

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Commune de ROYAN

du 17 février 2025 au 21 mars 2025 17h00 inclus

RAPPORT D'ENQUÊTE

Partie 1



Commissaire Enquêteur : Madame Béatrice AUDRAN

PARTIE 1 - RAPPORT

PREAMBULE

I - GENERALITES

- 1. LE CADRE GENERAL DU PROJET**
 - 1.1 Objet de l'enquête publique
 - 1.2 La procédure de modification n°2 du PLU de Royan
 - 1.3 Le Plan Local d'Urbanisme de Royan
 - 1.4. Projet de Modification n°2 du PLU de Royan
- 2. LE CADRE JURIDIQUE**
 - 2.1 Au titre du PLU
 - 2.2 Au titre de l'enquête publique
 - 2.3 Au titre de l'Evaluation Environnementale

II - ORGANISATION L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1. DISPOSITIONS PREPARATOIRES A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
 - 1.1 Désignation du Commissaire Enquêteur
 - 1.2 Arrêté d'organisation de l'Enquête Publique
 - 1.3 Réunion préparatoire
- 2. CHOIX DE LA PROCEDURE**
- 3. COMPOSITION DU DOSSIER**
- 4. INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITE LEGALE DE L'ENQUETE**
 - 4.1 Parutions dans les journaux – Annonces légales
 - 4.2 Affichage
 - 4.3 Publicité complémentaire – via Internet
- 5. VISITE DES LIEUX**

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 1. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**
- 2. MOYENS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC POUR CONSIGNER LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
- 3. CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**
- 4. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET MODALITES DE TRANSFERT DES DOSSIERS ET REGISTRES**
- 5. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
 - 5.1 Données chiffrées – Permanences du Commissaire Enquêteur
- 6. NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC - MEMOIRE EN REponse**
 - 6.1 Procès-Verbal de Synthèse
 - 6.2 Mémoire en réponse

IV - PRESENTATION DU PROJET - MODIFICATION N°2 DU PLU

- 1. PROJET – MODIFICATION N°2 DU PLU**
- 2. LOCALISATION DU PROJET**
- 3. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES**
- 4. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE**
- 5. OBJECTIFS POURSUIVIS**

V - EVOLUTIONS NECESSAIRES DU PLU

- 1. LES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU**
- 2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT DU PLU**
- 3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - PADD**
 - 3.1 Rappel du Cadre Législatif
 - 3.2 Les objectifs poursuivis
- 4. COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**
 - 4.1. Compatibilité avec le SCoT
 - 4.2. Compatibilité avec le SRADDET
 - 4.3. Compatibilité avec les SAGE et SDAGE

VI - ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

- 1. SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC - LA MODIFICATION N°2 DU PLU**

2. AVIS DE LA MRAe
3. AVIS DES PPA
4. MEMOIRE EN REPONSE ET SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – PPA/MRAe
5. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS

Conclusions

Avis

ANNEXES

PREAMBULE

La Commune de Royan est située en région Nouvelle-Aquitaine, dans le département de Charente Maritime, sur le littoral Atlantique. Cette situation géographique lui confère un atout majeur favorable à son attractivité résidentielle, économique et touristique.

En tant que commune littorale, Royan présente un caractère à la fois 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.

La commune de Royan est une commune de 19 029 habitants (donnée Insee) selon la population légale entrée en vigueur en 2021, pour une superficie de 19,3 km². L'évolution de la courbe démographique de la commune depuis le milieu des années 1970 montre une croissance continue et soutenue.

Royan, bénéficie d'une position géographique privilégiée qui représente de forts atouts de développement et possède un réseau d'axes de communication développé : 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 proximité du Verdon-sur-Mer, de l'autre côté de l'estuaire. Sa situation sur le littoral n'en fait pas pour autant une commune difficile d'accès.

Par ailleurs, la N150 et la ligne ferroviaire Royan-Saintes permettent de relier Royan plus facilement à l'A10 axe routier européen de première importance et à l'A837 pour se rendre vers Rochefort, la Rochelle ou encore Niort.

Sur le plan administratif, la ville de Royan fait partie de la **Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique** (CARA) regroupant 33 communes. Etablissement Public de Coopération Intercommunale – EPCI,

En effet, la Communauté de Communes du Pays Royannais a été créée par Arrêté Préfectoral du 27 décembre 1995. Elle a été transformée en l'actuelle Communauté d'Agglomération, le 12 novembre 2001, et son périmètre a été étendu aux communes de Médis et Saujon par un nouvel arrêté préfectoral du 28 décembre 2001.

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA) regroupait une population de 85 271 habitants en 2021 (INSEE), soit une densité moyenne de 141,2 habitants par km² pour un territoire d'une superficie de 604 km².

L'**Aire d'Attraction de Royan** est un zonage d'étude défini par l'Insee pour caractériser l'influence de la commune de Royan sur les communes environnantes. L'aire d'attraction de Royan est une aire intra-départementale qui comporte 26 communes situées en Charente-Maritime. Elle entre dans la catégorie des aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants, une catégorie qui regroupe 25,3 % de la population de Nouvelle-Aquitaine et 18,5 % au niveau national.

Le PLU de Royan ayant été approuvé le 03 juin 2021. La commune de Royan a lancé la procédure de Modification n° 2 du PLU. Le projet de cette Modification du PLU, de réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage.

* L'Aire d'attraction des villes est définie par l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire d'attraction est donc un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre. Le zonage en aires d'attraction des villes (ZAAV) 2020 se substitue au zonage en aires urbaines (ZAU) de 2010. Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles. Si un pôle envoie au moins 15 % de ses actifs travailler dans un autre pôle de même niveau, les deux pôles sont associés et forment ensemble le cœur d'une aire d'attraction. Les communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle constituent la couronne de l'aire d'attraction du pôle

La commune de Royan est une commune littorale, la modification apportée a pour objectif de modifier des dispositions générales concernant les Espaces Proches du Rivage (bien qu'elle n'impacte pas les zones d'intérêt environnemental de type ZNIEFF, Natura 2000, etc.), le choix d'une évaluation environnementale systématique sans saisine de la MRAe a donc été retenu. Cette décision permet de plus, de garantir la sécurité juridique du document.

En effet, le décret du 13 octobre 2021 précise les modifications apportées au régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme avec l'article 40 de la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, dite « ASAP ». Celui-ci a posé le principe d'évaluation environnementale systématique pour les plans locaux d'urbanisme.

Par ailleurs, La commune de Royan est soumise à la « loi littoral » et comprend des **Espaces Proches du Rivage (EPR)**. La délimitation des EPR n'étant pas précisée par la loi du 3 janvier 1986, c'est la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 qui a proposé une méthodologie pour caractériser ces espaces. Plusieurs arrêts du Conseil d'Etat, circulaires et ordonnances sont venus progressivement confirmer ou préciser cette notion d'espaces proches du rivage. Après une analyse combinée, ce sont les éléments suivants qui sont appréciés : – la distance par rapport au rivage ; – les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique, relief et configuration des lieux ; – l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer : la visibilité est appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres. Les Espaces Proches du Rivage relèvent notamment du champ de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme.

La présente procédure de Modification n°2 du PLU vient faire évoluer le document d'urbanisme initial. Le développement de la Commune doit s'inscrire dans les objectifs de développement maîtrisé. La procédure de Modification n°2 du PLU permettra de répondre à un objectif de développement et de densification maîtrisés.

Le PLU de la commune de Royan est soumis à la compatibilité avec différents documents supra communaux, tels le Scot, le SRADDET, le SDAGE et le SAGE, le SRCE etc...

La commune de Royan et la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique s'inscrivent dans le périmètre du Territoire du Schéma de Cohérence Territoriale - **SCoT** de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique, approuvé en 2007 et modifié en 2014 ; en cours de révision. La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique compte 33 communes, territoire sur lequel est établi le SCoT

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique bénéficie d'une localisation privilégiée. Sa grande façade littorale et estuarienne d'environ 107 km de côte, de Saujon à Saint-Romain-sur Gironde est un atout incontestable. Elle présente quatre visages distincts : la Grande Côte, la Côte Sauvage, et les estuaires de la Gironde et de la Seudre.

Le territoire bénéficie également de l'environnement dynamique de plusieurs métropoles régionales et de leurs satellites comme Bordeaux, Poitiers, Angoulême, La Rochelle, Rochefort, Saintes et Cognac, ce qui constitue un maillage entre de nombreux pôles urbains régionaux ou locaux au sein de la Région.

S'agissant du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires - Nouvelle Aquitaine, la présente procédure de Modification n°2 du Plu est postérieure au **SRADDET Nouvelle-Aquitaine**, approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020. La procédure de Modification du PLU ne porte pas d'élément contrariant au regard du SRADDET. Il convient même de rappeler que l'évolution du PLU devrait permettre au document d'urbanisme de se rapprocher de l'objectif de réduction de consommation d'espace par l'urbanisation à l'horizon 2030.

De même, aucune contrariété n'est à relever avec les documents-cadre de planification de l'eau à savoir le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 - **SDAGE Adour Garonne** approuvé le 10 mars 2022, et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux - **SAGE** de l'estuaire de la Gironde approuvé le 30 août 2013, en cours de révision et le SAGE Seudre approuvé le 7 février 2018.

L'enjeu du territoire est aujourd'hui d'entretenir le renouvellement de sa population par l'offre d'habitat, mais également par un soutien actif au développement économique local. On voit ici se dégager également, les enjeux au regard du Plan Local d'Urbanisme – PLU. La Ville de Royan a pour objectif de soutenir activement le développement de son territoire, tant sur le plan économique que résidentiel, tout en adoptant des mesures visant à la protection d'un environnement fragile, à forte valeur patrimoniale, comme le préconise la loi « Climat et Résilience » de 2021.

La politique et la compétence Urbanisme sont portées par la Commune de Royan en matière de planification de l'urbanisme. La commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé en date du 03 juin 2021, par délibération du Conseil Municipal, et est conforme à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Le PLU de Royan approuvé en 2021, constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Une évolution du PLU est aujourd'hui nécessaire. Une procédure de **Modification n°2 du PLU**, a été prescrite par la Mairie. Le 03 juin 2024 par délibération du Conseil Municipal n° 24.076 intitulée : Plan Local d'Urbanisme - adoption de l'engagement de modifié le PLU – Modification n°2, le conseil municipal de Royan a décidé de lancer la Modification n°2 de son PLU.

La procédure de Modification n°2 du PLU de la Commune de Royan répond aux dispositions des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, les changements apportés au PLU s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

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

- 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 convient de 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.

L'Arrêté STU n° 25.0057 de Monsieur le Maire de Royan, en date du 16 janvier 2025, prescrit l'Enquête Publique s'agissant du projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

La présente procédure d'enquête publique est effectuée au titre du code de l'environnement et du code de l'urbanisme.

L'étude et l'élaboration technique du dossier mis à l'Enquête Publique, relative à la Modification n°2 du PLU ont été réalisées en étroite collaboration, par la mairie de Royan et le cabinet Altereo - Délégation urbanisme Grand-Ouest. Cette procédure a été conduite en lien avec les Personnes Publiques Associées (PPA) telles que les services de l'Etat.

La procédure de Modification n° 2 du PLU de Royan vise à modifier les dispositions générales du règlement écrit et porte sur un point de modification dont voici le détail : Point n°1 – Réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage.

La présente procédure est postérieure aux orientations nationales en matière d'urbanisme et aux dernières avancées légales du Code de l'Urbanisme ayant trait au renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et à la mise en place d'une trajectoire "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050 (loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Cette procédure de Modification n°2 permettra au PLU, de se rapprocher de cette trajectoire. A terme, la planification de l'urbanisme à l'œuvre sur le territoire de Royan inscrira définitivement le territoire communal dans ces nouvelles perspectives imposées par le législateur sera mise en pleine compatibilité avec la loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021.

L'objectif de la présente modification n°2 du PLU est donc d'adapter le règlement graphique et écrit du PLU, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour répondre à cet objectif.

I – GENERALITES

1. LE CADRE GENERAL DU PROJET

1.1. Objet de l'enquête publique

Par délibération du Conseil Municipal du 03 juin 2021, la Commune de Royan a approuvé la révision générale du PLU. Le document d'urbanisme fait l'objet de la présente procédure de modification n°2 du PLU - Plan Local d'Urbanisme. La présente procédure d'enquête publique est effectuée au titre du code de l'environnement.

La présente Modification de droit commun n° 2 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal n° 24.076 du 30 mai 2024 - Plan Local d'Urbanisme - adoption de l'engagement de modifier le PLU – Modification n°2.

Le projet de modification n°2 du PLU vise à faire évoluer les dispositions générales du règlement écrit du PLU afin de permettre une densification de l'enveloppe urbaine existante au sein des EPR dans le respect du principe d'une extension limitée de l'urbanisation.

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur un point de modification, plus particulièrement : Point n°1 – Réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage.

La modification n°2 du PLU prévoit des ajustements du Règlement et modifications du règlement écrit. La modification proposée maintient les dispositions du PLU définissant une hauteur maximale des constructions limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciées à l'échelle du quartier d'habitations. Elle conserve également les mesures de préservation des perspectives vers le rivage.

La commune de Royan a fait le choix de fixer une emprise au sol maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. La date du 03 juin 2012 sera précisée dans le document d'urbanisme, afin qu'il ne subsiste aucune interprétation. Par ailleurs, cette limitation semble suffisante au regard des objectifs fixés. Cette mesure complémentaire semble contraignante au regard des autres règles d'urbanisme et de construction comme notamment les règles de prospect, les distances par rapport aux règles de prospect ou encore l'exposition et la distribution des logements.

L'objectif de la présente modification n°2 du PLU de Royan, est donc d'adapter le règlement écrit du PLU, pour répondre à cet objectif.

Cette enquête publique, effectuée au titre du code de l'environnement, s'est déroulée du lundi 17 février 2025 à 09h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00 inclus, soit 33 jours consécutifs, dans les conditions définies par l'Arrêté Municipal STU n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025, prescrivant l'Enquête Publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la Commune de Royan.

Le dossier d'enquête en version et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public pendant 33 jours consécutifs, dans les locaux de l'Hôtel de Ville de Royan, 80, avenue de Pontailac - CS N°80218 - 17205 ROYAN Cedex, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête en version papier était également disponible lors des permanences tenues par le Commissaire Enquêteur.

Par ailleurs, Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la Mairie : www.ville-royan.fr

1.2. La procédure de Modification n°2 du PLU

Par Arrêté Municipal STU n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025, le Maire de la Commune de Royan a prescrit une enquête publique pour une durée, de 33 jours consécutifs du 17 février 2025 au 21 mars 2025 17h00 portant sur le projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

La procédure de Modification n°2 du PLU de la Communes de Royan répond aux dispositions des articles L.153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, les changements apportés au PLU de la Commune s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de changer

les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il convient de souligner que les évolutions de règlement, des OAP et du zonage, envisagées dans le PLU entrent dans le champ de la procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs l'Autorité Environnementale a été saisie au titre de l'Evaluation Environnementale.

La Commune de Royan **a engagé une procédure de concertation publique préalable à l'enquête publique, dans le cadre du projet de Modification n°2 du PLU**, ce conformément à l'article L. 103-2 1° b du Code de l'Urbanisme. Une concertation avec la population dont les modalités ont été fixées par délibération du Conseil Municipal n° 24.076 du 03 juin 2024 portant la Modification de droit commun n°2 du PLU – Définissant les modalités de concertation.

Cette concertation publique s'est déroulée du 19 août 2024 au 30 septembre 2024. Cette concertation devait s'arrêter au 30 septembre 2024. En l'absence d'observation pendant la durée de la procédure de concertation, la mairie de Royan a souhaité poursuivre le temps de concertation au-delà de la date du 30 septembre 2024 (date de notification du dossier aux PPA/PPC) et ce jusqu'au lancement de l'enquête publique. Des observations ont été recueillies durant ce temps de concertation supplémentaire.

La concertation publique a donné lieu à un bilan de concertation versé au dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, conformément au Code de l'Urbanisme, Monsieur le Préfet de Charente Maritime ainsi que les Personnes Publiques Associées PPA ont été destinataires de la notification du projet de modification du PLU, à savoir : La Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente Maritime - DDTM, la Chambre de Commerce et d'Industrie - CCI Charente-Maritime, la Chambre d'Agriculture de Charente Maritime et Deux Sèvres, Eau 17, l'Institut National de l'Origine et de la qualité – INAO Délégation territoriale Poitou-Charentes, les Communes de Médis, de Vaux sur Mer, de Saint Sulpice de Royan, de Verdon, de Saint Georges de Didonne, RTE - Réseau de transport d'électricité de Nantes, le CNPF - Centre national de la propriété forestière, le CDPENAF- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, GRT Gaz, le SMBS – Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre /SAGE, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), le Conseil Départemental de Charente Maritime - Direction des Infrastructures, la CMA – Chambre des Métiers et de l'Artisanat, l'ADEME- Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie , le CAUE - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement, la Préfecture de Charente Maritime – DDTM – Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la Sous-Préfecture ROCHEFORT, la DRAC Direction Régionale des Affaires Culturelles Nouvelle-Aquitaine – UDAP, l'ARS – Agence Régionale de Santé - Délégation départementale, le Syndicat Départemental de la Voirie des communes de la Charente-Maritime, la MRAe Nouvelle-Aquitaine.

La Modification n°2 du PLU de Royan vise à adapter le règlement du PLU en lien avec l'avancée du projet opérationnel, mais également avec la prise en compte des enjeux écologiques, sur le secteur,

1.3. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU constitue le principal document de planification de l'urbanisme d'une commune. Il définit le projet d'aménagement du territoire à court et long terme dans un souci de respect du développement durable dans le cadre du PADD et dans le respect des politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacement urbains définies dans le SCoT.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Royan a été approuvé le du 03 juin 2021. Pour répondre à ses enjeux locaux, la commune a décidé d'axer son projet de territoire autour de ces grandes orientations dans son PADD : maintenir la vitalité et l'attractivité de la commune ; structurer de manière responsable l'espace territorial ; préserver les richesses naturelles et le patrimoine de Royan.

Le PLU, outil d'urbanisme organise un projet de territoire et propose une vision stratégique du développement du territoire communal. Ce document d'urbanisme définit tous les domaines d'action pour la durée du mandat et au-delà, en matière de développement et de cohésion sociale, d'aménagement et d'urbanisme, de transport et de logement, d'environnement et de gestion des ressources. Ce document s'inscrit également dans une démarche de développement durable, qui tient compte à la fois des changements climatiques et des évolutions technologiques. Le PLU permet à la Commune de Royan de développer une politique du logement qui prend en compte les spécificités du

territoire dont l'environnement économique et social, la mixité sociale en termes d'âge et de catégories socio-professionnelles.

La Commune a fait le choix d'axer son projet de territoire autour des grandes orientations définies dans son PADD, ce pour répondre au mieux à ses enjeux locaux à savoir, protéger et valoriser le patrimoine naturel, Bâti et paysager de la commune, permettre l'accueil de la population et assurer un développement urbain maîtrisé ; mais aussi d'améliorer la sécurité, préserver la ressource en eau, et prendre en compte les risques.

Pour mémoire, le dossier du PLU initial, est composé d'un rapport de présentation qui établit un état des lieux, expose les objectifs et justifie les options d'aménagement retenues dans le PLU ; du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui indique les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ; des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les conditions d'aménagement des zones de développement de nouveaux quartiers ; du règlement graphique portant information des limites de zonage, des réservations pour des équipements publics ou d'intérêt général, de la localisation des espaces boisés classés et des servitudes d'urbanisme ; du règlement écrit qui fixe les règles applicables aux terrains dans les diverses zones du territoire ; ainsi que des annexes contiennent (documents écrits et graphiques tels que le porter à connaissance de l'Etat, liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, les plans des réseaux...).

1.4. Projet de Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur la réécriture des dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des **Espaces Proches du Rivage**.

Ajustements du Règlement - Modifications du règlement écrit

La modification n°2 du PLU sera transcrite sur le Règlement écrit du PLU et précisera :

- « L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime. »
- « Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en deçà l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent. »

2. LE CADRE JURIDIQUE

Les textes rappelés dans le rapport de présentation pour fixer le cadre juridique dans lequel se place cette enquête sont les suivants :

2.1 Au titre du PLU

Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003.

La loi Littoral - Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

Loi Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006.

Lois Grenelle 1 et 2 portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010.

Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014

Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe pour objectif d'atteindre une absence d'artificialisation nette des sols en 2050.

Le plan de déplacements urbains (PDU) approuvé le 16 décembre 2013 et en cours de révision

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), de Nouvelle Aquitaine approuvé en mars 2020

Le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022

Le SAGE de l'estuaire de la Gironde approuvé le 30 août 2013, en cours de révision et le SAGE Seudre approuvé le 7 février 2018.

Le SCoT du Bassin de vie de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique en cours de révision

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de Poitou-Charentes approuvé le 17 juin 2013

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
Le Schéma Directeur pour le développement des énergies renouvelables (SDDER)
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 de prévention et de gestion des déchets non dangereux de Charente-Maritime (PPGDND) de septembre 2013
Le Plan régional de réduction et d'élimination des déchets dangereux de Poitou-Charentes de février 2012.
Le code de l'Environnement
Le code de l'Urbanisme

La procédure de modification de PLU constitue la procédure de droit commun de remaniement d'un PLU. En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les changements envisagés :

- ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comportent pas de graves risques de nuisances.

2.2 Au titre de l'enquête publique

La délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2021 approuvant la révision générale du PLU.
La Délibération du Conseil Municipal n°24.076 du 30 mai 2024 - Plan Local d'Urbanisme - adoption de l'engagement de modifier le PLU – Modification n°2.

L'Arrêté du Maire STU n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025, prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique portant sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définissant les dates de début et de fin de l'enquête publique : du 17 février 2025 au 21 mars 2025 17h00 inclus ; ainsi que les modalités d'enquête.

La présente enquête publique est régie par les articles L. 123-1 à L. 123-19-8 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ; - Le dossier d'enquête publique a été établi conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement ; - Le dossier de modification n° 2 du PLU est régi par les articles L. 153-36 à L. 153-44 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, le PLU de la Commune de Royan a été approuvé postérieurement à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du 28 décembre 2015, portant sur la modernisation du contenu des documents d'urbanisme. La présente procédure de modification n° 2 du PLU, se réfère aux textes précités et au contenu modernisé du Code de l'Urbanisme.

La procédure d'enquête publique relative aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement (communément appelée « enquête environnementale ») est régie par les dispositions de la section 1, du chapitre III « Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement », du titre II « Information et participation des citoyens », du livre Ier « Dispositions communes », du code de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-18 et articles R.123-1 à D.123-46-2).

Selon l'article L.123-2-1 du code de l'environnement, « Font l'objet d'une enquête publique (...) préalablement à leur autorisation, leur approbation ou leur adoption : (...)

Les plans, schémas, programmes et autres documents de planification faisant l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L.122-4 à L.122-11 du présent code, ou L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme, pour lesquels une enquête publique est requise en application des législations en vigueur ; (...) »

Le contenu du dossier de l'enquête publique environnementale est défini à l'article R.123-8 du code de l'environnement.

L'enquête publique a été organisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement (articles L. 123-1 à 16 et R. 123-5) :

- 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,

- Arrêté du maire ou du président de l'EPCI prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme et fixant les objectifs poursuivis,
- 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),
- Transmission au Préfet,

2.3. Au titre de l'Evaluation Environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est prévue selon la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil de l'Union Européenne du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, laquelle est transposée au sein du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 et suivants et R. 104-8 et suivants.

L'article L. 104-1 du Code de l'Urbanisme, tel qu'issu de la loi du 7 décembre 2020, énonce que font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive du 27 juin 2001, "les Plans Locaux d'Urbanisme" (article L. 104-1, 3° bis).

Par ailleurs, l'article L. 104-3 du Code de l'Urbanisme précise que, sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2, dont les PLU, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

L'article en question précise qu'un décret en Conseil d'État détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas. En l'occurrence, il s'agit du décret du 13 octobre 2021.

Selon ce dernier, l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

La modification n°2 propose de modifier les dispositions générales concernant les **Espaces Proches du Rivage**. La commune de Royan commune « littorale » a fait le choix d'une évaluation environnementale, ceci bien que la modification n°2 n'impacte pas les zones d'intérêt environnemental de type ZNIEFF, Natura 2000...

Cette décision permet de garantir la sécurité juridique du document.

Après un examen de la présente Modification n°2 du PLU de la Commune de Royan, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis qui porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. Avis favorable.

II - ORGANISATION L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. DISPOSITIONS PREPARATOIRES A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Maire de la Commune de Royan a sollicité Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, pour la désignation d'un Commissaire Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de MODIFICATION n°2 du PLU - Plan Local d'Urbanisme.

1.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Répondant à la demande de la Commune de Royan d'organiser une Enquête Publique, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Madame AUDRAN Béatrice en qualité de Commissaire Enquêteur, par décision N° E24000162 /86 en date du 31 décembre 2024.

1.2 Arrêté d'organisation de l'Enquête Publique

Par arrêté municipal STU n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025, le Maire de la Commune de Royan a prescrit une enquête publique portant sur la Modification n°2 du PLU afin de procéder à une modification

de zonage sans aucune mise en cause du plan d'aménagement et de développement durable (PADD) ; ainsi que les modalités d'organisation de la présente enquête publique, notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation des dossiers, les dates de permanences de la commissaire enquêteur et les différentes possibilités pour le public de déposer ses observations. Cette Enquête Publique, effectuée au titre du code de l'environnement, s'est déroulée du lundi 17 février 2025 au vendredi 21 mars 2025 inclus, soit 33 jours consécutifs.

1.3. Modalités préparatoires à l'Enquête Publique

Préalablement au début de l'enquête plusieurs prises contacts téléphoniques avec Monsieur BRET Marc - Directeur Général Adjoint des Services et Madame LEPINOUX Nathalie – Responsable Urbanisme – Mairie de Royan eurent lieu semaines 02 et 03 de 2025, ainsi que semaine 06, afin de faire le point sur la complétude du dossier d'enquête, le calendrier des permanences ...

Monsieur Marc BRET Directeur Général Adjoint des Services et Madame Nathalie LEPINOUX - Responsable Urbanisme de la mairie de Royan m'ont reçue en rendez-vous le 15 janvier 2025 et m'ont présenté les points essentiels s'agissant du dossier mis à l'Enquête Publique - Projet de Modification n°2 du PLU - Plan Local d'Urbanisme.

Nous avons élaboré le planning de déroulement de l'enquête, débutant le 17 février 2025 à 9h00 et s'achevant le 21 mars 2025 à 17h00 inclus, avec la programmation de cinq permanences du Commissaire Enquêteur.

Lors de la réunion, j'ai pris connaissance du dossier d'Enquête destiné au public. Le dossier a été réalisé avec le concours de Altéreo - Délégation Urbanisme Grand Ouest – 44115 Basse-Goulaine. L'ensemble des pièces du dossier m'a été remis en version papier. J'ai pu télécharger le dossier ainsi que l'ensemble des pièces via le site internet de la mairie de Royan.

1.3.1 Présentation du projet

Monsieur Marc BRET Directeur Général Adjoint des Services et Madame Nathalie LEPINOUX - Responsable Urbanisme, nous ont présenté les points essentiels du projet de Modification n°2 du PLU et exposer les choix de la Commune et la pertinence des zones concernées par le projet.

1.3.2 Les sujets suivants ont été abordés

- Contenu du dossier et des pièces complémentaires : Le dossier a été réalisé par les services de la Mairie de Vedène avec le concours du Bureau ALTEREO - Délégation Urbanisme Grand Ouest
- Confirmation du contenu du dossier d'enquête présenté au public.
- Point sur les Zonages concernés par l'Enquête Publique conjointe,
- Avis des PPA et de la MRAe Nouvelle Aquitaine,
- Présentation des différentes étapes de l'enquête et des actions conduites par le CE : modalités d'utilisation du registre et des courriers postaux ou courriels, choix des dates de parution de la publicité dans les journaux, modalités d'affichage.
- Détermination des dates de début et de fin de l'enquête publique dans le respect des délais de publication des annonces légales dans deux journaux, Les dates retenues : du 17 février 2025 au 21 mars 2025 17h00 inclus,
- Les publications de l'Avis d'Enquête Publique dans deux journaux régionaux seront réalisées dans les délais impartis, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les dates de déroulement de l'Enquête Publique sont arrêtées, ainsi que le planning des permanences du Commissaire Enquêteur.
- Elaboration du calendrier de l'enquête publique et des permanences,
Le lundi 17 février 2025 à l'ouverture de l'enquête de 9 heures à 12 heures
Le mardi 25 février 2025 de 14 heures à 17 heures
Le mercredi 5 mars 2025 de 9 heures à 12 heures
Le jeudi 13 mars 2025 de 14 heures à 17 heures
Le vendredi 21 mars 2025 de 14 heures à la clôture de l'enquête 17 heures.

A la mairie de Royan

- Modalités d'information et d'expression du public
- Point sur la mise en ligne du dossier dématérialisé, sur le site de la mairie de Royan : [https:// www.ville-royan.fr](https://www.ville-royan.fr)
- Rappel des règles d'information du public concernant les publications dans les journaux, l'affichage et le libre accès au dossier d'enquête et au registre des observations,
- Projet d'arrêtés d'ouverture d'enquête publique et de l'avis (l'ouverture et la clôture du registre d'enquête par le commissaire enquêteur seront effectués respectivement en début de la première et en fin de la dernière permanence),

- Rappel sur la procédure de l'Enquête Publique, en particulier sur le PVS – Procès-Verbal de Synthèse et le Mémoire en réponse, le planning à respecter ; la remise du Rapport d'Enquête, des conclusions et Avis du Commissaire Enquêteur, etc.
- Configuration de la salle dédiée aux permanences, accès PMR...

2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Procédure de Modification d'un Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification est régie par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme :

Conformément aux articles L. 153-36, L. 153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est utilisée lorsque l'EPCI ou la commune envisage de modifier le règlement (graphique ou écrit), les orientations d'aménagement et de programmation, ou le programme d'orientations et d'actions (pour un PLUi tenant lieu de PLH ou de PDU). (Une procédure de droit commun définie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme et une procédure simplifiée définie par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme).

La mairie de Royan a choisi la procédure de Modification du PLU pour conduire la mise en adéquation du PLU, au regard du projet porté mais aussi pour apporter quelques ajustements ponctuels au Règlement du PLU. Ce choix s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant notamment que les évolutions qui seront apportées au document d'urbanisme ne contreviendront pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ces évolutions n'auront pas pour conséquence d'entraîner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces agricoles, naturelles ou forestières, et n'auront donc aucun effet sur le niveau actuel d'artificialisation du territoire.

3. COMPOSITION DU DOSSIER

3.1 Complétude du dossier

Nous avons pris contact avec Monsieur Marc BRET Directeur Général Adjoint des Services et Madame Nathalie LEPINOUX - Responsable Urbanisme, afin de faire le point sur la complétude des dossiers d'enquête. Avant le démarrage de l'Enquête, plusieurs échanges téléphoniques et de mails ont été réalisés pour que soit complété le dossier destiné au Commissaire Enquêteur.

3.2 Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique

Composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique est composé des pièces suivantes :

1. **Notice explicative valant rapport de présentation**
2. **Règlement écrit**
3. **Résumé Non Technique de l'évaluation environnementale (RNT)**
4. **Evaluation environnementale**

AVIS des Personnes Publiques Associées – PPA :

- Avis RTE - Réseau de transport d'électricité de Nantes
- Avis Chambre d'Agriculture de Charente Maritime – Deux Sèvres
- Avis de la Commune de Vaux sur Mer
- Avis de la Commune de Saint Sulpice de Royan
- Avis INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité
- Avis Préfecture de Charente Maritime – DDTM – Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Avis CCI de Charente Maritime - Chambre de Commerce et d'Industrie
- Avis CNPF - Centre national de la propriété forestière
- Avis CDPENAF - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Avis Eau 17 - Service public de l'eau de Charente-Maritime -Pôle Patrimoine et Prospective
- Avis GRTGaz
- Avis SMBS – Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre /SAGE
- Avis Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA)
- Avis Conseil Départemental -Direction des Infrastructures

Avis MRAE Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) – Nouvelle Aquitaine

Pièces administratives

Délibération du Conseil Municipal N°24.076 du 03 juin 2024 -Plan Local d'Urbanisme- adoption de l'engagement de modifié le PLU – Modification n°2

Arrêté STU n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025 prescrivant l'Enquête Publique sur la Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

Avis d'Enquête Publique Ville de Royan

Liste des points d'affichage Enquête Publique (Affiches au format A2 sur Fond Jaune)

Avis de concertation dans le cadre de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme - PLU

Liste des points d'affichage s'agissant de la Concertation (Affiches au format A2 sur Fond Jaune)

Le Registre de concertation - Modification n°2 du PLU

Désignation du Commissaire Enquêteur

Les Insertions de l'avis d'enquête dans les rubriques légales de deux journaux locaux et régionaux (article 123-11 alinéa 1 du code de l'Environnement) ;

Le registre d'enquête publique s'agissant de la Modification n°2 du PLU de Royan (version papier).

La Concertation publique :

Une Procédure de Concertation concernant la Modification n°2 du PLU a eu lieu à compter du 19 août 2024. Cette concertation devait s'arrêter au 30 septembre 2024. En l'absence d'observation pendant la durée de la procédure de concertation, la mairie de Royan a souhaité poursuivre le temps de concertation au-delà de la date du 30 septembre 2024 (date de notification du dossier aux PPA/PPC) et ce jusqu'au lancement de l'enquête publique. Des observations ont été recueillies durant ce temps de concertation supplémentaire. **Cette concertation a permis aux habitants qui le désiraient de s'informer sur le projet et sur les adaptations à apporter au PLU.**

17/12/2024 Observation de Mme CAPRA Stéphanie – Registre de Concertation Publique

Parcelle AC 145 à Royan non constructible en raison d'une disposition du PLU qui impose un pourcentage lié aux constructions existantes sur le terrain. Or, en l'espèce, le terrain est actuellement nu. Demande la constructibilité de la parcelle.

Réponse apportée

La modification n°2 du PLU de la commune de Royan vise à revoir la formulation de ces dispositions du règlement écrit pour permettre la construction sur des parcelles nues. Néanmoins, au regard de la réglementation, seule une densification relative et qualitative n'est possible dans les espaces proches du rivage.

Suite à l'approbation de la modification n°2, au sein des espaces proches du rivage, une parcelle pourra être construite dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière. La commune a la volonté de permettre la construction sur les parcelles nues situées au sein de l'enveloppe urbaine et des espaces proches du rivage, dans le respect des dispositions des documents supra communaux (cf. Notice explicative).

18/12/2024 Observation de Mr CAPRA Julien – Registre de Concertation Publique

Parcelle AC 145 non constructible en raison d'une disposition du PLU qui impose un pourcentage lié aux constructions existantes sur le terrain. Or, en l'espèce, le terrain est actuellement nu. Demande la constructibilité de la parcelle.

Réponse apportée

La modification n°2 du PLU de la commune de Royan vise à revoir la formulation de ces dispositions du règlement écrit pour permettre la construction sur des parcelles nues. Néanmoins, au regard de la réglementation, seule une densification relative et qualitative n'est possible dans les espaces proches du rivage.

Suite à l'approbation de la modification n°2, au sein des espaces proches du rivage, une parcelle pourra être construite dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière. La commune a la volonté de permettre la construction sur les parcelles nues situées au sein de l'enveloppe urbaine et des espaces proches du rivage, dans le respect des dispositions des documents supra communaux (cf. Notice explicative).

17/12/2024 Observation de Mme MOGAN Odile – Registre de Concertation Publique

Parcelle AC 145 non constructible en raison d'une disposition du PLU qui impose un pourcentage lié aux constructions existantes sur le terrain. Or, en l'espèce, le terrain est actuellement nu. Demande la constructibilité de la parcelle.

Réponse apportée

La modification n°2 du PLU de la commune de Royan vise à revoir la formulation de ces dispositions du règlement écrit pour permettre la construction sur des parcelles nues. Néanmoins, au regard de la réglementation, seule une densification relative et qualitative n'est possible dans les espaces proches du rivage.

Suite à l'approbation de la modification n°2, au sein des espaces proches du rivage, une parcelle pourra être construite dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière. La commune a la volonté de permettre la construction sur les parcelles nues situées au sein de l'enveloppe urbaine et des espaces proches du rivage, dans le respect des dispositions des documents supra communaux (cf. Notice explicative).

17/12/2024 Observation de Mme CAPRA Elise – Registre de Concertation Publique

Parcelle AC 145 non constructible en raison d'une disposition du PLU qui impose un pourcentage lié aux constructions existantes sur le terrain. Or, en l'espèce, le terrain est actuellement nu. Demande la constructibilité de la parcelle.

Réponse apportée

La modification n°2 du PLU de la commune de Royan vise à revoir la formulation de ces dispositions du règlement écrit pour permettre la construction sur des parcelles nues. Néanmoins, au regard de la réglementation, seule une densification relative et qualitative n'est possible dans les espaces proches du rivage.

Suite à l'approbation de la modification n°2, au sein des espaces proches du rivage, une parcelle pourra être construite dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière. La commune a la volonté de permettre la construction sur les parcelles nues situées au sein de l'enveloppe urbaine et des espaces proches du rivage, dans le respect des dispositions des documents supra communaux (cf. Notice explicative).

28/10/2024 Observation de Mr GIREME Jean-Michel – Registre de Concertation Publique

Demande la constructibilité de la parcelle BZ 347

Réponse apportée

Dans le PLU en vigueur de la commune de Royan, la parcelle faisant l'objet de la demande est classée en zone naturelle et elle est couverte par la prescription surfacique « Espaces Boisés Classés ». Par ailleurs, cette observation ne concerne pas le champ d'application de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Royan.

20/12/2024 Observation de Mr GEOFFROY Laurent – Registre de Concertation Publique

Demande des adaptations des dispositions réglementaires du PLU de la commune pour permettre la réalisation de projets au sein de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), et ainsi pallier les difficultés croissantes dans l'obtention des autorisations administratives.

Réponse apportée

Cette observation ne concerne pas le champ d'application de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Royan.

- Au regard de l'objet de la concertation et de la qualité de l'information du public mise en œuvre, il peut être estimé que le peu de participation du public est un signe de la bonne acceptabilité du projet par la population.

Le dossier présenté par la Commune de Royan avec le concours de ALTEREO - est conforme aux dispositions prévues par les textes en vigueur.

Le commissaire enquêteur a pris connaissance des documents du dossier de Modification n°2 du PLU. **Le dossier présenté par la Commune de Royan avec le concours de ALTEREO est conforme aux dispositions prévues par les textes en vigueur.**

L'ensemble des documents mis à l'Enquête Publique sont exposés de façon claire, compréhensible et ne suscite pas de commentaire de la part du Commissaire Enquêteur.

4. INFORMATION DU PUBLIC – PUBLICITE LEGALE DE L'ENQUETE

Concernant l'enquête, la publicité et l'information du public ont été faites par les différents moyens prévus par la réglementation.

4.1. Affichage

Conformément aux dispositions contenues dans le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique, l'avis d'enquête (format A2, lettres noires sur fond de couleur jaune) a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, à l'extérieur de la mairie de Royan, et aux lieux habituels d'affichage municipal de la commune ; ainsi que sur le site concerné par la modification du PLU, dans les mêmes conditions de délai et de durée.

Cette enquête a été portée à la connaissance du public par : Affichage de l'Arrêté Municipal en Mairie de Royan et de l'avis d'enquête sur un panneau d'affichage à l'extérieur de la Mairie.

4.2. Parutions dans les journaux – Annonces légales

Un avis au public faisant connaître l'organisation de l'Enquête Publique a été publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, puis dans les huit jours après le démarrage de l'Enquête Publique : Insertion de l'avis d'enquête dans les rubriques légales de deux journaux locaux et régionaux (article 123-11 alinéa 1 du code de l'Environnement), → Journal Sud-Ouest, première parution le 31 janvier 2025 et deuxième parution le 21 février 2025, → Journal Le Littoral première parution le 31 janvier 2025 et deuxième parution le 21 février 2025 également. Ceci dans le respect de la réglementation sur la publicité.

4.3. Publicité complémentaire

- Via internet

L'avis au public et Les données concernant l'enquête publique ont été mises en ligne, en accès libre sur le site web de la mairie de Royan : [https:// www.ville-royan.fr](https://www.ville-royan.fr) ,15 jours avant le début de l'enquête publique et jusqu'à sa clôture.

5. VISITE DES LIEUX

J'ai effectué une visite sur le site le 05 mars 2025, pour appréhender la zone concernée par le Projet de Modification n°2 du PLU de Royan, repérer les impacts, les aspects techniques et environnementaux liés à ce dernier et pour une reconnaissance visuelle du terrain,

Je me suis rendue sur le site pour identifier l'emprise du projet ; ce qui m'a permis de me familiariser avec la topographie du site, constater l'état initial ainsi que l'emprise foncière correspondant au projet.

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1 Ouverture de l'Enquête Publique

L'ouverture de l'enquête s'est faite au jour et heure programmés. Le dossier de Modification n°2 du PLU et autres pièces (arrêtés d'enquête, les avis émis, le registre d'enquête...) ont été paraphés par le commissaire enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux dates et heures fixés par l'Arrêté.

L'enquête s'est déroulée comme prévu du lundi 17 février 2025 à 9h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00, durant 33 jours consécutifs aux dates et heures précisées ci-dessus.

1.2 Permanences

Conformément à L'Arrêté STU n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025, prescrivant l'Enquête Publique portant sur le projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de ROYAN et ses modalités, le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de cinq permanences :

Le lundi 17 février 2025 à l'ouverture de l'enquête de 9 heures à 12 heures

Le mardi 25 février 2025 de 14 heures à 17 heures

Le mercredi 5 mars 2025 de 9 heures à 12 heures
Le jeudi 13 mars 2025 de 14 heures à 17 heures
Le vendredi 21 mars 2025 de 14 heures à la clôture de l'enquête 17 heures.

A la mairie de Royan

1ère permanence : lundi 17 février 2025 de 09h00 à 12h00 – Mairie de Royan. Aucune personne ne s'est présentée.

2ème permanence : mardi 25 février 2025 de 14h00 à 17h00 - Mairie de Royan Mairie, deux personnes se sont présentées à la permanence pour obtenir des informations. Une observation a été consignée au registre d'enquête de la Mairie. Une observation orale a été transmise au Commissaire Enquêteur et une observation transmise par courrier remis en mains propres au Commissaire Enquêteur.

3ème permanence : mercredi 05 mars 2025 de 09h00 à 12h00 - Mairie de Royan. Aucune personne ne s'est présentée.

4ème permanence : le jeudi 13 mars 2025 de 14h00 à 17h00 – Mairie de Royan. Huit personnes se sont présentées à la permanence. Ont été recueillies : 3 observations écrites, 1 observation transmise par courrier, 1 par courriel.

5ème permanence : vendredi 21 mars 2025 de 14h00 à 17h00- Mairie de Royan. Trois personnes se sont présentées à la permanence. Ont été recueillies : 1 observation écrite ; 1 observation orale.
Clôture de l'Enquête Publique.

Hors permanences : 3 personnes se sont déplacées en dehors de ces permanences, pour prendre connaissance du dossier mis à l'Enquête Publique.

25 observations ont été recueillies, dont 3 consignées sur les registres papier.

21 courriels et 1 courrier.

Durant toute l'enquête, le commissaire enquêteur a reçu toute l'aide nécessaire à l'accomplissement de sa mission par les agents de la Commune de Royan.

Le public a pu prendre connaissance du dossier d'Enquête et le consulter durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Royan.

Mise en ligne du dossier d'enquête sur le site web de la mairie de Royan : www.ville-royan.fr

2. MOYENS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC POUR CONSIGNER LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Mise à disposition du dossier d'enquête version papier : du lundi 17 février 2025 9h00 au vendredi 21 mars 2025 17h00 inclus. Durant toute la durée de l'enquête, le dossier d'Enquête ainsi que le registre de recueil des observations du public, étaient à disposition du public dans les locaux de la mairie de Royan, siège de l'Enquête Publique.

2.1 Le registre d'enquête

Une version papier du dossier d'Enquête Publique de Modification n°2 du PLU de la Commune de Royan et autres pièces : arrêtés d'enquête, les avis émis..., étaient mises à disposition auprès du public dans les locaux de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, accompagnées du registre d'Enquête Publique établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement à l'ouverture de l'Enquête Publique par le Commissaire Enquêteur.

2.2 Modalités permettant au public d'exposer ses observations

Pendant toute la durée de l'Enquête Publique :

En dehors des permanences, le dossier d'enquête était accessible et consultable en version papier à la mairie de Royan aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il était en outre, également consultable sur le site web [https:// www.ville-royan.fr](https://www.ville-royan.fr)

Le public a pu formuler ses observations et propositions :

- sur le registre ouvert à cet effet, et tenu à disposition du public dans les locaux de la Mairie de Royan ;
- par courrier électronique à l'adresse courriel prévue par l'arrêté municipal prescrivant l'Enquête Publique : modificationplu2@mairie-royan.fr.
- par voie postale, à l'intention du Commissaire Enquêteur, sous pli cacheté adressé au siège de l'enquête au siège de l'enquête par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : 80, avenue de Pontaillac - CS N°80218 - 17205 ROYAN Cedex.

Les observations et propositions écrites et orales du public étaient également reçues par le commissaire-enquêteur, aux lieux, jours et heures des, permanences en Mairie. Ces observations et propositions du

public, selon les différentes modalités ci-dessus, seront consultables à la mairie de Royan, siège de l'enquête publique.

Il est à noter que l'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.

Le Registre d'Enquête Publique a été transmis à la Mairie de Royan pour être annexé à ce présent document, ainsi que la copie des documents remis par les administrés lors de leur venue en permanence, pour étayer leurs observations.

3. CLIMAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les différents contacts initiés avec les élus et les agents de la mairie de Royan ont été des meilleurs. Nos requêtes ont toujours reçu un écho favorable dans le cadre de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique.

Les conditions matérielles d'accueil du public se sont avérées très bonnes et ont été conformes à nos sollicitations. Les salles où nous tenions nos permanences offraient de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public

Les cinq permanences ont été tenues comme fixé et se sont déroulées dans un climat serein d'écoute. L'enquête publique s'est déroulée sans obstruction, avec mise à disposition du dossier, du registre d'enquête, en invitant le public à faire part de ses observations écrites et orales et à formuler des propositions, ce qu'il a fait. Le public a pu également se manifester par voie électronique, sur l'adresse dédiée : modificationplu2@mairie-royan.fr ; ainsi que par courrier adressé par voie postale, à l'attention du Commissaire Enquêteur, à l'adresse de l'Hôtel de Ville de Royan dans le cadre de l'Enquête Publique.

Au terme de l'enquête le Commissaire Enquêteur a clos le registre mis à disposition du public concernant le projet de Modification n° 2 du PLU de Royan. Les échanges ont été courtois, même si parfois ces échanges pouvaient être quelque peu partisans.

La participation du public à l'enquête a été bonne. Nous avons reçu 16 personnes.

Nous dénombrons, 1165 consultations sur le site de la mairie de Royan s'agissant du dossier de modification n°2 du PLU pendant l'enquête publique

4. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE ET MODALITES DE TRANSFERT DU DOSSIER ET REGISTRE

Le Registre d'Enquête m'a été remis et confié le 21 mars 2025 à 17h00, clos et signé par mes soins.

Le public a pu déposer ses contributions sur le registre. La version papier du dossier mis à disposition du Public a été conservée à la mairie de Royan.

Une réunion de clôture a été réalisée le 21 mars 2025, en présence de Monsieur MARENGO Patrick – Maire de Royan, de Monsieur SIMONNET Didier – Adjoint au Maire et de Monsieur Marc BRET - Directeur Général Adjoint des Services, pour évoquer la tenue des permanences et la participation du public d'une part, les observations du public d'autre part ; le positionnement des élus au regard des observations faites par les Personnes Publiques Associées ou consultées.

Le public a pu déposer ses contributions sur le registre.

Il est à noter que 2 courriers et 22 courriels ont été adressés, à l'attention du Commissaire Enquêteur.

Le Registre d'Enquête Publique a été retransmis à la Mairie de Royan pour être annexé à ce présent Rapport d'Enquête, ainsi que la copie des documents remis par les administrés lors de leur venue en permanence, pour étayer leurs observations.

5. RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1. Données chiffrées permanences du Commissaire Enquêteur

5.1.1 Bilan de la participation du public

Le public s'est manifesté en nombre au cours de l'enquête. La participation a été intéressante.

La participation du public peut être qualifiée de bonne au regard du nombre d'habitants. La tenue des permanences a permis des échanges courtois avec les différents intéressés même si parfois ces échanges pouvaient être quelque peu partisans, de consigner sur le registre leurs avis et leurs observations ; et pour le Commissaire Enquêteur d'apporter des précisions, des réponses à leurs interrogations

Les observations pouvaient être également adressées au siège de l'enquête par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : 80, avenue de Pontailac CS N°80218 - 17205 ROYAN Cedex.

Le public pouvait également se manifester par voie électronique, vingt-deux courriels ont été adressés à l'attention du Commissaire Enquêteur, sur l'adresse courriel de la mairie de Royan : modificationplu2@mairie-royan.fr

Vers la fin de l'enquête publique, de nombreuses requêtes concernaient une forte proportion de requêtes concernant l'ouverture à l'urbanisation dont la possibilité de rendre constructibles des parcelles ; ainsi que des demandes d'information s'agissant de la modification sur le zonage, tout particulièrement sur la modification de l'emprise au sol maximale, au sein des Espaces Proches du Rivage, qui ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU ; ainsi que la question d'un projet de construction d'un Hôtel cinq étoiles sur le site de la mairie. Ce projet suscitant à la fois inquiétude, et opposition.

Seize personnes se sont mobilisées s'agissant de l'Enquête Publique de Modification n°2 du PLU, en se déplaçant en mairie, soit lors des permanences du Commissaire Enquêteur, soit hors permanence. 35 observations, ont été transmises, dont huit consignées dans le Registre d'Enquête mis à disposition, vingt-deux courriels et deux courriers, trois observations orales.

Le dossier était consultable tout au long de la durée de l'enquête publique, dans les locaux de la mairie de Royan ; ainsi que sur le site internet [https:// www.ville-royan.fr](https://www.ville-royan.fr) . Il convient de noter que **1165 consultations de la modification n°2 du PLU, sur le site internet** ont été comptabilisés pendant la durée de l'Enquête Publique.

5.1.2. Relation comptable des observations

Dates des permanences	Mairie de Royan 17.02.2025	Mairie de Royan 25.02.2025	Mairie de Royan 05.03.2025	Mairie de Royan 13.03.2025	Mairie de Royan 21.03.2025	Contributions Hors permanences	Total
Nombre de personnes venues en permanences/hors permanence	0	2	0	8	3	3	16
Nombres d'observations	0	3	0	5	2	25	35
Manuscrite(s) registre d'enquête PLU	0	1	0	3	1	3	8
Observations orales	0	1	0	1	1		3
Courriels transmis au CE	0	1	0	0	0	21	22
Courrier(s) transmis au CE	0	0	0	1		1	2
Documents au registre d'enquête	0	1	0	2	2	19	24

16 Personnes se sont déplacées en Mairie dont 3 personnes venues hors permanence
1165 consultations de la modification n°2 du PLU, sur le site internet ont été comptabilisés pendant la durée de l'Enquête Publique

6. NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC - MEMOIRE EN REPONSE

6.1. Procès-Verbal de Synthèse

La réglementation relative aux enquêtes publiques fait obligation au Commissaire-enquêteur de communiquer un procès-verbal de synthèse au Responsable du projet sous huit jours, à compter de la clôture de l'Enquête Publique. Le 29 mars 2025, un procès-verbal de synthèse a été notifié à Monsieur le Maire de Royan et transmis à Monsieur BRET Marc - Directeur Général Adjoint des Services et Madame LEPINOUX Nathalie – Responsable Urbanisme. Le PVS présentant cette enquête et rassemblant les

observations recueillies lors de son déroulement, ainsi qu'une série de questions qui nous sont apparues à l'examen du dossier, à la lecture des avis des personnes publiques associées et du recueil des observations du public.

Le Procès-Verbal de Synthèse est joint par le Commissaire Enquêteur au présent rapport accompagné de ses propres commentaires ainsi que des réponses apportées par le pétitionnaire.

6.2. Mémoire en réponse

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, Monsieur le Maire de la Commune de Royan a bien disposé d'un délai de 15 jours pour nous transmettre un Mémoire en réponse. Une réponse, au procès-verbal du Commissaire Enquêteur, lui a été transmise par courriel du 13 avril 2025.

Ce mémoire en réponse, est annexé à notre rapport et à nos conclusions motivées et pourra être mis à disposition du public pendant un an.

IV - PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

La présentation qui suit n'a pas pour objectif de constituer un résumé exhaustif des informations fournies par le rapport de présentation. Il s'agit seulement d'en extraire quelques points qui éclairent les principaux enjeux de la commune et les orientations du Projet.

1. PROJET – MODIFICATION N°2 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan a été approuvé en séance du Conseil Municipal le 03 juin 2021. Le PLU a fait depuis l'objet de plusieurs évolutions ; une modification n°1 approuvée le 04.04.2024.

De nouvelles évolutions sont nécessaires pour le développement du territoire. La Modification n°2 du PLU fait l'objet d'une procédure de droit commun, conformément aux articles L153-36 et L153-41 du Code de l'Urbanisme ; ainsi que d'une évaluation environnementale.

Il convient de souligner que la commune de Royan est une commune soumise à la loi « littoral », comprenant des **Espaces Proches du Rivage (EPR)**. La délimitation des EPR n'étant pas précisée par la loi du 3 janvier 1986, c'est la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 qui a proposé une méthodologie pour caractériser ces espaces. Par ailleurs, plusieurs arrêts du Conseil d'Etat, circulaires et ordonnances sont venus progressivement confirmer ou préciser cette notion d'espaces proches du rivage. Les Espaces Proches du Rivage relèvent notamment du champ de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme.

A ce jour, la rédaction actuelle des dispositions générales du PLU indique que la densification ne peut se faire que sur des parcelles construites, comme le précise le deuxième alinéa qui ait référence à « une augmentation ». De fait, aucun bâti - référence de base ne peut servir, rendant toute construction impossible sur les parcelles nues, situées pourtant au sein de l'enveloppe urbaine et des EPR.

Dans le cadre de ces EPR, l'extension de l'urbanisation doit respecter un critère de fond, elle doit être limitée, et un critère de forme, elle doit être justifiée et motivée dans le PLU.

Lors de la révision générale du PLU de Royan, ces critères ont été pris en compte, le périmètre des EPR est bien matérialisé sur le règlement graphique.

L'objectif de la présente Modification n°2 est d'encadrer les possibilités de densification en la maîtrisant qualitativement et quantitativement au vu des enjeux des Espaces Proches du Rivage, avec l'instauration d'un critère d'emprise au sol de 20% ; aux fins d'assurer un équilibre entre le processus de densification envisagé et le respect de la densité environnante, présente au sein des EPR. La densité des espaces urbanisés au sein des EPR est en moyenne a minima de 15 logements/ha.

L'emprise au sol de 20% permettra une artificialisation limitée de l'unité foncière, répondant aux objectifs de densification. Le choix de ce pourcentage s'appuie sur une analyse de l'existant. Les deux zones urbaines principales dans les EPR ont des emprises au sol plus importantes. Pour exemple, la zone UA permet une emprise au sol de 50 % de la surface du terrain, la zone UE quant à elle autorise 25%. Le pourcentage d'emprise au sol de 20% permet un compromis entre répondre aux objectifs de production de logements et respecter les dispositions de la Loi Littoral au titre de la protection des EPR.

Le document d'urbanisme fait l'objet de la présente modification n°2 du PLU. Ce projet de modification n°2 du PLU porte sur le point suivant :

– Réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage.

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur la réécriture des dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage.

Dispositions prévues après la procédure de modification n°2 :

S'agissant des EPR - Espaces Proches du Rivage délimités au règlement graphique du PLU, et afin de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation, les prescriptions suivantes s'appliqueraient :

- *Les faisceaux de perspectives vers le rivage devront être dégagés de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective,*
- *L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'appliquera pas au Domaine Public Maritime.*
- *Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en deçà l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent.*
- *La hauteur maximale autorisée sera limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation.*

La modification n°2 du PLU sera transcrite sur le Règlement écrit du PLU et précisera l'Article 6 et le paragraphe H

ARTICLE 6 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

H/ Les Espaces Proches du Rivage délimités au titre de la Loi Littoral (L.121-13 du code de l'urbanisme)

:

- **« L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime. »**
- **« Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en deçà l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent. »**

2. LOCALISATION DU PROJET

La commune de Royan est une commune soumise à la loi « littoral », comprenant donc des Espaces Proches du Rivage (EPR). La délimitation des EPR n'étant pas précisée par la loi du 3 janvier 1986, c'est la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 qui a proposé une méthodologie pour caractériser ces espaces. Plusieurs arrêts du Conseil d'Etat, circulaires et ordonnances sont venus progressivement confirmer ou préciser cette notion d'espaces proches du rivage.

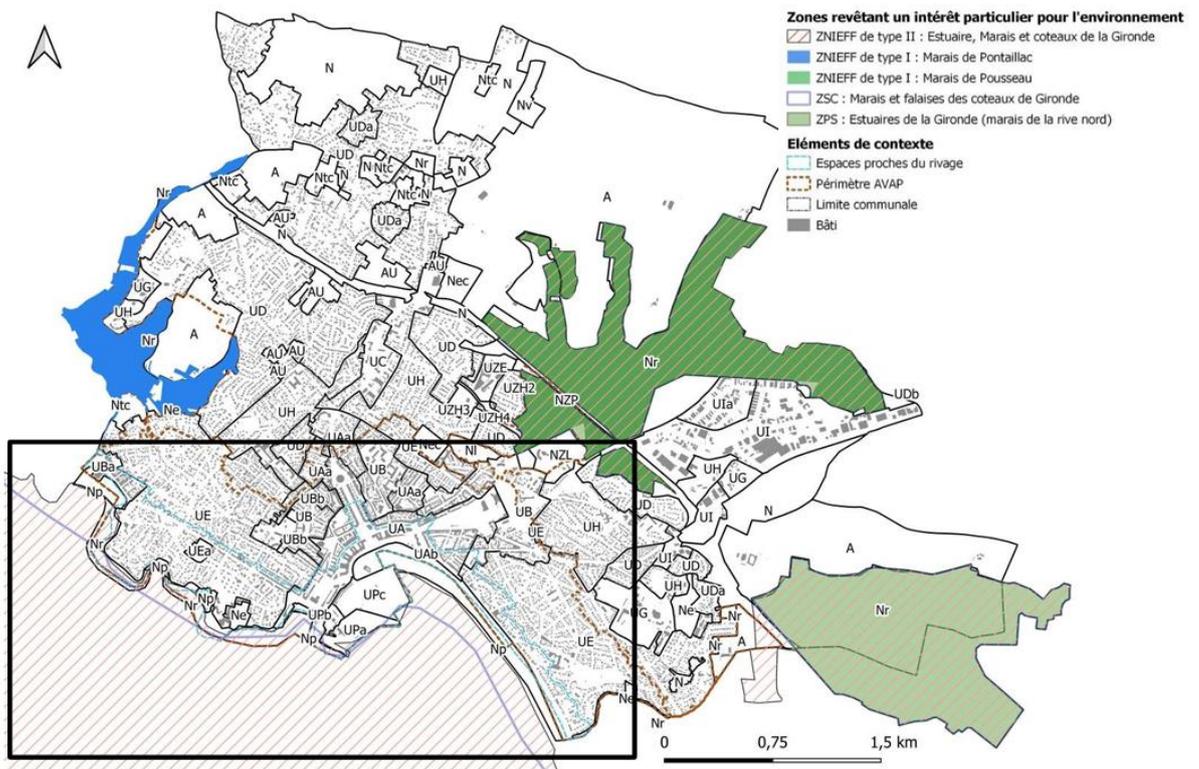
Le secteur concerné par la présente Modification n°2 du PLU est situé dans un tissu urbain

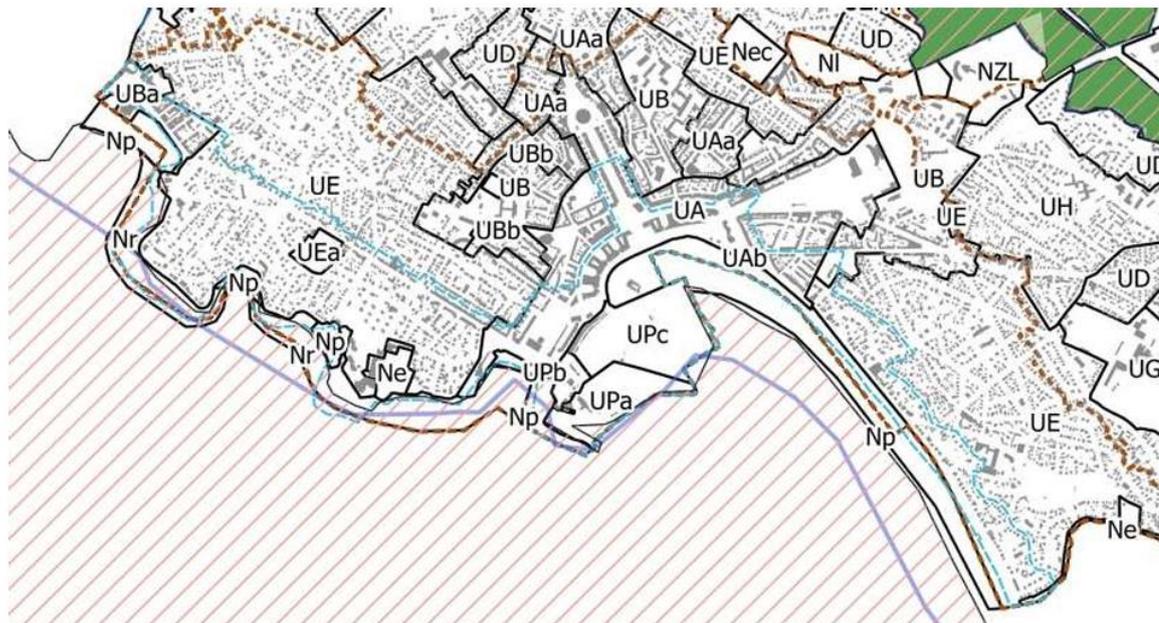
Les deux zones urbaines principales dans les EPR ont des emprises au sol plus importantes. En effet, la zone UA permet une emprise au sol de 50 % de la surface du terrain, la zone UE quant à elle autorise 25%. Le pourcentage d'emprise au sol de 20% donne lieu au compromis nécessaire pour répondre aux objectifs de production de logements et la nécessité de respecter les dispositions de la Loi Littoral (protection des EPR). Ce pourcentage favorise également la limitation de l'imperméabilisation des parcelles et donc la conservation des ambiances écologiques du territoire et la présence de nature en ville.

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



Localisation des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement





Les zones urbaines situées dans les EPR sont inscrites dans le périmètre du site patrimonial remarquable de Royan pour une intégration paysagère qualitative des constructions.

Certains espaces non bâtis sont protégés en tant que patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ou classés en espaces boisés classés (EBC).

Il convient de rappeler la classification en Site Patrimonial Remarquable et de souligner le périmètre AVAP. Le Conseil Municipal a approuvé par délibération n°19.130 du 14 octobre 2019 le classement de l'Aire de mise en Valeur de Architecture et du Patrimoine (AVAP).

L'AVAP, dès son approbation, est devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR). La loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, dite « loi LCAP », a réformé l'essentiel des dispositifs relatifs aux ZPPAUP, aux AVAP en leur substituant les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR).

Les EPR de Royan sont en grande majorité couvert par l'AVAP. L'insertion paysagère des bâtis futurs sera encadrée par cet outil garantissant une urbanisation cohérente et qualitative.

A la lecture et analyse du dossier de Modification n°2 du PLU de Royan, je me suis attachée plus spécifiquement au contexte et enjeux économiques, aux enjeux démographiques, mais aussi aux enjeux environnementaux du projet ; puis aux évolutions nécessaires du PLU initial.

3. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

Nous observons une évolution s'agissant du nombre d'habitants sur la commune de Royan réparti comme suit, 17 946 en 2010, 18 393 en 2015 et plus récemment 19 029 habitants en 2021, données INSEE. La commune de Royan projette une population d'environ 13 000 habitants à horizon 2030, ce qui correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1%, soit un accueil d'environ 1 700 habitants.

A noter des enjeux majeurs en matière de politique de l'habitat afin de permettre à la commune de Royan de devenir un territoire attractif toute l'année et tendre ainsi, vers un équilibre socio-démographique. De même, face au déséquilibre générationnel, aux disparités sociales et territoriales, l'amélioration de l'équilibre sociodémographique est un élément essentiel pour le territoire qui doit favoriser l'installation des jeunes, ainsi que des familles et des actifs. La construction de logements neufs doit s'orienter vers une offre qui s'adresse davantage aux résidents à l'année, et répondre plus largement aux besoins identifiés en matière d'amélioration des parcours résidentiels des jeunes ménages.

Le projet d'urbanisation intègre des objectifs d'ambition démographique en développant l'offre d'emplois sur le territoire communal.

Analyse/Commentaires du Commissaire Enquêteur

Il est à noter que le projet favorise et témoigne d'une volonté d'une véritable mixité sociale.

Le projet respecte les objectifs du SCoT. L'urbanisation du secteur sera comptabilisée dans la consommation d'espace opérée pour la période 2021-2031.

4. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU SITE

Les principaux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire concerné sont la cohérence urbanisme-transports en lien avec la prise en compte des modes actifs dans les déplacements ; la limitation des nuisances sonores et de la pollution de l'air ; la préservation de la biodiversité ; l'insertion paysagère ; le développement des énergies renouvelables.

4.1 Eaux

Dans le cadre du projet de modification du PLU n°2, il convient de noter que le réseau hydrographique à Royan est composé de trois fleuves côtiers, soit un linéaire total d'environ 4,7 km.

Ces trois fleuves 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 pas soumise à un fort enjeu au niveau communal. Pour autant, le réchauffement climatique et les sécheresses de plus en plus fréquentes, pourraient impacter la pression sur la ressource dans les futures années.

Les masses d'eau souterraines parcourant la commune s'étendent sur une superficie de 2 000, 22 500 et 24 000 km². Elles possèdent ainsi des réserves qui sont peu impactées dans leur globalité par les prélèvements de Royan. On note deux prélèvements pour l'alimentation en eau potable et 4 pour l'irrigation qui s'effectuent dans les nappes captives.

Le projet prévoit de renforcer la gestion de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.

Le règlement du PLU prévoit bien de limiter l'imperméabilisation des sols.

4.1.1. Eau potable

La commune se situe dans la zone aquifère « Région de Royan – Santonien Campanien de Gironde », pour l'alimentation en eau potable et l'irrigation sur la commune. Une vulnérabilité forte a été relevée car la zone est soumise à des teneurs en nitrates élevées. Cette pollution 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).

Deux forages destinés à l'alimentation en eau potable sont présents sur le territoire communal. 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.

4.1.2. L'assainissement des eaux usées

L'Assainissement sur le territoire de Royan est géré par la CARA (Communauté d'Agglomération Royan Atlantique), en contrat d'affermage avec la Compagnie des Eaux de Royan (filiale du groupe SAUR).

Le réseau d'assainissement collectif de Royan est connecté à la STEP - Station d'Épuration des eaux usées de Saint-Palais-sur Mer traite les eaux provenant de Royan ainsi que des eaux provenant du raccordement d'établissements industriels dont les 4 établissements industriels polluants présents à Royan. Cette STEP fonctionne de pair avec la STEP de Les Mathes, avec une capacité totale de d'assainissement collectif de 227 000 Equivalents-Habitants.

On peut noter que la STEP de Saint-Palais-sur Mer affiche un rendement variable sur les traitements, avec pendant la période estivale, un pic significatif dans les quantités d'effluents à traiter qui représente un enjeu important pour éviter des contaminations environnementales.

Cette STEP est encadrée par un arrêté préfectoral du 26 janvier 2011 qui permet d'encadrer son bon fonctionnement sur une période de 10 ans.

En 2018, un zonage de l'assainissement des eaux usées a été réalisé sur la commune de Royan. La commune collecte les eaux de 99,9% des habitations.

En matière d'Assainissement non collectif, le parc d'Assainissement Non Collectif (ANC) de la CARA 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.

Par ailleurs, il convient de 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 est d'environ 35% et le taux de pollution entrante d'environ 45%, ce qui correspond à la charge nominale très faible que reçoit cette STEP, qui est de 13m³/j.

5.2 Consommation énergétique et énergie renouvelable

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 par le SRCAE et PCAET qui fixent un programme d'actions pour développer les différentes filières.

Le programme d'actions du SDDER est organisé comme suit :

- « Développer les moyens et les outils »,

- « Faire émerger les projets et accompagner les porteurs de projets (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 ;

- « Informer, communiquer, sensibiliser et former ». De nombreuses sources d'énergies renouvelables sont mobilisables sur le territoire de la CARA et de la commune 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 concertation a été entreprise dans la rédaction du SDDER, afin d'établir la faisabilité du développement des différentes filières qui font consensus, à savoir le Bois énergie, le Solaire photovoltaïque, le Solaire thermique et Méthanisation ; ainsi que d'autres filières plus controversées comme la Géothermie, la Récupération de chaleur sur eaux usées et éolien terrestre.

Par ailleurs, le SCoT de la CARA propose 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).

4.3 Mobilité et déplacement

Le territoire de Royan est desservi par plusieurs routes départementales. Les déplacements s'effectuent par les boulevards urbains, la rocade qui ceinture le centre-ville ainsi que par la RN150 en direction de Saintes. Ces déplacements sont complétés par des voies secondaires qui longent le littoral et permettent de relier Vaux-sur-Mer au nord et Saint-Georges-de-Didonne au sud. Le long du littoral Atlantique et en embouchure de l'estuaire de la Gironde nous trouvons les RD145 et RD25. En complément, une desserte maritime permet de rejoindre le port de Royan 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 vient compléter cette offre, avec des lignes TER qui relient Royan à Saintes, Angoulême et Niort.

Il convient de souligner que la ville de Royan dispose aussi d'un réseau de transports en commun, avec 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 SNCF, assure depuis 2016, une liaison saisonnière de la côte Atlantique vers Royan, disponible durant la période estivale.

Royan, présente un taux de 65,5% des déplacements effectués en voiture individuelle. D'après une Enquête Déplacement Villes Moyennes (EDVM), l'usage des transports en commun est peu démocratisé.

La prédominance de la voiture individuelle impacte la fluidité du trafic, le stationnement, etc. Ce phénomène s'accroît en saison estivale.

A noter que la multiplication des déplacements entraîne des 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 de parcours de vélos mis en place au sein de l'agglomération sera développée. Un schéma directeur cyclable est en cours d'élaboration au sein de la CARA.

4.4 Qualité de l'air et Bruits

4.4.1. La qualité de l'air

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

La commune est 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 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 est fixé par arrêté préfectoral du 9 juin 2008.

4.4.2. Les nuisances sonores

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. La 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, en particulier au sein de l'emprise urbaine avec notamment : l'Avenue Louis Bouchet (périmètre le plus grand), le Boulevard Frédéric Garnier, l'Avenue de Pontailac, le Boulevard Georges Clémenceau et l'Avenue Daniel Hedde.

Les principaux axes routiers sont également concernés par l'impact sonore, à savoir la D733, la D25 et la N150.

La commune de Royan a réalisé un **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement** - PPBE à échelle du territoire approuvé le 18 avril 2016 qui vient affiner les analyses du PPBE départemental

Le PPBE de Royan vise à 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 de la CARA tend également à réduire les nuisances sonores sur ce territoire.

4.5. La Trame verte et bleue

La loi dite « Grenelle I » fixe les grands axes pour la création d'une Trame verte et bleue. 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 » définit la Trame verte et bleue, décrit ses objectifs, et établit trois niveaux d'échelles et d'actions :

- 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 « trame verte et bleue » identifiée au sein du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à Royan.

Sont pris en compte, les secteurs bénéficiant de protections réglementaires ou d'inventaires spécifiques, tels

- Les sites 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.
- 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.

Une grande partie du territoire de Royan est identifiée par le SRCE Poitou-Charentes Schéma Régional de Cohérence Ecologique comme une zone densément urbanisée tout particulièrement 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 jouent un rôle important pour les continuités écologiques et sont 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 par leur proximité avec la côte.

Ces 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.

5. OBJECTIFS POURSUIVIS

5.1. Objectifs de la modification n°2 du PLU

La commune de Royan a la volonté de permettre la construction sur ces parcelles nues situées au sein de l'enveloppe urbaine et des EPR, ceci par le biais d'une densification relative. Pour ce faire, l'objectif est d'encadrer les possibilités de densification en la maîtrisant qualitativement et quantitativement au vu des enjeux des Espaces Proches du Rivage.

A ce titre, la collectivité territoriale de Royan s'est appuyée sur le SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Le document précise en effet, qu'au sein des **Espaces Proches du Rivage**, la densification des espaces urbanisés peut se réaliser lorsque l'appréciation du caractère limité de l'extension des espaces urbanisés par densification est prouvée.

La distinction suivante sera prise en compte :

- les « espaces urbanisés sensibles » qu'il convient de protéger (extension nulle),
- les « espaces à enjeux » non occupés, sous-occupés ou mal occupés qui sont stratégiques et sur lesquels une densification significative est envisageable,
- les « espaces neutres » où la rénovation des quartiers existants est possible dans le respect des formes urbaines dominantes.

5.2. La modification n°2 du PLU de Royan vise à apporter des adaptations au règlement écrit en vue de permettre la densification des EPR

Les parcelles potentiellement densifiables sont présentes au sein de l'enveloppe urbaine de la commune et sur le territoire de Royan les EPR étant principalement zonés en U. Elles représentent des espaces à enjeux sous-occupés. De plus, elles sont fortement stratégiques dans le cadre de l'objectif ZAN (voir ci-après). La commune n'envisage pas une densification significative au sein des Espaces Proches du Rivage, d'autant plus que le nombre de potentialités foncières reste faible au sein de ces espaces.

5.3 Les enjeux

Poursuivre l'attractivité de la Commune

Mobiliser les capacités foncières résiduelles

Prendre en compte les enjeux environnementaux et paysagers dans l'aménagement de la zone.

Cette évolution de densification permettra à la commune de Royan de tendre vers ses objectifs de développement tout en limitant l'extension de son enveloppe urbaine.

V - EVOLUTIONS NECESSAIRES DU PLU

Le Règlement du PLU, a valeur réglementaire, il encadre la délivrance des permis de construire et conditionne les usages du sol, il concerne tous les projets d'aménagement.

La Division du Territoire en Zones : Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de Royan et est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

Les parcelles potentiellement densifiables sont présentes au sein de l'enveloppe urbaine de la commune et sur le territoire de Royan, les EPR étant principalement zonés en U. Elles représentent des espaces à enjeux sous-occupés. De plus, elles sont fortement stratégiques dans le cadre de l'objectif ZAN. Pour autant, la commune n'envisage pas une densification significative au sein des Espaces Proches du Rivage, d'autant plus que le nombre de potentialités foncières reste faible au sein de ces espaces.

La modification n°2 du PLU concernera l'ensemble des parcelles classées à ce jour en zone urbaine au sein des Espaces Proches du Rivage - EPR. De ce fait, plusieurs parcelles deviendront densifiables dans le respect des critères imposés par le PLU (hauteur, cônes de vue, emprise au sol...).

Les zones urbaines

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines concernées par les EPR - Espaces Proches du Rivage

La zone UA correspond au centre-ville et aux quartiers reconstruits soumis à des règles d'architecture particulières.

Un secteur UAa correspond au secteur autour du marché central, de l'Avenue des Tilleuls et Rue des Ecoles.

Un secteur UAb correspond au secteur à vocation de restauration et services localisé sur le front de mer.

La zone UA est concernée par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

La zone UB correspond aux quartiers des Gardes et Mons, aux abords de la gare et à l'extension Nord du centre-ville, caractérisés par un habitat continu implanté à l'alignement ; avec **un secteur UBa** Quartier du Pontailac et **un secteur UBb** avec le quartier de Notre-Dame et rue des Fauvettes.

La zone UE correspond aux quartiers anciens et récents de constructions résidentielles de qualité de type balnéaire sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs.

Elle comporte un secteur UEa correspondant au site de la Mairie afin de faciliter l'implantation d'équipements publics et de constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

La zone UE est concernée en partie, par le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine – AVAP, devenue Site Patrimonial Remarquable (SPR)).

Il convient de se référer pour la zone UE aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU, qui complètent ledit règlement.

La zone UG correspond à la zone d'équipements scolaires, sportifs et culturels, avec **un secteur UGa** Secteur Boulevard Carnot

La zone UP qui correspond à la zone d'activités liées à la navigation, la pêche et au développement du tourisme et loisirs à proximité avec la mer

Un secteur UPa, zone destinée aux équipements techniques portuaires

Un secteur UPb, zone du quartier portuaire du Foncillon, destinée aux activités marines

Un secteur UPc, zone destinée au port d'animation, de sport, de plaisance et de tourisme

Le Domaine Public Maritime n'est pas concerné par la Modification n°2 du PLU.

La zone N, zone naturelle et forestière

Secteur Ne, secteurs destinés à l'accueil d'équipements **et Secteur Np** Plages urbaines, ne permettent pas la création d'emprise au sol, ces dernières ne sont donc pas concernées par la présente modification n°2 du PLU.

1. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Pour accompagner le projet force est de constater la nécessité de faire évoluer le PLU initial. Les parties écrites du règlement du PLU nécessitent d'être modifiées pour s'inscrire dans une totale concordance avec ce projet. La procédure de modification n°2, procédure de modification de droit commun du PLU, permettra cette mise en adéquation.

Les possibilités de densification proposées par le point de modification, ne pourront donner lieu à une densification significative. L'extension de l'urbanisation s'avère limitée. L'encadrement de la densification urbaine, permet à la commune de Royan de tendre vers ses objectifs de développement tout en limitant l'extension de son enveloppe urbaine.

Par ailleurs, il convient de noter que peu de parcelles sont densifiables au sein des EPR.

La modification n°2 du PLU **prendra en compte l'unité foncière existante à la date de la délibération d'approbation du PLU de Royan**, ceci afin de limiter la densification urbaine et les constructions non adaptées à l'environnement bâti.

Il est proposé de préciser la date d'approbation du PLU, soit le 03 juin 2021

L'unité foncière est figée à la temporalité de l'approbation du PLU en vigueur. Les divisions parcellaires réalisées a posteriori de l'approbation du PLU, ne pourront être prises en compte pour la densification.

Cette disposition ne sera pas appliquée au Domaine Public Maritime. En effet, le DPM n'est pas cadastré, l'unité foncière ne peut être identifiée pour le calcul. Le Domaine Public Maritime naturel est par ailleurs grevé par des prescriptions environnementales fortes qu'il convient de protéger

Refonte de l'alinéa concernant la reconstruction d'un bâti :

Afin de mieux encadrer la possibilité de reconstruction d'un bâti existant au sein des EPR prévue dans le PLU, la reconstruction ne sera possible que lorsqu'elle intervient à la suite d'un sinistre. Cette nouvelle formulation a pour but d'éviter de potentielles difficultés d'interprétation, de mise en œuvre et de démolition tactique.

La nouvelle formulation encadre de manière plus stricte la reconstruction. Dans le cas où l'emprise au sol de la construction préexistante était déjà supérieure à 20% de l'unité foncière, l'emprise au sol de la nouvelle construction devra être semblable ou en deçà de celle préexistante.

Pour les constructions dont l'emprise au sol préexistante était inférieure à 20% de l'unité foncière, l'emprise au sol de la nouvelle construction pourra être au maximum de 20% de l'unité foncière. Cette disposition permettra une équité de traitement pour les constructions au sein des EPR.

A noter que la réglementation ne permettra plus l'ajout de 30% d'emprise au sol (existante à l'échelle de l'unité foncière) comme prévu initialement, le maximum étant une emprise au sol de 20% de l'unité foncière. Cette mesure favorisera l'harmonisation de la réglementation en matière de PLU. La règle permettra la reconstruction d'un bâti avec une emprise au sol moindre que celle existante avant le sinistre.

Caractéristiques relatives aux faisceaux de perspectives vers le rivage :

Cette condition est conservée, qui garantit une densification qualitative et protectrice des cônes de vue du territoire.

Elle est garante de la nature même d'un EPR et des nécessaires perspectives vers le rivage pour le qualifier comme tel.

Caractéristiques relatives aux hauteurs :

La limitation des constructions à la hauteur des constructions environnantes permettra de conserver un équilibre architectural et une densité limitée par la hauteur. Les hauteurs alentours correspondent en majorité à des logements individuels. Cette contrainte ne permettra pas la création de construction à étages élevés.

Indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement

Des indicateurs de suivi sont définis au PLU initial actuellement en vigueur, afin de suivre les effets du PLU sur l'environnement et identifier en amont, les impacts négatifs imprévus et envisager des mesures appropriées.

Dans le cadre de la présente modification, ces indicateurs ont été repris et un indicateur est complété afin de permettre un suivi plus abouti en lien avec les modifications effectuées, à savoir la part de logements produits en extension / en densification / en renouvellement urbain sur l'ensemble du territoire communal, et spécifiquement ceux réalisés au sein des Espaces Proches du Rivage.

2. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

S'agissant de la modification du règlement écrit, les dispositions s'opéreront de facto pour les zones urbaines et à urbaniser. Confère Règlement écrit (pièce 4.2) - page 16

Dispositions avant modification (PLU initial)

H/ Les Espaces Proches du Rivage délimités au titre de la Loi Littoral (L.121-13 du code de l'urbanisme)

L'article L.121-13 du Code de l'urbanisme dispose que :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article ».

A ce titre, au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, s'appliquent les prescriptions suivantes, afin de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation :

- De manière générale, les faisceaux de perspectives vers le rivage devront être dégagés de toute plantation de haute fige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective,
- La création d'emprise au sol ne pourra excéder une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer l'emprise au sol de la construction préexistante à laquelle s'ajoute la possibilité d'augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- La hauteur maximale autorisée sera limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation

Dispositions après modification

A ce titre, au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, s'appliquent les prescriptions suivantes, afin de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation :

- De manière générale, les faisceaux de perspectives vers le rivage devront être dégagés de toute plantation de haute fige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective,

- L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime.
- Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en deçà l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent.

- La hauteur maximale autorisée sera limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation

Dans ce contexte, il conviendra de porter au Règlement écrit, les modifications nécessaires, s'agissant des ajustements réglementaires.

3. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE – PADD

Les orientations du Projet d'Aménagement Développement Durable – PADD. Le PADD détermine et formule l'orientation de concilier les aménagements du territoire, à partir d'enjeux identifiés en amont. Le PADD expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le document d'urbanisme PADD porte l'intention et les réflexions développées autour du projet d'urbanisation.

3.1. Rappel du Cadre Législatif

L'article L151-5 du code de l'urbanisme Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de

protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3.2 Les objectifs poursuivis

La commune de Royan a inscrit trois axes fédérateurs au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à savoir, organiser le renouvellement de Royan, l'innovation architecturale et urbaine, renforcer l'attractivité de la ville, assurer la préservation du patrimoine naturel du territoire.

La procédure de Modification n°2 ne remet pas en cause les axes fédérateurs et objectifs du PADD.

4. COMPATIBILITE DU PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Eu égard à l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'urbanisme doivent respecter des principes de compatibilité avec des plans et programmes de rang supérieur

4.1. Compatibilité avec le SCoT

La commune de Royan s'inscrit dans le périmètre du SCoT de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique, approuvé en 2007 et modifié en 2014 ; en cours de révision. Le Plan Local d'Urbanisme de Royan doit notamment être compatible avec le SCoT de la CARA, en cours d'élaboration.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Il est donc important de souligner que la compatibilité du PLU devra être maintenue avec les objectifs, les orientations, les prescriptions et les recommandations du SCoT révisé. Il conviendra de tenir compte de la protection des richesses paysagères, patrimoniales et environnementales.

Le SCoT devra servir de cadre de référence. L'urbanisation du secteur sera comptabilisée dans la consommation d'espace opérée.

4.2. Compatibilité avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020. Sur la période 2020-2030, pour répondre aux objectifs du SRADDET Nouvelle Aquitaine, la Commune doit prendre en compte le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cet objectif est similaire à l'objectif intermédiaire de la loi « Climat et Résilience ».

Il convient de noter que le projet entre dans les directives du SRADDET Nouvelle Aquitaine, en préservant et valorisant les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau.

4.3. Compatibilité avec les SAGE et SDAGE

4.3.1. Compatibilité avec le SDAGE

La Commune de Royan est concernée par le SDAGE Adour-Garonne. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, 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 dans le bassin Adour-Garonne. Le SDAGE 2022-2027 Adour-Garonne et son dispositif de suivi ont été approuvés par le Préfet de Région, le 10.03.2022.

Les orientations du SDAGE sont de créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE, réduire les pollutions, agir pour assurer l'équilibre quantitatif, et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides. Chaque orientation est déclinée en plusieurs enjeux fondamentaux, qui constituent le socle du SDAGE, et intègre les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau et ceux spécifiques au bassin.

4.3.2. Compatibilité avec le SAGE de l'estuaire de la Gironde et le SAGE Seudre

La modification n°2 du PLU doit être compatible avec le SAGE de l'estuaire de la Gironde approuvé le 30 août 2013, en cours de révision et le SAGE Seudre approuvé le 7 février 2018.

Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux sont un outil de gestion de l'eau mis en place par la Loi sur l'eau de 1992. Les SAGE servent à planifier la gestion de la ressource en eau sur un territoire hydrographique cohérent de manière concertée entre les différents acteurs concernés. Ils fixent des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine, des écosystèmes aquatiques ainsi que des objectifs de préservation des zones sensibles et à enjeux.

VI - ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

1. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC - LA MODIFICATION N°2 DU PLU

1.1. Les observations se rapportant au Projet de Modification n°2 du PLU de la Commune de Royan

Au regard du nombre d'observations et de leur nature, nous avons pu déterminer entre autres, deux types de contributions, les contributions relatives à la présente Enquête Publique, les contributions plus personnelles relatives aux parcelles de chaque propriétaire ; ainsi que trois thématiques majeures, à savoir : Ouverture à l'Urbanisation, Constructibilité, Projet construction Hôtel cinq étoiles.

L'ensemble des observations sont consignées au présent tableau ci-dessous :

- **Les CONTRIBUTIONS DU PUBLIC LORS DES QUATRE PERMANENCES**
- **Les CONTRIBUTIONS DU PUBLIC SUR LES REGISTRES D'ENQUETE PUBLIQUE**
- **Les CONTRIBUTIONS DU PUBLIC TRANSMISES PAR COURRIEL ET/OU COURRIER**

dans l'ordre chronologique des observations, puis les observations transmises au Commissaire Enquêteur oralement.

1.1.1. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC LORS DES CINQ PERMANENCES

Permanence N°1 du 17.02.2025 - Observations formulées

Aucune Observation

Permanence N°2 du 25.02.2025 - Observations formulées

3 observations

Observation écrite n°1 - Permanence du 25.02.2025 – Madame NASIF Lauriane - Commune de Royan

« Question 1 – La hauteur autorisée en respectant la servitude de vue.

Q2. Les modifications possibles sur le permis de construction actuels sans passer à un nouveau permis. »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Madame NASIF vient à la permanence pour obtenir des renseignements. N'a pas les documents nécessaires avec elle, pour préciser d'avantage son souci. Couple souhaite acheter une maison dans la zone concernée par la modification N°2 du PLU. Une servitude de vue a été validée par le tribunal administratif.

A déjà rencontré le service Urbanisme de la commune.

Aimerait pouvoir réaliser des modifications sur la construction actuelle. Un permis de construire a été accordé au précédent acheteur qui revend la maison.

Madame NASIF souhaiterait pouvoir s'engager dans l'achat de ce bien immobilier en toute sérénité.

Nous avons proposé à Madame NASIF de reprendre contact avec le service Urbanisme pour obtenir toute information sur son projet d'acquisition immobilière.

Il était convenu que Madame NASIF nous adresse des documents pour préciser sa requête.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire

Mme NASIF souhaite acquérir une parcelle située dans la bande des espaces proches du rivage (EPR) sur laquelle un permis de construire (PC) est en cours de validité. Ce PC a fait l'objet d'un recours au tribunal administratif. Ce recours a confirmé la légalité du PC délivré. Cependant un recours a également été porté au tribunal civil, ce dernier semble avoir imposé une servitude de vue en faveur du porteur du recours. A ce stade la ville n'a cependant pas l'ensemble des informations concernant ce dernier jugement et ne peut donc apporter une réponse claire à Mme NASIF. Il est cependant précisé qu'en cas de permis modificatif, ce dernier sera instruit au regard du PLU en vigueur à la date du dépôt de ce PC modificatif. La règle visée dans le cadre de cette modification s'y appliquera donc.

Observation n°2 - Observation orale – Permanence du 25.02.2025 - Monsieur Jean-Jacques AZOUS - Commune de Royan

Monsieur AZOUS nous interpelle sur le fait que le Règlement du PLU n'est pas respecté et qu'avant tout projet de modification du PLU il convient de respecter le document d'urbanisme en vigueur.
 Monsieur AZOUS a évoqué par ailleurs, les nuisances liées au problème de stationnement dans l'avenue de la Grande Conche – Royan

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Monsieur AZOUS a adressé un email dans le cadre de l'Enquête Publique relatant également le problème de non-application du Règlement de PLU en vigueur.
 Nous avons indiqué à Monsieur AZOUS que nous prenons bonne note de sa requête qui sera transcrite au Procès-Verbal de Synthèse

Nathalie LEPINOUX

De: Jean-Jacques AZOUS - jeanjacques.azous@free.fr
 Envoché: dimanche 23 février 2025 11:12
 A: modificationplu2@mairie-royan.fr
 Objet: Non application du § 2 de l'article U87

120000 de 25/02/2025

Bonjour Me La Commissaire enquêtrice :

Avant d'enquêter sur la modification n°2 du PLU, il faudrait déjà appliquer le PLU initial. En effet, il est inscrit qu'une salle de spectacle créée en zone UB nécessite 1 place de parking pour 5 places de spectateurs. Le Maire après avoir refusé la DP tardive de la salle de la Cigale sise au 79 avenue de la Grande Conche, en zone UB, a finalement trouvé un biais controversé pour autoriser la salle à ouvrir en la nommant « bar à ambiance » qui ne nécessite pas de places de parking. Il est de notoriété publique que ce n'est un bar à ambiance mais bien une salle de spectacle. En effet, il suffit de regarder dans le programme de cette salle (voir TU) que c'est bien une place de spectacle, passant des concerts et des pièces de théâtre.

Je viendrais vous exposer le sujet avec mon dossier complet mardi prochain.
 Jean-Jacques AZOUS représentant des voisins de « la Cigale »
 75 avenue de la Grande Conche 17200 ROYAN

(Numero de page)

Commune de Royan (URSE 16146)
 Objet : Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit

Dans le cas d'extension, de transformation d'immeubles, les besoins seront déterminés en fonction des destinations projetées et des droits acquis.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations en les reportant sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier :

- soit en réalisant les places de stationnement sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation sur ce terrain.

2) Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Obligations minimales
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	Non réglementé
Logement		- 1 place de stationnement pour tout logement inférieur à 3 pièces habitables. - 1,5 place de stationnement pour tout logement supérieur ou égal à 3 pièces habitables. - Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements localisés financés par un prêt aidé par l'État. (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme)
	Habitation	1 place de stationnement pour 2 chambres, insérées dans la parcelle de la manière suivante : - Pour moins de 20 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle, en dehors de l'espace public, - De 20 à 48 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle et au moins 50% dans le loti, en dehors de l'espace public, - De 50 chambres ou plus : 20 places sont autorisées à l'extérieur du loti ; les autres places nécessaires doivent être réalisées dans le loti en dehors de l'espace public. Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 60 m ² de surface de plancher
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est comprise entre 25 et 150 m ² : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m ² et 1 place par 25 m ² supplémentaires de plancher affectée à la vente. Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est supérieure à 150 m ² : 1 place de stationnement par 25 m ² de surface de plancher affectée à la vente.
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Commerce de gros	Non réglementé
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par 50m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
Equipements administratifs publics et assimilés	Clientèle	1 place pour 3 places de spectateurs
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m ² de surface de plancher
Locaux techniques et industriels des services publics	Locaux techniques et industriels des services publics	Non réglementé

Page 54 sur 155

Commune de Royan (UPSE 16146) Objet : Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit	
administrations publiques et assimilés	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil Pour les établissements de soins hospitaliers : 1 place de stationnement pour 2 lits.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place pour 5 places d'accueil
Salles d'art et de spectacles	1 place pour 10 places ou équivalent de capacité d'accueil
Equipements sportifs	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de l'équipement
Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Industrie	Non réglementé
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place pour 20 m ² de surface de plancher
Entrepôt	Déterminé en fonction de la fréquentation et de la capacité d'accueil de la construction
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

Page 58 sur 155

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Pas de remarque.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire

Cette observation n'est pas en lien directe avec la procédure de modification n°2 du PLU, toutefois la commune a pris connaissance des éléments.

Permanence N°3 du 05.03.2025 - Observations formulées

Aucune observation

Permanence N°4 du 13.03.2025 - Observations formulées

5 observations

Observation n° 3 – Observation orale - Permanence du 13.03.2025 – Association Royan Vaux Environnement – Monsieur DEPONDY Patrice Président de l'Association – Commune de Vaux sur Mer

Monsieur nous remet un courrier et nous expose sa requête.



Reçu par Mr DEPOND
Président de l'Association
Royan Vaux Environnement
Permanence du 13/03/2025

[Signature]

Le 08/03/2025

Madame Béatrice AUDRAN
Commissaire enquêteur
Mairie de Royan
Modificationplu2@mairie-royan.fr

Madame

L'association Royan Vaux Environnement et constituée d'adhérents souhaitant préserver la qualité environnementale et le cadre de vie sur les communes de Royan et de Vaux-sur-mer notamment sur les quartiers de Foncillon à Pontailiac sur Royan et sur la falaise de Vaux concernant cette commune. Cette observation environnementale est étendue à l'ensemble des territoires des communes concernées dès lors que les quartiers spécifiquement visés sont impactés par des mesures générales (urbanisme, transport qualité des eaux de baignades...).

L'association Royan Vaux Environnement souhaite donc faire part des observations suivantes concernant le projet de 2^e révision du PLU de Royan telle qu'elle a été arrêtée par Le Conseil municipal en date du 4 avril 2024.

Le projet de révision a pour objet de modifier les dispositions relatives aux Espaces Proches du Rivage (EPR), de supprimer la limitation de 30% de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière sur ces espaces et de lui substituer une limitation de l'emprise au sol maximale de 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU.

Ces dispositions telles qu'exposées dans le projet de révision du PLU nous ne nous paraissent pas assez claires notamment regard des unités foncières pouvant intervenir postérieurement à la date de la délibération précitée. En effet la référence à « la délibération approuvant la révision du PLU » pourra prêter à confusion à l'occasion des modifications ultérieures du PLU.

Dans les explications données à la partie 3 Présentation du projet (page 24/42), il est précisé « Au regard des potentialités, ce point de modification entraîne certes la constructibilité de quelques parcelles actuellement nues, mais il en résulte majoritairement des possibilités de construction pour des extensions et annexes comme l'esprit du texte initial l'envisageait »

Nous nous référons à la définition de l'unité foncière : « ilot est d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

En effet, la création d'une nouvelle unité foncière non bâtie par n'importe quel moyen juridique (vente, donation, succession...) devra être explicitement considérée comme non

Royan Vaux Environnement, Association Loi du 1^{er} Juillet 1901, Ref W172002655
17, rue desRochers 17640 Vaux sur Mer.



constructible. Cette mention remplacera avantageusement la référence à une date non clairement identifiable.

L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. La constitution d'une nouvelle unité foncière non bâtie ne peut être constructible.

Par ailleurs, le secteur UEa définie au règlement du PLU étant intégralement inclus dans la zone EPR, il conviendrait d'harmoniser sa rédaction avec la contrainte propre à cet espace. Dans sa rédaction antérieure la contrainte EPR s'appliquant à ce secteur plafonnait le droit à construction à 30% de l'emprise au sol existant nonobstant l'emprise au sol limitée à 25% mentionnée dans le PLU. La nouvelle disposition relative à l'EPR porte à 20% l'emprise au sol permise, ce qui, compte tenu du bâti existant, ouvre un important droit à extension. Pour modérer cette augmentation, il serait indispensable de compenser cette mesure par une limitation volumétrique et ramener la hauteur maximum de 17,5 m à 10,5 m, soit R+2.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération nos remarques dans le cadre de votre enquête et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos respectueuses salutations.

[Signature]
Béatrice DEPOND
Président
Royan Vaux Environnement

Royan Vaux Environnement, Association Loi du 1^{er} Juillet 1901, Ref W172002655
17, rue desRochers 17640 Vaux sur Mer.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Monsieur DEPONDT nous interpelle sur l'objet de la Modification n°2 du PLU et plus particulièrement sur la limitation de l'emprise au sol maximale de 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Il souhaite que cette date soit précisée.

Monsieur DEPONDT souhaiterait que la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU soit clairement indiquée au Règlement du PLU dans le cadre de la présente Modification n°2 du PLU ;

Monsieur DEPONDT souhaité également que soit examiné au regard de l'emprise au sol de 20 % que la constitution d'une nouvelle unité foncière non bâtie ne peut être constructible.

Par ailleurs, s'agissant de la zone UEa incluse dans la zone EPR souhaiterait que la hauteur des constructions soit limitée à 10,50m soit l'équivalent d'un R+2.

Nous indiquons à Monsieur DEPONDT que notre lecture du projet nous laisse à penser que les divisions de parcelles seront réglementées et que la possibilité d'emprise de 20% de la surface de l'unité foncière concerne les parcelles actuellement nues mais qu'il convient de préciser cet aspect.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

- La commune est favorable à l'inscription de la date de la délibération formulant la révision générale du PLU au sein de la formulation de la règle soit le 3 juin 2021.

- La proposition de Monsieur DEPONDT n'est pas cohérente avec le souhait d'une densification raisonnée au sein des EPR dans l'optique de limiter la consommation d'espace à vocation agricole et naturelle. La commune précise que la règle des 20% s'applique sur les parcelles constituées à la date d'approbation du PLU et non sur celles constituées par division après cette date. Aussi une telle rédaction permet de limiter l'emprise au sol tout en autorisant une densification raisonnée. Par ailleurs la règle limitant la hauteur continue de s'appliquer. Toutefois, la commune prend en compte, et partage, le souhait de conserver des espaces de nature et de respiration au sein des espaces urbanisés des EPR. La commune met et continuera à mettre en œuvre des projets dans ce sens. De plus, la densification permise est réglementée de manière quantitative mais également qualitative. En effet, les critères de co-visibilité sur le rivage et du respect des hauteurs environnantes encadrent le devenir de futures constructions au sein des EPR. Le règlement du SPR s'y applique.

- La question de la hauteur au sein de la zone UEa n'est pas en lien avec le point de modification n°2 du PLU de Royan. Cependant, la commune prend note de cet élément et précise que ce point n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public.

Observation écrite n°4 - Permanence du 13.03.2025 – Madame et Monsieur FOURNEL – Madame BOGGETO – Commune de Royan

fournel.b@gmail.com boggetofrancine@gmail.com

« Nous sommes contre l'utilisation du PLU pour faciliter la construction d'un projet d'hébergement hôtel et touristique sur le site de la mairie classée UEa. *

Un tel projet entrainerait pour nous un préjudice direct visuel avec perte de vue sur l'estuaire et une dépréciation de nos biens.

De plus, il pourrait avoir un impact environnemental en réduisant l'espace vert classé (le Parc de la mairie) avec arbres et faunes remarquables, (oiseaux, écureuils, hérissons).

L'esthétique du littoral Royannais et la servitude de vue sont incompatibles avec un tel projet.

Fait à Royan le 13 mars 2025 » signatures

*Décision du Conseil Municipal d'avril 2024

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Pas de remarque.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

Aucun projet immobilier spécifique n'est envisagé à l'heure actuelle par la commune.

De plus, la densification au sein des EPR est encadrée. Ainsi, les perspectives sur le rivage ainsi que le respect d'une hauteur limite respectant les hauteurs environnantes sont des dispositions inscrites au sein de l'article H. des dispositions générales du Règlement Ecrit. Ces dispositions permettent de limiter l'impact de la densification et qu'elle reste ainsi raisonnée.

Par ailleurs, les dispositions liées au SPR s'appliquent et permettent de limiter les impacts sur le paysage communal. La commune précise que le classement de la Mairie en UEa n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public.

Observation écrite n°5 - Permanence du 13.03.2025 – Association Royan Patrimoine Environnement – Monsieur VIDOT et Monsieur REVOLAT – Commune de Royan

« Nous constatons l'existence d'une grande villa en cours d'achèvement sur la parcelle AO784 et le panneau apposé par le promoteur fait état d'une deuxième villa à venir sur la parcelle AO781. Cela ne nous semble pas respecter le PLU actuel puisque seule une augmentation d'emprise au sol peut être autorisée, c'est à dire une extension de la villa Odja, aujourd'hui sur la parcelle 771.
J.L. VIDOT Président et P. REVOLAT Secrétaire »

Reçu pour Mr VIDOT
et Mr REVOLAT
de l'Association
Royan Patrimoine
Environnement -
Permanence du 13/03/2025.



REMARQUES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU
12 mars 2025

L'Association Royan Patrimoine Environnement (ARPE) a soigneusement étudié les documents de modification n°2 du PLU de ROYAN.

Elle souhaite faire connaître les remarques suivantes :

1. La modification proposée du Plan Local d'Urbanisme impliquant une grande partie du Secteur Patrimonial Remarquable, il est nécessaire que la Commission Consultative du SPR soit réunie et donne son avis.
2. La Ville justifie la modification du Plan Local d'Urbanisme par la nécessité de « permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine (...) dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation des sols) ».
Or, que l'on prenne comme références les années 1990, 1999, 2010, 2015 et 2021 (données INSEE), la population de Royan n'augmente en moyenne chaque année que de 0,6%. Cela ne justifie aucunement de chercher à densifier le tissu urbain de la commune, et notamment dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable.
Quand bien même faudrait-il densifier le tissu urbain de Royan, cette densification ne doit se faire sur les terrains qui sont proches de la côte Atlantique et de l'Estuaire. Surtout lorsqu'il s'agit de terrains boisés dans les Secteurs "Secteur Patrimonial sous Boisement" (défini par le Règlement de l'AVAP-SPR) du Parc et de Pontalliac. Nous savons tous combien la présence d'arbres permet de limiter l'impact des îlots de chaleur urbaine.
3. La justification par la Ville tend à démontrer que l'attribution de certains permis de construire est impossible du fait de l'existence de parcelles nues puisque seule une « augmentation » d'emprise au sol est possible. Or nous constatons que, malgré ces dispositions, un certain nombre de permis ont été accordés : comme sur la parcelle AC 12, et des constructions effectuées comme sur l'unité foncière regroupant les parcelles AO 775, AO 783 et AO 784.
4. En l'état du texte de la modification proposée, d'autres unités foncières constructibles pourraient être créées en divisant de grandes parcelles ; c'est le cas – non épuisé – des parcelles AC 29, AC 234, AO 353, AO 753 ...

Association Royan Patrimoine Environnement, Villa Grille-pain, 52 rue de Fonclion, 17200 Royan
royan.patrimoineenvironnement@laposte.net www.architecture-50.fr - rubrique "Agriculture"

5. Bien que la densification soit dite limitée selon les documents mis en ligne par la Municipalité, il n'est expliqué en aucun point quelle est la motivation de celle-ci. Il nous apparaît évident que la principale conséquence de cette modification du PLU sera une spéculation foncière sur les parcelles concernées.
6. La densification va imperméabiliser les sols alors que la densification ne devrait se faire qu'à emprise constante, donc par rehaussement du bâti.
7. Le texte proposé de modification du PLU (paragraphe 3.1.2.1 H page 16) fait référence à « la révision générale du PLU ». Pour éviter toute confusion et toute tentative de division de parcelles à des fins spéculatives, il serait judicieux de préciser que cette révision générale est intervenue le 3 juin 2021. Cette précision est cohérente avec le second paragraphe de la page 26 de la Notice explicative.

L'Association Royan Patrimoine Environnement propose donc que le texte de modification n° du PLU soit ainsi rédigé :

« L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la révision générale du PLU, soit le 3 juin 2021. Les unités foncières non bâties créées postérieurement à cette date restent non constructibles ».

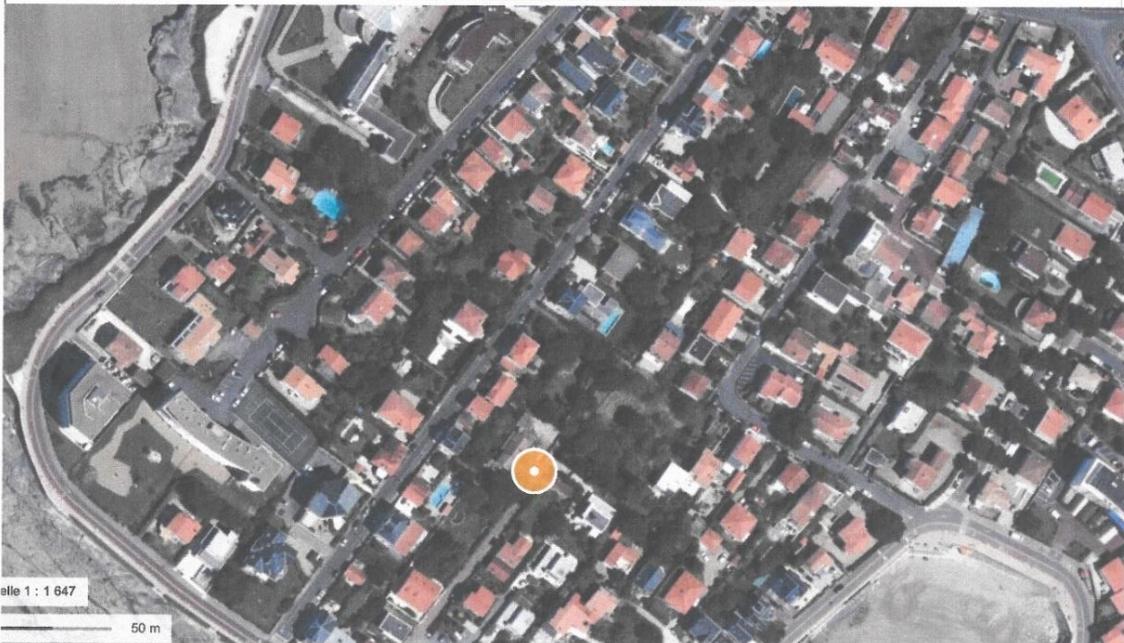
La modification n°2 du PLU ayant pour effet d'autoriser la construction d'une emprise au sol de 20% de la surface des unités foncières AO 359 et AC 234, **L'Association Royan Patrimoine Environnement estime par ailleurs qu'il serait judicieux :**

- de classer en zone Ne (équipements publics, sportifs et de loisirs) le terrain de tennis de l'Amicale du tennis du Parc (AC 359) ;
- de « sanctuariser » le site de la mairie (AC 234), ou à tout le moins de limiter la hauteur des éventuelles constructions à venir à celle applicable aux autres unités foncières situées entre l'avenue de Pontillac et le rivage.

Association Royan Patrimoine Environnement, Villa Gille-pain, 52 rue de Foncillon, 17200 Royan
royan.patrimoineenvironnement@laposte.net www.architectures-50.fr , rubrique "Agriculture"

géoportail

Chemin de la Côte d'Argent, 17200 Royan

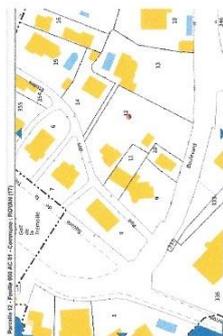


elle 1 : 1 647

50 m



REMARQUES SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU
 12 mars 2025
 ANNEXES



Parcelle AC 12 : 6, rue de l'étoile. Surface totale de 1.647 m². La propriétaire du terrain a obtenu le 18 novembre 2022 un permis d'aménager portant sur la création d'un lot à bâtir, l'autorisant à subdiviser l'unité foncière AC 12 en 2 lots : un lot de 505 m² sur lequel se situe la maison existante donnant sur le 6, rue des étoiles et « un lot 1.142 m² sur lequel pourra être édifié une emprise au sol maximale de 285,55 m² » dominant sur le boulevard de Cordouan. « La division des lots et les constructions devront respecter les dispositions du règlement applicable à la zone UE du PLU de Royan » (Arrêté municipal N° PA.17306 22 00004).



La **parcelle AC 29**, d'une surface de 2.197 m², est située au 61 boulevard de Cordouan. En l'état, la modification n°2 du PLU permettrait au propriétaire dont la maison se situe sur le boulevard de Cordouan, de subdiviser cette parcelle en deux lots, le lot situé sur l'avenue de Pontalliac étant devenue constructible.



La **parcelle AO 753**, d'une surface totale de 2122 m² correspond aux deux immeubles situés au 178 boulevard Garnier. Le terrain triangulaire dominant rue de Vallières est aujourd'hui sans aucune construction. En l'état, la modification n°2 du PLU rendrait ce terrain constructible.



Parcelle AO 359, d'une surface de 2620 m², est située au niveau du 3 avenue Charcot. En l'état, la modification n°2 du PLU permettrait au propriétaire dont la maison Arcana qui se situe sur l'avenue du docteur Charcot, de subdiviser cette parcelle en deux lots, le lot situé sur le boulevard Frédéric Garnier étant devenue constructible.



Les **Parcelles AO 774 et AO 775** ont été créées lorsque le Cemi-promotion a acquis une partie du terrain de la villa située aujourd'hui sur la parcelle AO 774. Cette subdivision est liée à l'acquisition de la villa Ojda en 2019 par ce promoteur qui a obtenu un permis pour construire la maison déjà réalisée sur la parcelle AO 784. La seconde maison autorisée par le permis de construire sur la parcelle AO 781 n'est pas encore construite.



La **parcelle AO 353**, d'une surface de 774 m² est enclavée. On y accède au niveau du 7 avenue Charcot par un chemin (parcelle AO 520 de 113 m²). Aucune construction visible sur le cadastre alors qu'il existe un petit bâtiment, sans doute un vestiaire, de 4 à 6 m², sur le mur duquel il est inscrit : "Amicale du tennis du Parc". La modification n°2 du PLU rendrait ce terrain constructible.



Parcelle AC 234 : d'une surface de 19.143 m², située au 80 avenue de Pontalliac, sur laquelle est installée la Mairie de Royan. Il s'agit d'un "Espace Paysager Important" au sens du Règlement de l'AVAP-SPP. Son classement dans le PLU en zone Uea autorise des constructions de 5 niveaux (R+4) de 17,5 mètres de hauteur. En l'état, la modification du PLU permettrait à la Municipalité de construire un bâtiment de 5 niveaux sur une emprise au sol estimée à 3.000 m².

PLU - Nodp.2.

HI Les Espaces Proches du Rivage délimités au titre de la Loi Littoral (L.121-13 du code de urbanisme)

L'article L.121-13 du Code de l'urbanisme dispose que : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exerçant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.

Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article ».

A ce titre, au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, s'appliquent les prescriptions suivantes, afin de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation :

- De manière générale, les faisceaux de perspectives vers le rivage devront être dégagés de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective.
- L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime.

Page 16 sur 155

Commune de Royan (UPSE 16146)
Objet : Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit

Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en décalé l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent.

- La hauteur maximale autorisée sera limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation

ARTICLE 7 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DANS LES ANNEXES DU PLU

Note Explicative

Commune de Royan - Plan Local d'Urbanisme - Notice explicative

3.1.2. L'évolution du Plan Local d'Urbanisme

3.1.2.1. La modification du règlement écrit

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

Règlement écrit (pièce 4.2) - page 16

Dispositions avant modification

HI Les Espaces Proches du Rivage délimités au titre de la Loi Littoral (L.121-13 du code de l'urbanisme)

L'article L.121-13 du Code de l'urbanisme dispose que : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exerçant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article ».

A ce titre, au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, s'appliquent les prescriptions suivantes, afin de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation :

- De manière générale, les faisceaux de perspectives vers le rivage devront être dégagés de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective.
- La création d'emprise au sol ne pourra excéder une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer l'emprise au sol de la construction préexistante à laquelle s'ajoute la possibilité d'augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- La hauteur maximale autorisée sera limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation

Dispositions après modification

A ce titre, au sein des espaces proches du rivage délimités au règlement graphique, s'appliquent les prescriptions suivantes, afin de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation :

- De manière générale, les faisceaux de perspectives vers le rivage devront être dégagés de toute plantation de haute tige, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou mats destinés à valoriser cette perspective.
- L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime.
- Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en décalé l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent.
- La hauteur maximale autorisée sera limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation

ROYAN Commune de Royan - Plan Local d'Urbanisme - Notice explicative

3.1.3. Les éléments de justification

Au regard des problèmes d'instruction rencontrés (impossibilité de densification) en raison de la rédaction actuelle, la commune a souhaité préciser les critères pour permettre une densification relative du tissu urbain au sein des Espaces Proches du Rivage (EPR).
 Tout d'abord, la rédaction actuelle des dispositions générales précise que la densification ne peut se faire que sur des parcelles d'ores et déjà construites. En effet, le document a minima fait référence à « une augmentation ». Sur une parcelle nue, aucun fait de référence ne peut servir pour le calcul, impliquant l'impossibilité d'une nouvelle construction. Ces parcelles ne peuvent donc pas être constituées. La commune a la volonté de permettre la construction sur ces parcelles nues situées au sein de l'enveloppe urbaine et des EPR, ceci par le biais d'une densification relative. Pour ce faire, l'objectif est d'encadrer les possibilités de densification en la maîtrisant qualitativement et quantitativement au vu des enjeux des Espaces Proches du Rivage.

Tout d'abord la collectivité s'est appuyée sur le SCoT de la CARA. Ce dernier précise qu'au sein des Espaces Proches du Rivage, la densification des espaces urbanisés peut se faire lorsque l'opération de caractère limité de l'extension des espaces urbanisés par densification est prouvée. Il sera tenu compte de la distinction suivante :

- les « espaces urbanisés sensibles » qu'il convient de protéger (extension nulle),
- les « espaces urbanisés sensibles » non occupés, sous-occupés ou mal occupés qui sont stratégiques et sur lesquels une densification significative est envisageable,
- les « espaces neutres » où la rénovation des quartiers existants est possible dans le respect des formes urbaines dominantes.

Les parcelles potentiellement densifiables sont présentes au sein de l'enveloppe urbaine de la commune et sur le territoire de Royan les EPR étant principalement zonés en U. Elles représentent des espaces à enjeux sous-occupés. De plus, elles sont fortement stratégiques dans le cadre de l'objectif ZAN (voir ci-après). La commune n'envisage pas une densification significative au sein des Espaces Proches du Rivage, d'autant plus que le nombre de potentialités foncières reste faible au sein de ces espaces.

Potentialités identifiées en 2019 lors de la procédure de révision générale du PLU adoptée en 2021 et rapport du périmètre des Espaces Proches du Rivage

Page 25/32

ROYAN Commune de Royan - Plan Local d'Urbanisme - Notice explicative

Rappel de l'analyse de la méthodologie concernant l'analyse des potentialités lors de la révision générale du PLU :

L'analyse des potentialités de densification et de mutation des espaces bâtis doit permettre une distinction entre les parcelles non bâties et celles déjà construites pouvant faire l'objet de division. Ainsi, le recensement repose sur l'identification de deux types de fonciers.

- les terrains non construits ou dents creuses,
- les terrains construits pouvant faire l'objet d'une division parcellaire
- les terrains potentiels de renouvellement urbain sur des sites déjà urbanisés mais en friche ou en mutation.

Concernant les dents creuses, les parcelles trop petites avaient été écartées, en fonction de la densité urbaine constatée dans les différents quartiers. Cependant plusieurs petites parcelles accolées peuvent être retenues, leur association pouvant former une surface suffisante pour accueillir une nouvelle construction. Cette catégorie vise essentiellement des îlots inférieurs à 1ha. Les îlots plus importants ont été considérés dans la catégorie des extensions urbaines.

Les parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire sont les terrains dont une portion de l'unité foncière est libre et disponible pour accueillir une nouvelle construction, en cohérence avec les formes et le paysage urbain de leur quartier. Les dents creuses et les parcelles pouvant faire l'objet d'une division parcellaire au sein des espaces bâtis de la commune ne peuvent pas toutes être considérées comme un réel potentiel de densification.

La situation géographique, la topographie, l'occupation du sol, la superficie ou encore l'accessibilité représentent des critères nécessairement évalués au préalable pour considérer un espace comme un potentiel de densification. De même, les capacités de mutation ont été évaluées en tenant compte de la faisabilité opérationnelle et de la capacité à mobiliser ce bâti dans le temps du PLU.

NB : des mutations du foncier ont pu avoir lieu depuis la réalisation de l'étude foncière de 2019.

Au regard de ces éléments, les possibilités de densification proposées par le point de modification ne peuvent donner lieu à une densification significative. L'extension de l'urbanisation s'avère limitée.

Ainsi, la modification n'entre pas en contradiction avec le SCoT en vigueur.

De plus, le SCoT de la CARA est actuellement en révision. Ce dernier arrêté en mars 2024 permet la densification relative au sein des EPR. En effet, la version arrêtée du SCoT prévoit au sein des EPR de « Privilégier le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses comme mode de développement. » (page 174 du DOO du SCOT arrêté).

Cette possibilité de densification permet à la commune de Royan de tendre vers ses objectifs de développement tout en limitant l'extension de son enveloppe urbaine.

De plus, la densification dans les EPR permet à la collectivité de répondre aux orientations de son PADD, et plus précisément à l'orientation 3 – 2.3.2.4. Par ailleurs, il est inscrit la nécessité d'accueillir plus de 60 % des futurs logements au sein de l'enveloppe urbaine, ceci dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de densification.

Au regard des potentialités, ce point de modification entraîne certes la constructibilité de quelques parcelles actuellement nues, mais il en résulte majoritairement des possibilités de construction pour des extensions et annexes comme l'esprit du texte initial l'envisageait.

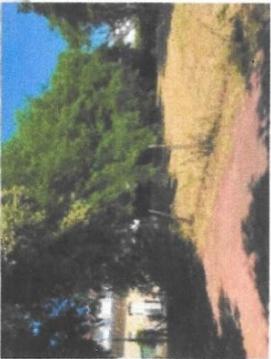
ROYAN Commune de Royan - Plan Local d'Urbanisme - Notice explicative

Afin que la densification soit relative et qualitative, voici les critères établis :

- L'indicateur d'un critère d'emprise au sol de 20% : ce pourcentage assure un équilibre entre le processus de densification envisagé et le respect de la densité environnementale. Celle-ci est présente au sein des EPR. La densité des espaces urbains au sein des EPR est en moyenne à minima de 15 logements/ha. L'emprise au sol de 20% permet ainsi une artificialisation limitée de l'unité foncière tout en répondant aux objectifs de densification. Ce pourcentage a donc pour objectif de faire la balance entre la densification et la limitation de l'artificialisation au sein des EPR. Le choix de ce pourcentage repose sur une analyse de l'existant. Les deux zones urbaines principales dans les EPR ont des emprises au sol plus importantes. En effet, la zone UA permet une emprise au sol de 50 % de la surface du terrain, la zone UE quant à elle autorise 25%. Le pourcentage d'emprise au sol de 20% donne lieu au compromis nécessaire pour répondre aux objectifs de production de logements et la nécessité de respecter les dispositions de la Loi Littoral (protection des EPR).
- Ce pourcentage favorise également la limitation de l'imperméabilisation des parcelles et donc la conservation des ambiances écologiques du territoire et la présence de nature en ville.

Exemple de parcelle nue pouvant être concernée par les dispositions de l'article 11 – Parcelle AC0145 -1770 m² -zone UE
 Dent creuse au sein du tissu bâti dense en Espaces Proches du Rivage.





ROYAN Commune de Royan - Plan Local d'Urbanisme - Notice explicative

La densité bâtie environnementale de cette parcelle AC0145 est d'environ 15 logements / ha.

- Prise en compte des unités foncières : la référence à l'unité foncière a été conservée pour la réécriture de cette disposition générale. En effet, peu de parcelles sont densifiables au sein des EPR. L'unité foncière s'adapte mieux aux réalités du territoire de l'enveloppe urbaine de Royan.
- Prise en compte de l'unité foncière existante à la date de la délimitation/approbation du PLU de Royan : afin de ne pas connaître une densité trop forte et non adéquate à l'environnement bâti, l'unité foncière est fixée à la temporalité de l'approbation du PLU en vigueur. Ainsi, les divisions parcellaires réalisées à posteriori de l'approbation du PLU ne pourront être prises en compte pour la densification. Cela limite le risque d'une densification trop importante pouvant donner lieu à la qualification d'une urbanisation significative et sortant du cadre prévu par la loi et le SCoT.
- Non-application de cette réglementation du Domaine Public Maritime : Le DPM n'étant pas cadastre, l'unité foncière ne peut être utilisée pour le calcul. Ainsi, il est précisé que cette réglementation ne s'y applique pas pour une meilleure compréhension. De plus, le Domaine Public Maritime naturel est clairement grevé par des prescriptions environnementales fortes qu'il convient de protéger. La mention est faite afin d'éviter les erreurs d'interprétation et clarifier les secteurs concernés par la modification.
- Réforme de l'indicateur concernant la reconstruction d'un bâti : La collectivité a eu le souhait de mieux encadrer la possibilité de reconstruction d'un bâti existant au sein des EPR, prévue dans le PLU. Elle précise ainsi que la reconstruction n'est possible que lorsqu'elle intervient à la suite d'un sinistre. Cette nouvelle formulation a pour but d'éviter de possibles difficultés d'interprétation, de mise en œuvre et de démolition tacite. De plus, la nouvelle formulation encadre de manière plus stricte la reconstruction. En effet, dans le cas où :
 - l'emprise au sol de la construction préexistante était déjà supérieure à 20% de l'unité foncière, l'emprise au sol de la nouvelle construction devra être semblable ou en deçà de celle préexistante.
 - l'emprise au sol de la construction préexistante était inférieure à 20% de l'unité foncière, l'emprise au sol de la nouvelle construction pourra être au maximum de 20% de l'unité foncière. Cette possibilité permet une équité de traitement pour les constructions au sein des EPR.

En plus de consacrer la réglementation à la condition d'un sinistre, elle ne permet plus l'ajout de 30% d'emprise au sol (résistant à l'échelle de l'unité foncière) comme prévu initialement, le maximum étant une emprise au sol de 20% de l'unité foncière. Cela permet une harmonisation de la réglementation. Enfin, la règle permet la reconstruction d'un bâti avec une emprise au sol moindre que celle existante avant le sinistre.

- Les caractéristiques relatives aux faisceaux de perspectives vers le rivage : cette condition est conservée. Cela garantit une densification qualitative et protège des cônes de vue du territoire. Elle est également garante de la nature même d'un EPR et des nécessaires perspectives vers le rivage pour le qualifier comme tel.
- Les caractéristiques relatives aux hauteurs : de la même manière, limiter la hauteur à celles des constructions environnantes permet de conserver un équilibre architectural et une densité limitée par la hauteur. Les hauteurs alentours correspondent en majorité à des logements individuels. Cette contrainte ne permettra pas la création de constructions à étages élevés.

Ce document est la propriété de Royan et peut être reproduit à condition de citer sa source.
 SVP ne pas modifier
 le 05/07/2025 10h05

Page 28/42



MAIRIE DE ROYAN **PERMIS D'AMÉNAGER**
MISE EN LIGNE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° PA 17306 22 00094

Demande déposée le 07/10/2022
 Antichage de l'avis de dépôt en mairie le 07/10/2022
 Par : Madame Lauren PAUL TOLEDE
 Demeurant à : 18 Rue DES MURIERS
 Représenté(e) par : 17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER
 Pour : RÉALISER UN LOTISSEMENT
 Sur un terrain sis à : 6 Rue DES ÉTOILES
 ACT2

Informations complémentaires :
 CREATION D'UN LOT A BATIR

Le Maire de ROYAN,
 Vu le permis d'aménager susvisé ;
 Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les L. 421-1 à L. 444-1 et R. 421-19 ;
 Vu l'arrêté municipal du 06 juillet 2020 portant délégation de signature de Monsieur Didier SIMONNET ;
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2021 ; Mis à jour le 31 mars 2022 ;
 Vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la création artistique, à l'architecture et au patrimoine transformant les axes de valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) ;
 Vu l'arrêté municipal du 14 octobre 2019, en matière de Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) ;
 Vu l'accord de M. l'Architecte des Bâtiments de France en date du 10/11/2022 assorti de prescriptions ;
 Vu l'avis FAVORABLE d'ENEDIS en date du 14/10/2022 assorti de prescriptions ;
 Vu l'avis FAVORABLE de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique en date du 03/11/2022 assorti de prescriptions ;
 Vu l'avis FAVORABLE de la SAUR en date du 08/11/2022 assorti de prescriptions ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er} : Madame PAUL TOLEDE Lauren est autorisée à subdiviser l'unité foncière cadastrée AC 12 en un lot de 1142,22 m² sur lequel pourra être édifiée une emprise au sol maximale de 285,55 m².

ARTICLE 2 : Le présent arrêté est assorti des prescriptions ci-après :

Les travaux de création ou modification d'accès, abaissements d'ouvrages, seront à la charge du demandeur et devront faire l'objet d'une demande préalable auprès des services techniques municipaux. Toutes modifications de la clôture sur rue devront faire l'objet préalable d'une autorisation.

PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE
 Voir avis en annexe.

PRESCRIPTIONS ENEDIS
 La puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 12 kVA monophasé.
 Voir avis complet en annexe.

PRESCRIPTIONS DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE
 Voir avis en annexe.

PRESCRIPTION DE LA SAUR
 Voir avis en annexe.

ARTICLE 3 : La division en lots et l'édification des constructions devront respecter les dispositions du règlement applicable à la zone UE du P.L.U. de Royan.

ARTICLE 4 : EAUX PLUVIALES
 Concernant les lots, les eaux pluviales seront impérativement gérées sur chaque parcelle. Les travaux de réalisation de ces ouvrages, ainsi que la surveillance sur le domaine public pourra être envisagée avec les services municipaux compétents qui définiront les modalités techniques.

ARTICLE 5 : En application de l'article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux éventuellement nécessaires à la viabilité du lotissement seront à la charge du lotisseur. Tous les réseaux seront exécutés en souterrain. L'ensemble des travaux de lotissement sera effectué sous contrôle et en accord avec les services techniques municipaux.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans le département de la Charente Maritime, en application de l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

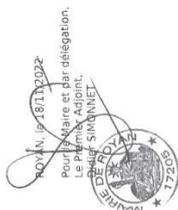
MISE EN LIGNE LE 29-11-2022

ARTICLE 6 : La participation financière pour l'assainissement collectif (PFAC) sera demandée dans le cadre du dossier de permis de construire.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté devra, à la diligence du Maire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, dans les conditions fixées à l'article 73 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de publicité foncière.

ARTICLE 8 : Monsieur le Directeur Général des Services, Monsieur le Directeur Général Adjoint des Services sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ROYAN, le 18/11/2022
Pour le Maire et par délégation,
Le Premier Adjoint,
Benoît SIMONNET



MISE EN LIGNE LE 29-11-2022

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est exécutoire. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire de la manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, le raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire. Les affiches doivent être apposées sur le terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que l'auteur de la construction par rapport au sol existant. Si l'acte de vente de la parcelle est en cours de réalisation, l'affichage doit également mentionner en cas de recours administratif ou de recours en annulation contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément au décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016 et aux articles R. 424.17 et R. 424.18 du code de l'urbanisme, une autorisation est permise si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date de l'arrêté, de la date à laquelle un permis est tacite. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un mois. L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroguer. La demande doit être déposée en double exemplaire noté être :
- soit adressée au maire, avec demande d'avis de réception postal ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : la présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles, obligations de droit, arrêtés telles que les servitudes de vue, d'ensellement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...) ou il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la prescription établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241.1 et suivants du code des assurances.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir le tribunal administratif compétent au Tribunal Administratif de Poitiers, ou en le déposant en ligne sur l'application informatique « Télérecours Citoyen » accessible par internet (<http://citoyens.telerecours.fr>). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir le tribunal administratif compétent d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRÉSENTE AUTORISATION DEVIENT EXÉCUTOIRE : vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation a été notifiée, sauf dans les cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet de la région de Charente-Maritime, au préfet de la région de Nouvelle-Aquitaine ou au préfet de la région de Bretagne et de la région de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17) au titulaire de l'autorisation, à l'adresse déclarée par celui-ci dans sa demande de permis de construire ;
- la présente autorisation n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle cette transmission a été effectuée ;
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie ;
- si votre projet est situé dans un site classé vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie ;
- si votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive.

INFRACTIONS : Le non-respect d'une autorisation accordée ou des prescriptions émises par le présent arrêté constitue une infraction conformément aux articles L. 480-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et est susceptible d'entraîner un procès-verbal et des poursuites judiciaires.

TAXES D'URBANISME : Le projet autorisé par cette autorisation d'urbanisme peut être assujéti à la taxe d'aménagement et à la redevance d'archéologie préventive, dont les montants seront communiqués ultérieurement par la Direction Départementale de la Région de la Mer de Charente-Maritime (DDTM 17) au titulaire de l'autorisation, à l'adresse déclarée par celui-ci dans sa demande de permis de construire. Toute information relative à cette fiscalité, ou pour déclarer un changement d'adresse, s'adresser à la : DDTM 17 - 89 avenue des Cordeliers - 17018 LA ROCHELLE - Tél : 05 16 49 61 00.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Mr VIDOT et Mr REVOLAT nous ont remis différents documents s'agissant de remarques sur le projet de Modification n°2 du PLU, en particulier concernant :

- **1°** Le projet implique une grande partie du Secteur Patrimonial Remarquable et qu'il y a donc nécessité de réunir la Commission Consultative du SRP pour avis.
- **2°** Justification de la densification par la Mairie par la nécessité de permettre une densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine dans le cadre de la mise en œuvre du taux ZAN - Zéro Artificialisation des sols ». Cette densification ne doit pas se faire sur les terrains proches de la Côte Atlantique et de l'Estuaire.
- **3°** L'attribution de permis de construire, à savoir, des permis de construire accordés pour les parcelles AC12, AO775, AO 783 et AO 784.
- **4°** Les unités foncières qui pourraient être créées par division de grandes parcelles : AC29, AC 234, AO353, AO753.
- **5°** La densification n'est pas motivée dans le projet présenté et formule que la présente modification n°2 du PLU aura pour conséquence, une spéculation financière sur les parcelles concernées.
- **6°** La densification va imperméabiliser les sols et que celle-ci ne devrait se faire à emprise constante par le rehaussement du bâti. »
- **7°** Le texte de la modification fait référence à la révision générale du PLU. Pour éviter toute confusion et tentative de division de parcelles, préciser que la révision générale du PLU est intervenue le 03 juin 2021. Cohérence avec la notice explicative page 26.

L'association Royan Patrimoine Environnement propose une réécriture du texte :

« L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la révision générale du PLU, soit le 3 juin 2021. Les unités foncières non bâties créées postérieurement à cette date restent non constructibles » ;

Par ailleurs l'Association ARPE demande que soit classé en zone Ne (les équipements publics sportifs et de loisirs) le terrain de Tennis de l'amicale du tennis du Parc parcelle AC359 ; que soit sanctuarisé le « site » de la mairie Parcelle AC 234, ou au moins de limiter la hauteur des constructions à venir à celle des autres unités foncières situées entre l'avenue de Pontailiac et le rivage.

L'Association porte également des remarques sur les parcelles suivantes :

Parcelle AC12 - Obtention d'un Permis d'aménager et subdivision en deux lots, confère permis d'aménager Lotissement sur Parcelle AC12 joint au document.

Parcelle AC29 - La modification n° 2 permettrait une subdivision de la parcelle en 2 lots.

Parcelle AO753 - La modification n° 2 rendrait le terrain constructible.

Parcelle AO359 - La modification n° 2 permettrait une subdivision de la parcelle en 2 lots.

Parcelles AO774 et AO775 - Subdivision et construction liée à l'acquisition de la villa Odja.

Parcelles AO353 - Existence d'un petit bâtiment. La Modification n°2 du PLU rendrait ce terrain constructible.

Parcelles AC 234 - « Espace Paysager important » au sens du Règlement de l'AVAP-SPR. Son classement en zone UEa autorise des constructions de 5 niveaux (R+4) de 17,5 mètres de hauteur. Permettrait la construction d'un bâtiment de 5 niveaux sur une emprise au sol de 3000m².

Carte s'agissant des potentialités identifiées en 2019 de densification de parcelles. L'Association indique la parcelle AC145. Confère document joint.

La remarque N°7 paraît pertinente pour une mise en cohérence avec la notice explicative et une clarification quant à l'emprise au sol maximale ne pouvant excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la révision générale du PLU, soit le 3 juin 2021.

Nous vous invitons à répondre aux différentes remarques portées par l'association ARPE, à en actualiser, préciser et compléter le contenu.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

1. Les Personnes Publiques Associées ont été consultées dont la Préfecture de Région, la Préfecture Départementale, la DDTM, la DRAC, ainsi qu'à l'UDAP.

La Commission Locale du SPR doit être consultée en cas de :

- **Modification substantielle du PLU** affectant le SPR ;
- **Modification qui impacte le patrimoine.**

La modification n°2 du PLU ne concerne pas l'un de ces points. En effet, seule la densification raisonnée au sein des EPR est prévue par la modification n°2 du PLU de Royan. Cette densification concerne un nombre non substantiel de parcelles (car raisonnée) et est fortement encadrée par les dispositions générales ainsi que celles du SPR. Ainsi les éléments de modification envisagés n'impactent pas la qualité du site et n'invitent donc pas à avoir l'avis de la Commission Locale du SPR, les règles du SPR continuant de s'appliquer sur les EPR.

2. La recherche de la densification du tissu existant est liée à la doctrine, notamment issue de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui oriente le développement communal vers la densification de la zone urbaine existante. L'objectif premier est de limiter l'artificialisation et la consommation des sols. Densifier le tissu urbain permet de maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants sans consommer des terres agricoles et naturelles.

L'objectif ZAN s'applique à toutes les communes sans distinction du caractère littoral de ces dernières.

3. Les autorisations listées par l'association ont été délivrées conformément aux dispositions des textes en vigueur au moment de la signature de l'arrêté, pour certains le PLU de 2008 s'appliquait, pour d'autres celui de 2021.

4. La règle de densification au sein des EPR s'applique à la fois pour les parcelles nues et pour les parcelles « densifiables ». Toutes les parcelles ne muteront pas sur la durée de vie du PLU.

5. La commune a entamé une procédure d'évolution de son PLU afin de permettre une meilleure prise en compte de la doctrine réglementaire liée à l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et ainsi limiter l'accueil de population sur les ENAF (Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers). Les justifications du projet de modification ont été détaillées dans la notice explicative. La spéculation foncière n'en est absolument pas l'objectif, au contraire, permettre une densification raisonnée de l'enveloppe urbaine existante permet de continuer à produire des logements dans le respect des objectifs « ZAN » et faire ainsi diminuer la pression foncière pesant sur le territoire communal.

6. La densification donne lieu à une imperméabilisation qui est toutefois moindre comparée à celle qui s'effectue sur les ENAF dans le sens où la création d'une habitation sur une parcelle déjà viabilisée ne nécessite pas d'extension des réseaux publics (gaz, électricité, assainissement, éclairage public, voirie...). La densification permet d'utiliser toutes les infrastructures déjà existantes sans en prévoir de nouvelles. Le règlement écrit impose pour chaque zone et secteur des dispositions de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions qui permettent en partie de garantir une imperméabilisation moindre. Afin de garantir une qualité architecturale et limiter l'impact visuel dans les EPR, la hauteur doit être harmonisée avec l'environnement alentour. De ce fait, il n'a pas été envisagé de travailler une densification en hauteur au sein de cette modification n°2 du PLU. La commune précise également que le PLU impose le respect, pour les nouvelles constructions, du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et que ce dernier impose le traitement des eaux pluviales sur la parcelle.

7. La commune a pris note concernant la précision de la date d'approbation. Elle sera mentionnée au sein de la modification. Toutefois, les autres éléments proposés pour la formulation ne coïncident pas avec l'objectif de la modification n°2 du PLU. Actuellement on observe une dynamique de division parcellaire sur le reste de la commune, cette formulation ne permettrait pas de cadrer ces opérations.

- **A.** Le classement en secteur Ne (équipements publics) pour les terrains mentionnés ne concernent pas le cadre de la modification n°2 du PLU. La commune précise par ailleurs qu'il s'agit ici de terrains privés et la zone Ne correspond à des équipements à vocation publique.
- **B.** La modification n°2 du PLU de Royan a pour objectif de permettre la densification raisonnée qui s'inscrit dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience. Cela peut se produire sur des parcelles nues tout comme sur des parcelles densifiables. La commune n'a pas pour projet actuel de supprimer l'espace vert de la Mairie, toutefois elle souhaite permettre une éventuelle évolution dans le respect des textes réglementaires en vigueur (PLU, SPR...). Sa sanctuarisation n'est pas adéquate.
- **C.** Aucun projet n'est à l'heure actuelle envisagé. De plus, de nombreux critères et dispositions sont présentes pour encadrer la densification. Ainsi, au sein des EPR, les hauteurs sont limitées à celles environnantes et les perspectives sur le rivage doivent être conservées. A cela s'ajoutent les différentes dispositions du SPR. Les dispositions de chaque zone s'ajoutent afin de garantir une qualité architecturale et paysagère. La question de la hauteur en zone UEa n'est pas du ressort de la modification n°2 du PLU de Royan. La commune précise que ce point n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public.
- **D.** Concernant les différentes parcelles identifiées : Une densification sera en effet permise (ces parcelles sont déjà constructibles car en zone urbaine), sous réserve que cette dernière soit raisonnée. De plus, à l'échelle du territoire communal, le nombre de parcelles et leur nature n'ont pas pour vocation à enclencher une densification qui s'apparente à une extension de l'urbanisation. L'objectif poursuivi est la densification qualitative au sein des EPR. Cela ne pouvait avoir lieu dans le cadre du PLU en vigueur en raison d'une

formulation à ajuster. La modification n°2 du PLU permet de clarifier l'écriture présente au sein des dispositions générales du PLU grâce à une évolution réglementaire.

- **E.** La modification n°2 du PLU concernera l'ensemble des parcelles classées à ce jour en zone urbaine au sein des EPR. De ce fait, plusieurs parcelles deviendront densifiables dans le respect des critères imposés par le PLU (hauteur, cônes de vue, emprise au sol...).

La commune prend toutefois note que cet avis est ANNULÉ ET REMPLACÉ par celui du 19/03/25.

Observation écrite n°6 - Permanence du 13.03.2025 – couple anonyme :

« S'agissant du parc de la mairie qui est à la fois un écrin et un poumon vert dans la ville, il serait nécessaire de lui rendre sa vocation première de PARC dans son intégralité, à l'exclusion de toute nouvelle construction. »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Pas de remarque.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

Aucun projet immobilier spécifique n'est envisagé à l'heure actuelle par la commune.

De plus, la densification au sein des EPR est encadrée. Ainsi, les perspectives sur le rivage ainsi que le respect d'une hauteur limite respectant les hauteurs environnantes sont des dispositions inscrites au sein de l'article H. des dispositions générales du Règlement Ecrit. Ces dispositions permettent de limiter l'impact de la densification et qu'elle reste ainsi raisonnée.

Par ailleurs, les dispositions liées au SPR s'appliquent et permettent de limiter les impacts sur le paysage communal. La commune précise que le classement de la Mairie en UEa n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public.

Permanence N°5 du 21.03.2025 - Observations formulées

2 Observations

Observation écrite n°7 - Permanence du 21.03.2025 - Madame et Monsieur GAILLER

« Pascal GAILLER « L'Aubinière » Copropriétaire d'un terrain N°BO 402 situé au Ménodot près de Maine Geoffroy, avec mon frère Yves GAILLER et ma sœur Michèle KAUFMANN. Je demande pour la 3^{ème} fois (à chaque modification du PLU) que ce terrain de 10886 m² devienne constructible.

Je laisse à Madame le Commissaire enquêteur une lettre de requête adressée à Monsieur le Maire lors d'une modification du PLU de l'année 2017.

Vendredi 21 mars 2025 Signature »

*Remis par Mr et Mme
GAILLER - Permenue de
21/03/2025
Mercredi 30 Août 2017*

Monsieur Pascal GAILLER
123, rue des cendrilles
« L'Aubinière », 17200 Royan
Tel : 0546382820
Port : 0676067229
Mail :

Monsieur le Maire
Mairie de Royan
80, Avenue de Pontalliac
17200 Royan

Objet : Requête P.L.U pour révision

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la refonte du P.L.U de Royan, actuellement en cours d'élaboration, j'ai l'honneur de solliciter une révision du Plan Local d'Urbanisme qui a été adopté le 23 juin 2008.

Ma requête porte sur une parcelle cadastrée section BO N° 115, lieu-dit Ménodot, près de Maine Geoffroy, d'une superficie actuelle de 10886,75 m² et dont je suis copropriétaire avec ma sœur, Michèle KAUFFMANN et mon frère, Yves GAILLER, cosignataires de cette lettre.

Initialement, cette parcelle avait une surface de 14 585 m², mais l'un de mes frères, Hérick GAILLER, agriculteur, en a utilisé une partie (¼ de la surface) pour construire un grand hangar. Le reste de la parcelle BO N° 115 est donc, jusque là, inconstructible, bien qu'à la mise en œuvre du P.L.U, la demande avait déjà été faite de rendre cette parcelle constructible.

Le P.L.U devant subir prochainement de sensibles modifications, nous, Michèle KAUFFMANN, Yves et Pascal GAILLER, copropriétaires de cette parcelle BO N° 115, sise au lieu-dit Ménodot, réitérons notre demande pour qu'elle devienne constructible.

(BO 111)

Nous savons qu'une autre parcelle voisine, appartenant à Monsieur Bernard CHAGNEAUD, devrait aussi faire l'objet de la même requête.

Dans l'attente de la fin de la procédure suivie par la commission d'enquêtes et le commissaire enquêteur, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Michèle KAUFFMANN
Yves GAILLER
Pascal GAILLER

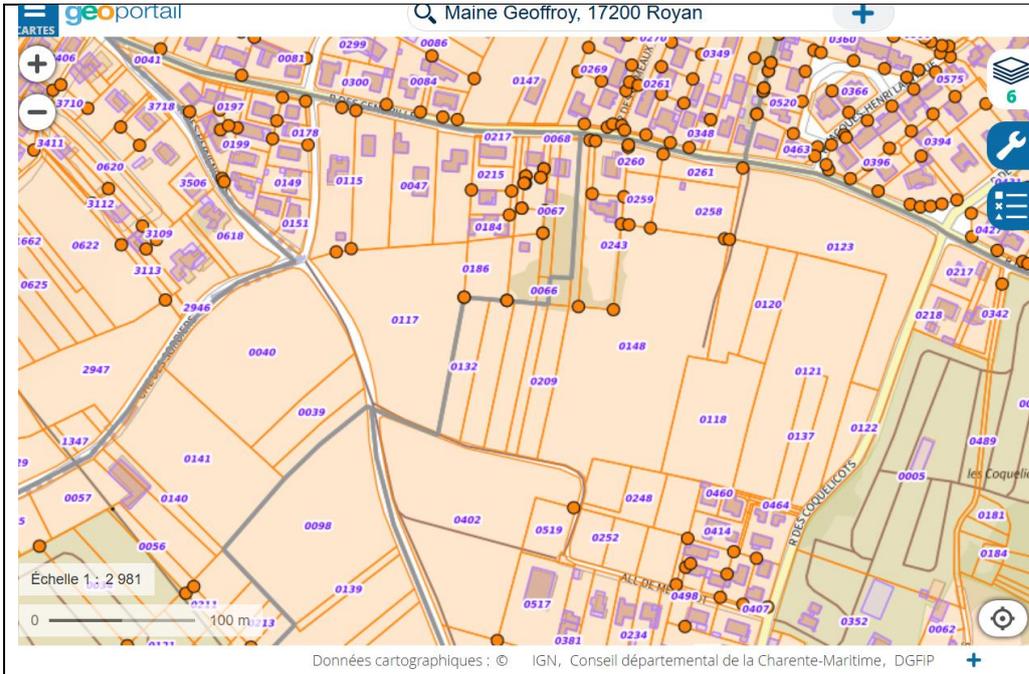
Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous prenons note de la requête de Monsieur GAILLER

Monsieur GAILLER est copropriétaire d'une parcelle sur la commune de Royan, parcelle BO402 (auparavant parcelle BO115), au lieu-dit Ménodot /Maine Geoffroy. Cette parcelle est classée en zone Agricole. Monsieur GAILLER a exprimé sa requête ainsi que celles de son frère et sa sœur quant au changement de zonage de ladite parcelle. Monsieur GAILLER nous a informée avoir déjà sollicité ce changement de zonage en 2017. Tous trois souhaitent que la parcelle BO402 d'une superficie de 10886m² soit classée en zone U.

Nous avons informé Monsieur GAILLER d'une part, que L'Enquête Publique porte à ce jour, sur une Modification n°2 du PLU ; cette requête ne pourra être prise en compte dans ce cadre, et d'autre part qu'un changement de zonage pourrait être envisagé lors d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour autant, nous informons le couple que les choix du projet de révision du PLU reposent sur des enjeux d'intérêt général, en particulier sur un enjeu de limitation de l'artificialisation progressive des espaces, ce au regard de la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 qui fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Toutefois, au regard de l'emplacement des dites parcelles, cette question pourrait-elle être examinée lors de la prochaine procédure de Révision du PLU ?



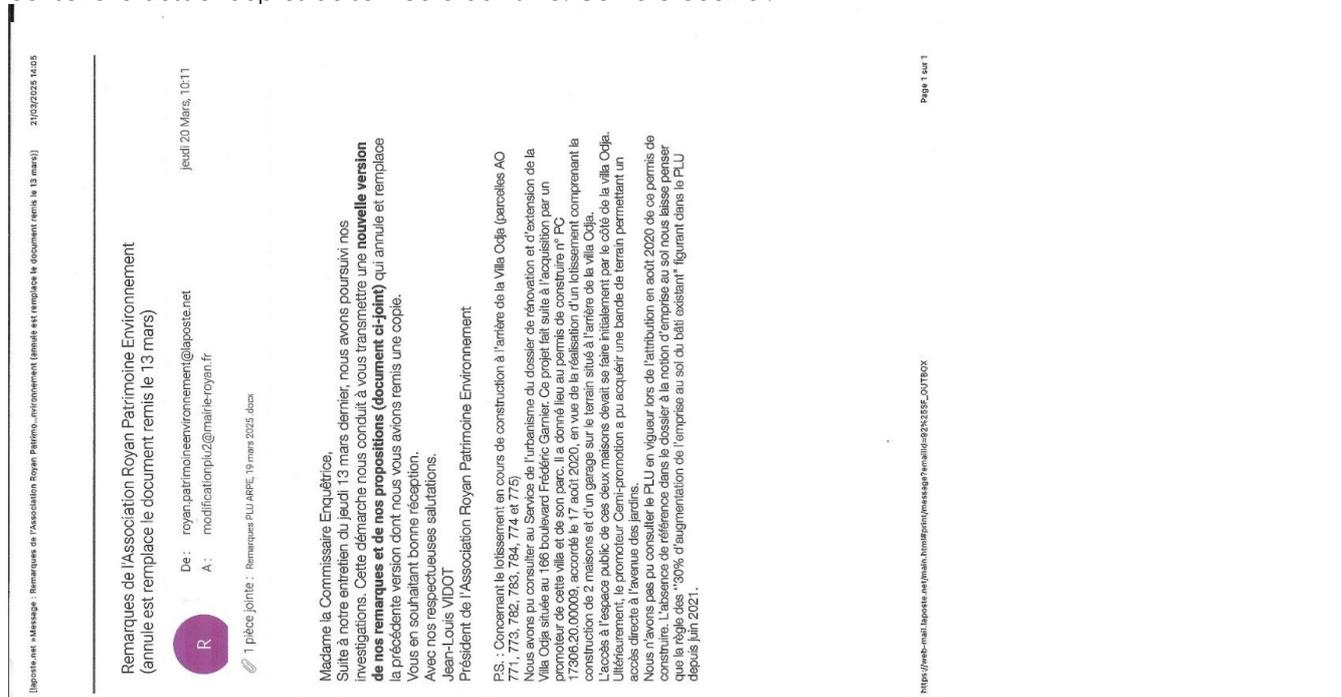
Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

Cette observation n'est pas en lien avec la procédure de modification n°2 du PLU, toutefois la commune a pris connaissance des éléments.

Observation écrite n°8 - Permanence du 21 mars 2025 - Association Royan Patrimoine Environnement -Monsieur VIDOT Président

Monsieur VIDOT nous remet un courriel du 20 mars accompagné d'un document s'agissant des remarques formulées par l'Association ARPE daté du 19 mars 2025. Documents ci-joints.

Monsieur VIDOT nous indique qu'à la suite de notre entretien du 13 mars 2025, avoir poursuivi des investigations s'agissant de la construction du lotissement à l'arrière de la villa Odja et que cette démarche conduit l'Association à nous remettre une nouvelle version de ses remarques et propositions qui annule la précédente version. S'agissant de la construction du lotissement en cours, parcelles AO771, 773,782,784,774, et 775 l'association a consulté le dossier auprès du service Urbanisme. Confère courriel.





ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU
Remarques et propositions de l'Association Royan Patrimoine Environnement
19 mars 2025

L'Association Royan Patrimoine Environnement (ARPE) a pour objet « d'alerter, défendre, et promouvoir les actions visant à préserver le patrimoine architectural exceptionnel de Royan et à améliorer la qualité de son environnement, notamment face aux enjeux des changements climatiques ».

Après avoir soigneusement étudié les documents sur le projet de modification n°2 du PLU de Royan mis en ligne sur le site internet de la Ville, elle souhaite faire connaître ses remarques et ses propositions :

La Commission Consultative du SPR n'a pas été consultée

La modification proposée du Plan Local d'Urbanisme impliquant une grande partie du Secteur Patrimonial Remarquable, il est nécessaire que la Commission Consultative du SPR soit réunie et donne son avis.

L'augmentation de la population de Royan n'implique pas de densifier le tissu urbain

La Municipalité justifie d'abord la modification du Plan Local d'Urbanisme par la nécessité de « permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine (...) dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation des sols) ».

Or, que l'on prenne comme références les années 1990, 1999, 2010, 2015 et 2021 (données INSEE), la population de Royan n'augmente en moyenne chaque année que de 0,6%. Cela ne justifie aucunement de chercher à densifier le tissu urbain de la commune, et notamment dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage.

Où sont les "dents creuses" dans les Espaces Proches du Rivage ?

La Municipalité justifie la modification du PLU en expliquant que dans les Espaces Proches du Rivage « la densification ne peut se faire que sur des parcelles d'ores et déjà construites ».

A l'appui de son argumentation, elle laisse entendre qu'il existe plusieurs parcelles nues de toute construction : « Exemple de parcelle nue pouvant être concernée par les dispositions de l'article H - Parcelle AC 145, 1.770 m² - zone UE. Dent creuse au sein du tissu urbain dense en Espaces Proches du Rivage » (page 25 de la Notice explicative).

En examinant avec beaucoup plus d'attention le plan cadastral des Espaces Proches du Rivage, nous n'avons identifié qu'une seule autre parcelle non bâtie permettant la construction d'un bâti respectant les dispositions du P.L.U. relatives à l'espace minimum requis entre la nouvelle construction et l'alignement d'une part, et les parcelles voisines d'autre part. Il s'agit de la parcelle AO 353 de l'Amicale du tennis du Parc.

Association Royan Patrimoine Environnement, Villa Grille-pain, 52 rue de Foncillon, 17200 Royan
royan.patrimoineenvironnement@laposte.net www.architecture-50.fr - rubrique "Agriculture"

La Municipalité "a oublié" de parler du terrain de la Mairie

L'impact de la modification n°2 du PLU sur le terrain de la Mairie n'est absolument pas évoqué dans les documents mis en ligne sur le site de la Ville qui permettent d'informer les habitants de Royan.

Or cette modification du PLU va accroître très significativement le potentiel de densification du terrain sur lequel est le bâtiment de la Mairie. De plus, cette modification du PLU pourrait permettre à la construction sur ce terrain d'un complexe hôtelier.

- L'emprise au sol du bâtiment de la Mairie peut être estimée à 360 m² ;
- Potentiel de densification actuel : 30% de 360 m² = 108 m² (sous la forme d'une extension)
- Potentiel de densification après modification du PLU : 20% de 19.000 m² = 3.800 m² - 360 m² => 3.440 m² constructibles en plus.

Cette parcelle AC 234 est classée comme une zone UEa dans le PLU.

- La hauteur maximale autorisée dans la zone UEa : « ne peut excéder 17,5 m à l'épauit des toits et 5 niveaux, soit R+4 » alors que la hauteur maximale autorisée dans le reste des zones UE est de 10,5 mètres.

- « secteur UEa correspondant au site de la Mairie afin de faciliter l'implantation d'équipements publics et de constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ».

Sans oublier que la parcelle AC 234 de la Mairie est, dans le quartier de Portailiac, le seul "Espace Paysager Important" au sens du Règlement de l'AV/AP-SPR.

Considérant tous ces éléments :

- ⇒ L'association Royan Patrimoine Environnement demande à ce que l'Enquête Publique entamée le 7 février 2025 et qui doit s'achever le 21 mars soit prolongée car l'impact potentiel de la modification n°2 du PLU sur le potentiel de densification du site de la Mairie n'a pas été clairement exposée aux habitants de Royan. Une enquête publique doit reposer sur une information exhaustive et transparente des parties appelées à s'exprimer.

- ⇒ L'association Royan Patrimoine Environnement propose la disposition du PLU actuellement en vigueur ne soit pas modifiée comme l'envisage la Municipalité, mais soit maintenue et complétée :

« La création d'emprise au sol ne pourra excéder une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU le 3 juin 2021. En l'absence de bâti, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, soit le 3 juin 2021 ».

- ⇒ L'Association Royan Patrimoine Environnement souhaite que le terrain de tennis de l'Amicale du tennis du Parc soit classée en zone Ne (équipements publics, sportifs et de loisirs).

Association Royan Patrimoine Environnement, Villa Grille-pain, 52 rue de Foncillon, 17200 Royan
royan.patrimoineenvironnement@laposte.net www.architecture-50.fr - rubrique "Agriculture"

La Municipalité "a oublié" de parler du terrain de la Mairie

L'impact de la modification n°2 du PLU sur le terrain de la Mairie n'est absolument pas évoqué dans les documents mis en ligne sur le site de la Ville qui permettent d'informer les habitants de Royan.

Or cette modification du PLU va accroître très significativement le potentiel de densification du terrain sur lequel est le bâtiment de la Mairie. De plus, cette modification du PLU pourrait permettre à la construction sur ce terrain d'un complexe hôtelier.

- L'emprise au sol du bâtiment de la Mairie peut être estimée à 360 m² :
- Potentiel de densification actuel : 30% de 360 m² = 108 m² (sous la forme d'une extension)
- Potentiel de densification après modification du PLU : 20% de 19.000 m² = 3.800 m² – 360 m² => **3.440 m²** constructibles en plus.

Cette parcelle AC 234 est classée comme une zone UEa dans le PLU.

- La hauteur maximale autorisée dans la zone UEa : « ne peut excéder 17,5 m à l'écart des toits et 5 niveaux, soit R+4 » alors que la hauteur maximale autorisée dans le reste des zones UE est de 10,5 mètres.

- « secteur UEa correspondant au site de la Mairie afin de faciliter l'implantation d'équipements publics et de constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ».

Sans oublier que la parcelle AC 234 de la Mairie est, dans le quartier de Pontailiac, le seul "Espace Paysager Important" au sens du Règlement de l'AVAP-SPR.

Considérant tous ces éléments :

⇒ **L'association Royan Patrimoine Environnement demande à ce que l'Enquête Publique entamée le 7 février 2025 et qui doit s'achever le 21 mars soit prolongée car l'impact potentiel de la modification n°2 du PLU sur le potentiel de densification du site de la Mairie n'a pas été clairement exposée aux habitants de Royan. Une enquête publique doit reposer sur une information exhaustive et transparente des parties appelées à s'exprimer.**

⇒ **L'association Royan Patrimoine Environnement propose la disposition du PLU actuellement en vigueur ne soit pas modifiée comme l'envisage la Municipalité, mais soit maintenue et complétée :**

« La création d'emprise au sol ne pourra excéder une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU le 3 juin 2021. En l'absence de bâti, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, soit le 3 juin 2021 ».

⇒ **L'Association Royan Patrimoine Environnement souhaite que le terrain de tennis de l'Amicale du tennis du Parc soit classée en zone Ne (équipements publics, sportifs et de loisirs).**

Association Royan Patrimoine Environnement, Villa Grille-pain, 52 rue de Foncollon, 17200 Royan
royan.patrimoineenvironnement@laposte.net www.architecture-50.fr , rubrique "Agir"

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Document s'agissant des remarques formulées par l'Association ARPE, daté du 19 mars 2025, il est repris les points suivants :

- Avis de la commission consultative du SRP ?
- Densification du tissu urbain et augmentation de la population de Royan qui ne justifie pas cette densification,
- Dents creuses dans les Espaces Proche du Rivage,
- Terrain où se situe la Mairie non évoqué, Parcelle AC234 en zone UEa du PLU,
- Demande de l'Association Royan Patrimoine Environnement que l'Enquête Publique soit prolongée.
- Proposition par l'ARPE que la disposition du PLU actuellement en vigueur ne soit pas modifiée comme l'envisage la municipalité, mais soit maintenue et complétée, Cf document joint.
- Demande de l'ARPE que le terrain de tennis de l'Amicale du tennis du Parc soit classé en zone Ne

S'agissant de la demande de l'Association ARPE de prolongation de la durée de l'Enquête Publique formulée le 21 mars 2025 après-midi, il convient de noter que cette demande est trop tardive pour pouvoir en envisager l'organisation comme le stipule l'Article L123-9 du Code de l'environnement.

Article L123-9 Modifié par Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 - art. 3

La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.

La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L. 123-10.

Nous rappelons que l'enquête publique a une durée qui varie de 15 jours à 1 mois et 2 mois pour les enquêtes publiques définies au Code de l'Environnement (les gros projets ou ceux qui présentent des enjeux forts, sur l'environnement entre autres). La présente enquête publique s'est déroulée du lundi 17 février 2025 à 09h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00 inclus, **soit 33 jours consécutifs ; et cinq permanences ont été tenues à la mairie de ROYAN.**

Par ailleurs, une **Procédure de Concertation concernant la Modification n°2 du PLU** a eu lieu à compter **du 19 août 2024. Cette concertation devait s'arrêter au 30 septembre 2024. En l'absence d'observation pendant la durée de la procédure de concertation, la mairie de Royan a souhaité poursuivre le temps de concertation au-delà de la date du 30 septembre 2024 (date de notification du dossier aux PPA/PPC) et ce jusqu'au lancement de l'enquête publique.** Des observations ont été recueillies durant ce temps de concertation supplémentaire.

L'Association ARPE ne s'est pas manifestée lors de cette concertation.

Par ailleurs, le motif évoqué par l'ARPE n'est pas fondé à la demande de prolongation. En effet, la demande de prolongation repose sur la question de l'impact potentiel de la modification n°2 sur le potentiel de densification du site de la Mairie.

Il convient de souligner que la parcelle AC234 est classée en zone UEa du PLU depuis la validation du PLU en 2021. La question du potentiel de densification du site de la mairie, n'est pas l'objet de la présente modification n°2.

Nonobstant, nous comprenons l'inquiétude quant à une densification importante sur le site de la Mairie ; inquiétude renforcée par la rumeur d'un projet de construction d'un hôtel sur ce même site.

Nous rappelons l'objet de la présente démarche de modification n°2 du PLU de ROYAN :

« La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur un point de modification dont voici le détail : Point n°1 – Réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage. »

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

1. Les Personnes Publiques Associées ont été consultées dont la Préfecture de Région, la Préfecture Départementale, la DDTM, la DRAC, ainsi qu'à l'UDAP.

La Commission Locale du SPR doit être consultée en cas de :

- **Modification substantielle du PLU** affectant le SPR ;
- **Modification qui impacte le patrimoine.**

La modification n°2 du PLU ne concerne pas l'un de ces points. En effet, seule la densification raisonnée au sein des EPR est prévue par la modification n°2 du PLU de Royan. Cette densification concerne un nombre non substantiel de parcelle (car raisonnée) et est fortement encadrée par les dispositions générales ainsi que celles du SPR. Ainsi les éléments de modification envisagés n'impactent pas la qualité du site et n'invitent donc pas à avoir l'avis de la Commission Locale du SPR, les règles du SPR continuant de s'appliquer sur les EPR.

- **2.** La recherche de la densification du tissu existant est liée à la doctrine, notamment issue de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui oriente le développement communal vers la densification de la zone urbaine existante. L'objectif premier est de limiter l'artificialisation et la consommation des sols. Densifier le tissu urbain permet de maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants sans consommer des terres agricoles et naturelles. Le PLU a pris en compte la nécessité de réaliser une densification répondant aux critères du cadre EPR, à savoir être limitée, justifiée et motivée dans le PLU (critère de fond et de forme).

- **3.** Modification qui permet une densification également aussi pour les parcelles densifiables et non uniquement pour les parcelles nues. Il s'avère que certaines parcelles présentent une densité largement inférieure à celle existante sur le territoire communal. Cette modification s'inscrit dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience.

Aucun projet immobilier spécifique n'est actuellement connu ou enclenché par la commune.

De plus, plus de deux parcelles sont concernées par les dispositions de la modification n°2 du PLU. Ce nombre doit toutefois rester en adéquation avec le critère de densification raisonnée et limitée. Ainsi le nombre réduit de parcelles pouvant être densifiées y répond. Enfin, l'approbation de cette modification n°2 du PLU portera sur l'ensemble des parcelles classées à ce jour en zone urbaine et non la seule parcelle où se situe le bâtiment de la Mairie.

- **4.** La commune ne réalise pas cette modification n°2 du PLU dans l'objectif de réaliser un projet immobilier en particulier. L'objectif est de permettre une densification raisonnée du territoire.

De plus les parcelles au sein des EPR sont concernées par le SPR, de ce fait les projets d'urbanisme devront répondre aux dispositions du SPR.

Par ailleurs, il est à souligner que les calculs réalisés au sein de l'avis ne sont pas valables car ils ne prennent pas en compte tous les bâtiments.

L'enquête publique a une durée qui varie de 15 jours à 1 mois et 2 mois pour les enquêtes publiques définies au Code de l'Environnement (les gros projets ou ceux qui présentent des enjeux forts, sur l'environnement entre autres). Conformément à l'article R123-6 du Code de l'environnement, la présente enquête publique s'est déroulée du lundi 17 février 2025 à 09h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00 inclus, soit 33 jours consécutifs ; et cinq permanences ont été tenues à la mairie de ROYAN.

Concernant la nouvelle formulation proposée : La commune a pris note concernant la précision de la date d'approbation. Elle sera mentionnée au sein de la disposition. Toutefois, la commune précise que la formulation proposée n'est ni cohérente, ni équitable comme le montrent les exemples ci-dessous :

- Un terrain de 1000 m² disposant d'un bâti avec une emprise au sol de 100 m² pourra bénéficier d'une extension d'emprise de 30 m² ce qui porterait l'emprise au sol à 13% ;
- Un terrain de 1000 m² sans construction bénéficierait d'une emprise potentielle de 200m² avec les 20% retenus ;
- Une parcelle de 1000 m² construite d'un garage de 20m² ne pourrait bénéficier que d'une extension de 6 m² ;
- La commune précise que d'après les informations en sa possession, la parcelle AO753 a une surface de 2 122 m² pour une emprise bâtie de 525 m² soit un pourcentage d'emprise bâtie d'un peu moins de 25%. Elle n'ouvrira donc pas de droit à construire dans le cadre de la modification proposée par la commune. Or la formulation proposée par l'association donnerait droit à une emprise au sol supplémentaire de 157,5 m².

Cette formulation proposée ne coïncide pas avec l'objectif de la modification n°2 du PLU qui vise à apporter de la clarté aux dispositions réglementaires.

Concernant les terrains de tennis de l'Amicale : Le classement en secteur Ne (équipements publics) pour les terrains mentionnés ne concernent pas le cadre de la modification n°2 du PLU. La commune précise que la zone Ne est utilisée pour des équipements publics.

1.1.2. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC HORS PERMANENCES

Observation écrite n°9 -Hors permanence le 19 mars 2025 - Monsieur G. THEVENET email : gt917@free.fr

« Ma remarque principale porte sur la possibilité d'augmenter à 30%* la capacité d'extension/reconstruction de bâtiment à réhabiliter. (*au lieu de 20%). Cette modification a semble-t-il, plus un objectif de permettre à des promoteurs immobiliers de racheter des terrains, détruire l'existant et reconstruire au profit de programmes immobiliers, plutôt de que de permettre à des particuliers l'extension de leur habitations. Donc, de profiter de cette modification à des fins d'opérations immobilières, alors que l'actuel » 20% « est déjà très largement suffisant. Seconde remarque, la capacité de construire à R+4 sur la parcelle de la Mairie, qui, de nouveau, semble avoir des visées d'opérations immobilières à moyen terme.

G. THEVENET »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

La modification n°2 du PLU porte sur le point suivant :

« Réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage. »

A ce titre, dans le cadre de ces EPR, l'extension de l'urbanisation doit respecter un critère de fond, elle doit être limitée, et un critère de forme, elle doit être justifiée et motivée dans le PLU.

Lors de la révision générale du PLU de Royan, ces critères ont été pris en compte, le périmètre des EPR est bien matérialisé sur le règlement graphique.

La modification n°2 du PLU précise :

« **L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU.** Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime. »

« Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en deçà l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant

la révision générale du PLU, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent. »

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La commune de Royan n'a pas de projet immobilier connu ou programmé qui justifie en particulier cette modification n°2 du PLU. De plus, l'approbation de cette modification n°2 du PLU portera sur l'ensemble des parcelles situées dans les EPR et non la seule parcelle où se situe le bâtiment de la Mairie.

Cette procédure d'évolution du PLU intervient pour :

- Clarifier la formulation actuelle du PLU qui ne permet pas une bonne application de l'article H. des dispositions générales du PLU
- Permettre une meilleure prise en compte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette initié par la Loi Climat et Résilience de 2021.

Le PLU a pris en compte la nécessité de réaliser une densification répondant aux critères du cadre EPR, à savoir, être limitée, justifiée et motivée dans le PLU.

Concernant la hauteur R+4 en secteur UEa, cet élément n'est pas un point de modification de la procédure. Cette hauteur est d'ores et déjà inscrite au sein du PLU. La commune précise que ce point n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public.

Observation écrite n°10 - Hors permanence le 19 mars 2025 – Monsieur Philippe REGINAULT – Commune de Royan

« Il est écrit « l'emprise au sol ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU... »

La définition de la date est trop floue et laissera possibilité à toute interprétation.

La date d'approbation de la révision générale du PLU est le 3 juin 2021 ! la démarche actuelle n'étant qu'une modification de droit commun – Je demande donc l'inscription en toutes lettres de cette date dans la modification de droit commun.

Par ailleurs la hauteur de construction sera limitée par rapport aux constructions environnantes – Qu'est-ce que l'environnement ?

Par exemple une vue comme grande Hune au milieu des maisons de 1 à 2 étages entre-t-elle dans le calcul ? et dans quel périmètre ? 50 m ? 100 m ? 500 m ? Le PLU ne devrait être plus précis et définir une hauteur maxi en zone UE R+2 par exemple. »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

La proposition de Monsieur REGINAULT paraît pertinente et rejoint un ensemble de propositions semblables pour permettre une clarification quant à l'emprise au sol maximale ne pouvant excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la révision générale du PLU, soit le 3 juin 2021.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La date du 3 juin 2021 sera inscrite au sein de la modification.

Les constructions au sein des EPR sont soumises :

- A la réglementation de hauteur inscrite au sein de la zone / secteur dans laquelle elles se situent ;
- Au règlement du SPR ;
- A la limitation de la hauteur au regard des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation. Cette notion s'apprécie selon le contexte territorial et doit répondre à l'impératif de conserver les vues sur le rivage. Une telle formulation permet de s'assurer que le projet considéré ne constituera pas une atteinte à l'harmonie architecturale du secteur concerné. L'appréciation peut donc être variable en fonction des circonstances spécifiques de chaque projet. Cela permet de laisser une marge d'appréciation au service instructeur pour s'assurer qu'une hauteur projetée n'aura pas d'impact sur la qualité de vie des riverains.

La commune précise que le règlement des zones urbaines s'applique. A titre d'exemple, en zone UE, zone dans laquelle se situe la « Grande Hune », la hauteur maximale autorisée est de 10,5 m à l'égout des toits. Aussi un tel projet ne pourrait plus voir le jour.

Observation écrite n° 11 – Hors permanence le 19 mars 2025 – Madame FON Marie-Claude – Commune de Royan

« Dans l'EPR, il faut que la modification de surface constructible soit définie clairement.
A la date d'approbation du PLU, c'est-à-dire le 3 juin 2021, et non à la date de modification d'approbation de la modification de PLU comme on pourrait le comprendre.
Signature »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

La proposition de Madame FON paraît pertinente et rejoint un ensemble de propositions semblables pour permettre une clarification quant à l'emprise au sol maximale ne pouvant excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la révision générale du PLU, soit le 3 juin 2021.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La date du 3 juin 2021 sera inscrite au sein de la modification.

1.1.3. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC TRANSMISES PAR COURRIELS ET/OU COURRIERS

22 courriels et 2 courriers adressés au Commissaire Enquêteur

COURRIERS

Observation écrite n° 12 - Courrier du 24 février 2025 – Madame Killy PUAUD – Commune Neuille sur Seudre

PUAUD Killy
11 rue des arums
17600 Neuille-sur-Seudre

Monsieur le Maire
80 avenue de Pontalliac
17200 ROYAN

Le 11 février 2025,

Objet : Demande de révision du PLU pour le reclassement du terrain BO 119 en zone constructible

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous adresser ce courrier afin de solliciter une révision du Plan Local d'Urbanisme concernant mon terrain situé à Ménodot, cadastré sous le numéro BO 119, d'une superficie de 1 916 m2, actuellement classé en zone agricole.

Ce terrain bien que classé en zone agricole, se situe à proximité d'espaces déjà urbanisés et répond aux critères d'un développement harmonieux du territoire communal. Son reclassement en zone constructible permettrait d'optimiser l'utilisation du foncier tout en s'inscrivant dans une dynamique d'aménagement cohérente.

Je suis consciente des enjeux liés à la gestion des zones agricoles et au développement urbain de notre commune, travaillant pour vous à l'Etat Civil. Toutefois, je souhaite vous exposer les raisons justifiant ma demande :

- Proximité avec des zones urbanisées, ce qui faciliterait le raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.
- Absence d'exploitation agricole sur cette parcelle, limitant ainsi l'impact d'un reclassement sur l'activité agricole locale.
- Besoins en logements sur la commune, auxquels cette modification pourrait contribuer en permettant un projet d'habitat réfléchi et intégré.

Je reste bien entendu à votre disposition pour échanger à ce sujet et vous fournir toute information complémentaire nécessaire à l'étude de ma demande. En espérant que celle-ci puisse être prise en considération lors des prochaines révisions du PLU, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous prenons note de la requête de Madame Killy PUAUD
Madame PUAUD est propriétaire d'une parcelle sur la commune de Royan, parcelle BO 119, située au Ménodot. Cette parcelle est classée en zone Agricole. Madame PUAUD exprime sa requête quant au changement de zone de ladite parcelle afin que celle-ci soit constructible.
L'Enquête Publique porte à ce jour, sur une Modification n°2 du PLU ; cette requête ne pourra être prise en compte dans ce cadre, et d'autre part qu'un changement de zonage pourrait être envisagé lors d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour autant, les choix du projet de révision du PLU reposent sur des enjeux d'intérêt général, en particulier sur un enjeu de limitation de l'artificialisation progressive des espaces, ce au regard de la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 qui fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Toutefois, au regard de l'emplacement des dites parcelles, cette question pourrait-elle être examinée lors de la prochaine procédure de Révision du PLU ?



Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

Cette observation n'est pas en lien avec la procédure de modification n°2 du PLU, toutefois la commune a pris connaissance des éléments.

Observation écrite n°13 - Courrier du 08.03.2025 remis au Commissaire Enquêteur par l'Association Royan Vaux Environnement – Monsieur DEPOND Patrice Président de l'Association – Commune de Vaux sur Mer

*Remis par Mr DEPOND
Président de l'Association
Royan Vaux Environnement
Par courrier du 08/03/2025*

Le 08/03/2025

Madame Béatrice AUDRAN
Commissaire enquêteur
Mairie de Royan
Modificationplu2@mairie-royan.fr

Madame

L'association Royan Vaux Environnement et constituée d'adhérents souhaitant préserver la qualité environnementale et le cadre de vie sur les communes de Royan et de Vaux-sur-mer notamment sur les quartiers de Foncillon à Pontailles sur Royan et sur la falaise de Vaux concernant cette commune. Cette observation environnementale est étendue à l'ensemble des territoires des communes concernées dès lors que les quartiers spécifiquement visés sont impactés par des mesures générales (urbanisme, transport qualité des eaux de baignades...).

L'association Royan Vaux Environnement souhaite donc faire part des observations suivantes concernant le projet de 2e révision du PLU de Royan telle qu'elle a été arrêtée par Le Conseil municipal en date du 4 avril 2024.

Le projet de révision a pour objet de modifier les dispositions relatives aux Espaces Proches du Rivage (EPR), de supprimer la limitation de 30% de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière sur ces espaces et de lui substituer une limitation de l'emprise au sol maximale de 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU.

Ces dispositions telles qu'exposées dans le projet de révision du PLU nous ne nous paraissent pas assez claires notamment regard des unités foncières pouvant intervenir postérieurement à la date de la délibération précitée. En effet la référence à « la délibération approuvant la révision du PLU » pourra prêter à confusion à l'occasion des modifications ultérieures du PLU.

Dans les explications données à la partie 3 Présentation du projet (page 24/42), il est précisé « Au regard des potentialités, ce point de modification entraîne certes la constructibilité de quelques parcelles actuellement nues, mais il en résulte majoritairement des possibilités de construction pour des extensions et annexes comme l'esprit du texte initial l'envisageait ».

Nous nous référons à la définition de l'unité foncière : « ilot est d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

En effet, la création d'une nouvelle unité foncière non bâtie par n'importe quel moyen juridique (vente, donation, succession...) devra être explicitement considérée comme non

Royan Vaux Environnement, Association Loi du 1^{er} Juillet 1901, Ref W172002655
17, rue des Rochers 17640 Vaux sur Mer.



constructible. Cette mention remplacera avantageusement la référence à une date non clairement identifiable.
L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. La constitution d'une nouvelle unité foncière non bâtie ne peut être constructible.

Par ailleurs, le secteur UEa définie au règlement du PLU étant intégralement inclus dans la zone EPR, il conviendrait d'harmoniser sa rédaction avec la contrainte propre à cet espace. Dans sa rédaction antérieure la contrainte EPR s'appliquant à ce secteur plafonnait le droit à construction à 30% de l'emprise au sol existant nonobstant l'emprise au sol limitée à 25% mentionnée dans le PLU. La nouvelle disposition relative à l'EPR porte à 20% l'emprise au sol permise, ce qui, compte tenu du bâti existant, ouvre un important droit à extension. Pour modérer cette augmentation, il serait indispensable de compenser cette mesure par une limitation volumétrique et ramener la hauteur maximum de 17,5 m à 10,5 m, soit R+2.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération nos remarques dans le cadre de votre enquête et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos respectueuses salutations.

Patricia DEPOND
Président
Royan Vaux Environnement

Royan Vaux Environnement, Association Loi du 1^{er} Juillet 1901. Ref W172002655
17, rue des Rochers 17640 Vaux sur Mer.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Courrier remis par Monsieur DEPOND pour l'Association Royan Vaux Environnement.

Doublon avec l'observation orale n°3

Monsieur DEPOND nous interpelle sur l'objet de la Modification n°2 du PLU et plus particulièrement sur la limitation de l'emprise au sol maximale de 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Il souhaite que cette date soit précisée.

Monsieur DEPOND souhaiterait que la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU soit clairement indiquée au Règlement du PLU dans le cadre de la présente Modification n°2 du PLU ;

Monsieur DEPOND souhaité également que soit examiné au regard de l'emprise au sol de 20 % que la constitution d'une nouvelle unité foncière non bâtie ne peut être constructible.

Par ailleurs, s'agissant de la zone UEa incluse dans la zone EPR souhaiterait que la hauteur des constructions soit limitée à 10,50m soit l'équivalent d'un R+2.

Nous indiquons à Monsieur DEPOND que notre lecture du projet nous laisse à penser que les divisions de parcelles seront réglementées et que la possibilité d'emprise de 20% de la surface de l'unité foncière concerne les parcelles actuellement nues mais qu'il convient de préciser cet aspect.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La commune est favorable à l'inscription de la date de la délibération formulant la révision générale du PLU au sein de la formulation de la règle soit le 3 juin 2021.

- La proposition de Monsieur DEPOND n'est pas cohérente avec le souhait d'une densification raisonnée au sein des EPR dans l'optique de limiter la consommation d'espace à vocation agricole et naturelle. La commune précise que la règle des 20% s'applique sur les parcelles constituées à la date d'approbation du PLU et non sur celles constituées par division après cette date. Aussi une telle rédaction permet de limiter l'emprise au sol tout en autorisant une densification raisonnée. Par ailleurs la règle limitant la hauteur continue de s'appliquer. Toutefois, la commune prend en compte, et partage, le souhait de conserver des espaces de nature et de respiration au sein des espaces urbanisés des EPR. La commune met et continuera à mettre en œuvre des projets dans ce sens. De plus, la densification permise est réglementée de manière quantitative mais également qualitative. En effet, les critères de co-visibilité sur le rivage et du respect des hauteurs environnantes encadrent le devenir de futures constructions au sein des EPR. Le règlement du SPR s'y applique.

La question de la hauteur au sein de la zone UEa n'est pas en lien avec le point de modification n°2 du PLU de Royan. Cependant, la commune prend note de cet élément et précise que ce point n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public. »

COURRIELS

Observation écrite n° 14 - Courriel du 24 février 2025 - Monsieur Marc BAUHAIN

Objet : Modification du PLU

Marc Bauhain <marc.bauhain@gmail.com>

lun. 24 févr.
20:07

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Je suis opposé à la modification du PLU, qui ne fera que densifier le bâti à Royan, alors que justement ce qui fait le charme de Royan, c'est cette alternance de surface bâtie, et d'espace verts privés.

Cette densification dans des quartiers recherchés ne fera qu'augmenter le nombre de résidences secondaires, et contribuera un peu plus au déséquilibre actuel.

Je ne vois qu'une condition à un accord avec cette mesure, c'est suivre et systématiser l'avis de la CARA, c'est à dire de recenser les surfaces qui seraient constructibles, et créer sur ces terrains des OAP, avec un fort coefficient de logements sociaux d'au moins 60%.

--

Marc BAUHAIN
19, rue Docteur Paul Métadier - 17200 ROYAN
09 51 81 35 61
06 86 82 72 17

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Pas de remarque.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La commune prend note de cette observation. De nombreuses dispositions réglementaires encadrent l'urbanisation. Les secteurs urbains sont limités en hauteur, par ailleurs le SPR s'applique sur les secteurs EPR. De la même manière le règlement écrit encadre les volumes bâtis, l'emprise au sol etc. des constructions. A cela s'ajoute la nécessité de respecter les dispositions liées aux hauteurs environnantes ainsi que la préservation des vues sur le rivage qui préservent les EPR.

Par ailleurs, la densification raisonnée et limitée permet à terme de réduire la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF).

Concernant la création d'OAP, la commune prend note de l'observation, toutefois il ne semble pas pertinent de réaliser des OAP « à la parcelle » sur chaque secteur d'ores et déjà fortement encadré. La ville ne partage donc pas l'avis de la CARA concernant ce point particulier.

Concernant la proposition de logements sociaux, le territoire communal, dont les EPR, sont déjà concernés par une obligation de réalisation de 25% de logements sociaux.

Observation écrite n°15 – Courriel du 23.02.2025 - Monsieur Jean-Jacques AZOUS - Commune de Royan

120010 du 23/02/2025

Nathalie LEPINOUX

De: Jean-Jacques AZOUS <jeanjacques.azous@free.fr>
Envoyé: dimanche 23 février 2025 11:12
A: modificationplu2@mairie-royan.fr
Objet: Non application du § 2 de l'article UB7

Bonjour Me La Commissaire enquêtrice :

Avant d'enquêter sur la modification n°2 du PLU, il faudrait déjà appliquer le PLU initial. En effet, il est de inscrit qu'une salle de spectacle créée en zone UB nécessite 1 place de parking pour 5 places de spectateurs. Le Maire après avoir refusé la DP tardive de la salle de la Cigale sise au 79 avenue de la Grande Conche, en zone UB, a finalement trouvé un biais controversé pour autoriser la salle à ouvrir en la nommant « bar à ambiance » qui ne nécessite pas de places de parking. Il est de notoriété publique que ce n'est un bar à ambiance mais bien une salle de spectacle. En effet, il suffit de regarder dans le programme de cette salle (voir TL) que c'est bien une place de spectacle, passant des concerts et des pièces de théâtre.

Je viendrais vous exposer le sujet avec mon dossier complet mardi prochain.

Jean-Jacques AZOUS représentant des voisins de « la Cigale »
75 avenue de la Grande Conche 17200 ROYAN

[Numero de page]

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Monsieur AZOUS a adressé un email dans le cadre de l'Enquête Publique relatant également le problème de non-application du Règlement de PLU en vigueur.

Doublon avec l'observation orale de Monsieur AZOUS Jean Jacques, lors de la permanence 25 février 2025 – **Cf. Observation n°2** s'agissant des nuisances liées au problème de stationnement dans l'avenue de la Grande Conche – Royan

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

Cette observation n'est pas en lien directe avec la procédure de modification n°2 du PLU, toutefois la commune a pris connaissance des éléments.

Observation écrite n° 16 - Courriel du 06 mars 2025 - Monsieur CHAGNEAUD Bernard

Objet : Modification n°2 du PLU de ROYAN

Bernard CHAGNEAUD <bj.chagneaud@orange.fr>

jeu. 6 mars
10:02

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), Didier CHAGNEAUD

A l'attention de Madame Béatrice AUDRAN, Commissaire enquêteur

Madame,

Suite à notre rencontre du 27 février dernier, je vous prie de trouver en pièces jointes, mes doléances relatives à deux parcelles, ainsi que trois photos explicatives

Avec mes sincères salutations.

Bernard CHAGNEAUD

4 pièces jointes • Analyse effectuée par Gmail

2- Nous possédons également la parcelle BO 111 en limite du cimetière de Maine Geoffroy. Sur un côté, elle est bordée par un chemin, et sur les deux autres, il y a maintenant des constructions. Son positionnement constitue maintenant une « dent creuse », et sa superficie et sa forme lui enlèvent tout intérêt sur le plan agricole. D'ailleurs, l'agriculteur qui en a la charge, le laisse sans cultures. Compte tenu de ces éléments, nous souhaitons que cette parcelle puisse passer en zone constructible. Je joint des plans illustrant la configuration de cette parcelle ainsi que son environnement.

En espérant que vous retiendrez l'aspect pertinent de ces deux demandes, et que vous voudrez bien leur accorder un avis positif, je vous prie de recevoir, Madame, mes sincères salutations.

Bernard CHAGNEAUD

Bernard CHAGNEAUD
2, square du Cèdre
91370 – VERRIERES le BUISSON

VERRIERES le BUISSON le 6-03-2025

à
Madame Béatrice AUDRAN

Commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique
sur le projet de modification n°2 du PLU de ROYAN

Madame,

Vous m'avez aimablement reçu lors de votre permanence du mardi 25 février 2025, en la Mairie de ROYAN, où je vous ai présenté deux doléances que je précise ci-après :

1- Avec mon fils Didier CHAGNEAUD, qui habite 15, rue de la Corne des Murs à LINAS 91310, nous sommes propriétaires de la parcelle BT 67 à ROYAN, au lit-dit « La Glacière ». Sur cette parcelle se trouve une petite maison de 38 m² habitables et d'une dépendance d'environ 25 m² environ. Lors de la modification générale du PLU, cette parcelle, et la parcelle voisine BT 66 qui ne nous appartient pas, sont passées en zone agricole, alors qu'elles faisaient antérieurement partie d'une « mini » zone non agricole. Cette modification nous interdit toute extension à caractère habitable, laissant uniquement la possibilité de créer ou d'agrandir une dépendance dans la limite de 40 m². Mon fils, résidant en région parisienne souhaiterait agrandir cette maison et venir s'y installer. Je précise que cette maison est dans la famille depuis au moins 4 générations et qu'elle n'a jamais été une ferme ; le caractère agricole du plateau de « La Glacière -La Rochette » n'est pas contestable, mais nous souhaitons une modification de la zone pour cette parcelle permettant un agrandissement habitable. A noter que ce secteur ne comporte plus de fermes depuis très très longtemps, la plus proche se situant à plus de 2 kms.



Remarques du Commissaire Enquêteur

Nous prenons note de la requête de Monsieur Bernard CHAGNEAUD

Monsieur CHAGNEAUD est copropriétaire d'une parcelle sur la commune de Royan, parcelle BT67, située au Ménodot. Cette parcelle est classée en zone Agricole. Monsieur CHAGNEAUD Bernard exprime sa requête quant au changement de zonage de ladite parcelle, afin que celle-ci devienne constructible.

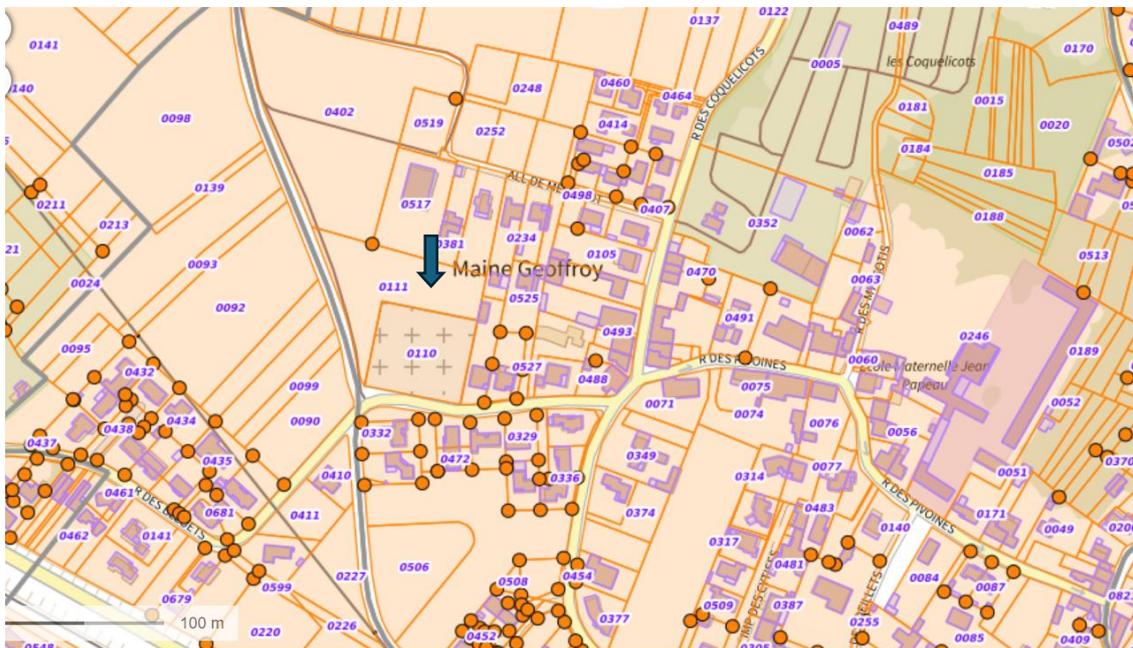
Monsieur CHAGNEAUD est également propriétaire de la parcelle BO111 à Royan, située à Maine Geoffroy, il souhaiterait pouvoir construire sur cette parcelle.

L'Enquête Publique porte à ce jour, sur une Modification n°2 du PLU ; cette requête ne pourra être prise en compte dans ce cadre, et d'autre part qu'un changement de zonage pourrait être envisagé lors d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour autant, les choix du projet de révision du PLU reposent sur des enjeux d'intérêt général, en particulier sur un enjeu de limitation de l'artificialisation progressive des espaces, ce au regard de la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 qui fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Toutefois, au regard de l'emplacement des dites parcelles, cette question pourrait-elle être examinée lors de la prochaine procédure de Révision du PLU ?



Données cartographiques : © IGN, Conseil départemental de la Charente-Maritime, DGFP



Données cartographiques : © IGN, Conseil départemental de la Charente-Maritime, DGFP

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

Cette observation n'est pas en lien avec la procédure de modification n°2 du PLU, toutefois la commune a pris connaissance de ces éléments.

Observation écrite n°17 - Courriel du 14 mars 2025 – Monsieur Benoit De la FOURCHARDIERE

Objet : modification PLU 2

Benoit De la Fouchardiere <bouchardiere@gmail.com> en. 14 mars 10:01 (il y a 10 jours)

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), Perrine de la fouchardiere

Bonjour Madame

L'association Royan environnement nous a contacté vis a vis d'une possible modification du PLU de Royan sur les espaces proches du rivage dont nos parcelles 201,202, 203 font partie.

Ces modifications qui encadrent la construction et l'extension des espaces habités comportent une clause particulière concernant la parcelle de la mairie qui pourrait construire un R+4 à 17m de haut. Cela me semble particulièrement incongru, l'espace de la mairie étant un des endroits remarquables de la ville, chargé d'histoire et tant agréable pour se promener et y jouer au tennis. D'ailleurs nous serions en faveur de sanctuariser les terrains de tennis plutôt que de les remplacer.

Je ne doute pas un seul instant que la volonté du conseil municipal actuel soit l'embellissement de la ville, comme les travaux actuels du front de mer, tout nouveau bâtiment sur la parcelle de la mairie serait bien contraire à cette logique.

Cordialement

Benoit et Perrine de la Fouchardiere

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Pas de remarque

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La densification identifiée par le PLU et par modification n°2 du PLU est encadrée afin qu'elle soit raisonnée, limitée et justifiée. Pour cela les critères relatifs à la protection des perspectives paysagères ainsi que des hauteurs environnantes sont précisés.

L'objectif est d'encadrer la densification de manière quantitative et qualitative. La densification permet de répondre à des enjeux d'accueil de la population sans empiéter sur les terres agricoles et naturelles existantes. La commune prend en compte l'observation concernant le souhait de conserver des espaces de respiration au sein des secteurs urbains et des ERP.

Par ailleurs, la commune n'a aucun projet connu ou programmé ayant justifié la prescription de la modification n°2 du PLU.

Enfin, l'approbation de cette modification n°2 du PLU portera sur l'ensemble des parcelles classées à ce jour en zone urbaine au sein des EPR et non la seule parcelle où se situe le bâtiment de la Mairie.

Concernant la hauteur autorisée en zone UEa, La commune précise que ce point n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public.

Observation écrite n°18 - Courriel du 15 mars 2025 – Association ARPE – Association Royan Patrimoine Environnement

Objet : Test

royan.patrimoineenvironnement@laposte.net <royan.patrimoineenvironnement@laposte.net> sam. 15 mars 18:50 (il y a 9 jours)

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce message est envoyé car d'autres personnes n'ont eu que des messages d'erreur

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Pas de remarque.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La commune a pris en compte ce test.

Observation écrite n°19 - Courriel du 16 mars 2025 – Madame Béatrice BLEUSE – Commune de Royan

Objet : Révision du PLU

beatricebleuse@aol.com <beatricebleuse@aol.com> dim. 16 mars 19:15 (il y a 8 jours)

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

à l'attention de madame Béatrice Audran, commissaire enquêteur.

Veillez trouver, ci-joint, une proposition de modification du PLU.

1 pièce jointe • Analyse effectuée par Gmail

Révision du PLU, 16 mars 2025

Madame Béatrice Audran, commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la révision du PLU, nous vous demandons de bien vouloir examiner notre requête.

L'agglomération recherche des terrains constructibles mais déclassé ceux qui l'étaient pour les transformer en "zone naturelle", sans même en avertir les propriétaires.

C'est ce qui est arrivé à notre terrain de Jaffe rue des Bruyères, cadastré section 000 BZ 01 n° 446 et 450, d'une superficie de 13 ares 46 centiares. Ce n'est pas un terrain agricole et il est situé dans une zone construite de tous côtés, constituant ainsi une "dent creuse" qui pourrait utilement être comblé.

Nous demandons, depuis ce qui constitue une véritable spoliation, que ce terrain revienne en zone constructible pour la protection de l'environnement et éviter des nuisances aux riverains car il est maintenant en friche. Il pourrait même devenir un terrain construit à vocation sociale dans un cadre agréable. C'est semble-t-il le but de la révision du PLU .

En vous remerciant de votre attention,

Béatrice Bleuse

4 rue des castors 17200 Royan

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous prenons note de la requête de Madame Béatrice BLEUSE

Madame BLEUSE est propriétaire de deux parcelles sur la commune de Royan, parcelles BZ 446 et BZ450 situées à Jaffe rue des Bruyères. Ces parcelles auraient été déclassées zone Naturelle/Zone Agricole. Madame BLEUSE exprime sa requête quant au changement de zonage des parcelles, afin que celles-ci deviennent constructibles. Dans sa requête Madame BLEUSE indique que ces terrains actuellement en friche, pourraient être destinés à une construction à vocation sociale.

L'Enquête Publique porte à ce jour, sur une Modification n°2 du PLU ; cette requête ne pourra être prise en compte dans ce cadre, et d'autre part qu'un changement de zonage pourrait être envisagé lors d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Pour autant, les choix du projet de révision du PLU reposent sur des enjeux d'intérêt général, en particulier sur un enjeu de limitation de l'artificialisation progressive des espaces, ce au regard de la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 qui fixe un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050. Toutefois, au regard de l'emplacement des dites parcelles, cette question pourrait-elle être examinée lors de la prochaine procédure de Révision du PLU ?



Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

Cette observation n'est pas en lien avec la procédure de modification n°2 du PLU, toutefois la commune a pris connaissance de ces éléments.

Observation écrite n°20 - Courriel du 16 mars 2025 – Madame Edith GAILLY – Commune de Royan

Objet : Modification PLU

Edith Gailly <edith.gailly@gmail.com>

dim. 16 mars 09:34 (il y a 8 jours)

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Bonjour madame
veuillez trouver ci joint un courrier concernant la modification du PLU

Edith GAILLY fille Annie GAILLY
1 pièce jointe • Analyse effectuée par Gmail

Annie GAILLY
3 allée des glateuls (parcelle 232)
17200 ROYAN
TEL 06 80 66 82 22
Mail : edith.gailly@gmail.com

Madame la commissaire enquêtrice
Modificationplu2@mairie-royan.fr
Royan le 16/03/2025

Madame

Je viens d'apprendre que la mairie voulait modifier le PLU afin de pouvoir réaliser une opération immobilière pour pouvoir installer un hôtel 5 étoiles à l'emplacement de la mairie actuelle.

Mon père a acheté la maison en 1952 (emplacement cadastral 232) et me l'a léguée en 1978. Je suis tout d'abord étonnée que je n'ai pas été avertie de ce projet de modification. Etant âgée je ne vais pas sur internet et je n'ai jamais été contactée à ce sujet.

Ce projet me semble aberrant, la mairie étant juge et partie puisqu'elle veut modifier le PLU à son propre avantage à savoir l'opération immobilière (donc bénéfice financier).

Ensuite la mairie est un espace vert agréable où les personnes peuvent se promener. A l'heure de l'écologie ils veulent le détruire c'est aberrant.

De plus cette modification si elle est adoptée apportera des nuisances sonores tant pendant la construction, que par la suite avec la piscine qui sera sans doute construite et par le va et vient des voitures des clients et des camions de livraisons. Etant mitoyenne au parc de la mairie cela va être invivable.

Je suis donc complètement contre cette modification de PLU .

Cordialement
Annie GAILLY

Remarques du Commissaire Enquêteur :

La demande et observation de Madame GAILLY portent sur le projet de construction d'un Hôtel cinq étoiles sur le site de la Mairie. Madame GAILLY s'oppose à la Modification n°2 du PLU. Madame GAILLY indique dans son courriel que la mairie se trouverait dans un tel projet juge et partie, voulant modifier le PLU à son avantage (modification n° 2), avec une opération immobilière produisant un bénéfice financier. Il convient de souligner qu'en matière de finances publiques, toute transaction immobilière d'un bien communal est strictement encadrée et que toute vente immobilière est portée en recettes au budget communal.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La densification identifiée par le PLU et par modification n°2 du PLU est encadrée afin qu'elle soit raisonnée, limitée et justifiée. Pour cela les critères relatifs à la protection des perspectives paysagères ainsi que des hauteurs environnantes sont précisés.

L'objectif est d'encadrer la densification de manière quantitative et qualitative. La densification permet de répondre à des enjeux d'accueil de la population sans empiéter sur les terres agricoles et naturelles existantes. La commune prend en compte l'observation concernant le souhait de conserver des espaces de respiration au sein des secteurs urbains et des ERP.

Par ailleurs, la commune n'a aucun projet connu ou programmé ayant justifié la prescription de la modification n°2 du PLU.

Enfin, l'approbation de cette modification n°2 du PLU portera sur l'ensemble des parcelles classées à ce jour en zone urbaine au sein des EPR et non la seule parcelle où se situe le bâtiment de la Mairie.

Concernant la hauteur autorisée en zone UEa, La commune précise que ce point n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public.

Observation écrite n°21 - Courriel du 16 mars 2025 – Monsieur Didier FOULT (Les Amis du Parc) – Commune de Royan

Objet : TR: Demande de complément au projet de modification du PLU n°2

Didier FOULT <lesamisduparc17@outlook.fr> dim. 16 mars 16:32 (il y a 8 jours)

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Madame la Commissaire enquêteur,

Notre association, représentant au dernier exercice 431 familles, attachées au quartier du Parc de Royan et de Saint Georges de Didonne souhaite présenter une demande de modification de la rédaction de la pièce 4.2 du règlement écrit.

Sur le principe de cette modification nous ne sommes pas opposé, mais souhaitons faire apporter une précision à nos yeux très importante, voire fondamentale.

Il est écrit dans le chapitre des dispositions après modification :

« L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU... »

Cette écriture **ne faisant pas clairement apparaître une date** nous semble trop floue et de nature à interprétation dans le futur.

Exemple : La parcelle AO753 comprend un immeuble face au boulevard Garnier ainsi qu'un parking et un terrain vierge de construction. Si nous nous référons au PLU adopté le 3 juin 2021, le terrain vierge de construction est non constructible car l'immeuble représente déjà plus de 20% de la surface totale.

Si ce terrain vierge de construction était cédé, et que le nouveau propriétaire attend la prochaine révision générale du PLU, ce terrain deviendrait de fait constructible à hauteur de 20%.

En conséquence, nous souhaitons que le projet de modification n°2 du PLU soit complété en précisant la date de la révision générale prise en compte. Ce qui reviendrait à écrire :

« L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU **du 3 juin 2021**... »

Enfin mais ce n'est probablement pas l'endroit pour les 2 points suivants, nous nous étonnons que :

- La zone EPR au niveau du Parc fasse un décroché de l'avenue des semis vers l'avenue du Parc au niveau de l'avenue du bois, au lieu de continuer en droite ligne pour rejoindre l'avenue du docteur Charcot.
- Le tennis de l'orangerie qui représente une grande superficie, n'est à notre connaissance pas déclaré en tant qu'espace sportif.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte notre demande de précision de date concernant la révision générale du PLU a indiquer impérativement sur la modification.

Nous restons bien évidemment à votre disposition

Cordialement

Didier FOULT

Président de l'association

Les Amis du Parc Royan - Saint Georges de Didonne

Adresse postale : 97 Avenue des Semis 17200 ROYAN

Adresse mail : lesamisduparc17@outlook.fr

Portable 06 16 37 03 17

<https://amisduparcroyansaintgeorgesdedidonne.fr>

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Cette proposition paraît pertinente, pour permettre une clarification quant à l'emprise au sol maximale ne pouvant excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la révision générale du PLU, soit le 3 juin 2021. Cette proposition rejoint un ensemble de propositions similaires.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La commune ajoutera la date afin de clarifier la disposition relative à l'emprise au sol maximale.

Les autres observations n'ont pas de lien direct avec la procédure de modification n°2. La commune a pris connaissance de ces éléments **et précise que le tennis de l'Orangerie est bien en zone Ne.**

Observation écrite n°22 - Courriel du 17 mars 2025 - Madame Christelle MIGNE – Commune de Royan

Objet : Observations plu

Christelle MIGNE <migne.christelle@gmail.com> lun. 17 mars 20:22 (il y a 7 jours)

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Bonjour,

Je suis opposée à la modification à la modification n°2 du PLU. En effet, dans la configuration où celui-ci serait adopté, cela permettrait à des terrains peu ou pas constructibles dans l'état actuel des choses de le devenir. En ce qui me concerne, le terrain situé à l'arrière de la Résidence située au 178, Boulevard Garnier le deviendrait. Cela me priverait d'une part de l'aperçu mer dont je dispose actuellement de mon balcon en R+1 de mon domicile (entre les 2 bâtiments de la résidence qui d'ailleurs n'apparaissent pas sur le plan cadastral joint) et d'autre part en impacterait négativement la valeur... Je ne suis d'ailleurs pas la seule à être impactée par ce projet : de nombreux autres logements, maisons ou appartements autour de chez moi, seraient impactés de la même façon. Vous trouverez en pièce jointe, un extrait du plan cadastral présentant la situation. En résumé, l'adoption de cette modification reviendrait à déshabiller Paul pour habiller Jacques...

De plus, à l'heure où il devient absolument essentiel de limiter au maximum la bétonisation des sols, cela serait un mauvais signal envoyé de la part de la municipalité qui par ailleurs a engagé des projets prometteurs allant dans ce sens.

Merci donc d'accorder la plus grande attention à mon message.

Bien cordialement,

Mme Migné,

5, avenue de Vallières 17200 Royan

1 pièce jointe • Analyse effectuée par Gmail



X : Résidence concernée (la croix étant placée à l'endroit où il n'y a pas de construction, la résidence étant composée de 2 bâtiments séparés qui n'apparaissent pas sur le plan cadastral ce qui permet à mon logement de bénéficier de l'aperçu mer).

Terrain qui deviendrait potentiellement constructible dans le cas où le projet serait adopté.

X : emplacement de mon domicile.

X : autres logements impactés par l'éventuelle modification du PLU.

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Pas de remarque.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La densification identifiée par le PLU et par la modification n°2 du PLU est encadrée afin qu'elle soit raisonnée, limitée et justifiée. Pour cela les critères relatifs à la protection des perspectives paysagères ainsi que des hauteurs environnantes sont précisés.

L'objectif est d'encadrer la densification de manière quantitative et qualitative. La densification permet de répondre à des enjeux d'accueil de la population sans empiéter sur les terres agricoles et naturelles existantes. La modification n°2 du PLU clarifie la réglementation réfléchie en amont au temps de la révision générale du PLU.

La commune précise que d'après les informations en sa possession, la parcelle AO753 a une surface de 2 122 m² pour une emprise bâtie de 525 m² soit un pourcentage d'emprise bâtie d'un peu moins de 25%. Elle n'ouvrira donc pas de droit à construire dans le cadre de la modification proposée.

Observation écrite n°23 - Courriel du 18 mars 2025- Madame NAU Jacqueline – Madame NAU Valérie – Madame MARSAC Raphaëlle – Monsieur BELLAUD Philippe

Objet : Modification PLU 2

Marie P. <val.val.val.val.vv@gmail.com>

mar. 18 mars 20:00 (il y a 6 jours)

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Bonjour

Nous nous opposons à la modification Plu 2
Madame Nau Jacqueline .
Madame Nau Valérie
Mademoiselle Marsac Raphaëlle
Monsieur Bellaud Philippe

Remarques du Commissaire Enquêteur :

L'opposition formulée par Madame NAU Jacqueline, Madame NAU Valérie, Madame MARSAC Raphaëlle et Monsieur BELLAUD n'est pas étayée d'arguments.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La commune prend en compte cette remarque cependant elle ne possède pas assez d'informations pour pouvoir correctement appréhender le fond de la remarque.

Observation écrite n°24 - Courriel du 19 mars 2025 – Madame Sylvie JUMENTIER et Monsieur Frédéric JUMENTIER

Objet : Enquête Publique - Révision du PLU Royan

sylvie jumentier <sylviejumentier@gmail.com> mer. 19 mars 08:34 (il y a 5 jours)

À Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Nous avons une maison au 6 rue de la Corniche à proximité immédiate du terrain de l'hôtel de ville et avons appris par hasard et avec grande surprise et inquiétude le projet de révision du PLU.

Nous sommes inquiets des possibilités de densification que cette modification du PLU autoriserait, notamment sur la parcelle de la mairie de Royan, et de l'opacité qui entoure ce projet. En effet, il n'y a pas eu d'information spécifique à destination des riverains les plus impactés par cette modification (pas d'info dans les boîtes aux lettres, pas de réunion publique d'information pour expliquer le projet). Avertis par hasard, nous nous sommes plongés dans le dossier épais et ardu de l'enquête publique en ligne, face à des documents techniques, difficiles à comprendre et surtout incomplets et biaisés.

Il est très désagréable de constater que la ville a « oublié » de parler de la parcelle de la mairie qui est cependant un Espace Proche du Rivage ! Alors qu'un projet d'hôtel est connu depuis des années ! Sur le plan, quasi illisible, le seul point rouge correspond au petit terrain nu de toute construction, pour le moment inconstructible et qui aurait, à l'échelle de la ville, une répercussion mineure. Ce qui n'est pas du tout le cas de la parcelle de la mairie qui est très grande (quelle superficie d'ailleurs ?).

Il semble que l'équipe municipale ait pour objectif, sans l'annoncer, de lever des verrous pour permettre de construire bien plus qu'autorisé actuellement sur la

déboucherait là encore sur un projet immobilier dense, banal, sans aucun intérêt architectural.

- Des difficultés de stationnement s'installeraient dans le quartier, surtout en période estivale, et les riverains en souffriraient. Quel quota de places prévoit le PLU ? En surface (c'est laid) ? En sous-sol ?

Enfin, nous attirons votre attention sur la limitation de hauteur. Elle est de 17,50 m alors qu'ailleurs elle est environ de 14 ou 10m max. Dans le cas d'une extension modérée de la mairie cette hauteur est acceptable. Mais dans le cas d'une démolition et reconstruction imposante avec une emprise au sol de 20% du total, alors cette limite doit être revue à la baisse sinon nous serons « écrasés ». **Si le PLU autorise une augmentation de l'emprise au sol alors il doit abaisser la hauteur maximum autorisée à 10 ou 14m.**

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos remarques et espérons vous avoir convaincue des dangers liés au projet de modification du PLU.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à nos remarques et espérons vous avoir convaincue des dangers liés au projet de modification du PLU.

Sylvie et Frédéric Jumentier

parcelle de la mairie. La mairie en zone UEa est située dans un Espace Proche du Rivage où l'augmentation de l'emprise au sol est aujourd'hui limitée à 30% de la surface au sol du bâti existant. Et serait demain en cas de modification du PLU limitée à 20% de la surface totale du terrain soit une ENORME AUGMENTATION que nous ne souhaitons pas.

Nous ne souhaitons pas cette modification du PLU qui rendrait possible une extrêmement forte densification du site de la mairie car :

- Le parc est un espace public qui deviendrait, dans le cas d'un hôtel, un espace privé qui nous serait ôté.
- Le parc est un espace paysagé protégé : ses arbres ne doivent pas être abattus. Des travaux à proximité pourraient affecter leur système racinaire.
- Nous apprécions l'usage de ce parc public, le seul du quartier et l'un des rares de la ville, pour la qualité de ses arbres. Nous y promenons nos parents âgés, nos petits-enfants, notre chien (plages interdites aux chiens d'avril à octobre). L'ombre et le calme de ce parc sont utiles et bienfaitantes
- Nous avons une vue très agréable sur ce parc et ses arbres. En cas de constructions nous perdriions non seulement l'accès au parc mais également la jouissance de la vision qu'il offre.
- Il y a de nombreuses animations associatives dans ce parc durant l'été.
- Le bâtiment de caractère et le parc font partie de l'histoire de la ville. On a observé le désastre de la vente de la piscine de Foncillon (publique et emblématique) à un promoteur et depuis transformée en un bâtiment tout à fait quelconque. Nul doute que le terrain de la mairie, s'il devait être vendu à un promoteur,

Remarques du Commissaire Enquêteur :

La requête de Madame et Monsieur JUMENTIER porte sur les possibilités de densification que le projet de la Modification n°2 du PLU permettrait.

Il convient de souligner que la parcelle AC234 est classée en zone UEa du PLU depuis la validation du PLU en 2021. La question du potentiel de densification du site de la mairie, n'est pas l'objet de la présente modification n°2.

L'approbation de cette modification n°2 du PLU portera sur l'ensemble des parcelles classées à ce jour en zone UEa et non la seule parcelle où se situe le bâtiment de la Mairie.

Nous rappelons l'objet de la présente démarche de Modification n°2 du PLU de ROYAN :

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

Point n°1 – Réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage. »

Par ailleurs, une **Procédure de Concertation concernant la Modification n°2 du PLU** a eu lieu à compter du **19 août 2024. Cette concertation devait s'arrêter au 30 septembre 2024. En l'absence d'observation pendant la durée de la procédure de concertation, la mairie de Royan a souhaité poursuivre le temps de concertation au-delà de la date du 30 septembre 2024 (date de notification du dossier aux PPA/PPC) et ce jusqu'au lancement de l'enquête publique.** Des observations ont été recueillies durant ce temps de concertation supplémentaire.

Madame et Monsieur JUMENTIER attire notre attention sur la hauteur autorisée en zone UEa, soit 17,50mètres et leur forte inquiétude quant à une emprise au sol de 20% de l'ensemble de la surface du site de la mairie, inquiétude là aussi renforcée par la question d'un projet de construction d'un hôtel sur le site de la Mairie.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

Aucun projet immobilier connu ou programmé par la Mairie n'a justifié le recours à la procédure d'évolution de modification n°2.

La densification identifiée par le PLU et par modification n°2 du PLU est encadrée afin qu'elle soit raisonnée, limitée et justifiée. Pour cela les critères relatifs à la protection des perspectives paysagères ainsi que des hauteurs environnantes sont précisés.

Ainsi, les constructions au sein des EPR sont soumises :

- A la réglementation de hauteur inscrite au sein de la zone / secteur dans laquelle elles se situent ;
- Au règlement du SPR ;

- A la limitation de la hauteur au regard des constructions environnantes appréciée à l'échelle du quartier d'habitation.

Concernant les justifications liées à cette modification n°2, ce sont les suivantes :

- Clarifier la formulation actuelle du PLU qui ne permet pas une bonne application de l'article H. des dispositions générales du PLU ;
- Permettre une meilleure prise en compte de l'objectif Zéro Artificialisation Nette initié par la Loi Climat et Résilience de 2021.

La commune prend en compte la demande concernant la conservation de l'espace de respiration que représente le parc de la Mairie.

Enfin, la modification n°2 du PLU de Royan ne modifie pas la hauteur au sein du règlement écrit. Cette hauteur est d'ores et déjà présente au sein du PLU en vigueur. Ce point n'est pas ressorti lors de l'enquête publique de la révision générale du PLU.

Observation écrite n°25 - Courriel du 19 mars 2025 – Madame Anne-Lise GARRIC – Commune de Royan

*Mme Annelise Garric
copie à Monsieur le Maire*

Nathalie LEPINOUX

De: Annelise Garric <annelise.garric@gmail.com>
Envoyé: mercredi 19 mars 2025 11:03
À: Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Objet: Opposition à la mise en pratique du PLU n°2 et demande de réexamen de mon projet

Madame la Commissaire,
Madame, Monsieur,

Je me permets de vous écrire afin d'exprimer ma profonde incompréhension et ma déception face aux restrictions imposées par la mise à jour du PLU n°2, qui semblent aller au détriment des habitants de Royan tout en favorisant les projets municipaux.

Actuellement engagée dans un projet de rénovation complète d'une maison familiale, construite par mon arrière-grand-mère alors secrétaire de Monsieur Claude Ferret, je me vois contrainte de faire face à un refus de mon projet pour un infime dépassement de l'emprise au sol. Or, ce projet ne modifie en rien les plans originaux de la maison, qui restera telle que Monsieur Ferret l'a dessinée. Mon unique demande concerne l'aménagement d'un stationnement pour une voiture sur mon terrain, conformément aux exigences du PLU actuel.

Dans le même temps, j'apprends qu'une exception a été faite pour la mairie sur cette même zone, ce qui me laisse perplexe quant à l'équité de l'application de ces règles. Ces pratiques, qui semblent arbitraires, nuisent à la confiance des citoyens envers les décisions municipales.

Dans ce cadre, je m'oppose fermement à la mise en pratique de ce PLU n°2, qui ne répond ni aux besoins des habitants ni à une gestion équitable du territoire.

Je sollicite donc un réexamen de ma demande, dans un souci de justice et de respect du patrimoine architectural de notre ville. Je reste disponible pour toute discussion ou rencontre permettant d'éclaircir cette situation.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Annelise Garric
8 allée des glaièuls
17200 ROYAN
Parcelle AC222

Mairie de Royan
Reçu le
20 MARS 2025
N° ...

(Numéro de page)

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Pas de remarque.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La densification permise par la modification est encadrée notamment au regard des Espaces Proches du Rivage qu'elle concerne. La densification répond au besoin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et ainsi limiter la consommation d'espace. Cette modification concerne l'ensemble des parcelles situées en zone urbaine au sein des EPR.

De nombreuses dispositions réglementaires encadrent l'urbanisation. Les secteurs urbains sont limités en hauteur, par ailleurs le SPR s'applique sur les secteurs EPR. De la même manière le règlement écrit encadre les volumes bâtis, l'emprise au sol etc. des constructions. Afin de répondre précisément à Mme GARRIC concernant son projet il conviendrait de prendre rendez-vous avec le service urbanisme de la ville.

Observation écrite n°26 - Courriel du 20 mars 2025 – Madame NOSSEREAU Martine

Nathalie LEPINOUX

De: Mac-Salon Martine <martine.nossierau@orange.fr>
Envoyé: jeudi 20 mars 2025, 10:28
À: Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Madame, Monsieur

Après avoir consulté le dossier, j'adhère aux changements en particulier a Foncillon et le Pigeonnier
Cordialement

*avis enq
10/03/2025
M. LEPINOUX*



[Numéro de page]

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La commune prend en compte cette contribution favorable à la modification n°2 du PLU.

Observation écrite n°27 - Courriel du 20 mars 2025 – Madame Odile MOGAN – Commune de Royan

Nathalie LEPINOUX

De : Odile Mogan <capramoganodile@gmail.com>
Envoyé : jeudi 20 mars 2025 13:58
À : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Cc : Julien Capra; CAPRA ELISE; stephanie capra
Objet : Correction des conditions Générales du PLU
Pièces jointes : Rapport_du_Commissaire_Enqueteur (2).pdf



Bonjour Madame Audran,

Suite à mes dernières demandes (voir mail ci-dessous du 17/12/24, rendez vous en juin 2023 avec Mr Simonnet , demande lors de la première enquête pour modifier le PLU), je réitère ma requête concernant la nouvelle rédaction du PLU pour le terrain dont je suis propriétaire avec mes enfants qui est à ce jour devenu inconstructible, pour qu'il soit de nouveau constructible.

Je vous remercie de prendre en compte la première réponse du commissaire enquêteur : "J'ai pris note de la réponse complémentaire de la commune relative à la Loi Littoral. Je sollicite un changement/réadaptation des éléments réglementaires du document d'urbanisme afin de permettre à Mesdames M OGAN et CAPRA de faire construire sur leur parcelle, et ce dans les meilleurs délais."

Je vous remercie par avance de votre attention à ma demande

Cordialement

Odile MOGAN

*Anou enquêteur
copie STU
D Simonnet
publiff*

----- Forwarded message -----

De : Odile Mogan <capramoganodile@gmail.com>
Date : mar. 17 déc. 2024 à 18:01
Subject: Fwd: Correction des conditions générales du PLU
To : <mairie@mairie-royan.fr>
Cc : Julien CAPRA <capra.julien@gmail.com>, CAPRA ELISE <elisecapra@gmail.com>, stephanie capra <stephaniecapra@hotmail.com>

Bonjour Monsieur le Maire,

Je reviens vers vous pour soutenir ma demande de révision du PLU, concernant la parcelle devenue inconstructible que je détens en indivision avec mes trois enfants, Stéphanie CAPRA née le 9 juin 1980 domiciliée à Guyancourt 78280 Élise CAPRA, née le 20 septembre 1984, domiciliée à Guyancourt 78280 Julien CAPRA né le 20 septembre 1984, domicilié à St Mandé 94260. En juin 2023, Monsieur SIMONNET et Monsieur BRET nous ont reçues ma fille Stéphanie et moi-même, accompagnées de Madame Katia VINCENTEAU pour examiner notre requête. Ils nous avaient dit que le PLU allait être modifié. La première mouture de ces modifications n'a pas pris en compte le problème de notre parcelle. Une nouvelle enquête étant ouverte je m'en mets à vous pour permettre la requalification de ce terrain afin que nous puissions avoir un projet de construction lors de la nouvelle rédaction du PLU.

[Numéro de page]

[Numéro de page]

Pour mémoire, vous trouverez ci-joint l'extrait du commissaire enquêteur lié à notre cas pour la première enquête du PLU.
Réponse du commissaire enquêteur favorable
: "J'ai pris note de la réponse complémentaire de la commune relative à la Loi Littoral. Je sollicite un changement/réadaptation des éléments réglementaires du document d'urbanisme afin de permettre à Mesdames M OGAN et CAPRA de faire construire sur leur parcelle, et ce dans les meilleurs délais."
Vous remerciant par avance de votre soutien, je vous prie d'agréer Monsieur le Maire, mes respectueuses salutations.

Odile MOGAN

Accusé de réception en préfecture
3061-20250513-DCM25-084-DE
Date de télétransmission : 16/05/2025
Date de réception préfecture : 16/05/2025

Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan
mars 2024

4.5.5. Requête de Mesdames MOGAN et CAPRA

4.5.5.1. Contenu de la requête

Propriétaires de la parcelle cadastrée AC 145 sise chemin de la côte d'argent, elles souhaitent faire construire ; or, à ce jour, ce terrain n'est plus constructible. Elles demandent la mise en constructibilité de ce terrain.

4.5.5.2. La réponse de la municipalité de Royan

Réponse de la commune :
La demande ne concerne pas un point de la modification de droit commun n°1 du PLU de Royan. Néanmoins cette demande pourra être étudiée dans le cadre de la prochaine évolution du document d'urbanisme.

Réponse complémentaire de la commune :

Les motifs de refus portaient sur celle des Espaces Proches du rivage dans le cadre de la loi littoral et plus particulièrement du caractère limité de l'urbanisation et la création d'emprise au sol de 30% max par rapport à de l'existant (Page 16/154 du règlement annexé au PLU) et dans le cas cité, la parcelle est nue.

4.5.5.3. Réponse du commissaire enquêteur

Le contexte,



Source : GoogleEarth

Commune de Royan

134

Accusé de réception en préfecture
3061-20250513-DCM25-084-DE
Date de télétransmission : 16/05/2025
Date de réception préfecture : 16/05/2025

Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan
mars 2024

Tel que stipulé dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme,

« B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3° du C.U.)

Rappel du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".

Le Règlement du PLU s'oppose de façon générale à l'application du principe prévu à cet alinéa.

De ce fait, l'ensemble des règles qu'il définit s'appliquent "lot par lot", et non à l'échelle de l'unité foncière initiale avant sa division ».

Avis,

La parcelle AC 145 est située en zone UE selon le Plan Local d'Urbanisme ; et fait partie intégrante du Secteur Patrimonial Protégé.

J'ai pris note de la réponse complémentaire de la commune relative à la Loi Littoral. Je sollicite un changement/adaptation des éléments réglementaires du document d'urbanisme afin de permettre à Mesdames MOGAN et CAPRA de faire construire sur leur parcelle, et ce dans les meilleurs délais.

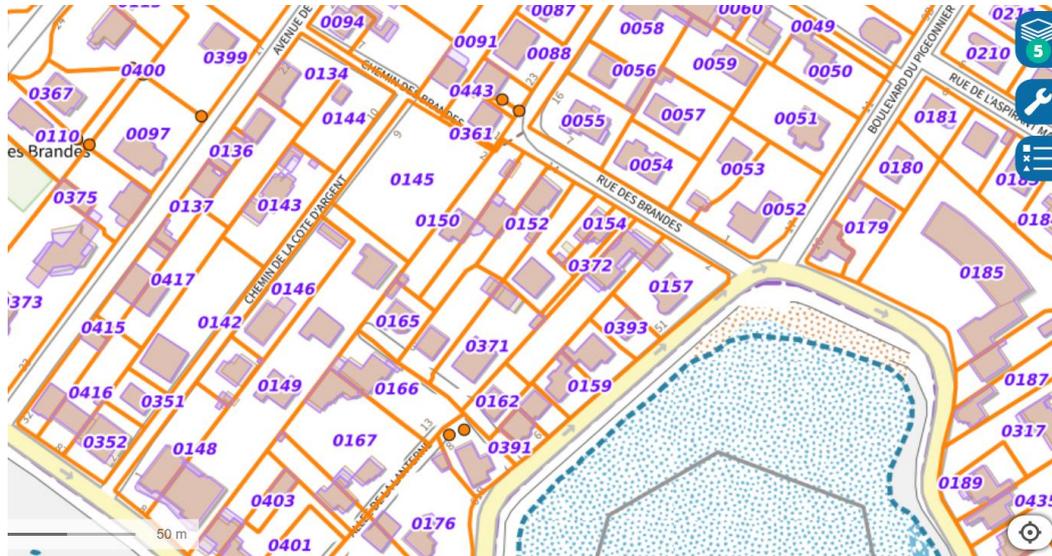
Commune de Royan

135

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous prenons note de la requête de Madame Odile MOGAN.

Nous avons constaté à la lecture des documents concernant la Concertation Publique, que Madame MOGAN s'est aussi exprimée sur ce sujet lors de la procédure de Concertation concernant la présente Modification n°2 du PLU. Madame MOGAN sollicite une requalification de son terrain – Parcelle AC 145. A ce titre, 'Enquête Publique porte à ce jour, sur une Modification n°2 du PLU, cette requête pourrait être prise en compte dans ce cadre, au regard - « L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime. »



Données cartographiques : © IGN, Conseil départemental de la Charente-Maritime, DGFiP



Je laisse la Mairie analyser la demande de Madame MOGAN Odile.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La modification n°2 a pour objectif d'ajuster la formulation de l'article H des dispositions générales et ainsi permettre la densification raisonnée comme le voulait l'esprit de l'écriture initiale lors de la révision générale du PLU.

Cette parcelle AC 145 se situant au sein des EPR est donc concernée.

La nouvelle écriture de cet article permettra la constructibilité de la parcelle de manière encadrée par :

- Respect de la préservation des cônes de vue sur le rivage ;
- Respect des hauteurs environnantes ;
- Limitation de l'emprise au sol maximale à 20% de la surface de l'unité foncière ;
- Respect des dispositions du SPR.

Observation écrite n°28 - Courriel du 20 mars 2025 – Madame Elise CAPRA –

Nathalie LEPINOUX

De: Elise Capra <elisecapra@gmail.com>
Envoyé: jeudi 20 mars 2025 13:52
À: Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Cc: Julien Capra; stephanie capra; Odile Mogan
Objet: Modification PLU n°2

*Observation
STU
101e
Sommaire*

Bonjour Madame Audran,

Je vous sollicite aujourd'hui dans le cadre de la nouvelle enquête publique concernant les modifications n°2 du PLU et vous réitère ma demande déjà exprimée pour les précédentes enquêtes:

"Je vous contacte afin de vous demander la modification du PLU actuel. Avec ma famille nous avons un terrain en indivision et avons découvert (...) que notre terrain n'était plus constructible (Parcelle AC145). Selon les dernières conditions générales du PLU, on peut construire selon un pourcentage lié aux constructions précédentes du terrain, or notre terrain est nu. Nous nous trouvons dans l'impossibilité de construire et de faire des projets avec ma famille. Nous sommes dans l'attente de la requalification de notre terrain pour pouvoir commencer à faire des projets et construire."

Je vous remercie de considérer la réponse du commissaire enquêteur dans son rapport pour la modification n°1: "j'ai pris note de la réponse complémentaire de commune relative à la Loi Littoral. Je sollicite un changement/adaptation des éléments réglementaires du document d'urbanisme afin de permettre à Mesdames MOGAN et CAPRA de faire construire sur leur parcelle, et ce dans les meilleurs délais."

Je vous remercie par avance de l'attention portée à notre demande.

Cordialement

Élise Capra



Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous prenons note de la requête de Madame Elise CAPRA.

Madame CAPRA Elise s'est aussi exprimée à ce sujet lors de la procédure de Concertation concernant la présente Modification n°2 du PLU.

La requête de Madame CAPRA Elise pourrait être prise en compte dans le cadre de la Modification n°2 du PLU, au regard :

- « L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime. »

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La modification n°2 a pour objectif d'ajuster la formulation de l'article H des dispositions générales et ainsi permettre la densification raisonnée comme le voulait l'esprit de l'écriture initiale lors de la révision générale du PLU.

Cette parcelle AC 145 se situant au sein des EPR est donc concernée.

La nouvelle écriture de cet article permettra la constructibilité de la parcelle de manière encadrée par :

- Respect de la préservation des cônes de vue sur le rivage ;
- Respect des hauteurs environnantes ;
- Limitation de l'emprise au sol maximale à 20% de la surface de l'unité foncière ;
- Respect des dispositions du SPR.

Observation écrite n°29 - Courriel du 20 mars 2025 – Monsieur Julien CAPRA –

Nathalie LEPINOUX

De: Julien Capra <capra.julien@gmail.com>
Envoyé: jeudi 20 mars 2025 13:53
A: Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Cc: Odile Mogan; Elise Capra; stephanie capra
Objet: Modification n°2 PLU - Mairie de Royan

*Assur Crayon
copie STU
D. Simonard
Nathalie*

Bonjour Madame Audran,

Je me permets de vous recontacter dans le cadre de la nouvelle enquête publique concernant les modifications n°2 du PLU.
Je vous avais déjà évoqué le cas de la parcelle AC145 que je détiens avec ma mère et mes deux sœurs qui était devenu inconstructible suite à l'application de la loi Littoral.
Lors de la précédente enquête, le commissaire enquêteur avait donné un avis favorable pour que nous puissions de nouveau réaliser des projets de construction sur notre terrain (cf rapport modification n°1 : " j'ai pris note de la réponse complémentaire de commune relative à la Loi Littoral. Je sollicite un changement/réadaptation des éléments réglementaires du document d'urbanisme afin de permettre à Mesdames MOGAN et CAPRA de faire construire sur leur parcelle, et ce dans les meilleurs délais)

Je vous remercie de prendre en compte cet avis qui nous permettrait de réaliser nos projets personnels.
Cordialement

Julien CAPRA



[Numéro de page]

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous prenons note de la requête de Monsieur CAPRA Julien.
Nous avons constaté à la lecture des documents concernant la Concertation Publique, que Monsieur CAPRA s'est aussi exprimé sur cette question lors de la procédure de Concertation concernant la présente Modification n°2 du PLU.
La requête de Monsieur CAPRA Julien pourrait être prise en compte dans le cadre de la Modification n°2 du PLU, au regard :
- « L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime. »

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La modification n°2 a pour objectif d'ajuster la formulation de l'article H des dispositions générales et ainsi permettre la densification raisonnée comme le voulait l'esprit de l'écriture initiale lors de la révision générale du PLU.
Cette parcelle AC 145 se situant au sein des EPR est donc concernée.
La nouvelle écriture de cet article permettra la constructibilité de la parcelle de manière encadrée par :
- Respect de la préservation des cônes de vue sur le rivage ;
- Respect des hauteurs environnantes ;
- Limitation de l'emprise au sol maximale à 20% de la surface de l'unité foncière ;
- Respect des dispositions du SPR.

Observation écrite n°30 - Courriel du 20 mars 2025 – Madame Stéphanie CAPRA –

Nathalie LEPINOUX

De : Stéphanie CAPRA <stephaniecapra@hotmail.com>
jeudi 20 mars 2025 13:54
Envoyé : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
À : Maman; Elise CAPRA; Julien CAPRA
Cc : TR: Demande de modifications du PLU
Objet : Rapport_du_Commissaire_Enqueteur.pdf
Pièces jointes :



Bonjour Madame Audran,

Nous nous permettons (avec ma famille en copie de ce mail) de vous solliciter dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
Comme réprécisé dans le mail ci-dessous à l'attention de Mr Le Maire, nous vous remercions de prendre en compte notre demande pour nous permettre de pouvoir construire sur notre parcelle.
Pour rappel, notre demande avait reçu une réponse favorable lors du rapport du commissaire enquêteur pour la première enquête (voir PJ).
Je vous remercie d'avance de l'intérêt que vous apporterez à notre requête.

Cordialement

Stéphanie CAPRA

*Merci Enquêteur
copie STU
à 28mmet
audran*

De : Stéphanie CAPRA <stephaniecapra@hotmail.com>

Envoyé : mardi 17 décembre 2024 18:06

A : mairie@mairie-royan.fr <mairie@mairie-royan.fr>

Cc : Elise CAPRA <elisecapra@gmail.com>; capra,julien@gmail.com <capra.julien@gmail.com>; Maman

<capramoganodile@gmail.com>

Objet : TR: Demande de modifications du PLU

Bonjour Monsieur le Maire,

Je me permets de vous solliciter dans le cadre de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.
Avec ma famille (mon frère Julien CAPRA, ma sœur Elise CAPRA et ma mère Odile Mogan), nous nous sommes manifestés en janvier 2024 dans le cadre de la première enquête.
(Pour information, nous n'avons pas compris pourquoi la demande de notre frère n'a pas été prise en compte lors de cette première enquête.)
Suite au rapport du commissaire enquêteur dont vous trouverez ci-joint l'extrait nous concernant, nous voudrions que vous vous assuriez qu'avec les modifications à venir, nous puissions bien réaliser un projet de construction sur notre parcelle.
Je vous remercie d'avance de l'intérêt que vous apporterez à notre requête.
Cordialement

Stéphanie CAPRA

De : Stéphanie CAPRA <stephaniecapra@hotmail.com>

Envoyé : jeudi 18 janvier 2024 13:42

[Numéro de page]

À : modificationplu1@mairie-royan.fr <modificationplu1@mairie-royan.fr>

Objet : Demande de modifications du PLU

Bonjour Madame Dandonneau,

Je me permets de vous contacter afin de vous demander la modification du PLU actuel.
Avec ma famille nous avons un terrain en indivision dans le chemin de la côte d'argent.
Nous avons appris en mars dernier que notre terrain n'était plus constructible (Parcelle AC145).
Nous sommes passés à la mairie et l'on nous a expliqué que le problème venait des nouvelles conditions générales du PLU.
Maintenant, le nouveau PLU stipule que l'on peut construire selon un pourcentage lié aux constructions précédentes du terrain, or notre terrain est nu.
Nous nous trouvons dans l'impossibilité de construire et de faire des projets avec ma mère, ma sœur et mon frère.
Nous sommes dans l'attente de la requalification de notre terrain pour pouvoir commencer à nous projeter et pouvoir construire selon les nouvelles normes que vous donnerez.

Cordialement.

Stéphanie CAPRA

[Numéro de page]

Accusé de réception en préfecture
3061-20250513-DCM25-084-DE
Date de télétransmission : 16/05/2025
Date de réception préfecture : 16/05/2025

Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan
mars 2024

4.5.5. Requête de Mesdames MOGAN et CAPRA

4.5.5.1. Contenu de la requête

Propriétaires de la parcelle cadastrée AC 145 sise chemin de la côte d'argent, elles souhaitent faire construire, or, à ce jour, ce terrain n'est plus constructible. Elles demandent la mise en constructibilité de ce terrain.

4.5.5.2. La réponse de la municipalité de Royan

Réponse de la commune :
La demande ne concerne pas un point de la modification de droit commun n°1 du PLU de Royan. Néanmoins cette demande pourra être étudiée dans le cadre de la prochaine évolution du document d'urbanisme.

Réponse complémentaire de la commune :
Les motifs de refus porteraient sur celle des Espaces Proches du rivage dans le cadre de la loi littoral et plus particulièrement du caractère limité de l'urbanisation et la création d'emprise au sol de 30% max par rapport à de l'existant (Page 16/154 du règlement annexé au PLU) et dans le cas cité, la parcelle est nue.

4.5.5.3. Réponse du commissaire enquêteur

Le contexte,



Source : Google/air

Commune de Royan 134

Accusé de réception en préfecture
3061-20250513-DCM25-084-DE
Date de télétransmission : 16/05/2025
Date de réception préfecture : 16/05/2025

Enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan
mars 2024

Tel que stipulé dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme,

« B/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3° du C.U.)

Rappel du 3ème alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme : "Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".

Le Règlement du PLU s'oppose de façon générale à l'application du principe prévu à cet alinéa.

De ce fait, l'ensemble des règles qu'il définit s'appliquent "lot par lot", et non à l'échelle de l'unité foncière initiale avant sa division ».

Avis,

La parcelle AC 145 est située en zone UE selon le Plan Local d'Urbanisme ; et fait partie intégrante du Secteur Patrimonial Protégé.

J'ai pris note de la réponse complémentaire de la commune relative à la Loi Littoral. Je sollicite un changement/adaptation des éléments réglementaires du document d'urbanisme afin de permettre à Mesdames MOGAN et CAPRA de faire construire sur leur parcelle, et ce dans les meilleurs délais.

Commune de Royan 135

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous prenons note de la requête de Madame Stéphanie CAPRA.
Nous avons constaté à la lecture des documents concernant la Concertation Publique, que Madame CAPRA Stéphanie s'est aussi exprimée sur cette même requête lors de la procédure de Concertation concernant la présente Modification n°2 du PLU.
La requête de Madame CAPRA Elise pourrait être prise en compte dans le cadre de la Modification n°2 du PLU, au regard :

- « L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime. »

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La modification n°2 a pour objectif d'ajuster la formulation de l'article H des dispositions générales et ainsi permettre la densification raisonnée comme le voulait l'esprit de l'écriture initiale lors de la révision générale du PLU.
Cette parcelle AC 145 se situant au sein des EPR est donc concernée.
La nouvelle écriture de cet article permettra la constructibilité de la parcelle de manière encadrée par :

- Respect de la préservation des cônes de vue sur le rivage ;
- Respect des hauteurs environnantes ;
- Limitation de l'emprise au sol maximale à 20% de la surface de l'unité foncière ;

Respect des dispositions du SPR.

Observation écrite n°31 - Courriel du 20 mars 2025 – Monsieur Patrick BERGEROT –

Nathalie LEPINOUX

De: Patrick BERGEROT <patrick.bergerot@gmail.com>
Envoyé: jeudi 20 mars 2025 14:01
A: Nathalie LEPINOUX
Objet: Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Modif du PLU

Les propositions du document répondent aux problématiques du PLU initial. Je tiens à souligner ma totale adhésion notamment sur l'axe Pontillac Foncillon Cordialement

Mairie de Royan
Reçu le
21 MARS 2025
N° 2025/1008

*le 16/05/25
M. Bergerot
Patrick Bergerot*

[Numéro de page]

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Pas de remarque.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La commune prend en compte cette contribution favorable à la modification n°2 du PLU.

Observation écrite n°32 - Courriel du 20 mars 2025 – Association ARPE – Association Royan Patrimoine Environnement

Nathalie LEPINOUX

royan.patrimoineenvironnement@laposte.net
jeudi 20 mars 2025 10:11
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Remarques de l'Association Royan Patrimoine Environnement (annule et remplace le document remis le 13 mars)
Remarques PLU ARPE, 19 mars 2025.docx

Annule et remplace le document remis le 13 mars
Copie Signée

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Suite à notre entretien du jeudi 13 mars dernier, nous avons poursuivi nos investigations. Cette démarche nous conduit à vous transmettre une **nouvelle version de nos remarques et de nos propositions (document ci-joint)** qui annule et remplace la précédente version dont nous vous avions remis une copie.

Vous en souhaitant bonne réception.
Avec nos respectueuses salutations.

Jean-Louis VIDOT

Président de l'Association Royan Patrimoine Environnement



P.S. : Concernant le lotissement en cours de construction à l'arrière de la Villa Odja (parcelles AO 771, 773, 782, 783, 784, 774 et 775)

Nous avons pu consulter au Service de l'urbanisme du dossier de rénovation et d'extension de la Villa Odja située au 166 boulevard Frédéric Garnier. Ce projet fait suite à l'acquisition par un promoteur de cette villa et de son parc. Il a domé lieu au permis de construire n° PC 17306-20.00009, accordé le 17 août 2020, en vue de la réalisation d'un lotissement comprenant la construction de 2 maisons et d'un garage sur le terrain situé à l'arrière de la villa Odja.

L'accès à l'espace public de ces deux maisons devait se faire initialement par le côté de la villa Odja. Ultérieurement, le promoteur Cemi-promoïon a pu acquérir une bande de terrain permettant un accès direct à l'avenue des jardins.

Nous n'avons pas pu consulter le PLU en vigueur lors de l'attribution en août 2020 de ce permis de construire. L'absence de référence dans le dossier à la notion d'emprise au sol nous laisse penser que la règle des "30% d'augmentation de l'emprise au sol du bâti existant" figurant dans le PLU depuis juin 2021.

(Numéro de page)



**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU
Remarques et propositions de l'Association Royan Patrimoine Environnement
19 mars 2025**

L'Association Royan Patrimoine Environnement (ARPE) a pour objet « d'alerter, défendre, et promouvoir les actions visant à préserver le patrimoine architectural exceptionnel de Royan et à améliorer la qualité de son environnement, notamment face aux enjeux des changements climatiques ».

Après avoir soigneusement étudié les documents sur le projet de modification n°2 du PLU de Royan mis en ligne sur le site internet de la Ville, elle souhaite faire connaître ses remarques et ses propositions :

La Commission Consultative du SPR n'a pas été consultée

La modification proposée du Plan Local d'Urbanisme impliquant une grande partie du Secteur Patrimonial Remarquable, il est nécessaire que la Commission Consultative du SPR soit réunie et donne son avis.

L'augmentation de la population de Royan n'implique pas de densifier le tissu urbain

La Municipalité justifie d'abord la modification du Plan Local d'Urbanisme par la nécessité de « permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine (...) dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation des sols) ».

Or, que l'on prenne comme références les années 1990, 1999, 2010, 2015 et 2021 (données INSEE), la population de Royan n'augmente en moyenne chaque année que de 0,6%. Cela ne justifie aucunement de chercher à densifier le tissu urbain de la commune, et notamment dans le périmètre des Espaces Proches du Rivage.

Où sont les "dents creuses" dans les Espaces Proches du Rivage ?

La Municipalité justifie la modification du PLU en expliquant que dans les Espaces Proches du Rivage « la densification ne peut se faire que sur des parcelles d'ores et déjà construites ».

A l'appui de son argumentation, elle laisse entendre qu'il existe plusieurs parcelles nues de toute construction : « Exemple de parcelle nue pouvant être concernée par les dispositions de l'article H - Parcelle AC 145, 1.770 m² - zone UE. Dent creuse au sein du tissu urbain dense en Espaces Proches du Rivage » (page 25 de la Notice explicative).

En examinant avec beaucoup plus d'attention le plan cadastral des Espaces Proches du Rivage, nous n'avons identifié qu'une seule autre parcelle non bâtie permettant la construction d'un bâti respectant les dispositions du P.L.U. relatives à l'espace minimum requis entre la nouvelle construction et l'alignement d'une part, et les parcelles voisines d'autre part. Il s'agit de la parcelle AO 353 de l'Amicale du tennis du Parc.

Association Royan Patrimoine Environnement, Villa Grille-pain, 52, rue de Fonclion, 17200 Royan
royan.patrimoineenvironnement@laposte.net www.architecture-50.fr, rubrique "Agriculture"

La Municipalité " a oublié " du parler du terrain de la Mairie
L'impact de la modification n°2 du PLU sur le terrain de la Mairie n'est absolument pas évoqué dans les documents mis en ligne sur le site de la Ville qui permettent d'informer les habitants de Royan.

Or cette modification du PLU va accroître très significativement le potentiel de densification du terrain sur lequel est le bâtiment de la Mairie. De plus, cette modification du PLU pourrait permettre à la construction sur ce terrain d'un complexe hôtelier.

L'emprise au sol du bâtiment de la Mairie peut être estimée à 360 m² :
- Potentiel de densification actuel : 30% de 360 m² = **108 m²** (sous la forme d'une extension)
- Potentiel de densification après modification du PLU : 20% de 19.000 m² = 3.800 m² - 360 m² => **3.440 m²** constructibles en plus.

Cette parcelle AC 234 est classée comme une zone UEa dans le PLU.
- La hauteur maximale autorisée dans la zone UEa : « ne peut excéder 17,5 m à l'égout des toits et 5 niveaux, soit R+4 » alors que la hauteur maximale autorisée dans le reste des zones UE est de 10,5 mètres.
- « secteur UEa correspondant au site de la Mairie afin de faciliter l'implantation d'équipements publics et de constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique ».

Sans oublier que la parcelle AC 234 de la Mairie est, dans le quartier de Pontalliac, le seul "Espace Paysager important" au sens du Règlement de l'AVAP-SPR.

Considérant tous ces éléments :

⇒ **L'association Royan Patrimoine Environnement demande à ce que l'Enquête Publique entamée le 7 février 2025 et qui doit s'achever le 21 mars soit prolongée car l'impact potentiel de la modification n°2 du PLU sur le potentiel de densification du site de la Mairie n'a pas été clairement exposé aux habitants de Royan. Une enquête publique doit reposer sur une information exhaustive et transparente des parties appelées à s'exprimer.**

⇒ **L'association Royan Patrimoine Environnement propose la disposition du PLU actuellement en vigueur ne soit pas modifiée comme l'envisage la Municipalité, mais soit maintenue et complétée :**

« La création d'emprise au sol ne pourra excéder une augmentation de 30% de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU le 3 juin 2021. En l'absence de bâti, l'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, soit le 3 juin 2021 ».

⇒ **L'Association Royan Patrimoine Environnement souhaite que le terrain de tennis de l'Amicale du tennis du Parc' soit classée en zone Ne (équipements publics, sportifs et de loisirs).**

Association Royan Patrimoine Environnement, Villa Grille-pain, 52 rue de Foncillon, 17200 Royan
royan.patrimoineenvironnement@laposte.net www.architecture-50.fr , rubrique "Agir".

Remarques du Commissaire Enquêteur : Confère remarques faites suite à l'entretien du 21 mars 2025 avec Monsieur VIDOT – Président de l'Association Royan Patrimoine Environnement au cours duquel, m'a été remis le mail du 20 mars 2025, accompagné d'un document s'agissant des remarques formulées par l'Association ARPE daté du 19 mars 2025. Documents ci-joints.

Monsieur VIDOT nous indique qu'à la suite de notre entretien du 13 mars 2025, avoir poursuivi des investigations s'agissant de la construction du lotissement à l'arrière de la villa Odja et que cette démarche conduit l'Association à nous remettre une nouvelle version de ses remarques et propositions qui annule la précédente version.

S'agissant de la construction du lotissement en cours, parcelles AO771, 773,782,784,774, et 775 l'association a consulté le dossier auprès du service Urbanisme. Confère email.

Document s'agissant des remarques formulées par l'Association ARPE, daté du 19 mars 2025, il est repris les points suivants :

- Avis de la commission consultative du SPR ?
- Densification du tissu urbain et augmentation de la population de Royan qui ne justifie pas cette densification,
- Dents creuses dans les Espaces Proche du Rivage,
- Terrain où se situe la Mairie non évoqué, Parcelle AC234 en zone UEa du PLU,
- Demande de l'Association Royan Patrimoine Environnement que l'Enquête Publique soit prolongée.
- Proposition par l'ARPE que la disposition du PLU actuellement en vigueur ne soit pas modifiée comme l'envisage la municipalité, mais soit maintenue et complétée, Cf document joint.
- Demande de l'ARPE que le terrain de tennis de l'Amicale du tennis du Parc soit classé en zone Ne

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

1. Les Personnes Publiques Associées ont été consultées dont la Préfecture de Région, la Préfecture Départementale, la DDTM, la DRAC, ainsi qu'à l'UDAP.

La Commission Locale du SPR doit être consultée en cas de :

- **Modification substantielle du PLU** affectant le SPR ;
- **Modification qui impacte le patrimoine.**

La modification n°2 du PLU ne concerne pas l'un de ces points. En effet, seule la densification raisonnée au sein des EPR est prévue par la modification n°2 du PLU de Royan. Cette densification concerne un nombre non substantiel de parcelle (car raisonnée) et est fortement encadrée par les dispositions générales ainsi que celles du SPR. Ainsi les éléments de modification envisagés n'impactent pas la qualité du site et n'invitent donc pas à avoir l'avis de la Commission Locale du SPR, les règles du SPR continuant de s'appliquer sur les EPR.

- **2.** La recherche de la densification du tissu existant est liée à la doctrine, notamment issue de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui oriente le développement communal vers la densification de la zone urbaine existante. L'objectif premier est de limiter l'artificialisation et la consommation des sols. Densifier le tissu urbain permet de maintenir la population actuelle et accueillir de nouveaux habitants sans consommer des terres agricoles et naturelles.
L'objectif ZAN s'applique à toutes les communes sans distinction du caractère littoral de ces dernières.
- **3.** Les autorisations listées par l'association ont été délivrées conformément aux dispositions des textes en vigueur au moment de la signature de l'arrêté, pour certain le PLU de 2008 s'appliquait, pour d'autre celui de 2021.
- **4.** La règle de densification au sein des EPR s'applique à la fois pour les parcelles nues et pour les parcelles « densifiables ». Toutes les parcelles ne muteront pas sur la durée de vie du PLU.
- **5.** La commune a entamé une procédure d'évolution de son PLU afin de permettre une meilleure prise en compte de la doctrine réglementaire liée à l'objectif ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et ainsi limiter l'accueil de population sur les ENAF (Espaces Naturels et Agricoles et Forestiers). Les justifications du projet de modification ont été détaillées dans la notice explicative. La spéculation foncière n'en est absolument pas l'objectif, au contraire, permettre une densification raisonnée de l'enveloppe urbaine existante permet de continuer à produire des logements dans le respect des objectifs « ZAN » et faire ainsi diminuer la pression foncière pesant sur le territoire communal.
- **6.** La densification donne lieu à une imperméabilisation qui est toutefois moindre comparée à celle qui s'effectue sur les ENAF dans le sens où la création d'une habitation sur une parcelle déjà viabilisée ne nécessite pas d'extension des réseaux publics (gaz, électricité, assainissement, éclairage public, voirie...) ... La densification permet d'utiliser toutes les infrastructures déjà existantes sans en prévoir de nouvelles. Le règlement écrit impose pour chaque zone et secteur des dispositions de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions qui permettent en partie de garantir une imperméabilisation moindre. Afin de garantir une qualité architecturale et limiter l'impact visuel dans les EPR, la hauteur doit être harmonisée avec l'environnement alentours. De ce fait, il n'a pas été envisagé de travailler une densification en hauteur au sein de cette modification n°2 du PLU. La commune précise également que le PLU impose le respect, pour les nouvelles constructions, du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales et que ce dernier impose le traitement des eaux pluviales sur la parcelle.
- **7.** La commune a pris note concernant la précision de la date d'approbation. Elle sera mentionnée au sein de la modification. Toutefois, la commune précise que la formulation proposée n'est ni cohérente, ni équitable comme le montrent les exemples ci-dessous :
 - Un terrain de 1000 m² disposant d'un bâti avec une emprise au sol de 100 m² pourra bénéficier d'une extension d'emprise de 30 m² ce qui porterait l'emprise au sol à 13% ;
 - Un terrain de 1000 m² sans construction bénéficierait d'une emprise potentielle de 200m² avec les 20% retenus ;
 - Une parcelle de 1000 m² construite d'un garage de 20m² ne pourrait bénéficier que d'une extension de 6 m² ;
 - La commune précise que d'après les informations en sa possession, la parcelle AO753 a une surface de 2 122 m² pour une emprise bâtie de 525 m² soit un pourcentage d'emprise bâtie d'un peu moins de 25%. Elle n'ouvrira donc pas de droit à construire dans le cadre de la modification proposée par la commune. Or la formulation proposée par l'association donnerait droit à une emprise au sol supplémentaire de 157,5 m².

Cette formulation proposée ne coïncide pas avec l'objectif de la modification n°2 du PLU qui vise à apporter de la clarté aux dispositions réglementaires.

- **A.** Le classement en secteur Ne (équipements publics) pour les terrains mentionnés ne concernent pas le cadre de la modification n°2 du PLU. La commune précise par ailleurs qu'il s'agit ici de terrains privés et la zone Ne correspond à des équipements à vocation publique.
- **B.** La modification n°2 du PLU de Royan a pour objectif de permettre la densification raisonnée qui s'inscrit dans la trajectoire de la loi Climat et Résilience. Cela peut se produire sur des parcelles nues tout comme sur des parcelles densifiables. La commune n'a pas pour projet actuel de supprimer l'espace vert de la Mairie, toutefois elle souhaite permettre une éventuelle évolution dans le respect des textes réglementaires en vigueur (PLU, SPR...). Sa sanctuarisation n'est pas adéquate.
- **C.** Aucun projet n'est à l'heure actuelle envisagé. De plus, de nombreux critères et dispositions sont présentes pour encadrer la densification. Ainsi, au sein des EPR, les hauteurs sont limitées à celles environnantes et les perspectives sur le rivage doivent être conservées. A cela s'ajoutent les différentes dispositions du SPR. Les dispositions de chaque zone s'ajoutent afin de garantir une qualité architecturale et paysagère. La question de la hauteur en zone UEa n'est pas du ressort de la modification n°2 du PLU de Royan. La commune précise que ce point n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public.
- **D.** Concernant les différentes parcelles identifiées : Une densification sera en effet permise, sous réserve que cette dernière soit raisonnée. De plus, à l'échelle du territoire communal, le nombre de parcelles et leur nature n'ont pas pour vocation à enclencher une densification qui s'apparente à une extension de l'urbanisation. L'objectif poursuivi est la densification qualitative au sein des EPR. Cela ne pouvait avoir lieu dans le cadre du PLU en vigueur en raison d'une formulation à ajuster. La modification n°2 du PLU permet de clarifier l'écriture présente au sein des dispositions générales du PLU grâce à une évolution réglementaire.
- **E.** La modification n°2 du PLU concernera l'ensemble des parcelles classées à ce jour en zone urbaine au sein des EPR. De ce fait, plusieurs parcelles deviendront densifiables dans le respect des critères imposés par le PLU (hauteur, cônes de vue, emprise au sol...).

Observation écrite n°33 - Courriel du 21 mars 2025 – Madame BROSSARD Claire

07/04/2025 15:00
modification PLU – audrnan.beatrice@orange.fr – Outlook

 Outlook

modification PLU

À partir de Claire BROSSARD <clairenbrossard@gmail.com>
Date Ven 2025-03-21 11:21
A Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) -<modificationplu2@mairie-royan.fr>

Bonjour madame,

La modification du PLU dans la bande EPR de Royan pose des problèmes juridiques et techniques abordés par les différentes associations royannaises de défense de notre patrimoine. Personnellement j'ajouterais aux arguments présentés le fait que la bande littorale concernée doit rester avec une architecture attractive et non un entassement de maisons, nous devons garder les flots de verdure que sont les jardins de ces villas surtout avec le réchauffement climatique.

Cette zone représente un attrait touristique, n'oublions pas que l'économie de Royan repose essentiellement sur le tourisme. Voilà ce que je pense de cette proposition de modification du PLU.

Cordialement.

Claire Brossard
5, rue de la Corniche Royan

1/1

about:blank?windowid=SecondaryReadingPane14

Remarques du Commissaire Enquêteur :

La commune de Royan est soumise à la « loi littoral » et comprend des Espaces Proches du Rivage (EPR). La délimitation des EPR n'étant pas précisée par la loi du 3 janvier 1986, c'est la circulaire ministérielle du 14 mars 2006 qui a proposé une méthodologie pour caractériser ces espaces. Plusieurs arrêts du Conseil d'Etat, circulaires et ordonnances sont venus progressivement confirmer ou préciser cette notion d'espaces proches du rivage. Après une analyse combinée, ce sont les éléments suivants qui sont appréciés : – la distance par rapport au rivage ; – les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique, relief et configuration des lieux ; – l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer : la visibilité est appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres. Les Espaces Proches du Rivage relèvent notamment du champ de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme.

Le PLU de la commune de Royan est soumis à la compatibilité avec différents documents supra communaux, tels le SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique, le SRADDET- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires - Nouvelle Aquitaine, le SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 et les SAGE - Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'estuaire de la Gironde et de la Seudre, etc...

Cette compatibilité avec les différents documents d'urbanisme supra communaux est respectée.

Le PLU de la commune de Royan a pour objectif de soutenir activement le développement de son territoire, tant sur le plan économique que résidentiel, tout en adoptant des mesures visant à la protection d'un environnement fragile, à forte valeur patrimoniale, comme le préconise la loi « Climat et Résilience » de 2021.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La densification permise par la modification est encadrée notamment au regard des Espaces Proches du Rivage qu'elle concerne. La densification répond au besoin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et ainsi limiter la consommation d'espace. Cette modification concerne l'ensemble des parcelles situées en zone urbaine au sein des EPR.

Observation écrite n°34 - Courriel du 21 mars 2025 – Monsieur CARBONE Ludovic

Ludovic CARBONE
79 bis - 81 Bd Champplain
17200 ROYAN

Madame le Commissaire-Enquêteur
Hôtel de Ville
17200 ROYAN
modificationplu2@mairie-royan.fr

OBJET : OPPOSITION A LA MODIFICATION N°2 DU P.L.U. DE ROYAN

Royan, le 21 mars 2025,

Madame le Commissaire-Enquêteur

Par le présent courriel, je viens vous faire part de mon opposition à la proposition de modification n°2 du P.L.U. de ROYAN car j'estime qu'elle risque d'entraîner une densification de l'urbanisation qui ne peut être considérée comme raisonnable, mais que je qualifierais plutôt de significative car elle va induire, au regard de l'existant, une augmentation importante du nombre de logements et, par suite, de la population, ainsi qu'une augmentation de l'occupation du sol avec un impact important sur l'environnement et le cadre de vie.

Ces quartiers offrent actuellement une grande qualité de vie, non seulement pour leurs habitants, mais aussi pour l'ensemble des Royannais qui peuvent y flâner. Leur charme provient notamment de la faible densité du bâti, en général de qualité, ainsi que des respirations créées par l'importance des parcs et jardins abondamment plantés.

On peut aussi légitimement redouter la création d'un potentiel important de densification sur les grands terrains tels que le parc de la Mairie et le Garden. En effet, compte-tenu de leurs grandes superficies respectives et de la hauteur des bâtiments environnants, des opérations immobilières importantes pourraient y être réalisées, entraînant la disparition de ces lieux de détente urbains.

Il est essentiel que ce projet, nous incite à réfléchir sur l'avenir de Royan. Il est nécessaire de faire une petite introspection.

Depuis une dizaine d'années, la ville de Royan connaît une détérioration architecturale. En tant qu'anciens Royannais, cela peut être vraiment affligeant. La dégradation de mon quartier est flagrante.

Il serait vraiment dommage que cela se reproduise pour cette zone.

Vous remerciant par avance de bien vouloir prendre en compte mon observation, Je vous prie d'agréer, Madame le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Ludovic CARBONE

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Monsieur CARBONNE exprime clairement dans son courriel son opposition à la proposition de modification n°2 du P.L.U. de ROYAN. Monsieur CARBONNE estime que la Modification n°2 du Plu « ... risque d'entraîner une densification de l'urbanisation qui ne peut être considérée comme raisonnable... une augmentation importante du nombre de logements ... et de la population, ...une augmentation de l'occupation du sol... » dont l'impact serait important sur l'environnement et le cadre de vie.

Nous rappelons ici, que le PLU de la commune de Royan est soumis à la compatibilité avec différents documents supra communaux, tels le SCoT - Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique, le SRADDET- Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires - Nouvelle Aquitaine, le SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 et les SAGE - Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'estuaire de la Gironde et de la Seudre, etc...

Cette compatibilité avec les différents documents d'urbanisme supra communaux est respectée.

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La densification permise par la modification est encadrée notamment au regard des Espaces Proches du Rivage qu'elle concerne. La densification répond au besoin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et ainsi limiter la consommation d'espace. Cette modification concerne l'ensemble des parcelles situées en zone urbaine au sein des EPR.

La commune précise que le site du Garden Tennis n'est pas en zone urbaine mais en zone Ne (zone naturelle avec équipements).

Observation écrite n°35 - Courriel du 21 mars 2025 – Madame Séverine DESQUAIRES et Monsieur Arnaud DESQUAIRES

Madame, Monsieur,

Habitant depuis plus de quarante ans au 54 boulevard Carnot, avec vue imprenable sur le parc de la mairie de Royan, nous apprenons avec consternation votre volonté de changer le PLU, pour être en mesure de détruire ce parc afin d'éventuellement effectuer une construction aussi large que haute à 100 mètres de notre habitation.

Depuis de nombreuses années ou notre famille vit, travaille, s'agrandit et meurt dans ce lieu, nous n'avons jamais protester contre les désagréments du quartier et notamment ceux causés par les organisations festives de la mairie générant des nuisances sonores, en plein été, insupportables. Nous n'avons encore jamais demandé que les placements des poubelles, des bacs à vêtements, des points de réserves d'eau de la ville situés devant chez nous, ne soient déplacés bien que les nuisances sonores et visuelles soient inadmissibles, de jour comme de nuit, autant dire une vrai déchéterrie, des engins de la mairie qui se ravitaillent en eau pendant un quart d'heure sans éteindre leur moteur et faisant fi de la pollution et des voisins. Ces points n'étant pas pertinents sur le sujet à traiter, nous ne nous y étendrons pas mais l'envie est bien là, et l'exaspération grandissante au fil des années ou les conditions d'habitabilité à quelques mètres de la mairie se détériorent, alors même que les impôts explosent.

Nous avons effectué des rénovations importantes dans notre maison datant du début du XXème siècle. Ces rénovations ont été compliquées car située dans un quartier dit « sauvegardé » ; notre maison est soi-disant classée « bâtiment remarquable ». Vous nous avez donc imposé des contraintes lourdes, coûteuses et en désaccord avec nos souhaits initiaux. Fenêtres en aluminium refusées, couleurs imposées, clôtures refaites à vos exigences et à ceux de votre architecte des bâtiments de France. Et cela au motif de la préservation du patrimoine remarquable de cette ville qui le mérite. Nous nous sommes pliés à vos directives.

Aujourd'hui, vous envisagez d'effectuer des changements concernant les conditions de constructibilité. Les principes de modification du PLU peuvent peut-être apparaître nécessaires pour certains projets, projets que nous ne connaissons ni ne maîtrisons pas, mais nous n'admettrons pas qu'ils soient applicables au terrain de la mairie, puisque, ne nous le cachons pas, c'est de ce terrain dont il est question et qui, nous pensons, motive vos souhaits de changement des règles.

Une construction imposante dans le parc de la mairie, aux portes d'une zone dite « sauvegardée », finalement ne vous dérange pas.

Nous formulons, par la présente, notre désaccord complet sur les dispositions que vous envisagez. Ces décisions vont, certes enrichir la mairie, mais détruire l'homogénéité et la richesse du quartier de Pontailiac, avec ses maisons de siècles dont la construction était en accord avec l'esthétique, le bien-être de ses habitants, la convivialité, l'image idyllique d'une station balnéaire avec ses quartiers anciens sur le front de mer.

Tout d'un coup, vos prérogatives acheminées pour la préservation de ce site, de son charme et de ses richesses ne vous préoccupent plus tant que cela ne devrait.

Parlons richesse au sens propre. Vos velléités vont contribuer à baisser considérablement la valeur des biens dans ce quartier à votre seul enrichissement. Je n'ose même pas évoquer notre situation personnelle alors que vos projets vont nous faire perdre notre relative tranquillité puisque le vis-à-vis deviendra insupportable. Étant en hauteur de notre jardin et de notre maison, l'ensemble des résidents du bâtiment constructible à l'arrière du parc de la mairie pourront allégrement contrôler tous nos faits et gestes. Je n'ai pas de honte particulière à monter mes fesses à tous les futurs résidents au promoteur hôtelier mais daignez admettre que cela pourrait devenir gênant, et par la même occasion faire perdre 50% de la valeur de notre maison.

Vous dénigrez non seulement vos actions de conservation du patrimoine immobilier royanais reconnu mais également vos administrés.

Sachez que, de nature normalement discrète, nous ferons tout notre possible pour empêcher une monstruosité pareille se produire et nous prendrons toutes les dispositions et les recours qui nous serons offerts pour stopper, contrecarrer, faire pourrir au cœur, tout projet naissant sur le parc de la mairie doté de ses arbres centenaires et qui, nous l'espérons, verront nos petits- enfants grandir.

Cordialement,

Arnaud et Séverine DESQUAIRES

54 boulevard Carnot

17200 ROYAN

Remarques du Commissaire Enquêteur :

J'ai pris connaissance du courrier de Monsieur et Madame DESQUAIRES. Le (ou les destinataires) dudit courrier n'est pas indiqué. Pour autant, le courrier semble être adressé à la mairie de Royan, bien qu'envoyé sur l'adresse mail dédiée à l'Enquête Publique pour le Projet de Modification N°2 du PLU de ROYAN, adresse mail, permettant au public de faire part de ses observations/propositions/requêtes au Commissaire Enquêteur.

Une partie du courrier adressé porte sur des thèmes non concernés par l'Enquête Publique.

Le couple exprime son désaccord sur les « dispositions envisagées... Ces décisions vont, certes enrichir la mairie, mais détruire l'homogénéité et la richesse du quartier de Pontaillac... ».

Il est exprimé dans le courrier la construction éventuelle, sur le site de la Mairie, d'un bâtiment aussi large que haut à 100 mètres de l'habitation de Monsieur et Madame DESQUAIRES.

Le courrier évoque également d'enrichissement : « Vos velléités vont contribuer à baisser considérablement la valeur des biens dans ce quartier à votre seul enrichissement. »

De quel enrichissement parle-t-on ?

Il convient de souligner qu'en matière de finances publiques, toute transaction immobilière d'un bien communal est strictement encadrée et que toute vente immobilière est portée en recettes au budget communal.

Le courrier reprend le projet de vendre le site de la Mairie à un promoteur aux fins d'une construction d'un Hôtel, ce qui a été exprimé par plusieurs administrés. Cette question semble récurrente.

Je laisse les services de la Mairie analyser les éléments du courrier. Je souligne que Monsieur et Madame DESQUAIRES indiquent leur volonté de « ... prendre toutes les dispositions et les recours qui nous serons offerts pour stopper, contrecarrer, faire pourrir au cœur, tout projet naissant sur le parc de la mairie doté de ses arbres centenaires. »

Mémoire en réponse de Monsieur le Maire :

La densification permise par la modification est encadrée notamment au regard des Espaces Proches du Rivage qu'elle concerne. La densification répond au besoin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et ainsi limiter la consommation d'espace. Cette modification concerne l'ensemble des parcelles situées en zone urbaine au sein des EPR et non exclusivement le site de la Mairie.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Il convient de souligner que le public s'est manifesté en nombre au cours de l'enquête. La participation a été intéressante.

La participation du public peut être qualifiée de bonne au regard du nombre d'habitants, en termes d'expression, pour le dossier mis à l'Enquête Publique s'agissant de la Modification n°2 du PLU.

La tenue des permanences a permis des échanges courtois avec les différents intéressés et d'apporter des réponses à leurs interrogations et de consigner, sur le registre leurs avis et leurs observations.

Le public puisse également se manifester par voie électronique, vingt-deux courriels ont été adressés à l'attention du Commissaire Enquêteur, sur l'adresse e-mail de la mairie de Royan : modificationplu2@mairie-royan.fr

Les observations pouvaient également être adressées au siège de l'enquête par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : 80, avenue de Pontailac CS N°80218 - 17205 ROYAN Cedex.

2. AVIS DE LA MRAe

L'avis de la MRAe porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Date de saisine de l'autorité environnementale : 10 octobre 2024 Date de la consultation de l'agence régionale de santé : 14 octobre 2024

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a formulé une observation sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Royan, s'agissant de l'Emprise au sol des constructions. L'Observation indique que le projet de modification pourrait fixer, en complément, une emprise au sol maximale des constructions.

La mairie de Royan fait réponse à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale et précisé le choix fait de fixer une emprise au sol maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU.

Pour la Mairie, cette limitation semble suffisante au regard des objectifs fixés.

Cette mesure complémentaire semble, pour la mairie, contraignante au regard de l'ensemble des règles d'urbanisme et de construction comme notamment les règles de prospect, les distances par rapport aux règles de prospect ou encore l'exposition et la distribution des logements.

La MRAe Nouvelle Aquitaine considère que le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Royan, qui lui a été transmis le 10 octobre 2024 pour avis, n'appelle pas d'autre observation particulière, et a donné **un Avis Favorable**.

3. AVIS DES PPA

Les avis des PPA font partie du dossier mis à disposition du public où ils sont mentionnés : Analyse des avis des Personnes Publiques Associées.

Avis PPA - Avis des personnes publiques associées ou consultées

Avis RTE - Réseau de transport d'électricité de Nantes : Aucune remarque

Avis CCI de Charente Maritime - Chambre de Commerce et d'Industrie : Aucune Remarque

Avis CNPF - Centre national de la propriété forestière : Avis favorable

Avis Chambre d'Agriculture de Charente Maritime – Deux Sèvres : Avis favorable – sans remarque

Avis Eau 17 - Service public de l'eau de Charente-Maritime -Pôle Patrimoine et Prospective : Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'observation

Avis GRTGaz : Aucune remarque

Avis INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité : Aucune remarque

Avis SMBS – Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre /SAGE : Aucune remarque

Avis Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) : Avis favorable

Avis Conseil Départemental -Direction des Infrastructures : Avis favorable – sans remarque

Avis de la Commune de Vaux sur Mer : Avis favorable

- Avis de la Commune de Saint Sulpice de Royan : Avis favorable**
- Avis de la Commune de Verdon : Pas d'Avis**
- Avis de la Commune de Médis : Pas d'Avis**
- Avis de la Commune de Saint Georges de Didonne : Pas d'Avis**
- Avis ADEME- Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie : Pas d'Avis**
- Avis CAUE - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement : Pas d'Avis**
- Avis Préfecture de Charente Maritime – DDTM – Direction Départementale des Territoires et de la Mer : Aucune remarque**
- Avis Sous-Préfecture ROCHEFORT : Pas d'Avis**
- Avis CDPENAF - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : Pas de saisine nécessaire**
- Avis DRAC Direction Régionale des Affaires Culturelles Nouvelle Aquitaine – UDAP : Pas d'Avis**
- Avis ARS – Agence Régionale de Santé - Délégation départementale : Pas d'Avis**
- Avis Syndicat Départemental de la Voirie des communes de la Charente-Maritime : Pas d'Avis**

4. MEMOIRE EN REPONSE ET SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES – PPA/MRAe

J'ai communiqué à la mairie de Royan, le Procès-Verbal de synthèse en date du 29 mars 2025, document en 76 pages, faisant entre autres la synthèse du déroulement de l'Enquête Publique, ainsi que des observations reçues ou consignées sur les registres d'enquête (version papier) pendant la durée de l'enquête publique relative à la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme. Monsieur BRET Marc - Directeur Général Adjoint des Services, m'a transmis le mémoire en réponse le 11 avril 2025.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Afin de bien cerner les options et la volonté des élus, nous avons invité la Commune de Royan à préciser, actualiser et compléter ces réponses et à en intégrer la rédaction définitive dans son mémoire en réponse rédigé pour donner suite au procès-verbal d'enquête publique conjointe.

Confère tableau ci-dessous, en regard d'un résumé de chacun des avis, le positionnement des élus a été apportés, dans le cadre du Mémoire en réponse.

Avis reçus de la part des personnes publiques consultées.

4.1. Avis exprimés par les PPA Personnes Publiques Associées et consultées – Modification n°2 du PLU

SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET MODIFICATIONS ENVISAGEABLES APRES ENQUETE PUBLIQUE MODIFICATION N°2 DU PLU

Personnes Publiques Associées Date de l'avis	Avis	Observations formulées dans le cadre de la consultation	Réponses apportées par la collectivité
CCI Charente-Maritime	Aucune remarque	La Commune de Royan a transmis le projet de Modification n°2 du PLU à la CCI en octobre 2024. Après examen des éléments du projet, la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.	Aucune remarque ou demande n'a été émise par la Chambre de commerce et de l'industrie
Chambre d'Agriculture de Charente Maritime et Deux Sèvres	Avis Favorable	La Chambre d'Agriculture Charente Maritime – Deux Sèvres - Personne Publique Associée, a bien réceptionné la demande d'avis sur la procédure citée en objet en octobre 2024 et comportant le projet de Modification n°2 du PLU. A compter de cette date, et en vertu de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, ta Chambre d'Agriculture bénéficie du délai prévu par la saisine pour produire un avis explicite. L'examen du dossier n'appelle pas de remarque particulière. La Chambre d'Agriculture émet un Avis Favorable.	La modification de droit commun n°2 n'appelle pas de remarque particulière, la Chambre d'agriculture de la Charente-Maritime émet donc un avis favorable sur le projet.

		L'analyse de ce projet nous conduit à émettre les remarques suivantes à propos des modifications de zonages : 1) Les modifications situées sur les communes d'Ardillières et de Landrais avec la création d'un Espace Boisé Classé ne doivent concerner que les haies et non les parcelles agricoles. 2) La création d'un STECAL en zone A à but touristique sur la commune de La Devisse ne génère pas d'emprise sur l'espace agricole, d'autant que l'activité est existante. Au regard de la mitoyenneté de ce projet avec la zone U, il serait opportun de classer cet ensemble en zone U et non en zone A afin qu'il puisse plus facilement évoluer à l'avenir. 3) La création d'un STECAL à but ENR sur la commune de Surgères même s'il est d'intérêt collectif, ne peut s'implanter en zone agricole alors qu'en limite est se situe une zone AU (zone à urbaniser) ne comprenant aucun aménagement. Le projet, ENR serait tout aussi proche de l'entreprise Aunis Biogaz. Cette zone AU dont la vocation est l'industrie / l'artisanat est adaptée pour accueillir cette installation ENR. Cette implantation sur une zone déjà prévue à l'urbanisation n'engendrerait pas une nouvelle consommation de surface constructible et optimiserait le foncier réservé dans le PLUi aux développements des activités économiques. Au vu de ces remarques, nous émettons un avis défavorable pour la création d'un STECAL ENR à Surgères et favorable pour les autres projets mentionnés ci-dessus sous réserve de leur prise en compte.	
CDPENAF DDTM Charente Maritime	Non concerné	Le secrétariat de la CDPENAF accuse réception du dossier de Modification n°2 du PLU de Royan, au 11.10.2024. La CDPENAF n'a pas être saisie sur cette modification car elle concerne une densification des espaces proches du rivage en zones UA et UE avec la modification du règlement en conséquence.	La CDPENAF ne sera pas saisie sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Royan car elle concerne la densification des espaces proches du rivage en zones urbaines (UB et UBa – UE et UEa – UG et UGa – UPa – UPb et UPc – UA et UAb). Les autres zones (Ne et Np) ne permettant pas la création d'emprise au sol, ces dernières ne sont pas concernées par cette modification.
CNPF Nouvelle Aquitaine	Avis favorable	La commune de Royan a sollicité l'avis du CNPF conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme. Les modifications portent sur des éléments de réduction d'EBC, le PADD et les zonages à risque. La forêt privée n'est pas directement concernée et nous émettons un avis favorable à projet.	La modification de droit commun n°2 ne portant aucun préjudice aux forêts privées, la CNPF donne un avis favorable au projet.
CRC Comité Régional Conchyliculture	Accusé de réception	La commune de Royan a sollicité l'avis du CRC en octobre 2024 conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.	Aucun avis n'a été transmis.
CAUE Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement	Accusé de réception Pas d'Avis transmis	Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis au CAUE. Pas d'avis transmis	Aucun avis n'a été transmis.
CMA Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Accusé de réception	La commune de Royan a sollicité l'avis de la CMA en octobre 2024 conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.	Aucun avis n'a été transmis.
DDCSPP Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations	Accusé de réception	Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à la DDCSPP pour avis.	Aucun avis n'a été transmis.
Syndicat Départemental	Accusé de réception	La commune de Royan a sollicité l'avis du Syndicat départemental d'Electrification en octobre 2024	Aucun avis n'a été transmis.

Electrification et Equipement rural		conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.	
ADEME Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie	Accusé de réception	La commune de Royan a sollicité l'avis de l'ADEME en octobre 2024 conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.	Aucun avis n'a été transmis.
RTE Réseau de Transport d'Electricité	Aucune remarque	<p>Nous accusons réception du dossier du projet modification de droit commun N°2 du PLU de la commune de Royan arrêté par délibération en date du 30/05/2024 et transmis pour avis le 14/10/2024 par votre service.</p> <p>Après étude du dossier PLU objet de la présente procédure, il s'avère que les ouvrages RTE ne sont pas concernés par la modification du document d'urbanisme.</p> <p>Néanmoins, nous vous faisons parvenir ce courrier concernant l'analyse pour mise en conformité du PLU de la commune avec la présence d'ouvrages RTE sur votre Territoire. Nous observons en effet des incohérences réglementaires à la lecture globale du dossier</p> <p>RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).</p> <p>A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.</p> <p>Il s'agit de :</p> <p><u>Liaison aérienne 90 000 Volts :</u> Ligne aérienne 90kV NO 1 PREGUILLAC-VAUX</p> <p><u>Liaisons aérosouterraines 90 000 Volts :</u> Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 PREGUILLAC - ROYAN - THAIMS Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 ROYAN-SAUJON</p> <p><u>Poste de transformation 90 000 Volts :</u> POSTE 90kV NO 1 ROYAN</p> <p>Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :</p> <p>1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)</p> <p>1.1 <u>Le plan des servitudes</u></p> <p>En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'Urbanisme, il convient d'insérer en annexe du PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les</p>	<p>La liste des servitudes d'utilité publique pourra être mise à jour dans une future procédure d'évolution du PLU.</p> <p>Les ouvrages RTE – équipements d'intérêt collectif et services publics relèvent des règles dérogatoires portées page 10/156 – article 4 REGLES DEROGATOIRES – REGLEMENT ECRIT – TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES</p> <p>La commune prend acte de cette observation. La superposition éventuelle d'EBC avec les ouvrages du réseau public de transport d'électricité avait été vérifiée lors de la révision générale du PLU et n'est pas l'objet de la présente modification. Les ouvrages RTE – équipements d'intérêt collectif et services publics relèvent des règles dérogatoires portées page 10/156 – article 4 REGLES DEROGATOIRES – REGLEMENT ECRIT – TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.</p>

	<p>ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.</p> <p>Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :</p> <p>https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/</p> <p>Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'Urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du Géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.</p> <p>Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.</p> <p>1.2 <u>La liste des servitudes</u></p> <p>Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :</p> <p>RTE Groupe Maintenance Réseaux Poitou-Charentes Rue Aristide Berges - 17187 PERIGNY CEDEX</p> <p>A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.</p> <p>2/ Le Règlement</p> <p>Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.</p> <p>Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones UD, UH, UI, UZC, UZE, A, AU, N, Nr, Ntc, NZJ, NZP du territoire.</p> <p>C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :</p> <p>2.1 <u>Dispositions générales</u></p> <p>Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.</p> <p>2.2 <u>Dispositions particulières</u></p>	
--	--	--

		<p><i>- Pour les lignes électriques HTB</i></p> <p>S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »</p> <p>S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol</p> <p>Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ».</p> <p><i>- Pour les postes de transformation</i></p> <p>S'agissant des postes de transformations, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».</p> <p>3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés</p> <p>Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un EBC. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes 14 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Dans le cas d'une ligne électrique existante, un tel classement serait illégal. Cette absence de prise en compte serait par ailleurs de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme et pourrait conduire, en cas de contentieux, à son annulation (Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance).</p> <p>Dans le cadre des servitudes d'élagage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts.</p> <p>Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés les bandes suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;	
--	--	---	--

		<ul style="list-style-type: none"> - 3 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines double circuit ; - 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts. <p>Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ligne aérienne 90kV NO 1 PREGUILLAC - VAUX • Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 PREGUILLAC - ROYAN - THAIMS • Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 ROYAN - SAUJON 	
GRT Gaz	Aucune remarque	<p>La commune de Royan a sollicité l'avis de GRT Gaz conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>GRT Gaz informe la commune de Royan que le projet de Modification n°2 n'impacte pas la présence des ouvrages GRT Gaz sur le territoire. La présente réponse ne concerne que la Modification n°2 du PLU.</p> <p>La commune doit se concerter avec GRT Gaz pour toutes futures modifications du PLU.</p>	<p>Aucune remarque ou demande n'a été émise par GRTgaz puisque le projet de modification n°2 du PLU de Royan n'impacte pas la présence des ouvrages de GRTgaz sur le territoire communal.</p>
Eau17	Avis Favorable sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-contre et de l'intégration du présent avis dans le dossier d'Enquête Publique	<p>Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à Eau17, pour avis :</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p align="center">Suite à votre courrier en date du 14 octobre dernier concernant le projet de PLU arrêté de votre commune, vous trouverez ci-dessous l'avis d'Eau 17 en application des articles L153-16 et R153-4 du Code de l'Urbanisme.</p> <p align="center">NOTICE EXPLICATIVE :</p> <p align="center">- Chapitre 2.4.2 - L'alimentation et la qualité de l'eau potable (page 15) :</p> <p>Les deux forages cités de Royan ne captent pas l'aquifère évoqué dans le texte "Région de Royan - Santonien Campanien de Gironde" décrit comme vulnérable et très nitraté. Ils exploitent l'aquifère captif profond du Turonien, pour lequel les taux de nitrates enregistrés sont proches de zéro.</p> <p>Dans la figure, il n'apparaît qu'un seul "point de prélèvement pour l'alimentation en eau potable", alors que deux forages sont évoqués dans le texte. De plus, la situation du seul point mentionné ne semble pas exacte.</p> <p>Il est mentionné « un rendement d'environ 90% pour le réseau (indicateurs 2015) ». Les indicateurs moyennés sur les exercices 2022 et 2023 pour votre commune indiquent une performance hydraulique en pertes de 276 348 m³ avec un ILP de 4,2 m³/jour/km et un rendement net de 85,3%. Les réseaux de la ville de Royan sont classés en pertes faibles selon le référentiel de l'INRAE.</p> <p><u>Avis d'Eau 17 sur le projet de la modification n° 2 du PLU arrêtée en date du 30/05/2024 de Royan :</u></p> <p align="center">FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessus et de l'intégration du présent avis dans le dossier d'enquête publique.</p> </div>	<p>La partie 2.4.2 relative à l'alimentation et la qualité de l'eau potable sera mise à jour au regard des informations communiquées.</p>
INAO	Avis Pas d'objection Ne concerne pas les espaces agricoles Pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IGP concernées	<p>Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à l'INAO, pour avis :</p>	<p>Aucune remarque ou demande n'a été émise par l'INAO puisque le point de modification n'a pas d'incidence sur l'espace agricole, et donc sur les AOC et IGP concernés.</p>

		<p>Le territoire de la commune de Royan est concerné par plusieurs Signes officiels d'identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques de production des appellations d'origine contrôlées (AOC) et des appellations d'origine protégées (AOP) « Cognac Bois Ordinaires », « Pineau des Charentes », « Beurre Charentes-Poitou », et des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », et des IGP viticoles « Charentais » et « Atlantique ».</p> <p>Les communes classées en AOC-AOP et en IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire communal est concerné par ces SIQO, y compris la zone du projet.</p> <p>La commune de Royan accueille seize sièges d'exploitations habilitées pour la production sous SIQO :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 produisent en AOC « Cognac » dont 2 produisent également en AOP « Pineau des Charentes » ; - 4 produisent en IGP « Agneau du Poitou-Charentes » ; - 2 produisent en AOP « Pineau des Charentes » dont 1 également en IGP « Charentais » ; - 1 produit en IGP « Charentais » ; - 1 produit en AOP « Beurre Charentes-Poitou » ; - 1 produit en IGP « Huîtres Marennes Oléron » ; - 3 produisent sous Label Rouge (viande et pain). <p>La commune n'est pas viticole.</p> <p>Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :</p> <p>La modification n°2 du PLU de Royan concerne la réécriture des dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune au sein des Espaces Proches du Rivage. Cela ne concerne donc pas l'espace agricole. Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IGP concernées.</p> <p>Après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC, AOP et IGP concernées.</p>	
<p>SMBS Syndicat mixte du Bassin de Vie de la Seudre SAGE Seudre</p>	<p>Avis Aucune remarque</p>	<p>Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis au SMBS.</p> <p>Analyse de la compatibilité au regard des dispositions du PAGD du SAGE Seudre</p> <p>Objet de la modification</p> <p>Point n°1 La modification des dispositions générales du règlement écrit article 6) concernant les Espaces Proches du Rivage (EPR)</p> <p>L'élément de modification concerne les Espaces Proches du Rivage (EPR) qui ne sont pas situés sur le périmètre du SAGE Seudre et la modification du règlement n'a pas d'incidence sur le bassin.</p>	<p>Etant donné que l'objet de la modification n'est pas situé sur le périmètre du SAGE Seudre et que la modification du règlement n'a pas d'incidence sur le bassin, le syndicat mixte du Bassin de la Seudre n'émet pas d'observation particulière.</p>
<p>Commune du Vaux sur Mer DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL</p>	<p>Avis favorable</p>	<p>Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à la Mairie de Vaux sur Mer.</p> <p>L'an deux mille vingt-quatre le 10 décembre 2024</p> <p>Le Conseil Municipal de la Commune de Vaux sur Mer étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale,</p> <p>OBJET : Modification n°2 du PLU de la Commune de Royan. Avis du Conseil Municipal.</p> <p>Conformément au Code général des collectivités territoriales ;</p> <p>Conformément au Code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-40</p> <p>Vu les pièces du dossier</p> <p>Les modifications apportées au PLU ont pour objectif de permettre une densification dans l'enveloppe urbaine existante des espaces proches du</p>	<p>La commune de Vaux-sur-Mer émet un avis favorable au projet de modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme de Royan.</p> <p>Toutefois, la commune a envoyé en parallèle un courrier pour solliciter la commune de Royan de modifier son document d'urbanisme pour reclasser la prairie calcicole la Considé en zone naturelle (N) afin de préserver cet élément naturel remarquable. Quand bien même cette demande est en dehors du champ de la procédure de modification de droit commun</p>

		<p>rivage dans le cadre de la mise en œuvre de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette des Sols).</p> <p>Ainsi pour permettre cette densification, l'article 6.G (Titre 1 des Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones) du règlement écrit du PLU, a été modifié afin d'ajouter une règle d'emprise au sol :</p> <p><i>« - L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime.</i></p> <p><i>- Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en deçà l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent. »</i></p> <p>Madame HUBERSON-DEBRY informe les membres du conseil municipal de la prise en compte dans les conclusions du rapport du commissaire enquêteur lors de l'arrêt du SCoT de la demande de création par la commune de Vaux-sur-Mer d'un territoire d'exception (le bois de Millard, le bois de la Majotte et la zone humide du Pérat), que la CARA a acté.</p> <p>La prairie calcicole, la Conside, n'ayant pas été intégrée à ce nouveau territoire d'exception, Madame HUBERSON-DEBRY propose l'envoi d'un courrier par la commune de Vaux-sur-Mer au Maire de Royan sollicitant, afin de préserver cet élément naturel remarquable, la modification du PLU de Royan.</p> <p>Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :</p> <p>Emet un avis favorable à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Royan</p>	<p>n°2 du Plan local d'urbanisme, la commune de Royan prend note de cette remarque.</p>
<p>Commune de Saint Sulpice de Royan Délibération du Conseil Municipal</p>	<p>Avis Favorable</p>	<p>Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à la Mairie de Saint Sulpice de Royan, pour avis.</p> <p>Délibération n° 24-84/2.1.5 document d'urbanisme L'an deux mille vingt-quatre, le 28 novembre</p> <p>Le Conseil Municipal de la commune de Saint Sulpice de Royan dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Mr Christian PITARD, Maire, à la salle du conseil municipal</p> <p>Date de convocation du Conseil Municipal : 22/11/2024</p> <p><u>Objet</u> : Urbanisme - Modification n° 2 du PLU de la ville de Royan, avis des personnes publiques associées</p> <p>La commune de Royan a arrêté son projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et le soumet à consultation du public.</p> <p>En tant que commune limitrophe, la commune de Saint-Sulpice-de-Royan est consultée sur ce projet, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.</p> <p>La commune a reçu le 14 octobre 2024 un lien de téléchargement contenant toutes les pièces du dossier.</p> <p>L'assemblée est invitée à se prononcer sur ce projet de P.L.U.</p> <p align="center">Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,</p> <p>Après examen du projet, le conseil municipal n'émet aucune observation sur le projet et donne donc un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan.</p> <p>Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :</p> <p>Après examen du projet, le Conseil Municipal n'émet aucune observation sur le projet et donne un avis favorable au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan.</p>	<p>La commune de Saint-Sulpice-de-Royan émet un avis favorable au projet de modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme de Royan.</p>
<p>Commune de Médis</p>	<p>Pas d'Avis transmis</p>	<p>Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à la Mairie de Médis.</p>	<p>Aucun avis n'a été transmis.</p>

Commune de Saint Georges de Didonne	Accusé de réception Pas d'avis transmis	Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à la Mairie de Saint Georges de Didonne.	Aucun avis n'a été transmis.
Préfecture de Charente Maritime DDTM	Avis Pas d'observation particulière.	Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à la Préfecture de Charente Maritime – DDTM Direction Départementale des Territoires et de la Mer.	La Direction départementale des territoires et de la mer ne formule aucune observation particulière sur le projet.
Préfecture de Charente Maritime CDNPS		Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis au CDNPS. Après instruction, les services de la DDTM précisent : « Dans le cadre du PLU, la CDNPS est consultée uniquement lorsqu'il y a mouvements d'EBC (au titre de l'article L121-27 du code d'urbanisme correspondant au classement des espaces boisés les plus significatifs). Il s'agit dans le cas présent d'une modification des règles concernant les espaces proches du rivage. La CDNPS sera donc saisie lors des permis déposés dans ces espaces. » Par conséquent, la CDNPS « sites et paysages » ne se trouve pas compétente en l'état pour émettre un avis sur le dossier.	Aucun avis n'a été transmis.
Conseil Départemental Charente Maritime Direction des Infrastructures	Avis Favorable	Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis au Conseil Départemental La modification porte sur la réécriture des dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage. Ce dossier recueille l'avis favorable du Conseil Départemental sans observation particulière.	Le Conseil Départemental de Charente-Maritime émet un avis favorable au dossier sans observation particulière.
Conseil Régional Nouvelle Aquitaine	Avis de réception Pas d'Avis transmis	Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis au Conseil Régional Nouvelle Aquitaine.	Aucun avis n'a été transmis.
Préfecture de Région	Avis de réception Pas d'Avis transmis	Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à la Préfecture de Région Nouvelle Aquitaine.	Aucun avis n'a été transmis.
SDIS 17 Service Départemental d'Incendie et de Secours	Avis de réception Pas d'Avis transmis	Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis au Conseil Départemental – SDIS 17.	Aucun avis n'a été transmis.
Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA)	Avis Favorable	La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique émet un avis favorable sur le projet de modification n°2 du PLU. Toutefois, la CARA formule les remarques suivantes : Observation n°1 : Une Orientation d'Aménagement et de Programmation pourrait être définie sur la parcelle prise en exemple (AC 145) afin d'assurer la qualité de sa future urbanisation. Recommandation n°1 : Il est recommandé de mettre à jour les références aux documents cadres.	La commune prend acte de cette observation et l'étudiera même si la réalisation d'une OAP sectorielle pour une parcelle de 1 770 m ² ne semble pas forcément l'outil le plus adapté.

		Remarques : Notice : <ul style="list-style-type: none"> - Page 7 : Le SCoT révisé de la CARA a été approuvé en conseil communautaire le 18 décembre 2024. - Page 17 : Le SCOT et le PCAET prévoient l'implantation d'installations de production d'énergie solaire principalement sur les espaces déjà urbanisés, par exemple en toiture, sur les parkings ou des friches urbaines. - Pages 18 et 27 : Le PDU n'est plus en vigueur. La CARA est en train d'élaborer un nouveau document, un plan de mobilité simplifié (PMS). - Page 24 : Le SCoT révisé a été approuvé le 18 décembre 2024. Cette rédaction citée a été adoptée. Idem pages 27 et 28 à mettre à jour. - Page 27 : La modification du SRADET Nouvelle Aquitaine a été approuvée le 18 novembre 2024. - Page 27 : le PCAET a été approuvé le 19 octobre 2023. 	
Commune de Verdon	Avis favorable Pas d'Avis transmis	Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de Modification du PLU de la commune de Royan a été transmis à la Mairie de	
ARS Agence Régionale de Santé Délégation départementale	Accusé réception Pas d'Avis transmis		
DRAC Direction Régionale des Affaires Culturelles Nouvelle Aquitaine UDAP	Accusé réception le 04.12.2024 Pas d'Avis transmis		
ADEME- Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie	Accusé réception Pas d'Avis transmis		
Avis CAUE - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement	Accusé réception Pas d'Avis transmis		
Sous-Préfecture ROCHEFORT	Accusé réception Pas d'Avis transmis		
Syndicat Départementale de la Voirie des communes de la Charente - Maritime	Accusé réception Pas d'Avis transmis		
MRAe Nouvelle Aquitaine n°MRAe 2024ANA104	Avis Favorable	Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 20 décembre 2024 en collégialité Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine sur le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Royan (17) La commune de Royan (1 930 hectares pour 19 029 habitants (INSEE 2021)), située sur le littoral atlantique dans le département de la Charente-Maritime, a décidé d'engager une deuxième modification de son plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 3 juin 2021 et ayant fait l'objet d'un avis1 de la MRAe le 6 mai 2020. Au sein des espaces proches du rivage (EPR) délimités en application de la « loi Littoral », le PLU de Royan en vigueur permet « la création d'emprise au sol ne pouvant pas excéder une augmentation de	La commune de Royan a fait le choix de fixer une emprise au sol maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cette limitation semble suffisante au regard des objectifs fixés. Par ailleurs, cette mesure complémentaire semble contraignante au regard des autres règles d'urbanisme et de construction comme notamment

		<p>30 % de l'emprise au sol existante à l'échelle de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU ». Seules les parcelles déjà construites sont ainsi concernées.</p> <p>Le projet de modification n°2 du PLU vise à faire évoluer les dispositions générales du règlement écrit du PLU afin de permettre une densification de l'enveloppe urbaine existante au sein des EPR dans le respect du principe d'une extension limitée de l'urbanisation.</p> <p>Pour ce faire, le projet permet dorénavant, dans les espaces proches du rivage, la réalisation de nouvelles constructions en densification en limitant l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à 20 % de la surface de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU de Royan.</p> <p>La modification proposée maintient les dispositions du PLU définissant une hauteur maximale des constructions limitée à la hauteur des constructions environnantes appréciées à l'échelle du quartier d'habitations. Elle conserve également les mesures de préservation des perspectives vers le rivage.</p> <p>Il ressort du dossier que le pourcentage d'emprise au sol retenu correspond à la densité minimale de 15 logements à l'hectare observée dans les EPR. Les EPR couvrent un tissu urbain déjà constitué. Le dossier précise que cette densification ne pourra pas s'appliquer aux parcelles issues de divisions parcellaires qui seraient réalisées après la date d'approbation du PLU et que le potentiel de densification par comblement de dents creuses au sein des EPR est faible.</p> <p>Les zones urbaines situées dans les EPR sont, en outre, inscrites dans le périmètre du site patrimonial remarquable de Royan pour une intégration paysagère qualitative des constructions. Certains espaces non bâtis sont protégés en tant que patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ou classés en espaces boisés classés (EBC).</p> <p>Afin de s'assurer d'une maîtrise de l'urbanisation satisfaisante, le projet de modification n°2 du PLU pourrait fixer, en complément, une emprise au sol maximale des constructions.</p> <p>L'Autorité environnementale considère que le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Royan, qui lui a été transmis le 10 octobre 2024 pour avis, n'appelle pas d'autre observation particulière</p>	<p>les règles de prospect, les distances par rapport aux règles de prospect ou encore l'exposition et la distribution des logements.</p>
--	--	--	---

5. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET QUESTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

5.1 Aux observations et commentaires des PPA

Les Avis des PPA et les observations du Public ont été mis en exergue dans le Procès-Verbal de Synthèse et communiqués. La Commune de Royan a fait réponse à ces avis exprimés par les personnes publiques consultées.

Les réponses de la commune aux commentaires et observations émises par les Personnes Publiques Associées - PPA, ainsi que par la MRAe sont des réponses argumentées et sont formulées globalement pour l'ensemble des observations formulées. La Commune de Royan a fait réponse à ces avis exprimés par les personnes publiques consultées.

L'ensemble des réponses de la mairie de Royan ont été portées dans le tableau de synthèses Avis des Personnes Publiques Associées.

La commune de Royan à pris en compte les Avis exprimés par les PPA - Personnes Publiques Associées et consultées.

5.2 Aux observations du public

Les réponses de la commune aux commentaires et observations formulées par le public et par le Commissaire Enquêteur à la suite des observations du public sont des réponses argumentées et sont formulées pour chacune des observations formulées.

Avis du C.E. : Les cas particuliers devraient être étudiés par la commune et pourraient faire l'objet d'une réponse personnalisée.

5.3 Observations et questions émises par le Commissaire Enquêteur

J'ai pu échanger avec les habitants lors de mes cinq permanences. Nous avons analysé les observations et les réactions du public portant sur des intérêts privés et des questionnements sur les zonages pour satisfaire ces mêmes intérêts, l'Ouverture à l'Urbanisation, la Constructibilité, la densification de l'urbanisation, le Projet construction Hôtel cinq étoiles, la hauteur autorisée en zone UEa

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens avec Monsieur BRET Marc - Directeur Général Adjoint des Services, Madame LEPINOUX Nathalie - Responsable Urbanisme - Mairie de Royan, les avis formulés par les organismes associés ou consultés ainsi que les observations exprimées par le public me conduisent à demander à la commune des compléments d'information ou des précisions.

Question n°1 : Au regard des nombreuses inquiétudes, remarques, observations et commentaires exprimées lors des différentes permanences, et par l'envoi de courriels, s'agissant d'un projet de construction d'Hôtel cinq étoiles sur le site de la Mairie, une communication pourrait-elle être envisagée ?

Réponse :

La Mairie communiquera sur l'absence de projet sur ce site à ce jour, même si la ville a déjà été questionnée oralement sur la faisabilité d'un tel projet. La ville a d'ores et déjà répondu à l'association ARPE dans le cadre de l'article réalisé par SUD OUEST à ce sujet (article publié en ligne le 10 avril à 17h15).

Il a été répondu de façon argumentée à mes questions par Monsieur le Maire de Royan. Ainsi après avoir analysé le dossier soumis à Enquête Publique ; examiné les observations des Personnes Publiques Associées, de la MRAe, des particuliers s'étant rendus aux permanences que j'ai tenues, pour formuler et porter leurs observations sur le registre d'Enquête Publique, ou par oral, ainsi que par courriels et par courriels s'agissant du projet **Modification n° 2 du PLU**, analysé les réponses de la commune aux questions formulées dans le Procès-Verbal de Synthèse ; **j'exposerai mes conclusions personnelles et motivées ainsi que mon AVIS s'agissant du projet de Modification n° 2 du PLU de Royan, dans le document séparé PARTIE 2, joint ci-après.**

Le 20 avril 2025

Le Commissaire Enquêteur
Béatrice AUDRAN



MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

Date de réception en préfecture
017-211703061-20250513-DCM25-084-DE
Date de télétransmission : 16/05/2025
Date de réception préfecture : 16/05/2025

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Commune de ROYAN

du 17 février 2025 au 21 mars 2025 17h00 inclus

Partie 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Commissaire Enquêteur : Madame Béatrice AUDRAN

Table des matières

I - RAPPEL SOMMAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Objets de l'Enquête Publique
2. Déroulement de l'Enquête Publique
3. Bilan comptable de l'enquête publique
 - 3.1. Bilan de la participation du public
 - 3.2. Relation comptable des observations

II – MODIFICATION N°2 DU PLU

1. Objectifs de la Modification n°2 du PLU
2. Les modifications apportées au PLU
3. Avis de la MRAe
4. Synthèse des Avis des PPA

III – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR - MODIFICATION N°2 DU PLU

1. Sur l'opportunité de la Modification n° 2 du PLU
2. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête
 - 2.1 L'information sur l'Enquête Publique
 - 2.2 Déroulement de l'Enquête Publique
3. Sur la participation du public et l'acceptabilité du projet par la population
4. Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête
5. Sur la prise en compte des aspects environnementaux
6. Sur les questions et observations du commissaire enquêteur

CONCLUSION GLOBALE MODIFICATION N° 2 DU PLU DE LA COMMUNE DE ROYAN AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

I - RAPPEL SOMMAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. Objet de l'Enquête Publique

Par délibération du Conseil Municipal du 03 juin 2021, la Commune de Royan a approuvé la révision générale de son PLU. Le document d'urbanisme fait l'objet de la présente procédure de modification n°2 du PLU.

Projet de Modification n°2 du PLU

Le projet de modification n°2 du PLU vise à faire évoluer les dispositions générales du règlement écrit du PLU afin de permettre une densification de l'enveloppe urbaine existante au sein des EPR dans le respect du principe d'une extension limitée de l'urbanisation.

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur un point de modification, plus particulièrement :

– Réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage.

La commune de Royan a fait le choix de fixer une emprise au sol maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU.

La date du 03 juin 2012 sera précisée dans le document d'urbanisme, afin qu'il ne subsiste aucune interprétation.

L'objectif de la présente modification n°2 du PLU de Royan, est donc d'adapter le règlement graphique et écrit du PLU, le zonage pour répondre à cet objectif.

2. Déroulement de l'Enquête Publique

L'Enquête Publique s'est déroulée du 17 février 2025 09h00 au 21 mars 2025 17h00 inclus, soit une durée, de 33 jours consécutifs, dans le respect du Code de l'Environnement, et dans les conditions définies à l'Arrêté Municipal STU n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025 prescrivant l'Enquête Publique portant sur le projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme – de la commune de Royan.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête (version papier) ont été mis à disposition du public pendant 33 jours consécutifs, dans les locaux de l'Hôtel de Ville de Royan.

Ma désignation en qualité de Commissaire-Enquêteur a été confirmée par la décision n° E24000162 /86 en date du 31 décembre 2024. de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers,

L'avis d'Enquête Publique a été publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, puis dans les huit jours après le démarrage de l'Enquête Publique : Insertion de l'avis d'enquête dans les rubriques légales de deux journaux locaux et régionaux (article 123-11 alinéa 1 du code de l'Environnement), → Journal Sud-Ouest, première parution le 31 janvier 2025 et deuxième parution le 21 février 2025, → Journal Le Littoral première parution le 31 janvier 2025 et deuxième parution le 21 février 2025 également. Ceci dans le respect de la réglementation sur la publicité.

Cet avis a été affiché à la mairie de Royan et à différents emplacements du territoire communal, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, ce conformément aux dispositions contenues dans le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique, l'avis d'enquête (format A2, lettres noires sur fond de couleur jaune), a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, à l'extérieur de la mairie ainsi que sur les panneaux d'affichage habituels implantés sur les différents quartiers de la commune.

L'avis au public a été également publié sur le site internet de la mairie de Royan : <https://www.ville-royan.fr> 15 jours avant le début de l'enquête publique et jusqu'à sa clôture.

Cette enquête a été également portée à la connaissance du public par : Affichage de l'Arrêté Municipal en Mairie.

Pendant toute la durée de l'Enquête Publique, **une version papier de dossier d'Enquête Publique et autres pièces (arrêtés d'enquête, les avis émis...)** étaient mises à disposition du public dans les locaux de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, accompagnées du registre d'Enquête Publique établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement à l'ouverture de l'Enquête Publique par le Commissaire Enquêteur.

Le dossier était en outre, également consultables sur le site web de la Mairie, suivant : <https://www.ville-royan.fr>

Le public avait la possibilité d'adresser un courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : 80, avenue de Pontaillac - CS N°80218 - 17205 ROYAN Cedex.

Les contributions du public pouvaient être également transmises via l'adresse courriel prévue par l'arrêté municipal prescrivant l'Enquête Publique : modificationplu2@mairie-royan.fr.

J'ai tenu cinq permanences, aux jours et heures suivants :

- Le lundi 17 février 2025 de 09 heures à 12 heures
- Le mardi 25 février 2025 de 14 heures à 17 heures
- Le mercredi 5 mars 2025 de 09 heures à 12 heures
- Le jeudi 13 mars 2025 de 14 heures à 17 heures
- Le vendredi 21 mars 2025 de 14 heures à 17 heures.

A la mairie de Royan

L'Enquête Publique s'est déroulée du 17 février 2025 au 21 mars 2025 inclus, soit une durée, de 33 jours consécutifs.

L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.

3. Bilan comptable de l'enquête publique

3.1. Bilan de la participation du public

Le public s'est manifesté en nombre au cours de l'enquête. La participation a été intéressante. Les principales requêtes concernent la présente Enquête Publique, mais également la constructibilité avec des demandes de modification de zonage, relatives aux parcelles de propriétaires ; l'ouverture à l'Urbanisation et à la densification, le projet de construction Hôtel cinq étoiles.

La tenue des permanences a permis des échanges courtois avec les différents intéressés et d'apporter des réponses à leurs interrogations et de consigner, sur le registre leurs avis et leurs observations.

Le public pouvait se manifester par voie électronique, vingt-deux courriels ont été adressés à l'attention du Commissaire Enquêteur, sur l'adresse courriel de la mairie de Royan : modificationplu2@mairie-royan.fr Les observations pouvaient également être adressées au siège de l'enquête par courrier postal à l'attention de Madame le Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : 80, avenue de Pontaillac CS N°80218 - 17205 ROYAN Cedex.

Il convient de noter que **1165 consultations de la modification n°2 du PLU**, sur le site internet ont été comptabilisés pendant la durée de l'Enquête Publique.

Seize personnes se sont mobilisées s'agissant de l'Enquête Publique de Modification n°2 du PLU, en se déplaçant en mairie, soit lors des permanences du Commissaire Enquêteur, soit hors permanence. 35 observations, ont été transmises, dont huit consignées dans le Registre d'Enquête mis à disposition, vingt-deux courriels et deux courriers, trois observations orales.

3.2 Relation comptable des observations

Dates des permanences	Mairie de Royan 17.02.2025	Mairie de Royan 25.02.2025	Mairie de Royan 05.03.2025	Mairie de Royan 13.03.2025	Mairie de Royan 21.03.2025	Contributions Hors permanences	Total
Nombre de personnes venues en permanences/hors permanence	0	2	0	8	3	3	16
Nombres d'observations	0	3	0	5	2	25	35
Manuscrite(s) registre d'enquête PLU	0	1	0	3	1	3	8

Observations orales	0	1	0	1	1		3
Courriels transmis au CE	0	1	0	0	0	21	22
Courrier(s) transmis au CE	0	0	0	1		1	2
Documents au registre d'enquête	0	1	0	2	2	19	24

II – MODIFICATION N°2 DU PLU DE ROYAN

1. Objectifs de la Modification n°2 du PLU

La présente Modification de droit commun n° 2 du PLU a été approuvée par délibération du Conseil Municipal n° 24.076 du 03 juin 2024 - Plan Local d'Urbanisme - adoption de l'engagement de modifier le PLU – Modification n°2.

Le projet de cette modification vise à faire évoluer les dispositions générales du règlement écrit du PLU afin de permettre une densification de l'enveloppe urbaine existante au sein des EPR dans le respect du principe d'une extension limitée de l'urbanisation. Les Espaces Proches du Rivage relèvent du champ de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme.

Cette densification est conditionnée à la modification du PLU objet de cette présente enquête publique. L'Arrêté Municipal STU n° 25.0057 du 16 janvier 2025 a prescrit l'Enquête Publique portant sur le projet de Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan.

2. Les modifications apportées au PLU

La modification du Plan Local d'Urbanisme porte sur un point de modification, plus particulièrement : Point n°1 – Réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral pour permettre la densification maîtrisée de l'enveloppe urbaine existante de la commune de Royan au sein des Espaces Proches du Rivage.

La modification n°2 du PLU sera transcrite sur le Règlement écrit du PLU et précisera :

- « L'emprise au sol maximale ne pourra excéder 20% de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cela ne s'applique pas au Domaine Public Maritime. »
- « Dans le cas de la reconstruction suite à un sinistre d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en deçà l'emprise au sol de la construction préexistante à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU, si celle-ci est supérieure aux 20% précités. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles de l'alinéa précédent s'appliquent. »

L'instauration d'un critère d'emprise au sol de 20% assure un équilibre entre le processus de densification envisagé et le respect de la densité environnante, celle présente au sein des EPR. La densité des espaces urbanisés au sein des EPR est en moyenne a minima de 15 logements/ha. **L'emprise au sol de 20% permet ainsi une artificialisation limitée de l'unité foncière tout en répondant aux objectifs de densification.**

La modification n°2 du PLU **prendra en compte l'unité foncière existante à la date de la délibération d'approbation du PLU de Royan**, ceci afin de limiter la densification urbaine et les constructions non adaptées à l'environnement bâti.

La modification n°2 du PLU prévoit également des modifications du règlement graphique, des ajustements du Règlement et modifications du règlement écrit.

3. AVIS DE LA MRAe

L'avis de la MRAe porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou le document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, et la participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent.

Avis n° MRAe 2024ANA104 - Dossier PP-2024-16692

Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été rendu par délégation de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine le 20 décembre 2024.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) formule une observation sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Royan :
Le projet de modification pourrait fixer, en complément, une emprise au sol maximale des constructions.

L'Autorité environnementale considère que le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Royan, qui lui a été transmis le 10 octobre 2024 pour avis, n'appelle pas d'autre observation particulière.

Réponse de la Mairie à la MRAe : *La commune de Royan a fait le choix de fixer une emprise au sol maximale de 20 % de la surface de l'unité foncière à la date de la délibération approuvant la révision générale du PLU. Cette limitation semble suffisante au regard des objectifs fixés. Par ailleurs, cette mesure complémentaire semble contraignante au regard des autres règles d'urbanisme et de construction comme notamment les règles de prospect, les distances par rapport aux règles de prospect ou encore l'exposition et la distribution des logements.*

4. Synthèse des Avis des PPA

La commune de Royan a pris en compte les Avis exprimés par les PPA - Personnes Publiques Associées.

- Avis RTE - Réseau de transport d'électricité de Nantes : Aucune remarque

Aucune remarque ou demande n'a été émise par RTE **puisque les ouvrages RTE ne sont pas concernés par la modification du document d'urbanisme**. Toutefois, RTE a formulé des observations hors du champ de la modification n°2 du PLU de Royan pour signaler des incohérences règlementaires et ainsi demander la mise en conformité du PLU de la commune de Royan avec la présence d'ouvrages RTE.

La commune de Royan a pris note des remarques. Confère le tableau de synthèse des Avis des PPA communiqué dans le Rapport d'Enquête Partie 1.

- Avis CCI de Charente Maritime - Chambre de Commerce et d'Industrie : Aucune Remarque

- Avis CNPF - Centre national de la propriété forestière : Avis favorable

La modification de droit commun n°2 ne portant aucun préjudice aux forêts privées, la CNPF donne un avis favorable au projet.

- Avis Chambre d'Agriculture de Charente Maritime – Deux Sèvres : Avis favorable – sans remarque

La modification de droit commun n°2 n'appelle pas de remarque particulière, la Chambre d'agriculture de la Charente-Maritime émet donc un avis favorable sur le projet.

- Avis Eau 17 - Service public de l'eau de Charente-Maritime -Pôle Patrimoine et Prospective :

Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'observation

Observation : Le service de l'eau apporte des précisions concernant l'alimentation et la qualité de l'eau potable : « Les deux forages cités de Royan ne captent pas l'aquifère, évoqué dans le texte "Région de Royan - Santonien Campanien de Gironde" décrit comme vulnérable et très nitraté. Ils exploitent l'aquifère captif profond du Turonien, pour lequel les taux de nitrates enregistrés sont proches de zéro.

Dans la figure, il n'apparaît qu'un seul "point de prélèvement pour l'alimentation en eau potable", alors que deux forages sont évoqués dans le texte. De plus, la situation du seul point mentionné ne semble pas exacte.

Il est mentionné « un rendement d'environ 90%" pour le réseau (indicateurs 2015) ». Les Indicateurs moyennés sur les exercices 2022 et 2023 pour votre commune indiquent une performance hydraulique en pertes de 276 348 m3 avec un ILP de 4,2 m3/jour/km et un rendement net de 85,3%. Les réseaux de la ville de Royan sont classés en pertes faibles selon le référentiel de l'INRAE. ».

Réponse : La partie 2.4.2 relative à l'alimentation et la qualité de l'eau potable sera mise à jour au regard des informations communiquées. (Notice explicative)

- Avis GRTGaz : Aucune remarque

Aucune remarque ou demande n'a été émise par GRTgaz puisque le projet de modification n°2 du PLU de Royan n'impacte pas la présence des ouvrages de GRTgaz sur le territoire communal.

- Avis INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité : Aucune remarque

Aucune remarque ou demande n'a été émise par l'INAO puisque le point de modification n'a pas d'incidence sur l'espace agricole, et donc sur les AOC et IGP concernés.

- Avis SMBS – Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre /SAGE : Aucune remarque

Etant donné que l'objet de la modification n'est pas situé sur le périmètre du SAGE Seudre et que la modification du règlement n'a pas d'incidence sur le bassin, le syndicat mixte du Bassin de la Seudre n'émet pas d'observation particulière.

- Avis Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) : Avis favorable

Observation de la CARA : Une Orientation d'Aménagement et de Programmation pourrait être définie sur la parcelle prise en exemple (AC 145) afin d'assurer la qualité de sa future urbanisation.

Réponse : La commune prend acte de cette observation et l'étudiera même si la réalisation d'une OAP sectorielle pour une parcelle de 1 770 m² ne semble pas forcément l'outil le plus adapté.

Recommandation de la CARA : Il est recommandé de mettre à jour les références aux documents cadres.

Réponse : Les références aux documents cadres seront mises à jour dans la notice explicative.

- Avis Conseil Départemental - Direction des Infrastructures : Avis favorable – sans observation particulière

- Avis Commune de Vaux sur Mer : Avis favorable

La commune de Vaux-sur-Mer émet un avis favorable au projet de modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme de Royan. Toutefois, la commune a envoyé en parallèle un courrier pour solliciter la commune de Royan de modifier son document d'urbanisme pour reclasser la prairie calcicole la Considère en zone naturelle (N) afin de préserver cet élément naturel remarquable. Quand bien même cette demande est en dehors du champ de la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan local d'urbanisme, la commune de Royan prend note de cette remarque.

- Avis Commune de Saint Sulpice de Royan : Avis favorable

- Avis Commune de Verdon : Pas d'Avis

- Avis Commune de Médis : Pas d'Avis

- Avis Commune de Saint Georges de Didonne : Pas d'Avis

- Avis ADEME- Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie : Pas d'Avis

- Avis CAUE - Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement : Pas d'Avis

- Avis Préfecture de Charente Maritime – DDTM – Direction Départementale des Territoires et de la Mer :

Aucune remarque

La Direction départementale des territoires et de la mer ne formule aucune observation particulière sur le projet.

- Avis Sous-Préfecture ROCHEFORT : Pas d'Avis

- Avis CDPENAF - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers : Pas de saisine nécessaire

La CDPENAF ne sera pas saisie sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Royan car elle concerne la densification des Espaces Proches du Rivage en zones urbaines (UB et UBa – UE et UEa – UG et UGa – UPa – UPb et UPc – UA et UAb). Les autres zones (Ne et Np) ne permettant pas la création d'emprise au sol, ces dernières ne sont pas concernées par cette modification.

- Avis DRAC Direction Régionale des Affaires Culturelles Nouvelle Aquitaine – UDAP : Pas d'Avis

- Avis ARS – Agence Régionale de Santé - Délégation départementale : Pas d'Avis

- Avis Syndicat Départemental de la Voirie des communes de la Charente-Maritime : Pas d'Avis

III – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR - PROJET MODIFICATION N°2 DU PLU DE ROYAN

1. Sur l'opportunité de la Modification n° 2 du PLU de ROYAN

La procédure de Modification n° 2 du PLU de Royan a été prescrite par Arrêté du Maire n° STU n° 25.0057 du 16 janvier 2025.

La présente procédure vise principalement à apporter des modifications du règlement graphique, des ajustements du Règlement et modifications du règlement écrit du PLU.

ARTICLE 6 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Paragraphe H/ Les Espaces Proches du Rivage délimités au titre de la Loi Littoral (L.121-13 du code de l'urbanisme)

Le PLU doit être cohérent avec divers schémas territoriaux, notamment les documents supra communaux. Sur le territoire de la Communes, le PLU se doit d'être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT de la Communauté d'agglomération de Royan Atlantique, approuvé en 2007 et modifié en 2014 ; en cours de révision ; Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), de Nouvelle Aquitaine approuvé en mars 2020 ; le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 - SDAGE Adour Garonne approuvé le 10 mars 2022 par le Préfet de Région ; et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE de l'estuaire de la Gironde approuvé le 30 août 2013, en cours de révision et le SAGE Seudre approuvé le 7 février 2018.

La présente procédure doit également respecter les directives liées à la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe pour objectif d'atteindre une absence d'artificialisation nette des sols en 2050.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Compte tenu des nécessaires ajustements à apporter au Règlement du PLU ; mais aussi en raison des nombreuses évolutions législatives et réglementaires intervenues en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement depuis la première approbation du PLU en 2021, notamment de La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui fixe pour objectif d'atteindre une absence d'artificialisation nette des sols en 2050 ; du besoin de réfléchir aux besoins de la commune de Royan en matière de développement pour les prochaines décennies, et de la nécessité de respecter la compatibilité du PLU avec le SCOT, le SRADDET de la région Nouvelle-Aquitaine, le SDAGE Adour-Garonne approuvé en mars 2022 ; la Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Royan s'impose, pour permettre d'une part, d'ajuster plusieurs aspects réglementaires du Document d'Urbanisme initial, avec les prévisions et choix pour le développement du territoire ; et d'autre part, de rapprocher le document d'urbanisme initial de la trajectoire nationale de lutte contre l'étalement urbain telle qu'elle a été établie par le législateur par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Par ailleurs, il convient de noter que l'accompagnement des élus locaux est renforcé par la loi ZAN du 20 juillet 2023, tant pour la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols que pour répondre aux difficultés de cette mise en œuvre du ZAN sur les territoires.

Au regard du dossier présenté et des arguments avancés, j'estime que la commune de Royan a clairement justifié l'opportunité de la présente procédure.

2. Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête

2.1 L'information sur l'Enquête Publique

L'information sur l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation et à l'Arrêté du Maire n° STU n° 25.0057 du 16 janvier 2025.

Les deux publications de l'avis d'enquête publique dans la presse locale ont été effectuées de façon parfaitement satisfaisante en termes de délais et de visibilité.

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les locaux de la Communauté de Communes Aunis-Sud, ainsi que dans les 24 mairies du territoire et à différents emplacements du territoire intercommunal, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, ce conformément aux dispositions contenues dans le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique.

L'affichage de l'avis d'enquête (format A2, lettres noires sur fond de couleur jaune), a été affiché 15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux habituels de la Commune.

L'affichage de l'avis d'enquête a été réalisé de façon conforme du point de vue du format, de la couleur, de la taille des caractères et de la visibilité depuis les voies publiques, pendant toute la durée de l'enquête.

La Commune de Royan a aussi assuré la publicité de l'enquête publique sur son site Internet. L'avis au public a été publié sur le site internet : <https://www.ville-royan.fr>

Conclusion du Commissaire Enquêteur : J'estime que l'information du public par la mairie de Royan, sur l'Enquête Publique a été réalisée, au regard des différentes mesures mises en œuvre, de façon satisfaisante, en parfaite conformité avec la réglementation applicable. Le public et les habitants ont bénéficié d'une bonne information sur la tenue et le sujet de la présente enquête.

2.2 Déroulement de l'Enquête Publique

L'ouverture de l'enquête s'est faite au jour et heure programmés.

L'enquête s'est déroulée comme prévu entre le 17 février 2025 09h00 et le 21 mars 2025 17h00 inclus, soit une durée, de 33 jours consécutifs.

- Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux dates et heures fixés par l'Arrêté n° STU n° 25.0057 du 16 janvier 2025, dans les locaux de la mairie de Royan, pour l'ensemble des cinq permanences, soit le lundi 17 février 2025 de 09h00 à 12h00, le mardi 25 février 2025 de 14h00 à 17h00, le mercredi 5 mars 2025 de 09h00 à 12h00, le jeudi 13 mars 2025 de 14h00 à 17h00, et le vendredi 21 mars 2025 de 14h00 à 17h00.

Une version papier du dossier d'Enquête publique du Projet **de Modification n°2 du PLU** a été mise à disposition du public **pendant 33 jours consécutifs** dans les locaux de la Mairie accompagnée d'un registre d'Enquête Publique (version papier) établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par le Commissaire Enquêteur :

- À la mairie de Royan 80, avenue de Pontailac – 17200 ROYAN, aux heures et jours d'ouverture habituels, et ce durant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'Enquête était également en accès sur le site de la mairie de Royan : www.ville-royan.fr

L'information sur l'enquête publique et les documents du dossier d'enquête publique sont restés consultables et téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête. L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Les cinq permanences ont été tenues comme fixé et se sont déroulées dans un climat serein d'écoute. L'Enquête Publique s'est déroulée sans obstruction.

3. Sur la participation du public et l'acceptabilité du projet par la population

Le public s'est manifesté en nombre au cours de l'enquête. La participation a été intéressante. Les principales requêtes concernent la présente Enquête Publique, des demandes de modification de zonage relatives aux parcelles de propriétaires pour rendre ces parcelles constructibles ; l'ouverture à l'Urbanisation et à la densification ; le projet de construction Hôtel cinq étoiles.

La participation du public peut être qualifiée de bonne au regard du nombre d'habitants. La tenue des permanences a permis des échanges courtois avec les différents intéressés et d'apporter des réponses à leurs interrogations et de consigner, sur le registre leurs avis et leurs observations. En effet, 1165 consultations de la modification n°2 du PLU, ont été comptabilisés pendant la durée de l'Enquête Publique, sur le site internet de la mairie de Royan. Seize personnes se sont mobilisées s'agissant de l'Enquête Publique de Modification n°2 du PLU, en se déplaçant en mairie, soit lors des permanences du Commissaire Enquêteur, soit hors permanence. 35 observations, ont été transmises, dont huit consignées dans le Registre d'Enquête mis à disposition, vingt-deux courriels et deux courriers, trois observations orales.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Au regard de l'objet de la présente enquête et de la qualité de l'information du public mise en œuvre, j'estime que la participation du public a été intéressante et de qualité. Plusieurs oppositions ont été manifestées s'agissant de l'ouverture à la densification des EPR, particulièrement sur la zone UEa de la Commune de Royan, ce en lien avec un projet de construction d'un complexe hôtelier. **Le mémoire en réponse de la mairie apporte des éléments très clairs sur cette question** : Aucun projet immobilier connu ou programmé par la Mairie n'a justifié le recours à la procédure d'évolution de modification n°2. Il convient de noter que cette opposition ne porte pas sur le fond et la Modification n°2 mais sur la question d'un projet immobilier qui n'est à ce jour ni envisagé ni programmé par la commune. Les craintes formulées par des administrés riverains de la zone UEa, quant à la densification ont été entendues et là encore, il est important de souligner que la densification au sein des EPR est encadrée. Ainsi, les perspectives sur le rivage ainsi que le respect d'une hauteur limite respectant les hauteurs environnantes sont des dispositions inscrites au sein de l'article H. des dispositions générales du Règlement Ecrit. Ces dispositions permettent de limiter l'impact de la densification et qu'elle reste ainsi raisonnée.

La densification identifiée par le PLU et par modification n°2 du PLU est encadrée afin qu'elle soit raisonnée, limitée et justifiée. Pour cela les critères relatifs à la protection des perspectives paysagères ainsi que des hauteurs environnantes sont précisés.

La modification n°2 du PLU concernera l'ensemble des parcelles classées à ce jour en zone urbaine au sein des EPR. De ce fait, plusieurs parcelles deviendront densifiables dans le respect des critères imposés par le PLU (hauteur, cônes de vue, emprise au sol...).

Par ailleurs, je considère que la plupart des observations du public nécessitant une réponse ont obtenu une réponse satisfaisante dans le mémoire en réponse établi par la mairie de Royan, en retour au procès-verbal de synthèse. Des réponses argumentées et satisfaisantes ont été formulées pour chacune des observations du public mises en exergue dans le procès-verbal de synthèse

4. Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête

Selon l'analyse présentée dans mon rapport d'enquête (cf. partie 1 - rapport d'enquête du commissaire enquêteur), le dossier d'enquête publique **relatif au projet de Modification n°2 du PLU de la Commune de Royan** arrêté m'est apparu complet.

Le dossier destiné au public pour consultation comprenait tous les éléments énoncés à l'article L.123-26 du code de l'environnement et à l'article R.153-8 du code de l'urbanisme à savoir, les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes ; les pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement quant au contenu du dossier d'enquête publique ; en annexe, les avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Par ailleurs, la composition du projet de PLU arrêté avec ses différentes pièces m'est apparue conforme au contenu demandé par le code de l'urbanisme (articles L.151-2 et suivants ; articles R.151-1 et suivants).

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Je conclus que le dossier mis à l'enquête publique était complet et de nature à assurer une information satisfaisante du public sur le projet de **Modification n°2 du PLU de la Commune de Royan**.

5. Sur la prise en compte des aspects environnementaux

Le rapport de présentation du PLU comporte un état initial de l'environnement bien documenté et complet. Le projet de densification au sein des EPR, concerne un secteur déjà urbanisé. Il convient de noter que le dossier mis à l'enquête dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLU indiquent les principaux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire concerné que sont la cohérence urbanisme-transports en lien avec la prise en compte des modes actifs dans les déplacements ; la gestion de l'eau ; la limitation des nuisances sonores et de la pollution de l'air ; la préservation de la biodiversité ; l'insertion paysagère ; la gestion des déchets ; le développement des énergies renouvelables.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : La prise en compte des aspects environnementaux est réelle dans le projet de Modification n° 2 du PLU, arrêté. Les évolutions proposées au titre de la MODIFICATION N° 2 du PLU sont compatibles avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elles sont en outre cohérentes et complémentaires avec les précédentes procédures.

Le projet respectera les objectifs du SCoT en cours de révision. L'urbanisation et la densification des secteurs concernés sera comptabilisée dans la consommation d'espace opérée pour la période 2021-2031.

Le projet est compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), de Nouvelle Aquitaine approuvé en mars 2020 ; le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE 2022-2027 Adour-Garonne approuvé par le Préfet de Région, le 10.03.2022 ; les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE de l'estuaire de la Gironde approuvé le 30 août 2013, en cours de révision et le SAGE Seudre approuvé le 7 février 2018.

6. Sur les questions et observations du commissaire enquêteur

La prise de connaissance et l'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens avec les représentants de la commune, les avis formulés par les Personnes Publiques Associées et les organismes consultés ainsi que les observations exprimées par le public m'ont conduite à demander des compléments d'information et/ou des précisions. Nous avons analysé les observations et les réactions du public portant sur des intérêts privés et des questionnements sur les zonages pour satisfaire ces mêmes intérêts, l'Ouverture à l'Urbanisation, la Constructibilité, la densification de l'urbanisation, le Projet construction Hôtel cinq étoiles, la hauteur autorisée en zone UEa

Au regard des nombreuses inquiétudes, remarques, observations et commentaires exprimées lors des différentes permanences, et par l'envoi de courriels, s'agissant d'un projet de construction d'Hôtel cinq étoiles sur le site de la Mairie, nous avons questionné la Mairie sur ce sujet et sur la possibilité qu'une communication puisse être envisagée.

La Mairie nous a fait réponse et communiquera sur l'absence de projet sur ce site à ce jour, même si la ville a déjà été questionnée oralement sur la faisabilité d'un tel projet. La ville a d'ores et déjà répondu à l'association ARPE dans le cadre de l'article réalisé par SUD OUEST à ce sujet (copie de l'article publié en ligne le 10 avril à 17h15 annexé au Rapport d'Enquête Publique).

Conclusion du commissaire enquêteur : Les observations et questions que j'ai formulées ont reçu des réponses argumentées de la Commune. Elles sont globalement satisfaisantes.

CONCLUSION GLOBALE

En conclusion, au regard des différents arguments développés ci-dessus, j'estime la procédure de Modification n°2 du PLU de Royan justifiée. Les impacts sur l'environnement ont été identifiés et pris en compte pour les limiter.

Considérant :

- Que la procédure de Modification n°2 du PLU de Royan conduite, respecte le code de l'urbanisme et le code de l'environnement,
- Que les évolutions proposées au titre de la Modification n°2 du PLU sont compatibles avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Elles sont en outre cohérentes et complémentaires avec les précédentes procédures et avec les orientations arrêtées dans le cadre de la mandature,
- Que le projet respectera les objectifs du SCoT en cours de révision. L'urbanisation et la densification du secteur sera comptabilisée dans la consommation d'espace opérée pour la période 2021-2031,
- Que le projet de Modification n°2 du PLU respecte la pyramide des normes comme document d'urbanisme qui participera à la poursuite d'objectifs fixés à des échelles supra-communales, objectifs qui s'imposent dans un rapport de compatibilité au PLU,
- Qu'il n'y a pas d'opposition formelle au fond, au projet de Modification n°2 du PLU ; que la seule opposition formulée par des administrés porte sur l'inquiétude d'un projet qui n'est à ce jour ni envisagé par la Mairie, ni programmé, et pour lequel la Mairie a fait réponse,
- Que les réponses de la mairie de Royan dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse permettront d'améliorer encore le projet, avec la prise en compte des demandes des Personnes Publiques Associées,

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard des différentes motivations qui précèdent et des conclusions présentées ci-avant, j'émet **UN AVIS FAVORABLE** à la présente procédure de Modification n°2 du PLU de la commune de Royan.

Le 20 avril 2025

Le Commissaire Enquêteur
Béatrice AUDRAN

