

Département de la Charente-Maritime

COMMUNE DE LES MATHES LA PALMYRE



ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 01 décembre 2025 au 07 janvier 2026

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPORT
ET
CONCLUSIONS MOTIVEES
Du commissaire enquêteur**

Partie 1 : rapport

Arrêté du maire de la commune de Les Mathes La Palmyre prescrivant l'enquête publique n° REG_2025_318 en date du 10/11/2025

Décision du Président du Tribunal administratif de Poitiers désignant le commissaire enquêteur n° E25000193/86 en date du 17/10/2025

SOMMAIRE

1. Généralités	4
1.1 <i>Objet et contexte de l'enquête publique</i>	4
1.2 <i>Cadre juridique</i>	5
1.3 <i>Composition du dossier.....</i>	6
2. Le projet de PLU	8
2.1 <i>Situation et diagnostic au sens de l'article L151-4 du code de l'urbanisme</i>	8
2.2 <i>Analyse de l'état initial de l'environnement</i>	10
2.3 <i>Le projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)</i>	13
2.4 <i>Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)</i>	15
2.5 <i>Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, et mesures ERC.....</i>	18
3. Les avis réglementaires préalables à l'enquête	19
3.1 <i>Avis des PPA et PPC.....</i>	19
3.2 <i>Avis de l'Autorité environnementale</i>	19
4. Organisation de l'enquête	21
4.1 <i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	21
4.2 <i>Arrêté d'ouverture de l'enquête</i>	21
4.3 <i>Préparation de l'enquête</i>	21
4.4 <i>Visite des lieux</i>	22
4.5 <i>Publicité de l'enquête publique</i>	22
5. Déroulement de l'enquête	22
5.1 <i>Modalités de consultation du dossier d'enquête publique.....</i>	22
5.2 <i>Moyens à disposition du public pour déposer ses observations et propositions.....</i>	23
5.3 <i>Déroulement des permanences du commissaire enquêteur</i>	23
5.4 <i>Clôture de l'enquête publique</i>	23
5.5 <i>Relation comptable des observations</i>	24
6. Analyse des observations.....	24
6.1 <i>Observations du public</i>	24
6.2 <i>Observations du commissaire enquêteur</i>	52

Pièces annexes

(qui participent la compréhension au fond du rapport)

1. Procès-verbal de synthèse en date du 09/01/2026 annexé :
 - des observations déposées sur le registre d'enquête publique
 - de observations par lettre
 - des observations par voie électronique
2. Mémoire en réponse du maire en date du 23/01/2026

Pièces jointes

PJ n°1 : Publications dans les annonces légales de 2 journaux (4 publications)

PJ n°2 : Procès-verbal de constat d'affichage par commissaire de justice, en date du 14/11/2025

PJ n°3 : Certificat d'affichage du maire de la commune des Mathes du 09/01/2026

PJ n°4 : Procès-verbal de constat d'affichage par police municipale en date du 14/01/2026

1. Généralités

1.1 Objet et contexte de l'enquête publique

La commune de Les Mathes La Palmyre s'est dotée d'un premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 4 mars 2013, faisant suite à son dernier Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001.

Mais le PLU de 2013 a été annulé par jugement du Tribunal administratif du 23 juin 2016.

Le POS s'est alors appliqué jusqu'à sa caducité intervenue le 25 novembre 2020 en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Depuis cette date, la commune est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Par suite de l'annulation du PLU de 2013, le conseil municipal a prescrit le 23 mai 2017 l'élaboration d'un nouveau PLU dont la démarche n'a pas pu aboutir à cause de la crise sanitaire de 2020 puis la cessation d'activités du prestataire.

Considérant en outre les évolutions récentes des législations et des documents cadres, notamment le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA), le conseil municipal a prescrit à nouveau l'élaboration du PLU par délibération du 07 février 2023 en fixant les objectifs suivants :

- Protéger les richesses environnementales et paysagères du territoire communal, aux moyens notamment de la traduction locale des dispositions de la loi littoral, et de la définition de la trame verte et bleue communale
- Définir une politique d'aménagement raisonnée, notamment en recentrant en priorité le développement au niveau du centre-bourg des Mathes, en maîtrisant urbanisation sur les secteurs périphériques
- Permettre un développement, notamment démographique, en rapport avec les capacités d'accueil de territoire, tout en contribuant à soutenir la vie à l'année et à favoriser l'implantation de jeunes ménages en résidence principale
- Permettre la création de logements en veillant au maintien du cadre de vie communal, ainsi qu'à l'intégration architecturale et urbaine des nouvelles constructions
- Conforter et faire évoluer l'offre touristique, tant en matière d'hébergement que de mise en valeur des espaces publics, dans un objectif de développement économique durable
- Soutenir l'activité économique, notamment en pérennisant et si possible renforçant les commerces et services de proximité
- Préserver le potentiel d'activités agricoles et forestières
- Développer et valoriser les atouts « nature » des Mathes - la Palmyre tant pour les habitants permanents que non permanents
- Prendre en compte les risques naturels, en particulier les risques littoraux et de feu de forêt

- Intégrer les orientations régionales et communautaire d'aménagement du territoire contenues notamment dans le SRADET et le SCoT opposables.

Pour conduire le projet jusqu'à sa mise au point avant approbation par le conseil municipal, la commune est assistée par le cabinet Créham.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'est déroulé le 14 novembre 2023.

La délibération du 25 juin 2025 a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet soumis à enquête publique.



La commune des Mathes exerce de plein droit la compétence urbanisme (document de planification et instruction des demandes d'urbanisme), bien que membre de la CARA, car cette intercommunalité n'exerce pas cette compétence pour aucune des 33 communes membres.

En revanche, au titre de ses compétences obligatoires, la CARA s'est dotée de documents avec lesquels le PLU doit entretenir un rapport de compatibilité.

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 18 décembre 2024
- Programme Local de l'Habitat (PLH) arrêté le 25 mars 2024
- Plan de Déplacements Urbain (PDU) élaboré pour la période 2013- 2022. L'étude d'un Plan de Mobilité Simplifié (PMS) a été lancé le 04 avril 2024
- Plan Climat Air Energie (PCAET) approuvé le 19 octobre 2023

1.2 Cadre juridique

La procédure d'élaboration du PLU est conduite par le maire de la commune et régie par les articles L153-11 et suivants, R153-2 et suivants du code de l'urbanisme (CU).

Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal est soumis à enquête publique (article L153-19 du CU), régie par les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants, et plus particulièrement R123-7 à R123-23 du code de l'environnement.

L'arrêté du maire de la commune des Mathes en date du 10 novembre 2025 prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU du 1^{er} décembre 2025 au 7 janvier 2026.

1.3 Composition du dossier

- Pièce n° 0 : Procédure, comprenant :
 - Délibération du 07/02/2023 prescrivant l'élaboration du PLU
 - Délibération du 09/05/2023 de pré-localisation des parcs et ensembles boisés les plus significatifs
 - Délibération complémentaire du 22/08/2023
 - Débat sur les orientations générales du PADD en séance du conseil municipal du 14/11/2023
 - Délibération du 25/06/2025 sur le bilan de la concertation publique, annexée d'une part du tableau de recueil et d'examen des demandes et observations du public dans le cadre de la concertation publique préalable sur le projet de PLU, d'autre part des extraits des publications et supports de communication.
 - Délibération du 25/06/2025 d'arrêt du projet dev PLU
- Pièce n°1 : rapport de présentation : 468 pages + annexe document « Aménagement Durable de la Station » 66 pages
- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : 18 pages
- Pièce n°3 : Règlement : 206 pages
- Pièce n°4 : Document graphique du règlement : 4 planches, échelle 1/5 000^{ème}
- Pièce n°5 : Recueil du patrimoine protégé : 3 pages (21 descriptions)
- Pièce n°6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation : 32 pages
- Pièces annexes :
 - Pièce n°7. 1 : Recueil des Servitudes d'Utilité Publique, non paginé, comprenant :
 - Liste des servitudes d'utilité publique
 - Décret ministériel du 11/08/1989 portant classement comme forêt de protection du massif forestier de la presqu'île d'Arvert
 - Arrêté préfectoral du 06/12/1982 établissant servitude passage des piétons le long du littoral
 - Arrêté du préfet de région n° 165 du 24/07/2002 portant inscription sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques de la batterie « Rest Adler Cosel » (le Requin), son attestation rectificative, et l'arrêté n°166 du 24/07/2002
 - Arrêté ministériel du 20/09/1932 portant classement au titre des Monuments et Sites Naturels, de 2 arbres

- Servitude T 7 : Relations aériennes
 - Servitude I 4 : Lignes et canalisations électriques
 - Servitude Int1 : Voisinage des cimetières
-
- Pièce n°7. 2 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique : Carte échelle 1/10 000^{ème}
 - Pièce n°7. 3 : Plan de Prévention des Risques Naturels : Rapport de présentation 24 pages + note synthétique 28 pages + 3 cartes annexes
 - Pièce n°7. 4 : Bois et forêt relevant du régime forestier : 1 carte
 - Pièce n°7. 5 : Périmètres et prescriptions d'isolement acoustique liés aux routes : non paginé, compté 45 pages
 - Pièce n°7. 6a : Schéma des réseaux - Eaux usées : 85 pages
 - Pièce n°7. 6b : Schéma des réseaux - Eaux pluviales : 58 pages
 - Pièce n°7. 6C : Schéma des réseaux - Eau potable : 45 pages
 - Pièce n°7. 6d : Schéma des réseaux – Déchets : 30 + 20 + 13 pages
 - Pièce n°7. 7 : Zones à risque de plomb : 2 pages
 - Pièce n°7. 8 : Périmètre de soumission des clôtures à déclaration préalable : Délibération du CM, 3 pages
 - Pièce n°7. 9 : Périmètre relatif au taux de la Taxe d'aménagement : Délibération du CM, 3 pages
 - Pièce n°7. 10 : Périmètre de bien inscrit au patrimoine mondial et sa zone tampon : 1 carte
 - Pièce n°7. 11 : Secteurs concernés par des obligations de débroussaillage : 1 carte + 2 pages.

Le dossier de projet de PLU est complété par les pièces administratives suivantes :

- Recueil des avis des PPA, des PPC et de l'Autorité environnementale, comprenant :
 - Comité Régional de la Conchyliculture (avis du 31/07/2025)
 - Eau 17 (avis du 17/09/2025)
 - Préfet de la Charente - maritime - DDTM (avis du 18/09/2025)
 - Commune de La Tremblade (avis du 19/09/2025)
 - Nature Environnement 17 (avis du 23/09/2025)
 - CCI Charente - Maritime (avis du 30/09/2025)
 - Préfet de la Charente - Maritime – CDNPS (avis du 14/10/2025)
 - Clé Sage Seudre (avis du 17/10/2025)
 - Chambre d'Agriculture Charente-Maritime Deux - Sèvres (avis du 20/10/2025)
 - Agglomération Royan Atlantique (avis du 20/10/2025)
 - Département de la Charente - Maritime - Direction des Infrastructures (avis du 20/10/2025)

- INAO (avis du 06/11/2025)
- SMIDDEST (avis non daté, transmis par courriel)
- **Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de la Nouvelle-Aquitaine** (avis du 30/09/2025)
- Synthèse et examen des avis des PPA et des PPC, réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (31 pages)
- Mention des textes réglementaires et des détails de la procédure (1 page)

2. Le projet de PLU

2.1 Situation et diagnostic au sens de l'article L151-4 du code de l'urbanisme



Superficie de 4 370 ha dont 3 470 ha de superficie officielle prise en compte par le PLU, plus 670 ha non cadastrés au niveau de la Baie de Bonne Anse.

Le territoire communal est constitué principalement de deux ensembles urbains, le bourg des Mathes au nord (dans le bassin versant de la Seudre) et la station balnéaire de la Palmyre côté sud (dans le bassin versant de l'estuaire de la Gironde) et quelques écarts (fermes).

Densité environ 62 habitants/km² (95 habitants/km² à l'échelle de la CARA)

Population

Près de 2200 habitants. Un essor constant de la population communale depuis le recensement de 1968, une croissance de 2% par an sur la dernière décennie marquée par un solde migratoire positif et le vieillissement de la population.

Classée dans le groupe des communes « Pôles de proximité » défini par le SCoT, les Mathes est la 15 ème la plus peuplée parmi les 33 communes de la CARA qui elle dénombre 86 221 habitants en 2021.

La taille des ménages s'établit à 1,92 personne au recensement de 2021.

Outre la population permanente, les capacités d'hébergements touristiques officielles sur la commune des Mathes sont au total de 42 500 personnes.

Logements

Près de 5160 logements dont 78% de résidences secondaires prédominantes dans la production de logements des 20 dernières années.

Les résidences secondaires représentent 93 % du parc sur La Palmyre et 38 % sur le bourg des Mathes.

Le locatif représente 22 % de l'ensemble des résidences principales.

58 logements locatifs sociaux sur la commune soit 5% des résidences principales.

Le PLH définit un objectif de production de 60 logements sur les 6 ans d'application du PLH.

Emplois et activités touristiques

Taux d'actifs 71 % dont 44,3 % travaillent sur la commune

Les emplois sur la commune relèvent majoritairement des secteurs d'activités tertiaires : Commerce, transports, services divers = 69,5 %,

Administration enseignement, santé, action sociale = 20,9 %

Agriculture = 3% (25 emplois)

Le tourisme essentiellement balnéaire (mer, plage soleil), est un socle de développement pour le territoire du pays royannais.

La population hébergée est multipliée par 15 en période estivale. La commune à ce titre a obtenu un surclassement « 40 000 à 80 000 habitants » en 2012 suite à son classement en tant que station de tourisme.

Les hébergements touristiques marchands sont évalués à 11 149 emplacements représentant une capacité d'accueil d'environ 25 200 personnes, répartis entre 24 campings, 3 villages ou résidences de tourisme, 2 hôtels, des meublés.

En y rajoutant l'important parc de résidences secondaires, la capacité d'accueil touristique totale sur Les Mathes est estimée à environ 42 800 personnes, soit 16 % de la capacité d'accueil de la CARA.

Les activités agricoles

La superficie agricole utilisée (S.A.U.) des 8 exploitations ayant leur siège sur la commune s'élevait à 434 ha en 2020 contre 620 en 2010.

382,6 ha de surfaces agricoles déclarées à la PAC en 2020 contre 444,1 ha déclarés en 2010, dépendantes d'exploitants positionnés sur d'autres communes.

Les paysages et les patrimoines

A l'échelle de la commune, 4 ensembles géographiques

- Le relief agricole sur les collines de l'ancienne presqu'île des Mathes
- La façade littorale
- La forêt dunaire atlantique
- Les marais entre collines et forêt

Sites et les monuments protégés :

Deux arbres plantés route du Clapet à l'occasion de la naissance du roi de Rome (1811) inscrits sur la liste des sites classés au titre de la loi du 2 mai 1930.

Deux batteries d'artillerie de la seconde guerre mondiale protégées au titre des monuments historiques.

Analyse de la consommation d'espaces NAF et évaluation des capacités de densification et de mutation dans les espaces déjà bâtis

25,1 ha d'espaces NAF consommés sur la période de référence ZAN de 2011 à 2020 soit 2,5 ha par an, plus 4,1 ha consommés sur les années 2021 à 2023 (1,4 ha par an) soit un total de 29,1 ha d'espaces NAF consommés sur la période 2011 à 2023, équivalent à 2,2 ha par an.

Capacités foncières brutes et nettes de densification dans les espaces déjà bâtis = 15 ha

Faibles capacités de densification des espaces urbanisés par remise sur le marché de logements vacants.

Les capacités de densification tout comme les consommations d'ENAF de 2014 à 2024 sont positionnées pour l'essentiel au niveau du bourg.

2.2 Analyse de l'état initial de l'environnement

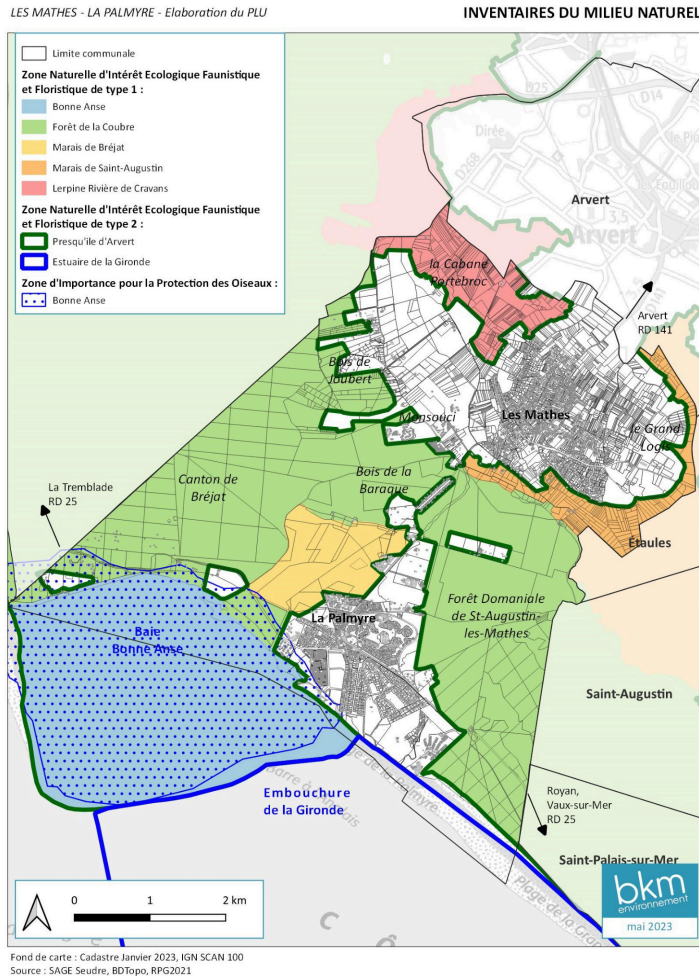
Le milieu physique

Le bourg et le nord sur un plateau calcaire entouré de terres argileuses, dans le bassin versant du fleuve la Seudre, des formations sableuses au sud dans le bassin versant de l'estuaire de la Gironde. L'altimétrie varie de 0 à 40 m NGF.

Parmi les masses d'eau souterraine, cinq présentent un bon état quantitatif et chimique, deux appartenant au Crétacé ont un état quantitatif et chimique mauvais sous les pressions diffuses d'origine agricole.

Les milieux naturels

Les inventaires patrimoniaux



Cinq ZNIEFF de type I :

FR540004571 Forêt de la Coubre
 FR5400014403 Lerpine rivière de Cravans

FR540003350 Bonne Anse
 FR540003240 Marais de Bréjat
 FR540014470 Marais de Saint-Augustin

Deux ZNIEFF de type II :

FR720013624 Estuaire de la Gironde
 FR540004575 Presqu'île d'Arvert

Zones d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO)
 00124 Bonne Anse

Les protections réglementaires

Arrêté de biotope du marais de Bréjat

Site classé : 2 arbres de part et d'autre de l'avenue de la Résinerie

Les protections contractuelles

Parc Naturel Marin Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis

Réseau Natura 2000 :

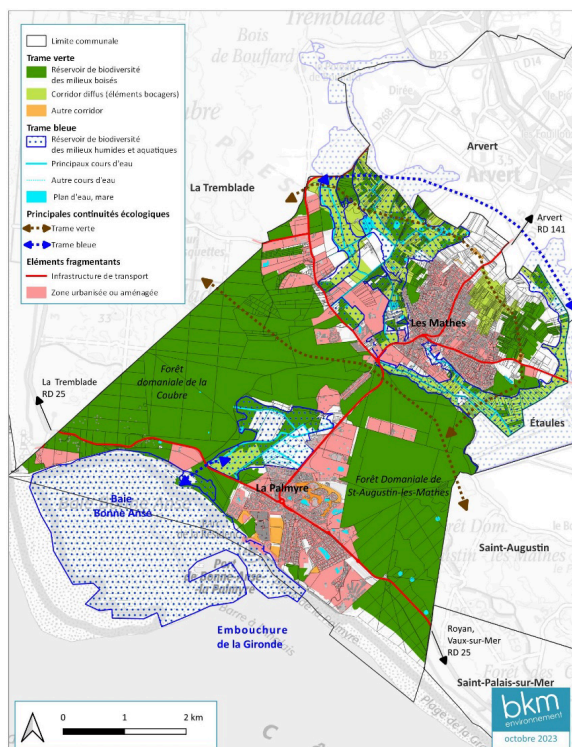
- FR5412012, Bonne Anse, marais de Bréjat et de Saint-Augustin (ZPS)
- FR7200677 Estuaire de la Gironde (ZSC)
- FR5400434 Presqu'île d'Arvert (ZSC)

Les protections par maîtrise foncière

Plusieurs zones de préemption des espaces naturels sensibles (ZPENS) du département.

Plusieurs zones de stratégie d'intervention foncière du Conservatoire du Littoral (sites protégées, zones d'intervention, zones de vigilance).

Le SDAGE Adour-Garonne, le SAGE Seudre, le SAGE Estuaire de la GirondeLa trame verte et bleue de la commune



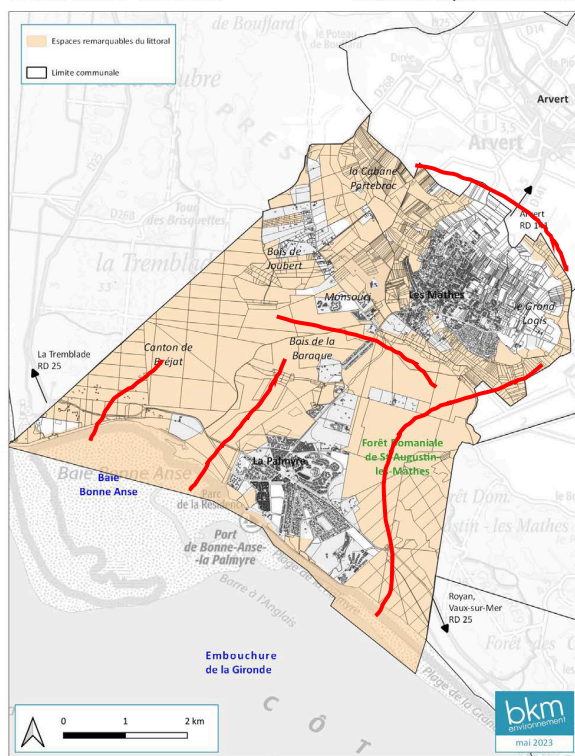
La trame verte et bleue communale est constituée des milieux boisés, des milieux humides et aquatiques, et des milieux littoraux.

L'urbanisation de La Palmyre et des Mathes, les routes départementales 25 et 141 sont les éléments fragmentant.

L'application de la loi littoral

LES MATHES - LA PALMYRE - Elaboration du PLU

ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL

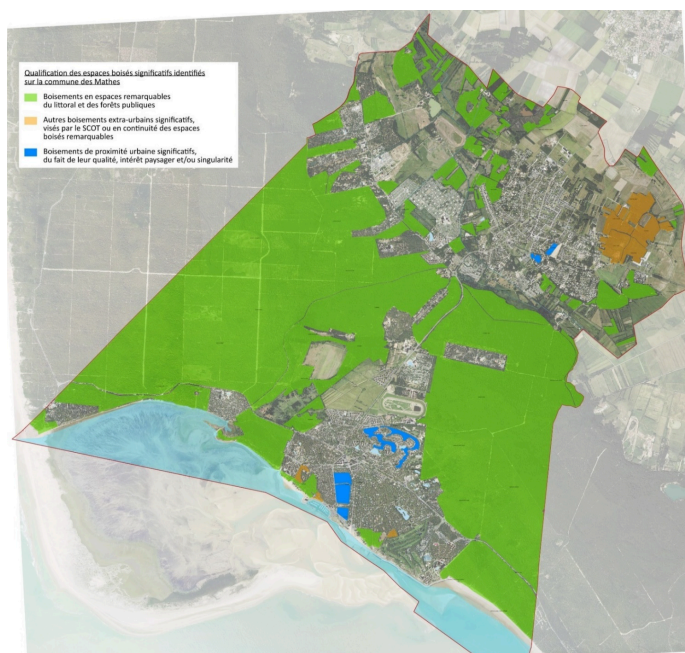


Fond de carte : Cadastre Janvier 2023, IGN SCAN 100
Source : BKM Environnement, SAGE Seudre, SAGE Estuaire de la Gironde, INPN

Les espaces remarquables sont représentés par les sites Natura 2000, les zones humides du SAGE Seudre et du SAGE Estuaire Gironde

Le PLU identifie 5 coupures d'urbanisation (rajoutées sur la carte des espaces remarquables) :

- 3 coupures sur le secteur littoral de part et d'autre de La Palmyre
- 1 coupure entre les 2 entités de Les Mathes et de la Palmyre
- 1 coupure entre Les Mathes et Arvert



Les espaces boisés les plus significatifs du littoral sont constitués :

- Des boisements en espaces remarquables du littoral et les forêts publiques
- Les autres boisements extra-urbains significatifs
- Les boisements de proximité urbains significatifs

La capacité d'accueil du territoire carte

Les potentiels urbanisables sont évalués à 15,5 hectares dont :

- 15,1 ha par densification dont 11,6 ha en « dents creuses » et 3,5 ha par division de terrains déjà bâtis, essentiellement concentrés sur le bourg des Mathes.
- 0,40 ha par consommation d'ENAF.

2.3 Le projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD se décline en 7 orientations générales :

- Orientations n° 1 pour la protection des espaces naturels, agricoles et littoraux, et les continuités écologiques.
 - Mettre en place un cadre d'application de la loi littoral ajusté aux caractéristiques du territoire communal et cohérent avec le SCOT révisé de la CARA.
 - Protéger les milieux et paysages naturels, boisés et agricoles sensibles
- Orientation n° 2 pour la prise en compte des risques, des facteurs de nuisances et du changement climatique.
 - Ne pas aggraver l'exposition des personnes et bien aux risques
 - Assurer la défendabilité de ces secteurs et du massif contre les incendies
 - Eviter la création ou aggravation d'enjeux isolés en forêt
 - Veiller à la mise en œuvre des mesures légales de débroussaillage
 - Se placer dans une perspective de stratégie adaptée de gestion des évolutions côtières
 - Appliquer les dispositions du PPR applicable pour le risque de submersion
 - Prévenir des autres facteurs de risques connus et limiter leurs incidences sur les bâtiments

- Limiter les nuisances sonores
- Orientation n° 3 pour la préservation du patrimoine bâti et paysager
 - Respecter les partitions et les spécificités paysagères du territoire
 - Maintenir les coupures d'urbanisation qui jouent un rôle essentiel dans la lecture des différents secteurs urbanisés
 - Préserver et conforter les paysages bâtis et les modes d'implantation traditionnels
 - Valoriser, préserver, réhabiliter les éléments identitaires
- Orientation n° 4 pour l'évolution des secteurs urbanisés, la modération des consommations d'espaces et la lutte contre l'étalement urbain
 - Sur Les Mathes : rechercher un développement urbain maîtrisé, privilégiant les fonctions d'habitat, de services ou activités de proximité
 - Sur la Palmyre : permettre des évolutions et densifications mesurées dans le cadre des limites urbaines actuelles, en conservant les vocations de ses différents secteurs
 - Sur le front littoral : mettre en œuvre les objectifs issus de la démarche d'Aménagement Durable de la Station (ADS)
 - Sur les deux villages : permettre la modernisation et le renforcement des équipements publics et d'intérêt collectif
 - Sur le secteur de l'avenue de la Résinerie : permettre la finalisation du lotissement existant en préservant les caractéristiques du tissu bâti en place
 - Sur les autres secteurs de la commune : contenir les projets ou renouvellement ou à l'extension limitée du bâti existant, conformément au principe d'urbanisation limitée de la loi littoral
 - Atteindre une consommation d'ENAF réduite d'au moins 60 % sur une décennie par rapport au bilan de la période précédente
- Orientation n° 5 d'aménagement et de développements démographique et résidentiel
 - Une perspective d'environ 2 400 à 2 550 habitants à l'horizon 2035
 - Une production envisagée d'une quinzaine de résidences principales par an, pour répondre à cette perspective, pour contrecarrer les phénomènes de décohabitation et pour soutenir la présence « à l'année » de commerce et services
 - La valorisation du foncier constructible au sein des enveloppes urbaines existantes
 - Le maintien d'une veille sur les évolutions d'usage des résidences secondaires.
- Orientation n° 6 pour le développement des activités commerciales, pour les activités touristiques et de loisirs
 - Permettre l'évolution qualitative des campings et sites d'activités de loisirs
 - Contenir ces sites dans leur périmètres existants
 - Prévoir des dispositions ajustées pour le zoo de la Palmyre
 - Encourager et soutenir les démarches environnementales des acteurs économiques concernés

- Aménager un nouvel espace fédérateur et attractif aux lisières de la Pinède à la Palmyre
 - Soutenir, valoriser et développer les pôles de services et de commerces
 - Permettre les implantations et les extensions artisanales
 - Contribuer à la pérennité des activités agricoles
 - Maintenir et favoriser le développement de la filière équine
- Orientation n° 7 pour le renforcement des équipements, l'organisation des mobilités, les réseaux d'énergie
 - Renforcer les aménagements collectifs autour du pôle de l'espace Multi-loisirs
 - Mettre en valeur les espaces autour du port de plaisance
 - Permettre la reconstruction de la base nautique et le développement d'activités nautiques compatibles avec l'environnement
 - Finaliser la couverture des espaces urbains et sites touristiques en réseau haut débit filaire
 - Renforcer la pratique des mobilités douces par les touristes et au quotidien
 - Organiser et optimiser l'offre en stationnements automobiles
 - Encadrer les installations photovoltaïques et géothermiques dans les situations de confrontations avec le patrimoine bâti, la qualité architecturale ou avec les paysages littoraux
 - Étudier un possible projet d'installations photovoltaïques au sol dans le cadre de la réhabilitation d'une friche

2.4 Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Le PLU définit :

- Sept OAP sectorielles dont six qui portent sur des ilots de terrains constituant des potentiels fonciers pour l'urbanisation future et 1 OAP qui porte sur le projet d'aménagement d'une aire verte de stationnement à la Palmyre.

Leur prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation s'échelonnera sur le temps de mise en œuvre du PLU (court, moyen et long terme), néanmoins précisé pour l'aire de stationnement de 3 à 7 ans

- Une OAP de préservation des espaces et lieux d'intérêt écologique et de mise en valeur de la connectivité entre ces espaces.

L'OAP sectorielle du secteur rue de l'Abbé Travers

Rappel du schéma d'aménagement

Superficie de 6 180 m² dont 5 240 m² à aménager + 940 m² d'espaces publics

Secteur dédié à l'accueil

- D'équipements de services, notamment d'un probable pôle médical
- De commerces répondants à des besoins de proximité
- Ponctuellement de logements en lien avec les équipements et services

Située dans un environnement de densité de 14 à 16 logts/ha

L'OAP du secteur rue des Bergeronnettes**Rappel du schéma d'aménagement**

Superficie totale de 3 175 m²

Secteur dédié à l'accueil d'habitations avec comme objectifs :

- Aménagement en une seule opération d'ensemble
- Réalisation d'un programme en accession aidée
- Minimum de 8 logements en maisons individuelles groupées ou jumelées

Située dans un environnement de densité de 10 à 13 logts/ha

L'OAP du secteur rue Léon Nicolle**Rappel du schéma d'aménagement**

Superficie totale de 3 240 m²

Secteur dédié à l'accueil d'habitations avec comme objectifs :

- Aménagement en une seule opération d'ensemble
- Réalisation d'un programme en accession aidée ou mixte aidée/libre
- Minimum de 8 logements en maisons individuelles groupées ou jumelées

Située dans un environnement de densité de 14 à 16 logts/ha

L'OAP du secteur rue Léon Nicolle – des Vendanges

Rappel du schéma d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point d'accès commun à créer (localisation indicative)
- Principe d'aire collective de stationnement
- Liaison piétonne aux logements (localisation indicative)
- Espaces végétalisés et plantés
- Terrains à aménager à destination d'habitat

Superficie totale de 2 080 m²

Secteur dédié à l'accueil d'habitations avec comme objectifs :

- Aménagement en une seule opération d'ensemble
- Réalisation d'un programme en accession aidée ou en locatif social
- Minimum de 8 logements en petits collectifs ou individuel groupé

Située dans un environnement de densité de 14 à 16 logts/ha

L'OAP du secteur avenue de la Coubre

Rappel du schéma d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Points d'accès aux terrains (localisation indicative)
- Limite d'implantation des constructions
- Principe de trame parcellaire
- Arbres à conserver ou à planter
- Espaces libres et verts de 1er plan de l'avenue
- Terrains à aménager à destination d'habitat
- Contexte du secteur :**
- Piste cyclable
- Espaces naturels et boisés protégés
- Terrains bâtis bordant l'avenue de la Coubre
- Site de camping

Superficie totale de 1 690 m²

Secteur dédié à l'accueil d'habitations avec comme objectif :

- Découpage foncier respectant la trame parcellaire (environ 20 m de large en façade)
- Minimum de 2 logements

L'OAP du secteur rue du Fief Triadoux

Rappel du schéma d'aménagement



- Périmètre de l'OAP
- Point d'accès commun à créer en opération d'ensemble
- Points d'accès individuels aux terrains (localisation indicative)
- Limite d'implantation des constructions principales
- Espaces paysagers de 1er plan de la rue
- Haies arbustives / arborées à conserver ou à planter
- Terrains à aménager à destination d'habitat
- Terrain avec permis délivré (indication)

Superficie totale de 2 100 m²

Secteur dédié à l'accueil d'habitations avec comme objectifs :

- Urbanisation dans le cadre d'opérations individuelles (3 logements maxi), soit une seule opération d'ensemble (plus de 3 logements)
- Minimum de 3 logements

Contigüe à un environnement de densité de 10 à 13 logts/ha

L'OAP du secteur de projet d'aire de stationnement à La Palmyre

Rappel du schéma d'aménagement



Superficie totale de 2,9 ha

Secteur dédié à :

- L'aménagement d'une aire publique de stationnement végétalisée
- La poursuite d'usages pour services techniques (chemins de liaison de service, aire de stockage de matériel)
- Tout aménagement répondant à un objectif de renaturation, d'amélioration environnementale et de mise en valeur paysagère

L'OAP pour la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques

2.5 Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, et mesures ERC

Milieux naturels : Les atteintes dues au PLU sont évaluées très faibles (protection renforcée des espaces à enjeux, espaces à urbaniser en continuité de l'urbanisation existante).

Ressource en eau : Les incidences sont faibles.

Maîtrise des consommations énergétiques et d'émission de GES : l'ensemble des orientations du projet est positif.

Nuisances sonores : les incidences seront faibles.

Déchets : L'incinérateur d'Echillais est en capacité de traiter l'augmentation d'ordures ménagères sur la commune.

Risques : Prise en compte du PPRN (érosion littorale, submersion marine, feu de forêt). Les prescriptions du règlement réduisent les incidences des remontées de nappe sur les constructions.

Paysage et patrimoine : Le règlement génère des incidences positives sur les paysages et les patrimoines par des mesures de protection, et limite les incidences négatives prévisibles sur les terrains à urbaniser.

Par thématique le rapport présente les indicateurs et les modalités d'analyse de l'évaluation du plan variables selon 3 fréquences (annuelle, 3 ans, 6 ans)

3. Les avis réglementaires préalables à l'enquête

3.1 Avis des PPA et PPC

Les 14 avis des PPA et PPC sont jointes au dossier, dans « le recueil des avis des PPA, des PPC et de l'autorité environnementale » ainsi que leur analyse par la commune dans la pièce « Synthèse et examen des avis des PPA et des PPC et réponse à l'avis de l'autorité environnementale ».

Ont émis deux avis défavorables :

- La CLE du SAGE Seudre pour incompatibilité avec le SAGE Seudre, notamment au titre de la préservation des zones humides.
- La Chambre d'agriculture Charente-Maritime Deux-Sèvres pour insuffisance du diagnostic agricole et zonage agricole trop restrictif autour des bâtiments agricoles.

3.2 Avis de l'Autorité environnementale

En synthèse des principaux points abordés dans son avis du 30/10/2025, la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine écrit :

« ... Le dossier témoigne d'une démarche ayant visé à prendre en compte les principales sensibilités environnementales du territoire, liées notamment à sa situation littorale et à son attractivité touristique. Le projet de PLU s'appuie à cet égard sur un diagnostic et un état initial de l'environnement qui permet de comprendre l'organisation du territoire et ses enjeux de développement.

Le projet de PLU porte des objectifs de maîtrise du développement démographique et de l'étalement urbain qui sont globalement bien traduits dans le projet de zonage et le règlement. Il s'inscrit dans une logique de gestion et de valorisation de l'existant pleinement cohérente avec l'objectif d'éviter et réduire les incidences du document sur l'environnement.

La démarche de choix des secteurs de développement de l'urbanisation aurait pu néanmoins être enrichie par plusieurs apports : caractérisation plus précise de leurs enjeux écologiques, analyse plus fine des opportunités de densification au regard de leur insertion dans la trame urbaine.

Les incidences du changement climatique sur la disponibilité de la ressource en eau (surtout en période d'affluence touristique) et l'occurrence des risques recensés sur le territoire (notamment feu de forêt), mériteraient également des approfondissements ».

Puis l'avis renvoie aux observations plus détaillées dans le corps de l'avis, ainsi qu'aux recommandations suivantes.

Qualité de l'évaluation environnementale :

Sur les méthodes de diagnostic de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolutions :

La MRAe recommande de présenter dans le diagnostic les incidences du dérèglement climatique sur le territoire communal, notamment en ce qui concerne l'exposition aux risques (inondations, feu de forêt, tempête), les îlots de chaleur en milieu urbain et la gestion quantitative et qualitative de l'eau.

Sur les méthodes d'analyse des solutions alternatives :

La MRAe tient à relever la cohérence de ce scénario de développement avec les objectifs affichés en matière de sobriété foncière et de maîtrise de développement résidentiel du territoire.

La MRAe recommande de justifier les densités retenues sur chaque secteur au regard des orientations du SCoT et en tenant compte de l'objectif d'optimisation de densités existantes.

Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU :**Sur la consommation d'espace et densités :**

La MRAe recommande de préciser les consommations d'espaces NAF liées à la création du secteur Nes pour une aire de stationnement public entre le zoo et l'hippodrome. Le dossier mentionne qu'une partie des 2,91 hectares est actuellement utilisée par des services techniques municipaux, sans préciser les espaces NAF supplémentaires consommés.

En outre, le dossier signale que certains projets de densification concernent des terrains de plus de 2 500 m². L'inclusion dans l'enveloppe urbaine de certains de ses secteurs (n°7,8 et 13) appelle des explications complémentaires. La MRAe recommande justifier leur inclusion dans l'enveloppe urbaine, et le cas échéant, de les prendre en compte dans la consommation d'espace NAF.

Sur la prise en compte des incidences sur les milieux naturels :

La MRAe demande une analyse plus approfondie des enjeux écologiques des secteurs de développement de l'urbanisation. Le choix de n'effectuer qu'un nombre restreint de visites doit être dûment justifié, en démontrant que les éléments bibliographiques à disposition permettent une caractérisation suffisante des enjeux. La MRAe recommande également de prendre en compte les critères floristiques et pédologiques pour l'identification des zones humides, conformément à ce que prévoit le code de l'environnement.

Sur la prise en compte des incidences sur la ressource en eau :

La MRAe recommande de préciser les hypothèses prises par Eau 17 en matière d'évolution du tourisme, qui mobilise d'après le dossier des volumes très importants. La cohérence de ces hypothèses avec le projet de PLU doit être démontrée, le projet de PLU autorisant notamment des constructions nouvelles sur quatre secteurs de camping à la Palmyre. La façon dont les incidences du changement climatique sur la ressource en eau ont été prises en compte doit également être précisée.

Sur la prise en compte des risques :

La MRAe recommande de démontrer que les secteurs de développement de l'urbanisation identifiés ne contribueront pas à aggraver la vulnérabilité des zones urbaines en réduisant des zones tampons existantes.

Sur la prise en compte des enjeux littoraux :

La MRAe recommande de vérifier les incidences environnementales de cette disposition du règlement du secteur Nt (autorisant certains campings à s'étendre « en continuité de l'urbanisation des villages des Mathes et de la Palmyre »), et le cas échéant, de la préciser afin d'éviter de fragiliser la TVB.

Pour répondre à la problématique des extensions non maîtrisées de l'urbanisation constatées sur les décennies précédentes, et tenir compte de la probable aggravation des risques du fait du dérèglement climatique, la MRAe recommande également à la collectivité d'encadrer strictement les possibilités de reconstruction à la suite de destructions occasionnées par des risques naturels.

4. Organisation de l'enquête

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande du maire de la commune des Mathes La Palmyre enregistrée 13/10/2025, le Président du tribunal administratif de Poitiers, par décision n°E25000193/86 en date du 17/10/2025 nous a désignés, Monsieur Jean-Pierre BORDRON en qualité de commissaire enquêteur, et Monsieur Jean-Yves CARPN en qualité de commissaire enquêteur suppléant, en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune des Mathes La Palmyre.*

4.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté du maire de Les Mathes La Palmyre en date du 10/11/2025 prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, pour une durée de 38 jours consécutifs du lundi 1er décembre 2025 au mercredi 7 janvier 2026.

Le siège de l'enquête est en mairie de la commune.

4.3 Préparation de l'enquête

Dès réception de la décision du Président du Tribunal administratif me désignant en qualité de commissaire enquêteur, plusieurs échanges téléphoniques et par mail avec le responsable urbanisme ont permis de convenir et de mettre au point les différents aspects de l'organisation de l'enquête.

Une version papier du dossier m'a été déposée le 14 novembre 2025.

Le 1^{er} décembre, en mairie, nous avons finalisé les dernières modalités pratiques : moyens mis à dispositions du public, enregistrement des observations, leur anonymisation, tenue des permanences.

En ce début d'enquête, j'ai paraphé le dossier, côté et paraphé le registre d'enquête publique.

4.4 Visite des lieux

Le 1er décembre 2025, à la demande du conseil des époux TRAMBLE, je me suis rendu à la ferme des Trois Coups où l'on m'a présenté les lieux et la double activité d'exploitation agricole et de camping.

17 décembre 2025 : visite de points particuliers à la Palmyre.

22 janvier 2026 : visite des zone N dans le bourg des Mathes.

4.5 Publicité de l'enquête publique

- par voie de presse

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête soit avant le dimanche 16/11/2025 et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci soit avant le mardi 09/12/2025 dans deux journaux locaux (pièce jointe n°1).

Ces publications ont été diffusées respectivement dans les éditions des journaux :

- Sud-Ouest les 13/11/2025 et 02/12/2025
- Le Littoral les 14/11/2025 et 05/12/2025

- par internet

Avant le commencement de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, les informations relatives à l'organisation de l'enquête, le dossier et les avis émis ont pu être consultés sur le site internet de la commune <https://mairie-lesmatheslapalmyre.com/cadre-de-vie/urbanisme/>

- par affichage

L'avis au public a également été publié par voie d'affiches en mairie et sur les panneaux d'information 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci comme en atteste le constat d'huissier en date du 14/11/2025 (pièce jointe n°2), le certificat d'affichage du maire en date du 09/01/2026 (pièce jointe n°3) et le constat d'affichage par la police municipale en date du 14/01/2026 (pièce jointe n°4).

5. Déroulement de l'enquête

5.1 Modalités de consultation du dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consulter le dossier et les avis émis :

- Sous format numérique sur le site internet de la commune : <https://mairie-lesmatheslapalmyre.com/cadre-de-vie/urbanisme/>
- En version papier mise à disposition aux jours et heures d'ouverture au public en mairie, où un poste informatique a été tenu à disposition pour consulter le dossier.

Par ailleurs, toute information complémentaire sur le projet de PLU pouvait être demandée auprès de la mairie de Les Mathes par courrier adressé à Mme le maire 10 rue de la Sablière, 17570 Les Mathes, ou par courrier électronique à urba@lesmatheslapalmyre.fr

Toute personne pouvait sur sa demande auprès de la mairie et à ses frais obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique

5.2 Moyens à disposition du public pour déposer ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pouvait consigner ses observations et propositions :

- Par messagerie à l'adresse suivante : enquetepublique@lesmatheslapalmyre.fr
- Par écrit sur le registre à feuillets non mobiles tenu à sa disposition en mairie
- Par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur en mairie
- Écrites ou orales auprès de commissaire enquêteur lors de ses permanences

Les observations étaient consultables par tous en mairie ainsi que sur le site internet de la commune mairie-lesmatheslapalmyre.com sur la page dédiée à l'urbanisme (cadre de vie > Urbanisme).

5.3 Déroulement des permanences du commissaire enquêteur

Les quatre permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions matérielles, au rez-de-chaussée de la mairie, la salle du conseil municipal tenant lieu par ailleurs de salle d'attente pour le public. J'ai reçu 19 visites.

Permanence du 04/12/2025 : 5 visites

Permanence du 17/12/2025 : 6 visites

Permanence du 22/12/2025 : 4 visites

Permanence du 07/01/2026 : 4 visites

Chaque permanence a été prolongée par un échange avec un élu et le responsable du service urbanisme sur les apports du public et sur le dossier, me témoignant ainsi leur disponibilité collaborative et leur intérêt pour le déroulement de l'enquête publique.

5.4 Clôture de l'enquête publique

Le mercredi 07/01/2026 à 17h 00, à l'issue de ma dernière permanence en mairie de Les Mathes, j'ai clos le registre d'enquête que j'ai laissé en mairie avec ses pièces jointes et avec le dossier d'enquête.

Le 09/01/2026 j'ai transmis par courriel le procès-verbal de synthèse au service urbanisme (pièce annexe n°1).

Le 23/01/2026, j'ai reçu par mail le mémoire en réponse de la commune.

Le 02/02/2026, j'ai transmis par mail au service urbanisme de la commune, mon rapport et mes conclusions motivées.

Simultanément j'ai transmis copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal administratif.

5.5 Relation comptable des observations

Les modes de contributions du public et leur sommation s'établissent ainsi :

- | | |
|--|--------|
| - Sur le registre papier de l'enquête déposé en mairie : | R = 2 |
| - Par lettre : | L = 20 |
| Par courrier électronique : | E = 19 |
| - Question orale : | O = 0 |

Soit un total de 41 observations

Sur lesquelles 2 doublons sont à déduire : **Restent 39 observations analysées**

Une observation a été déposée hors délais (famille LAURETTI), mais s'agissant d'une demande de renseignement, elle pourra utilement être traitée hors cadre de l'enquête publique.

6. Analyse des observations

6.1 Observations du public

L'analyse permet d'identifier (cf tableau en annexe), 3 thématiques pour lesquelles les observations sont les plus récurrentes.

- Demande ou contestation de droit à construire en dehors des espaces urbanisés
- Contestation du zonage N dans les espaces urbanisés
- Campings
- Autres

Thème : les droits à construire hors zone urbanisée

Ce thème concerne essentiellement le contexte du permis de construire pour un groupe d'habitations de 35 maisons rue des Combes accordé en 2024 à la société CLARIMO-VIVAPROM sur des terrains classés en zone N.

- **La constructibilité des terrains est soutenue quand bien -même le permis de construire ne se réaliserait pas : Observations L1, L4, L5, L6, E2.**

L 1 : M. et Mme QUEVREUX





Demandent que leurs parcelles cadastrées n° AD 49, 51, 52 et 53 classées en zone N (espaces naturels et boisés protégés) sur lesquelles a été accordé en mars 2024 un permis de construire à Clarimo – Vivaprom, soient classées en zone urbaine même si la commercialisation du projet autorisé et en cours de validité n'arrivait pas à son terme, autrement dit, même si permis de construire ne se réalisait pas.

Réponse de la commune :

La demande correspond à une extension potentielle sur près de 6600 m² de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère naturel (1,28 ha au total d'espaces naturels, agricoles et boisés avec les autres parcelles demandées – cf. L4, L5, L6, E2). Elle ne peut être intégrée au PLU compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la commune est tenue en application du SCOT de la CARA. L'avis de la DDTM17 confirme dans son avis que seuls les permis effectivement mis en œuvre sont à prendre en compte au titre de la consommation passée, et non la simple délivrance des actes ou autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, il est précisé que le permis de construire délivré sur cette parcelle le 18 mars 2024 entre dans le champs d'application du décret n°2025-461 du 26 mai 2025 portant automatiquement à 5 ans le délai de validité des autorisations d'urbanisme délivrées entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024. Le bénéficiaire du permis de construire délivré a donc jusqu'au 18 mars 2029 pour débiter le chantier des constructions autorisées.

L 4 : M. et Mme FEBVRE

Demandent que leur parcelle AD 46 rue des Combes, classée en zone N (espaces naturels et boisés protégés) notamment sur laquelle a été délivré le permis de construire PC 01722523N0074 pour la construction de 35 maisons soit classée en zone constructible.

Observation identique à L1

Réponse de la commune :

Réponse similaire à la demande L1.

De plus, la parcelle n°AD46 en particulier n'est pas en continuité de l'urbanisation existante et ne peut donc être classée constructible en application de la Loi Littoral (art. L121-8 du code de l'urbanisme)

L 5 : M. et Mme HOSMALIN

Demandent que leur parcelle cadastrée AD 45 rue des Combes sur laquelle, avec les terrains adjacents, a été accordé le permis de construire n° PC 017 225 23N0074 soit maintenue en zone urbaine.

Observation identique à L1

[Réponse de la commune :](#)

Réponse identique aux demande L1 et L4.

De plus, cette parcelle comprend de nombreux arbres, dont un linéaire de haie protégé par le PLU en application de son PADD ("*préservation des continuités de paysages bocagers*")

L 6 : Mme FONTAINE, M. BOURG

Demandent que leurs parcelles cadastrées AD 43 et AD 44 rue des Combes sur laquelle, avec les terrains adjacents, a été accordé le permis de construire n° PC 017 225 23N0074 soit maintenue en zone urbaine.

Observation identique à L1

[Réponse de la commune :](#)

Réponse identique aux demandes précédentes.

E 2 : Indivision PIRROT

Demandent que leurs parcelles cadastrées AD 47 et 48 rue des Combes sur lesquelles, avec les terrains adjacents, a été accordé le permis de construire n° PC 017 225 23N0074 soit maintenue en zone urbaine.

Observation identique à L1

[Réponse de la commune :](#)

Réponse identique aux demandes précédentes.

- **En revanche d'autres demandent le maintien en zone N si le permis de construire ne se réalise pas : E12, E13, E15, E16, E18**

E 12 : Mme MEMIN Sylvie M. RABY Erick

En qualité de riverains, sont satisfaits que les parcelles AD 43 à 53 sont classées en zone N malgré le permis de construire accordé en mars 2024 à CLARIMO-VIVAPROM.

Ils s'opposent au reclassement en zone urbanisable de ces parcelles si le permis de construire en vigueur ne se réalisait pas.

E 13 : M. DELHIAT Christophe

Observation similaire à E12

E 15 : M. et Mme GARDAIS

Observation similaire à E12

E 16 : Mme LECOUFFE Aurélie

Observation similaire à E12

E 18 : M. Mme MERLIERE

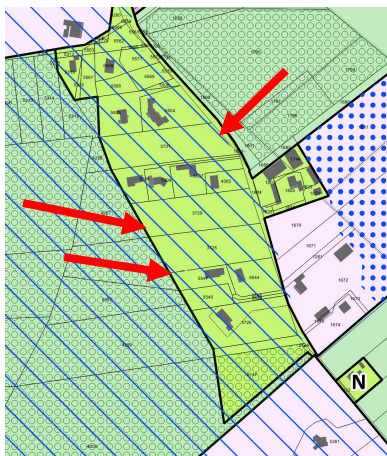
Observation similaire à E12

Réponse de la commune (demandes E12, E13, E15, E16, E18):

La commune confirme son intention de maintien en zone N des terrains concernés (voir L1)

- **D'autres demandes en dehors du programme de logements précité : R2, L10, L11, L15, L16,**

R 2 : M. POURTEAU Emile



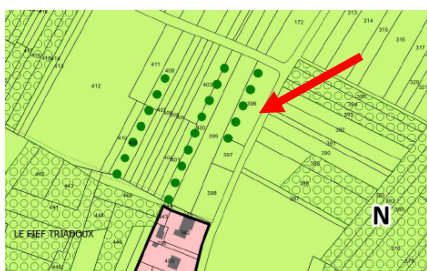
Demande la constructibilité de 3 parcelles cadastrées B n° 3728, 3729, 3731, reliquat d'un partage familial, classées en zone N du projet de PLU alors que les autres lots ont pu être construits notamment sous le POS de 1977.

Réponse de la commune :

Ce secteur se place en dehors et à distance des espaces pouvant être rendus constructibles en vertu de la Loi Littoral et du SCOT, c'est-à-dire les villages du Bourg et de la Palmyre, et le "Secteur déjà urbanisé" de la Résinerie.

La loi Littoral conférant au SCOT l'identification des villages, agglomérations et "secteurs déjà urbanisés" au titre de la loi Littoral, les parcelles concernées doivent en conséquence demeurer classées en zone N afin que le PLU reste conforme à la loi Littoral.

L 10 : M. et Mme Francis SCHMIDT

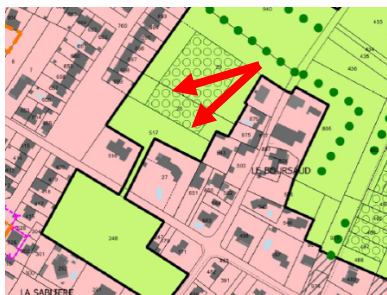


Demandent que leur parcelle cadastrée n° AD 396 située rue du Fief Triadou classée en zone N du projet de PLU soit classée en zone constructible.

Font état d'échanges antérieurs avec la commune sur cette demande.

Réponse de la commune :

Outre l'objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF en application du SCOT, cette parcelle n'est pas en continuité de l'urbanisation existante du bourg des Mathes et ne peut donc être classée constructible en application de la Loi Littoral (art. L121-8 du code de l'urbanisme).

L 11 : Mmes Michelle BAYLE et Danièle MATARD

Demandent que les parcelles cadastrées n° AD 28 et 517 classées en zone N du projet de PLU soient classées en zone constructibles.

Se prévalent du certificat d'urbanisme opérationnel CU 01722524N0110 délivré le 09/09/2024 (plans et CU joints à la demande).

Réponse de la commune :

La demande correspond à une extension sur près de 5500 m² de zone constructible d'habitat en situation de consommation d'espaces à caractère naturel, avec une large partie boisée. Elle ne peut être intégrée au PLU compte tenu de l'objectif de réduction de cette consommation d'espaces auquel la commune est tenue en application du SCOT de la CARA.

La DDTM17 confirme dans son avis que seuls les permis effectivement mis en œuvre sont à prendre en compte au titre de la consommation d'espaces passée, et non la simple délivrance des actes (dont les CU).

De plus, le PLU prévoit un Espace boisé classé sur une partie de la parcelle AD28, en application de l'objectif énoncé dans le PADD ("*protection des franges arborées et îlots boisés*").

L 15 : M. VIGNEAUD Léon

Demande que la parcelle cadastrée AD 41 rue des Combes classée en zone N et en EBC au projet de PLU soit reclassée en zone constructible.

En ce qui concerne l'EBC, fait valoir l'absence d'objection des services de la mairie en date du 27/12/2023 à une coupe rase des pins à des fins d'exploitation, considérant que « *cette parcelle n'est pas en espace boisé classé, et nos délibérations prises dans le cadre de l'élaboration du PLU ne l'ont pas identifiée comme boisement significatif. Cette*

parcelle n'est pas en Natura 2000 ».

Réponse de la commune :

La réponse de la mairie du 27/12/2023 était justifiée par :

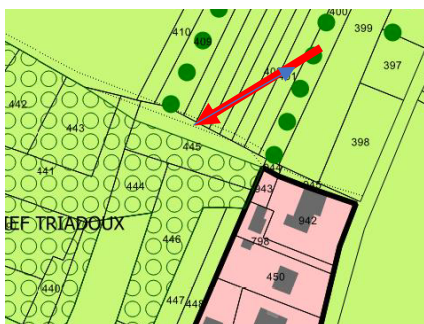
- le fait que l'EBC n'était pas en place en l'absence de document d'urbanisme en vigueur à cette date,
- le fait qu'un EBC (s'il avait été en place) n'interdit pas une coupe rase à des fins d'exploitation, laquelle relève le cas échéant d'une décision administrative spécifique (hors consommation personnelle du bois). Pour rappel, un EBC a pour conséquence principale l'interdiction de défrichement, c'est-à-dire le changement d'affectation des terrains boisés.

Par ailleurs, l'EBC est prévu dans le PLU au titre de la protection de boisements présentant un intérêt écologique et/ou paysager, au sein du secteur bocager au nord-est du bourg, et non au

titre des espaces boisés significatifs de la Loi Littoral. En tout état de cause, la coupe effectuée ne remet pas en cause la possibilité d'une régénération naturelle du boisement.

Concernant la demande de classement en zone constructible, la commune des Mathes doit mettre en œuvre dans son PLU l'objectif de réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) défini par le SCOT de la CARA, et les objectifs généraux imposés par l'article L101.-2 du code de l'urbanisme, notamment l'équilibre entre une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.

L 16 : Mme GAUBERT Atella



Demande la constructibilité de la parcelle cadastrée AD 445 classée en zone N du PLU et partiellement en EBC

Réponse de la commune :

Outre l'obligation de réduction des consommations d'espaces NAF, cette demande concerne un terrain boisé protégé au sein du secteur de bocage du nord-est du bourg. De plus, la parcelle se place en arrière-plan de la rue du Fief Triadou et n'est desservie par aucun réseau.

De plus, les éléments apportés par la commune au point précédent au regard de l'objectif de réduction des consommations d'espaces naturels sont également applicables pour cette demande.

Thème : Contestation zone N en espace urbanisé : R1, L2, L8, L14, E10, E11, L19, L20

Éléments d'explication globale rappelés par la commune :

Il convient de rappeler au préalable des éléments fondamentaux (éléments issus du Rapport de présentation et du PADD du dossier de PLU mis à l'enquête) qui ont guidé le choix dans le projet de PLU de classement en zone N, pour certains en EBC, des terrains visés dans ces différentes demandes (et pour une part des demandes visées dans la section 4.1 précédente):

- La commune des Mathes doit mettre en œuvre dans son PLU l'objectif de réduction des consommations d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) défini par le SCOT de la CARA, qui est globalement de – 58% pour la période 2021-2030, et de – 62% pour la période 2031-2040.

L'enveloppe fixée par le SCOT pour les espaces à destination "d'habitat et de la vie locale", rapportée au cas particulier des Mathes, se traduit par un maximum de 2,5 ha de consommation possible d'espaces NAF sur les 10 ans de mise en œuvre du PLU (cf. chapitre 4.6.2 du Rapport de présentation).

Or, l'ensemble des terrains visés dans ces demandes (R1, L2, L8, L14, E10, E11, L19, L20) concerne des espaces relevant d'un caractère naturel / boisé, et représentent une superficie globale de 3,5 ha, qui dépassent à eux seuls (sans compter les autres demandes exprimées) l'enveloppe maximale d'espaces NAF pouvant être mobilisée par le PLU.

- Parallèlement, le PLU doit assurer la cohérence de ses choix entre, d'une part les objectifs de développement prévus dans le PADD (cf. PADD partie 5. et Rapport chapitre 4.1.6 : 2400 à 2500 habitants à l'horizon 2035 ; une 15^{aine} de résidences principales + 9 résidences secondaires par an), et d'autre part le potentiel foncier dégagé dans les différentes zones constructibles (UM1, UM2, UC1).

Il s'avère que le potentiel de terrain encore constructible en densification (hors consommation d'espaces NAF) est relativement important puisqu'il est évalué au total à 15 hectares, notamment 12,9 ha localisés dans le bourg des Mathes (cf. Rapport chapitre 2.9.3). Il couvre déjà à lui seul potentiellement la quasi-totalité du besoin foncier nécessaire pour répondre aux objectifs d'accueil de logements.

Le "surplus" pouvant être dégagé dans le PLU en termes de consommations d'espaces est ainsi très réduit. Il a donc été limité à seulement 4050 m² (cf. explications et données de calcul dans le chapitre 4.6.3 du Rapport).

- Outre les grands espaces forestiers protégés à de multiples titres, la commune entend préserver les îlots de boisements présents dans les espaces urbanisés des "villages". Cet objectif est clairement exprimé dans les orientations du PADD dans sa partie 1. ("*Préserver les franges arborées et les principaux îlots boisés au sein de l'urbanisation existante des Mathes et de la Palmyre, qui peuvent répondre à nombre de fonctions environnementales et sociales (biodiversité, îlots de fraîcheur, infiltration des eaux pluviales, espaces de convivialité ...)*"), et sa partie 3. ("*préserver ... les continuités et îlots boisés marquants dans les tissus urbains ...*"), et expliqué dans le Rapport de présentation (chapitre 4.1.2).

Cet objectif répond à la prescription P125 du DOO du SCOT qui indique que "*les collectivités identifient les enjeux de la présence de la biodiversité quotidienne et de la préservation des îlots de fraîcheur. Cette analyse se fait en lien avec les prescriptions liées à la gestion de l'eau (espaces libres de pleine terre, ruissellement des eaux pluviales...) et à la préservation des paysages urbains de qualité*". La préservation de ces terrains en zone N et EBC contribue ainsi aux attentes du Schéma d'assainissement pluvial (qui porte des exigences renforcées d'assainissement sur le secteur du bourg) et de mise en valeur des paysages (notamment les boisements bordant les axes principaux, dont l'avenue Pierre Sibard).

Par ailleurs, il est rappelé que l'objectif communal de préservation des paysages arborés et boisés se traduit également dans le Règlement, par des mesures volontaristes de protection des arbres (articles 7 – protection spécifique des grands arbres âgés + obligation de compensation en cas de suppression d'arbre).

- Comme expliqué dans le Rapport, certains de ces îlots boisés ont été considérés comme relevant "d'espaces boisés significatifs" de la Loi Littoral (article L121.27 du code de l'urbanisme), en raison de la densité du boisement, leur développement en trames (à La Palmyre) ou de leur spécificité dans le paysage urbain, notamment dans le Bourg où ils constituent des éléments de "survivance" des boisements qui préexistaient au sein ou en

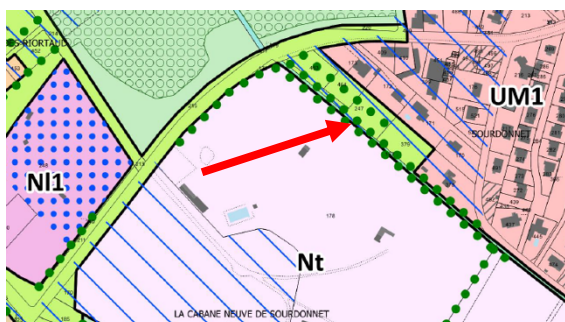
couronne du bourg (cf. éléments d'évolution historique de l'urbanisation chapitre 2.3.2 du Rapport).

Ce classement au titre des boisements significatifs a fait l'objet d'un examen spécifique et été validé par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), suite à l'examen par cette commission du projet de PLU le 11 septembre 2025.

En dehors de ces cas "d'espaces boisés significatifs", l'objectif a été de préserver globalement les îlots de boisements considérés de taille suffisante (supérieure à environ 3000 m²), susceptibles de répondre aux différents enjeux visés ci-avant. Dans le cas de la zone N de plus petite superficie (1380 m²) concernée par la demande L20, il a été pris en compte la proximité immédiate de la zone d'activités de Néré et la configuration générale du terrain.

- Il convient de rappeler que ces îlots boisés "interstitiels" dans l'urbanisation des Mathes sont visés dans les dispositions de l'OAP de préservation et mise en valeur des continuités écologiques (cf. partie 3.4 de la pièce 6 du PLU), au titre du maintien de corridors écologiques pouvant être qualifiés de "pas japonais".
- Enfin, ces îlots boisés sont historiquement des éléments constitutifs du paysage communal, de « l'ADN » de la commune, que la commune entend préserver.

R 1: M. MAUDET Rémy



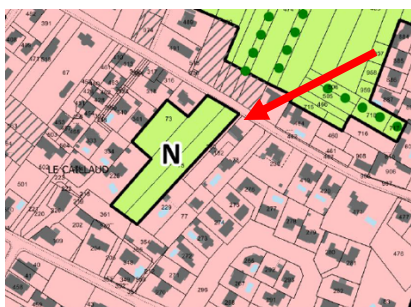
Sa parcelle de 1 900 m² constructible lors de son acquisition en 1999 devient inconstructible avec le projet de PLU. Il l'a subdivisée en 2 parcelles cadastrées AI 463 et AI 464.

Il demande qu'au moins la parcelle AI 463 soit constructible.

Réponse de la commune :

La demande concerne des terrains densément boisés (nombreux grands feuillus) en limite extérieure du bourg, placés en limite du camping du Joyeux Faune.

Il s'agit de terrains à préserver d'une urbanisation nouvelle dans le cadre des obligations de réduction des consommations d'espaces, en application des objectifs du PADD et du SCOT. Il s'agit de conserver cette coupure verte qui contribue à la qualité paysagère en entrée du sud du bourg. De plus, le maintien en zone N se justifie pour une question de sécurité routière, du fait de la dangerosité d'un éventuel accès, donnant sur une courbe de la RD141E1, laquelle est bordée de pistes cyclables.

L 2 : Mme QUEVREUX Francette

Demande que les parcelles AE 74 et AE 75 classées en zone N (espaces naturels boisés et protégés) soient classées en zone constructible.

Ces terrains sont desservis par tous les réseaux et complètement entourés par des constructions.

Réponse de la commune :

La zone N représente une superficie d'environ 4700 m². Les arbres qui étaient présents sur les parcelles AE 74 75 ont tous été coupés pendant la phase d'élaboration du PLU.

Comme expliqué en introduction de la présente section 4.2, le PLU doit assurer la cohérence de ses choix entre, d'une part les objectifs de développement prévus dans le PADD (cf. PADD partie 5. et Rapport chapitre 4.1.6 : 2400 à 2500 habitants à l'horizon 2035 ; une quinzaine de résidences principales + 9 résidences secondaires par an), et d'autre part le potentiel foncier dégagé dans les différentes zones constructibles (UM1, UM2, UC1).

Il convient de rappeler que ces îlots boisés "interstitiels" dans l'urbanisation des Mathes sont visés dans les dispositions de l'OAP de préservation et mise en valeur des continuités écologiques (cf. partie 3.4 de la pièce 6 du PLU), au titre du maintien de corridors écologiques pouvant être qualifiés de "pas japonais".

L'objectif a été de préserver globalement les îlots de boisements considérés de taille suffisante (supérieure à environ 3000 m²), susceptibles de répondre aux différents enjeux visés ci-avant.

L 8 : Mme Sylvie TURPIN

Demande que ses parcelles en copropriété E 74 et AE 75 classées en zone N (espaces naturels boisés et protégés) soient classées en zone constructible, car en « dent creuse ».

Observation identique à L2

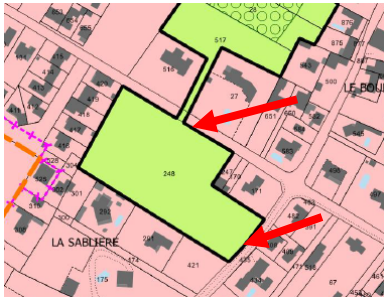
De plus, l'observation fait mention d'un « CU positif » délivré en mars 2025.

Réponse de la commune :

Réponse identique à la demande L1.

Concernant le CU délivré, l'avis de la DDTM17 confirme dans son avis que seuls les permis effectivement mis en œuvre sont à prendre en compte au titre de la consommation d'espaces passée, et non la simple délivrance des actes (dont les CU).

En outre, l'existence du Cub en cours de validité n'impose pas l'obligation pour la collectivité de prévoir un classement constructible dans un PLU. Le Conseil d'Etat a d'ailleurs rappelé le 14 novembre 2025 qu'un Cub peut mentionner la possibilité que soit opposé un sursis à statuer sur une future demande de PC ou de PA, notamment en cas d'incompatibilité du projet avec un PLU en cours d'élaboration.

L 14 : Mme Michelle BAYLE

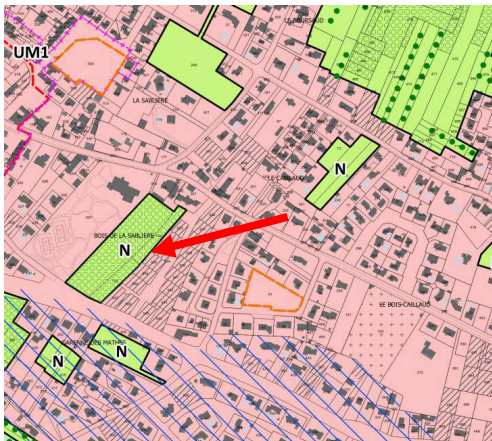
Demande que sur la parcelle n°248 située en dent creuse, classée en zone N du projet de PLU, puissent être constructibles les 2 façades chemin de Koff et rue de Cosne Béchet, ce qui permettrait d'envisager 5 ou 6 parcelles toutes desservies par les réseaux de viabilité.

Réponse de la commune :

La demande concerne une grande parcelle (8900 m²) boisée.

Il s'agit d'un terrain à préserver d'une urbanisation nouvelle :

- dans le cadre de l'obligation de réduction des consommations d'espaces, en application du SCOT de la CARA,
- au titre de l'objectif de préservation des ilots boisés, en application de l'objectif énoncé dans le PADD et de la prescription P129 du SCOT.

E 10 : ITEM avocats pour consorts GUIRAUD

Demande que les parcelles cadastrées AE n° 21, 175 et 176 d'une superficie totale de 10 888 m² appartenant aux consorts GUIRAUD, classés en zone N (espaces naturels boisés et protégés) et en EBC au projet de PLU soit classées en zone UM1 (espaces urbanisés du bourg des Mathes) comme le reste du secteur environnant.

Plusieurs références jurisprudentielles sont citées pour justifier d'erreurs manifestes d'appréciation d'une part en ce qui concerne le classement en zone N, d'autre part en ce qui concerne le classement en EBC.

Sur le classement en zone N :

- L'unité foncière est une dent creuse qui s'insère au sein d'une zone densément bâtie caractérisée par de l'habitat pavillonnaire. Son classement en zone N l'isole artificiellement alors qu'il est allégué 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. De ce fait le terrain des consorts GUIRAUD ne peut être isolé pour le classer en une micro-zone N.

- La jurisprudence administrative relève qu'est entaché d'erreur manifeste d'appréciation le classement en zone naturelle d'un terrain déjà desservi par des voies et équipements publics et entouré de constructions, ce qui correspond au cas d'espèce.
- Les raisons permettant le classement en zone N sont définies par l'article L 151-24 du code de l'urbanisme. Il est allégué que le classement en zone N est illégal lorsque le caractère naturel des lieux n'est plus suffisamment présent du fait d'une urbanisation marquée.
- De plus, aucune caractéristique naturelle remarquable de l'unité foncière n'a été mise en évidence.

Sur le classement en EBC :

- Le classement en espace boisé classé par les PLU est prévu par l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- Il est contesté que l'unité foncière puisse être qualifiée de boisement « significatif » car son potentiel écologique n'est nullement démontré par les documents du PLU, aucune espèce n'a été recensée ou recensée et protégée.

Réponse de la commune :

Concernant la jurisprudence évoquée par ITEM avocats, elle n'est pas transposable à la commune des Mathes et ce pour au moins 2 raisons :

- Il s'agit d'une jurisprudence datant d'avant la loi Climat Résilience qui est venue imposer, depuis, une obligation de gestion économe des territoires (sobriété foncière).
- Les communes concernées n'étaient pas soumises au SCoT de la CARA, lequel impose un objectif de réduction de la consommation d'espaces NAF comme expliqué en introduction du paragraphe 4.2.

C'est pourquoi la jurisprudence mise en avant ne semble pas confirmer les conclusions d'ITEM.

▪ Sur le classement en EBC :

L'article L121-27 du code de l'urbanisme dispose que la commune doit protéger en EBC "les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune".

D'une part, il ne s'agit pas d'une faculté donnée à la commune classée littorale, mais bien d'une obligation découlant de la législation spécifique de la Loi Littoral. Le champ d'application et d'appréciation rappelé dans le courrier du demandeur en vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ne s'applique donc pas ici.

D'autre part, le texte législatif ne fixe aucun critère particulier ou décisif pour déterminer le caractère significatif d'un parc ou ensemble boisé, en particulier son potentiel écologique évoqué dans le courrier du demandeur. Comme pour les autres dispositions de la Loi Littoral, il revient à la collectivité d'apprécier ce caractère significatif en tenant compte du contexte spécifique de son territoire, notamment pour les "EBS", de la nature et qualité du boisement concerné, de sa superficie et/ou de sa spécificité ou caractère singulier dans le paysage local.

En dehors de la liste des grands espaces boisés identifiés spécifiquement par son DOO (chapitre 18 de sa partie 3 spécifique à l'application de la Loi Littoral), le SCoT de la CARA reconnaît aux communes la faculté de "compléter cette liste en ajoutant d'autres espaces boisés existants qui peuvent être considérés comme significatifs à un échelon plus local".

C'est ce qu'a réalisé la commune des Mathes dans le cadre du processus d'élaboration de son PLU : à l'issu du diagnostic territorial, comprenant des volets d'études des espaces urbains, des paysages et de l'état initial de l'environnement, il a été identifié et validé par délibération du 9 mai 2023 complétée par une délibération du 22 août 2023, une pré-localisation des boisements les plus significatifs du territoire communal, comprenant des boisements dits "de proximité urbaine". Les cartes annexées à ces délibérations attestent que les parcelles concernées par cette demande sont identifiées à ce titre, dans les deux délibérations citées. Cette catégorie de boisements significatifs est visée dans le Rapport de présentation, dans son chapitre 4.3.1.

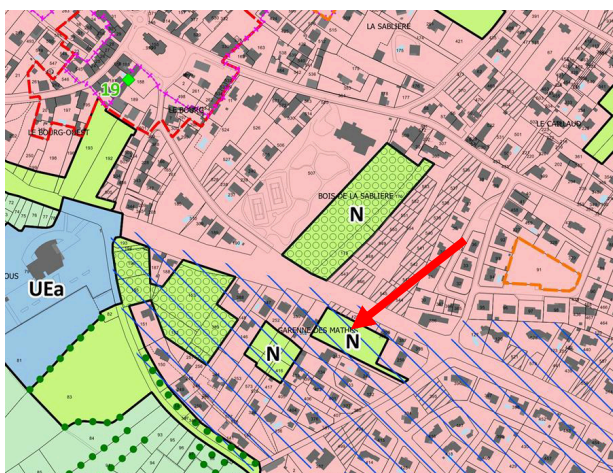
Cette parcelle, en particulier, est constituée d'un boisement dense, avec de nombreux grands arbres âgés.

Enfin, ce classement au titre des boisements significatifs a fait l'objet d'un examen spécifique et été validé par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), suite à l'examen par cette commission du projet de PLU le 11 septembre 2025.

■ Sur le classement en zone N :

Le choix d'un zonage "N" découle de la délimitation de l'EBC : il s'agit d'un "surzonage" qui vise à identifier clairement l'objectif de protection du caractère naturel et boisé des terrains.

E 11 ARCAMES avocats pour M. HAUTIER Gérard



Demande que la parcelle cadastrée AE n° 397 d'une surface de 3 425 m² appartenant à M. HAUTIER Gérard, classée en zone N (espaces naturels boisés et protégés) au projet de PLU soit classée en zone UM1 (espaces urbanisés du bourg des Mathes) comme le reste du secteur environnant.

L'observation rappelle que suite à intervention précédente en septembre 2024, la commune a renoncé au classement du terrain en EBC.

Les moyens de contestation du classement en zone N :

- Espaces urbanisés du bourg, desservi par les réseaux de viabilité.
- Le classement en zone N doit répondre à des enjeux de protection d'espaces naturels et forestiers en écartant la technique du pastillage consistant à créer des micro-zones en dehors de ces milieux.
- Le rapport de présentation (page 210) situe ce terrain à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg des Mathes et ne l'identifie pas dans « *les éléments caractéristiques du paysage communal* » (page 102).
- Absence de caractère forestier d'autant que des coupes d'arbres et abattages ont été réalisés en 2025 après visite des services municipaux.
- Absence de potentiel écologique particulier ou de fonctionnement dans la biodiversité locale. Elle n'est d'ailleurs pas identifiée dans l'OAP trame verte et bleue.

- Absence de justification sur la capacité de la parcelle à agir pour réduire les ilots de chaleur (non visée page 332 du rapport)
- Pas cohérent avec l'orientation 5 du PADD sur « *la valorisation du foncier constructible au sein des enveloppes urbaines existantes* ».
- Méconnaissance du principe d'égalité des citoyens devant la loi et rupture d'égalité devant les charges publiques au regard du classement des parcelles voisines en zone MM1.
- La parcelle ne présente pas les caractéristiques intrinsèques définies par l'article R151-24 du code de l'urbanisme pour un classement en zone N. En plus la jurisprudence établit que :
- Le classement en zone N nécessite d'examiner la situation du voisinage, en l'espèce un contexte entièrement urbain classé en zone UM1 correspondant aux zones urbanisées.

Réponse de la commune :

Les éléments rappelés en début de la présente section 4.2, d'explication globale des fondements du projet de PLU et plus spécifiquement des choix de classement en zone N de terrains placés au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg notamment pour les ilots de boisements (ce qui était la situation initiale ici), s'appliquent au terrain concerné.

En appui à ces arguments, il peut être utilement rappelé une décision de la CAA de Bordeaux en date du 10 octobre 2023, qui concerne un cas similaire sur la commune de Breuillet située à proximité immédiate des Mathes (limitrophe de Saint Augustin).

Dans le cas d'espèce d'un terrain sans construction et en état naturel de 4600 m² (proche des 3400 m² environ du terrain visé ici), considéré comme une "dent creuse" par son propriétaire, le juge a écarté la demande visant à un classement en zone constructible en considérant :

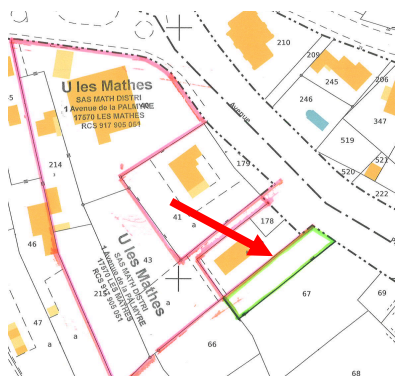
- qu'il "*appartient aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir ..., en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction*",
- que le rapport de présentation du PLU en question s'est fixé comme objectif de "*limiter la consommation des espaces agricoles et naturels ..., de recentrer le développement de l'urbanisation ... et de préserver la trame boisée existante pour maintenir le cadre de vie*" ... ce qui en substance correspond aux objectifs poursuivis par le PLU des Mathes et rappelés précédemment,
- que "*les circonstances, d'une part, que la parcelle en litige, à l'état naturel, ne présenterait pas de qualités particulières, d'autre part, que son classement en zone AU serait cohérent, sont sans influence sur la légalité de son classement en zone naturelle*".

En l'occurrence pour le terrain visé ici sur les Mathes, son caractère naturel (non urbanisé ou artificialisé), relevant potentiellement d'une consommation d'ENAF et d'un intérêt vis-à-vis des fonctions environnementales visées dans le PADD, a été pris en compte de la même manière que pour les autres terrains situés dans son environnement immédiat, autour de l'avenue Sibard (cf. ci-dessous carte de superposition zones N du projet de PLU / photo aérienne).

Ce choix est donc cohérent avec les objectifs du projet et il n'y a pas rupture d'égalité des citoyens devant la loi.



L 19 : Société MATH DISTRI

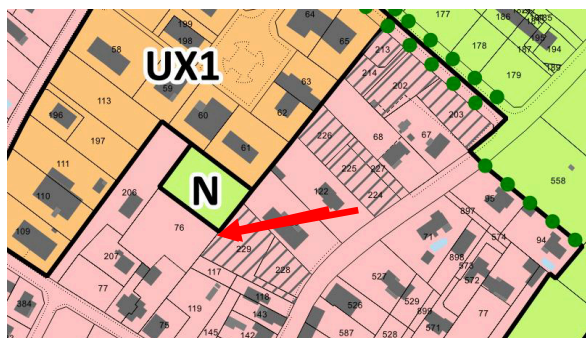


La SAS Math Distri (U Express) propriétaire des parcelles cadastrées n° 40, 43, 43a, 214 et 215, demande le changement de zonage d'une bande de 10 m de large parcelle n° 67 classée en zone NR.

Réponse de la commune :

La parcelle concernée est comprise dans les zones humides inventoriées par le SAGE Seudre. Cette qualification justifie le classement et maintien en zone d'espaces naturels remarquables "NR" en application de l'article R121-4 du code de l'urbanisme.

L 20 : Mme HOURIET Michèle



Propriétaire de la parcelle cadastrée AC 76 partiellement classée en zone N au projet de PLU, demande que cette parcelle entièrement entourée de constructions existantes dans un environnement urbanisé soit constructible.

Propose qu'une « opération d'aménagement adaptée » soit envisagée sur cette parcelle.

Réponse de la commune :

Comme indiqué dans le Rapport de présentation (chapitre 4.2.7), le choix de délimitation des secteurs de zone N comprend la volonté de préservation d'une "zone tampon vis-à-vis des activités de la zone de Néré".

La partie nord concernée de la parcelle AC 76 correspond à un espace boisé (contrairement aux arrières des parcelles alentours qui sont urbanisés), dont la préservation permet de prévenir des risques de nuisances portées par ces activités sur d'éventuelles nouvelles habitations qui seraient implantées à proximité immédiate.

Au regard de la proposition du demandeur d'une "opération d'aménagement adaptée", il peut être précisé que :

- La partie sud non occupée de la parcelle AC76 qui est classée en zone UM1 (sur environ 1580 m²) permet d'envisager une petite opération d'habitat tout en préservant cette partie en zone N en tant qu'espace vert / de jardin(s),
- Ce choix de zonage est cohérent avec la configuration de l'ensemble formé par cette parcelle et celle qui est limitrophe (AC77) : la commune entend privilégier des implantations à proximité de la voie publique (rue de la Bête Nègre), avec l'éventuelle démolition de la maison existante, plutôt qu'un développement en trop grande profondeur et venant en limite de la zone d'activités.

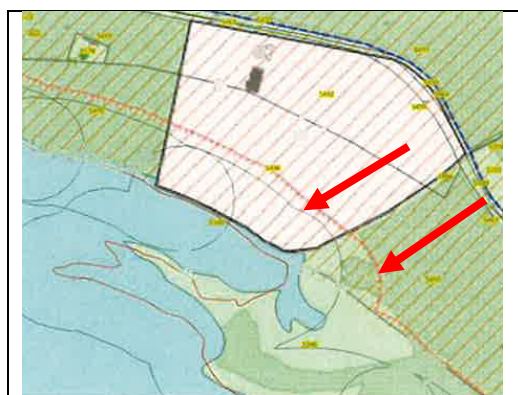
Thème campings : L7, E6, E7, E17

L 7 : SIBLU France

En qualité de propriétaire exploitant des 3 terrains de camping dits :
Les Charmettes, La Clé des Champ, Bonne Anse Plage

Premier point concernant la délimitation de la bande des 100 m dans le camping de Bonne Anse.

Fait référence à l'arrêt du 16 janvier 2024 de la CAA de Nantes, selon lequel le point de départ de la bande des 100 m est précisément fixé par les données du SHOM, l'observation rappelle que les services de l'Etat (DDTM) dans leur avis en qualité de PPA, ont demandé le réajustement de la bande des 100 m pour tenir compte de la jurisprudence susvisée.



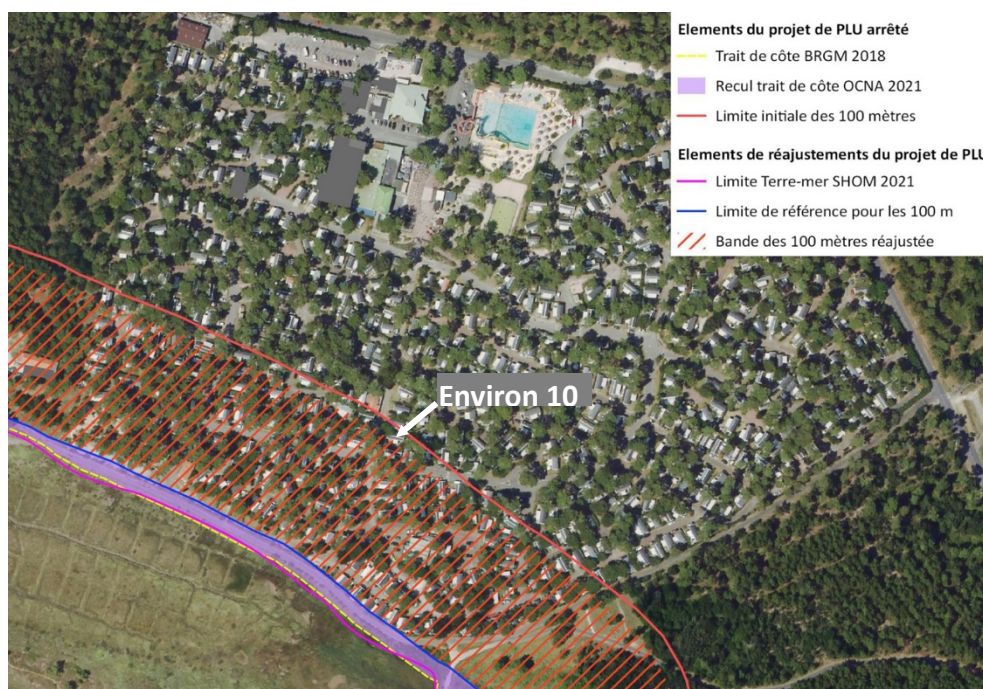
IL est demandé que la bande des 100 m soit réajustée, ce qui conduira à un recul de 18 à 28 m par rapport à la délimitation figurant au projet de PLU (trait rouge)

Réponse de la commune :

- Comme indiqué dans le Rapport de présentation (chapitre 3.3.3), le PLU a pris comme référence de "limite haute du rivage", la ligne de "*Trait de côte de référence de 2018*" définie par le BRGM.
Conformément à l'avis de synthèse de l'Etat (DDTM17), la donnée "*Limite terre-mer*" du SHOM de 2021 sera substituée à cette première référence.
- Dans le cas du front de mer au droit du camping de Bonne Anse, il apparaît que le positionnement de ces deux limites est similaire, avec une différence au maximum d'environ 4 mètres (cf. carte ci-après).
- Par ailleurs, pour déterminer le positionnement de la bande littorale de 100 mètres, le PLU prend en compte (cf. également le chapitre 3.3.3) le recul projeté du trait de côte à 30 ans (2050) défini dans l'étude de décembre 2021 menée par l'Observatoire de la côte de Nouvelle-Aquitaine (OCNA).
Cette étude est prise en compte :
 - . conformément à l'article L121-19 du code de l'urbanisme, qui dispose que "le PLU peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres lorsque des motifs liés à ... l'érosion des côtes le justifie",
 - . En cohérence avec l'inscription de la commune des Mathes dans la liste prévue par le décret du 29 avril 2022 (cf. chapitre 6.5.2 à ce sujet),
 - . dans l'attente de finalisation de la cartographie de cet aléa prévue en application de la stratégie locale de gestion de la bande côtière menée par la CARA.
- Dans le cas du front de mer au droit du camping de Bonne Anse, la zone correspondant à l'aléa recul du trait de côte à 2050 lié à un taux d'érosion moyen annuel (données prise en compte par le PLU) correspond à une bande d'environ 13 mètres de large.

En conclusion :

- > **Un réajustement du positionnement de la bande des 100 mètres sera effectué pour tenir compte de l'avis de synthèse de l'Etat et pour corriger d'éventuelles erreurs de tracé générées par le décalage géomatique de 100 mètres depuis la zone d'aléa de recul du trait de côte.**
- > Dans le cas du front de mer au droit du camping de Bonne Anse, le repositionnement envisagé de la bande des 100 mètres aboutit à un réajustement d'environ 10 mètres plus au sud de sa limite (cf. carte ci-dessous)



Second point commun aux 3 campings classés en zone Nt : règlement de la zone Nt

Concernant la question du stationnement et du garage collectif des caravanes et des résidences mobiles de loisirs (RML), en rappelant au préalable que ces 3 campings qui ne sont pas réservés aux habitations légères de loisirs (HLL), peuvent, en application de l'article R 443-6 du code de l'urbanisme, recevoir indistinctement des tentes, des caravanes et des résidences mobiles de loisirs.

L'article 1 du règlement de la zone Nt sur « la destination et la sous destination des constructions » admet sous condition notamment les sous-destinations « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « autres hébergements touristiques »

En revanche, l'article 2 du règlement de la zone Nt interdit « les activités de gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ».

Il est craint qu'une interdiction générique du garage soit interprétée strictement et empêche le bon fonctionnement des établissements qui ont besoin dans le périmètre du camping de stocker un petit parc de RML en réserve, et de procéder à du garage temporaire en dehors des périodes d'occupation par la clientèle, pour les opérations de renouvellement des installations (regroupements avant sortie des équipements et avant distribution des entrants).

Il est demandé que le règlement soit précisé afin que le stationnement collectif dans le périmètre du camping, de RML et de caravanes appartenant au gestionnaire du terrain de camping, et répondant aux nécessités de fonctionnement du camping soit autorisé. Deux propositions rédactionnelles sont jointes.

Réponse de la commune :

L'activité de "gardiennage en garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs" visée à l'article 2 du règlement relève d'une autre destination et type d'activité que celle "d'hébergements touristiques" associée aux campings.

Une activité de gardiennage de ce type est par exemple présente sur la ZA du Néré.

Le stationnement / entreposage temporaire de RML ou caravanes dans les périmètres de campings relève effectivement du fonctionnement normal de ces établissements,

La commune n'a aucune intention de confondre ces deux destinations. Cette précision sera ajoutée à l'article 2 de la zone Nt.

Troisième point commun aux campings Les Charmettes et la Clé des Champs : règlement de la zone NR

Ces 2 campings sont classés en zone Nt « en secteur de zone humide avec aménagements existants ».

Ils sont potentiellement soumis à mesure de compensation au titre de la loi sur l'eau, imposée par la réglementation à proximité, et nécessitant généralement des affouillements de terrain pour se rapprocher du niveau de la nappe.

Les terrains à proximité sont en zone NR dont l'article 2 du règlement « Usages, affectations des sols et activités » admet sous condition une liste limitative des exhaussements et affouillements.

IL est demandé que le règlement soit complété pour admettre les affouillements dans le cadre de travaux de restauration/renaturation/création par mesure de compensation d'une zone humide, encadrés au titre de la loi sur l'eau.

Réponse de la commune :

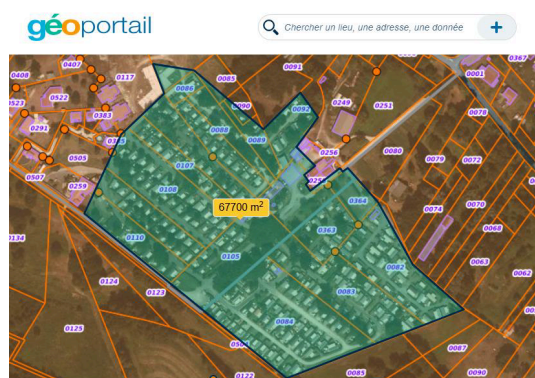
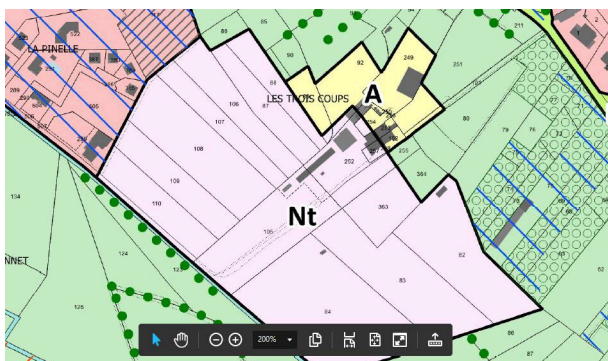
Le dispositif réglementaire prévu par le PLU dans les "secteurs de zone humide avec aménagements existants", y compris les éventuelles mesures de compensation d'imperméabilisation, s'applique uniquement dans les zones déjà aménagées Nt et NL1 et donc sur les terrains compris dans ces zones.

Il n'y a pas lieu de prévoir ou rendre possible des "mesures de compensation" d'une imperméabilisation réalisée dans la zone Nt concernée, sur un terrain classé en zone d'espaces remarquables NR. Le règlement de cette zone NR est d'ailleurs fixé en application stricte de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme et ne peut évoluer dans ce sens.

Pour clarifier ce point, il est proposé de mentionner explicitement à l'article 2.2 du règlement des zones Nt et NL2 la possibilité d'affouillement ou exhaussement de sols prévus dans le cadre d'une mesure de restauration/création de zone humide et/ou de renaturation.

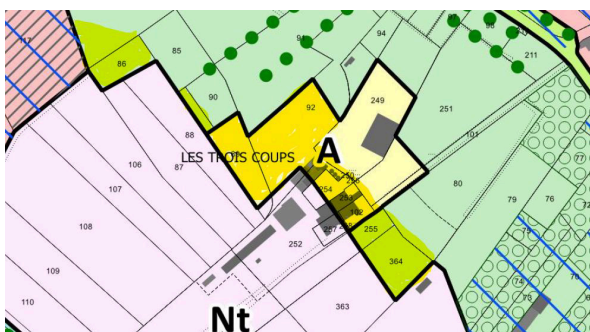
E 6 : M. et Mme TRAMBLE : Campings Les trois Coups /ferme

A l'observation est annexé un constat de commissaire de justice en date du 31 juillet 2025 sur l'occupation des lieux entre la pointe nord-ouest du camping et le chemin d'accès aux abords des bâtiments. Ce constat vise notamment à valider le périmètre du camping tel que représenté ci-dessous (planche droite).



Une première erreur identifiée

La délimitation de la zone Nt (extrait du projet de zonage, planche gauche ci-dessus) ne correspond pas au périmètre du camping tel qu'il est exploité. Le projet réduit les surfaces exploitées par le camping de 7 710 m² sur un total exploité de 69 659 m² en les classant en zone N ou A.



La première proposition porte sur le classement de ces 7 710 m² en zone Nt. Les parcelles concernées tout ou partie sont désignées par leurs références cadastrales

NB : Les surfaces concernées sont surlignées en jaune, y compris sur le fond vert.

Réponse de la commune :

Comme précisé dans le Rapport de présentation (chapitre 4.2.8) et rappelé dans l'avis de synthèse de l'Etat, la délimitation des secteurs de zone Nt s'appuie sur les périmètres autorisés des campings, c'est-à-dire les autorisations d'urbanisme délivrées et non annulées, et non pas le zonage d'un précédent document d'urbanisme (POS de 2001 cité dans le courrier du demandeur).

En l'occurrence, il est pris en compte le périmètre du permis d'aménager du 18 juillet 2008, puisque le permis d'aménager délivré le 28 avril 2017 a été annulé par jugement du tribunal administratif de Poitiers (annulation confirmée en Cours d'Appel et en Conseil d'Etat – en pièces jointes ces décisions ainsi qu'un courrier du Maire du 1^{er} septembre 2025 adressé à l'exploitant du camping).

Une seconde erreur identifiée

84 parcelles exploitées en activité agricole du nord-ouest du corps de ferme au sud-est sur une superficie de 39 927 m² sont classées en zones N et A sans tenir compte de l'état des lieux, des affectations et usages liés à l'exploitation agricole ou au camping.

NB : Plus précisément à l'exception des parcelles classées en zone A et de la parcelle AI 83 classée en zone N, les autres parcelles en cause sont classées NR : Espaces naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral.



La seconde proposition porte sur le classement des parcelles exploitées en activité agricole sur 36 317 m² en zone agricole A.

Les parcelles concernées tout ou partie sont désignées par leurs références cadastrales

Par ailleurs, le demandeur est ouvert à un redécoupage des limites entre l'activité agricole et l'exploitation du camping notamment par le déplacement de l'accueil du camping.

Réponse de la commune :

L'ensemble des parcelles visées sont comprises dans les zones humides inventoriées par le SAGE Seudre. Les parcelles situées côté Est du chemin d'accès à la ferme sont de plus comprises dans le périmètre Natura 2000 de la Presqu'île d'Arvert. Ces périmètres justifient la prise en compte des parcelles concernées en tant qu'espaces remarquables du littoral.

Contrairement à la Chambre d'Agriculture et à la CCI (dont les avis sont cités dans le courrier du demandeur), la commune ne peut ignorer cette qualification pour l'établissement de son PLU et a choisi en conséquence un zonage NR. Seule la partie sud de la parcelle AI 249 est exclue de ce qualificatif d'espace remarquable et classée en zone A, puisque aménagée et bâtie.

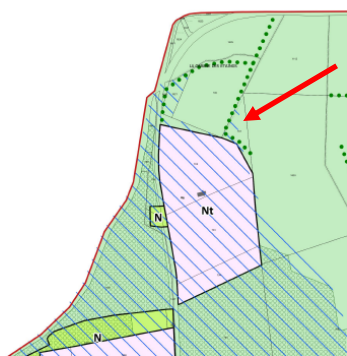
De plus, il est rappelé l'avis de la Commission locale de l'eau (SAGE Seudre) qui estime que les zonages A autour des bâtiments agricoles sont trop étendus au regard de leur caractère de zone humide.

Par ailleurs, il est à noter que la remarque concernant la supposée incomplétude du plan cadastral utilisé provient de l'avis de l'association Nature Environnement 17 (qui cible en l'occurrence et de manière orientée les implantations du Club Med), et non de l'avis de l'Etat/DDTM17).

L'examen de l'occupation actuelle de ces terrains met plutôt en évidence des parcelles très largement arborées.

E 7 : SAS PARC ATLANTIQUE FORET

M. MATHIOT Fabien, Directeur de site



Justifie que le terrain de camping d'une capacité de 180 emplacements sur une superficie de 69 470 m² a été régulièrement autorisé par le permis d'aménager en date du 22 juillet 2002 délivré par le maire de la commune des Mathes.

Le certificat de conformité des travaux a été accordé par le maire le 1^{er} décembre 2003.

La superficie de 69 470 m² correspond aux parcelles cadastrées A 701, A 702, A703, A704.

Il est demandé que la parcelle A 701 classée en zone N soit reclassée en zone Nt.

NB : En réponse à l'avis de la DDTM, la commune dans sa réponse aux avis des PPA s'est engagée à rectifier cette erreur et à incorporer la parcelle A 701 en zone Nt.

Réponse de la commune :

Comme indiqué en réponse à l'avis de synthèse de l'Etat et conformément au principe prévu dans le Rapport de présentation (chapitre 4.2.8), **le périmètre de la zone Nt concernée sera élargi sur les parcelles bénéficiant de l'autorisation d'urbanisme citée.**

E17 : Association « Demain Les Mathes »

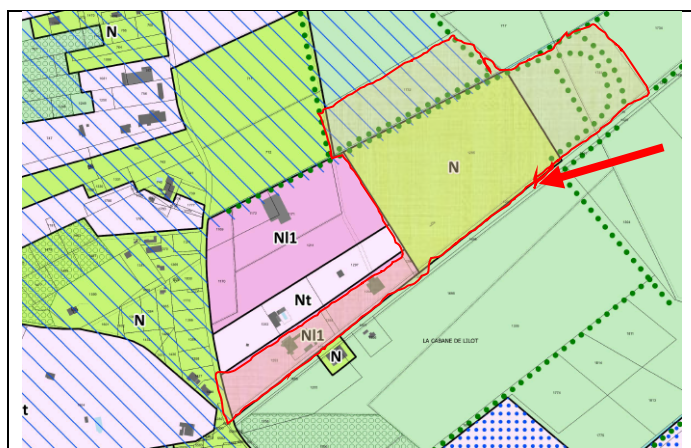
S'oppose à l'observation E6 « Camping des Trois Coups et ferme des Trois Coups » qui réclame le changement de zonage de plusieurs parcelles dont la parcelle cadastrée AI 83 qu'il prétendrait annexer à son camping alors qu'elle est classée en zone NR au projet de PLU. Relève que le camping dispose de 3 accès dont l'un, moins officiel qui traverse la parcelle AI 83 depuis la rue de la Garenne.

Réponse de la commune :

Cf. réponse donnée précédemment à la demande E6.

4.4 Autres demandes diverses

L 3 : M. et Mme ROCHEREAU



Propriétaires des parcelles A 1253, A 1254, A 1298, A 1296, A 1295, A 1732 et A 1733 au n° 1570 route de la Fouasse où ils exploitent depuis 30 ans une activité saisonnière de randonnées en quad. Les terrains exploités sont subdivisés en :

- Zone N11 : secteurs d'activités de loisirs
- Zone N : espaces naturels boisés protégés

- Zone Nr : espaces naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral

Ils demandent un classement unique Nt1 sur l'ensemble de leurs parcelles à l'instar des dispositions prévues par le PLU de 2013.

M. et Mme ROCHEREAU ont précisé leur demande lors de ma permanence du 01/12/2025 à défaut d'un classement général en zone Nt1.

L'activité de quad sur piste en terrain naturel sans empierrement est-elle compatible avec le règlement des zones N et NR.

La zone N, article 1.2 (page 150) : « *Seuls sont admis ...les aménagements et installations d'intérêt général nécessaires à l'accueil de la fréquentation touristique...* »

La zone Nr (page 150) par reproduction de l'article R121-5 du CU admet « *Les **aménagements légers*** »

Par contre l'article 2 du règlement qui à défaut de précision semble s'appliquer à la zone N et à la zone Nr, « *Interdit **l'aménagement** de terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés* ».

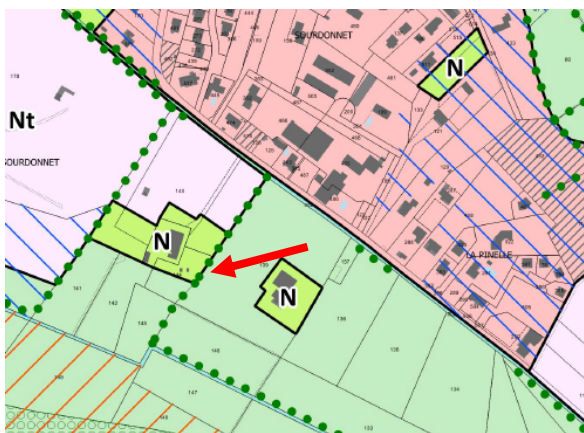
Réponse de la commune :

La demande vise un classement en zone NL1 (*en majuscule ici pour être plus clair*) et non Nt1 (qui n'existe pas dans le PLU).

La commune propose d'étendre le zonage NL1 à l'emprise exploitée, hors zones humides répertoriées par le SAGE Seudre et sites Natura 2000.

Il est précisé qu'en application de la Loi Littoral et en l'absence de bâti existant sur ce terrain, il ne pourra y avoir de construction ou aménagement nouveaux constitutifs d'une extension de l'urbanisation.

L 9 : M. Didier MIOT



Propriétaire des parcelles AH 138 (bâtie en zone N) et AH 139 (en zone NR), demande que la disposition du projet de PLU « Haies et alignements protégés » représentée sur le document graphique du règlement en limite séparative ouest de la parcelle AH 139 soit supprimée.

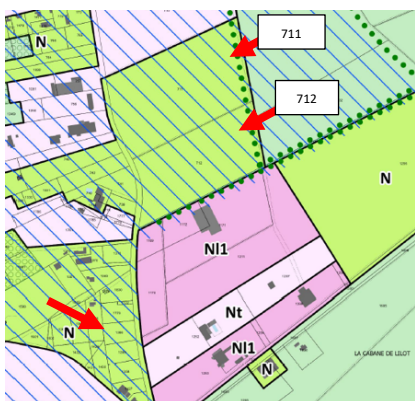
Il considère que cette mesure est une atteinte disproportionnée du droit de propriété, et qu'elle s'opposerait notamment au renouvellement de la haie

vieillissante qui préexiste sur sa propriété.

Réponse de la commune :

Considérant les éléments portés dans le courrier du demandeur (haie de petits conifères, non naturelle et vieillissante), **il est proposé de supprimer le linéaire de "haie protégée" indiqué sur le Document graphique en limite de la parcelle AH139, soit environ 150 ml (et non 200 ml comme indiqué dans le courrier).**

Il sera recommandé au propriétaire de replanter une haie diversifiée, s'intégrant dans le paysage et favorable à l'accueil de la biodiversité, suivant les recommandations formulées dans l'OAP de préservation et mise en valeur des continuités écologiques (chapitre 3 de la pièce 6 du PLU).

L 12 : CM avocats conseil du parc d'attractions de loisirs LUNA PARK

L'observation concerne le LUNA PARK classé pour partie en zone NI1 et en zone N pour les parcelles cadastrées A n°711 et 712.

Se réfère au rapport (page 337) qui justifie la délimitation de « la zone NI1 prenant en compte les emprises occupées par des constructions et les espaces imperméabilisés ... » alors « qu'en revanche, les aires de stationnement et de stockage principalement vertes et arborées associées au « Luna Park » sont classés en zone N pour éviter d'éventuelles imperméabilisations ».

Le classement en zone N des parcelles A n°711 et 712 ne correspond ni à la justification donnée par le rapport de présentation ni à la réalité puisque ces deux parcelles « supportent des aires de stationnement et sont déjà aménagées et artificialisées ».

Par ailleurs, « le zonage NI n'est pas justifié par la loi littoral puisque le secteur ne correspond pas à une coupure d'urbanisation (page 208 du rapport) ».

En conclusion, demande l'intégralité du périmètre du Luna Park (parcelles cadastrées n° A 711,712, 1169, 1170, 1171, 1172, 1211, 1358 et 1366) en zone U, zone urbaine et de loisirs.

NB :

Lors de ma permanence du 17/12/2025, Mme FACQUE représentant le camping « Les Sables de Cordouan » m'a librement précisé que la parcelle cadastrée n°A711 est la propriété du camping.

Je constate également que les parcelles 1358 et 1366 sont de l'autre côté de la route départementale en zone N.

Réponse de la commune :

En premier lieu, un classement en zone urbaine "U", envisagé en cours d'étude du PLU, a été formellement exclu par le représentant de la DDTM17 au cours d'une réunion d'association des personnes publiques. Le principe d'un classement de type "N STECAL" pour ce site, comme pour tous les autres sites aménagés à caractère non ou peu bâti (campings, golf, activités diverses de loisirs) a en conséquence été appliqué.

En ce qui concerne les aires de stationnement situées sur les parcelles A 711 712, en partie artificialisées, la commune ne s'oppose pas, pour des raisons de sécurité, à la continuité d'utilisation comme aires de stationnement, mais ne souhaite pas d'aménagement ou d'imperméabilisation supplémentaire.

L 13 : Océanis Avocats conseil des consorts CHEVALIER

L'observation qui comprend en annexe le plan topographique et l'attestation d'affiliation ATEXA MSA demande le classement en zone A de la partie de la parcelle cadastrée OB 5393 sur laquelle préexistent des installations et aménagements (tente de 25 m² implantée depuis 15 ans, box en bois démontable de 16 m², parking de 20 stationnements), exploités depuis 2020 par Melle CHEVALIER pour une activité de commercialisation de randonnées équestres qui nécessite un minimum de commodités.

Ce site se situe au sud du domaine familial de 120 ha à l'opposé de la ferme de « La Mélanie » lieu de résidence des consorts CHEVALIER.

Cette activité sur la partie en cause de parcelle OB 5393 est reconnue par le rapport de présentation :

- L'identification d'une activité touristique : centre équestre (cf page 52 du rapport de présentation)
- L'identification d'un site de bâti agricole (cf page 66 du rapport de présentation)

L'observation rappelle que la jurisprudence associe le lien d'un centre équestre avec une activité agricole au titre du code de l'urbanisme.

NB : Cette partie de parcelle est classée en zone NR (espaces naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral) et non pas en zone N (espaces naturels et boisés protégés) comme le soutient l'observation.

Néanmoins l'argumentaire selon lequel le règlement de la zone N serait trop restrictif pour permettre l'exploitation de l'activité équestre dans des conditions correctes reconnaît la primauté réglementaire du classement en espace remarquable quel que soit le zonage (N ou A) du PLU en visant expressément l'article R121-5 du code de l'urbanisme qui admet : « ... *les aménagements légers4 : a, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;* »

L'observation considère que seul le classement en zone A permettrait d'aménager une partie de la parcelle OB 5393 pour l'exercice et la sécurisation de l'activité équestre, contrairement au règlement de la zone N trop restrictif.

Réponse de la commune :

Le site est entièrement compris dans le périmètre d'Arrêté de Biotope des Marais de Bréjat, ainsi que des sites Natura 2000 *Presqu'île d'Arvert et/ Bonne Anse, Marais de Bréjat et de Saint Augustin*. Le classement en zone d'espaces remarquables du littoral s'impose donc au PLU.

Le règlement de la zone NR permet "*les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol*

n'excèdent pas cinquante mètres carrés". Cette possibilité et les éléments déjà présents sur le site apparaissent permettre la réalisation des intentions précédemment communiqués par le demandeur à la commune.

Il est précisé par ailleurs que la seule zone Ar prévue dans le Projet de PLU (sur la ferme Antoinette) concerne une zone déjà dégradée, qui n'a de ce fait plus de caractère naturel.

L17 : ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE DU PARC DE LA RESIDENCE

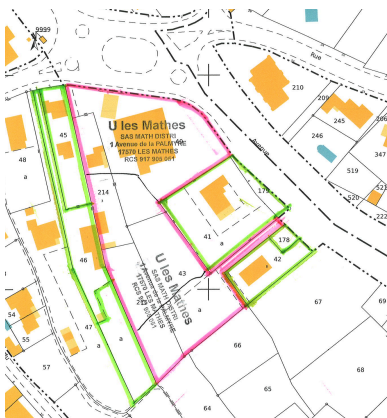
L'ASA remercie la commune que le règlement de la zone UM2p « *couvrant les espaces de l'ensemble résidentiel du Parc de la Résidence* » reprenne de manière quasi intégrale le cahier des charges de la Résidence. De la même manière, les espaces communs ont été classés en zone N.

L'ASA envisage de faire évoluer son cahier des charges « historique » pour le préciser et prendre en compte la réalité du site. Elle propose son partenariat avec la collectivité pour préciser le règlement du PLU en parallèle de son cahier des charges afin d'éviter toute ambiguïté ou difficulté d'interprétation. Remarques et propositions :

- Sur le caractère de la zone : la formulation du caractère de la zone « *couvrant les espaces de l'ensemble résidentiel du Parc de la Résidence* » est exacte pour la partie lotie, mais pas sur le reste en zone naturelle.
- Hauteur des constructions à l'article 5.2.3 : fixer la hauteur des constructions en mètres par rapport au terrain naturel.
- Dispositions relatives aux constructions, à l'article 6.5 : Ne pas méconnaître les procédés et techniques actuels de construction répondant à des exigences écologiques, réglementaires ou économiques.
- Zone N : Demande la confirmation que le club house régulièrement édifié en zone N pourrait être reconstruit à l'identique en cas de sinistre, ce que ne semble pas prévoir le règlement page 150.

Réponse de la commune :

- **La formulation pourra être précisée en indiquant "les espaces urbanisés ...".**
- Le cahier des charges ne précise pas de hauteur en mètres. Le règlement actuel de la zone UM2p limite au maximum à un R+1, ce qui peut se traduire par 6 mètres. **Cela sera précisé dans le Règlement du PLU**
- Le règlement de la zone UMp2 n'interdit pas les procédés et techniques visées dans la demande. Le 2ème alinéa ("*Les murs des constructions destinées à l'habitation ne pourront être constitués que de matériaux durs, de bois de construction traité ignifugé, de matériaux à base de fibres naturelles ou de bardages en bois ignifugés à forte résistance au feu*") peut néanmoins être considéré comme anachronique dans sa formulation et à priori difficile à appliquer à l'instruction. **Il est proposé de supprimer cette disposition du règlement du PLU.**
- La reconstruction à l'identique est un droit reconnu par l'article L111-15 du code de l'urbanisme, non remis en cause par le PLU. Le règlement du PPR n'apparaît pas l'interdire non plus s'agissant d'une zone d'aléa feu de forêt faible (zone B2). Il n'a donc pas lieu de modifier le zonage ou le règlement sur ce point.

L 18 : Société MATH DISTRI

La SAS Math Distri (U Express) propriétaire des parcelles cadastrées n° 40, 43, 43a, 214 et 215, demande que la délimitation « *secteur de préservation et de développement commercial* » soit étendue conformément au plan ci-joint par anticipation d'acquisitions foncières par le supermarché

Réponse de la commune : **Avis favorable pour donner suite à cette demande afin de ne pas contraindre des perspectives de développement limité de ce supermarché.**

E 1 : M. Gilles GRANGIE

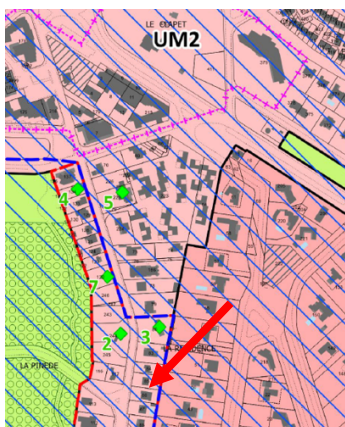
Souligne l'absence dans le nouveau PLU de réglementation sur les nuisances sonores et visuelles que les pompes à chaleur causent au voisinage.

IL renvoie :

- Aux dispositions du code de la santé (articles R1334-30 à 37 et R1337-6 à 10-2) et du code de l'environnement (L571-1 à 19) notamment sur l'écart entre le bruit de la machine en fonctionnement et le niveau sonore ambiant habituel (émergence sonore) limité à 5dB(A) le jour et 3 dB(A) la nuit.
- A une recommandation d'éloignement des pompes à chaleur de 20 m des habitations voisines.

Réponse de la commune :

Il s'agit d'une réglementation spécifique, qui ne relève pas du droit de l'urbanisme et du PLU, et qui s'applique de toute manière. Il n'y a pas lieu de l'intégrer au règlement du PLU.

E 4 complété E8 : Mme Le GALL Delphine

Sa propriété avenue de l'océan à La Palmyre se compose d'une maison emblématique datant de 1929 identifiée au PLU « *patrimoine bâti protégé* », et d'un parc boisé comprenant notamment 3 cèdres majestueux, très hauts, presque centenaires, qui donnent beaucoup de cachet à la maison.

Mme Le GALL demande l'identification de ces 3 arbres « *patrimoine bâti protégé* » au même titre que la maison afin de les préserver.

Réponse de la commune :**Avis favorable pour intégrer ces 3 arbres dans le dispositif d'identification et de protection du PLU****E 5 : M. AGOGUE Jean-Jack**

Constate que l'absence de PLU n'a pas permis de préserver la villa dite « villa VELLEDA » qui était située au n°1 avenue de l'Océan à la Palmyre, rasée en février 2021 pour laisser place à « un bloc d'HLM en béton », alors que cette villa représentative de l'architecture des années 1900 avait été inscrite en 2015 au patrimoine et inventaire de la région Nouvelle -Aquitaine. Si elle n'avait pas été détruite, cette villa aurait naturellement figuré en bonne place dans la pièce n°5 (recueil du patrimoine protégé) du dossier de projet de PLU au même titre que la villa RAMUNCHO toute proche.

Réponse de la commune :

La villa concernée était effectivement repérée comme bâti à préserver dans le PLU approuvé en 2013. C'est une conséquence du choix d'attaque contentieuse contre ce PLU, qui a abouti à son annulation.

E 14 : NATURE ENVIRONNEMENT 17

Réitère partie de son avis du 23/09/2025 en qualité de PPC pour demander :

- Que la parcelle BB 5512 classée en zone UEa soit classée en zone NE au même titre que l'hippodrome.
- Que certains espaces naturels classés N soit classés NR : les espaces dunaires qui bordent le Club Med, les espaces classés Natura 2000, comme le petit bois qui jouxte le club de voile et le sud du parc de la résidence.

Observations et propositions complémentaires :

- Assistance de l'inspectrice des sites sur le suivi de parcelles très dégradées en zone AR ou NR : parcelle AI 83 (ferme des 3 coups), parcelle B 5484 (Le Cheval Autrement),
- **Si le camping « La Chênaie » est toujours camping, son classement en zone U est incompatible avec la loi littoral.**
- Conteste le classement de partie de la parcelle AZ 1 (LE CLAPET) en zone U qui ne respecte pas la loi littoral.
- Soutient que les parcelles AD 452 et 453 (TIADOUX) constituent une coupure d'urbanisation à préserver.
- Soutient les remarques émises par la Commission Locale de l'Eau.

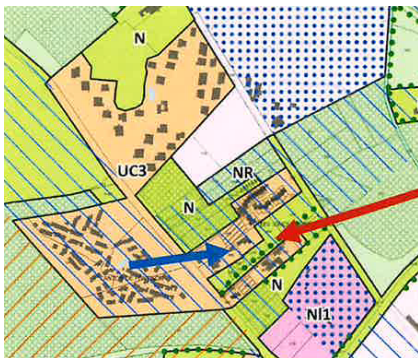
Réponse de la commune :

- Comme indiqué dans la réponse aux avis des personnes publiques, la commune ne souhaite pas modifier ce zonage UEa, justifié par le caractère artificialisé de cet espace (stade) et sa vocation d'équipements d'intérêt général (non lié à l'hippodrome).
- Rappel de la réponse précédemment apportée : Le PLU respecte le principe de qualification d'espaces remarquables du littoral défini par le code de l'urbanisme dans son article R121-4. L'intérêt écologique et/ou paysager d'autres espaces notamment boisés, est reconnu et préservé au travers du zonage N et des délimitations d'espaces boisés

classés, lesquels ne sont pas remis en cause dans les avis des administrations concernées (sous la réserve du complément d'EBC demandé par la CDNPS). Il n'y a donc pas lieu de remettre en cause cette déclinaison de zonage, qui s'appuie sur des critères clairement établis par la législation et explicitée dans le Rapport de présentation, et qui permet en l'occurrence la préservation des sites visés dans l'avis.

- L'intervention de l'inspectrice des sites relève d'une démarche extérieure au PLU.
- La Loi Littoral indique que *"l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme"*. Elle n'interdit aucunement le classement en zone U à vocation diversifiée (UM1), d'un camping existant et est entièrement compris dans l'enveloppe du bourg des Mathes, qui constitue un espace urbanisé ("village") au titre de la Loi Littoral.
- La partie de parcelle AZ1 concernée (très limitée : 1690 m²) se positionne en continuité immédiate des villas implantées le long de l'avenue de la Coubre (issues du lotissement du Clapet). Cet ensemble bâti et l'emprise concernée se positionnent à l'intérieur de la limite d'agglomération, notamment en amont de l'avenue de l'Atlantique qui constitue la limite ouest formelle de la station de la Palmyre. L'intégration de cette parcelle, qui est une propriété communale, en zone UM2 est reconnue par le PLU comme une consommation d'espace et s'inscrit dans la possibilité d'extension du "village" permis par la loi Littoral (article L121-8 du code de l'urbanisme).
- Le courrier n'apporte aucun élément pour justifier une appréciation de "coupure d'urbanisation" par le terrain concerné. En l'occurrence, la largeur de ce terrain (environ 54 mètres) compris entre un lotissement et un ensemble de maisons, est insuffisante pour constituer une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral. La limite formelle d'urbanisation, préservée par le PLU, se place en limite nord des maisons. De plus, ce terrain ne croise aucune continuité paysagère ou écologique particulière.
- Concernant l'avis de la Commission locale de l'eau (SAGE Seudre), il est renvoyé aux réponses données par la commune dans le document de synthèse et d'examen des avis des personnes publiques consultées. Il est à noter le caractère totalement opposé de cet avis avec certaines attentes exprimées tant à l'enquête publique que dans certains autres avis (Chambre d'Agriculture, CCI).

E19 : Mme AUGUIN Florence



Propriétaire des parcelles AK 488 à 498 classées pour partie en zone UC et pour le reste en zone N, demande « que la zone N soit revue uniquement sur une partie de la parcelle AK 496 et non sur l'ensemble de nos propriétés ».

NB : manque de clarté de la demande à faire éventuellement reformuler en raison me semble-t-il d'une contradiction entre l'argumentaire et la conclusion.

Réponse de la commune :

Le PLU ne peut faire évoluer le zonage N de la parcelle AK 496, qui est non aménagée et non bâtie, et qui se situe à distance de tout espace urbanisé identifié au titre de la Loi Littoral (village ou SDU).

6.2 Observations du commissaire enquêteur

Règlement des zones Nt, Ng

Page 175, sont définies les conditions applicables aux destinations ou sous-destinations, notamment :

- « Dans la zone Ng sont admis à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation...
 - Dans la zone Nt sont admis à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation et se situer en dehors de la bande de 100 m...
 -
 - Dans la zone Nt sont également admises les constructions nouvelles qui se situent en continuité de l'urbanisation des « villages » des Mathes ou de la Palmyre ... »
- Quel est l'intérêt de préciser pour les deux premiers items « à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation ». Dispose-t-on des notions pour qualifier au stade d'une demande d'autorisation d'urbanisme, « une extension de l'urbanisation » au regard de ce qui est admis en zone Ng et Nt ?.

Réponse de la commune :

De manière générale, la jurisprudence courante, relayée par la doctrine (comme rappelé dans l'avis de synthèse de l'Etat), reconnaît un caractère d'extension de l'urbanisation aux constructions nouvelles et aux installations-aménagements nouveaux relevant d'une urbanisation, lorsque ceux-ci ne sont pas situés en continuité immédiate du bâti existant.

En revanche, les "extensions de constructions existantes ("extensions bâtementaires" pour paraphraser la DDTM17) ne constituent pas une extension de l'urbanisation au sens de la Loi Littoral.

Néanmoins, cette notion n'est pas strictement cernée et certaines réalisations nouvelles d'installations ou aménagements ont pu être admis comme ne relevant pas d'une extension de l'urbanisation, compte tenu de leur nature et/ou de leur positionnement. C'est par exemple le cas sur Les Mathes d'installations de jeux aquatiques inscrits dans le périmètre d'un camping (TA de Poitiers – décision du 29 juin 2023).

Concernant les extensions bâtementaires, leur limitation à +30% de l'existant garantit que les futurs projets ne constituent pas une extension de l'urbanisation, il n'est donc pas utile d'alourdir la lecture du règlement avec cette précision, qui sera en outre susceptible de créer des interrogations pour les futurs porteurs de projet.

C'est pourquoi il est proposé de modifier la rédaction du règlement en ne précisant « à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation » qu'au sous-paragraphe concernant les aménagements et les installations.

- Au 3^{ème} alinéa ci-dessus extrait du règlement « *sont également admises les constructions nouvelles qui se situent en continuité de l'urbanisation* », considérant par ailleurs que les « *continuités d'urbanisation résidentielle, commerciale et de loisirs, d'équipements,* » sont précisées page 209 du rapport.

Cette disposition revient à distinguer des autres campings, ceux qui se situent en continuité de l'urbanisation : Les trois coups, Joyeux Faune, Domaine La Forêt, Les Charmettes sur les Mathes, Le Clapet sur La Palmyre.

Réponse de la commune :

Cette disposition vise à permettre le cas échéant (cf. Rapport de présentation – chapitre 4.2.8), la possibilité de constructions nouvelles sur les emprises de campings qui sont situées en continuité immédiate de l'urbanisation du Bourg ou de la Palmyre.

Il s'agit ainsi d'une possibilité très localisée (seulement sur les parties de terrains de zone Nt positionnées en continuité immédiate des zones UM1/UM2) et conforme au principe défini à l'article L121-8 du code de l'urbanisme.

L'examen du Document graphique permet de préciser que cette mesure concerne potentiellement 3 sites (et non 4 comme écrit par erreur dans le Rapport de présentation) qui bordent ces zones UM : *Les Trois Coups* et *Domaine La Forêt* aux Mathes ; *Domaine de Zéphyr* à la Palmyre ... et ce uniquement sur leurs terrains placés immédiatement à côté des espaces déjà urbanisés.

Les autres campings cités par le commissaire enquêteur ne sont pas concernés, puisque qu'ils sont séparés des zones UM de "villages" par des espaces non urbanisés et des zones naturelles.

- « Admettre également les constructions nouvelles », s'interprète comme « en plus » de ce qui est admis aux alinéas précédents.

Aux alinéas précédents, sont admis notamment ... :

Zone Ng : « ... les installations à destination de restauration, activités de services recevant une clientèle de bureau ... »

Zone Nt : « ... les installations à destination de restauration, activités de services recevant une clientèle, salles d'art et de spectacles, bureau ..., artisanat et commerce de détail ..., de logement ou hébergement nécessaire soit au gardiennage du site dans la limite d'1 logement par site, soit à l'hébergement des travailleurs saisonniers du site... ».

Ne s'agit-il pas de constructions au sens du code d'urbanisme, plutôt que d'installations ?

Dans cette hypothèse quelle est la portée de la limitation de l'extension des constructions à 30% de la surface de plancher existante ?

N'y a-t-il pas matière à clarifier et simplifier la rédaction de cet article 1.2 du chapitre 10 du règlement pour en sécuriser l'application ?

Réponse de la commune :

- La première phrase concerne le 3^{ème} alinéa du règlement de la zone Nt, qui est visée dans la question précédente.
- Il manque le début des phrases issues du Règlement : Zone Ng : ... "- *L'extension des constructions limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et les installations à destination de Restauration, Activités de services recevant une clientèle ...*"
- Les destinations visées (*Restauration, Activités de services recevant une clientèle ...* etc) concernent l'extension des constructions ainsi que les installations.
- Concernant le distinguo entre installation et construction, le lexique national d'urbanisme publié en vertu du décret du 28/12/2015, apporte les précisions nécessaires.

Erreurs

- Rapport de présentation, page 302 : la description des titres du règlement ne correspond pas au sommaire du règlement
- Règlement, page 150 : Lire article L121-4 du code de l'urbanisme au lieu de R121-4
- La mention « NR » doit être mentionnée sur les documents graphiques autant que nécessaire pour en faciliter la lecture et la compréhension par tout public car la différence de couleur des zonages peut être mal perçue.

Réponse de la commune :

- **Effectivement, la référence aux "zones à urbaniser" est à supprimer, car non existantes**
- Non, il s'agit bien de l'article R121-4 qui définit les espaces constituant un site ou paysage remarquable du littoral
- **Des étiquettes "NR" seront ajoutées au Document graphique**

Plus globalement, les relectures du projet de règlement concluent à **la nécessité de reformuler certains paragraphes dont la compréhension peut s'avérer difficile**. La commune propose donc de reformuler celles-ci, de manière à les rendre plus facilement compréhensibles par tous, notamment :

- les prescriptions relatives aux hauteurs de clôture,
- mieux préciser les possibilités applicables aux extensions d'annexes qui ne constituent pas une unité architecturale avec le logement existant en zone N ,
- préciser pour les annexes en zones UM, que l'implantation doit être « à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques dans le cas d'annexes à usage de garage, de manière à dégager un espace de stationnement sur la parcelle devant la porte de garage.

Enfin, il a été noté des oublis ou erreurs de formulation à corriger. Par exemple en zone UX2, la destination "Services avec clientèle" est admise mais rien dans le règlement ne précise les possibilités d'extension du bâti existant.

--- O ---

Ainsi est clos le rapport d'enquête publique.

La seconde partie « conclusions motivées » fait appel à l'appréciation personnelle du commissaire enquêteur pour motiver son avis sur le projet de PLU.

Le 02 février 2026

Le commissaire enquêteur

Jean-Pierre BORDRON

