

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 2 : Conclusions motivées

Arrêté du maire de la commune de Les Mathes La Palmyre prescrivant l'enquête 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

Introduction

L'élaboration du PLU de la commune des Mathes La Palmyre objet de l'enquête publique du 1er décembre 2025 au 7 janvier 2026 est naturellement empreinte des caractéristiques de cette commune littorale :

- Deux ensembles urbains, le bourg au nord et la station balnéaire de La Palmyre au sud, désignés « villages » au sens de la loi littoral, ainsi que le petit Secteur Déjà Urbanisé (SDU) intermédiaire de la Résinerie.
- Un milieu naturel riche et varié entre plateau calcaire, dunes littorales, zones alluvionnaires, marais, forêts.
- Une commune soumise à la servitude d'utilité publique du PPRN, aléas érosion marine, submersion marine, feux de forêt.
- Un territoire marqué par une forte activité touristique saisonnière, une forte proportion de résidences secondaires (78%) dans le parc de logements.
- 2 250 habitants recensés auxquels rajouter une capacité d'hébergements touristiques d'environ 42 800 personnes, associée à une économie touristique majeure à l'échelle départementale. Ces caractéristiques ont permis l'obtention d'un classement « station de tourisme » et un surclassement communal « 40 000 à 80 000 habitants »

Le projet de PLU tel que soumis à l'enquête publique pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, avant son approbation par le conseil municipal, préalablement à son caractère exécutoire.

L'approbation d'un « nouveau » PLU mettra un terme à la période débutée en 2016 suite à l'annulation du PLU entraînant successivement, le retour au POS, puis l'application du Règlement National d'Urbanisme depuis novembre 2020. Le RNU, cadre général peu adapté sur longue période aux besoins de maîtrise et d'orientation de l'aménagement sur un territoire à forte pression foncière, a engendré des difficultés.

Il est reconnu dans le rapport de présentation que, sous RNU, *« un problème de constance s'est posé dans l'appréciation des parties actuellement urbanisées de la commune sur les décisions faisant suite aux demandes d'autorisation d'urbanisme »*. La consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (ENAF) au cours des dernières années et accessoirement certaines observations du public au cours de l'enquête publique en sont des manifestations.

Objectifs

L'élaboration du PLU est encadrée par un corpus législatif et réglementaire dont notamment :

- L'application de la loi littoral transcrite dans le code de l'environnement et le code de l'urbanisme, pour laquelle le projet fait table rase des choix opérés par le PLU de 2013,
- Le respect des objectifs du développement durable et des principes d'équilibre définis aux articles L101-2 et L101-2-1 du code de l'urbanisme, entre les stratégies pour

répondre aux besoins des populations et la protection, la préservation ou la restauration des milieux naturels.

L'élaboration du PLU est aussi soumise à un rapport de compatibilité avec les documents locaux, dont notamment le SCoT (approuvé) et le PLH (arrêté) de l'intercommunalité, la Communauté d'Agglomération de Royan (CARA).

Dans ce cadre et en cohérence avec les objectifs fixés au PLU par la délibération du conseil municipal du 07/02/2023 prescrivant l'élaboration du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit 7 orientations générales du projet communal pour :

- Protection des espaces naturels, agricoles et littoraux et les continuités écologiques
- Prise en compte des risques, des facteurs de nuisances et du changement climatique
- Préservation du patrimoine paysager et bâti
- Évolution des secteurs urbanisés, modération de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain
- Aménagement et développement démographique et résidentiel
- Développement des activités commerciales, touristiques et de loisirs
- Renforcement des équipements, organisation des mobilités et des réseaux d'énergie

Enjeux majeurs

Maîtriser le développement démographique et l'étalement urbain

Contenir l'évolution démographique, contenir et rééquilibrer la production de logements

L'évolution démographique communale est constante depuis le recensement de 1968 avec un taux de croissance plus élevé depuis 2010, atteignant 2 250 habitants fin 2023. En parallèle, 63 logements ont été produits en moyenne annuelle sur la période, pour un total de 5 154 logements en 2021 dont 77,7 % de résidences secondaires, très majoritairement concentrées sur le village de La Palmyre (93% de résidences secondaires).

Le projet communal a fixé, dans les orientations du PADD, l'objectif d'infléchir les tendances passées :

- Limiter le taux de croissance de la population à 0,6 % à 1 % par an, soit une augmentation de 150 à 250 habitants d'ici 2035, terme prévisionnel de réalisation du PLU.
- Diviser par 3 le nombre de logements à produire, soit 24 logements en moyenne annuelle dont 38 % de résidences secondaires, correspondant à la proportion équivalente à celle évaluée dans le parc actuel du bourg des Mathes.

Le projet délimite 5 Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le bourg des Mathes, toutes de densité supérieure aux densités existantes de leur secteur d'implantation, dont l'OAP « rue de l'Abbé Travers », dans un secteur délimité « de préservation et de développement commercial » dédié à l'accueil d'équipements, de services, de commerces de proximité et de logements.

Bien que la commune ne soit pas soumise aux obligations de la loi SRU en termes de pourcentages de logements sociaux, les OAP pourraient produire au moins 24 logements en accession aidée ou logements sociaux, en plus des 58 logements locatifs déjà recensés.

J'estime que dans le contexte de ralentissement du développement démographique de la commune, la densification du bourg des Mathes en raison du potentiel urbanisable disponible et la portée des OAP participent à conforter le centre bourg des Mathes et à affirmer le statut de pôle de proximité de la commune au sens du SCoT.

L'évolution de la répartition du parc de logements entre résidences principales et secondaires dans le bourg des Mathes par constructions nouvelles, mutations ou retour sur le marché de logements vacants, devra faire l'objet d'un suivi. Une dérive éventuelle par rapport aux objectifs pourra à moyen terme, justifier la délimitation d'une servitude de résidence principale prévue à l'article L151-14-1 du code de l'urbanisme.

Réduire la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)

Les orientations de réduction d'au moins 60 % de la consommation d'ENAF par rapport à la période de référence précédente, sont en relation avec les objectifs issus de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixés à l'horizon 2050.

La cohérence de ces orientations est confrontée à la capacité d'accueil de la commune.

En application de la loi littorale et du SCoT, « les espaces urbanisés et les continuités de l'urbanisation » sont identifiés et localisés aux limites urbaines : Le bourg des Mathes, la station de la Palmyre (y compris le Club Med) et le Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de la Résinerie.

L'enveloppe de chaque secteur intègre les terrains déjà bâtis, le potentiel de densification par les dents creuses et les divisions de terrains, plus la consommation d'ENAF envisagée par le projet. Le potentiel urbanisable total issu du PLU est évalué à 15,5 ha dont 0,42 ha d'ENAF, équivalent à une capacité de construction de 242 logements, dont 219 dans le bourg, dans un contexte de faible rétention foncière observée au cours des années passées.

Arithmétiquement, les orientations du PADD en termes de croissance démographique et de production de logements sont cohérentes avec le potentiel urbanisable. Des facteurs non maitrisables, comme la mutabilité entre résidences secondaire et principales ou le retour sur le marché des logements vacants (peu nombreux) influenceront l'offre foncière. Il me semble possible qu'à mi-exécution du PLU, le marché de l'offre foncière se tende si le taux de croissance moyen annuel atteint le plafond de 1 %, nécessitant alors soit une modération des objectifs, soit l'ouverture supplémentaire de terrains ENAF dans l'enveloppe maximale attribuée par le SCoT (2,5 ha sur la durée prévisionnelle du PLU de 10 ans soit 2025-2035).

Rappelons que, sur cette enveloppe maximale de 2,5 ha, la commune des Mathes la Palmyre était déjà fin 2024, en avance sur la trajectoire de consommation d'ENAF, avec un surplus de 0,5 ha sur la période 2021-2030 (sous réserve d'ajustement des calculs demandés par la DDTM et la MRAe).

En corrélation avec la maîtrise de consommation d'ENAF limitée par le PLU à 0,40 ha en continuité de l'urbanisation, aucune extension n'est envisagée pour les hébergements touristiques marchands, dont les terrains de campings contenus dans leurs périmètres régulièrement autorisés.

En conclusion, j'estime que les dispositions limitant l'urbanisation aux secteurs urbanisés, ainsi qu'en continuité d'urbanisation par une faible consommation d'ENAF (environ 0,40 ha) mettent un frein aux excès des dernières années, facilités par les errements sous RNU, tout en permettant un développement raisonné du tissu local et en affirmant le statut de pôle de proximité de la commune, au sens du SCoT.

Le règlement de la zone Nt qui couvre les sites d'hébergements touristiques légers de plein air ne s'oppose pas à l'adaptation des constructions et installations au sein des périmètres régulièrement autorisés.

La protection des milieux naturels et de la biodiversité

Le milieu naturel riche et varié de la commune des Mathes fait l'objet de nombreuses dispositions d'inventaires patrimoniaux, de protections réglementaires et contractuelles intégrées dans le réseau Natura 2000.

L'application de la loi littoral, qui vise à préserver les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, ainsi que les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, prime sur les autres dispositions. Elle se traduit notamment par trois de ses modalités d'application :

- La délimitation des espaces remarquables au sens de l'article L123-1 du code de l'urbanisme, couvrant 75 % du territoire communal, incluant :
 - Les sites Natura 2000 et l'arrêté de biotope du marais de Bréjat
 - Les zones humides du SAGE Seudre et du SAGE Estuaire de la Gironde,
 - Les forêts domaniales de La Coubre, Les Mathes, Saint Augustin
- La délimitation des espaces urbanisés
- La délimitation des ensembles boisés les plus significatifs dont les boisements de proximité urbaine significatifs classés EBC au sens de l'article L113-1 du code de l'urbanisme

Ces dispositions sont accompagnées d'orientations pour la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques, visant à répondre aux enjeux de la trame verte et bleue à l'échelle communale sur les espaces déjà urbanisés ou aménagés, en termes d'obligations dans le règlement ou de préconisations à l'attention des constructeurs et aménageurs.

Le déroulement de l'enquête

Composition du dossier

Mon rapport d'enquête publique (partie 1) dresse la liste exhaustive des pièces constituant le dossier d'enquête publique. Aucune remarque n'a été émise sur la constitution du dossier, dont la liste des pièces et les contenus sont conformes aux attendus des articles L151-2 et suivants, R151-1 et suivants du code de l'urbanisme, R123-8 du code de l'environnement.

Le rapport de présentation est parfaitement structuré, étayé et illustré, avec des synthèses partielles, au prix d'un volume conséquent pour une commune de cette importance, mais à relier aux enjeux propres à ce territoire de commune littorale.

Synthèse sur l'application des prescriptions de l'arrêté municipal relatives au déroulement de l'enquête

Les mesures de publicité ont été réalisées par les publications et affichages réglementaires complétées par de nombreux autres panneaux répartis sur le territoire communal et par le site internet de la commune. Le dossier rend compte, avec une démultiplication similaire, de la recherche par la commune de la collaboration la plus large du public au débat pour la concertation préalable à l'arrêt du projet.

Le public a disposé de tous les moyens requis pour être informé de l'enquête publique, pour prendre connaissance du dossier et s'exprimer y compris lors de mes permanences où j'ai pu consacrer à chaque visiteur le temps nécessaire à l'échange.

Avec réactivité constante, toutes les observations du public ont été portées sur le site internet de la commune après anonymisation conformément au RGPD.

Tout au long de la procédure j'ai pu compter sur la disponibilité et l'implication du service urbanisme de la mairie et des élus référents afin que l'enquête se déroule sous toutes ses composantes au mieux des attentes.

L'avis de l'autorité environnementale – MRAe de Nouvelle-Aquitaine

Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R104-11 du code de l'environnement. L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement. Il est assorti de demandes de compléments et de précisions.

Pour ma part je n'ai identifié aucun point de blocage entre les recommandations de la MRAe et les considérations ayant prévalu à leur prise en compte par les réponses de la commune.

Les avis préalables à l'enquête des PPA et PPC

Le mémoire en réponse aux 14 avis des PPA et PPC analyse et exprime l'avis de la commune, son engagement de prendre en compte favorablement certaines remarques pour modifier ou compléter le dossier, sans remettre en cause l'économie générale du projet ou à l'inverse, expose l'argumentaire ne permettant pas de donner suite favorable à la demande.

Seuls 2 avis sont défavorables :

- **La CLE du SAGE Seudre** pour incompatibilité du PLU avec le SAGE Seudre, notamment au titre de la délimitation et de la préservation des zones humides. J'y vois surtout un différend lié à l'évolution des usages, entre le projet de PLU qui tient compte de l'état actuel des lieux, et la délimitation des zones humides par le SAGE de 2013, localement gagnées par des occupations du sol depuis lors.

En réponse, la commune propose de délimiter ces zones de caractère potentiellement humide et d'examiner les possibilités de resserrement des zones agricoles autour des bâtiments agricoles.

- **La Chambre d'agriculture Charente-Maritime Deux-Sèvres** pour insuffisance du diagnostic agricole et zonage agricole « A » trop restrictif autour des bâtiments agricoles et pouvant contrarier une éventuelle évolution des installations agricoles. La réponse de la commune est favorable sur le premier point. Le second point est à confronter à l'avis contradictoire de la CLE du SAGE Seudre.

Les enseignements de l'enquête

Sur l'ensemble de mes permanences, j'ai reçu 19 visites, chacune accompagnée ou précédée, à quelques exceptions près, du dépôt d'une observation. 39 observations ont été analysées après déduction de 2 doublons sur les 41 observations déposées.

Trois thématiques reviennent le plus fréquemment :

- Demande ou contestation de droit à construire en dehors des espaces urbanisés (10 + 5 observations)
- Contestation du zonage N dont une partie en EBC dans les espaces urbanisés (8 observations)
- Campings (4 observations). Thème identifié aussi à raison des enjeux de cette activité sur le territoire communal.

Restent 12 autres observations plus diverses, notamment sur le zonage ou le règlement, liés à des activités de loisirs, commerciales, équestres, ou sur le règlement du parc résidentiel de la Résidence, ou sur une demande de protection de patrimoine.

Ce bilan est à mettre en relation avec les 41 demandes et observations du public reçues et consignées au cours de la concertation en phase d'élaboration du PLU, dont la délibération du conseil municipal du 07/02/2023 en avait défini les modalités et dont la délibération du 25/05/2025 en arrête le bilan (cf pièce n°0 du dossier d'enquête publique – Procédure).

Chaque observation avait reçu les motifs écrits de la décision du conseil municipal avant l'arrêt du projet de PLU. Parmi ces 41 demandes, 27 visaient principalement une constructibilité nouvelle ou maintenue de terrains pour une vocation d'habitat. Seules 6 ont reçu une suite favorable.

Parmi ces 41 demandes, 10 seulement sont réitérées lors de l'enquête publique, ce qui illustre à mon sens, la qualité du dialogue entretenu dans la phase de concertation préalable.

Le lecteur retrouvera la réponse individualisée de la commune à chaque observation déposée au cours de l'enquête publique dans mon rapport (partie 1 : chapitre 1.6).

Ci-après, en complément des réponses de la commune, mes appréciations portent sur un thème dans ses généralités, ou sur des demandes qui nécessitent à mon sens des développements supplémentaires.

Sur la demande de droits à construire en dehors des espaces urbanisés et sur la contestation des zones N en espace urbanisé

Les observations formulées sur ces deux thèmes ont en commun que leur prise en compte conduirait à une importante consommation d'ENAF alors que la commune est tenue par :

- L'objectif de réduction de la consommation d'ENAF en application du SCOT de la CARA (en déclinaison de la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050).
- Les dispositions de l'article L121-8 du code de l'urbanisme selon lesquelles l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. La loi Littoral conférant au SCoT l'identification des villages, agglomérations et "secteurs déjà urbanisés".

Malgré ce cadrage restrictif, le PLU a cherché à concilier les objectifs de développement prévus dans le PADD et le potentiel foncier disponible dans les différentes zones constructibles (UM, UC). L'étude vérifie que le potentiel de terrains encore constructibles en densification, rien que sur le bourg des Mathes, couvre à lui seul potentiellement la quasi-totalité du besoin foncier pour répondre aux objectifs d'accueil de logements sur la durée de réalisation du PLU.

La préservation des ilots de boisements présents dans les espaces urbanisés des villages, inscrite dans les orientations du PADD en compatibilité avec les orientations du DOO du SCoT, visée dans l'OAP de préservation et mise en valeur des continuités écologiques, participe à la délimitation des zones N en secteur urbanisé.

L'application de la loi littoral exige en outre l'identification des espaces boisés les plus significatifs du littoral, dont les boisements de proximité urbaine les plus significatifs présentant un intérêt écologique et/ou paysager, classés en espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 après avis de la CDNPS, en application de l'article L121-27 du code de l'urbanisme. Sont directement concernés les ilots boisés des consorts GUIRAUD (observation E 10) et de M. HAUTIER (observation E 11).

En conclusion, j'estime que la proposition du PLU sur ces deux thèmes est justifiée.

Sur les campings

Mon appréciation porte sur le camping des Trois Coups associé à la ferme éponyme de M. et Mme TRAMBLE.

Les demandeurs s'appuient sur un permis d'aménager du 28/04/2017, portant extension du périmètre et augmentation de capacité, pour soutenir la modification du périmètre du camping. Cependant, cette autorisation d'aménager a été invalidée en cours d'appel et en Conseil d'Etat.

Dans la continuité de cette première demande, irrecevable car la décision du juge fait autorité de la chose jugée, M. et Mme TRAMBLE proposent une délimitation entre le camping et la ferme qui intègre notamment l'ensemble du corps de ferme à l'exception d'un bâtiment implanté sur la parcelle AI 249 classée en zone A, ainsi que les parcelles AH 364 et AI 255 classées en zone NR.

Ces 2 parcelles sont associées à l'ensemble foncier du camping de La Garenne, mitoyen, dont M. et Mme TRAMBLE signalent l'acquisition en 2024. Le camping de La Garenne est régulièrement autorisé sur la parcelle AH 82 (délimitation carte page 59 du rapport de présentation). A la lecture de la carte de délimitation des espaces remarquables du littoral (page 195 du rapport de présentation), je pense observer que les parcelles AI 365 et AI 254 ne relèveraient pas des espaces remarquables.

Vouloir intégrer le corps de ferme originel dans le périmètre du camping avec la présence de trois silos à grains (cf procès-verbal de constat d'huissier joint à la demande) est incongrue, sauf à envisager la fermeture du siège d'exploitation pour éventuellement susciter la création d'un nouveau siège d'exploitation.

La proposition mentionne : « *Si nous devons réajuster le découpage des parcelles d'habitation pour conforter l'exploitation agricole et maintenir l'accueil du camping, nous sommes ouverts à des propositions pour un redécoupage permettant de conforter les limites de chaque activité* ».

En effet, à la demande du conseil des propriétaires, je me suis rendu sur les lieux. L'hypothèse d'une nette séparation entre le camping et la ferme consistait à sortir l'accueil du corps de ferme, à le déplacer dans ou à proximité des sanitaires qui ne sont pas reportés au plan cadastral, de même que les trois constructions au sud-ouest du corps de ferme n'existent plus. Cette hypothèse n'a pas été reformulée dans l'observation écrite.

L'imbrication entre ferme agricole et camping est l'héritière du « camping à la ferme » créé en 1961, mais dont les proportions du second ont considérablement évolué puisque le camping est désormais régulièrement autorisé pour 191 emplacements (cf lettre du maire des Mathes du 01/09/2025).

J'estime que la délimitation entre le camping et la ferme, probablement unique en son genre, qui traverse 2 séries de corps de bâtiments est obsolète en ce qu'elle ne permet pas une nette identification de l'un et de l'autre.

En conséquence, je **recommande** que la délimitation entre le camping et le siège d'exploitation soit réexaminée en lien avec les perspectives d'aménagement des propriétaires, afin de rechercher, à mon sens, le détachement du camping en zone Nt du corps de ferme en zone A.

Un autre point concerne la demande de classement en zone A des parcelles comprises entre le camping et l'avenue de La Garenne, classées NR au PLU. Le mémoire en réponse de la commune en rappelle les fondements : Espaces remarquables au titre de la loi littoral qui intègrent les zones humides du SAGE SEUDRE et les sites Natura 2000 (chapitre 3.3, pages 193 et suivantes du rapport de présentation).

L'exploitation de terres agricoles n'est aucunement incompatible avec le secteur NR (Règlement écrit – titre IV – chapitre 8 – pages 150 et suivantes). Son caractère restrictif porte sur l'interdiction de constructions nouvelles.

J'ai relevé que l'exploitation sur site concerne la production maraîchère et l'élevage de volailles. L'autoproduction de céréales serait déportée sur les terres hautes.

Les réponses de la commune aux autres observations du thème « camping » n'appelle pas d'appréciation complémentaire de ma part.

Sur les autres observations

Les réponses de la commune sur les autres observations n'appellent pas d'appréciation complémentaire de ma part sur le fond, à l'exception de l'observation L 12 « LUNA PARK » qui demande le classement en zone U de l'ensemble de ses parcelles cadastrales, classées N et NI au PLU.

La zone NI regroupe les installations de loisirs, les parcelles 712 et 711 en continuité de la zone NI, ainsi que les parcelles 1358 et 1366 de l'autre côté de la route départementale sont affectées au stationnement.

En réponse, la commune, *« pour ce qui concerne les aires de stationnement situées sur les parcelles A 711 et A 712, en partie artificialisées, 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 »*.

On constate en effet que les voies de desserte des stationnements sur la parcelle A 712 sont bitumées, contrairement à la parcelle A 711 qui d'ailleurs n'appartient pas au LUNA PARK.

J'estime que la réponse de la commune contrevient au règlement de la zone N qui interdit les voies bitumées ou cimentées (chapitre 8 article 1-2 du règlement).

Si les stationnements en continuité de la zone NI constituent un accessoire indispensable à l'exploitation du LUNA PARK, je **recommande** que la parcelle cadastrée A 712 sur laquelle sont réalisées des voies bitumées fasse l'objet d'un zonage NI indicé exclusivement réservé au stationnement du LUNA PARK.

Conclusion générale et avis

Au terme de ma mission, après l'étude du dossier d'enquête publique, la prise en considération des avis réglementaires des PPA et PPC, de l'avis de l'autorité environnementale, des contributions du public, et des mémoires en réponse de la commune,

 J'estime

- ✓ Que le dossier soumis à l'enquête publique, outre ses attendus réglementaires permet notamment par les développements clairs et accessibles du rapport de présentation, de comprendre les objectifs et enjeux du projet.
- ✓ Que les dispositions de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique ont été scrupuleusement respectées sans aucun incident dans leur réalisation, concourant à permettre et faciliter la participation du plus grand nombre au débat.
- ✓ Que les avis des PPA, PPC ou de l'autorité environnementale d'une part, les observations et propositions du public d'autre part, ont tous été pris en considération par la commune sans éluder aucun point.

- ✓ Que les réponses aux observations du public sont précises, circonstanciées aux orientations du PADD, avec force de développements justificatifs en tant que de besoin notamment quant aux contraintes réglementaires auxquelles le PLU est soumis.
 - ✓ Que malgré la modération des consommations des espaces NAF, le projet doit permettre de répondre aux besoins des populations en termes de logements et de services, particulièrement sur le bourg des Mathes, qui concentre l'essentiel du potentiel urbanisable, où l'appui d'une OAP dédiée aux équipements et services, commerces et logements, au sein d'un secteur délimité de préservation et de développement commercial vise à assurer le maintien du dynamisme communal.
 - ✓ Que malgré le gel dans leur périmètre régulièrement autorisé des nombreux terrains de camping, le règlement écrit permet l'adaptation des installations et constructions.
 - ✓ Que la préservation et la protection des milieux naturels variés sur ce territoire et de la biodiversité sont bien pris en compte notamment sous la prééminence de la loi littoral appliquée et déclinée à l'échelle locale.
- ✚ Je prends acte de la réponse de la commune à l'observation du commissaire enquêteur, de reformuler et préciser certains paragraphes du règlement écrit, notamment de la zone Nt, pour en améliorer la compréhension.
- ✚ Je prends acte des réponses positives de la commune aux avis de l'Autorité environnementale, des PPA et PPC, dont parmi les plus significatives :
- ✓ Sur les milieux humides :
 - D'intégrer au document graphique une trame mettant en évidence le caractère potentiellement humide des zones, y compris dans les zones humides urbanisées, assortie des dispositions réglementaires de protection. Cette disposition permettra de ne pas occulter la délimitation des zones humides du SAGE Seudre de 2013, sur des surfaces aménagées ou urbanisées depuis lors.
 - D'examiner les possibilités de resserrements de zonages A ou AP et reclassement en zone N ou NR, bien que cette demande, formulée par la CLE SAGE Seudre soit en contradiction avec l'avis de la Chambre d'agriculture qui propose un dégagement d'au moins 100 m en zone A autour de tout bâtiment agricole.
 - ✓ Sur le diagnostic agricole
 - Une analyse des exploitations agricoles comme le préconise la « Charte Agriculture Urbanisme et Territoire » de 2012.
La Chambre d'Agriculture demande une analyse plus fine des entreprises agricoles ayant leur siège d'exploitation sur le territoire communal (présentation de leur typologie, de leurs bâtiments et de leur projet, et dégagement d'un périmètre suffisant autour de tout bâtiment pour permettre l'évolution des structures.

J'estime en effet que le diagnostic agricole doit être complété et actualisé, le dossier faisant état de 8 exploitations agricoles en 2020 pour 10 zones délimitées A : (la zone A couvre les espaces destinés à l'accueil des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole).

A l'inverse des moyens à dégager pour permettre aux exploitations en activité de pouvoir évoluer, j'estime que les fermes historiques qui éventuellement n'auraient plus aujourd'hui de fonction agricole ne doivent plus être classées en zone A, à l'instar de ce qui semble avoir été retenu pour la ferme de « La Gabrielle » (cf plan de zonage et rapport de présentation page 65).

- ✓ Sur les espaces boisés classés significatifs au titre de la loi littoral :
A l'entrée Est de La Palmyre entre la RD 25 et le CLUB MED, le classement en EBC de la parcelle AT 32 et partie de la parcelle AT 6 sauf sa partie Est en limite communale, après détournement des parties bitumées.

Ainsi, en conséquence de ce qui précède, et après le rappel de mes recommandations :

- **Recommandation n° 1** : Modifier la délimitation entre la zone Nt et la zone A pour détacher le camping des Trois Coups du corps de ferme éponyme.
- **Recommandation n°2** : Que la parcelle cadastrée A 712 classée en zone N sur laquelle sont réalisées des voies bitumées de desserte de stationnements fasse l'objet d'un zonage NI indicé exclusivement réservé au stationnement du LUNA PARK,

J'émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Mathes La Palmyre.

--- O ---

Le 2 février 2026
Le commissaire enquêteur
Jean Pierre BORDRON

