinguée.

Pour la SARL ARCAMES  
AVOCATS  
Emilie FRIEDE  
[e.friede@arcames-avocats.fr](mailto:e.friede@arcames-avocats.fr)





Erick RABY  
Sylvie MEMIN

A l'attention de  
Mr BORDRON  
Commissaire enquêteur,  
Mme la Maire des Mathes la Palmyre  
Mmes et Mrs les Conseillers,

Mesdames, Messieurs,

Nous sommes domiciliés au 10 rue des Combes, Villa 18 Domaine des Combes 17570 Les Mathes – Parcelle cadastrale n° 629 Section AD 01.

Nous sommes de fait, riverains directs du projet de lotissement qui a fait l'objet d'un Permis de construire, déposé par CLAIMO- VIVAPROM, et accordé par la Mairie en Mars 2024 (PC 01722523N0074-M1)

*A noter à ce sujet, que selon notre avocat, les parcelles concernées par ce projet (AD 45-46-47-48-49-50) n'auraient jamais dues être prises dans l'assiette de ce dernier, car elles ne jouxtent pas les zones urbanisées existantes. (Cf.annexe 1) Leur intégration est donc non conforme avec la législation de l'époque (régime de RNU – règlement national d'urbanisme quand il ny a pas , ou plus de PLU)*

Un recours a donc été déposé par nos soins avec le concours de notre avocat en Mai 2024 et des négociations ont été entamées avec le promoteur.

Sur la base des modifications apportées, et des compensations obtenues : (suppression des maisons à étage, recul des implantations, détachement et rétrocession d'une parcelle contigue à notre terrain), nous nous sommes engagés à cesser toute action à leur encontre.

Un nouveau permis à ainsi été déposé et accepté par la mairie sur ces nouvelles bases.

Nous venons d'apprendre que ce projet risque maintenant de ne pas voir le jour, faute de réservations suffisantes (2 maisons réservées sur 35 à ce jour?) .

Si tel était le cas, nous souhaitons porter à votre connaissance la requête suivante :

Le PLU étant désormais en phase finale d'approbation, nous avons constaté, à notre plus grande satisfaction que l'ensemble des parcelles du projet VIVAPROM (parcelles AD 43 jusqu'à 53 incluse), étaient toujours classées en zone verte N ;

**En fait, comme cela a toujours été, et comme cela avait déjà été indiqué lors de la réunion de présentation du PADD en Novembre 2023.**

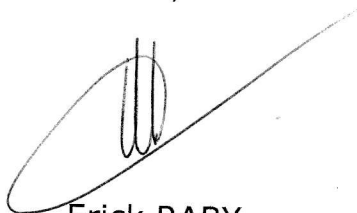


Nous avons à cœur que ce patrimoine vert reste protégé, et une consultation avec les riverains du Domaine des Combes, et aussi ceux de la résidence de la rue des Sarments nous a plus que convaincu que cette volonté était largement partagée.

**Pour conclure, et dans l'hypothèse où Le projet VIVAPROM serait annulé, nous souhaitons faire consigner que nous nous opposons formellement au reclassement des parcelles précitées en zone urbanisable et constructible.**

Nous vous remercions de l'attention bienveillante que vous porterez à cette requête.

Bien cordialement,



Erick RABY



Sylvie MEMIN

NB.

Nous pouvons comprendre l'intérêt, notamment financier des propriétaires vendeurs qui ont tous, (ou presque), fait la démarche inverse : (Reclassement en zone urbanisable et constructible).

Dans le but de concilier les intérêts du plus grand nombre, pourquoi ne pas trouver un compromis qui pourrait alors prendre les orientations suivantes :

**Ne seraient constructibles, que les parcelles avec façade directe sur la rue des Combes, à savoir les parcelles 46-47-48-49-50 et 51.**

**Constructions autorisées : Uniquement Individuelles (Pas de Lotissement).**

Si ce schéma n'est pas parfait, il a cependant le mérite de dégager de belles parcelles qui sont encore recherchées aujourd'hui.

La zone verte au centre (annexe 2) serait à ce titre bénéfique pour l'ensemble des riverains existants (Domaine des combes et Résidence de la rue des Sarments ) mais aussi pour ceux à venir s'installer le long de la rue des combes qui auront eux aussi, le bénéfice d'un espace ouvert, naturel, et bien exposé sur l'arrière de leur maison.

Argument de vente s'il en est, c'est assurément un bon moyen pour éviter une nouvelle levée de boucliers si un nouveau projet d'urbanisation venait à voir le jour sur l'ensemble des parcelles, si elles devenaient toutes constructibles.



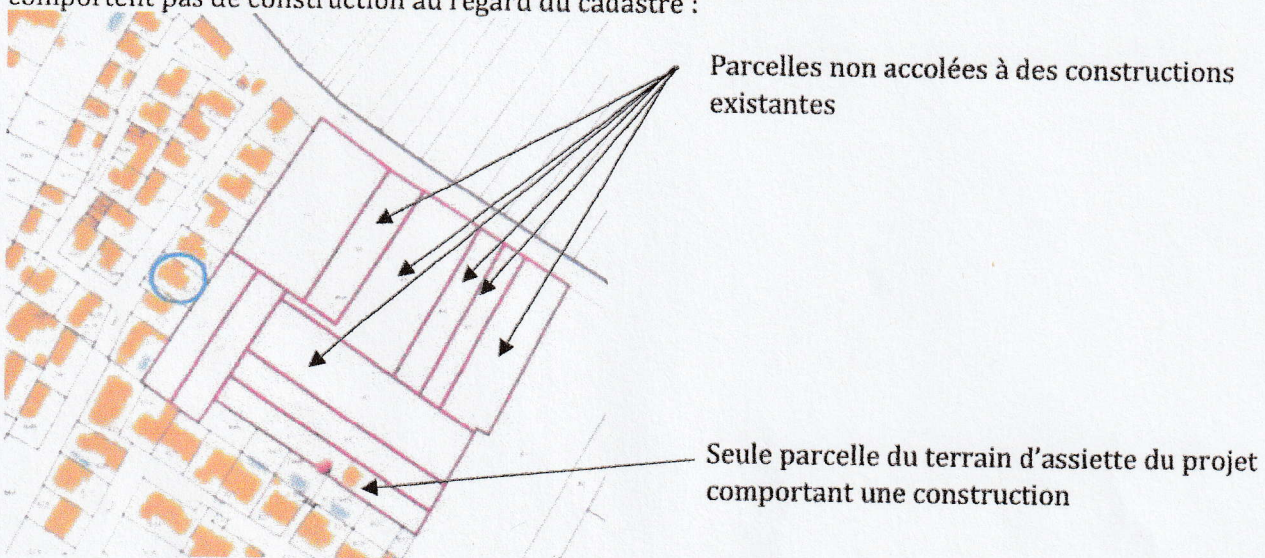
## Annexe 1

Il constitue donc une extension de l'urbanisation.

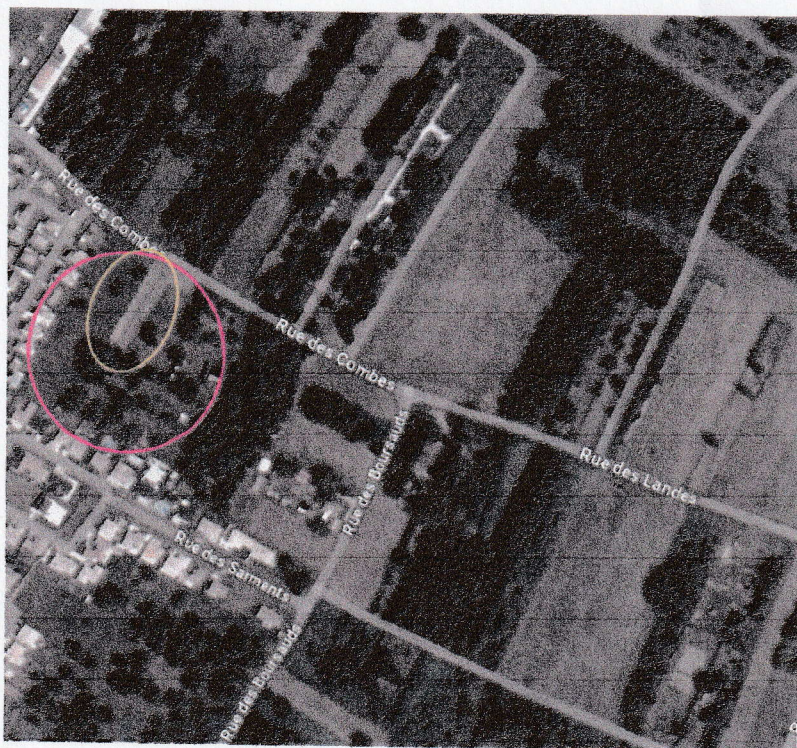
Il ne peut ainsi être autorisé qu'en continuité avec une agglomération ou un village existant.

Seulement une partie des parcelles composant le terrain d'assiette du projet est accolée à des constructions déjà existantes.

La quasi-totalité des parcelles correspondant au terrain d'assiette du projet (en rouge) ne comportent pas de construction au regard du cadastre :



Elles contiennent en revanche de la végétation. Il semble qu'une bande exploitée de façon agricole (en jaune) soit également présente sur l'une des parcelles (Google maps - données cartographiques de 2024) :





[illegible]

Longitude : 1° 08' 23" W  
Latitude : 45° 43' 19" N

$$\begin{array}{r} 804 \\ 831 \\ \hline 1635 \text{ m}^2 \end{array}$$

## Annexe 2

Parcelles  
49-51-52-53.  
= 15649 m<sup>2</sup>



E13

**De :** Christophe DELHIAT

**Envoyé :** lundi 5 janvier 2026 11:10

**À :** urba@lesmatheslapalmyre.fr; enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr

**Objet :** Projet de PLU

**Importance :** Haute

Bonjour

A quelques jours de la fin de l'enquête publique , je tenais à apporter un commentaire au projet proposé

Nous résidons 20 Rue des Sarments à Les Mathes 17570. Notre maison est directement impacté par le projet de lotissement du promoteur VIVAPROM qui a obtenu un permis de construire en mars 2024 de 35 lots.

A ce jour , ce projet semble être compromis car il n'y a que 2 parcelles vendues sur 35.

[Vente Maisons Neuves Plain Pied Bord de Mer – La Palmyre – Royan](#)

Sur le projet de PLU il s'avère que les parcelles cadastrales (de AD 43 à AD 53) concernées sont en zone naturelle et de ce fait non constructibles , ce qui nous paraît en phase avec la protection d'environnements boisés , ainsi que de la faune présente sur ces parcelles telle que écureuils , hérissons , rapaces , ...

J'entends bien que le permis accordé à VIVAPROM est antérieur au futur PLU , bien que lors de la présentation du PADD en novembre 2023 , ces parcelles étaient déjà en zone verte , soit un an avant la délivrance du PC

Dans le cas ou le projet VIVAPROM ne se fasse pas , nous souhaiterions que ces parcelles cadastrales soient définitivement classées en zone verte, les rendant ni urbanisable ni constructible afin de préserver cet environnement.

Quand on voit tous les projets d'urbanisation récents qui ont "défiguré" notre commune ,pour exemple Le mile Marin , avenue du Grand Logis , le lotissement entre la rue de la Sablière et l'avenue Pierre Sibard où une forêt entière de pins maritime a été détruite.

Si vous pouviez arrêter ce "carnage" ce serait une belle action pour conserver un cadre de vie en harmonie avec la Nature pour les générations actuelles et futures

Dans l'espoir que notre requête sera bien prise en compte et retenue

Cordialement

Clarisse & Christophe DELHIAT



## Déposition de Nature Environnement 17 à l'enquête publique sur le PLU des Mathes arrêté par la commune.

Nous avons déjà donné notre appréciation en tant que personne publique associée.

### AVIS FAVORABLE AVEC RESERVES :

#### Nous avons noté dans les réponses apportées par la commune que

- les coquilles dans le rapport de présentation ainsi que l'erreur sur le périmètre Natura 2000 seraient bien corrigées,
- que les parcelles AT32 et AS6 seraient bien classées en EBC mais que la partie est de AS6 ne serait pas concernée sans qu'on sache le pourcentage de la surface concernée, 10 %, 30%, 70% ?
- que les parcelles B5529 et B5527 seraient classées Ne et non pas UEb,
- que la parcelle AK173 au sud des Charmettes était sortie du périmètre du camping mais nous demandons un classement NR et une renaturation, les photos satellites montrant clairement la dégradation de la parcelle.



#### Nous maintenons nos remarques concernant :

- l'utilisation d'un cadastre pas à jour : par exemple, les bâtiments construits en 2016 pour le Club Med figurent bien sur <https://cadastre.data.gouv.fr/>
- la parcelle B5512 devrait être classée NE au même titre que l'hippodrome (B5573)



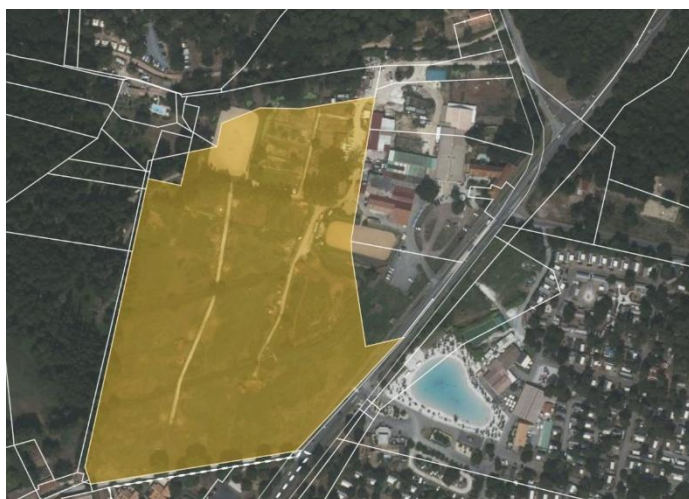


- le classement en NR et non en N de certains espaces naturels, Certains secteurs N mériteraient d'être classés en secteur NR en raison de leur rôle d'espace tampon entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles, naturels et forestiers. Cela garantirait en outre leur intérêt écologique et paysager, sans aménagement, car de nombreux secteurs N de la commune sont en réalité dégradés par le stationnement des véhicules avec des artificialisations et des implantations de tous genres (mobilier urbain notamment). Les secteurs N à classer en priorité en Nr sont :
  - les espaces qui bordent le Club Med et qu'il est important de conserver en espace dunaire dénué d'occupations à vocation touristique afin de garantir une entrée de ville agréable au contexte paysager préservé et conserver un caractère arboré à la commune phare de la forêt de la Coubre.
  - les espaces classés en zone Natura 2000 comme le petit bois qui jouxte le club de voile, et le sud du parc de la résidence.



## De plus :

- Il conviendrait de faire respecter le caractère remarquable des espaces classés en zone Ar ou Nr. L'inspectrice des sites pourrait être associée aux mesures de police de l'urbanisme prises par la commune, en particulier sont concernées les parcelles B5484 et A183, très dégradées.



2 B5484



1 A183

- Toujours à propos des campings, le camping La Chênaie se retrouve avec un zonage U sans spécifier qu'il s'agit d'un camping (ULc dans la version PLU 2013). Ce classement en U ne semble pas être compatible avec la loi Littoral !



- Loi Littoral : Les parcelles AD452 et AD453 sont clairement une coupure d'urbanisation et rattacher l'habitat diffus des parcelles AD960, AD450, AD942, AD 961 semble un moyen d'élargir le périmètre du bourg pour permettre des extensions en continuité dans le futur.



- Extension de l'urbanisation à la Palmyre avec le passage de N à U d'une grande partie de la parcelle AZ1 ne nous semble pas justifiée et constituer un non-respect de la loi Littoral



## Pour terminer

- Nous partageons les remarques de la DDTM concernant le non-usage de la servitude de résidence principale (L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme).
- Et nous examinerons avec attention la prise en compte des remarques de la Commission Locale de l'Eau sur la prise en compte des zones humides dans le cas de parcelles déjà urbanisées dans la version définitive des règlements graphique et écrit.



Claude et Claudine GARDAIS

Objet : révision PLU requête maintien parcelles AD 43 à 53 incluse en zone verte N

A l'attention de :      Mr BORDRON, Commissaire enquêteur  
                                 Mme la Maire des Mathes - La Palmyre  
                                 Mmes et Mrs les Conseillers,

Mesdames, Messieurs,

Nous sommes propriétaires de la Villa 30 au 10, rue des Combes 17570 LES MATHES – parcelle AD 641 section AD 01.

Nous sommes de fait, riverains du projet de lotissement qui a fait l'objet d'un permis de construire déposé par CLAIMO-VIVAPROM et accordé par la mairie en mars 2024 (PC 01722523N0074-M1).

Nous avons été surpris pour ne pas dire plus de l'accord d'un tel permis de construire sur des parcelles classées zone verte N (quid du respect de la zéro artificialisation des sols ???).

A notre connaissance, le promoteur porteur du projet semble rencontrer quelques difficultés à commercialiser les maisons du projet, du moins pas suffisamment pour à priori faire aboutir le projet dans les délais impartis.

Ainsi, comme la très grande majorité des résidents du Domaine des Combes et ceux de la résidence de la rue des Sarments, nous souhaitons que les parcelles AD 43 à 53 incluse demeurent bien classées en zone verte N et vous comprendrez aisément pourquoi ... bien évidemment cela dans le cas où le projet VIVAPROM ne verrait pas le jour dans sa configuration actuelle.

Nous vous remercions de la prise en compte de notre requête.

Très cordialement.

Claude et Claudine GARDAIS

PS : dans un esprit d'ouverture et si la volonté de la commune serait de développer la zone urbanisée au Nord de la ville, alors nous souhaitons que seules les parcelles avec façade directe sur la rue des Combes (parcelles 46-47-48-49-50 et 51) deviennent alors constructibles pour maintenir un espace vert entre les différentes résidences.



-----Message d'origine-----

De : Site de la mairie <wordpress@mairie-lesmatheslapalmyre.com>

Envoyé : mardi 6 janvier 2026 18:08

De : Lecouffe Aurélie

Mail : .

Téléphone:

Objet : Urbanisme - PLU

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme, je souhaite vous faire part de mon avis concernant le projet de lotissement « Carrée Les Mathes ».

Si ce projet de lotissement ne devait finalement pas voir le jour, je souhaite expressément que la zone concernée demeure non constructible. Il me paraît essentiel de préserver cet espace afin d'éviter toute urbanisation future qui risquerait de défigurer le paysage, de porter atteinte au cadre naturel du secteur et de détruire la faune et la biodiversité qui y sont présentes.

La conservation de ces espaces naturels constitue un enjeu majeur pour la qualité de vie, l'environnement et l'identité de notre commune. Je considère donc primordial que cette zone reste protégée de toute construction.

Je vous remercie par avance de l'attention portée à cette contribution et de sa prise en compte dans le cadre de la procédure en cours.

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

--  
Cet e-mail a été envoyé via le formulaire de contact du site de la mairie des Mathes (<https://mairie-lesmatheslapalmyre.com>)





## Association « Demain les Mathes »

N° RNA : W172003535

[www.demain-les-mathes.fr](http://www.demain-les-mathes.fr)

26 rue Léon Nicolle - 17570 Les Mathes

courriel : [info@demain-les-mathes.fr](mailto:info@demain-les-mathes.fr) - Tél. :

Les Mathes, le 7 janvier 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Vous avez reçu le 11 décembre un email concernant une requête cotée E6 issue de M. Trambé. Cette requête nous semble tellement opposée aux principes que doit respecter ce projet de PLU que nous souhaitons proposer les arguments qui vont suivre.

Dans sa requête (voir sa « proposition de modification » en copie ci-dessous) M. Trambé conteste le projet de PLU en réclamant un changement des affectations données à plus d'une trentaine de parcelles qui le concernent. En particulier, il prétend annexer la parcelle AI83 à son camping.

---

### Proposition de modification

En conséquence, nous demandons à ce que les parcelles cadastrales AH364 / AI255 / AI258 / AI102 / AI253 / AI254 / AI89 / AI92 (1<sup>ère</sup> partie) / AI86 / AI83 représentant 7 710m<sup>2</sup> soient reclassées en zone Nt selon les nouvelles nomenclatures et que les parcelles AH 73 (en partie) / AH 74 (en partie) / AH 72 / AH 79 / AH 75 / AH 76 / AH 77 / AH 78 / AH 80 / AI 101 / AI 251 / AI 211 / AI 210 / AI 98 / AI 249 / AI 94 / AI 97 / AI 96 / AI 95 / AI 92 (2<sup>ème</sup> partie) / AI 93 / AI 90 / AI 91 / AI 85 / AI 84 exploitées en activité agricole représentant 36 317m<sup>2</sup> soient reclassées en zone A.

Cette nouvelle classification serait plus cohérente avec l'environnement immédiat et les orientations d'aménagement de la commune.

---

 **Annexe**

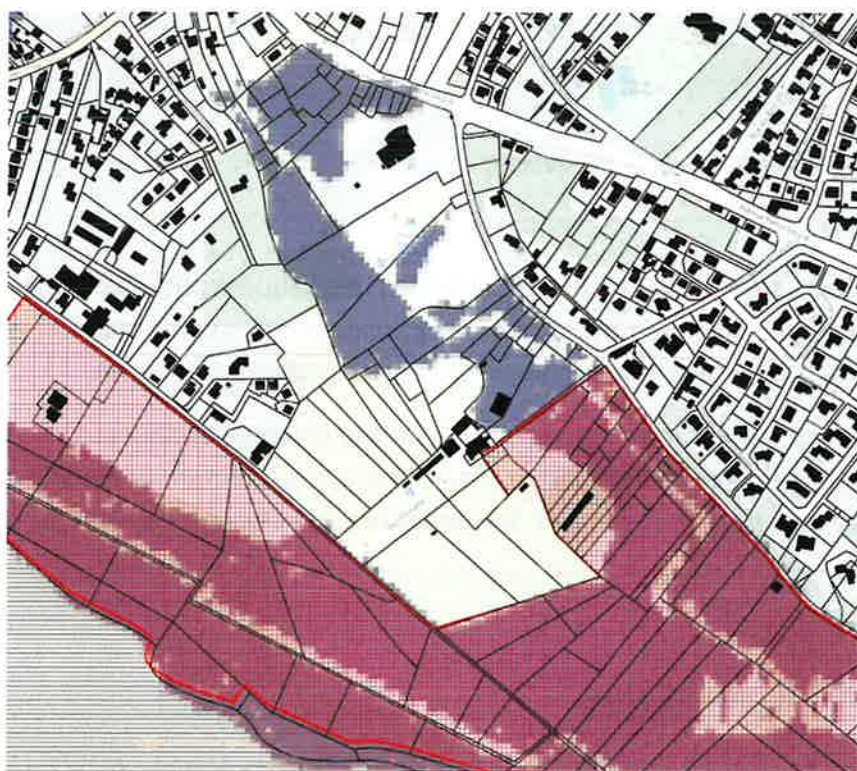
Nous contestons le bienfondé de cette requête avec les arguments qui suivent.



### Le camping des 3 coups

Le camping des 3 coups appartient à M. Gérald Tramblié. Après avoir été un petit camping à la ferme, il compte aujourd'hui plusieurs centaines de mobil homes. Depuis peu, il a absorbé le petit camping de La Garenne que tenait son oncle (une vingtaine de mobil homes) et qui jouxtait les 3 coups au nord-est.

M. Gérald Tramblié, a toujours cherché à s'étendre, bien qu'enserré par des zones protégées voir figure ci-dessous : Natura 2000 oiseaux et habitat (hachures rouges) et zones humides du Sage Seudre (gris-bleu).



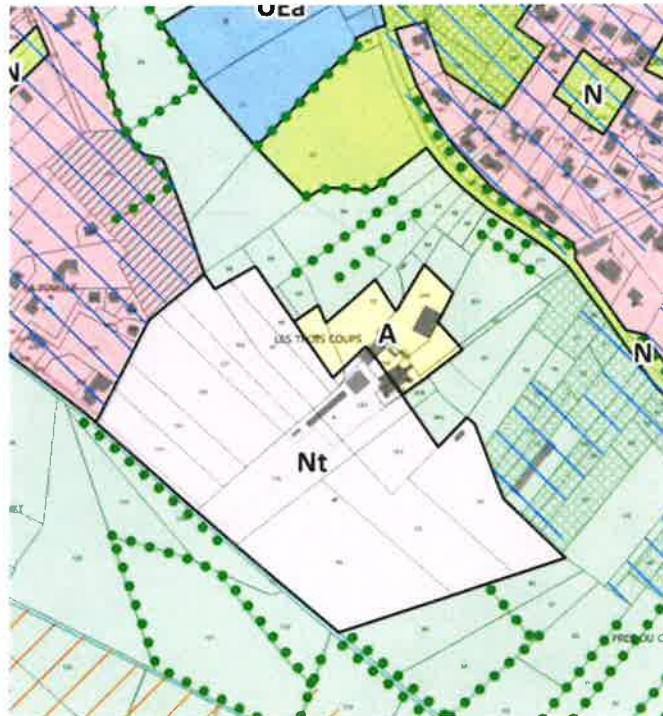
Le camping se situe également dans le marais doux d'Arvert (ASCO du marais doux d'Arvert).

L'agrandissement ci-dessous de la carte résumant les espaces remarquables du Littoral des Mathes (page 195 du Rapport de Présentation) résume bien cette situation (en beige, les espaces remarquables du littoral) :





Son camping est parfaitement délimité par le rapport graphique : c'est une zone Nt cernée au nord, au sud et à l'ouest de zones Nr



M. Gérald Trambé possède également les parcelles AI 83 et AI 117.

### **Les accès au camping des 3 coups**

L'accès au camping se faisait au sud au bout de la rue Chalarol. M. Trambé a supprimé cet accès et a ainsi agrandi l'espace dédié à son camping.

L'accès au camping se fait maintenant via la partie nord de l'ancienne rue Chalarol qui donne sur la rue de la Garenne.

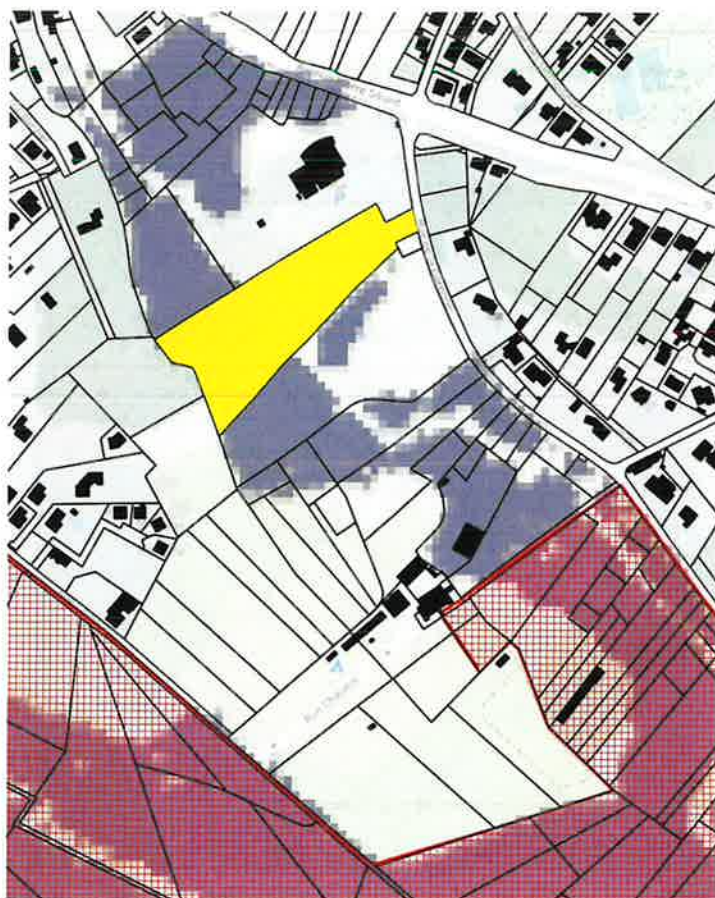


Un 3<sup>ème</sup> accès, beaucoup moins officiel, se fait rue de la Garenne, en traversant de part en part la parcelle AI 83 qui appartient à M. Trambé mais ne fait pas partie de son camping, quoi qu'il prétende.

### **La parcelle AI 83**

La parcelle AI 83 (près de 1,6 ha) est, dans sa partie basse, classée Nr, une zone humide très caractéristique, traversée par un fossé relié aux zones humides voisines. Sa partie nord est classée N.

Elle est surlignée en jaune sur la figure ci-dessous :



D'années en années, M. Gérard Trambé a malmené illégalement cette parcelle. Aujourd'hui elle est traversée de part en part par une route en terre empruntée en principe par des piétons, mais en fait par des véhicules desservant le camping et la parcelle AI117 où M. Trambé fait construire 4 grandes villas. Cette parcelle a pourtant un accès à la rue Chalarol.





**En conclusion**, toutes les demandes de modifications réclamées par M. Trambé dans sa requête du 11 décembre sont contraires aux principes que doit respecter ce projet de PLU.

Nous espérons que ces éclaircissements vous permettront de ne pas donner une suite favorable aux demandes de M. Trambé et que la parcelle AI83, tant convoitée, pourra retrouver un usage conforme à sa nature humide et à son zonage N et Nr.

Jacques Boulmer

Président de Demain Les Mathes



Laurent, Corinne MERLIERE et Emmanuel MERLIERE

17570 LES MATHES

Objet : révision PLU requête maintien parcelles AD 43 à 53 incluse en zone verte N

A l'attention de :        Mr BORDRON, Commissaire enquêteur  
                                 Mme la Maire des Mathes - La Palmyre  
                                 Mmes et Mrs les Conseillers,

Mesdames, Messieurs,

Nous sommes propriétaires de la Villa 17 au 10, rue des Combes 17570 LES MATHES – parcelle AD 628 section AD 01.

Nous sommes de fait, riverains directs du projet de lotissement qui a fait l'objet d'un permis de construire déposé par CLAIMO-VIVAPROM et accordé par la mairie en mars 2024 (PC 01722523N0074-M1).

Nous avons été surpris pour ne pas dire plus de l'accord d'un tel permis de construire sur des parcelles classées zone verte N (quid du respect de la zéro artificialisation des sols ???) et de surcroît initialement accordé avec des plans de maison R+1 comportant des vis-à-vis sur nos terrasses et donc nos vies privées ... (au passage nous remercions nos voisins Erick RABY et Sylvie MEMIN Villa 18 de leur recours contre le projet initial qui a abouti à l'absence de vis-à-vis nous concernant).

A notre connaissance, le promoteur porteur du projet semble rencontrer quelques difficultés à commercialiser les maisons du projet, du moins pas suffisamment pour à priori faire aboutir le projet dans les délais impartis.

Ainsi, comme la très grande majorité des résidents du Domaine des Combes et ceux de la résidence de la rue des Sarments, nous souhaitons que les parcelles AD 43 à 53 incluse demeurent bien classées en zone verte N et vous comprendrez aisément pourquoi ... bien évidemment cela dans le cas où le projet VIVAPROM ne verrait pas le jour dans sa configuration actuelle.

Nous vous remercions de la prise en compte de notre requête.

Très cordialement.

Laurent MERLIERE

Corinne MERLIERE

Emmanuel MERLIERE

PS : dans un esprit d'ouverture et si la volonté de la commune serait de développer la zone urbanisée au Nord de la ville, alors nous souhaitons que seules les parcelles avec façade directe sur la rue des Combes (parcelles 46-47-48-49-50 et 51) deviennent alors constructibles pour maintenir un espace vert entre les différentes résidences.



---

**De:**  
**Envoyé:** mercredi 7 janvier 2026 19:10  
**À:** enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr  
**Objet:** Enquête publique PLU – observations concernant le classement des parcelles AK 488 à 498  
**Pièces jointes:** capture d'ecran PLU.pdf

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la commune, je souhaite vous adresser mes observations concernant le classement de mon terrain situé dans le secteur de Montsouci - 218 route de la Fouasse.

Je tiens tout d'abord à vous informer qu'un problème technique m'a empêché(e) de transmettre mon courriel plus tôt : celui-ci est resté par erreur dans mes brouillons, ce dont je me suis aperçu(e) tardivement. Je vous remercie par avance de bien vouloir en tenir compte.

Nos terrains cadastrés AK 488 à 498 sont aujourd'hui classés majoritairement en zone N, ce classement résultant du découpage parcellaire que nous avons réalisé uniquement dans le cadre d'un partage familial, afin de permettre à ma fille et à moi-même de disposer chacune de notre habitation avec un découpage cohérent enlevant la servitude de passage sur la partie de ma fille et ainsi attribuer à chacune de l'espace vert. Ce découpage n'avait pas pour objet de modifier la vocation du terrain ni de créer une zone naturelle distincte.

Or, le zonage proposé dans le cadre du PLU a pour effet d'exclure une partie significative de nos terrains de la zone UC3, pourtant directement liée à nos habitations, et d'isoler une zone classée N entre des constructions existantes. Cette situation apparaît peu cohérente au regard de la configuration réelle du secteur et de son occupation actuelle.

Ce classement entraîne une restriction importante de l'usage normal de nos terrains, notamment en ce qui concerne l'utilisation de nos jardins, et empêche toute possibilité d'aménagement futur raisonnable, comme la création d'un garage ou d'annexes, pourtant cohérentes avec l'environnement bâti existant.

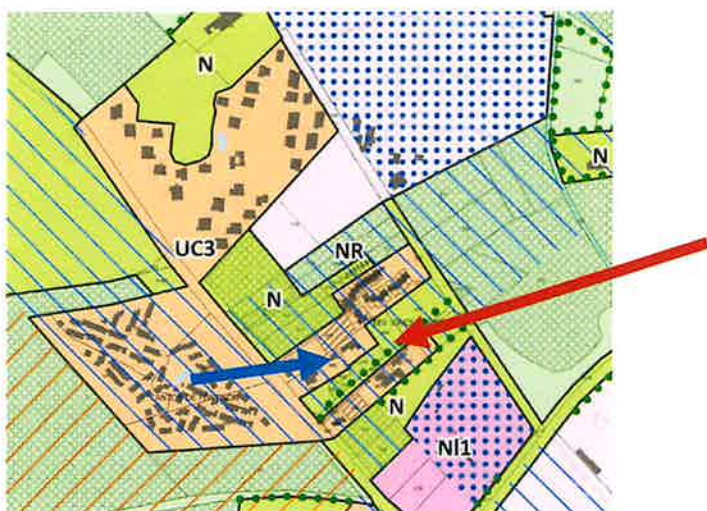
Par la présente, je souhaite donc que ces éléments soient pris en considération dans le cadre de l'enquête publique et intégrés à l'analyse du dossier, afin qu'un réexamen du zonage et de son périmètre puisse être envisagé et **que la zone N soit revu uniquement sur une partie de la parcelle AK 496 et non sur l'ensemble de nos propriétés.**

Je reste bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour fournir les références cadastrales et documents utiles.

Je vous remercie pour l'attention portée à ces observations et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Florence AUGUIN





### Zones naturelles et forestières

 N - espaces naturels et boisés protégés