

PLU DE ROYAN

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME (17)

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE



Sommaire

1. PRÉAMBULE	4
1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme	4
1.2. Les étapes d'une procédure de modification simplifiée	6
1.3. Les acronymes clés de la modification	6
1.4. Le contexte communal.....	7
1.5. L'objet de la modification	7
1.5.1. Des évolutions n'ayant pas d'incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	8
1.5.2. Réalisation d'un cas par cas	8
2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	8
2.1. Les caractéristiques physiques	8
2.1.1. La topographie.....	8
2.1.2. Le sol et le sous-sol	8
2.2. La biodiversité	9
2.2.1. La Trame verte et bleue	9
2.2.2. Les protections environnementales sur la commune	11
2.3. Le paysage et le cadre de vie.....	14
2.4. La ressource en eau	14
2.4.1. La qualité des eaux superficielles et souterraines	14
2.4.2. L'alimentation et la qualité de l'eau potable	15
2.4.3. L'assainissement des eaux usées	16
2.5. L'air, l'énergie et le climat.....	16
2.5.1. La qualité de l'air.....	16
2.5.2. Les énergies renouvelables	17
2.5.3. Réseaux d'électricité	17
2.5.4. Les transports et déplacements.....	18
2.6. Les risques et nuisances	19
2.6.1. Les risques naturels.....	19
2.6.2. Les risques technologiques.....	19
2.6.3. Les nuisances sonores	20
2.7. Les déchets.....	20
3. PRÉSENTATION DU PROJET	21
3.1. Point n°1 – L'institution de la « servitude de résidence principale » au titre de l'article L.151-14-1. du Code de l'urbanisme	21
3.1.1. Le contexte	21
3.1.2. Les éléments de justification quant à l'instauration de la servitude	21
3.1.3. Les éléments de justification quant aux choix des secteurs ciblés	22
3.1.4. L'application des dispositions de l'article	24
3.1.5. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme	25
4. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE	34

4.1. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle-Aquitaine	34
4.2. Le SCoT de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique (CARA)	35
4.3. Le SDAGE Adour Garonne.....	37
4.4. Autres documents supra communaux	37

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

1. PRÉAMBULE

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan a été approuvé en séance du Conseil Municipal le **3 juin 2021**. Il fait aujourd'hui l'objet d'une modification simplifiée pour l'adapter au mieux au fonctionnement actuel du territoire.

1.1. Le cadre législatif de la modification du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme :

Article L.153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Article L.153-37 : « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification ».

Article L.153-38 : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

Article L.153-39 : « Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public ».

Article L.153-40 : « Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification ».

Article L.153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ».

Article L.153-42 : « Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes ».

Article L.153-43 : « A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

Article L.153-44 : « L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26 ».

Article L.153-45 : " La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas ».

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Article L.153-46 : « Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».

Article L.153-47 : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ».

Article L.153-48 : « L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. ».

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite Loi « Le Meur », permet le recours à la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme pour instituer la servitude de résidence principale. Ce cas est prévu au III de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme : « III.- Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. ».

1.2. Les étapes d'une procédure de modification simplifiée

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Les grandes étapes sont donc les suivantes :

PRESCRIPTION

- 1 – **Délibération autorisant le maire ou le président de l'EPCI** à prescrire la modification du Plan Local d'Urbanisme et/ou fixant les modalités de concertation
- 2 – **Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants)
- 3 – **Transmission au Préfet**

ÉLABORATION DU PROJET

Consultation de l'autorité environnementale (cas par cas) le cas échéant

NB : le dossier de cas par cas pour la modification simplifiée n°1 du PLU de Royan a été reçu par la Mission Régionale d'Autorité environnementale le 19 août 2025

NOTIFICATION DU PROJET

- 1 - **Soumission du projet pour avis au préfet et aux personnes publiques associées** mentionnées aux articles L132-7 ainsi qu'aux maires des communes concernées par la modification
 - 2 - Soumission à l'Autorité Environnementale dans le cas où le projet est soumis à évaluation environnementale
- NB : la modification simplifiée n°1 du PLU de Royan n'est pas concernée par une évaluation environnementale (cf. réponse au cas par cas du 6 octobre 2025)*

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

- 1 - Les modalités de mise à disposition du dossier au public doivent faire l'objet d'une délibération de l'organe délibérant et doivent être portées à la connaissance du public **au moins 8 jours avant la date de mise à disposition**
- 2 - **Mise à disposition du public** pendant un mois du projet de modification, de l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées. Le public doit pouvoir formuler des observations

MODIFICATION DU PROJET

Phase de travail durant laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des remarques issues de la mise à disposition.

APPROBATION DE LA MODIFICATION

- 1 – **Délibération motivée approuvant la modification**
- 2 – **Mesures de publicité** : affichage en mairie, information sur le site internet de la commune, insertion dans la presse et publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants)
- 3- Publication sur le Géoportail de l'Urbanisme

1.3. Les acronymes clés de la modification

SMS : Servitude de Mixité Sociale
EPR : Espace Proche du Rivage
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique
SCOT : Schéma de cohérence territoriale
PLU : Plan Local d'Urbanisme
CARA : Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique

1.4. Le contexte communal

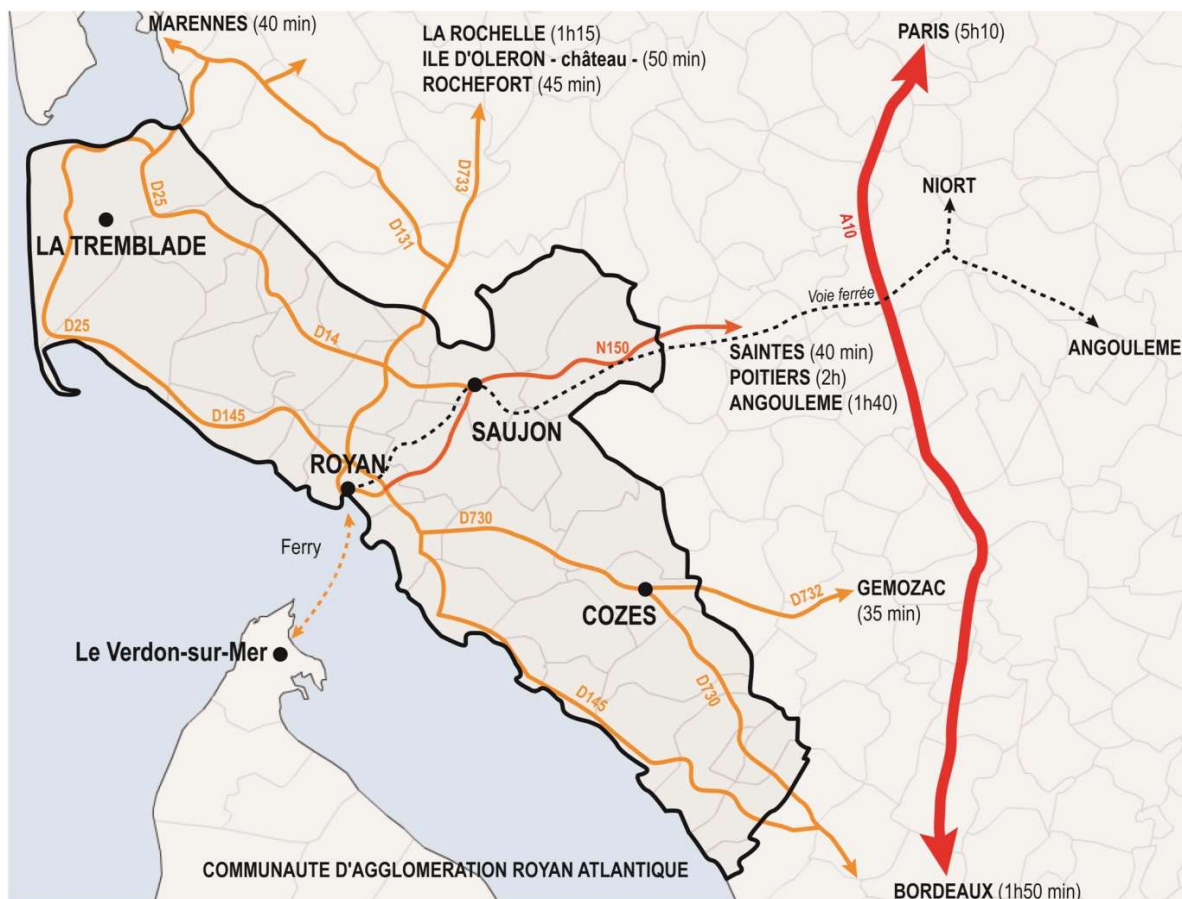
Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Dossier n° : 20260216-DCM26-013-DE

La commune de Royan, située dans le Département de la **Charente-Maritime** en Région **Nouvelle-Aquitaine**, compte **19 322 habitants** (donnée Insee 2022) pour une superficie de **19,3 km²**.

Royan appartient à la **Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA)** regroupant 33 communes. Cette dernière est concernée par le SCoT.

La commune est située au **nord de l'embouchure de l'estuaire de la Gironde**, à 140 km au nord de Bordeaux, à 43 km à l'ouest de Saintes et à 11,5 km à vol d'oiseau du Verdon-sur-Mer, de l'autre côté de l'estuaire. Sa proximité littorale n'en fait pas pour autant une commune difficile d'accès. La N150 et la ligne ferroviaire Royan-Saintes permettent de la relier plus facilement à l'A10 et l'A837 pour se rendre vers Rochefort, la Rochelle ou encore Niort.

Localisation de la commune de Royan



1.5. L'objet de la modification

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme porte sur **un point de modification** dont voici le détail :

Point n°1 – Instaurer la « servitude de résidence principale » issue de la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite Loi « Le Meur ».

1.5.1. Des évolutions n'ayant pas d'incidences sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

La commune a inscrit **trois axes fédérateurs** au sein de son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** :

- ▶ Organiser le renouvellement de Royan, ville de l'innovation architecturale et urbaine ;
- ▶ Renforcer l'attractivité de la ville de Royan ;
- ▶ Assurer la préservation du patrimoine naturel du territoire.

Il est à noter que les modifications apportées dans le cadre de cette procédure ne sont pas de nature à remettre en cause les axes fédérateurs et objectifs du PADD.

1.5.2. Réalisation d'un cas par cas

L'article L. 104-12 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'une modification simplifiée, et lorsque les points de modification ne semblent pas porter atteinte aux différentes composantes environnementales, un cas par cas ad'hoc est à réaliser. Ce dernier doit être transmis à l'Autorité Environnementale qui examine l'opportunité d'engager ou non une évaluation environnementale. La modification simplifiée n°1 du PLU de Royan, au regard de son objet, n'appelle pas à la réalisation automatique de l'évaluation environnementale. Un cas par cas est réalisé.

La MRAE, par son avis du 6 octobre 2025, identifie par avis conforme l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

2. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Les caractéristiques physiques

2.1.1. La topographie

Le relief de Royan est peu marqué, le point le plus bas de la commune est de **0 m**, correspondant à l'altitude du niveau de la mer sur le trait de côte Sud. Le point haut culmine à 35m au Nord de la commune. Cela représente un delta faible pour des pentes majoritairement douces.

La topographie générale est une pente se terminant dans la mer, du haut vers le bas, du Nord vers le Sud. Néanmoins, les variations géologiques entre les calcaires durs et les alluvions ont créée d'**importants points bas** d'un niveau similaire à celui de la côte (<5m) qui s'immiscent à l'intérieur des terres. Il s'agit des « marais » et ils sont au nombre de 3 : **le marais de Belmont** au Sud-Est, **le marais de Pousseau** à l'Est et **le marais de Pontailiac** à l'Ouest. Même s'ils ont été en partie drainés, les points bas sont de fait plus humides, ils restent globalement préservés de l'urbanisation du fait de leur sensibilité plus forte, notamment aux risques d'inondation.

2.1.2. Le sol et le sous-sol

Le contexte géologique du territoire de Royan est conditionné par deux phénomènes :

- ▶ La **surrection de Pyrénées et des Alpes** qui ont remanié la topographie du socle calcaire pour former l'Estuaire de la Gironde,
- ▶ L'**apport océanique par submersions marines** successives recouvrant le socle calcaire de sables.

Des **assises du Crétacé supérieur** parcourent le territoire royannais avec une orientation nord-ouest/sud-est. Ces formations créent des affleurements résistants à l'érosion induisant une succession de dépressions. Royan présente ainsi des sols majoritairement calcaires avec une relative hétérogénéité.

Le réseau hydrographique de la commune de Royan se décompose en **deux ensembles** :

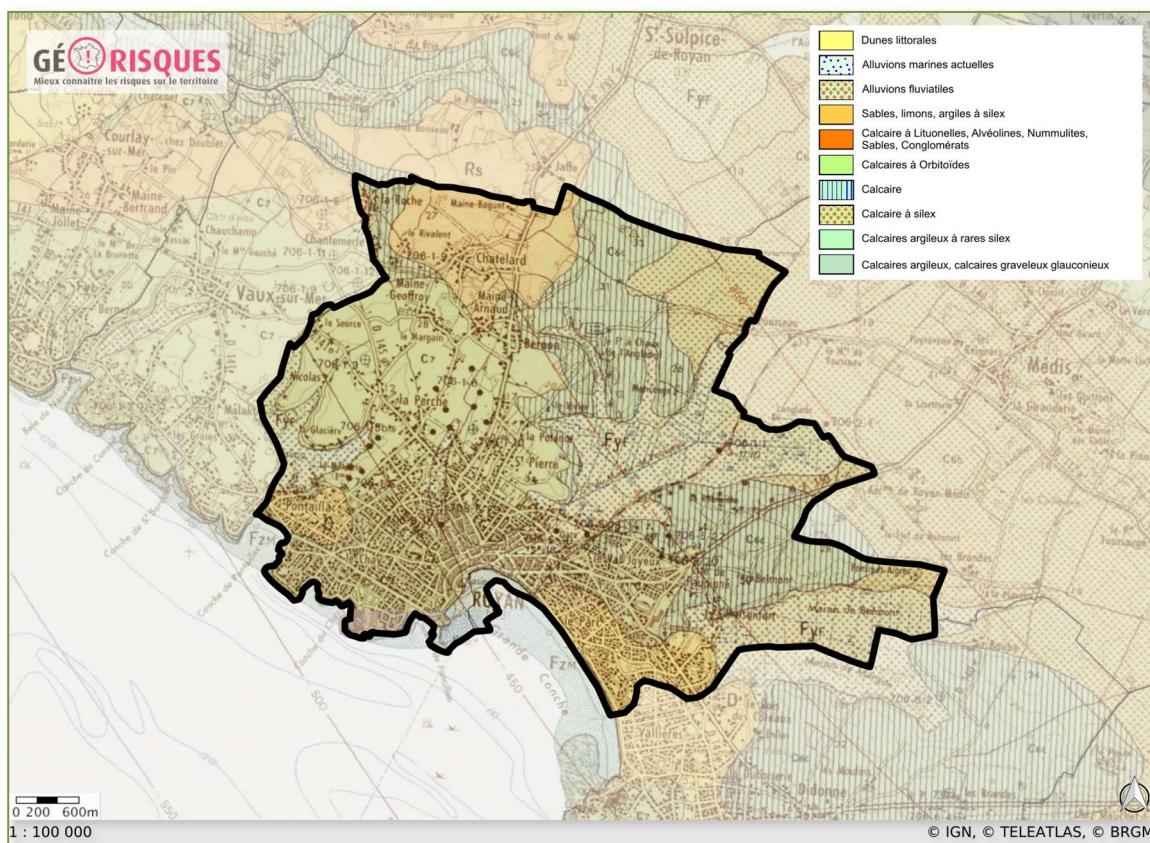
Trois fleuves côtiers, dont deux canaux :

- ▶ Le **Ruisseau Le Rivaud** (2.7 km),
- ▶ Le **Canal du Marais du Pousseau** (3.5 km),
- ▶ Le **Canal de Boube** (5 km).

Un **système de fossés et de drains** liés à des espaces naturels pour chacun des trois fleuves côtiers :

- ▶ Le **Marais de Pontailiac** pour le **ruisseau Le Rivaud**,
- ▶ Le **Marais de Pousseau** pour le **canal éponyme**,
- ▶ Le **Marais de Boubes et Belmont** pour le **canal de Boube**.

Concernant la répartition en **bassins-versants**, la quasi-intégralité des eaux de ruissellement de Royan est contenue dans l'**UHR** (Unité Hydrogéographique de Référence) « **Estuaire Gironde** » et se jette ainsi à l'**embouchure de l'estuaire de la Gironde**. Néanmoins, l'**extrême nord** de la commune appartient à l'**UHR** « **Seudre – Baie de Marennes – Oléron** ». Les eaux de ruissellement concernées se dirigent ainsi vers le ruisseau le Pérat prenant source à la limite communale pour aller rejoindre le Chenal de Chaillevette.



2.2. La biodiversité

2.2.1. La Trame verte et bleue

La « trame verte et bleue » identifiée au sein du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur Royan s'appuie notamment sur :

- Les secteurs bénéficiant de protections réglementaires ou d'inventaires spécifiques (Natura 2000, ZNIEFF, inventaire des zones humides et des cours d'eau au titre du SAGE, inventaire des haies, etc.) ;
- L'intégration de la Loi littoral (coupures d'urbanisation, boisements significatifs, espaces remarquables, etc.) ;
- Les secteurs identifiés par le SCOT de la CARA.

La Loi dite « Grenelle I » a fixé les grands axes pour la création d'une Trame verte et bleue d'ici à 2012. Elle a également modifié l'article L. 110 du Code de l'urbanisme pour y intégrer « la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».

La Loi dite « Grenelle II » est venue définir la Trame verte et bleue, décrire ses objectifs, et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtés :

- Le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'Etat ;
- Le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'Etat du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui contient notamment une présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, une cartographie de la Trame verte et bleue régionale et les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et avec l'intégration de l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques par les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT et les PLU.

La description d'un réseau écologique cherche à traduire la répartition et l'utilisation spatiale de milieux plus ou moins intacts ou dégradés, reliés entre eux par des flux d'échanges, variables dans le temps et en intensité. Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

Carte géologique
de la commune

- Les **réservoirs**, milieux naturels de bonnes qualités et de surfaces suffisantes pour **conserver une bonne fonctionnalité**. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- Les **corridors biologiques**, constitués par des espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception en préfecture : 18/02/2026

La majeure partie du territoire de Royan est identifiée par le SRCE Poitou-Charentes comme une **zone densément urbanisée (notamment sur la partie côtière)**. La deuxième occupation du sol la plus représentée correspond aux **zones agricoles** que ne revêtent pas d'enjeux écologiques majeurs ainsi que de **plusieurs boisements remarquables** et **deux marais péri-urbains à très haute valeur écologique**.

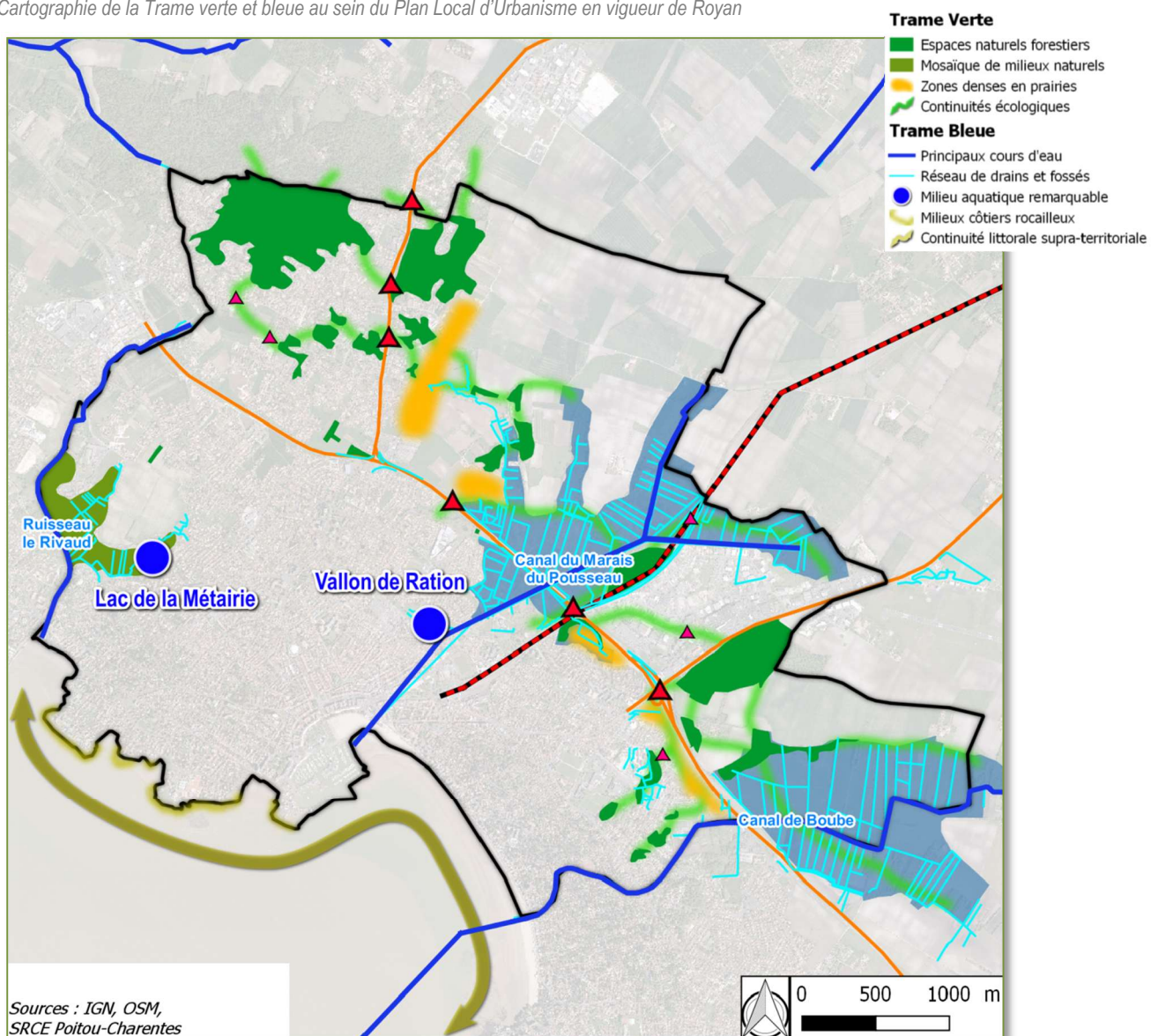
Trois secteurs naturels jouant un rôle important pour les continuités écologiques sont néanmoins présents :

Le **Bois de la Roche** identifié comme zone de zone de corridors diffus (rôle important d'habitat relais),

Les **Marais de Pousseau** et de Boubes et **Belmont** qui sont réservoirs de biodiversité des milieux humides et des milieux littoraux de par leur proximité avec la côte.

Ces trois espaces forment des habitats relais pour un **corridor d'importance régionale** passant par les zones agricoles. L'emprise urbaine diffuse et les liaisons routières et ferroviaires principales induisent des **zones de conflit potentielles** sur ce corridor et les secondaires présents sur la commune.

Cartographie de la Trame verte et bleue au sein du Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Royan



2.2.2. Les protections environnementales sur la commune

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de réception en préfecture : 18/02/2026
Date de réception en préfecture : 18/02/2026

Le contexte territorial côtier de Royan est **extrêmement riche en termes d'outils de protection et d'inventaire du patrimoine naturel**. La présence de **nombreux milieux aquatiques et humides très diversifiés et fortement menacés par l'urbanisation et les activités humaines** l'explique. Les enjeux en la matière sont donc particulièrement élevés.

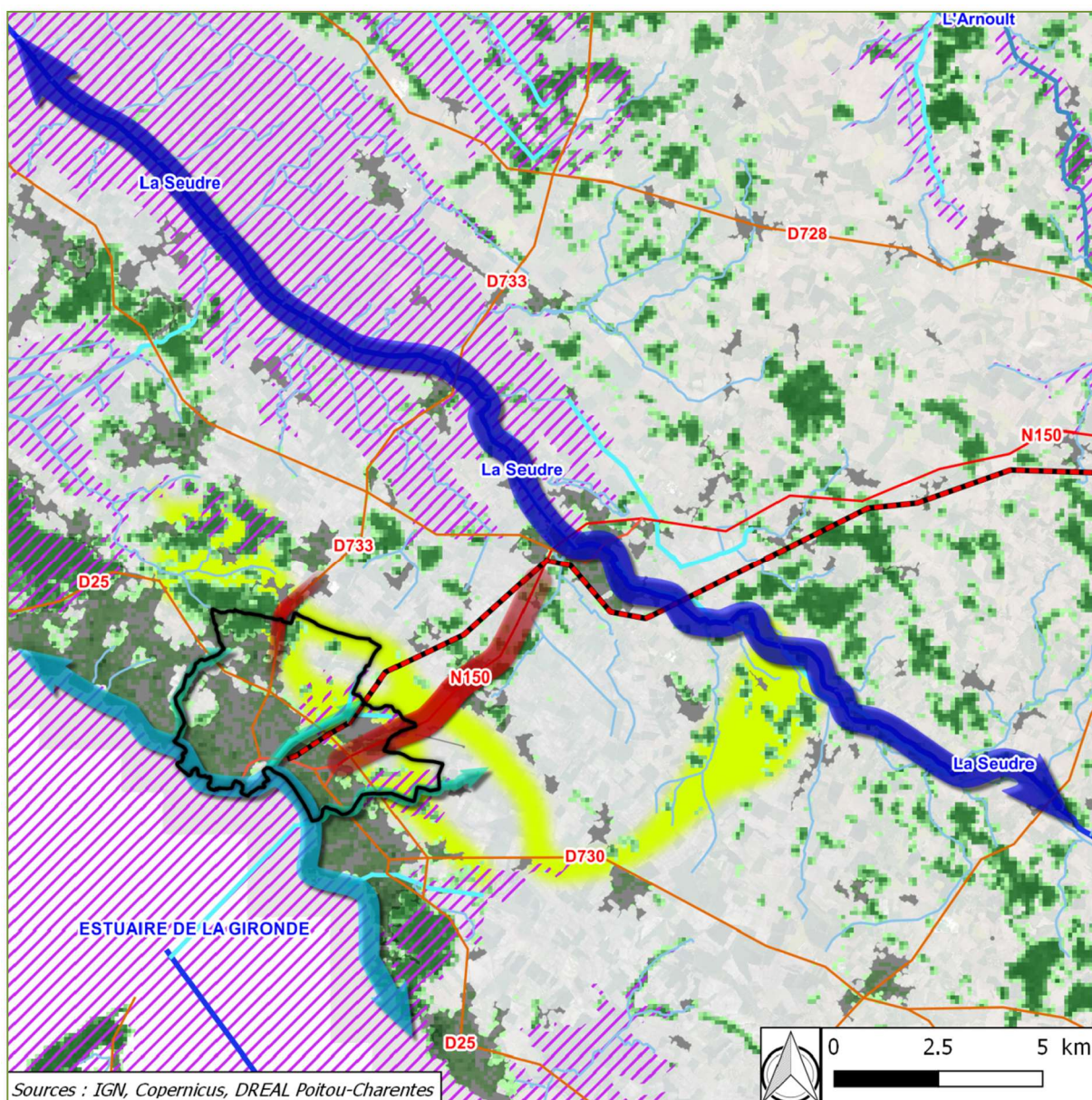
La commune présente ainsi :

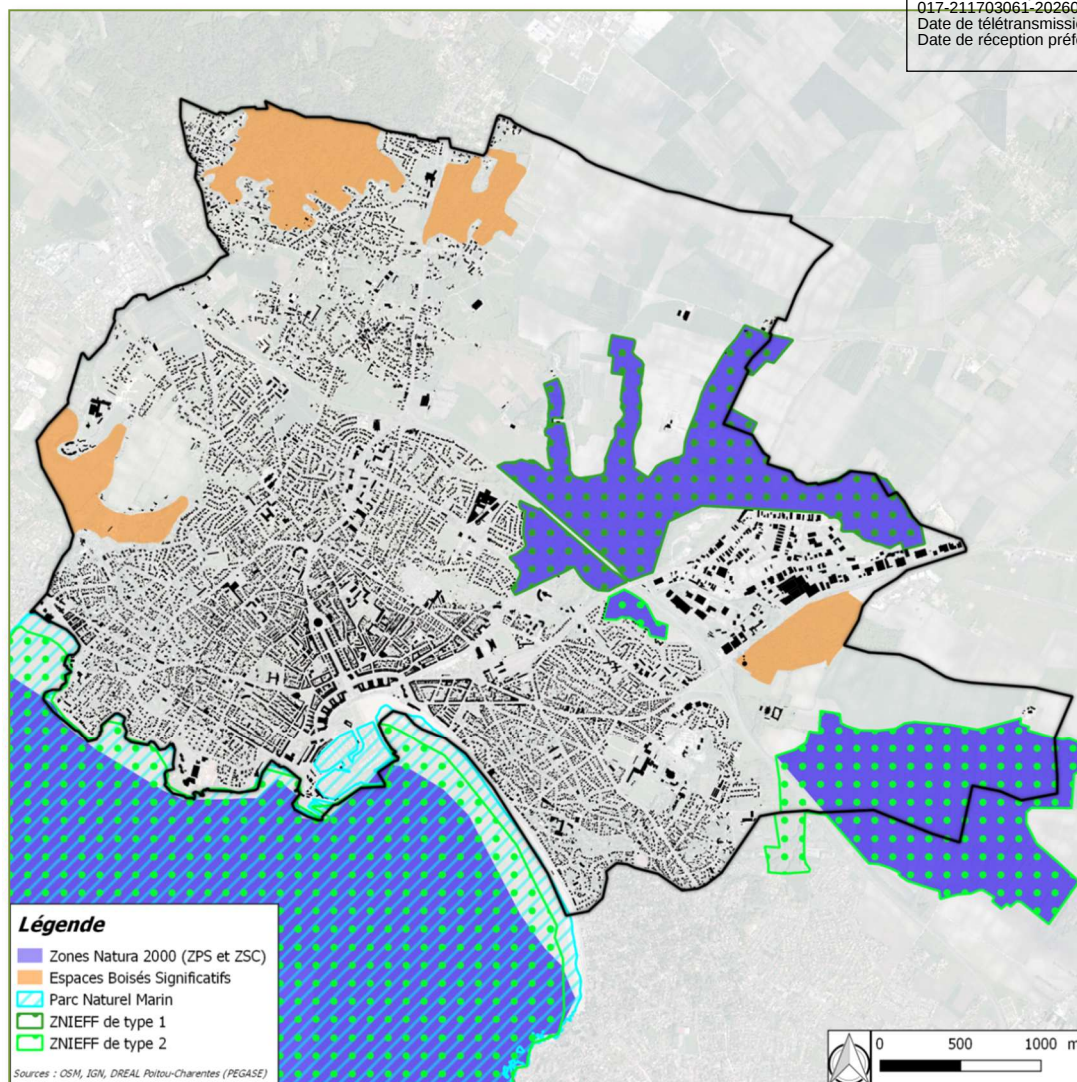
- La **zone Natura 2000 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord »** (identifiant FR5412011), **ZPS** (Zone de Protection Spéciale) issue de la **Directive Oiseaux**,
- La **zone Natura 2000 « Marais et falaises des coteaux de Gironde »** (identifiant FR5400438), **ZSC** (Zone Spéciale de Conservation) issue de la **Directive Habitats / Faune / Flore**,
- La **zone Natura 2000 « Estuaire de la Gironde »** (identifiant FR7200677), **ZSC** (Zone Spéciale de Conservation) issue de la **Directive Habitats / Faune / Flore**,
- Le **PNM** (Parc Naturel Marin) **« Estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis »** (identifiant FR9100007) qui forme une aire marine protégée dont la finalité ne se limite pas qu'à la préservation biologique mais englobe le développement durable.
- La **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) **de type 1 « Marais de Pousseau »** (identifiant 540120106) qui n'a pas de portée réglementaire mais correspond à un **secteur de grand intérêt biologique et écologique**,
- La **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) **de type 2 « Estuaire, Marais et coteaux de la Gironde en Charente-Maritime »** (identifiant 540120106) qui n'a pas de portée réglementaire mais qui forme avec les autres ZNIEFF de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes,
- La **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) **de type 2 « Estuaire de la Gironde »** (identifiant 720013624).

Autres zones d'intérêt : les **Espaces Boisés Significatifs** identifiés par le SCoT de la CARA : le Bois de la Roche, les espaces naturels du marais de Pontailiac, les boisements voisins de la Clinique Pasteur et le Bois de Belmont.

La commune est également située **à proximité d'autres zones classées** (deux zones Natura 2000 et d'autres ZNIEFF, sept de type 1 et deux de type 2).

- Limites de la commune de Royan**
- Eléments de Trame Verte et Bleue**
- Protections environnementales (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO)
 - Densité de boisements
- Réseau hydrographique**
- fleuve
 - rivière
 - canal
 - autre
 - Voies ferrées
- Continuités écologiques**
- Continuités multi-trames continentales (SRCE et SCoT)
 - Continuités littorales (SRCE)
 - Liaisons aquatiques vers le littoral
 - Continuités fluviales régionales (SRCE)
- Elements fragmentants**
- Zones urbaines denses
 - Routes nationales
 - Routes départementales
 - Barrière significative au déplacements des espèces concernant Royan





La commune de Royan possède également un Espace Proche du Rivage (EPR) conformément à la Loi Littoral.



2.3. Le paysage et le cadre de vie

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date d'acceptation préfecture : 18/02/2026

La commune de Royan présente la particularité de se situer à l'embouchure de l'estuaire de la Gironde.

En tant que commune littorale, elle se trouve sous une **double influence, terrestre et maritime**, qui se retrouve sur un plan paysager. Les **paysages littoraux** se composent de la **Grande Conche** et des **côtes rocheuses**, les **paysages « terriens »** des **champs** et des **boisements**. De terre et d'eau, les **marais** forment un paysage atypique dédié à l'**agriculture** et aux **loisirs**.

Le territoire communal de Royan est **urbanisé à hauteur de 55 % de sa surface**, ce qui représente une importante proportion. L'étude des composantes paysagères permet de présenter les **multiples ambiances** qui se côtoient. Le paysage de Royan est ainsi constitué de **6 composantes**, qui s'organisent majoritairement au Nord de l'**entité urbaine** :

- ▶ L'urbanisation sous les arbres ;
- ▶ Le centre-ville des années 50 ;
- ▶ L'urbanisation de rue ;
- ▶ L'urbanisation récente ;
- ▶ Le développement des hameaux Nord-Ouest, au sein des champs et des bois ;
- ▶ La zone d'activité.

De par son histoire, la ville, s'est vue transformée au gré du XXe siècle, offrant un **enchevêtrement d'architectures**, plus ou moins accentué selon les quartiers de la ville. L'ensemble de ces caractéristiques participent à l'**attractivité et à la qualité du cadre de vie**.

Les enjeux paysagers se concentrent donc autour des **entrées de ville, des franges, de l'intégration des zones construites** avec la **conservation des cônes de vues** et de la **valorisation des paysages typiques**.

2.4. La ressource en eau

2.4.1. La qualité des eaux superficielles et souterraines

La commune de Royan est inscrite dans le périmètre du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne** (2022-2027), décliné localement en **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de « l'Estuaire de la Gironde et Milieux associés »**, approuvé le 30 août 2013. Le **SAGE de la Seudre** concerne également de manière formelle la commune de Royan étant donné que cette dernière est localisée sur une très faible partie est localisée sur l'UHR « *Seudre – Baie de Marennes – Oléron* ». Ce dernier couvre l'intégralité du territoire communal. Il dispose de plusieurs enjeux :

- L'environnement global et la place de l'estuaire dans son bassin-versant
- Le bouchon vaseux
- Les pollutions chimiques
- La préservation des habitats benthiques
- La navigation
- La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants
- Les zones humides
- L'écosystème estuarien et la ressource halieutique
- Le risque d'inondation
- L'organisation des acteurs

Les eaux superficielles

Le réseau hydrographique sur Royan est d'une très faible ampleur car composé de **trois fleuves côtiers**. Ces derniers représentent un linéaire total d'environ 4,7 km. Néanmoins, ils sont tous reliés à des **systèmes de drains et fossés** captant les eaux de zones humides, avec en particulier les **deux marais péri-urbains** qui constituent des réserves conséquentes. La quantité en eaux superficielles n'est ainsi pas soumise à un fort enjeu au niveau communal néanmoins dans l'optique du réchauffement climatique et des sécheresses de plus en plus fréquentes, la pression sur la ressource pourrait être amenée à augmenter dans les futures années.

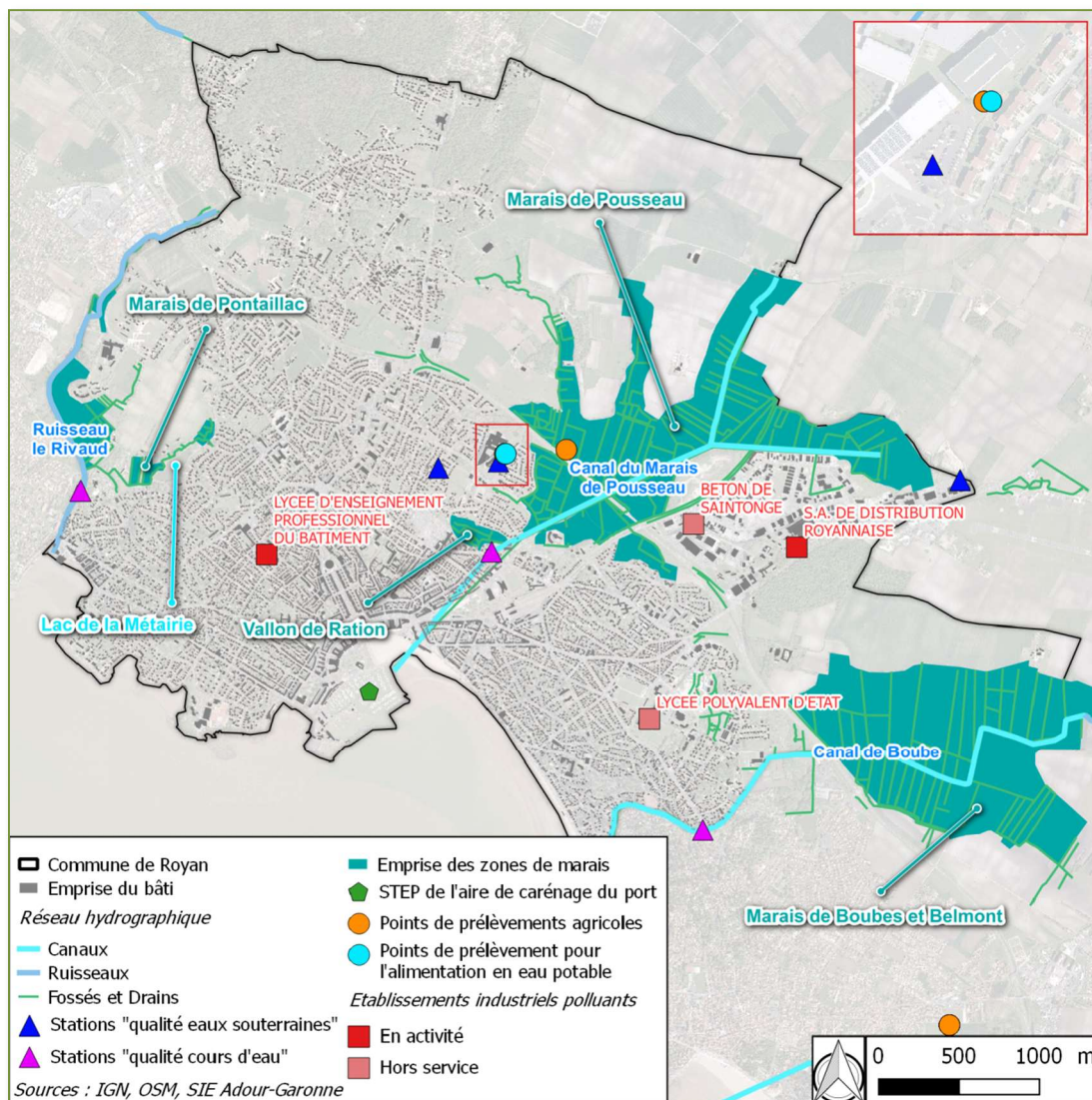
Concernant la qualité des eaux superficielles, les eaux saumâtres de l'embouchure de l'Estuaire de la Gironde subissent des **déversements des eaux pluviales ruisselantes dans l'emprise urbaine** où se trouvent 4 établissements industriels polluants. De plus, la **présence du port implique des rejets d'effluents** directement dans les milieux côtiers. Une STEP dédiée aux traitements des eaux de l'aire de carénage permet de limiter l'impact de ces effluents spécifiques malgré le fait que les rejets s'effectuent directement dans l'estuaire. La principale problématique dans la qualité des eaux superficielles de Royan reste les **effluents agricoles**. En effet, la commune est située en **Zone Vulnérable aux nitrates**.

Les eaux souterraines

Les masses d'eau souterraines parcourant Royan sont extrêmement étendues avec des surfaces de 2 000 à 24 000 km². Elles possèdent ainsi des réserves qui sont peu impactées dans leur globalité par les prélèvements de Royan. Cependant, 2 prélèvements pour l'alimentation en eau potable et 4 pour l'irrigation s'effectuent dans les nappes captives. Ainsi, ces ouvrages peuvent localement modifier la dynamique du système hydrographique en jouant sur les niveaux de l'aquifère des sols calcaires.

Quatre établissements industriels polluants sont présents sur la commune et peuvent potentiellement être une source de pollution des eaux souterraines via la présence de l'aquifère des sols calcaires. Le SDAGE Adour-Garonne indique cependant que les deux masses d'eau souterraine recoupant Royan ont atteint un bon état global en 2015, mais que la masse libre doit l'atteindre en 2027 étant donné son état actuel très mauvais de par la pollution aux nitrates et pesticides.

Panorama des eaux superficielles et facteurs influents sur la commune de Royan



2.4.2. L'alimentation et la qualité de l'eau potable

L'intégralité de la commune est comprise dans l'aquifère « Région de Royan – Santonien Campanien de Gironde ». Principalement mobilisée pour l'alimentation en eau potable et l'irrigation sur la commune, elle possède une **vulnérabilité forte étant soumise à des teneurs en nitrates élevées**. Une source de pollution même locale peut impacter un grand nombre de compartiments de ce système hydrographique. Les indicateurs de 2015 montrent néanmoins des résultats positifs avec une conformité microbiologique de 100% et une conformité physico-chimique de 98% pour l'eau du robinet ainsi qu'un **rendement d'environ 90%** (soit moins de 10% de pertes).

Au total, **deux forages destinés à l'alimentation en eau potable** sont présents sur le territoire communal à côté du Lycée de l'Atlantique. Les **quantités prélevées sont néanmoins soumises à une réglementation stricte** car la commune appartient à une **ZRE** (Zone de Répartition des Eaux), c'est-à-dire un secteur dont les ressources sont insuffisantes par rapport aux besoins en eau. Cette ZRE correspond à celle des eaux du bassin de la Seudre et des cours d'eau côtiers de l'estuaire de la Gironde, définie par l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2003.

2.4.3. L'assainissement des eaux usées

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de transmission : 16/02/2026
Date de réception en préfecture : 16/02/2026

Le service assainissement sur le territoire communal est géré par la **CARA** (Communauté d'Agglomération Royan Atlantique) qui est en contrat d'affermage (gestions des réseaux assurée par un tiers) avec la **CER** (Compagnie des Eaux de Royan), filiale du groupe **SAUR** (Société d'Aménagement Urbain et Rural).

Le réseau d'assainissement collectif de Royan est connecté à la **STEP (station d'épuration des eaux usées) de Saint-Palais-sur-Mer**. D'une capacité nominale de **175 000 Equivalents Habitants**, elles traitent les eaux provenant de 14 communes dont Royan ainsi que des eaux provenant du raccordement de 7 établissements industriels dont les 4 établissements industriels polluants présents sur Royan. Fonctionnant de pair avec la **STEP de Les Mathes**, la capacité totale de ce système d'assainissement collectif peut prendre en charge 227 000 Equivalents-Habitants.

Concernant les chiffres relatifs à cette STEP, elle affiche un **rendement variable** sur les traitements des différents paramètres mais **supérieur à 90%** sur les trois principaux. La **période estivale, avec les arrivées de touristes, implique un pic significatif dans les quantités d'effluents à traiter et représente donc un enjeu** pour éviter des contaminations environnementales. Cette STEP est également encadrée par un arrêté préfectoral en date du 26 janvier 2011 et permettant d'encadrer son bon fonctionnement sur une période de 10 ans.

Le **zonage d'assainissement des eaux usées** qui cadre la gestion sur la commune a été réalisé **en 2018**. La commune collecte les eaux de 99,9% des habitations. Le **parc d'Assainissement Non Collectif (ANC)** de la CARA (2015) est estimé à environ 5 800 dispositifs soit **7 % des habitations du territoire**. Les rendements épuratoires des installations d'assainissement non collectif sont satisfaisants, malgré une certaine variabilité.

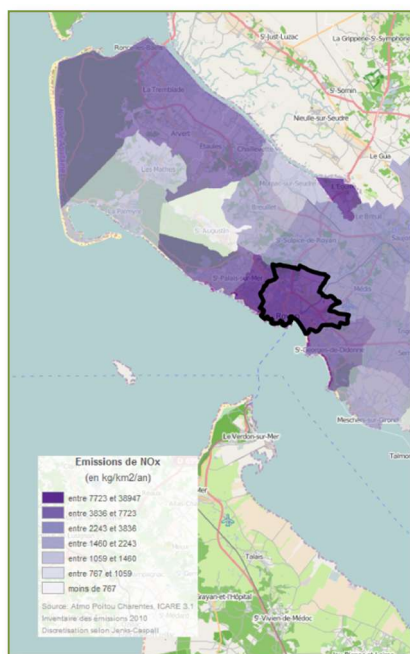
Il est enfin à noter que **l'activité portuaire implique la production d'effluents particuliers qui sont pris en charge par une STEP dédiée** sur le territoire communal. Le rendement (environ 35%) et le taux de pollution entrante (environ 45%) sont faibles mais correspondent à la charge nominale très faible que reçoit cette STEP, qui est de 13m³/j.

2.5. L'air, l'énergie et le climat

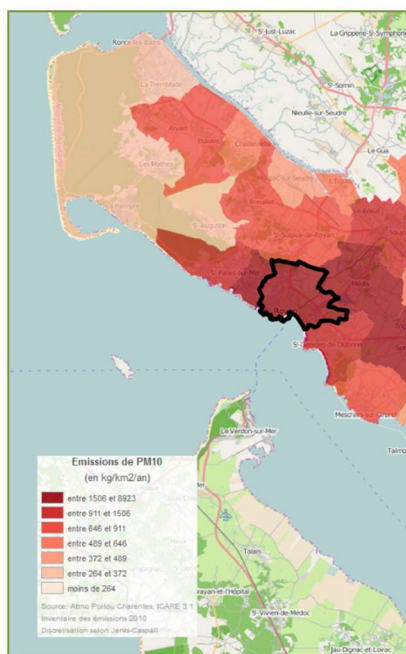
2.5.1. La qualité de l'air

Une analyse a été effectuée en 2005 sur la qualité de l'air dans la commune de Royan par la branche de Poitou-Charentes de la fédération ATMO.

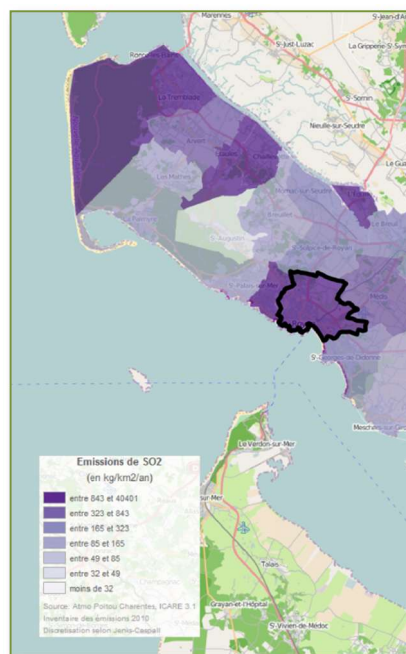
Royan est ainsi soumise à une **problématique modérée concernant la qualité de l'air**. Les indicateurs plus récents de la fédération ATMO de Poitou-Charentes confirment cette tendance en plaçant pour tous les indicateurs la commune dans les taux les plus hauts de la CARA (Communauté d'Agglomération Royan Atlantique). La commune est d'ailleurs classée en zone sensible d'après ce dispositif. De plus un **plan d'alerte et d'information du public en cas de pointe de pollution atmosphérique sur l'agglomération royannaise par arrêté préfectoral le 9 juin 2008**.



Bilan des émissions des oxydes d'azote sur la CARA



Bilan des émissions de particules fines sur la CARA



Bilan des émissions de dioxyde de soufre sur la CARA

Sources cartographiques : ATMO Poitou-Charentes (données de l'inventaire 2010 de Leaflet)



2.5.2. Les énergies renouvelables

La mise en place de la politique d'énergies renouvelables est encadrée par le **SDDER**, Schéma directeur pour le développement des énergies renouvelables, (ainsi que le SRCAE et PCAET en cours d'enquête publique) qui fixe un programme d'actions pour développer ces différentes filières. Le programme d'actions du SDDER est structuré de la sorte :

- ▶ **Axe A « Développer les moyens et les outils »,**
- ▶ **Axe B « Faire émerger les projets et accompagner les porteurs de projets »,** avec les déclinaisons suivantes :
 - Intégrer les ENR dans l'urbanisme et les aménagements,
 - Construire et rénover en intégrant les ENR,
 - Mobiliser la ressource bois,
 - Produire de la chaleur renouvelable,
 - Produire de l'électricité renouvelable,
- ▶ **Axe C « Informer, communiquer, sensibiliser et former ».**

De nombreuses sources d'énergies renouvelables sont mobilisables sur le territoire de la CARA et donc celui de Royan. Seul l'éolien terrestre ne s'aligne pas avec les objectifs du SRCAE. Cela s'explique par la très faible partie du territoire concernée par une zone favorable (ce qui ne concerne pas Royan).

Une importante concertation a été entreprise dans la rédaction du SDDER. Notamment un atelier qui a permis d'établir la faisabilité du développement de différentes filières :

- ▶ **Filières qui font consensus** : Bois énergie, Solaire photovoltaïque, Solaire thermique et Méthanisation,
- Filières plus controversées** : Géothermie, Récupération de chaleur sur eaux usées et éolien terrestre.

Le SCOT de la CARA souligne l'opportunité de développer surtout la **production de biogaz par les agriculteurs et/ou l'utilisation de biogaz dans les transports en commun** et le **photovoltaïque** grâce à l'ensoleillement important du territoire (2 300 heures par an).

2.5.3. Réseaux d'électricité

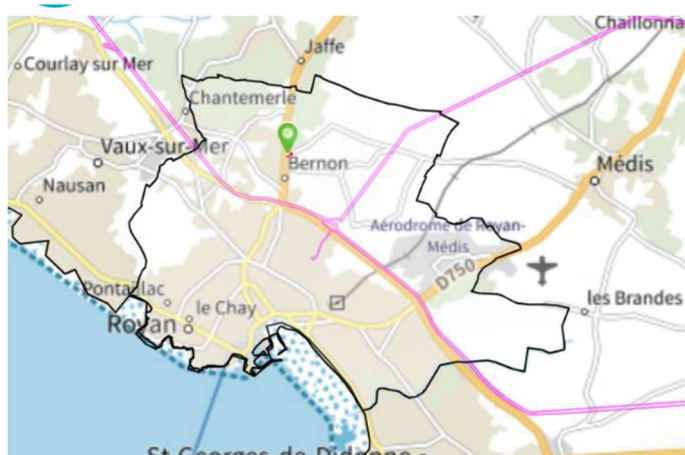
Le territoire de Royan est également concerné par l'implantation d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité :

Liaison aérienne 90 000 Volts :

- Ligne aérienne 90kV N0 1 PREGUILLAC-VAUX

Liaisons aérosouterraines 90 000 Volts :

- Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 PREGUILLAC - ROYAN THAIMS
- Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 ROYAN-SAUJON



Extrait du Géoportail de l'urbanisme faisant apparaître les servitudes i4

Source RTE

2.5.4. Les transports et déplacements

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Le territoire communal est traversé par plusieurs routes départementales. La plupart des déplacements s'effectuent par les **boulevards urbains, la rocade qui ceinture le centre-ville et la RN150 en direction de Saintes**. Ils sont complétés par des voies secondaires qui longent le littoral, permettant de relier Vaux-sur-Mer au nord et Saint-Georges-de-Didonne au sud, et encadrent les différents quartiers. En bordure du littoral Atlantique et en embouchure de l'estuaire de la Gironde, les **RD145 et RD25 longent le littoral**.

En complément de cette desserte routière, une **desserte maritime** permet de rejoindre le port de Royant à la pointe de Grave, au Verdon-sur-Mer, de l'autre côté de l'estuaire en Gironde grâce à un ferry. **Ce transport maritime** offre une alternative et connaît une fréquentation en hausse.

Le **réseau ferré** complète également cette offre, grâce à des lignes TER reliant la ville à Saintes, Angoulême et Niort.

Le maillage urbain de la commune



La ville dispose d'un **réseau de transports en commun** composé de **13 lignes de bus** du réseau de la CARA (Cara'bus) desservant les différents quartiers de la commune et assurant le transport d'un public principalement scolaire. Le réseau d'autocars longue distance « Ouibus », filiale de la SNCF, a également ouvert en 2016, une liaison saisonnière la côte Atlantique et vers Royan, disponible durant la période estivale.

La commune de Royan, présente une problématique liée à l'**autosolisme** dominant avec **65,5% des déplacements effectués en voiture individuelle**. Selon l'Enquête Déplacement Villes Moyennes (EDVM), **l'usage des transports en commun est peu démocratisé**. Cette prédominance de la voiture n'est pas sans conséquence sur la fluidité du trafic, le stationnement, etc. d'autant plus que c'est un **phénomène qui s'accroît à l'approche de la saison estivale** qui attire de nombreux touristes. Cette multiplication des déplacements entraîne certaines nuisances pour le cadre de vie des riverains (pollution visuelle, sonore et olfactive),

Le **développement des mobilités douces** est un objectif poursuivi par la commune (la part des déplacements à pied étant de 30,9% contre 20,5% pour la CARA). Un **Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2013-2022** a permis de structurer le maillage communal.

L'offre en **déplacements doux** se veut enrichie de **parcours de vélos** mis en place au sein de l'agglomération. Un **schéma directeur cyclable** est en cours d'élaboration au sein de la CARA.

2.6. Les risques et nuisances

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

2.6.1. Les risques naturels

Le territoire de Royan est concerné par **huit risques majeurs**, c'est à dire dont les conséquences menacent le territoire et les personnes (Source : *Dossier Départemental des Risques Majeurs de la Charente-Maritime – Décembre 2007*). Il présente de plus une **sensibilité à plusieurs sources de risques de moindre importance** mais dont les **impacts cumulés** se doivent d'être renseignés.



Divers **arrêtés de catastrophes naturelles** (16) ont pu être observés sur la commune. La gestion de ces risques est ainsi encadrée par des documents supra-communaux (PPRN, PAPI et TRI) puisque l'enjeu est estimé comme très fort pour la commune.

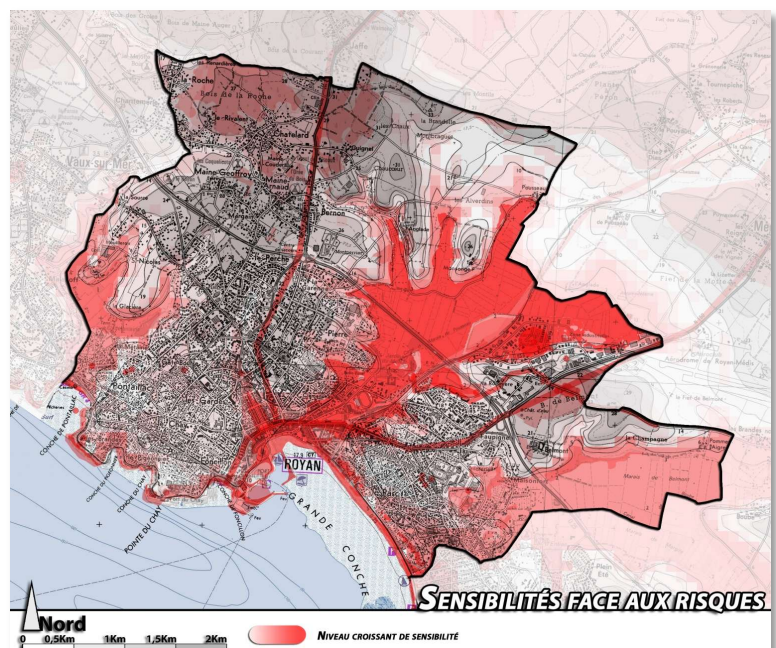
2.6.2. Les risques technologiques

La commune de Royan est concernée par plusieurs risques technologiques :

- ▶ Le risque lié à la présence de **sites BASIAS** : **73 sites BASIAS** sont recensés sur la commune de Royan. **28 de ces sites sont néanmoins toujours concernés par une activité**. Et **parmi les sites dont l'activité est aujourd'hui terminée, 2 d'entre eux ont subi une opération de dépollution** (l'ancienne station de service Société ELF France et l'ancienne usine à gaz EDF Gaz de France Distribution Charente-Maritime).
- ▶ Le risque lié à la présence d'**ICPE** (Installations Classées pour la protection de l'Environnement) : au total, **3 ICPE** sont recensées sur le territoire communal de Royan, aucune n'est classée SEVESO.
- ▶ Le risque lié au **Transport de matières dangereuses** via :
 - La départementale **D733**,
 - La nationale **N150**
 - La **voie ferrée** passant par **Royan** est également indiquée comme liée à ce risque mais dans une **moindre mesure**.

Le territoire communal est aussi concerné par une **canalisation de transport de gaz combustible** exploitée par GRT gaz. Il s'agit d'une canalisation de transport de **gaz naturel haute pression** localisée au sud-est de la commune traversant la **Zone Commerciale Artisanale Royan 2** et la **D25**. D'un diamètre de 100mm, elle induit ainsi la présence d'une **zone de danger de 25 mètres** autour. A noter que sont présents sur le territoire les SUP suivantes A noter que sont présents sur le territoire les SUP

- SUP relatives à la maîtrise de l'urbanisation I1 ;
- SUP d'implantation I3.



Synthèse des risques majeurs sur la commune

2.6.3. Les nuisances sonores

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de réception : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

L'article L.571-1 du Code de l'Environnement instaure la nécessité de la lutte contre le bruit qui peut nuire à la santé des populations. Cette loi impose de prévoir des zones de protection pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu des arrêtés préfectoraux pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Sur la commune de Royan plusieurs routes sont concernées par ces **secteurs affectés par le bruit** :

Au sein de l'emprise urbaine avec notamment : l'**Avenue Louis Bouchet** (périmètre le plus grand), le **Boulevard Frédéric Garnier**, l'**Avenue de Pontailiac**, le **Boulevard Georges Clémenceau** et l'**Avenue Daniel Hedde**,

Sur les principaux axes routiers avec, en suivant l'ampleur de l'impact sonore : la **D733**, la **D25** et la **N150**.

Royan a réalisé un **PPBE à échelle communale** approuvé le 18 avril 2016. Il vient affiner les analyses du **PPBE départemental** et vise les objectifs suivants :

*Réduire le bruit dans les zones sensibles trop exposées,
Prévenir les effets du bruit en amont des projets d'aménagements,
Définir et préserver les zones de calme.*

A noter que le **PDU** (Plan de Déplacement Urbain) du **CARA** tend également à réduire les nuisances sonores sur ce territoire.

2.7. Les déchets

La collecte des déchets ménagers de Royan est assurée par la **CARA**. La fréquence de la collecte tient compte de la **densité urbaine** et de la **saison** permettant de s'adapter à la **forte densité urbaine de Royan** et des afflux significatifs de personnes durant la **période estivale**.

Le réseau de collecte s'articule autour de :

7 déchetteries dont une est localisée à **Royan** dans la **Zone Commerciale Artisanale Royan 2.** et est celle la plus fréquentée de la **CARA**,

Cinq « points propreté » (petites déchetteries gardiennées),

Une déchetterie artisanale destinée aux professionnels localisée sur la **Zone d'Activité de la Queue de l'Ane à Saint-Sulpice-de-Royan** (à environ 10 minutes de Royan),

Un système de **bacs à ordures ménagères** et d'autres pour la collecte sélective destinés aux campings dont 5 d'entre eux sont présents sur la commune de Royan

Le SCOT prévoit que « des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers doivent être prévus dans la conception de tous les immeubles collectifs et opération d'aménagement ». Des **dispositifs de sensibilisation sur le tri** sont également mis en place au sein de divers **établissements touristiques**.

Les **déchets dangereux** sont tout même à prendre en compte étant donné la **faible présence du réseau de collecte** et en particulier ceux provenant des **activités portuaires** qui doivent former un **point de vigilance**.

3. PRÉSENTATION DU PROJET

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

3.1. Point n°1 – L'institution de la « servitude de résidence principale » au titre de l'article L.151-14-1. du Code de l'urbanisme

3.1.1. Le contexte

La commune de Royan est une commune littorale très prisée pour ces atouts notamment géographiques faisant de cette commune un haut lieu de villégiature. Ce fort attrait touristique de la commune a créé un contexte de forte tension immobilière et de déséquilibre croissant entre résidences principales et résidences secondaires.

En effet, actuellement, **43,2 % des logements à Royan sont des résidences secondaires** (INSEE 2022), un taux nettement supérieur à la moyenne nationale (9,7 %). Cette situation contribue à la tension sur le marché locatif, avec une offre de logements disponibles à la location qui diminue, tandis que la demande reste soutenue. Cette situation ne permet pas de proposer un parcours résidentiel complet, freinant l'installation des jeunes ménages et favorisant donc le vieillissement de la population.

Depuis 2010, ce taux de logements secondaires est stable :

- 2010 : 42,8 %
- 2015 : 43,8 %
- 2021 : 43,2 %

La dynamique présente depuis une dizaine d'année n'indique aucune baisse significative de ce chiffre.

De plus, en mars 2025, le marché immobilier de Royan affiche des prix nettement supérieurs à la moyenne nationale, reflétant son attractivité en tant que station balnéaire prisée. Le prix moyen au mètre carré y est estimé à **4 306 €** (tout bien confondu). Sur les cinq dernières années, Royan a connu une hausse notable des prix immobiliers, avec une augmentation de **+33,3 %** pour les appartements et de **+45 %** pour les maisons. Cette dynamique est alimentée par la forte demande notamment pour les résidences secondaires (source pap.fr).

Par ailleurs, selon les chiffres de l'INSEE (2022), la commune de Royan comptabilise 2,8 % de logements vacants. Cette donnée permet d'en déduire :

- que le marché de l'immobilier est très tendu ;
- que les logements vacants ne peuvent constituer un levier d'action pour recréer des logements pérennes.

C'est ainsi que la commune de Royan engage la **procédure de modification simplifiée n°1** de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), conformément aux articles **L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme**. À travers cette modification, la commune entend préserver un parc de logements destinés à l'habitat permanent, lutter contre la spéculation foncière liée aux résidences secondaires et soutenir un développement territorial plus équilibré et solidaire.

3.1.2. Les éléments de justification quant à l'instauration de la servitude

La procédure de modification simplifiée vise exclusivement à instituer la **servitude de résidence principale dans le PLU de Royan**, dispositif nouvellement rendu possible par l'**article L.151-14-1** du Code de l'urbanisme, issu de la loi dite **Loi Le Meur** du 19 novembre 2024. L'objectif est de répondre aux difficultés croissantes d'accès au logement pour la population permanente, en encadrant les meublés de tourisme dans certaines zones urbaines et/ou à urbaniser.

- L'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme ouvre la possibilité d'instituer cette servitude pour :
 - les **communes qui comptent plus de 20 % de résidences secondaires** ;
 - ou pour les **communes où s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants**.

Selon le dernier millésime INSEE de 2022, la commune de Royan possède un taux de résidence secondaire s'élevant à **43,2 % de son parc total de logement**.

Par ailleurs, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du Code général des impôts est applicable sur le territoire communal (cf. délibération annexée au présent document). La commune est par ailleurs identifiée au sein du décret n° 2023-822 du 25 août 2023.

De ce fait, la commune de Royan peut mettre en œuvre cette servitude.

- L'article L.153-31,III du Code de l'urbanisme prévoit de manière dérogatoire la mise en place de cette servitude par le biais de la **procédure de modification simplifiée**. Ainsi la commune de Royan a décidé d'intégrer la servitude à son PLU par cette procédure d'évolution de son PLU.

Accusé de réception en préfecture
en place de cette servitude par le biais
Date de télétransmission : 18/02/2025
Date de dépôt en préfecture : 18/02/2025

« Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la **procédure de modification simplifiée** prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. »

3.1.3. Les éléments de justification quant aux choix des secteurs ciblés

1. Application de la Loi Le Meur

La servitude ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines, dites U, et dans les zones à urbaniser, dites AU.

La Loi Le Meur, au travers de l'article L.151-14.1 du Code de l'urbanisme, permet à la commune d'instaurer la servitude de résidence principale

- Pour les **constructions neuves** qui seront réalisées à partir de l'approbation de la modification simplifiée ;
- Pour les **nouveaux logements issus de la transformation de bâtiments existants** qui étaient auparavant à destination autre que d'habitation.

La commune de Royan fait le choix d'appliquer cette servitude de résidence principale **uniquement** pour les constructions neuves, réalisées à partir de l'approbation de la modification simplifiée n°1. Elle instaure donc cette servitude pour les bâtiments non encore construits afin que les conditions de l'acquisition du logement soient clairement établies **dès le départ**, garantissant une transparence pour les futurs acquéreurs.

L'objectif poursuivi par la collectivité par le biais 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.

La servitude de résidence principale introduite par la Loi Le Meur a pour vocation de 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.

Nota Bene :

- 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 ;
- Le nombre de jours de location temporaire de la résidence principale est limitée à 120 jours, ou abaissée à 90 jours si la commune a délibéré dans ce sens ;
- Un logement concerné par la servitude de résidence principale peut tout à fait être loué, mais à vocation de résidence principale et non pour une résidence secondaire ou touristique ;
- Cette servitude n'atteint pas le droit de propriété. Le propriétaire reste libre de le vendre, de louer ou d'utiliser son bien, même si cela est conditionnée par le critère de résidence principale. En outre, la délibération de prescription de la procédure spécifie bien que la servitude ne concernera que des constructions nouvelles sur des secteurs donnés.

2. Secteurs visés par la servitude de résidence principale sur la commune de Royan

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception en préfecture : 19/02/2026

La commune a fait le choix d'instaurer la servitude de résidence principale uniquement pour les nouvelles constructions ;

- au sein des zones AU du Plan Local d'Urbanisme ;
- au sein d'un secteur UHa.

La commune souhaite mettre en place cette servitude sur les sites intégrés à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) relatives à la création de logements. Les secteurs listés au sein de la DUP sont : OAP TRIES CHASSOT / OAP LA PERCHE / OAP BROCHET LES BOUDINS (1&2) / SMS n°5.

A. Les zones A Urbaniser - AU

Les zones AU ont été fléchées car la commune de Royan souhaite pouvoir encadrer la destination future des logements sur les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés.

Les secteurs zonés en AU sont : TRIES CHASSOT / LA PERCHE / BROCHET LES BOUDINS

Ainsi, l'intégration des dispositions relatives à la servitude de résidence principale auront pour effet que les constructions futures sur les zones AU devront être à vocation de résidence principale.

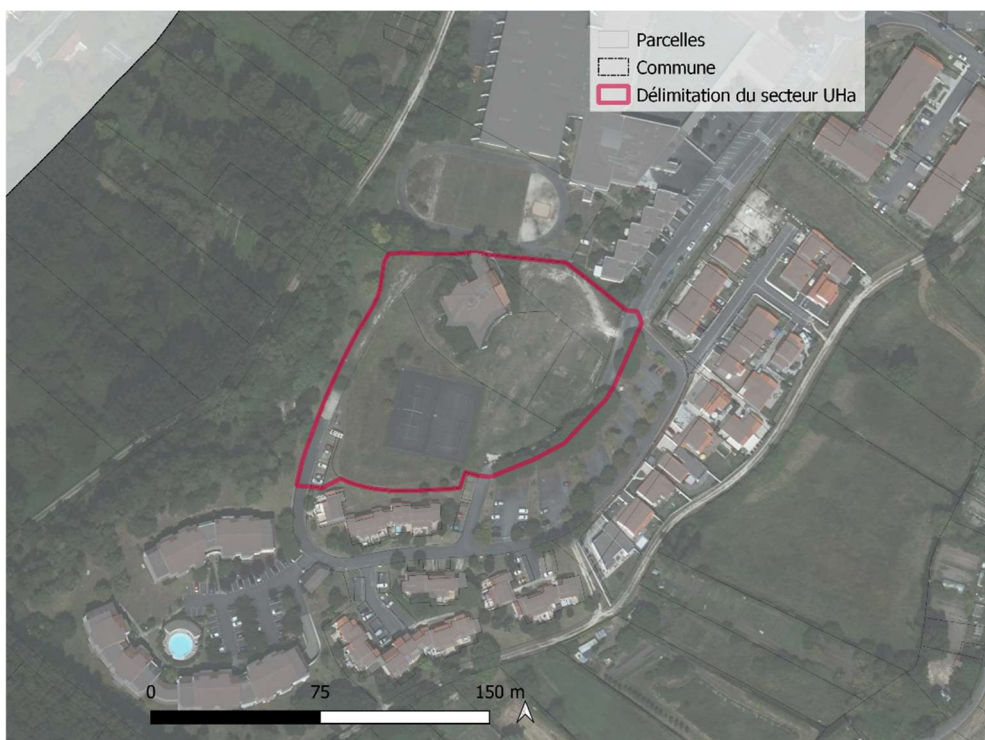
B. Secteur UHa

La zone UH correspond aux zones d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre et le pavillonnaire périphérique.

Au sein de cette zone, la modification simplifiée n°1 identifie un secteur spécifique, le secteur UHa correspondant au Secteur de Mixité Social (SMS) n°5 – Rue des Loutres. Ce secteur est actuellement zoné en UH au sein du PLU en vigueur

Il ne fait pas pour le moment état de construction à destination de logement. Ce secteur est actuellement occupé en partie par un équipement sportif (terrains de tennis et locaux sportifs). La création d'un secteur spécifique (UHa) permet d'instaurer la servitude de résidence principale de manière ciblée.

La collectivité a pour but de maîtriser la programmation future de ce secteur en ajoutant au SMS existant la servitude de résidence principale. Cela permettra de favoriser le développement de logement pour des habitants permanents sur le territoire communal. La délimitation du nouveau secteur UHa prend donc en compte le SMS n°5 ainsi que la voirie d'accès sur le pourtour du secteur (voirie Rue de Loutres). Cela permettra une meilleure lisibilité du zonage et facilitera une réflexion d'ensemble plus cohérente sur le secteur.



Localisation du secteur UHa – vue aérienne.

L'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme spécifie que « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

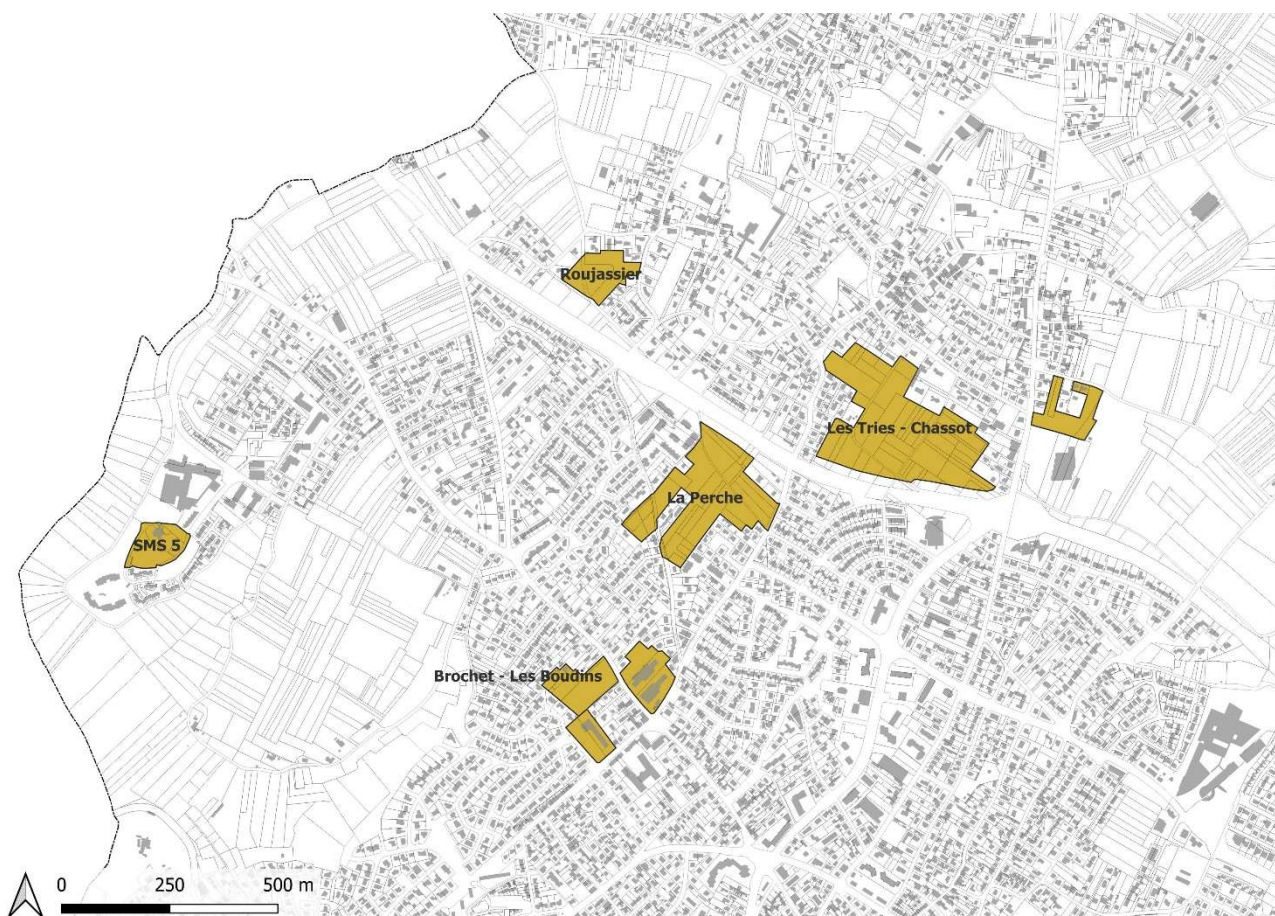
Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception en préfecture : 18/02/2026

Afin de pouvoir cibler spécifiquement ce secteur d'équipement qui a pour vocation future d'accueillir des logements, la commune fait le choix de le distinguer par la création d'un sous-secteur spécifique UHa.

La détermination de ce sous-secteur a pour but une meilleure compréhension de la règle de la servitude de résidence principale ainsi que la juste application de la servitude qui doit s'appliquer à l'ensemble d'une zone ou secteur.

Il est à noter que la commune souhaite déterminer l'application de ces nouvelles dispositions sur les secteurs qui ne font pas encore état de logements, d'où le choix de ne pas l'appliquer sur l'ensemble de la zone UH.

C. Synthèse des secteurs concernés par la servitude de résidence principale



Synthèse des secteurs concernés par la modification simplifiée n°1.

3.1.4. L'application des dispositions de l'article

La servitude de résidence principale issue de la Loi Le Meur est inscrite au sein de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme. De ce fait, au sein de la sous-destination « Logement » (destination Habitation) des zones et secteurs concernés, une référence à l'article y sera faite pour son application.

3.1.5. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

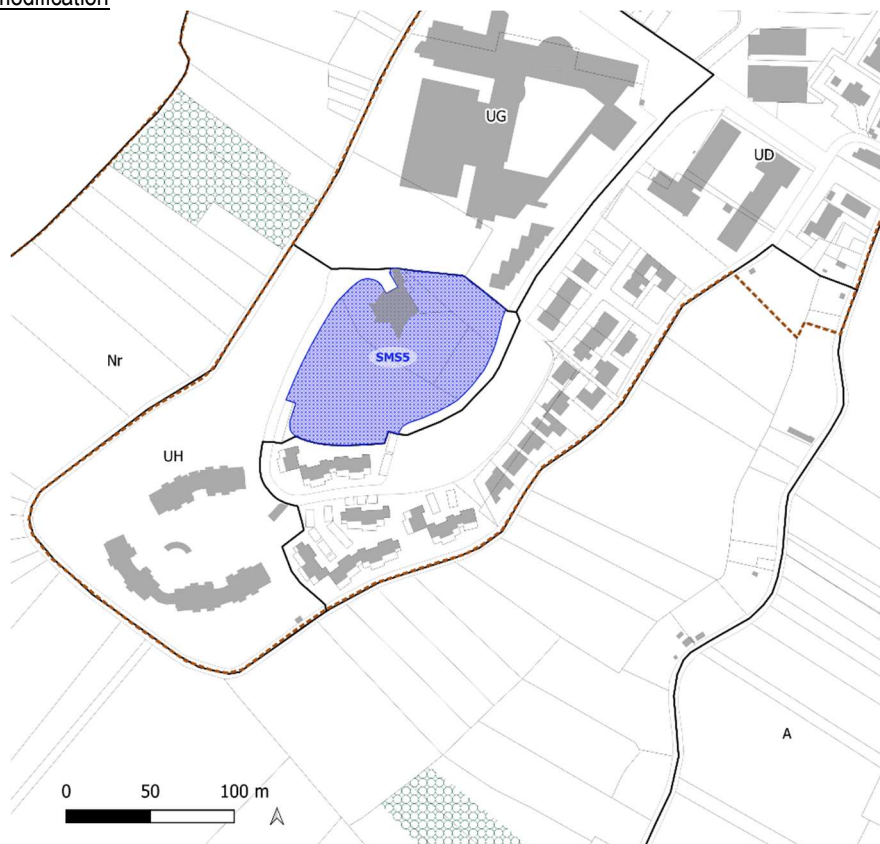
3.1.5.1. La modification du règlement écrit

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Les modifications figurent ci-dessous en caractères **rouge, gras et italique**. Elles s'opèrent de facto pour les zones urbaines et à urbaniser.

Règlement graphique – Création du sous-secteur UHa

Dispositions avant modification



Dispositions après modification



Article 5 – Division du territoire en zones

Zones urbaines

LES ZONES URBAINES				
Zone	Caractéristique de la zone	Secteurs définis		Délimitation du secteur
UA	Centre-ville, quartiers reconstruits soumis à des règles d'architecture	UAa	Secteur autour du marché central, de l'Avenue des Tilleuls et Rue des Ecoles	
		UAb	Secteur à vocation de restauration et services localisé sur le front de mer.	
UB	Quartiers des Gardes et Mons, des abords de la gare et l'extension Nord du centre-ville, caractérisés par un habitat continu implanté à l'alignement	UBa	Quartier du Pontaillac	
		UBb	Quartier de Notre-Dame et rue des Fauvettes	
UC	Quartier des Eperailles à vocation de collectifs implantés en discontinu	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone		
UD	Zone d'extensions pavillonnaires	UDa	Villages et hameaux anciens situés en périphérie de la ville	
		UDb	Aire d'accueil des gens du voyage	
UE	Quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs	UEa	Site de la Mairie	
UG	Zone d'équipements scolaires, sportifs et culturels	UGa	Secteur Boulevard Carnot	
UH	Zone d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre-ville et le pavillonnaire périphérique	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone		
UI	Zone d'activités économiques commerciales	UIa	Zone destinée à l'accueil d'activités artisanales	
UP	Zone d'activités liées à la navigation, la pêche et au développement du tourisme et loisirs à proximité avec la mer	UPa	Zone destinée aux équipements techniques portuaires	
		UPb	Zone du quartier portuaire du Foncillon, destinée aux activités marines	
		UPc	Zone destinée au port d'animation, de sport, de plaisance et de tourisme	
UZC	Zone de la ZAC « Pousseau-La Garenne », pour des équipements à usage de commerces et tertiaires	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone		
UZE	Zone de la ZAC « Pousseau-La Garenne », pour des équipements scolaires, sportifs et culturels	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone		
UZH	Secteurs non bâtis en partie haute de la ZAC « Pousseau-La Garenne », destinés à l'habitat	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone		

Article 5 – Division du territoire en zones

Zones urbaines

LES ZONES URBAINES			
Zone	Caractéristique de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
UA	Centre-ville, quartiers reconstruits soumis à des règles d'architecture	UAa	Secteur autour du marché central, de l'Avenue des Tilleuls et Rue des Ecoles
		UAb	Secteur à vocation de restauration et services localisé sur le front de mer.
UB	Quartiers des Gardes et Mons, des abords de la gare et l'extension Nord du centre-ville, caractérisés par un habitat continu implanté à l'alignement	UBa	Quartier du Pontaillac
		UBb	Quartier de Notre-Dame et rue des Fauvettes
UC	Quartier des Eperailles à vocation de collectifs implantés en discontinu	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UD	Zone d'extensions pavillonnaires	UDa	Villages et hameaux anciens situés en périphérie de la ville
		UDb	Aire d'accueil des gens du voyage
UE	Quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs	UEa	Site de la Mairie
UG	Zone d'équipements scolaires, sportifs et culturels	UGa	Secteur Boulevard Carnot
UH	Zone d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre-ville et le pavillonnaire périphérique	UHa	Secteur rue des Loutres
UI	Zone d'activités économiques commerciales	UIa	Zone destinée à l'accueil d'activités artisanales
UP	Zone d'activités liées à la navigation, la pêche et au développement du tourisme et loisirs à proximité avec la mer	UPa	Zone destinée aux équipements techniques portuaires
		UPb	Zone du quartier portuaire du Foncillon, destinée aux activités marines
		UPc	Zone destinée au port d'animation, de sport, de plaisance et de tourisme
UZH	Zone de la ZAC « Pousseau-La Garenne », pour des équipements à usage de commerces et tertiaires	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UZE	Zone de la ZAC « Pousseau-La Garenne », pour des équipements scolaires, sportifs et culturels	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	
UZH	Secteurs non bâtis en partie haute de la ZAC « Pousseau-La Garenne », destinés à l'habitat	Aucun secteur n'est défini au sein de cette zone	

Usage des sols et destination des constructions

Article UH-1 : Destination et sous destination interdites, admises ou soumises a conditions

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :

Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 5m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » :

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Préambule :

La zone UH correspond aux zones d'extension de la commune, mélange d'habitat pavillonnaire et d'immeubles ponctuels, de densité moyenne entre le centre et le pavillonnaire périphérique.

Le sous-secteur UHa est concerné par la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Usage des sols et destination des constructions**Article UH-1 : Destination et sous destination interdites, admises ou soumises a conditions**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :

Pour l'ensemble de la zone UH : Les abris de jardin sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une emprise au sol de 5m² et qu'ils respectent les dispositions du présent règlement inscrites dans le chapitre Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour le secteur UHa : Toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

- Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail »

Accusé de réception en préfecture
 DE 703061-20260216-DCM26-013-DE
 Date de télétransmission : 18/02/2026
 Date de réception préfecture : 18/02/2026

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles.

- Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Usage des sols et destination des constructions

Article AU-1 : Destination et sous destination interdites, admises ou soumises a conditions

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

- Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :

Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

- Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :

- habitations légères de loisirs,
- terrains de camping,
- villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs.

Préambule :

La zone AU correspond aux zones ouvertes à une urbanisation multifonctionnelle. Les constructions y sont autorisées soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone AU est concernée par la servitude de résidence principale au titre de l'article L.151-14-1 du Code de l'urbanisme.

Usage des sols et destination des constructions**Article AU-1 : Destination et sous destination interdites, admises ou soumises a conditions**

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

- Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :

Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

- Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Toutes les constructions nouvelles de logements doivent être à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L. 324-1-1.

- Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception en préfecture : 18/02/2026

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être affectés aux occupations suivantes :

- habitations légères de loisirs,
- terrains de camping,
- villages vacances ou parcs résidentiels de loisirs

4. L'ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Avis de transmission en préfecture :
01/02/2026 17:02:05 - 20160011-D-17-26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

La commune de Royan est concernée par :

- ▶ Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine approuvé le 27 mars 2020, a évolué par le biais d'une modification simplifiée approuvée le 14 octobre 2024 ;
- ▶ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique, approuvé en 2007, modifié en 2014 et approuvé le 18 décembre 2024 ;
- ▶ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne adopté par le comité de bassin le 4 avril 2022 ;
- ▶ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'estuaire de la Gironde et ses milieux associés approuvé le 30 août 2013 actuellement en cours de révision et de manière plus anecdotique, le SAGE Seudre approuvé le 7 février 2018 ;
- ▶ Le Plan Climat Air Energie (PCAET) de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique dont le projet de révision a été arrêté le 18 juillet 2022 puis approuvé le 19 octobre 2023 ;
- ▶ Le Plan de déplacement urbain (PDU) le 16 décembre 2013 et actuellement remplacer par le Plan de Mobilité Simplifié en cours d'élaboration ;
- ▶ Le Plan de prévention des risques naturels de l'embouchure Nord Gironde (PPRN de Royan) approuvé le 11 février 2022 ;
- ▶ Le Programme d'actions et de prévention contre les inondations (PAPI) de l'Estuaire de la Gironde approuvé en 2015 ;
- ▶ Le Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PBBE) approuvé le 18 avril 2016 ;
- ▶ Le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) Nouvelle-Aquitaine adopté en 2019 ;

4.1. Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de Nouvelle-Aquitaine

Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé en 2020 et s'articule autour de 4 grandes thématiques :

- ▶ **Bien vivre** dans les territoires (se former, travailler, se loger, se soigner) ;
- ▶ Lutter contre la déprise et **gagner en mobilité** (se déplacer facilement et accéder aux services) ;
- ▶ **Consommer autrement** (assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets) ;
- ▶ **Protéger l'environnement** naturel et la santé (réussir la transition écologique et énergétique).

Il poursuit plusieurs ambitions :

- ▶ Une consommation foncière **divisée par deux** en Nouvelle-Aquitaine (en lien avec les objectifs de la Loi Climat et Résilience) ;
- ▶ La **fin de l'étalement commercial effréné** qui dévitalise les centres-villes/bourgs ;
- ▶ La **réduction de la consommation énergétique** des bâtiments et l'objectif d'une **région à énergie positive** en 2050 ;
- ▶ De **nouvelles solutions de transport** pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours ;
- ▶ L'**adaptation aux dérèglements climatiques** ainsi que la **prévention des risques** auxquels elle est exposée ;
- ▶ Un modèle de développement qui respecte la nature, les paysages et favorise la **restauration de la biodiversité**.

⇒ La modification simplifiée est compatible avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

4.2. Le SCoT de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique (CARA)

Agglomération Royan Atlantique
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

Le SCoT de la CARA, approuvé le **18 décembre 2024**, est un outil de planification et d'organisation du territoire sur un **horizon de 20 ans**. Il définit un projet global et stratégique pour le **développement durable** d'un territoire. Il fixe alors des orientations générales de l'organisation de l'espace, en déterminant notamment les grands équilibres entre espaces urbains, naturels et agricoles.

Le SCoT identifie ce projet équilibré et solidaire, partagé par les 33 communes pour les vingt ans à venir, comme cadre de référence pour gérer l'attractivité du territoire, en accord avec ses capacités d'accueil, pour valoriser durablement son économie et ses potentiels de développement, le tout en respectant ses richesses ou contraintes environnementales.

Le SCoT répond à deux ambitions : rajeunir le territoire en le faisant vivre toute l'année, et faire rimer sobriété avec qualité du cadre de vie.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT de la CARA actuel s'articule autour des **notions** suivantes :

- La gestion économe d'espace et l'habitat
- La protection d'espaces agricoles, naturels et urbains ;
- Habitat ;
- Transports et déplacements ;
- Equipement commercial et artisanal ;
- Qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- Equipements et services ;
- Infrastructures et réseaux de communications électroniques ;
- Performances environnementales et énergétiques.

Elles sont traitées comme suit au sein du DOO du SCOT

1. Les grands équilibres territoriaux et l'organisation spatiale du territoire de la CARA

- a. Organiser les grands équilibres du territoire de la CARA en s'appuyant sur ses trames structurantes, urbaines et naturelles
 - Affirmer l'armature urbaine de la CARA comme support de développement, tout en renforçant les complémentarités et solidarités territoriales
 - Maitriser la croissance démographique en cohérence avec l'armature urbaine et en adéquation avec les enjeux environnementaux et naturels
 - S'appuyer sur une armature naturelle pour préserver les territoires d'exception et les liaisons naturelles
- b. Les conditions générales d'un développement urbain maîtrisé adapté aux enjeux environnementaux et paysagers
 - S'inscrire dans une démarche de sobriété foncière, réduisant le rythme de la consommation et de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - Création d'un observatoire et base d'une stratégie foncière et immobilière
 - Concilier le développement urbain avec la préservation des ressources et des espaces naturels

2. Les orientations des politiques publiques d'aménagement

- a. Encourager une politique durable pour l'énergie et l'aménagement
 - Favoriser la production locale d'énergie renouvelable dans leur diversité
 - Travailler sur la sobriété énergétique
 - Concevoir des aménagements et des constructions plus durables
- b. Construire autrement
 - Veiller à l'attractivité des centres-bourgs / villes
 - Avoir une cohérence entre urbanisation et gestion de la mobilité
 - Optimiser les espaces déjà urbanisés et maîtriser le phénomène d'extension urbaine
 - Améliorer et valoriser le parc de logements

c. Proposer une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants et du territoire

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

- Se doter d'équipements structurants
- Développer l'offre en formations
- Adapter les services de santé aux besoins du territoire d
- Veiller à une répartition équilibrée des équipements techniques et de proximité
- Assurer une couverture très haut débit

d. Améliorer la desserte du territoire et promouvoir le développement d'une mobilité durable

- Améliorer la desserte du territoire
- Promouvoir le développement d'une mobilité durable

e. Pérenniser les activités agricoles et aquacoles

- Préserver le foncier agricole comme outil de production
- Pérenniser, valoriser et diversifier les exploitations agricoles et aquacoles
- Concilier agriculture et urbanisation par la création de zones tampon
- Intégrer la filière énergie dans les activités agricoles et aquacoles
- Conforter les activités de production aquacole et salicole dans les marais"

f. Organiser l'activité économique et commerciale sur le territoire

- Favoriser le maillage du développement économique dans le cadre d'une sobriété foncière
- Accompagner la montée en qualité des zones d'activités
- Organiser et améliorer la qualité des aménagements commerciaux
- Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCOT
- Création d'un observatoire

g. Définir une stratégie touristique durable

- Déterminer un projet touristique
- Valoriser la richesse des paysages à travers une diversification du tourisme
- Permettre l'évolution des stations littorales
- Accueillir les bateaux de croisières fluviales et de passagers dans le port de Royan

h. Conforter les activités et les équipements portuaires

i. Développer et promouvoir les activités de loisirs et de pleine nature

3. Les orientations d'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

a. L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants

- La définition des termes « agglomération », « village », « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages » par le SCoT de la CARA
- La définition d'une « extension de l'urbanisation »
- La définition de « continuité de l'urbanisation »
- La traduction dans les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles

b. La bande littorale des cent mètres

c. Les espaces proches du rivage

- Les critères de délimitation des espaces proches du rivage par le SCoT de la CARA
- Les espaces proches du rivage dans les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu
- Dans les espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation est limitée

d. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral

e. Les coupures d'urbanisation

- f. Les campings
- g. Les espaces boisés significatifs

Accusé de réception en préfecture
017-211703061-20260216-DCM26-013-DE
Date de télétransmission : 18/02/2026
Date de réception préfecture : 18/02/2026

⇒ La modification simplifiée est compatible avec le SCOT de la CARA et favorise même la réalisation des objectifs poursuivis par ce document.

4.3. Le SDAGE Adour Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne a été adopté le **10 mars 2022**. Ce document de planification définit, pour une période de 6 ans (2022-2027), les grandes orientations pour une **gestion équilibrée de la ressource en eau** ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre sur le bassin Adour-Garonne.

L'état des lieux témoigne d'une **amélioration de l'état des eaux** grâce aux plans d'action précédents (**50 % des masses d'eau superficielles sont en bon état écologique**) mais des problématiques persistent concernant la dégradation des masses d'eau souterraines ou encore la pollution liée aux pesticides, à des systèmes d'assainissement insuffisants ou à des altérations hydro-morphologiques.

Sur la base de cet état des lieux de 2019, l'ambition du SDAGE est d'atteindre **70% de cours d'eau en bon état d'ici 2027**.

Le SDAGE se fixe 4 catégories d'objectifs majeurs :

- ▶ Créer les conditions de **gouvernance favorable** ;
- ▶ **Réduire les pollutions** ;
- ▶ Agir pour assurer l'**équilibre quantitatif** de la ressource en eau
- ▶ **Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux** aquatiques et humides.

⇒ La modification simplifiée est compatible avec le SDAGE de Adour Garonne.

4.4. Autres documents supra communaux

⇒ La modification simplifiée est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux cités au point 4.