

CHARENTE-MARITIME

ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE

SAINT-JEAN-D'ANGELY

PORTANT SUR

- Modification n°1 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)
- Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Enquête publique N° E24000100/86  
réalisée du 04 novembre au 09 décembre 2024

CONCLUSIONS MOTIVEES  
ET  
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur Géralde BRAUD  
Commissaire Enquêteur

## SOMMAIRE DU RAPPORT D'ENQUÊTE

<b>1. RAPPEL SUR LE PROJET</b>	<b>3</b>
<b>2. APPRECIATION GENERALE SUR LE PROJET</b>	<b>3</b>
2.1. PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZPPAUP	3
2.2. DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
2.2.1.ECONOMIE GENERALE DU PROJET	4
2.2.2.LE CHOIX DU SITE	4
2.2.3.LES AMENAGEMENTS PREVUS	5
<b>3. APPRECIATION GENERALE SUR LE CADRE DE L'ENQUETE</b>	<b>5</b>
3.1. LES DOSSIERS D'ENQUETE	5
3.2. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
<b>4. REPONSES AUX OBSERVATIONS</b>	<b>7</b>
4.1. AVIS SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	7
4.2. AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	7
<b>5. INTERÊT GENERAL DU PROJET</b>	<b>8</b>
5.1. INTERÊT PUBLIC POURSUIVI PAR LE PROJET	8
5.2. CHOIX DU SITE	8
5.3. ACCEPTABILITE SOCIALE	8
5.4. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	9
5.5. LES INCONVENIENTS DU PROJET	9
5.6. BILAN AVANTAGES – INCONVENIENTS	9
5.7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'INTERÊT GENERAL DU PROJET	10
<b>6. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-JEAN-D'ANGELY</b>	<b>11</b>
6.1. PREAMBULE RELATIF AUX DOCUMENTS D'URBANISME	11
6.2. LE PADD DU PLU	11
6.3. ADAPTATION DE L'OAP	11
6.4. ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU	11
6.5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE	12
6.6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SAUVEGARDE DE L'ENVIRONNEMENT	12
6.7. INCIDENCE SUR LA CONSOMATION DES ESPACES	12
6.8. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	13
<b>7. AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	<b>14</b>

Dans mon rapport, j'ai présenté l'objet de l'enquête publique, le contenu des dossiers soumis à l'enquête, l'avis de la MRAe et le bilan des avis des Personnes Publiques Associées au projet, l'organisation et le déroulement de l'enquête. J'ai ensuite présenté le bilan des observations recueillies auprès du public.

## **1. RAPPEL SUR LE PROJET**

La commune de Saint-Jean-d'Angély mène depuis 2015 une politique de revitalisation forte du centre-ville afin de contrer les phénomènes d'augmentation de la vacance commerciale et de l'habitat qui sont remarquées depuis les années 2000. La commune a vendu en 2019, une friche militaire (ex-caserne Voyer) en plein cœur de ville au groupe VALVITAL afin de réhabiliter le site en établissement thermal et résidence hôtelière. Les démarches de reconnaissance de l'efficacité thérapeutique à visée « rhumatologique » du captage des Capucins présent à proximité de cette zone, ont abouti à l'obtention d'un avis favorable d'exploitation de l'Académie de Médecine en juillet 2023.

La réalisation de ce projet thermal s'inscrit parfaitement dans la politique de redynamisation du centre-ville et programme la réhabilitation de l'ex-caserne Voyer pour accueillir un établissement thermal à capacité d'accueil de 5000 curistes par an et en y associant des constructions complémentaires (résidence hôtelière (46 lits), boutiques, centre de formation).

La ville de Saint-Jean-d'Angély est riche d'un fort patrimoine historique et a défini un périmètre de Site Patrimonial Remarquable dans lequel est inscrit le secteur du projet thermal.

A ces fins de mise en œuvre le projet thermal a nécessité de s'inscrire dans les dispositions d'urbanisme et de protection du patrimoine, ce qui nécessite une adaptation du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) ainsi que des documents du Plan Local d'Urbanisme.

## **2. APPRECIATION GENERALE SUR LE PROJET**

### **2.1. PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZPPAUP**

La commune de Saint-Jean-d'Angély soucieuse de développer une politique de conservation patrimoniale cohérente a créé en 1996 une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui a bénéficié d'une première révision en 2011. Le Site Patrimonial Remarquable est doté en 2013 d'un périmètre de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) destiné à mettre en application un plan de gestion propre. Le secteur du projet thermal est inscrit dans ce périmètre. Outre la relation entre le règlement écrit de la ZPPAUP et le projet de réalisation de l'établissement thermal, la modification et mise à jour du règlement (écrit et graphique) porte également sur les mesures à retenir sur les 10 dernières années de gestion et notamment :

- La mise à jour des mesures relatives à la loi « Liberté de la Création à l'Architecture et au Patrimoine » (LCAP) du 07/07/2016 ;
- L'adaptation du règlement aux dispositions propres aux énergies renouvelables ;
- Adaptation au règlement Local de Publicité (RLP) ;
- Dispositions spécifiques aux portes de garage ;
- Complément des dispositions relatives aux constructions neuves (verrières, châssis de toiture, couverture) ;
- Complément de protection de l'ensemble du bâti constitué par l'ex-caserne Voyer pour compléter la valorisation patrimoniale du site ;
- Adaptation de certains points des écritures du règlement pour faciliter l'instruction du projet thermal.

La loi LCAP dans son article 112 stipule que le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager peut être

modifié lorsqu'il ne porte pas atteinte aux dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

#### Avis conclusif du commissaire enquêteur

Les modifications du règlement de la ZPPAUP présentées portent principalement sur des ajouts dans les articles existants et ne remettent pas en cause l'économie générale des dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces, ne suppriment, ni ne réduisent les protections du Site Patrimonial Remarquable en vigueur. La modification apporte des précisions relatives aux adaptations nécessaires face au changement climatique notamment par la prise en compte du besoin des énergies renouvelables. La modification complète et étend la protection patrimoniale du bâti à l'ensemble des bâtiments constituant l'ex-caserne Voyer en incorporant un 4<sup>ème</sup> pavillon en qualité de « patrimoine architectural exceptionnel, immeuble à conserver ». En conclusion la modification est réglementaire au regard de l'article 112 de la loi LCAP. Elle permet d'intégrer les notions d'adaptation aux énergies renouvelables pouvant être appliquées dans le périmètre de protection du Site Patrimonial Remarquable. L'extension de la protection patrimoniale à un 4<sup>ème</sup> pavillon de l'ex-caserne Voyer est de nature à renforcer la protection du Site Patrimonial Remarquable.

## **2.2. DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

### **2.2.1. ECONOMIE GENERALE DU PROJET**

Le projet de réalisation et d'exploitation d'un établissement thermal par le groupe VALVITAL s'inscrit fortement dans les politiques et objectifs de revitalisation du centre-ville et répond à la recherche depuis plusieurs années par la commune de la possibilité de réhabiliter une friche militaire de l'ex-caserne Voyer et les bâtis remarquables associés présents en cœur de ville.

Le groupe VALVITAL porteur du projet est le second groupe thermal français exploitant 15 établissements thermaux et 6 résidences hôtelières. Il est propriétaire du site cible depuis 2019.

La station thermale exploitera le captage des Capucins, jouxtant le site d'accueil, dont les caractéristiques thérapeutiques de l'eau ont été reconnues par un avis favorable d'exploitation prononcé en 2023 par l'académie de médecine. Elle s'inscrit en complémentarité avec les 3 autres stations thermales du département.

#### Avis conclusif du commissaire enquêteur

L'économie générale du projet est assise sur des bases sérieuses et solides de par la qualité institutionnelle du promoteur VALVITAL, des réponses apportées aux objectifs des politiques locales, d'une ressource thermique déjà présente et d'un site à réhabiliter.

### **2.2.2. LE CHOIX DU SITE**

Le groupe VALVITAL a saisi une opportunité conjoncturelle par l'association de la disponibilité d'un site d'accueil sans emploi (friche militaire), situé dans le centre urbain et à proximité d'un captage existant dont la qualité de l'eau répond au besoin thérapeutique d'une station thermale. Sur ces faits de circonstance il n'a pas été mené de prospection contradictoire et le site de l'ex-caserne Voyer a été retenu d'office.

En prenant en compte les spécificités du besoin en ressource au fonctionnement d'un établissement thermal (captage et qualité de l'eau) du besoin d'une superficie suffisante et de la présence en cœur de ville et de ses attendus, il est concevable que le promoteur n'ait pas cherché à prospector d'autres secteurs.

#### Avis conclusif du commissaire enquêteur

Le site présente toutes les caractéristiques fonctionnelles nécessaires à l'exploitation de ce type d'activité.

### 2.2.3. LES AMENAGEMENTS PREVUS

Le dimensionnement du projet, inscrit dans le secteur urbain de l'ex-caserne VOYER, prévoit une capacité d'accueil de 5000 curistes par an et y associe des services complémentaires avec une résidence hôtelière, des boutiques et un centre de formation.

Dans son ensemble le complexe thermal disposera :

- D'un secteur thermal dédié au rhumatisme ;
- D'un espace bien être ;
- D'un bassin multi-activités ;
- D'une résidence hôtelière de 46 lits ;
- D'espaces extérieurs (parc et jardin).

L'ensemble de ces aménagements s'inscrit dans le secteur de l'ex-caserne Voyer et intègre le périmètre du Site Patrimonial Remarquable. A ce titre le projet retient les principes suivants :

- La valorisation du patrimoine ancien protégé ;
- Les nouvelles constructions intégrées au site seront respectueuses du patrimoine bâti et des axialités ;
- Conservation et valorisation des murs et clôtures ;
- Maintien et requalification de l'espace vert en entrée nord ;
- Conservation des plus beaux sujets arborés si leur état sanitaire le permet.

#### Avis conclusif du commissaire enquêteur

Les aménagements nécessaires à la réalisation de l'établissement thermal et de la résidence hôtelière s'implantent sur un secteur urbain en friche sans incidence sur la consommation foncière et prennent en compte les particularités attachées au Site Patrimonial Remarquable par la valorisation du patrimoine ancien protégé. Le groupe VALVITAL est déjà exploitant de stations thermales dont certaines sont confrontées à la valorisation d'un patrimoine existant à protéger, en particulier avec les thermes de la ville de Nancy, ce qui en mesure de rassurer sur l'efficacité du promoteur.

## 3. APPRECIATION GENERALE SUR LE CADRE DE L'ENQUETE

### 3.1. LES DOSSIERS D'ENQUETE

Les dossiers d'enquête relatifs à chacune des 2 procédures étaient matériellement dissociés dans 2 chemises rigides bien identifiées.

Projet de modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable	Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
<p>Le dossier est présenté en 5 parties distinctes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rapport de présentation (15 pages) ;</li> <li>2. Les modifications du règlement écrit ;</li> <li>3. Plans réglementaires (extraits avant et après – 3 Pages) ;</li> <li>4. Rapport de présentation original de la ZPPAUP mis à jour (99 pages) ;</li> <li>5. Pièces administratives (délibérations, désignation CE, arrêté municipal, avis d'enquête publicité).</li> </ol>	<p>Le dossier est présenté en 7 parties distinctes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rapport de présentation (87 pages) ;</li> <li>2. Le règlement écrit (105 pages) ;</li> <li>3. Le plan de zonage (extrait – 2 pages) ;</li> <li>4. L'OAP (extrait – 6 pages) ;</li> <li>5. Note technique (forage des Capucins et exploitation – 7 pages)</li> <li>6. Dossier administratif 1 (examen conjoint, PPA, Avis MRAe) ;</li> <li>7. Dossier administratif 2 (délibérations, désignation CE, arrêté municipal, avis d'enquête publicité).</li> </ol>

D'un point de vue pratique chaque partie des dossiers est numérotée et classée dans des sous-chemises bien identifiées. Cette organisation est de nature à faciliter l'accès aux pièces du dossier.

Dans les 2 dossiers, la rédaction des rapports de présentation est claire et accessible à l'ensemble du public. Les enjeux sont clairement identifiés et la profondeur des modifications est bien compréhensible.

Pour la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU.

Le rapport de présentation aborde clairement, le contexte, le choix du site et de sa valeur patrimonial, l'état initial de l'environnement, la présentation du projet thermal, l'intérêt général du projet, la relation avec le PLU, les mesures ERC.

La note technique relative au captage des Capucins permet de bien comprendre l'aspect géothermique du forage et sa relation avec les autres masses d'eau. De même le document présente, par analogie avec des établissements similaires, que l'exploitation volumétrique du captage de Capucins n'impactera pas la ressource de la nappe aquifère prélevée.

#### Avis conclusif du commissaire enquêteur

J'estime que la qualité des informations présentées dans les dossiers d'enquête est de nature à répondre à une bonne compréhension des projets, des enjeux et d'afficher clairement la bonne intégration dans le milieu physique et le contexte réglementaire associé à l'urbanisme.

### **3.2. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions définies dans les arrêtés municipaux de chacun des projets.

Les mesures de publicité constatées sont de nature réglementaire avec une parution par voie de presse dans 2 quotidiens (L'Hebdo de la Charente-Maritime et l'Angérien libre) 15 jours avant le début de l'enquête (17/10/2024) et rappelées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête (07/11/2024).

L'avis d'enquête a fait l'objet d'un affichage communal à compter du 17/10/2024 (un constat d'affichage établi par la commune est joint en annexe du dossier).

La publicité de l'enquête publique a également été réalisée de façon dématérialisée par publication sur le site internet de la commune.

L'enquête publique a débuté le lundi 04/11/2024 à 9h00 et s'est terminée le lundi 09/12/2024 à 17h00 conformément aux arrêtés municipaux.

L'accès aux dossiers d'enquête et aux registres d'observation était possible à tout public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Saint-Jean-d'Angély, sur toute la période de l'enquête.

Le public pouvait déposer librement ses observations soit sur les registres d'enquête mis à disposition en mairie de Saint-Jean-d'Angély, soit par voie postale ou par voie dématérialisée aux adresses portées sur les arrêtés et avis d'enquête.

Aucun incident ne m'a été reporté.

#### Avis conclusif du commissaire enquêteur

J'estime que la publicité est conforme et suffisante à la bonne information du public. Que le public a eu toute latitude, durant toute la durée de l'enquête, d'accéder aux dossiers, de pouvoir être reçu par le commissaire enquêteur et de pouvoir déposer librement toutes observations souhaitées.

## 4. REPONSES AUX OBSERVATIONS

### 4.1. AVIS SUR LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 09/10/2024 mentionne la réception des avis suivants :

Organisme PPA	Qualité de l'avis	Date
Préfecture DDTM 17	Avis favorable, confirme l'intérêt général du projet	En séance du 09/10/2024
Conseil Départemental 17	Avis favorable sans observation	08/10/2024
Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)	Avis favorable sans observation	01/10/2024
Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) Nouvelle Aquitaine	Avis favorable sans observation	07/10/2024
Chambre d'Agriculture	Avis favorable sans observation	10/10/2024
Sous-Préfecture	-	-
Direction Régional des Affaires Culturelles (DRAC)	-	-
Agence Régionale de la Santé (ARS)	-	-
Communauté de Communes des Vals de Saintonge	-	-

### 4.2. AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

#### Observations déposées en faveur du Projet de modification n°1 du règlement de la ZPPAUP

La participation du public se dénombre à 22 citoyens qui ont consigné 22 observations déposées sur le registre des observations. Aucune autre observation n'a été déposée par un autre canal (voie postale, email).

Les 22 observations expriment toutes un avis favorable sans restriction. D'un ordre général la nature des observations porte sur l'attachement du public à la sauvegarde du patrimoine et sur l'intérêt de faire évoluer la réglementation associée pour prendre en compte les évolutions de la société.

#### Observations déposées en faveur de la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

La participation du public se dénombre à 23 citoyens qui ont consigné 23 observations déposées sur le registre des observations. Aucune autre observation n'a été déposée par un autre canal (voie postale, email).

Les 23 observations expriment toutes un avis favorable sans restriction. D'un ordre général la nature des observations porte sur le besoin de réhabilitation de l'ex-caserne Voyer située en cœur de ville et sur l'aspect de l'implantation d'un établissement thermal sur ce site.

#### Avis conclusif du commissaire enquêteur

Les avis, même si leur nombre peut paraître peu important, sont tous favorables au projet. D'une manière générale je constate qu'aucun avis, qu'il soit émis par le public ou les Personnes Public Associées, ne présente d'aspect contradictoire ni de potentielles réserves. L'acceptation et la mise en œuvre du projet emporte une unanimité générale.

## 5. INTERÊT GENERAL DU PROJET

### 5.1. INTERÊT PUBLIC POURSUIVI PAR LE PROJET

Le projet de mise en œuvre d'un établissement thermal en centre-ville de Saint-Jean-d'Angély s'inscrit dans la politique locale de redynamisation de la ville.

Ce projet est l'action n°1 inscrite dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain » et vient en complément d'action de valorisation de la ville (cinéma, aménagement des rues).

Ce projet en plus de contribuer fortement à la politique de revitalisation du cœur de ville, présente un grand intérêt pour l'économie et le tourisme local.

Ce projet est inscrit au Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) : « Axe 2 – Créer des richesses Groupe privé VALVITAL, création d'une station thermale et d'une résidence hôtelière ».

De par sa nature d'accueil touristique importante (5000 curistes par an) le projet a un intérêt économique qui va au-delà du périmètre communal et représente ainsi un intérêt majeur pour le territoire communautaire Vals de Saintonge.

Le projet de mise en œuvre de l'établissement thermal se présente comme un axe fort de la politique d'aménagement de la ville et de requalification urbaine et patrimoniale.

### 5.2. CHOIX DU SITE

Le site retenu, propriété du promoteur VALVITAL, se situe sur une friche militaire (ex-caserne Voyer) présente en cœur de ville. Le captage des Capucins limitrophe au site présente toutes les capacités en qualité et en quantité pour être exploité par un établissement thermal.

Le site a été l'objet, depuis plusieurs années, de réflexions et de projets divers qui n'ont jamais abouti. Il est inclus dans l'emprise du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Jean-d'Angély.

Le site apparaît comme providentiel dans le cadre de mise en œuvre d'un établissement thermal. Espace foncier non exploité ouvert à la réhabilitation urbaine, situé en cœur de ville et présence d'un captage présentant les caractéristiques thérapeutiques adaptées.

Le projet bénéficie d'une vraie opportunité de circonstances qui permet de réinvestir et de réhabiliter un espace de cœur de ville qualifié de friche militaire.

### 5.3. ACCEPTABILITE SOCIALE

Le bilan des observations enregistrées auprès du public et des PPA va dans le sens d'une bonne acceptabilité sociale puisque tous les avis exprimés sont favorables au projet sans aucune réserve enregistrée.

De par sa nature l'activité d'un établissement thermal n'apparaît pas comme génératrice de désagrément prononcé. D'une manière générale les stations thermales implantées dans les villes présentent une image positive et sont plutôt bien accueillies.

L'implantation de l'établissement n'entre apparemment en concurrence avec aucun autre intérêt privé qu'il soit foncier ou économique.

D'un point de vue économique, l'accueil d'un potentiel de 5000 curistes par an entrainera une dynamisation certaine de l'activité urbaine qui sera certainement bénéfique à une évolution positive de l'ambiance sociale urbaine.

La dynamique du projet va être bénéfique en matière de création d'emploi.

L'exploitation de ce type d'activité en cœur de ville et dans les conditions présentées semble de nature à faire adhérer et doit se traduire par une très bonne acceptabilité sociale.

#### **5.4. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

La MRAe par décision n°MRAe 20245ACNA106, s'est prononcée sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour la déclaration de projet valant de mise en conformité du PLU.

Le rapport de présentation présente l'état initial de l'environnement au travers du contexte physique, hydrographique, du contexte écologique, des espaces naturels sensibles, de la Trame Verte et Bleue, l'usage des sols, les réseaux et les sources de pollution.

Le rapport de présentation ne fait ressortir aucune atteinte à un potentiel enjeu environnemental.

Le site du projet situé en zonage urbain n'entraîne aucune consommation foncière supplémentaire et au contraire va permettre d'optimiser un espace urbain non affecté.

La note de synthèse relative aux caractéristiques du forage des Capucins (forage dans le cadre d'une recherche en géothermie profonde (-825m) atteignant la nappe de l'Infra-Lias des formations superficielles du Jurassique) mentionne que l'influence de l'exploitation des termes de Saint-Jean-d'Angély n'entre pas en concurrence avec d'autres ouvrages et que l'exploitation de cette nappe sera sans incidence sur la ressource. L'exploitation est évaluée à 30 Mm<sup>3</sup>/an pour une capacité de recharge de 58 Mm<sup>3</sup>/an.

Dans le cadre d'une stratégie énergétique environnementale durable, le gisement calorifique de l'exploitation du captage des Capucins (eau à 40°) pourrait servir pour une partie de ressource énergétique disponible pour une utilisation tierce (chauffage de bâtiments).

En absence de la nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale, j'estime que les thématiques liées aux enjeux environnementaux ont été sérieusement abordées et décrites et conclu que le projet ne porte atteinte à aucun enjeu environnemental.

#### **5.5. LES INCONVENIENTS DU PROJET**

Mon analyse des arguments présentés me fait me prononcer sur un projet qui ne semble pas présenter d'inconvénient majeur ou dimensionnel qui pourrait l'entacher.

#### **5.6. BILAN AVANTAGES – INCONVENIENTS**

Au bilan global de tous les points évoqués, j'estime qu'il existe un réel aspect positif du projet sur son environnement local et son intérêt général au bénéfice du secteur publique.

### 5.7. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'INTERÊT GENERAL DU PROJET

Le projet de mise en œuvre de l'établissement thermal se présente comme un axe fort de la politique d'aménagement de la ville et de requalification urbaine et patrimoniale.

L'aspect économique du projet est bénéfique à la politique de revitalisation du centre-ville.

Les incidences du projet en matière de création d'emploi sont positives.

Le projet permet la valorisation du patrimoine bâti.

Le projet bénéficie d'une vraie opportunité de circonstances qui permet de réinvestir et de réhabiliter un espace de cœur de ville qualifié de friche militaire.

L'exploitation de ce type d'activité en cœur de ville et dans les conditions présentées semble de nature à faire adhérer et doit se traduire par une très bonne acceptabilité sociale.

Le projet s'avère n'avoir aucune incidence remarquée sur les enjeux environnementaux.

Le bilan avantages – inconvénients est largement en faveur du projet.

Au bilan global de tous les points évoqués, j'estime qu'il existe un réel aspect positif du projet sur son environnement local et répond à un intérêt général au bénéfice du secteur publique.

Vu :

Les articles du code de l'environnement relatifs à l'information et la participation du public.

Le bilan du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA du 09/10/2024.

L'arrêté municipal du 03/10/2024.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public.

Le déroulement de l'enquête publique et sa conformité au regard de l'arrêté municipal.

La liberté d'accès du public au dossier d'enquête.

L'expression du public dans ses observations.

Mes avis exprimés sur chacun des thèmes.

Considérant :

Que la procédure de mise en œuvre et le déroulement de l'enquête publique est conforme à la réglementation.

Que la publicité de l'enquête publique ne souffre pas d'insuffisance.

Que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et sans incident particulier.

En m'appuyant sur mes positions exprimées ci-dessus et du bilan tiré entre les avantages et inconvénients du projet, **j'exprime un avis favorable à l'expression de la portée d'intérêt général associée au projet de création d'un établissement thermal et d'une résidence hôtelière sur le site de l'ex-caserne Voyer.**

## **6. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-JEAN-D'ANGELY**

### **6.1. PREAMBULE RELATIF AUX DOCUMENTS D'URBANISME**

Le projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-d'Angély répond à une adaptation réglementaire nécessaire pour permettre l'implantation du projet de mise en œuvre d'une station thermale et de la résidence hôtelière associée.

La disponibilité du site retenu (secteur de l'ex-caserne Voyer) s'avère être une vraie opportunité de circonstances qui permet de réinvestir et de réhabiliter un espace urbain du cœur de ville qualifié de friche militaire. D'autre part la proximité du captage des Capucins offre une eau aux qualités thérapeutiques nécessaires à un établissement thermal.

Le projet, respectueux des politiques locales, s'inscrit dans une zone urbaine du centre-ville. Cependant les dispositions réglementaires du PLU en vigueur ne permettent pas la réalisation du projet. Il est proposé de lever cette contrainte par une adaptation de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme qui doit permettre la réalisation du projet dans le respect du site et en garantissant la préservation du patrimoine et des paysages.

### **6.2. Le PADD du PLU**

Le secteur du Quartier Voyer est mentionné au PADD dans les orientations générales 1 et 3. L'orientation 1 prévoit d'intégrer le quartier Voyer dans son environnement urbain.

Le projet est compatible avec les orientations générales écrites dans le PADD.

### **6.3. ADAPTATION DE L'OAP**

L'OAP du PLU dispose d'une OAP « Zone n°1 – Quartier Voyer » qui comporte des orientations écrites et graphiques définies dans l'objectif de la mise en œuvre d'un projet global d'un quartier mixte plus étendu que le secteur de l'ex-caserne Voyer. Aujourd'hui les équipements extérieurs à l'ex-caserne Voyer sont réalisés (cinéma) et les projets attachés à l'ex-caserne Voyer sont abandonnés. En conséquence l'OAP doit être redélimitée et adaptée à la mise en œuvre du projet thermal.

La modification de l'OAP prévoit une réduction de son périmètre au site de la friche militaire et au parking attenant. Cette stratégie, validée en examen conjoint des PPA, permet de mettre à jour l'OAP en retenant la disposition « Zone n°1 – Quartier Voyer » uniquement attachée à la réalisation du projet de station thermale. A l'issue de cette modification le projet thermal associé à la résidence hôtelière devient compatible avec le PLU sans remettre en cause d'équilibre du PLU.

### **6.4. ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE DU PLU**

Dans la perspective de cibler les adaptations réglementaires du règlement nécessaires à la mise en œuvre du projet, la modification propose la création d'un nouveau zonage (secteur Ubt) inscrit dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable spécifique à l'activité thermal du projet. Les modifications du règlement écrit sont circonscrites à la définition de ce secteur Ubt et l'adaptation des dispositions réglementaires permettant d'autoriser la mise en œuvre du projet thermal dans le respect du site tout en garantissant la préservation du patrimoine et des paysages.

#### Avis conclusif du commissaire enquêteur

Pour les besoins de mise en œuvre du projet thermal les modifications nécessaires au règlement ne portent que sur le périmètre du site concerné par l'implantation du projet (secteur Ubt relatif aux activités thermales). Cette stratégie de modification limitée au projet n'est pas de nature à impacter l'équilibre général du PLU.

#### **6.5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE**

Dans le cadre du projet de modification du règlement de la ZPPAUP les dispositions relatives à la sauvegarde du patrimoine ont été étendu à l'ensemble des bâtiments principaux de l'ex-caserne Voyer. Cette disposition renforce la préservation et réhabilitation du bâti historique associé au périmètre du projet thermal.

#### **6.6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA SAUVEGARDE DE L'ENVIRONNEMENT**

De par sa nature et sa situation en zone urbaine, le projet présente peu d'incidence sur les enjeux environnementaux et ne porte pas atteinte à la sauvegarde de l'environnement.

La gestion des eaux usées par raccordement au réseau d'assainissement urbain est compatible au regard de la capacité d'accueil projetée (5000 curistes/an).

L'aspect géothermique de l'eau du captage exploitée par le projet peut permet d'intégrer un connotation développement durable en cas de réutilisation du surplus calorifique (chauffage de bâtiments).

Le projet ne nécessite pas d'adaptation des voies de transport attenantes et l'aspect stationnement des touristes est pris en compte par le parking public déjà existant aux abords du site.

D'une manière générale, le projet n'a pas de besoin de mettre en œuvre de mesures ERC dimensionnantes.

#### **6.7. INCIDENCE SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES**

Situé en zone urbaine du centre-ville, la réalisation du projet n'engendre aucune consommation d'espaces Naturels, agricoles ou forestier.

Le projet porte sur la reconquête d'une friche urbaine et ses incidences sont positives en matière de sobriété foncière.

## 6.8. AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

En prenant en compte l'expression de mon avis favorable à la reconnaissance de l'intérêt général du projet de création d'un établissement thermal et de la résidence hôtelière associée, il peut être établi au regard de l'article L300-6 du code de l'urbanisme une opération de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme afin d'intégrer le projet visé.

D'un point de vue général les modifications apportées pour la mise en compatibilité du PLU au projet ne sont pas de nature compromettre l'économie du PLU.

Vu :

Les articles du code de l'environnement relatifs à l'information et la participation du public.

Le bilan du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des PPA du 09/10/2024.

L'arrêté municipal du 03/10/2024.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public.

Le déroulement de l'enquête publique et sa conformité au regard de l'arrêté municipal.

La liberté d'accès du public au dossier d'enquête.

L'expression du public dans ses observations.

Mes avis exprimés sur chacun des thèmes.

Considérant :

Que la procédure de mise en œuvre et le déroulement de l'enquête publique est conforme à la réglementation.

Que la publicité de l'enquête publique ne souffre pas d'insuffisance.

Que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et sans incident particulier.

En m'appuyant sur mes positions exprimées ci-dessus et sur l'expression de mon avis porté sur la reconnaissance d'intérêt général du projet de station thermal, **j'exprime un avis favorable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean d'Angély.**

## 7. AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 7.1. AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DE LA ZPPAUP

En reprenant l'expression de mon avis exprimé au chapitre 2-1 sur le projet de modification n°1 de la ZPPAUP.

En prenant en compte que le déroulement de l'enquête publique présente les garanties réglementaires du code de l'environnement.

L'unanimité de l'expression du public portant sur avis favorable au projet de modification.

Je prononce un **avis favorable** au projet n°1 de modification de la ZPPAUP de Saint-Jean-d'Angély.

### 7.2. AVIS SUR LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En reprenant l'expression :

- ⇒ D'une part, mon avis favorable exprimé dans les chapitres 5-7 sur la reconnaissance de l'intérêt général du projet de création d'une station thermal et de la résidence hôtelière associée ;
- ⇒ D'autre part, mon avis favorable exprimé dans les chapitres 6-8 sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Je prononce un **avis favorable** à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean-d'Angély.

Fait à Rochefort le Rochefort le 08 janvier 2025

Le Commissaire Enquêteur

