

# PLU DE ROYAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME (17)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU REGISTRE DE CONCERTATION





Date de l'observation	Nom du demandeur	Référence cadastrale	Adresse	Objet de l'observation	Réponse apportée
06/08/2025	Brigitte POIBLANC	/	/	Le dossier ne présente pas de résumé du bilan coût-avantage prenant en compte : les éléments pris en considération, le taux actuel utilisé et la période d'actualisation ainsi que le taux de rentabilité du projet.	Cette observation n'entre pas dans le champ d'application du Plan Local d'Urbanisme. Les conditions fixées par la loi pour instaurer une servitude de résidence principale ont été réunies par la commune de Royan. Il n'est absolument pas demandé à la collectivité qui instaure cette servitude de faire un bilan coût-avantage. Pour plus d'information, vous pouvez consulter les différents documents et rapports de l'Assemblée Nationale sur le sujet.
11/08/2025	J. TAIEB	/	/	Difficulté de lisibilité des cartes jointes au dossier.	Les cartes jointes au registre de concertation ne sont pas les cartes finales. Lors de la mise à disposition du public, vous pourrez consulter le dossier finalisé comprenant une carte lisible des secteurs concernés par l'instauration de la servitude de résidence principale.
/	Frédéric GRAND	/	/	Les documents ne sont pas accessibles par le site internet de la Mairie.	Lors de la mise à disposition du public, l'ensemble du dossier de la procédure de modification simplifiée sera consultable sur le site internet de la Mairie. A ce stade de la procédure il était trop tôt pour diffuser des documents et cartes.
27/08/2025	Hélène LECLERCQ	/	40200 Saint-Paul-en-Born	Interrogations sur les incidences du projet à long terme : 1) Dans le cas d'un propriétaire allant à l'EHPAD, louer son habitation de manière temporaire permet de financer le séjour à l'EHPAD et octroyer la possibilité à sa famille de venir séjourner dans l'habitation. 2) Dans le cas du décès du propriétaire, l'interdiction à la location temporaire empêcherait les ayants-droits de couvrir les frais de succession. 3) Les zones créées interdiraient l'accès aux futurs retraités non-royannais, qui souhaiteraient mettre en location meublé touristique leur future résidence principale.	1) Dans un premier temps, lors de la mise à disposition du public, veuillez vérifier si votre bien est soumis à la servitude de résidence principale. Par ailleurs, étant donné que l'EHPAD constituera la résidence principale de la personne âgée, il peut louer le bien à un occupant qui en fera sa résidence principale. Au titre de l'article R. 318-7 du Code de la construction et de l'habitation, est considéré comme résidence principale un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en

					<p>cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'emprunteur et les personnes visées au deuxième alinéa de l'article R. 318-4. Aussi, le séjour en EHPAD constitue un motif légitime d'absence (cf. jurisprudence).</p> <p>En conséquence, un propriétaire qui part en EHPAD peut opter pour une location de son bien à titre de résidence principale (sous réserve du respect des règles locatives). Il ne faut donc pas que le bien soit loué pour un usage touristique.</p> <p>2) Etant donné que la servitude de résidence principale est une servitude d'urbanisme, le décès du propriétaire n'a pas de conséquence sur la servitude qui continue de s'appliquer. Les héritiers peuvent louer le bien à un locataire à usage de résidence principale ou vendre le bien (sous réserve que l'acte de vente mentionne la servitude). Il n'y a donc pas de réel impact sur les frais de succession.</p> <p>3) Les futurs retraités non-royannais peuvent tout à fait mettre en location leur bien en attendant d'en faire leur future résidence principale dès lors qu'ils achètent un bien qui n'est pas concerné par la servitude de résidence principale. Cela correspond à une grande majorité du parc de logements de la commune de Royan puisque comme spécifié dans la délibération de prescription de la procédure la servitude ne concernera que des constructions nouvelles sur des secteurs donnés. L'objectif de l'instauration de cette servitude est de pallier le déséquilibre entre la demande et l'offre et trouver ainsi une solution aux difficultés sérieuses d'accès au logement sur le parc résidentiel existant.</p>
--	--	--	--	--	--

28/08/2025	Association Royan Vaux Environnement Caroline LEMIERRE Josiane DIJEAU	/	/	Les documents ne sont pas accessibles par le site internet de la Mairie.	Lors de la mise à disposition du public, l'ensemble du dossier de la procédure de modification simplifiée sera consultable sur le site internet de la Mairie. A ce stade de la procédure il était trop tôt pour diffuser des documents et cartes.
29/08/2025	Y.M. LECLERCQ	/	Avenue du Parc, Royan	<p>Interrogations sur les incidences du projet :</p> <p>1) Le projet engendre une inégalité entre les royannais des zones concernées et ceux des autres zones.</p> <p>2) Le projet semble être contraire à la volonté de mixité sociale puisqu'il créerait des « quartiers de riches et de pauvres ».</p> <p>3) Le projet porte atteinte au droit de propriété puisqu'il restreint le droit d'usage de son bien, il ne faudrait pas que la mesure soit étendue aux parcelles déjà bâties</p> <p>4) Le projet est-il cohérent avec les intentions du SCoT car il génère des exceptions territoriales.</p> <p>5) Le projet fait du PLU un instrument à finalité politique affaiblissant sa crédibilité auprès des concitoyens.</p> <p>6) Lorsque le propriétaire est contraint de quitter son logement temporairement mais peut y revenir à tout moment, son bien peut-il servir de location temporaire en son absence ?</p> <p>7) Dans le cas du décès du propriétaire, il y a une contrainte liée au fait que les héritiers la possèderaient en résidence secondaire. Alors quelle sera la fiscalité retenue lors d'une vente contrainte du bien par les héritiers ?</p>	<p>1) L'instauration de servitude de résidence principale n'a pas pour finalité de créer des inégalités entre les habitants de Royan. La commune de Royan met en œuvre un dispositif crée par la loi Le Meur afin de pallier le déséquilibre entre la demande et l'offre en logements et trouver ainsi une solution aux difficultés sérieuses d'accès au logement sur le parc résidentiel existant. Les secteurs concernés sont ceux où des constructions nouvelles vont être réalisées pour répondre aux besoins de la population actuelle et future de Royan. Pour rappel, le taux de résidences secondaires est actuellement de 43,2 % sur la commune de Royan. Il s'agit ainsi de retrouver un équilibre entre les résidences principales et les résidences secondaires / touristiques.</p> <p>2) La servitude de résidence principale introduite par la Loi Le Meur sert précisément à renforcer la mixité sociale. La forte proportion de résidences secondaires ou de locations touristiques entraîne une baisse de la population à l'année (et plus particulièrement des actifs). Avec ce dispositif, la commune assure justement une diversité sociale réelle. Etant donné qu'il s'agit qu'une observation davantage politique, vous pouvez consulter les documents et rapports mis à disposition sur le site internet de l'Assemblée Nationale.</p>

					<p>3) Outre le fait que la servitude ne porte pas atteinte au droit de propriété (cf. rapport sur le site internet de l'Assemblée Nationale), la délibération de prescription de la procédure spécifie bien que la servitude ne concernera que des constructions nouvelles sur des secteurs donnés.</p> <p>4) Le projet ne génère pas des exceptions territoriales, c'est une application de la loi Le Meur.</p> <p>5) L'observation ne soulève pas un sujet technique qui nécessite une réponse, elle n'entre pas dans le champ d'application du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>6) Le propriétaire contraint de quitter son logement temporairement peut louer son bien à une personne qui l'occupe comme résidence principale.</p> <p>7) Les héritiers ne peuvent pas conserver le bien en résidence secondaire. En ce qui concerne la fiscalité, cette observation n'entre pas dans le champ d'application du Plan Local d'Urbanisme. Vous pouvez consulter la loi Le Meur sur ce point précis.</p>
05/09/2025	UNPI représenté par Stéphane GUERIN	/	Rue Paul Doumer, Royan	<p>Interrogations sur les incidences du projet :</p> <p>1) L'instauration de la servitude de résidence principale constitue une atteinte au droit de propriété.</p> <p>2) Le projet est contraire au principe de mixité sociale.</p> <p>3) La servitude risque d'entraîner une dévalorisation foncière</p> <p>4) La servitude empêche les propriétaires ayant des obligations de mobilité de conserver leur habitation.</p> <p>5) Les zones créées interdiraient l'accès aux futurs retraités non-royannais, qui souhaiteraient mettre en location meublée touristique leur future résidence principale.</p> <p>6) Dans le cas d'un décès du propriétaire la conservation du bien en résidence secondaire est impossible pour les ayants-droits</p>	<p>1) Outre le fait que la servitude ne porte pas atteinte au droit de propriété (cf. rapport sur le site internet de l'Assemblée Nationale), la délibération de prescription de la procédure spécifie bien que la servitude ne concernera que des constructions nouvelles sur des secteurs donnés.</p> <p>2) La servitude de résidence principale introduite par la loi Le Meur sert précisément à renforcer la mixité sociale. La forte proportion de résidences secondaires ou de locations touristiques entraîne une baisse de la population à l'année (et plus particulièrement des actifs). Avec ce</p>

				<p>Dans le cas d'un propriétaire allant à l'EHPAD, louer son habitation de manière temporaire permet de financer le séjour à l'EHPAD et octroyer la possibilité à sa famille de venir séjourner dans l'habitation.</p>	<p>dispositif, la commune assure justement une diversité sociale réelle. Etant donné qu'il s'agit qu'une observation davantage politique, vous pouvez consulter les documents et rapports mis à disposition sur le site internet de l'Assemblée Nationale.</p> <p>3) Sur la commune de Royan, les élus ont fait le choix d'appliquer la servitude de résidence principale seulement à des constructions nouvelles sur des secteurs donnés. En l'occurrence, il n'y a pas de dévalorisation foncière puisque c'est une information connue dès l'achat du bien. Par ailleurs, il est important de ne pas confondre valeur spéculative et valeur réelle d'un bien. La servitude de résidence principale n'empêche pas la vente ou la location d'un bien. Un territoire attractif à l'année est d'ailleurs une plus-value pour vendre un bien.</p> <p>4) La loi permet au propriétaire de louer son logement neuf en tant que « location temporaire de la résidence principale » dans une limite de 120 jours ou 90 jours quand la commune a délibéré dans ce sens. Il y a donc des possibilités pour les propriétaires, même en cas de mobilité.</p> <p>5) L'instauration de servitude de résidence principale n'a pas pour finalité de créer des inégalités entre les habitants de Royan. La commune de Royan met en œuvre un dispositif crée par la loi Le Meur afin de pallier au déséquilibre entre la demande et l'offre en logements et trouver ainsi une solution aux difficultés sérieuses d'accès au logement sur le parc résidentiel existant. Les secteurs concernés sont ceux où des constructions nouvelles vont être réalisées</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>pour répondre aux besoins de la population actuelle et future de Royan. Pour rappel, le taux de résidences secondaires est actuellement de 43,2 % sur la commune de Royan. Il s'agit ainsi de retrouver un équilibre entre les résidences principales et les résidences secondaires / touristiques.</p> <p>6) La conservation en tant que résidence secondaire est effectivement impossible, mais les ayants droits peuvent jouir du bien en tant que résidence principale ou vendre le bien.</p> <p>Dans un premier temps, lors de la mise à disposition du public, veuillez vérifier si votre bien est soumis à la servitude de résidence principale.</p> <p>Par ailleurs, étant donné que l'EHPAD constituera la résidence principale de la personne âgée, il peut louer le bien à un occupant qui en fera sa résidence principale. Au titre de l'article R. 318-7 du Code de la construction et de l'habitation, est considéré comme résidence principale un logement occupé au moins huit mois par an, sauf en cas d'obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par l'emprunteur et les personnes visées au deuxième alinéa de l'article R. 318-4. Aussi, le séjour en EHPAD constitue un motif légitime d'absence (cf. jurisprudence).</p> <p>En conséquence, un propriétaire qui part en EHPAD peut opter pour une location de son bien à titre de résidence principale (sous réserve du respect des règles locatives). Il ne faut donc pas que le bien soit loué pour un usage touristique.</p>
--	--	--	--	--	--