

**MISE EN LIGNE LE 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**

### **RAPPORT D'ENQUÊTE - PIECES ANNEXES**



**Commissaire Enquêteur : Madame Béatrice AUDRAN**

#### **ANNEXES**

- Annexe 01 : 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**
- Annexe 02 : 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**
- Annexe 03 : Avis d'Enquête Publique Ville de Royan**
- Annexe 04 : Liste des points d'affichage Enquête Publique (Affiches au format A2 sur Fond Jaune)**
- Annexe 05 : Avis de concertation dans le cadre de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme -PLU**
- Annexe 06 : Liste des points d'affichage s'agissant de la Concertation (Affiches au format A2)**
- Annexe 07 : Le Registre de concertation - Modification n°2 du PLU**
- Annexe 08 : Désignation du Commissaire Enquêteur**
- Annexe 09 : Publicités légales**
- Annexe 10 : Avis RTE - Réseau de transport d'électricité de Nantes**
- Annexe 11 : Avis de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime – Deux Sèvres**
- Annexe 12 : Avis de la CCI de Charente Maritime**
- Annexe 13 : Avis INAO Délégation territoriale Poitou-Charentes**
- Annexe 14 : Avis GRTGaz**
- Annexe 15 : Avis Eau 17 - Service public de l'eau de Charente-Maritime -Pôle Patrimoine et Prospective**
- Annexe 16 : Avis CNPF - Centre national de la propriété forestière**
- Annexe 17 : Avis SMBS – Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre /SAGE**
- Annexe 18 : Avis de la Commune de Vaux sur Mer**
- Annexe 19 : Avis de la Commune de Saint Sulpice de Royan**
- Annexe 20 : Avis Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA)**
- Annexe 21 : Avis Conseil Départemental -Direction des Infrastructures**
- Annexe 22 : Avis CDPENAF**
- Annexe 23 : Avis MRAe Nouvelle Aquitaine**
- Annexe 24 : Arrêté portant sur l'ouverture et l'organisation de l'Enquête Publique relative à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA)**
- Annexe 25 : Articles de presse Sud-Ouest du 10.04.2025 et du 27.02.2025**
- Annexe 26 : Procès-Verbal de Synthèse des observations et Mémoire en réponse du Maire de Royan**

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Annexe 01 : 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

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20240530-DCM24-076-DE  
Date de télétransmission : 03/06/2024  
Date de réception préfecture : 03/06/2024

DÉPARTEMENT DE LA  
CHARENTE MARITIME

-----  
ARRONDISSEMENT  
DE ROCHFORT

-----  
CANTON DE ROYAN

-----  
COMMUNE DE ROYAN

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 24.076

L'an deux mille vingt-quatre, le 30 mai, à 18 h 00, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrick MARENGO, le Maire.

DATE DE LA CONVOCATION

Le 24 mai 2024

DATE D’AFFICHAGE

Le 24 mai 2024

ÉTAIENT PRÉSENTS : M. Patrick MARENGO, Maire, M. Didier SIMONNET, Premier Adjoint, Mme Éliane CIRAUD-LANOUE, M. Philippe CAU, Mme Nadine DAVID, Philippe CUSSAC, Mme Dominique BERGEROT, M. Gilbert LOUX, M. Jean-Michel DENIS, Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE, adjoints.

M. Charles BONNAVITA, M. Jean-Luc CHAPOULIE, Mme Céline DROUILLARD, M. Julien DURESSAY, M. Gérard FILOCHE, Mme Dominique GACHET-BARRIÈRE, M. Jacques GUIARD, M. Bruno JARROIR, M. Thomas LAFARIE, Mme Françoise LARRIEU, M. Denis MOALLIC, Mme Dominique PARSIGNEAU, Mme Marie-Pierre QUENTIN, M. Raynald RIMBAULT, Mme Marie-Claire SEURAT, Mme Madeline TANTIN, M. Gilbert THULEAU, conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme Christine DELPECH-SOULET représentée par M. Gérard FILOCHE  
Mme Océane FERNANDES représentée par Mme Liliane ISENDICK-MALTERRE  
M. Yannick PAVON représenté par Mme Dominique BERGEROT  
M. Thierry ROGISTER représenté par Mme Dominique PARSIGNEAU  
Mme Christelle MAIRE représentée par M. Jacques GUIARD

ÉTAIT ABSENT : M. Christophe PLASSARD

Nombre de conseillers en exercice : 33

Nombre de présents : 27

Nombre d'absents : 1

Nombre de votants : 32

Mme Dominique PARSIGNEAU a été élue secrétaire de séance.

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ADOPTÉ LE 3 JUIN 2021 -  
MODIFICATION N° 2

RAPPORTEUR : M. SIMONNET

VOTE : UNANIMITÉ

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084-DE  
Date de télétransmission : 16/05/2025  
Date de réception préfecture : 16/05/2025

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20240530-DCM24-076-DE  
Date de télétransmission : 03/06/2024  
Date de réception préfecture : 03/06/2024

Le Plan Local d'Urbanisme modification n°1 a été approuvé le 4 avril 2024.

Une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est nécessaire, en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, afin de réécrire les dispositions générales du règlement écrit en lien avec la Loi littoral et plus particulièrement les prescriptions permettant de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation.

Dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation nette), il est nécessaire pour la ville de permettre la densification maîtrisée de son enveloppe urbaine existante. A cette fin, la ville souhaite permettre une densification des espaces proches du rivage tout en conservant le caractère limité de cette urbanisation, sachant que cette limitation est notamment imposée par les limitations d'emprise au sol et de hauteur des zones concernées, principalement les zones UA (50% d'emprise au sol et 14m de haut) et UE (25% d'emprise au sol et 10,5m de haut).

Il est donc proposé de modifier l'article 6.G du règlement écrit du PLU (Titre I : Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones).

Il est précisé que l'ensemble des modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

Dans le cadre de cette procédure de modification n°2 du Plan Local de l'Urbanisme, en application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation avec la population sont :

- un affichage en mairie,
- une information sur le site internet de la ville : <http://www.ville-royan.fr> ,
- la mise à disposition en mairie des documents présentant les motifs des modifications du Plan Local de l'Urbanisme ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées pendant un mois,
- la mise à disposition d'un registre de concertation permettant de consigner les observations du public.

Cette concertation fera l'objet d'un bilan qui sera joint au dossier d'enquête publique.

#### LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu la délibération du Plan Local d'Urbanisme modification n°1 approuvé le 4 avril 2024,

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

- Vu l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-48,
- Vu l'avis de la commission d'urbanisme,
- Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,

**DÉCIDE**

- d'engager la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire communal,
- d'appliquer les modalités de concertation prévues à l'article L300-2 du code de l'urbanisme associant pendant toute la durée de la révision les habitants, les associations locales et autre personnes concernées par la révision du Plan Local d'Urbanisme et ce jusqu'à l'arrêt du document par le conseil municipal selon les modalités suivantes :
  - une information régulière sur le site de la ville et dans le bulletin municipal,
  - la mise en place de recueil sur lequel le public pourra porter des observations,
  - les dépenses afférentes à la révision du Plan Local d'Urbanisme seront inscrites aux budgets,
  - la sollicitation de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L 121-7 du code de l'Urbanisme pour l'octroi d'une subvention, et d'une aide gratuite des services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
  - la notification de la présente délibération aux personnes mentionnées à l'article L123-6 du code de l'urbanisme,
  - la mise en œuvre de mesures de publicité de la présente délibération conformément à l'article R123-25 du code de l'urbanisme :
    - affichage pendant un mois en mairie,
    - insertion d'une mention dans un journal local diffusé dans le département,
    - publication au recueil des actes administratifs.

Fait et délibéré les jour, mois, et an susdits,  
Pour extrait conforme,

Le Maire,



Patrick MARENCO

Certifié exécutoire  
Compte tenu de l'accomplissement  
des formalités légales  
le 3 juin 2024

La secrétaire de séance,



Dominique PARSIGNEAU

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Annexe 02 : 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

VILLE DE ROYAN



URBANISME

STU.N° 25.0057

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250116-ASTU25-0057-AR  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

# ARRÊTÉ

## PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Le Maire de la Ville de ROYAN,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment l'article R. 153-8;

**VU** la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement;

**VU** le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 susvisée;

**VU** la délibération du Conseil Municipal n° 21.073 du 3 juin 2021, mis à jour le 31 mars 2022 et le 01 juin 2023; modifié et approuvé par délibération du conseil municipal en date du 04 avril 2024

**VU** la délibération du Conseil Municipal n° 24.076 du 30 mai 2024 engageant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

**VU** la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 31 décembre 2024 désignant, Madame Béatrice AUDRAN en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Robert DUMAS-CHAUMETTE, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

**VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

### ARRÊTE

**Article 1<sup>er</sup>** - Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROYAN du lundi 17 février 2025 au vendredi 21 mars 2025.

**Article 2** - Les modifications portent sur :

- La réécriture des dispositions générales du règlement écrit et plus particulièrement les prescriptions permettant de justifier le caractère limité de l'extension de l'urbanisation.

L'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084-DE  
Date de télétransmission : 16/05/2025  
Date de réception préfecture : 16/05/2025

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250116-ASTU25-0057-AR  
Date de télétransmission : 20/01/2025  
Date de réception préfecture : 20/01/2025

- Réduire une protection en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation.

**Article 3** – Madame Béatrice AUDRAN a été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Robert DUMAS-CHAUMETTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

**Article 4** - Le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de ROYAN du lundi 17 février 2025 au vendredi 21 mars 2025 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture (*exceptés les jours fériés*).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête; soit les adresser par écrit à la Mairie de Royan ou par courrier électronique à envoyer à [modification2plu@mairie-royan.fr](mailto:modification2plu@mairie-royan.fr).

**Article 5** - Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les :

- Lundi 17 février 2025 de ..... 9 h 00 à 12 h 00
- Mardi 25 février 2025 de..... 14 h 00 à 17 h 00
- Mercredi 5 mars 2025 de ..... 9 h 00 à 12 h 00
- Jeudi 13 mars 2025 de .....14 h 00 à 17 h 00
- Vendredi 21 mars 2025 de .....14 h 00 à 17 h 00

**Article 6** - À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1<sup>er</sup>, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui transmettra dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête au maire de la commune de Royan le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

**Article 7** - Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet du département de la Charente-Maritime et au Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture (*exceptés les jours fériés*). Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978.

**Article 8** - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces publicités seront certifiées par le maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Fait à ROYAN, le 16 janvier 2025  
Le Maire,



Patrick MARENCO

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 03 : Avis d'Enquête Publique Ville de Royan**



## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE VILLE DE ROYAN

Par arrêté STU n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025, Monsieur le Maire de ROYAN a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Royan.

À cet effet, Madame Béatrice AUDRAN a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Robert DUMAS-CHAUMETTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif de Poitiers.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Royan du lundi 17 février 2025 à 9 h au vendredi 21 mars 2025 à 17 h.

Madame le commissaire enquêteur sera présente à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Lundi 17 février 2025 à l'ouverture de l'enquête de 9 heures à 12 heures ;
- Mardi 25 février 2025 de 14 heures à 17 heures ;
- Mercredi 5 mars 2025 de 9 heures à 12 heures ;
- Jeudi 13 mars 2025 de 14 heures à 17 heures ;
- Vendredi 21 mars 2025 de 14 heures à la clôture de l'enquête 17 heures.

Le dossier de projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Royan pendant la durée de l'enquête, du lundi 17 février 2025 à 9 h au vendredi 21 mars 2025 à 17 h aux jours et heures habituels d'ouverture (exceptés les jours fériés).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à la mairie de Royan.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Royan dès la publication du présent arrêté.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible et téléchargeable durant l'enquête publique sur le site internet de la commune de Royan à l'adresse suivante [ville-royan.fr](http://ville-royan.fr)

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à [modificationplu2@mairie-royan.fr](mailto:modificationplu2@mairie-royan.fr). Cette adresse sera opérationnelle le temps de la durée de l'enquête publique soit du lundi 17 février 2025 à 9 h au vendredi 21 mars 2025 à 17 h.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

À l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposées à la mairie de Royan et à la préfecture pour y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site Internet [ville-royan.fr](http://ville-royan.fr)

À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la modification n°2 du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu, d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie de Royan.

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 04 : Liste des points d'affichage Enquête Publique (Affiches au format A2 sur Fond Jaune)**

## **ENQUETE PUBLIQUE LISTE DES POINTS D'AFFICHAGE (AFFICHES AU FORMAT A2 SUR FOND JAUNE)**

### **BATIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC (PUCE JAUNE)**

1. SERVICE TECHNIQUES - URBANISME
2. ESPACE COURDOUAN
3. MAIRIE
4. MÉDIATHÈQUE
5. SALLE JEAN GABIN
6. VOUTES DU PORT
7. MUSÉE
8. ÉTAT CIVIL
9. PALAIS DES CONGRÈS
10. OFFICE DE TOURISME - ROND POINT DE LA POSTE
11. MAISON DES ASSOCIATIONS
12. CCAS
13. POSTE DU PARC
14. CARA
15. PISCINE MUNICIPALE

### **PANNEAUX LED (PUCE VERTE)**

- 4<sup>ème</sup> ZOUAVES
- MARYSE BASTIÉ (poissonnerie Roy)
- DANIEL HEDDE (centre des impôts)

### **BORNE TACTILE (PUCE NOIRE)**

- Hôtel de Ville (site de la Ville également)

### **MOBILIER URBAIN (PUCE ROUGE)**

- 44 rue Gambetta (Aux Doigts de Fée)
- boulevard Georges Clemenceau / boulevard Franck Lamy
- 105 cours de l'Europe (Les Girondins)
- 27 avenue Louis Bouchet

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Annexe 05 : Avis de concertation dans le cadre de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme - PLU



## VILLE DE ROYAN

### AVIS DE CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La Ville de ROYAN a décidé d'engager la modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 juin 2021 et modifié et approuvé le 4 avril 2024.

L'objectif principal de cette modification est le suivant :

Dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN (zéro artificialisation nette), il est nécessaire pour la ville de permettre la densification maîtrisée de son enveloppe urbaine existante. Dans ce cadre la ville souhaite permettre une densification des espaces proches du rivage tout en conservant le caractère limité de cette urbanisation conformément à la loi « Littoral ».

Dans le cadre de cette modification une concertation est mise en place afin d'associer, pendant toute la durée de la modification, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par cette modification. Cette concertation se déroulera à la Mairie de ROYAN, où un registre sera mis à disposition du public à partir du 19 août 2024 à 9h jusqu'au 20 décembre 2024 à 17h30. Ce registre sera accompagné du document expliquant le point sur lequel porte la modification.

Cette pièce sera également consultable sur le site de la ville : <https://www.ville-royan.fr/>

Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie du lundi au vendredi inclus, de 9h à 12h et de 14h à 17h30 (exceptés les jours fériés) et pourra soit consigner ses observations sur le registre de concertation, soit les adresser par écrit au Maire de ROYAN ou par courrier électronique à envoyer à [mairie@mairie-royan.fr](mailto:mairie@mairie-royan.fr)

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 06 : Liste des points d'affichage s'agissant de la Concertation (Affiches au format A2 sur Fond Jaune)**

## CONCERTATION LISTE DES POINTS D'AFFICHAGE (AFFICHES AU FORMAT A2 SUR FOND JAUNE)

### BATIMENTS ACCUEILLANT DU PUBLIC (PUCE JAUNE)

1. SERVICES TECHNIQUES - URBANISME
2. ESPACE CORDOUAN
3. MAIRIE
4. MÉDIATHÈQUE
5. SALLE JEAN GABIN
6. VOUTES DU PORT
7. MUSÉE
8. ÉTAT CIVIL
9. PALAIS DES CONGRÈS
10. OFFICE DE TOURISME - ROND POINT DE LA POSTE
11. MAISON DES ASSOCIATIONS
12. CCAS
13. POSTE DU PARC
14. CARA
15. PISCINE MUNICIPALE

### PANNEAUX LED (PUCE VERTE)

- 4<sup>ème</sup> ZOUAVES
- MARYSE BASTIÉ (poissonnerie Roy)
- DANIEL HEDDE (centre des impôts)

### BORNE TACTILE (PUCE NOIRE)

- Hôtel de Ville (site de la Ville également)

### MOBILIER URBAIN (PUCE ROUGE)

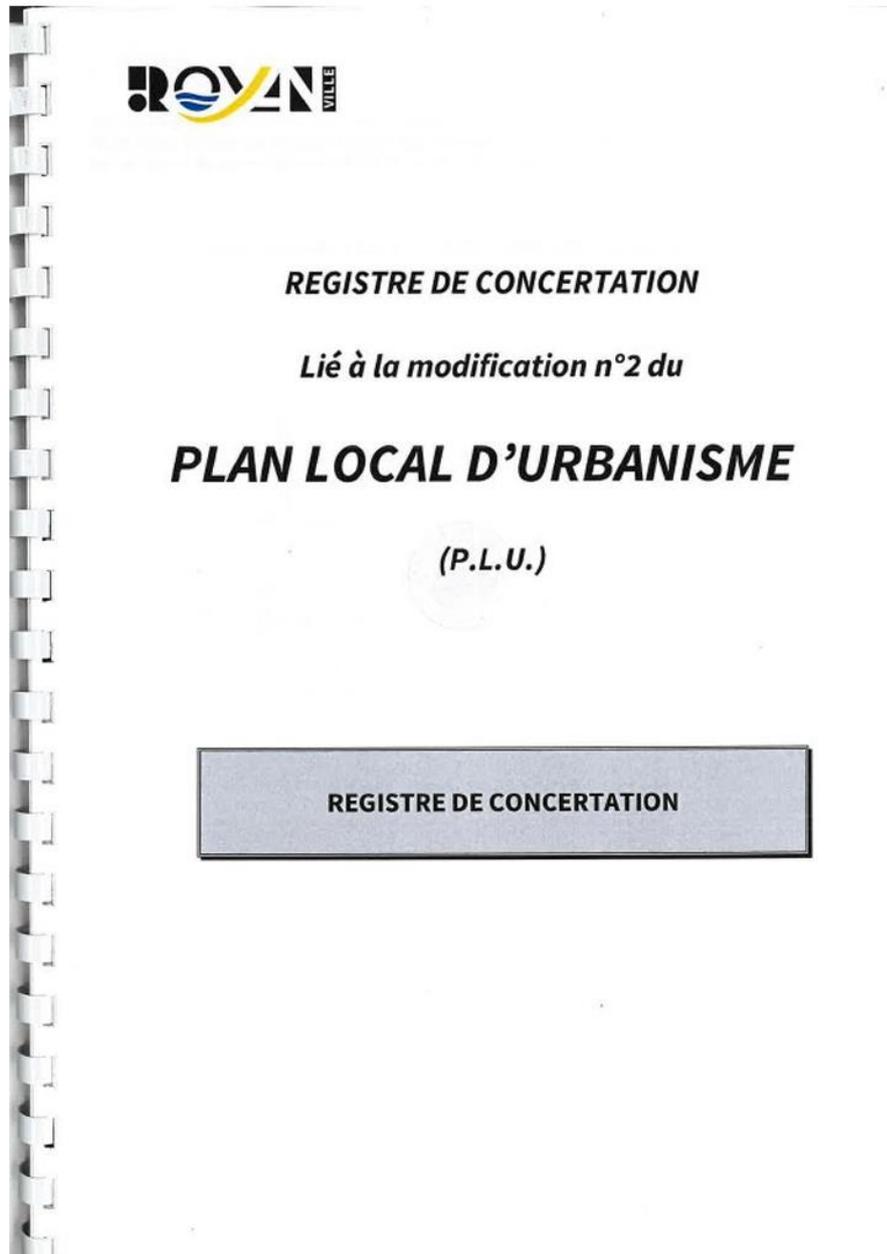
1. 17 boulevard Félix Reutin
2. 19 façade de Foncillon / boulevard Germaine de la Falaise
3. av Louis Bouchet
4. rue Ampère (Bricorama)

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 07 : Le Registre de concertation - Modification n°2 du PLU**



Commune de Royan - Plan Local d'Urbanisme – Bilan de concertation



**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**



CONCERTATION  
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Registre page n° 1

Je soussigné, Monsieur Patrick MARENGO, désigné en qualité de Maire, ai ouvert ce jour, le lundi 19 août 2024, le présent registre numéroté, contenant 15 feuillets, pour recevoir, du lundi au vendredi inclus, de 9h à 12h et de 14h à 18h (exceptés les jours fériés), à la Mairie de ROYAN, sise 80 avenue de Pontailiac, les observations du public.

Les observations du public peuvent également être envoyées par mail à l'adresse suivante :  
[mairie@mairie-royan.fr](mailto:mairie@mairie-royan.fr)

A ROYAN le 19 août 2024

Le maire de Royan

Patrick MARENGO



**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**



CONCERTATION  
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Registre page n° 2

[The rest of the page is blank, indicating no observations were recorded.]

⇒ Aucune observation n'a été déposée pendant la mise à disposition du registre (physique et numérique).

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

⇒ La commune 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.

Date de l'observation	Nom du demandeur	Référence cadastrale	Adresse	Objet de l'observation	Réponse apportée
17/12/2024	CAPRA Stéphanie	AC 145	Sise chemin de la Côte d'argent à Pontailiac	Parcelle 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.	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-communiaux (cf. Notice explicative).
18/12/2024	CAPRA Julien	AC 145	Sise chemin de la Côte d'argent à Pontailiac	Parcelle 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.	
17/12/2024	MOGAN Odile	AC 145	Sise chemin de la Côte d'argent à Pontailiac	Parcelle 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.	
17/12/2024	CAPRA Elise	AC 145	Sise chemin de la Côte d'argent à Pontailiac	Parcelle 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.	

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**



28/10/2024	GIREME Jean-Michel	BZ 347	Lieu-dit « Les Chaux »	Demande la constructibilité de la parcelle.	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	GEOFFROY Laurent			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.	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.

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 08 : Désignation du Commissaire Enquêteur**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE POITIERS

31/12/2024

N° E24000162 /86

Le président du tribunal administratif

**Désignation d'un commissaire enquêteur**

Vu enregistrée le 17/12/2024, la lettre par laquelle le Maire de la commune de ROYAN demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*La modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Royan ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Madame Béatrice AUDRAN est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

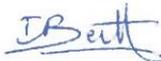
**ARTICLE 2** : Monsieur Robert DUMAS-CHAUMETTE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de ROYAN, à Madame Béatrice AUDRAN et à Monsieur Robert DUMAS-CHAUMETTE.

Fait à Poitiers, le 31/12/2024.

Pour expédition conforme,  
Pour le greffier en chef,  
Par délégation,



I. BERTHEAU



le président,

signé

Antoine JARRIGE

MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

Annexe 09 : Publicités légales

24

Annonces

SUD OUEST Vendredi 31 janvier 2025



## Annonces légales et officielles

Retrouvez toutes nos annonces légales sur [sudouest.fr/annonces-legales](http://sudouest.fr/annonces-legales), [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com), avec le réseau 

## Avis administratifs et judiciaires

## Enquêtes publiques

VILLE DE ROYAN



Ville de Royan

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n°25.0057 en date du 16 janvier 2025.

Le Maire de Royan a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Royan.

À cet effet, M<sup>me</sup> Béatrice AUDRAN a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et M. Robert DUMAS-CHAUMETTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif de Poitiers.L'enquête se déroulera à la Mairie de Royan du lundi 17 février 2025 à 9 h au vendredi 21 mars 2025 à 17 h. Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture (exceptés les jours fériés) et pourra soit consigner ses observations sur le registre d'enquête, soit les adresser par écrit au Commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie ou par courrier électronique à envoyer à [modification2plu@mairie-royan.fr](mailto:modification2plu@mairie-royan.fr)

Le Commissaire enquêteur recevra en Mairie les :

- Lundi 17 février 2025 à l'ouverture de l'enquête de 9 heures à 12 heures;
- Mardi 25 février 2025 de 14 heures à 17 heures;
- Mercredi 5 mars 2025 de 9 heures à 12 heures ;
- Jeudi 13 mars 2025 de 14 heures à 17 heures ;
- Vendredi 21 mars 2025 de 14 heures à la clôture de l'enquête 17 heures.

## Marchés publics et privés

## Avis d'attribution



Procédure adaptée

## AVIS D'ATTRIBUTION

Identification de l'organisme qui passe le marché : Commune de Clérac - 1, place de la Mairie, 17270 Clérac - 05 46 04 13 12 - [secretariat@ville-clerac.fr](mailto:secretariat@ville-clerac.fr)

Mode de passation du marché : Procédure adaptée (art. L2123-1 du Code de la commande publique).

Objet du marché : aménagement d'une maison médicale et d'un logement.

Durée du marché : 12 mois à compter de la date de notification.

Critères de sélection :

- Valeur technique : 45 %
- Valeur financière : 40 %
- Valeur critères environnementaux : 15 %

Date de clôture : 27 septembre 2024 - 12 h.

Informations sur l'attribution du marché : Marché attribué par lots.

Nombre et consistance des lots : 10 lots.

Lots

LOTS	NOM ET ADRESSE DE L'OPÉRATEUR ÉCONOMIQUE AUQUEL LE MARCHÉ A ÉTÉ ATTRIBUÉ	MONTANT HT
Lot 1 - DÉMOLITION / GROS ŒUVRE / VRD	EGCB17 1, route de Rouffignac - 17130 COUX	215 794,16 €
Lot 2 - CHARPENTE BOIS / COUVERTURE TUILLES	AM MENUISERIES CHARPENTES 15, Chez Daufour 17500 SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN	19 411,26 €
Lot 3 - MENUISERIES EXTÉRIEURES / SERRURERIE	SAS BIRON ALU 52, route des Grands-Champs 16130 GENSAC-LA-PALLUE	58 990,10 €
Lot 4 - MENUISERIES INTÉRIEURES BOIS	AM MENUISERIES CHARPENTES 15 Chez Daufour 17500 SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN	33 464,42 €
Lot 5 - PLÂTRERIE / FAUX PLAFONDS	SARL CORBELLON 46 ter, avenue de la République 17130 MONTENDRE	50 686,48 €
Lot 6 - CARRELAGE	SARL BUGEAU 114, avenue de Haute-Saintonge 17240 PLASSAC	33 404,49 €
Lot 7 - PEINTURE / REVÊTEMENTS MURAUX	SAS MARRAUD 10, rue du Moulin-Buisson 17130 MONTENDRE	13 007,12 €
Lot 8 - ÉLECTRICITÉ	SAS Electricité générale JACQUET 3, le Sabon - 17500 QZILLAC	23 970,10 €
Lot 9 - PLOMBERIE / SANITAIRES / CVC	SARL BOYER JF 8, route de Pierre-Folle 17210 CHEVANCEAUX	57 111,00 €
Lot 10 - ÉLÉVATEUR PMR	SAS ERMHES 23, rue Pierre-et-Marie-Curie BP 20408 - 35504 VITRE	21 825,54 €

Date d'envoi de l'avis de publication : Le 29 janvier 2025.

## Marchés à procédure adaptée sup. à 90 000 €



Commune de Saint-Jean-d'Angély

## AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Fournitures

Section 1 : Identification de l'acheteur

Nom complet de l'acheteur : Ville de Saint-Jean-d'Angély (17).

Numéro national d'identification : Type : SIRET - N° : 21170347500015

Code postal / Ville : 17400 Saint-Jean-d'Angély.

Groupement de commandes : Non.

Section 2 : Communication

Moyens d'accès aux documents de la consultation Lien vers le profil

d'acheteur : <https://www.marches-securises.fr>

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil

d'acheteur : Oui.

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles :

Non.

Nom du contact : service technique - Tél : 05.46.59.56.56

Mail : [service.technique@angely.net](mailto:service.technique@angely.net)

Section 3 : Procédure

Type de procédure : Procédure adaptée ouverte.

Conditions de participation :

Aptitude à exercer l'activité professionnelle : voir conditions de la consultation.

Technique d'achat : Sans objet.

Date et heure limite de réception des plis : mercredi 26 février 2025 à 11 h 00.

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite.

Réduction du nombre de candidats : Non.

Possibilité d'attribution sans négociation : Oui.

L'acheteur exige la présentation de variantes : Non.

Section 4 : Identification du marché

Intitulé du marché : Achats de véhicules 2025 neufs et occasions

Classification CPV : 34100000

Type de marché : Fournitures

Lieu principal d'exécution : Saint-Jean-d'Angély 17400.

La consultation comporte des tranches : Non

La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non

Marché alloté : Oui

Section 5 : Informations sur les lots

Lots :

- Lot 1 : Fourgon / Véhicule d'occasion

Classification CPV : 34100000

Lieu d'exécution du lot : Saint-Jean-d'Angély

- Lot 2 : Polybenne PL 2x4 / Véhicule d'occasion

Classification CPV : 34100000

Lieu d'exécution du lot : Saint-Jean-d'Angély

- Lot 3 : Polybenne 3.5 t. Véhicule neuf

Classification CPV : 34100000

Lieu d'exécution du lot : Saint-Jean-d'Angély

Section 5 : Informations complémentaires

Visite obligatoire : Non

Date d'envoi du présent avis : 28 janvier 2025

## Annonces légales

## Vue des sociétés

**SAS MAR & CO 17**  
Société par Actions Simplifiée  
au capital de 2.000 Euros  
9 bis rue du Bel Air, Zone du Fief Girard Sud,  
17290 Le Thou  
RCS La Rochelle en cours d'attribution

**AVIS DE CONSTITUTION**

Aux termes d'un acte SSP en date du 28 janvier 2025, il a été constitué une société comme

suit :

Dénomination sociale : MAR &amp; CO 17 ;

Siège social : 9 bis rue du Bel Air, Zone du Fief Girard Sud, 17290 Le Thou ;

Forme : société par actions simplifiée ;

Capital : 2.000 Euros.

La Société a pour objet : Maçonnerie, Gros-Œuvre, Terrassement, Charpente, couverture, Travaux de finition Plâtrerie, menuiseries intérieures, Peinture, revêtements de sols, Travaux d'entreprise générale du bâtiment tous corps d'état.

Le Président, pour une durée indéterminée, est M. David FLAMBAR, demeurant 10, rue Joseph Groussin, 91370 Verrières-le-Buisson.

Chaque Associé a le droit de participer aux décisions collectives par lui-même ou par mandataire.

Chaque action donne droit de vote et à la représentation dans les Assemblées Générales, dans la part proportionnelle qu'elle représente.

Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de La Rochelle.

NOTARIAT ANTIQUE  
Notaires associés  
133 boulevard André Sautel,  
tel 17000 La RochelleCHANGEMENT  
DE REGIME  
MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Delphine LEBOSSE, Notaire associé à La Rochelle (17000) 133, boulevard André Sautel, CRPCEN 17002, le 23 janvier 2025, M. Alain Jean MAGNÉ, retraité, né à La Rochelle (17000) le 14 juillet 1952, et M<sup>me</sup> Dominique Louise Germaine BOUJHER, retraitée, née à Pouille (85570) le 8 août 1957, demeurant ensemble à Sainte-Soulle (17220) 2 Rue des Mottes, mariés à la mairie de Pouille (85570) le 1<sup>er</sup> octobre 1977 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable, entendent changer entièrement de régime matrimonial et d'adopter le régime de la communauté universelle avec clause d'attribution de la communauté au survivant, au seul choix de ce dernier :

- pour moitié en pleine propriété et moitié en usufruit,
- pour la totalité en toute propriété,
- pour la totalité en usufruit,
- ou pour la moitié en pleine propriété et apport à la communauté par M. de la maison sise à Sainte Soulle (17220) 2 rue des Mottes, cadastrée section AA n°s 13 et 264 pour 14a 02ca.

Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial CRPCEN 17002, où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion  
Le notaire.



Sud Ouest marchés publics

Entreprises,  
inscrivez-vous  
aux alertes  
automatiquesTous les marchés  
du Sud-Ouest  
100 % gratuits sur  
[sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com)SUD  
OUEST,Sud Ouest  
légalesPubliez  
votre  
annonce  
légale7 jours sur 7 - 24 h sur 24  
Paiement en ligne sécuriséSUD  
OUEST,

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**LE LITTORAL**  
Vendredi 31 janvier 2025

**MAIRIE DE SAINT-DIZANT-DU-GUA**  
**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Dizant-du-Gua du 23 janvier 2025 au 24 février 2025 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Monsieur Jean Yves CARON a été désigné commissaire enquêteur titulaire par le président du tribunal administratif de Poitiers et Monsieur Dominique LEBRETON a été désigné commissaire enquêteur suppléant. Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et parapiné par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Saint-Dizant-du-Gua pendant la durée de l'enquête.

**du 23 janvier 2025 au 24 février 2025 inclus :**

- Les lundi et mardi de 8h15 à 12h30 et de 13h à 16h
- Les jeudi et vendredi de 8h15 à 12h30
- à l'exception des mercredis, samedis, dimanches et des jours fériés

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la mairie de Saint-Dizant-du-Gua, 6 place de la Mairie, 17240 Saint-Dizant-du-Gua.

L'évaluation environnementale du projet de PLU qui figure dans le rapport de présentation, son résumé non technique et l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement seront joints au dossier d'enquête publique.

Toute personne pourra obtenir communication gratuite du dossier d'enquête publique, en version numérique uniquement, auprès de la mairie de Saint-Dizant-du-Gua dès la publication du présent avis. Il sera, en outre, également disponible gratuitement, durant l'enquête publique sur le site Internet de la commune à l'adresse suivante : [www.saintdizantdugua.fr](http://www.saintdizantdugua.fr)

Les observations, propositions et contre propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à : [mairie@saintdizantdugua.fr](mailto:mairie@saintdizantdugua.fr). Elles seront consultables, y être tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Il sera également publié sur le site Internet : [www.saintdizantdugua.fr](http://www.saintdizantdugua.fr)

À l'issue de l'instruction, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation. Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. MAZZOCCHI, maire, à la mairie de Saint-Dizant-du-Gua.

Le Maire.

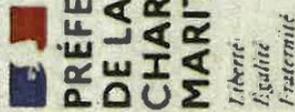


**PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**LE PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME**  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Arrêté préfectoral autorisant la prolongation de travaux miniers sur la concession de «Chassiron D» pour l'exploitation d'un gisement de sables siliceux (extrait)

VU le Code Minier ;  
VU le Code de l'Environnement ;  
VU le décret du 4 novembre 2024 accordant pour une durée de 20 ans, la prolongation de la concession de granulats marins, dite «Chassiron D», au large des côtes du département de la Charente-Maritime à la société GSM, devenue Heidelberg Materials France Granulats (jusqu'au 24 avril 2042) ;  
VU la demande en date du 31 mars 2020, complétée le 18 décembre 2020, par laquelle la société GSM sollicite la prolongation de l'autorisation de travaux miniers dans le périmètre de la concession «Chassiron D» ;  
VU l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 6 janvier au 8 février 2022 inclus ;  
CONSIDÉRANT que la demande présentée par la société GSM porte sur la prolongation d'une activité déjà exercée sans incident depuis 2003 sur un périmètre restreint de 3 km<sup>2</sup> ;  
CONSIDÉRANT que la demande porte sur une durée de 20 ans, toutes autres conditions (localisation, superficie, volume maximal annuel autorisé) étant analogues à celles



**PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**LE PRÉFET DE LA CHARENTE-MARITIME**  
Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

Arrêté préfectoral autorisant la prolongation de travaux miniers sur la concession de «Chassiron B» pour l'exploitation d'un gisement de sables siliceux (extrait)

VU le Code Minier ;  
VU le Code de l'Environnement ;  
VU le décret du 4 novembre 2024 accordant pour une durée de 20 ans, la prolongation de la concession de granulats marins, dite «Chassiron B», au large des côtes du département de la Charente-Maritime aux sociétés Dragages, transport et travaux maritimes (DTM) et Granulats Ouest (jusqu'au 5 mars 2043) ;  
VU la demande en date du 30 novembre 2020 par laquelle les sociétés DTM et Granulats Ouest sollicitent la prolongation de l'autorisation de travaux miniers dans le périmètre de la concession «Chassiron B» ;  
VU l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 6 janvier au 8 février 2022 inclus ;  
CONSIDÉRANT que la demande présentée par les sociétés DTM et Granulats Ouest porte sur la prolongation d'une activité déjà exercée sans incident depuis 2003 sur un périmètre restreint de 1,33 km<sup>2</sup> ;  
CONSIDÉRANT que la demande porte sur une durée de 20 ans, toutes autres conditions (localisation, superficie, volume maximal annuel autorisé) étant analogues à celles

VILLE DE ROYAN

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025.

Le Maire de ROYAN a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de ROYAN.

À cet effet, Madame Béatrice AUDRAN a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Robert DUMAS-CHAUMETTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif de Poitiers.

L'enquête se déroulera à la Mairie de ROYAN du lundi 17 février 2025 à 9 h 30 vendredi 21 mars 2025 à 17 h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture (exceptés les jours fériés) et pourra soit consigner ses observations sur le registre d'enquête, soit les adresser par écrit au Commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie ou par courrier électronique à envoyer à [modification-plu@mairie-royan.fr](mailto:modification-plu@mairie-royan.fr)

Le Commissaire enquêteur recevra en Mairie les :

- Lundi 17 février 2025 à l'ouverture de l'enquête de 9h à 12h ;
- Mardi 25 février 2025 de 14h à 17h ;
- Mercredi 5 mars 2025 de 9h à 12h ;
- Jeudi 13 mars 2025 de 14h à 17h ;
- Vendredi 21 mars 2025 de 14h à la clôture de l'enquête 17h.



**CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL**

**40 ANNONCES LÉGALES**

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**26 Annonces**

SUD OUEST Vendredi 21 février 2025

**Près de chez vous**

**L'annuaire affaires et services**

**DISQUAIRE**



Disquaire implanté à Bordeaux depuis 1996 rachète au bon prix vos disques vinyles 33 et 45 tours. Je me déplace dans un rayon de 150km.

**CONTACT**  
06.30.92.99.04

**ACHETE MOTO ET VEHICULE**



Professionnel depuis 2005, achète au comptant, Motos, Autos, Cyclomoteurs et Cyclés anciens, mobilier et objets de garage, pièces et outillage, équipement du moteur, documentations, livres, plaques émoullées, affiches, pompes à essence, jouets anciens, sujets de monnaie, jeux de bistro. Déplacement dans toute la France

**antiquemoto@gmail.com**,  
tel.06 66 56 27 91

**ANTIQUAIRE ACHETE**



du + haut cours, pour meubler maisons bourgeoises et châteaux: tableaux, arts d'Asie, miroirs dorés, bibelots, sculptures bronze et marbre, meubles, bijoux, montres, instruments de musique violons, violoncelles, montres, pièces or et argent, pâtes de verre Galilé, Daum, cartes postales anciennes. Paiement comptant et immédiat. Expertises gratuites.

**CAMPDY ANTIQUITES 06.09.79.19.25 campdytom@gmail.com**

**COLLECTIONNEUR DE VINS**



Collectionneur de vins Achète au meilleur prix grands vins de Bordeaux, Bourgogne, Rhône, Champagne etc. même très vieux. Alcools anciens ( Cognac, Armagnac, Whisky, Chartreuse, Rhum, Cavados...)

Déplacements et estimations gratuits. Paiement comptant. Tel: 06.74.16.07.78

**ANTIQUITÉ PRESTIGE !**



Bijoux en or et fantaisie, Sacs à main de marque, Fourards, Mallets, Pièces de monnaie, Montreaux de fourrure, Montres, Objets d'art, Vins et spiritueux, Argenterie, Art asiatique, Sculptures, Tableaux, Pendules, ESTIMATION ET DÉPLACEMENT GRATUIT! PAIEMENT IMMÉDIAT! FAITE UNE AFFAIRE CONCLUE AVEC TOM ANTIQUITES!

**contact@tom-antiquites.fr 06.33.03.56.46 https://tom-antiquites.fr/**

**L'agenda des associations**

**MERPINS (16)**

**DIMANCHE 2 MARS 2025**

Salle polyvalente

**THÉ Dansant**

Organisé par Prod'Artistes

AVEC L'ORCHESTRE GÉNÉRATION MUSÉTTE

Goûter et verre de lamitie offerts  
Prix 12€

Reservations au 06 81 07 53 92  
06 80 76 68 49

**Vos rendez-vous Annonces**



Vous souhaitez publier votre annonce ? Contactez nous pub@sudouest.fr 05 35 31 27 40

**SUD OUEST**

**ACHETE VIOLONS MINIMUM 1000 €**



Atelier de lutherie achète violons minimum 1000 Euros, violoncelles minimum 5 000 Euros même en mauvais état. Estimation et déplacement gratuit. Paiement comptant immédiat.

**Contactez David 06.45.81.03.03**

**ANTIQUAIRE ACHETE**



Tableaux, Bibelots, Bronzes, Marbres, Argenterie, Pendules, Vases, Galilé, Daum, Lalique, Livres, Timbres, Instruments de musique, Montres anciennes, Meubles etc... Paiement comptant et immédiat. Déplacement et expertise gratuite.

**ANT ROCHE stephrochant@gmail.com 06.11.74.46.84 ou 05.56.81.17.20**

**ACHÈTE CARILLONS ET BIJOUX OR**



J'achète Carillons anciens 3 remontoirs même abîmés, et Pendules anciennes en bronze. Grand miroir doré ancien... 06.83.25.94.86 J'achète bijoux or, montres à gousset, bracelet, chaîne, bague, monnaie etc... Et argent massif, mégère, couvert, objet de forme, et monnaie 5 francs, 10 francs, 50 francs; hercules... 06.03.97.45.93

**CARILLONS Tel : 06.83.25.94.86**  
**BIJOUX OR Tel : 06.03.97.45.93**

**ACHÈTE AU PLUS HAUT COURS !**



Montreaux de fourrure, Robes de soirée, Machine à coudre, Tableaux, Vinyiles, Pendule, Sculpture, Étain, Argenterie, Montre, Pièce de monnaie, Bijoux, Art asiatique, Meuble ancien, Livre, maroquinerie, Vins et spiritueux, Instruments de musique ESTIMATION ET DÉPLACEMENT GRATUIT ! PAIEMENT IMMÉDIAT ! FAITE UNE AFFAIRE CONCLUE AVEC TOM ANTIQUITES!

**contact@tom-antiquites.fr 06.33.03.56.46 https://tom-antiquites.fr/**

**Découvrez la voiture qui vous correspond sur www.sudouest-auto.com**



Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

**SUD OUEST**

**Annonces légales et officielles**

Retrouvez toutes nos annonces légales sur [sudouest.fr/annonces-legales](http://sudouest.fr/annonces-legales), [sudouest-marchespublics.com](http://sudouest-marchespublics.com), avec le réseau **MARCHES PUBLICS**

**Avis administratifs et judiciaires**

**Enquêtes publiques**

**VILLE DE ROYAN**



**Ville de Royan**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Par arrêté n°25.0057 en date du 16 janvier 2025, Le Maire de Royan a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Royan.

À cet effet, M<sup>me</sup> **Beatrice AUDRAN** a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et M. **Robert DUMAS-CHAUMETTE** a été désigné en qualité de commissaires enquêteurs suppléants par le Tribunal Administratif de Poitiers.

L'enquête se déroulera à la Mairie de Royan du **lundi 17 février 2025 à 9 h au vendredi 21 mars 2025 à 17 h**. Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture (exceptés les jours fériés) et pourra soit consigner ses observations sur le registre d'enquête, soit les adresser par écrit au Commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie ou par courrier électronique à envoyer à [modification2plum@mairie-royan.fr](mailto:modification2plum@mairie-royan.fr).

Le Commissaire enquêteur recevra en Mairie les :

- **Lundi 17 février 2025 à l'ouverture de l'enquête de 9 heures à 12 heures;**
- **Mardi 25 février 2025 de 14 heures à 17 heures;**
- **Mercredi 5 mars 2025 de 9 heures à 12 heures ;**
- **Jeu di 13 mars 2025 de 14 heures à 17 heures ;**
- **Vendredi 21 mars 2025 de 14 heures à la clôture de l'enquête 17 heures.**

**Autres avis**

**la Charente Maritime**

Département de la Charente-Maritime  
Direction de l'environnement et de la mobilité

**APPROBATION CRÉATION ZONE DE PREÉMPTION**

**Commune de Moëze**

Par délibération de la Commission Permanente du Département de la Charente-Maritime en date du 20 décembre 2024, il a été approuvé la création d'une zone de préemption à l'intérieur de laquelle peut être exercé le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département, prévue par l'article L. 113-14 du Code de l'urbanisme dans la commune de Moëze, selon les plans consultables au siège du Département de la Charente-Maritime et à la mairie de la commune concernée.

**la Charente Maritime**

Département de la Charente-Maritime  
Direction de l'environnement et de la mobilité

**APPROBATION EXTENSION ZONE DE PREÉMPTION**

**Commune de Saint-Froult**

Par délibération de la Commission Permanente du Département de la Charente-Maritime en date du 20 décembre 2024, il a été approuvé l'extension d'une zone de préemption à l'intérieur de laquelle peut être exercé le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département, prévue par l'article L. 113-14 du Code de l'urbanisme dans la commune de Saint-Froult, selon les plans consultables au siège du Département de la Charente-Maritime et à la mairie de la commune concernée.

MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

LE LITTORAL  
Vendredi 21 février 2025



LEGISPHERE AVOCATS  
Maître Ariane DELSOL  
Association d'avocats  
à Responsabilité Individuelle  
inscrite au Barreau de Saintes  
6 boulevard Vladimir - 2<sup>ème</sup> étage  
Bâtiment A - 17100 SAINTES

AVIS DE CONSTITUTION

Il a été constitué une société par acte sous seing privé, en date du 12 février 2025, à Saint-Georges-des-Coteaux (Charente-Maritime - 17810).

Dénomination : IRRISAINTES  
Sigle : IRRIPISCINE

Forme : Société par Actions Simplifiée.  
Siège social : 6 B rue Champagne Saint-Georges, 17810 St-Georges des Coteaux.  
Objet : La société a pour objet, en France et à l'étranger :

- L'achat, la location, la vente en gros et au détail de biens d'équipement pour la maison et le jardin et notamment d'articles de piscines, d'arrosage et de spas - Ainsi que toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à : la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ; la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ces activités ; la participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ; toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet.

Durée de la société : 99 années.

Capital social fixe : 40 000 €.

Cession d'actions et agrément : Soumise à agrément.

Admission aux assemblées générales et exercice du droit de vote : Dans les conditions statutaires et légales.

Ont été nommés :

Président : HOLDING POE SAS, 6 B rue Champagne Saint Georges, 17810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX, immatriculée au RCS SAINTES sous le n° 983 761 982.

Représentant permanent : Monsieur Cédric SONNET.

La société sera immatriculée au RCS de Saintes.

Pour avis,



SCI ALEXA OPERA  
Société Civile Immobilière  
Au capital de 152,45 €  
Siège social :  
7B résidence des Mimosas  
Chemin Saint James - Vertbois  
17550 DOLUS D'OLÉRON  
RCS LA ROCHELLE 338 226 905

Aux termes d'une délibération en date du 2/09/2024, l'Assemblée Générale Extraordinaire a décidé de transférer le siège social du 7B résidence des Mimosas, chemin Saint James, Vertbois, 17550 DOLUS D'OLÉRON au 67 rue Pierre Corneille, 17000 LA ROCHELLE à compter du 2/09/2024 et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Modification sera faite au Greffe du Tribunal de commerce de LA ROCHELLE.

Pour avis,  
La Gérance.

SCP Catherine OGIER-LAGOUANELLE  
et Corinne CHANCEREL  
Notaires associés  
15 rue des Droits de l'Homme  
17320 MARENNES HIERS BROUAGE

Aux termes d'une délibération en date du 10 février 2025, il a été décidé de transférer le siège social de la société de 13 rue de Terme à MARENNES (17320) au 15 rue des Droits de l'Homme (17320) MARENNES-HIERS-BROUAGE à compter du 10 février 2025. L'article 4 des statuts a été modifié en conséquence. Le dépôt légal sera effectué au Greffe du Tribunal de Commerce de LA ROCHELLE.

Pour avis,

AVIS DE CONSTITUTION

Suivant acte reçu par Me Catherine OGIER-LAGOUANELLE, Notaire à MARENNES-HIERS-BROUAGE, le 18 février 2025, a été constituée une Société Civile Immobilière ayant les caractéristiques suivantes :

Objet : L'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.

Dénomination sociale :

SCI ERWAGNES

Siège social : SAINT-TROJAN-LES-BAINS (17370), 4 rue Marcelle Tinayre.

Durée : 99 années à compter de son immatriculation au rcs de LA ROCHELLE.

Capital social : Mille euros (1 000 €). Les apports sont en numéraire.

Toutes les cessions de parts sont soumises à l'agrément à l'unanimité des associés.

Les gérants de la société sont : M Erwan IMBERDORF et M<sup>me</sup> Agnès COLIN, demeurant tous deux à SAINT-TROJAN-LES-BAINS (17370), 4 rue Marcelle Tinayre.

Pour avis,  
Le Notaire.



LEGISPHERE AVOCATS  
Maître Ariane DELSOL  
Association d'avocats  
à Responsabilité Individuelle  
inscrite au Barreau de Saintes  
6 boulevard Vladimir - 2<sup>ème</sup> étage  
Bâtiment A - 17100 SAINTES

CESSION  
DE FONDS DE COMMERCE

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 22 janvier 2025 à SAINTES (Charente Maritime - 17100), enregistré le 11 février 2025 au SIE - SAINTES - dossier 2025 00004054 / référence 1704P04 2025 A 00227 :

GRAND COMPTOIR DU COURS SARL, site 4 cours National, Michel Baron, 17100 Saintes, immatriculé au greffe de Saintes sous le n° 532 297 157.

A cédé à : SUCRÉ & SALÉ, SARL au capital de 1 000 €, site 4 cours National, Michel Baron, 17100 SAINTES, immatriculée au greffe du SAINTES sous le n° 939 532 958.

Moyennant le prix de 50 000 €, son fonds de commerce de Restauration Traditionnelle, exploité 4 cours National, Michel Baron, 17100 SAINTES.

Entrée en jouissance au 22 janvier 2025.

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues dans les dix jours de la dernière en date des publications légales. Election de domicile est faite à l'adresse du cabinet LEGISPHERE AVOCATS, sis à SAINTES (Charente Maritime - 17100), 6 Boulevard Vladimir, Immeuble Le Trivius, Bâtiment A - 2<sup>ème</sup> étage.

Pour avis et mention,  
Me Amélie BONNEAU,  
Notaire.



CESSION  
DE FONDS DE COMMERCE

Suivant acte reçu par Maître Manon ASSAAD, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée dénommée «NOTA ATLANTIQUE NOTAIRES ASSOCIÉS» dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 133 boulevard André Sautel, titulaire d'un Office notarial à ROYAN (17200), 1 boulevard de Cordouan, avec bureaux annexes à MESCHERS-SUR-GIRONDE, GÉMOZAC et LA TREMBLADIE, le 14 février 2025, a été cédé un fonds de commerce par :

Madame Virginie Magali SUDRE, commerçante, demeurant à MEURSAC (17120), 20 rue des Macquaires, née à SAINT-GEORGES-DE-DIDONNE (17110), le 22 octobre 1977.

À LA SOCIÉTÉ dénommée PANIER CHARENTAIS, dont le siège est à MEURSAC (17120), 7 rue des Écoles, identifiée au SIREN n° 939 353 918 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINTES.

Désignation du fonds : fonds de commerce d'épicerie, multi-services, relais de colis sis à MEURSAC (17120), 7 rue des Écoles, connu sous le nom commercial COOP ATLANTIQUE, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de SAINTES sous le n° 525 580 130.

Le cessionnaire est propriétaire du fonds vendu à compter du jour de la signature de l'acte. L'entrée en jouissance a été fixée au jour de la signature.

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de trente deux mille cinq cents euros (32 500 €), s'appliquant :

- aux éléments incorporés pour trente mille euros (30 000 €),  
- au matériel pour deux mille cinq cents euros (2 500 €).

La présente cession comprend également un stock de marchandises lié au fonds de commerce et ce pour un montant de 7.000 €, en sus du prix ci-indiqué.

Les oppositions, s'il y a lieu, seront reçues en la forme légale dans les dix jours de la dernière en date des insertions prévues par la loi, en l'Office notarial de ROYAN où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion,  
Le Notaire.



AVIS DE CHANGEMENT  
DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Amélie BONNEAU, notaire associé à BOURGNEUF, le 12 février 2025, Monsieur Daniel Michel Pierre BOISSELEAU, retraité, et Madame Maryvonne Mauricette Madeleine LE GROUËC, retraitée, demeurant ensemble à MONTROY (17220), 12 cité du Jeune Fief. Mariés à la mairie de LA ROCHELLE (17000), le 19 juillet 1975 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ont décidé d'aménager pour l'avenir leur régime matrimonial en apportant à la communauté des biens leur appartenant en propre.

Oppositions à adresser, s'il y a lieu, dans les trois mois de la date de parution du présent avis, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier à Maître BONNEAU, notaire à BOURGNEUF (17220), 7 rue de la Chartre.

Pour avis et mention,  
Me Amélie BONNEAU,  
Notaire.

ANNONCES LÉGALES

41

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME  
DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE LA MOBILITÉ

Par délibération de la Commission Permanente du Département de la Charente-Maritime en date du 20 décembre 2024, il a été approuvé la création d'une zone de préemption à l'intérieur de laquelle peut être exercé le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département, prévu par l'article L. 113-14 du Code de l'urbanisme, dans la commune de Moëze, selon les plans consultables au siège du Département de la Charente-Maritime et à la mairie de la commune concernée.

DÉPARTEMENT  
DE LA CHARENTE-MARITIME  
DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT  
ET DE LA MOBILITÉ

Par délibération de la Commission Permanente du Département de la Charente-Maritime en date du 20 décembre 2024, il a été approuvé l'extension d'une zone de préemption à l'intérieur de laquelle peut être exercé le droit de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles du Département, prévu par l'article L. 113-14 du Code de l'urbanisme, dans la commune de Saint-Froult, selon les plans consultables au siège du Département de la Charente-Maritime et à la mairie de la commune concernée.

VILLE DE ROYAN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025,

Le Maire de ROYAN a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de ROYAN.

À cet effet, Madame Béatrice AUDRAN a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Robert DUMAS-CHAUMETTE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Tribunal Administratif de Poitiers.

L'enquête se déroulera à la Mairie de ROYAN du lundi 17 février 2025 à 9 h au vendredi 21 mars 2025 à 17 h.

Le public pourra prendre connaissance du dossier à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture (exceptés les jours fériés) et pourra soit consigner ses observations sur le registre d'Commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie ou par courrier électronique à envoyer à modification2@maire-royan.fr

Le Commissaire enquêteur recevra en Mairie les :

- Lundi 17 février 2025 à l'ouverture de l'enquête de 9h à 12h ;
- Mardi 25 février 2025 de 14h à 17h ;
- Mercredi 5 mars 2025 de 9h à 12h ;
- Jeudi 13 mars 2025 de 14h à 17h ;
- Vendredi 21 mars 2025 de 14h à la clôture de l'enquête 17h.

Aux termes d'un ASSP en date du 05/02/2025, il a été constitué une SCI ayant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : FNLP

Objet social :  
Détenon, gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

Siège social :  
33 rue Sainte Madeleine , 17600 LA CLISSE.

Capital : 1 000 €.

Durée :  
99 ans à compter de son immatriculation au RCS SAINTES.

Co-gérance :  
Madame BRISSON Adeline, demeurant 33 rue Sainte Madeleine , 17600 LA CLISSE et Monsieur VERGER Mathieu, demeurant 33 rue Sainte Madeleine , 17600 LA CLISSE.

Clause d'agrément : Libre.  
BRISSON Adeline.

SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE AGRICOLE  
VITI D'OLÉON  
37 avenue de Bonnemie  
17310 SAINT PIERRE D'OLÉRON  
Groupement de Producteurs  
N° agrément 17919

Les sociétaires de la SCA VITI OLERON, 17310 SAINT PIERRE D'OLÉRON, sont priés de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale Ordinaire qui aura lieu le VENDREDI 14 Mars 2025 à 10H30, au siège social de la Coopérative, 37 avenue de Bonnemie, 17310 SAINT PIERRE D'OLÉRON, pour délibérer sur les comptes de Exercice clos le 30 septembre 2024.

ORDRE DU JOUR  
DE L'ASSEMBLÉE ORDINAIRE :

- 1) Rapport d'activité du conseil d'Administration sur l'exercice clos le 30 septembre 2024 ;
- 2) Rapports du Commissaire aux Comptes ;
- 3) Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024 et comptes aux administrateurs ;
- 4) Affectation des résultats ;
- 5) Constatation du montant du capital social ;
- 6) Montant alloué aux indemnités de présence des administrateurs ;
- 7) Budget formation - fonction administrative ;
- 8) Renouvellement du tiers sortant du Conseil d'Administration ;
- 9) Questions diverses.

Les sociétaires ou la faculté de prendre connaissance, au siège social à partir du 15<sup>ème</sup> jour précédent l'Assemblée générale ordinaire, des rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil d'Administration, du texte des résolutions proposées, du bilan et des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2024.

Il vous est rappelé que le règlement intérieur ainsi que le document unique relatif au travail sont à votre disposition dans les locaux.

Les candidatures électorales en vue d'un poste d'administrateur doivent parvenir à la coopérative 10 jours avant l'Assemblée Générale sous pli recommandé avec accusé de réception.

Le Président,  
M. Thomas COLLETTI

SCI LAURENT SAINTES GARE

Société Civile Immobilière

Au capital de 1.000 €

Siège social :

50 avenue Aliénor d'Aquitaine

17200 ROYAN

Transféré à : 13 rue des Bleuets

17200 ROYAN

R.C.S. SAINTES 840 129 266

Aux termes d'une AGF en date du 09/01/2025, la collectivité des associés a décidé de transférer le siège social de ROYAN (17200), 50 avenue Aliénor d'Aquitaine à ROYAN (17200), 13 rue des Bleuets, à compter du 09/01/2025, et de modifier en conséquence l'article 4 des statuts.

Pour avis,  
La Gérance.

GLAHM

Société Civile Immobilière

Au capital de 1.000 €

Siège social :

4 Quercus des Fleurs

17740 SAINT-MARI-DE-RI

RCS LA ROCHELLE 884 225 160

Aux termes du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire du 17 février 2025, il a été décidé d'ajouter :

Une activité secondaire : La vente de tous produits, articles ou accessoires au détail, en gros et semi gros, et plus particulièrement tous articles liés à l'équipement, l'exploitation et la commercialisation de tous produits via internet.

Les statuts ayant été modifiés en conséquence.

Mention sera faite au RCS de LA ROCHELLE.

Pour avis,

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 10 : Avis RTE - Réseau de transport d'électricité de Nantes**



VOS RÉF. Consultation du 14/10/2024

NOS RÉF. TER-ART-2024-17306-CAS-  
201935-C1D4S0

INTERLOCUTEUR : Romain COLLET

TÉLÉPHONE : 06.59.47.14.14

E-MAIL : [rte-cdi-nts-scet@rte-france.com](mailto:rte-cdi-nts-scet@rte-france.com)

OBJET : ART - PLU - **ROYAN**

**Mairie de ROYAN**  
**80 avenue de Pontailac**  
**CS 80218**  
**17205 Royan**

A l'attention de Mr Bret  
[urbanisme@mairie-royan.fr](mailto:urbanisme@mairie-royan.fr)

La Chapelle sur Erdre,  
le 13/11/2024

Monsieur le Maire,

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.

**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.**

**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**

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, 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).

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.

Il s'agit de :

---

RTE Réseau de transport d'électricité de Nantes  
6 rue Kepler ZAC GESVRINE  
BP 4105  
44240 La chapelle sur Erdre

[www.rte-france.com](http://www.rte-france.com)



Page 1 sur 5

05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025****Liaison aérienne 90 000 Volts :**

Ligne aérienne 90kV N0 1 PREGUILLAC-VAUX

**Liaisons aérosouterraines 90 000 Volts :**

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 PREGUILLAC - ROYAN - THAIMS

Liaison aérosouterraine 90kV N0 1 ROYAN-SAUJON

**Poste de transformation 90 000 Volts :**

POSTE 90kV N0 1 ROYAN

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 :

**1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)****1.1 Le plan des servitudes**

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 ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

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.

**Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.**

**1.2 La liste des servitudes**

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 :

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**RTE**  
**Groupe Maintenance Réseaux Poitou-Charentes**  
**Rue Aristide Berges**  
**17187 PERIGNY CEDEX**

**A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.**

## **2/ Le Règlement**

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.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **UD, UH, UI, UZC, UZE, A, AU, N, Nr, Ntc, NZJ, NZP** du territoire.

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 :

### 2.1 Dispositions générales

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.

### 2.2 Dispositions particulières

#### A) Pour les lignes électriques HTB

### **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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.* »

### **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».



### B) Pour les postes de transformation

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* ».

### **3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés**

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 I4 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*).

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.

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 :

- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 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.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

- **Ligne aérienne 90kV NO 1 PREGUILLAC-VAUX**
- **Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 PREGUILLAC - ROYAN - THAIMS**
- **Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 ROYAN-SAUJON**

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084-DE  
Date de télétransmission : 16/05/2025  
Date de réception préfecture : 16/05/2025



Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Directeur Adjoint,  
Centre Développement Ingénierie Nantes,  
P/o

David PIVOT

Annexes :

- Schéma/tableau pratique pour déclasser les EBC
- Protocole de téléchargement des données RTE sur l'Open data énergies
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques

Copie : DDTM Charente-Maritime [ddtm@charente-maritime.gouv.fr](mailto:ddtm@charente-maritime.gouv.fr)

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Annexe 11 : Avis de la Chambre d'Agriculture Charente Maritime – Deux Sèvres



**LE PRESIDENT**

Monsieur le Maire  
de Royan  
Hôtel de Ville  
80 avenue de Pontailiac – CS 80218  
17205 ROYAN CEDEX

La Rochelle, le 28 octobre 2024

Charente-Maritime  
Site principal - Siège Social  
2 avenue de Fétilly  
CS 85074  
17074 LA ROCHELLE cedex 9  
Tél. : 05 46 50 45 00  
[accueil@cmds.chambagri.fr](mailto:accueil@cmds.chambagri.fr)

Ref : LS/AG  
Class : Modification n°2 PLU

Deux-Sèvres  
Site principal  
Maison de l'Agriculture  
CS 80004  
79231 PRAHECQ cedex  
Tél. : 05 49 77 15 15  
[accueil@cmds.chambagri.fr](mailto:accueil@cmds.chambagri.fr)

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 14 octobre 2024, vous nous demandez notre avis sur votre projet de modification n°2 de votre PLU.

Antennes  
Bressuire (79)  
Ferrières (17)  
Jonzac (17)  
Melle (79)  
Parthenay (79)  
Saintes (17)  
Saint-Jean d'Angély (17)  
Thouars (79)

L'examen de ce dossier n'appelle pas de remarque particulière de notre part, nous émettons donc un **avis favorable** à ce projet.

Vous en souhaitant une bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos sincères salutations.

**Cédric TRANQUARD**  
Président de la Chambre d'agriculture  
de la Charente-Maritime



République Française  
Etablissement public  
Loi du 31/01/1924  
Siret 130 030 380 00013  
APE 9411Z  
[cmds.chambre-agriculture.fr](http://cmds.chambre-agriculture.fr)

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 12 : Avis de la CCI de Charente Maritime**

Madame, Monsieur,  
En réponse à votre mail, reçu le 14 octobre dernier, concernant la modification n° 2 du PLU de la commune de Royan, et après examen des éléments du projet, la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.  
Vous en souhaitant bonne réception,  
Bien cordialement.

Isabelle Auger



**Isabelle AUGER**

*Assistante de Direction Aménagement du Territoire Pôle Proximité Territoriale*

T. 05 46 84 70 98

[Email : i.auger@charente-maritime.cci.fr](mailto:i.auger@charente-maritime.cci.fr)

[www.charente-maritime.cci.fr](http://www.charente-maritime.cci.fr)

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 13 : Avis INAO Délégation territoriale Poitou-Charentes**



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

### Le Délégué Territorial

**Dossier suivi par :** Frédéric PARDON  
**Tél. :** +33(0)5 45 35 30 00  
**Mél :** inao-cognac@inao.gouv.fr

Hôtel de Ville  
80 Avenue de Pontailac  
CS 80218  
17205 ROYAN CEDEX

Cognac, le 26 décembre 2024

**Objet :** projet modification n°2 du PLU de Royan 17306

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 14 octobre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°2 du PLU de Royan dans le département de la Charente-Maritime.

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 ».

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.

La commune de Royan accueille seize sièges d'exploitations habilitées pour la production sous SIQO :

- 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 « Huitres Marennes Oléron » ;
- 3 produisent sous Label Rouge (viande et pain).

La commune n'est pas viticole.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

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.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Directrice de l'INAO et par délégation,  
Le Délégué Territorial  
Laurent FIDELE

INAO - Délégation Territoriale Aquitaine Poitou-Charentes  
Site de Cognac  
3 rue Champplain - 16100 CHÂTEAUBERNARD  
Tél. 05.45.35.30.00 - [www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 14 : Avis GRTgaz**



Direction des Opérations  
Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien  
Département Maitrise des Risques Industriels  
35 rue de la Brigade RAC  
16021 ANGOULEME CEDEX  
Téléphone +33(0)5 45 24 24 29  
Mail PECA-URBA@grtgaz.com  
www.grtgaz.com



Mairie de Royan  
Hôtel de Ville  
80 AVENUE DE PONTAILLAC  
CS 80218  
17205 ROYAN

Affaire suivie par : Service urbanisme

VOS REF. : Mail du 14/10/2024  
NOS REF. : U2024-000457  
INTERLOCUTEUR : Anthony THOREAU Tel : 06 59 81 17 61  
MAIL : PECA-URBA@grtgaz.com  
OBJET : PLU de Royan  
ADRESSE DES TRAVAUX : Modification N°2 du PLU de la commune de Royan

Angoulême, le 30/10/2024

Madame, Monsieur,

Suite à votre courrier reçu par nos services en date du 14/10/2024, relatif au PLU de la commune citée en objet, nous vous informons que le projet de Modification N°2 n'impacte pas la présence de nos ouvrages sur votre territoire.

La présente réponse concerne uniquement la Modification N°2, merci de nous concerter pour toutes futures modifications de votre PLU.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Responsable du Département Maitrise des Risques Industriels  
Vincent BAZAINE

P.O

SA au capital de 639 633 420 euros  
RCS Nanterre 440 117 620

Page 1 sur 1

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 15 : Avis Eau 17 - Service public de l'eau de Charente-Maritime -Pôle Patrimoine et Prospective**



Service Urbanisme  
N/Réf : ND/KP  
Affaire suivie par Nicolas DELBOS  
☎ 05/46/92/39/96



Saintes, le 18 décembre 2024

Le Directeur Général,

à

Monsieur le Maire

80 avenue de Pontailiac  
CS 80218  
17205 ROYAN CEDEX

*STU  
copie à Simion  
suivi*

**Commune de Royan**  
**Demande d'avis sur le projet de**  
**modification n° 2 du PLU arrêté le**  
**30 mai 2024**

Monsieur le Maire,

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.

**NOTICE EXPLICATIVE :**

**- Chapitre 2.4.2 - L'alimentation et la qualité de l'eau potable (page 15) :**

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 m<sup>3</sup> avec un ILP de 4,2 m<sup>3</sup>/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.

**Avis d'Eau 17 sur le projet de la modification n° 2 du PLU arrêtée en date du 30/05/2024 de Royan :**

**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.**

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,  
  
**Denis MINOT**

**Eau 17 - NB - Copie pour information à : Cabinet Altereo**  
131 Cours Genêt – CS 50517 – 17119 SAINTES CEDEX  
Internet : [www.eau17.fr](http://www.eau17.fr) – email : [secretariat@eau17.fr](mailto:secretariat@eau17.fr)  
Tél. : 05.46.92.72.72 – Fax : 05.46.92.39.04

TVA FR 452 517 01 819 – SIRET 251 701 819 00012 – APE: 3600 Z



**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Annexe 16 : Avis CNPF - Centre national de la propriété forestière



---

PLU, modification n°2

---

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre projet de modification n°2 de votre PLU et nous vous en remercions.

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.

En restant à disposition,  
Cordialement,  
Manuel.

**Manuel Mirlyaz**  
Chargé de missions  
Nouvelle-Aquitaine - antenne de Poitiers

15 rue de la Croix de la Cadoue  
BP 40110  
86240 SMARVES  
Portable : 06 89 87 79 32  
Tél. : 05 49 52 23 08  
[www.nouvelle-aquitaine.cnpf.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.cnpf.fr)



  
**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

  
**CNPF**



**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 17: Avis SMBS – Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre /SAGE**



Royan, le 2 décembre 2024

### AVIS TECHNIQUE

Emetteur de la demande : Commune de Royan

Date d'émission de la demande : 14 octobre 2024

Objet de la demande : Avis sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Royan

#### Emetteur de l'avis

Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre (SMBS) - Structure porteuse du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Seudre et animatrice de la Commission Locale de l'Eau (CLE).

#### Eléments de contexte

La commune de Royan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03 juin 2021 et a fait l'objet d'une première modification approuvée le 4 avril 2024.

#### Contenu du dossier

- Dossier administratif ;
- Pièce n°4.2 : Règlement écrit ;
- Notice explicative

#### Analyse de la compatibilité au regard des dispositions du PAGD du SAGE Seudre

Objet de la modification : Point n°1 - La modification des dispositions générales du règlement écrit (article 6) concernant les Espaces Proches du Rivage (EPR).

L'élément de modification concerne les Espaces Proches du Rivage qui ne sont pas situés sur le périmètre du SAGE Seudre et la modification du règlement n'a pas d'incidence sur le bassin.



 Périmètre du SAGE Seudre

#### Avis technique du SAGE Seudre

*La modification apportée sur le PLU ne concerne pas le périmètre du SAGE Seudre et n'a pas d'incidence sur le bassin.*

Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre  
17 Rue de l'électricité – 17 200 ROYAN

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 18 : Avis de la Commune de Vaux sur Mer**

**Commune de VAUX-SUR-MER**

Délibération n° **2024/12.10/10**

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mille vingt-quatre, le 10 décembre à vingt heures,  
Le Conseil Municipal de la Commune de VAUX-SUR-MER,  
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, conformément à  
l'article L.2121-7 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
À la Mairie, sous la présidence de Madame PUGENS Véronique, Première  
Adjointe au Maire,  
Date de la Convocation : le mardi 03 décembre 2024,

**PRÉSENTS** : ADAM Agnès, ALIBERT Pascal, ARGUELLES José-Luis,  
ARIGNON Michel, CARPENTIER Lydie, DEFOIX Christophe, DEVOUGE  
Stéphane, FAUCHER Dominique, FERNANDES David, GRASSET Jean-  
Michel, GIRAUDOT Josiane, HUBERSON-DEBRY Sophie, LE NAOUR  
Bénédicte, LE NAOUR Éric, LAZARE Muriel, PALISSIER Colette, PUGENS  
Véronique, RENU Béatrice, ROCHETEAU Sylvie, STEULLET  
Emmanuelle,

**ABSENTS REPRÉSENTÉS** : COLUS Pierre-Henry par PALISSIER Colette,  
DEVIENNE Stéphane par ROCHETEAU Sylvie, OLAGNIER Jocelyne par  
ADAM Agnès, PIET Jean-François par PUGENS Véronique, YALA Akli par  
GRASSET Jean-Michel,

**ABSENT** : LESPINAS Michel,

**ABSENT EXCUSÉ** : LIBELLI Patrice,

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : RENU Béatrice,

Nombre de membres en exercice : 27 - Présents : 20 - Votants : 25

<b>TÉLÉTRANSMIS AU CONTRÔLE DE LÉGALITÉ</b>
Sous le N° 017 - 211704614 - 2024 <i>12-10-2024</i>
Certifié exécutoire
Accusé de Réception Préfecture : Reçu le : <i>12 / 12 / 2024</i>
Affiché le <i>12 12 2024</i>

**MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE ROYAN : AVIS DE LA COMMUNE**

**Rapporteur** : Madame PALISSIER

La commune de Royan a transmis par courriel le 11 octobre 2024 le projet  
de modification n° 2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3  
juin 2021.

Les modifications apportées au PLU ont pour objectif de permettre une  
densification dans l'enveloppe urbaine existante des espaces proches du

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

rivage dans le cadre de la mise en œuvre de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette des Sols).

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 :

*« - 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. »*

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.

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.

Vu les pièces du dossier,

Considérant que la modification projetée ne porte pas atteinte aux intérêts de la commune,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

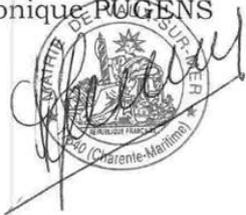
Où l'exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité,

- **ÉMET** un avis favorable au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROYAN.

Fait et délibéré le jour, mois et an que dessus.

À Vaux-sur-Mer, le 11 décembre 2024

Pour le Maire absent,  
La Première Adjointe,  
Véronique RUGENS



Signature of Véronique RUGENS, First Deputy Mayor, over the official seal of the Commune of Vaux-sur-Mer.

La secrétaire de séance,  
Béatrice RENU



Signature of Béatrice RENU, Secretary of the meeting, over the official seal of the Commune of Vaux-sur-Mer.

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 19 : Avis de la Commune de Saint Sulpice de Royan**

AR Prefecture
017-211704093-20241128-DELIB2484-DE Reçu le 02/12/2024

Commune de SAINT-SULPICE-DE-ROYAN

EXTRAIT DU REGISTRE UNIQUE 2024



Convocation et affichage : le 22/11/2024	
Affichage liste délibérations : le 29/11/2024	
Nombre de conseillers en exercice : 23	
Présents : 14	Votants : 18

L'an deux mille vingt-quatre, le 28 novembre à 20 h 00, le Conseil Municipal de la commune dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Christian PITARD, Maire.

**Présents :** Mmes et MM. PITARD Christian, BIZET Isabelle, GIRAUD Eric, DURAND Béatrice, FERRE Pascal, HEULET Christelle, BACH Nicole, MASCOT Manuela, CHAMBLIER Isabelle, GOYAU Gislhaine, AUGEREAU Cédric, ESTRADERE Hélène, AUDFRAY Françoise, VAN CLEEMPUT DIET Aurélie.

**Absents excusés :** M. GOUPILLE Lionel a donné pouvoir à Mme HEULET Christelle, Mme TROADEC Patricia a donné pouvoir à Mme GOYAU Gislhaine, M. HERVIOT Yves a donné pouvoir à Mme AUDFRAY Françoise, M. GUILLEMET Christophe a donné pouvoir à M. FERRE Pascal, M. ROY Christophe, Mme LESAINTE Catherine, M. GABARD Benoit, M. RICHARD Mickaël, M. BOIS Anthony.

**Secrétaire de séance :** M. GIRAUD Eric

Délibération n° 24-84   2.1.5 documents d'urbanisme - autre
Avis sur le projet de modification n°2 du PLU de la ville de Royan

La commune de Royan a arrêté son projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et le soumet à consultation du public.

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.

La commune a reçu le 14 octobre 2024 un lien de téléchargement contenant toutes les pièces du dossier. L'assemblée est invitée à se prononcer sur ce projet de P.L.U..

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,**

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.

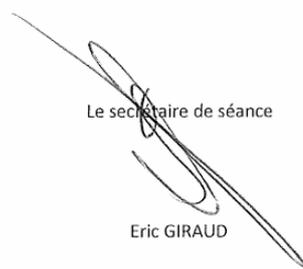
Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits  
Extrait certifié conforme

Le Maire

  
Christian PITARD



Le secrétaire de séance

  
Eric GIRAUD

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 20 : Avis Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA)**

www.agglo-royan.fr



Pôle Aménagement durable et mobilité  
Affaire suivie par Virginie TROQUEREAU



05.46.22.19.76

v.troquereau@agglo-royan.fr

*STU  
copie @ Simionet  
mll/gf*

**MONSIEUR LE MAIRE  
MONSIEUR PATRICK MARENGO  
80 AVENUE DE PONTAILLAC  
17205 ROYAN CEDEX**

N. Réf. : 2025/BL-VT-CB/5

Objet : modification n°2 du PLU - Avis CARA

Royan, le 8 janvier 2025.

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis le dossier de modification n°2 de votre Plan Local d'Urbanisme, je vous en remercie.

L'objectif principal est de faire évoluer la rédaction du règlement afin de permettre d'exploiter les différentes potentialités de densification. Cela concerne l'article H des dispositions générales. La nouvelle réglementation permettra ainsi d'urbaniser les quelques unités foncières non bâties situées dans les Espaces Proches du Rivage délimités au titre de la loi littoral. Elle précise les critères pour permettre une densification relative du tissu urbain au sein de ces espaces. Cette urbanisation limitée est motivée et justifiée dans la notice.

A la lecture du dossier, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique émet un avis favorable sur celui-ci. Toutefois, afin de vous aider à améliorer la mise en œuvre de votre PLU et la compréhension et l'information du public, je me permets les observations ci-après en espérant que vous puissiez les prendre en considération :

- Une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée) pourrait être opportunément définie sur la parcelle prise en exemple (AC 145) afin de vous assurer de la qualité de sa future urbanisation.
- Il est recommandé de mettre à jour les références aux documents cadres (voir annexe).

Le Pôle « Aménagement Durable et Mobilité » de la CARA reste à votre disposition pour vous conseiller et vous accompagner dans l'évolution de votre document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**LE PRÉSIDENT,  
VINCENT BARRAUD**



**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

www.agglo-royan.fr



**ANNEXE :**

Remarques :

**Notice :**

- 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 SRADDET Nouvelle Aquitaine a été approuvé le 18 novembre 2024.
- Page 27 : le PCAET a été approuvé le 19 octobre 2023.

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 21 : Avis Conseil Départemental -Direction des Infrastructures**



*La Rochelle, le 2 . DEC. 2024*

**Direction des Infrastructures**  
85, boulevard de la République  
CS 60003  
17076 La Rochelle Cedex 9  
Affaire suivie par : Cécile VENEZIA  
N° dossier : 2024-URBA-0044  
Tél. : 05 46 97 55 09  
Email : di.urbanisme@charente-maritime.fr

**Monsieur Patrick MARENGO**  
**Hôtel de Ville**  
**80 AVENUE DE PONTAILLAC**  
**CS 80218**

**17205 ROYAN CEDEX**

**Objet** : Avis sur projet de modification du PLU

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Royan et je vous en remercie.

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.

J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sans observation particulière.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Pour la Présidente et par délégation,  
Le Vice-Président du Département,

  
Gérard PONS

Département de la Charente-Maritime

85 boulevard de la République - CS 60003 - 17076 La Rochelle cedex 9  
05 46 317 000 info@charente-maritime.fr

charente-maritime.fr   

**la Charente  
Maritime**  
LE DÉPARTEMENT 

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 22 : Avis CDPENAF**

 Outlook

---

**Non soumis à la CDPENAF : NOTIFICATION DU PROJET MODIFICATIF 2 DU PLU de la Commune de ROYAN**

---

Madame, Monsieur,

Le secrétariat de la CDPENAF accuse réception au 11/10/2024 de la modification n°2 du PLU de Royan.

La CDPENAF n'a pas à être saisie sur cette modification car elle concerne la densification des espaces proches du rivage en zones UA et UE avec la modification du règlement en conséquence.

Veillez nous excuser pour ce retour tardif.

Bonne réception.

Je reste à votre disposition.

Bien cordialement,

Magali RENOULLEAU

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et enjeux agricoles en urbanisme  
Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
Service Agriculture Durable et Soutien aux Territoires  
CS 80 000  
17018 LA ROCHELLE CEDEX 1

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 23 : Avis MRAe Nouvelle Aquitaine**



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale  
de région Nouvelle-Aquitaine sur le projet  
de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Royan (17)**

Dossier PP-2024-16692

n°MRAe 2024ANA104

**Porteur du Plan :** commune de Royan

**Date de saisine de l'autorité environnementale :** 10 octobre 2024

**Date de la consultation de l'agence régionale de santé :** 14 octobre 2024

**Préambule.**

*Il est rappelé ici que, pour tous les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale ou à étude d'impact, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui a été soumis.*

*En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe).*

*Cet avis d'autorité environnementale a été rendu par délégation de la commission collégiale de la MRAe Nouvelle-Aquitaine à Patrice GUYOT.*

*Le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

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 avis<sup>1</sup> 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 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.

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.

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.

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.

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.

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).

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.

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.

À Bordeaux, le 20 décembre 2024

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,

le membre délégué



Patrice Guyot

1 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp\\_2020\\_9532\\_r\\_plu\\_royan\\_mrae\\_signe.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2020_9532_r_plu_royan_mrae_signe.pdf)

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 24**

**ARRÊTÉ PORTANT SUR L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE (CARA)**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE - ARRÊTÉ DU 09.07.2024

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME  
\*  
ARRONDISSEMENT DE ROCHEFORT  
\*  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
ROYAN ATLANTIQUE

**ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT  
DU 9 JUILLET 2024**  
*AP-240709-AG03*

107, avenue de Rochefort  
17201 ROYAN Cedex  
Reçu en préfecture le : 16/07/2024  
Publié le : 16/07/2024  
ID : 017-241700640-20240709-AP-240709-AG03-AR

DOCUMENTS D'URBANISME  
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT)

**ARRÊTÉ PORTANT SUR L'OUVERTURE ET L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA RÉVISION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE (CARA)**

*LE PRÉSIDENT DE LA C.A.R.A.*

- Vu le Code Général des collectivités territoriales,
- Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.143-22 et R.143-9,
- Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-2 et suivants,
- Vu l'arrêté préfectoral n°17-2019-12-005 du 27 décembre 2019 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020,
- Vu la délibération en date du 25 septembre 2007 par laquelle le conseil communautaire a approuvé le schéma de cohérence territorial (SCoT) de la CARA,
- Vu la délibération du conseil communautaire n°CC-160527-F4 du 27 mai 2016 prescrivant la mise en révision du SCoT et définissant les objectifs et les modalités de concertation mises en œuvre à l'occasion de cette élaboration,
- Vu la délibération n°CC-230522-C1 en date du 22 mai 2023 par laquelle le Conseil communautaire a acté la tenue du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Vu la délibération n°CC-240325-C1 en date du 25 mars 2024 par laquelle le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de SCoT révisé de la CARA,
- Considérant ce qui suit :

Le projet de SCoT révisé a été notifié aux personnes publiques associées, consultées et aux communes du territoire du SCoT qui ont tous rendus un avis.

Par une demande enregistrée au greffe du Tribunal Administratif de Poitiers, le Président de la C.A.R.A. a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique portant sur le projet de révision du SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Par une décision n° E24000053/86 en date du 30 avril 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur Philippe BERTHET en qualité de commissaire enquêteur et monsieur M. Bernard MISSIAEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE - ARRÊTÉ DU 09.07.2024

**ARRÊTÉ :****ARTICLE 1 : OBJET, DATES ET DURÉE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET AUTORITÉ RESPONSABLE**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du schéma de cohérence territoriale de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique arrêté le 25 mars 2024, pendant une durée de 36 jours consécutifs : du lundi 19 août 2024 à 9h00 au lundi 23 septembre 2024 à 17h00.

L'objet de l'enquête publique est de permettre à toute personne d'émettre des observations, propositions ou contre-propositions sur les dispositions de ce document de planification, lequel définit la stratégie et les orientations structurantes pour le développement du territoire sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique pour les 20 ans à venir.

Le SCoT est révisé sous la responsabilité de la CARA, dont le Président est Monsieur Vincent BARRAUD.

Le siège de l'enquête est fixé au siège administratif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, situé à l'adresse suivante : 107 avenue de Rochefort, 17200 ROYAN.

**ARTICLE 2 : CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un outil de conception et de mise en œuvre d'un projet d'aménagement stratégique à l'échelle intercommunale. Le périmètre du SCoT correspond au périmètre de la CARA (33 communes).

Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'économie et d'aménagement commercial, d'environnement et de paysage.

Le premier SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a été approuvé le 25 septembre 2007. Il a été mis en révision le 27 mai 2016. Au terme de plusieurs années de travaux, d'études et de concertation, le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de SCoT révisé, le 25 mars 2024.

**ARTICLE 3 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Par décision n° E24000053/86, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur Philippe BERTHET en qualité de commissaire enquêteur, et monsieur M. Bernard MISSIAEN en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

**ARTICLE 4 : COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Conformément aux articles R 123-8 du Code de l'environnement et R 143-9 du Code de l'urbanisme, le dossier mis à l'enquête publique composé des pièces suivantes pourra être consulté dans les lieux définis à l'article 5 du présent arrêté :

- Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé tel qu'arrêté par délibération du conseil communautaire le 25 mars 2024, composé d'un rapport de présentation incluant une évaluation environnementale et son résumé non technique, d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et d'un document d'orientation et d'objectifs (DOO) ;
- Une notice de l'enquête publique mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative ;
- Les avis recueillis en application de l'article L 143-20 du code de l'urbanisme ;
- L'avis émis par l'Autorité Environnementale (Mission régionale de l'Autorité environnementale) ;
- Les délibérations prises par le conseil communautaire de la CARA (prescription de la révision, débat sur le PADD, bilan de la concertation et arrêt du projet de SCoT révisé) ;
- Le bilan de la concertation tirée le 25 mars 2024 ;
- Le présent arrêté portant sur l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique ainsi que l'avis d'ouverture.

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE- ARRÊTÉ DU 09.07.2024

**ARTICLE 5 : CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC**

Durant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête, en version papier, sera tenu à disposition afin que le public puisse en prendre connaissance aux horaires habituels d'ouverture au public, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles :

- au siège de la CARA, 107 avenue de Rochefort, 17200 ROYAN
- à la mairie de LA TREMBLADE, 23 rue de La Seudre, 17390 LA TREMBLADE
- à la mairie de COZES, 2 route de Saintes, 17120 COZES

Le dossier sera également consultable sur support dématérialisé, 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24 pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site suivant : [www.agglo-royan.fr](http://www.agglo-royan.fr).

Un poste informatique est mis à disposition du public dans le hall de la CARA, 107 avenue de Rochefort, 17200 ROYAN, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête publique pourra y être consulté.

Toute personne pourra à sa demande et à ses frais, obtenir communication d'un dossier papier de l'enquête publique, dès l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête auprès du service SCoT de la CARA (mail : [scot@agglo-royan.fr](mailto:scot@agglo-royan.fr) et téléphone : 05.46.39.64.37).

**ARTICLE 6 : OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Dans chaque lieu d'enquête mentionné à l'article 5, le dossier d'enquête publique sera accompagné d'un registre à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire enquêteur, sur lequel les observations, propositions et contre-propositions du public pourront être consignées.

Pendant la durée de l'enquête publique, un site Internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions directement est ouvert à l'adresse suivante : <https://demarche.royan-atlantique.info/enquete-publique/scot/>.

Le public pourra aussi adresser ses observations par courrier postal à l'attention de :

Monsieur le COMMISSAIRE ENQUÊTEUR – PROJET SCoT  
CARA – SERVICE TERRITOIRE DURABLE  
107 avenue de Rochefort  
17200 ROYAN

En outre, les observations du public pourront être reçues par le commissaire enquêteur aux jours, heures et lieux fixés à l'article 7 du présent arrêté.

Ces observations seront tenues à la disposition du public dans les meilleurs délais au siège de l'enquête. Elles seront publiées dans les meilleurs délais sur le registre dématérialisé <https://demarche.royan-atlantique.info/enquete-publique/scot/>, donc visibles par tous.

**ARTICLE 7 : PERMANENCES D'ACCUEIL DU PUBLIC**

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre-propositions écrites ou orales lors de permanences aux lieux indiqués ci-après, aux jours et aux heures suivantes :

Lieux	Permanences
Siège de la CARA 107 avenue de Rochefort 17200 ROYAN	Lundi 19 août 2024 de 9h00 à 12h00 Lundi 23 septembre 2024 de 14h00 à 17h00
Mairie de LA TREMBLADE 23 rue de La Seudre 17390 LA TREMBLADE	Mercredi 28 août 2024 de 9h00 à 12h00
Mairie de COZES 2 route de Saintes 17120 COZES	Mercredi 11 septembre 2024 de 14h00 à 17h00

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE- ARRÊTÉ DU 09.07.2024

**ARTICLE 8 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur clôt les registres d'enquête qui lui sont transmis sans délai, conformément à l'article R 123-8 du Code de l'environnement.

Dès réception des registres, Monsieur le commissaire enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales de l'enquête consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire une réponse et ses observations éventuelles.

**ARTICLE 9 : RAPPORT ET CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira le rapport relatant le déroulement de l'enquête en examinant les observations recueillies et présentera ses conclusions motivées sur le projet.

À compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours pour établir et transmettre au Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique un rapport conforme aux dispositions de l'article R123-19 du Code de l'environnement. Son rapport sera accompagné du dossier soumis à l'enquête, des registres d'enquête publique et des pièces annexées.

Ses conclusions motivées feront l'objet d'une présentation séparée précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport, des conclusions et avis motivés à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur pourront être consultés par le public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête :

- Au siège administratif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, ainsi que dans les deux lieux listés dans le tableau ci-dessus et à la Préfecture de la Charente-Maritime, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
- Sur le site Internet de la CARA [www.agglo-royan.fr](http://www.agglo-royan.fr).

**ARTICLE 10 : INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ET PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET**

Toute information relative au projet de révision du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ou à la présente enquête publique peut être demandée auprès de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (personne responsable du projet) par courrier (107 avenue de Rochefort, 17200 ROYAN) ou par courriel ([scot@agglo-royan.fr](mailto:scot@agglo-royan.fr)).

**ARTICLE 11 : MESURES DE PUBLICITÉ**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités de l'enquête publique sera :

- Publié en caractère apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans les deux journaux suivants :
  - Le Littoral
  - Sud-Ouest
- Affiché aux trois lieux de permanence précités, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
- Affiché dans les 33 communes couvertes par le projet de révision du SCoT, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
- Publié sur le site Internet de la CARA [www.agglo-royan.fr](http://www.agglo-royan.fr) et <https://demarche.royan-atlantique.info/enquete-publique/scot/> sur la page Internet dédiée au registre dématérialisé à l'adresse suivante, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.
- Publié sur le site Internet de la CARA quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE- ARRÊTÉ DU 09.07.2024

- Il pourra également être publié par tout autre procédé en usage par la CARA et les communes concernées.
- Ces mesures de publicité seront certifiées par le Président de la CARA et les maires des communes concernées.

**ARTICLE 12 : APPROBATION DU SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE RÉVISÉ DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE**

La CARA est l'autorité compétente pour approuver, suivre et réviser le SCoT.  
À l'issue de l'enquête publique, le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, pourra être approuvé par délibération du conseil communautaire de la CARA.

**ARTICLE 13 : EXÉCUTION**

Une copie du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime,
- Chaque Maire des 33 communes de la CARA,
- Monsieur Philippe BERTHET, commissaire enquêteur,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

POUR AMPLIATION,

FAIT à ROYAN, le 9 juillet 2024

Le Président,

Le Président,



- Signé -

Vincent BARRAUD

Vincent BARRAUD

*Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification pour le bénéficiaire et de son affichage pour les tiers.*

*Saisine par courrier : Tribunal administratif, Hôtel Gilbert -15 rue de Blossac- CS 80541 - 86020 Poitiers Cedex  
ou via la plateforme Télérecours : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)*

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Annexe 25 – Articles de presse Sud-Ouest du 10.04.2025 et du 27.02.2025



L'hôtel de ville actuel et son vaste parc sont idéalement situés entre l'avenue de Pontalliac et l'estuaire. © Crédit photo - L. P.

Par Ronan Chérel

Publié le 10/04/2025 à 17h15.

Mis à jour le 10/04/2025 à 18h25.



Écouter



Réagir



Voir sur la carte



Partager



**Une modification du plan local d'urbanisme laisse penser à l'Association Royan patrimoine environnement que la municipalité voudrait céder l'actuel hôtel de ville**

L'Association Royan patrimoine environnement (Arpe), au nom « des voisins du parc de la mairie », exprime une inquiétude sur la motivation réelle de la Ville à modifier le plan local d'urbanisme (PLU) pour les « espaces proches du rivage ». Si la modification n°2 du PLU actuel est actée, les droits à construire dans ces zones en léger retrait du littoral seront revus à la hausse. Ce qui permettrait, par exemple, « de construire un ou plusieurs bâtiments de plus de 3 000 mètres carrés au sol sur cinq niveaux » sur l'emprise actuelle de la mairie, avenue de Pontalliac.

SUR LE MÊME SUJET

**Urbanisme et construction : la Ville de Royan revoit sa copie pour les « espaces proches du rivage »**

Une première règle « trop restrictive » dans l'actuel plan local d'urbanisme va être assouplie, permettant de construire plus grand dans ces secteurs



**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

L'Arpe soupçonne la majorité municipale actuelle de se projeter sur la vente de l'hôtel de ville à un éventuel promoteur hôtelier. « On peut se demander si la municipalité n'a pas monté une opération en deux temps pour pouvoir (enfin) vendre le terrain où se trouve la mairie pour y faire construire un hôtel 5 étoiles. »

« Nous n'avons pas d'intention cachée », assure le maire, Patrick Marengo. « Je suis moi-même attaché à la mairie actuelle et le site sur lequel elle est implantée. Je la conserverai le plus longtemps possible. Nous y avons pensé, c'est vrai, mais pour l'instant, il n'est pas question de vendre la mairie. »



Les abords du boulevard Frédéric-Garnier sont intégrés aux « espaces proches du rivage », soumis à des règles de construction spécifiques. © Crédit photo : R. C.

Par Ronan Chérel  
Publié le 27/02/2025 à 14h33.



Écouter



Réagir



Voir sur la carte



Partager



## Une première règle « trop restrictive » dans l'actuel plan local d'urbanisme va être assouplie, permettant de construire plus grand dans ces secteurs

Un plan local d'urbanisme (PLU) n'est jamais figé. Nouvelle démonstration à Royan avec une modification actuellement soumise à enquête publique (1). La Ville va réécrire le règlement urbanistique des « espaces proches du rivage ». Dans une bande bordant le littoral, où les habitations ont une visibilité directe ou possible sur l'estuaire, des règles de construction strictes avaient été adoptées dans l'actuel PLU, « trop restrictives », admet le premier adjoint, Didier Simonnet.

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

En cas « de reconstruction d'un bâtiment préexistant », le règlement permettait, dans les secteurs concernés, « une possibilité d'augmentation de 30 % de l'emprise au sol existante ». Emprise du bâti précédent, s'entend. « Nous avons constaté à l'usage que cette règle était trop restrictive par rapport à ce qu'il est permis dans d'autres zones », confirme Didier Simonnet. Restrictive et donc pénalisante, en termes de valeur foncière, pour certains propriétaires vendeurs d'une partie de leur parcelle.

SUR LE MÊME SUJET

**Pays royannais : dernière ligne droite pour le Schéma de cohérence territorial**

Le territoire de la communauté d'agglomération Royan Atlantique vit sous le régime du Scot de 2007. La phase d'enquête publique du nouveau Scot vient de s'achever



## Jusqu'à 20 % de la parcelle

Si la modification du règlement de ces « espaces proches du rivage » est validée, à l'avenir, le droit à construction s'étendra jusqu'à « 20 % de la surface de l'unité foncière ». Une nuance : « Dans le cas de la reconstruction, suite à un sinistre, d'un bâtiment préexistant, le projet pourra recréer à l'identique ou en deçà de l'emprise au sol existante [...] si celle-ci est supérieure aux 20 % précités ».

L'urbanisation parfois jugée excessive hérisse le poil de certains administrés. Didier Simonnet s'empresse de rappeler que « des garde-fous existent, comme le respect des arbres existant sur une parcelle ou la distance à respecter avec les habitations voisines ». Cette autorisation de bâtir jusqu'à 20 % de la surface foncière, d'ailleurs, reste plus restrictive, par exemple, que ce que le plan local d'urbanisme autorise dans le quartier du Parc, hors secteur considéré comme « espace proche du rivage ». Le PLU y permet en effet de construire un bâti d'une emprise pouvant aller jusqu'à 25 % de la surface de la parcelle.

(1) L'enquête publique court jusqu'au vendredi 21 mars, à la mairie de Royan, 80, avenue de Pontailiac. Informations sur le site de la Ville ([www.ville-royan.fr](http://www.ville-royan.fr)).

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Annexe 26 :  
Procès-Verbal de Synthèse des observations  
et Mémoire en réponse du Maire de Royan**

**Enquête Publique  
du lundi 17 février 2025 à 9h00 au vendredi 21 mars 2025 à 17h00  
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme  
Commune de ROYAN**



**PVS Procès-Verbal de Synthèse**

**P.V. à l'attention de Monsieur le Maire du Royan et/ou son représentant**

L'objet visé par le procès-verbal de synthèse est de permettre au Mairie de Royan - porteur du projet, Monsieur Patrick MARENGO ou son Représentant, d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête. L'article R123-18 du Code de l'Environnement précise qu'à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

A la demande de la Commune de Royan, il a été procédé conformément à la décision N° E24000162 /86 en date du 31 décembre 2024 du Tribunal Administratif de Poitiers, sur le territoire de la commune de Royan, à une enquête publique relative au :

**Projet de Modification n°2 du PLU de la Commune de Royan**

**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.**

L'objectif de la présente modification n°2 du PLU est donc d'adapter le règlement graphique et écrit du PLU.

Il conviendra d'adapter le règlement graphique et écrit du PLU En application du Code de l'Environnement (art.L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants, notamment R.123-18 et après la clôture de l'Enquête Publique, le Commissaire Enquêteur Madame AUDRAN Béatrice a l'honneur de porter à votre connaissance le déroulement de l'enquête, les observations, les questions et suggestions qui ont été émises au cours de l'enquête publique rappelée ci-dessus. Observations et questions auxquelles vous apporterez réponse autant que possible au travers de votre mémoire.

Le procès-verbal de synthèse PVS est communiqué à Monsieur le Maire de Royan dans le délai de huit jours à compter de la réception par le Commissaire Enquêteur des registres d'enquête et des documents annexés. Monsieur le Maire de la Commune de Royan dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Cette enquête publique, effectuée au titre du code de l'environnement, s'est déroulée du lundi 17 février 2025 à 9h00 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 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Royan, dans le cadre de la Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Royan.

Le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à disposition du public dans les locaux de l'Hôtel de Ville de Royan, aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h. Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la Mairie

## **1. Objet de l'enquête :**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Royan a été approuvé en séance du Conseil Municipal le 03 juin 2021.

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.

Il convient de souligner 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.

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.

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.

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 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.

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. Organisation de l'Enquête Publique**

Monsieur le Maire de Royan a ainsi 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**.

### **2.1. Désignation du commissaire-enquêteur**

Par décision n° E24000162 /86 en date du 31 décembre 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITERS a désigné Madame Béatrice AUDRAN, en qualité de Commissaire Enquêteur, pour procéder à l'enquête publique relative au projet de Modification n°2 du PLU de la commune de Royan.

### **2.2. L'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique**

L'Arrêté STU n° 25.0057 en date du 16 janvier 2025, définit :

→ Les dates de début et de fin de l'enquête publique : du 17 février 2025 à 9h00 au 21 mars 2025 à 17h00 inclus.

→ Le lieu de l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire-enquêteur :

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

→ Les modalités d'information et d'expression du public

### **3. Déroulement de l'enquête**

#### **.1. 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.

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 Uranisme Grand Ouest – 44115 Basse-Goulaine.

#### **3.2. Complétude des dossiers**

Nous avons fait le point avec Monsieur BRET Marc -Directeur Général Adjoint des Services et Madame LEPINOUX Nathalie - Responsable Urbanisme - **Mairie de Royan**, sur la complétude du dossier d'enquête. Le dossier a été mis en ligne sur le site internet de la mairie : [www.ville-royan.fr](http://www.ville-royan.fr)

L'ensemble du dossier en version numérique m'a été adressé par les services de la mairie de Royan, ainsi qu'un dossier en version papier.

#### **3.3. 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 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 Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA)**

**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**

En outre, le commissaire enquêteur a pris connaissance des documents du dossier de Modification n°2 du PLU. L'ensemble des documents sont exposés de façon claire, compréhensible et ne suscite pas de commentaire de la part du Commissaire Enquêteur.

**Le dossier présenté par la Commune de Royan avec le concours de ALTEREO - est complet.**

### **3.4. Information du public – Publicité légale de l'Enquête**

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

#### **- Par voie d'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, sur les panneaux et lieux habituels d'affichage.

Cette enquête a été portée à la connaissance du public par : Affichage de l'Arrêté Municipal en Mairie, ainsi que l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage dédiés.

#### **- Par voie de presse**

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.

#### **- Via internet**

Les données concernant l'enquête publique ont été mises en ligne, en accès libre sur le site web de la mairie de Royan : [www.ville-royan.fr](http://www.ville-royan.fr)

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

### **3.6. Tenue des permanences**

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.

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 [www.ville-royan.fr](http://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 ; ainsi qu'à l'adresse courriel prévue par l'arrêté municipal prescrivant l'Enquête Publique : [modificationplu2@mairie-royan.fr](mailto:modificationplu2@mairie-royan.fr).

**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.**

**L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.**

**Le personnel de la mairie de Royan a mis tout en œuvre pour permettre le bon déroulement de l'enquête publique.**

#### **4. Climat de l'Enquête**

Les différents contacts initiés avec les élus et les agents de la mairie 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 étaient 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. La participation du public à l'enquête a été bonne.

Les cinq permanences ont été tenues comme fixées 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](mailto: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 l'ensemble des registres et pris possession des registres 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.

Une réunion de clôture a été réalisée le 21.03.2025 avec Monsieur Patrick MARENGO – Maire de Royan, Monsieur SIMONNET – Adjoint au Maire et 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.

#### **5. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et registre**

Le Registre d'Enquête papier m'a été remis le 21 mars 2025, clos et signé par mes soins. La version papier du dossier mis à disposition du Public a été conservée à la Mairie de Royan.

#### **6. Bilan de l'enquête publique**

##### **6.1. 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 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](mailto: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.

Le dossier était consultable tout au long de la durée de l'enquête publique, dans les locaux de la Mairie ainsi que sur le site internet : [www.ville-royan.fr](http://www.ville-royan.fr)

## 6.2 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		
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

## 7. Synthèse des observations du public sur la Modification n°2 du PLU

### 7.1. Les observations se rapportant au Projet de Modification n°2 du PLU de Royan

Les observations/contributions sont consignées au présent PVS dans un tableau ci-dessous par Permanence, dans l'ordre chronologique des observations et par lieu de permanence

Puis par registre, pour les communes où il n'y a pas eu de permanence tenue par le Commissaire Enquêteur.

Et ensuite nous avons répertorié et consigné les contributions et documents transmis au Commissaire Enquêteur par courriel et/ou par courrier.

	Observations lors des Permanences	
<b>Observation écrite n°1</b>	Permanence du 25.02.2025	Madame NASIF Lauriane - Commune de Royan
<b>Observation n°2 Observation orale</b>	Permanence du 25.02.2025	Monsieur Jean-Jacques AZOUS - Commune de Royan
<b>Observation n°3 Observation orale</b>	Permanence du 13.03.2025	Association Royan Vaux Environnement – Monsieur DEPONDI Patrice Président de l'Association – Commune de Vaux sur Mer
<b>Observation écrite n°4</b>	Permanence du 13.03.2025	Madame et Monsieur FOURNEL – Madame BOGGETTO – Commune de Royan
<b>Observation écrite n°5</b>	Permanence du 13.03.2025	Association Royan Patrimoine Environnement – Monsieur VIDOT et Monsieur REVOLAT – Commune de Royan
<b>Observation écrite n°6</b>	Permanence du 13.03.2025	Couple anonyme
<b>Observation écrite n°7</b>	Permanence du 21.03.2025	Madame et Monsieur GAILLER
<b>Observation écrite n°8</b>	Permanence du 21.03.2025	Association Royan Patrimoine Environnement - Monsieur VIDOT Président
	Observations Hors Permanence	
<b>Observation écrite n°9</b>	Hors permanence le 19.03.2025	Monsieur G. THEVENET
<b>Observation écrite n°10</b>	Hors permanence le 19.03.2025	Monsieur Philippe REGINAULT – Commune de Royan
<b>Observation écrite n°11</b>	Hors permanence le 19.03.2025	Madame FON Marie-Claude – Commune de Royan
	Observations par Courriers	
<b>Observation écrite n°12</b>	Courrier du 24.02.2025	Madame Killy PUAUD – Commune Neuille sur Seudre
<b>Observation écrite n°13</b>	Courrier du 08.03.2025	Association Royan Vaux Environnement – Monsieur DEPONDI Patrice Président de l'Association – Commune de Vaux sur Mer
	Observations par Courriels	
<b>Observation écrite n°14</b>	Courriel du 24.02.2025	Monsieur Marc BAUHAIN
<b>Observation écrite n°15</b>	Courriel du 23.02.2025	Monsieur Jean-Jacques AZOUS - Commune de Royan
<b>Observation écrite n°16</b>	Courriel du 06.03.2025	Monsieur CHAGNEAUD Bernard
<b>Observation écrite n°17</b>	Courriel du 14.03.2025	Monsieur Benoit De la FOURCHARDIERE
<b>Observation écrite n°18</b>	Courriel du 15.03.2025	Association ARPE – Association Royan Patrimoine Environnement

<b>Observation écrite n°19</b>	Courriel du 16.03.2025	Madame Béatrice BELEUSE – Commune de Royan
<b>Observation écrite n°20</b>	Courriel du 16.03.2025	Madame Edith GAILLY – Commune de Royan
<b>Observation écrite n°21</b>	Courriel du 16.03.2025	Monsieur Didier FOULT (Les Amis du Parc) – Commune de Royan
<b>Observation écrite n°22</b>	Courriel du 17.03.2025	Madame Christelle MIGNE – Commune de Royan
<b>Observation écrite n°23</b>	Courriel du 18.03.2025	Madame NAU Jacqueline Madame NAU Valérie Madame MARSAC Raphaëlle Monsieur BELLAUD Philippe
<b>Observation écrite n°24</b>	Courriel du 19.03.2025	Madame Sylvie JUMENTIER et Monsieur Frédéric JUMENTIER
<b>Observation écrite n°25</b>	Courriel du 19.03.2025	Madame Anne-Lise GARRIC – Commune de Royan
<b>Observation écrite n°26</b>	Courriel du 20.03.2025	Madame NOSSEREAU Martine
<b>Observation écrite n°27</b>	Courriel du 20.03.2025	Madame Odile MOGAN – Commune de Royan
<b>Observation écrite n°28</b>	Courriel du 20.03.2025	Madame Elise CAPRA
<b>Observation écrite n°29</b>	Courriel du 20.03.2025	Monsieur Julien CAPRA
<b>Observation écrite n°30</b>	Courriel du 20.03.2025	Madame Stéphanie CAPRA
<b>Observation écrite n°31</b>	Courriel du 20.03.2025	Monsieur Patrick BERGEROT
<b>Observation écrite n°32</b>	Courriel du 20.03.2025	Association ARPE – Association Royan Patrimoine Environnement - Monsieur VIDOT
<b>Observation écrite n°33</b>	Courriel du 21.03.2025	Madame BROSSARD Claire
<b>Observation écrite n°34</b>	Courriel du 21.03.2025	Monsieur CARBONE Ludovic
<b>Observation écrite n°35</b>	Courriel du 21.03.2025	Madame Séverine DESQUAIRES et Monsieur Arnaud DESQUAIRES

### 7.1.1. 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 constricton 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.

## MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

### 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

16/05/2025

**Nathalie LEPINOUX**

Jean-Jacques AZOUS <jeanjacques.azous@free.fr>  
dimanche 23 février 2025, 11:12  
modificationplu@maire-royan.fr  
Non application du 4.2 de l'article UB7

**De :** Jean-Jacques AZOUS <jeanjacques.azous@free.fr>  
**Envoyé :** dimanche 23 février 2025, 11:12  
**A :** modificationplu@maire-royan.fr  
**Objet :** Non application du 4.2 de l'article UB7

Bonjour Me La Comtesseure 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 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

(Nombre de page)

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

Dans les 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,
- 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 place de stationnement par logement lors de la construction de logements locaux financés par un prêt aidé par l'Etat (Article L.111-4 du Code de l'Urbanisme)
Habitation		1 place de stationnement pour 2 chambres, insérées dans la parcelle de manière suivante : - Pour moins de 20 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle, en dehors de l'espace public, - De 20 à 49 chambres : le stationnement doit être fait dans la parcelle et au moins 50% dans le bâti, en dehors de l'espace public, - De 50 chambres ou plus : 20 places sont autorisées à l'extérieur du bâti ; les autres places nécessaires doivent être réalisées dans le bâti, en dehors de l'espace public.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Pour les locaux artisanaux : 1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est comprise entre 25 et 150 m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m <sup>2</sup> et 1 place par 25 m <sup>2</sup> supplémentaires de plancher affectée à la vente. Pour les commerces dont la surface de plancher affectée à la vente est supérieure à 150 m <sup>2</sup> : 1 place de stationnement par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente.
	Restauration	1 place pour 10m <sup>2</sup> de salle de restaurant, hors cuisine, installations techniques et terrasses
Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non réglementé
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place par 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Cinéma	Obligations identiques à la sous-destination « Hébergement ».
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	1 place par 50m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des	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.
Établissements 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
Équipements 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 <sup>2</sup> 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 85 sur 155

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Pas de remarque.

**Mémoire en réponse de Monsieur le Maire**

Cette observation n'est pas en lien direct 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 DEPONDY nous remet un courrier et nous expose sa requête.

## MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

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

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 Pontalliac 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<sup>er</sup> 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 notwithstanding 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.

Patrice DEPOND  
Président  
Royan Vaux Environnement

Royan Vaux Environnement. Association Loi du 1<sup>er</sup> 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](mailto:fournel.b@gmail.com) [boggetofrancine@gmail.com](mailto: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.

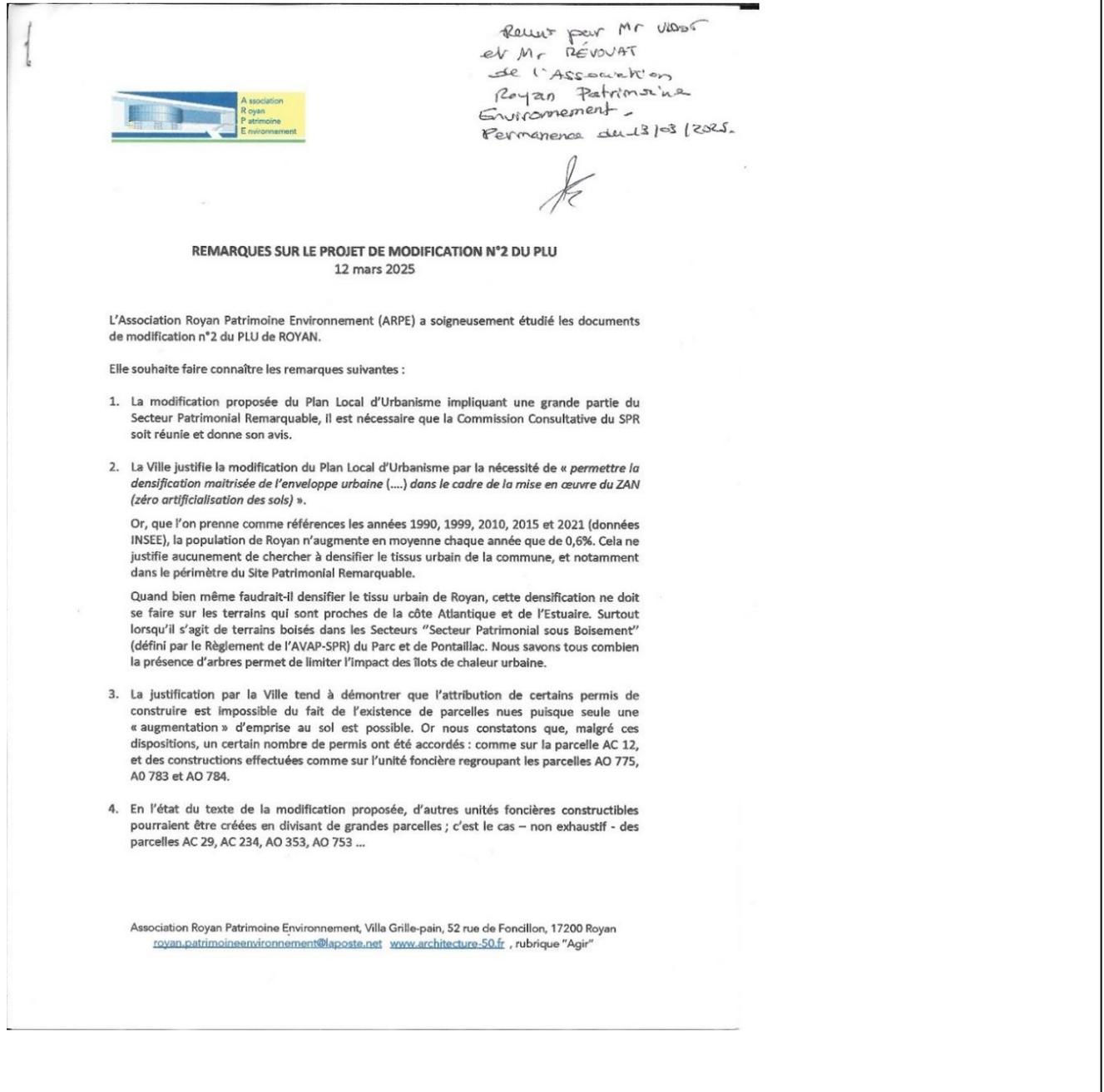
Par ailleurs, les dispositions liées au SPR s'appliquent et permettent de limiter les impacts sur le paysage communal. La commune précise que le classement de la Mairie en UEa n'a fait l'objet d'aucune remarque lors de la procédure de révision du PLU, ni des personnes publiques associées, ni du public.

**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 »



**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 de Pontailiac. 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 exhaustif - des parcelles AC 29, AC 234, AO 353, AO 753 ...

Association Royan Patrimoine Environnement, Villa Grille-pain, 52 rue de Foncllon, 17200 Royan  
[royan.patrimoineenvironnement@laposte.net](mailto:royan.patrimoineenvironnement@laposte.net) [www.architecture-50.fr](http://www.architecture-50.fr), rubrique "Agir"

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.

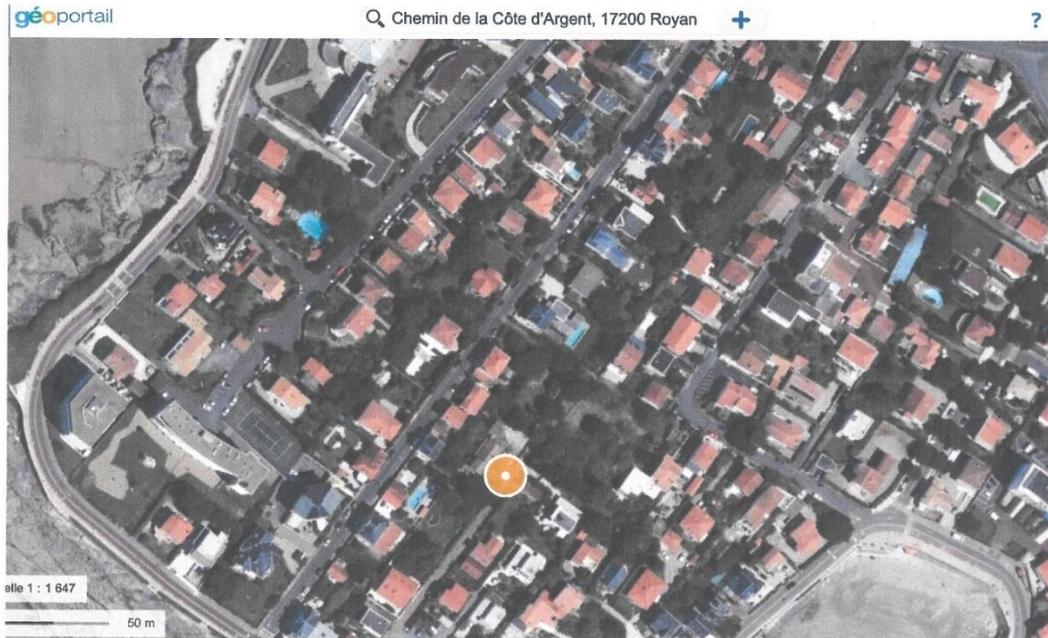
**L'Association Royan Patrimoine Environnement propose donc que le texte de modification n° du PLU soit ainsi rédigée :**

« 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 ».

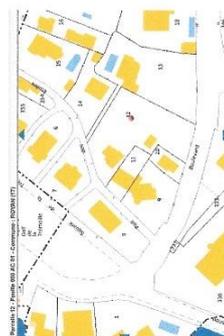
La modification n°2 du PLU ayant pour effet d'autoriser la construction d'une emprise au sol de 20% de la surface des unités foncières A0 359 et AC 234, L'Association Royan Patrimoine Environnement estime par ailleurs qu'il serait judicieux :

- 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 Pontailac et le rivage.

Association Royan Patrimoine Environnement, Villa Grille-pain, 52 rue de Foncillon, 17200 Royan  
[royan.patrimoineenvironnement@laposte.net](mailto:royan.patrimoineenvironnement@laposte.net) [www.architecture-50.fr](http://www.architecture-50.fr) , rubrique "Agir"



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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> sur lequel se situe la maison existante donnant sur le 6, rue des étoiles et « un lot 1.142 m<sup>2</sup> sur lequel pourra être édifié une emprise au sol maximale de 285,55 m<sup>2</sup> » donnant 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> correspond aux deux immeubles situés au 178 boulevard Garnier. Le terrain triangulaire donnant rue de Vaillères 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 m<sup>2</sup>, 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 devenu 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 Odja en 10.19 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 m<sup>2</sup> est enclavée. On y accède au niveau du 7 avenue Charcot par un chemin (parcelle AO 520 de 113 m<sup>2</sup>).



Aucune construction visible sur le cadastre alors qu'il existe un petit bâtiment, sans doute un vestiaire, de 4 à 6 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, située au 80 avenue de Pontallac, sur laquelle est installée la Mairie de Royan. Il s'agit d'un "Espace Paysager Important" au sens du Règlement de l'AVAP-SPT. Son classement dans le PLU en zone Ufa 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 m<sup>2</sup>.



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

PLU - Nov. 2.

H/ Les Espaces Proches du Rivega définies 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 rivega ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est limitée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exposant 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 rivega, 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 rivega devront être dégagés de toute plantation de hauteurs, bosquets ou obstacles, autres que des éléments sculpturaux ou murs 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 156

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 existant, le projet pourra reculer 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% précitées. Dans le cas où l'emprise est inférieure à 20%, les règles du présent règlement 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

Noticie 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 italique**. Elles s'opèrent de facto pour les zones urbaines et à urbaniser.

Règlement écrit (pièce 4.2) - page 16

Dispositions avant modification

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 après accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis d'urbanisme respecté 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 reciter 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 reciter à l'identique ou en dépit 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

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 répartition 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 répartition actuelle des dispositions générales précises que la densification ne peut se faire que sur des parcelles d'ores et déjà construites. En effet, le deuxième alinéa fait référence à « une augmentation ». Sur une parcelle nue, aucun bâti de référence ne peut servir pour le calcul, impliquant l'impossibilité d'une nouvelle construction. Ces parcelles ne peuvent donc pas être construites.

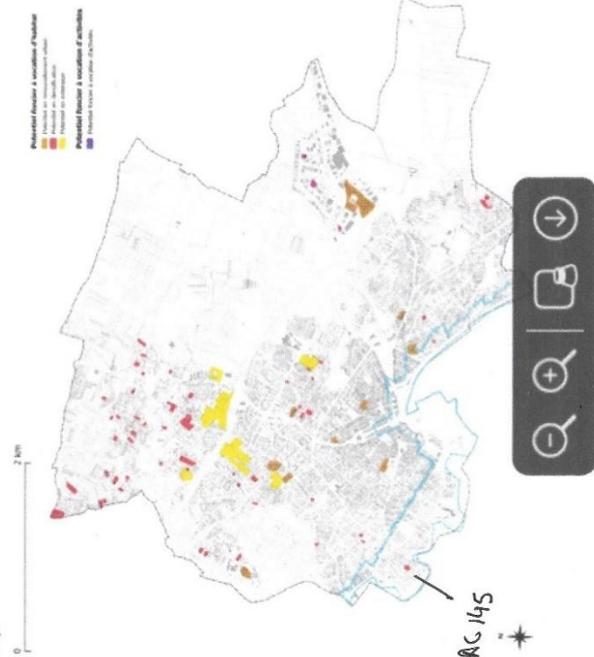
La commune a la volonté de permettre la construction sur ces parcelles nues situées au sein de l'enveloppe urbaine et des EPR, ceci par le biais d'une densification relative. Pour ce faire, l'objectif est d'encadrer les possibilités de densification en la maîtrisant qualitativement et quantitativement 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 réaliser lorsque l'appréciation du 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 à enjeux » non occupés, sous-occupés ou mal occupés qui sont stratégiques et sur lesquels une densification significative est envisageable.

Les parcelles potentiellement densifiables sont présentes au sein de l'enveloppe urbaine de la commune et sur le territoire de Royan les EPR (dans principalement zones en LU. Elles comprennent des espaces à enjeux sous-occupés. De plus, elles sont fortement stratégiques dans le cadre de l'objectif ZAN (zéro chômeur de longue durée). La commune envisage par une densification significative au sein des Espaces Proches du Rivage, d'autant plus que le nombre de parcelles 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 report du périmètre des Espaces Proches du Rivage



## MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

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

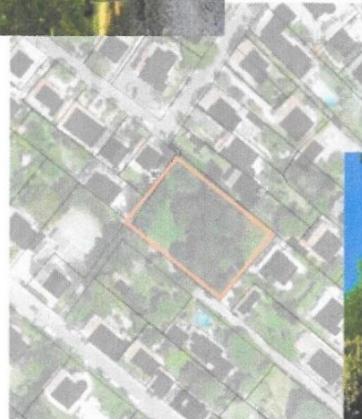
### Afin que la densification soit relative et qualitative, voici les critères établis :

- Installation 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 présente au sein des EPR. La densité des espaces urbanisés 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'urbanisation 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 H – Parcelle AC0145 -1770 m<sup>2</sup> -zone UE

Dent creuse au sein du tissu bâti dense en Espaces Proches du Rivage.



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

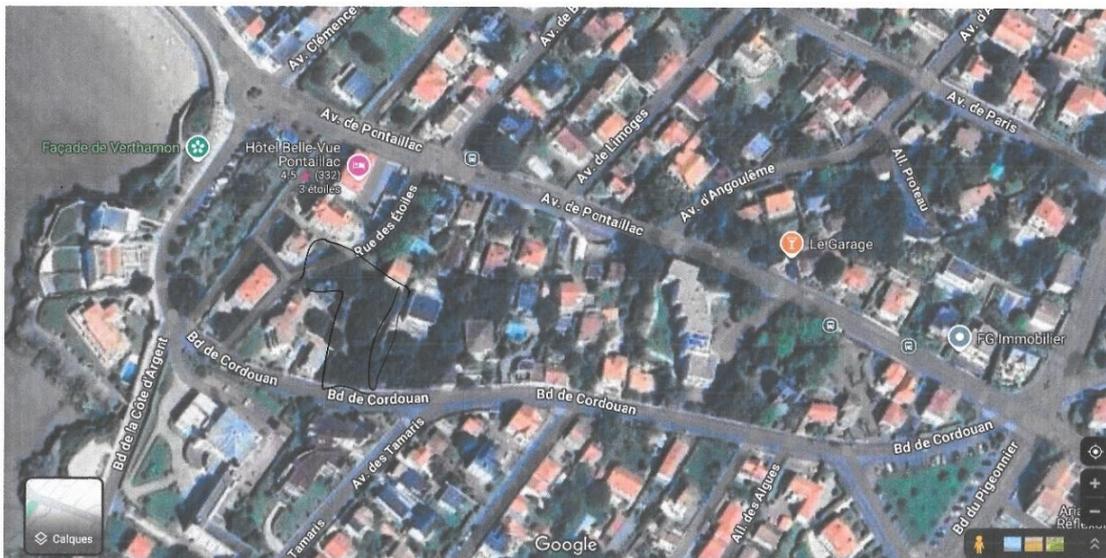


La densité bâtie environnante de cette parcelle AC0145 est d'environ 15 logements / ha.

- 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 d'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 liée 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 identifiée 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 facilement grevé par des prescriptions environnementales fortes qui il convient de protéger. La mention est faite afin d'éviter les erreurs d'interprétation et clarifier les secteurs concernés par la modification.
  - Renforce de l'unité foncière 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 lorsque elle intervient à la suite d'un sinistre. Cette nouvelle formulation a pour but d'éviter de potentielles difficultés d'interprétation, de mise en oeuvre et de démolition tactique. 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 existante 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 existante.
    - l'emprise au sol de la construction existante 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 (existante 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 hauteurs de constructions, vers le rivage, cette condition est conservée. Cela garantit une densification qualitative et protectrice 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 alertours correspondent en majorité à des logements individuels. Cette contrainte ne permettra pas la création de construction à étages élevés.

Page 36/42

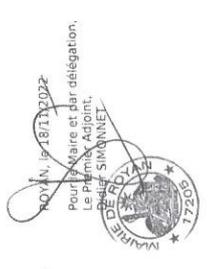
Ce document est le propriété de Mairie de Royan et ne doit être communiqué qu'à des fins officielles.  
© Commune de Royan 2025



# MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

<b>MAIRIE DE ROYAN</b>	<b>PERMIS D'AMÉNAGER MISE EN LIGNE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE</b>	N° PA 17306 22 00004
Demande déposée le 07/10/2022 Affichage de l'avis de dépôt en mairie le 07/10/2022		
Par : Madame Lauren PAUL TOLEDE		
Demeurant à : 18 Rue DES MURIERS 17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER		
Représenté(e) par : Pour : RÉALISER UN LOTISSEMENT Sur un terrain sis à : 6 Rue DES ETOILES AC12		
Informations complémentaires : CREATION D'UN LOT A BATIR		
Le Maire de ROYAN, Vu la demande de permis d'aménager susvisée ; Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 à L. 444-1 et R. 421-19 ; Vu le Code de Commerce, notamment son article 209 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 Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.M.V.A.P) en Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) ; Vu l'Arrêté de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2019, devenue Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) ; Vu l'avis de M. l'Architecte D'Année en date du 10/11/2022 assorti de prescriptions ; Vu l'avis FAVORABLE d'ENEDIS en date du 10/10/2022 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 ;		
<b>ARRÊTÉ</b>		
ARTICLE 1 <sup>er</sup> : Madame PAUL TOLEDE Lauren est autorisée à subdiviser l'unilé foncière cadastrée AC 12 en un lot de 114,22 m <sup>2</sup> sur lequel pourra être édifiée une emprise au sol maximale de 285,55 m <sup>2</sup> .		
ARTICLE 2 : Le présent arrêté est assorti des prescriptions ci-après : Les travaux de création ou modification d'accès, abaissés de trottoir, déplacements 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 BATIMENTS 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. Pour les terrains dont la perméabilité est faible, une surverse 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 du 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 Gironde en application de l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.		

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



DOSSIER N° PA 17306 22 00004

MISE EN LIGNE LE 16-11-2022

PAGE 2 / 3

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 Notaire chargé de la rédaction de l'acte de vente de chacune des parcelles, être publié au fichier immobilier 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.

## MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

DOSSIER N° PA 17306 22 00004 PAGE 3 / 3

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**  
**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent commencer dès que l'autorisation est délivrée. L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire pendant un délai de 90 jours à compter de la date de délivrance de l'autorisation. L'affichage doit être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, le raison ou la dénomination de l'opération, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction. L'affichage doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'il est possible de déposer des recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation. Le recours devra être mentionné 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 achevés dans les six mois à compter de la notification 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 délai supérieur à une année.

Les permis peuvent être prorogés, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration de la durée de validité. Les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain sont applicables à la prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**DRÔITS DES TIERS** : la présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers. *(intégralement obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensevelissement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...)* Qu'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, conformément aux articles L.241.1 et suivants du code des assurances.

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS** : si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent ou le Tribunal Administratif de Poitiers ou le Tribunal Administratif de Nantes. Les recours sont accessibles par internet (<http://citoyens.lesrecours.fr>). Vous pouvez également saisir un recours administratif préalable lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche, sous réserve de l'absence de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois est assimilée à une réponse défavorable. 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 délivrée. Les prescriptions d'urbanisme (en particulier survoies) applicables à l'autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire que lorsque le préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131.1 et L. 2131.2 du code général des collectivités territoriales, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle l'autorisation est devenue exécutoire.

- 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 l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions 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. Vous pouvez consulter les modalités de paiement de ces taxes auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de Charente-Maritime (DDTM) ou auprès de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Gironde. Pour 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 Pontailac 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

impermeabilisation 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, 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 GALLER**

« Pascal GALLER « L'Aubinière » Copropriétaire d'un terrain N°BO 402 situé au Ménodot près de Maine Geoffroy, mon frère Yves GALLER et ma sœur Michèle KAUFFMANN. Je demande pour la 3<sup>ème</sup> fois (à chaque modification que ce terrain de 10886 m<sup>2</sup> 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 GALLER - Permanence du 24/03/2025*  
Mercredi 30 Août 2017

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

Monsieur le Maire  
Mairie de Royan  
80, Avenue de Pontailiac  
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 m<sup>2</sup> et dont je suis copropriétaire avec ma sœur, Michèle KAUFFMANN et mon frère, Yves GALLER, cosignataires de cette lettre.

Initialement, cette parcelle avait une surface de 14 585 m<sup>2</sup>, mais l'un de mes frères, Hérick GALLER, agriculteur, en a utilisé une partie (1/4 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 GALLER, copropriétaires de cette parcelle BO N° 115, sise au lieu-dit Ménodot, réitérons notre demande pour qu'elle devienne constructible.

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 GALLER  
Pascal GALLER

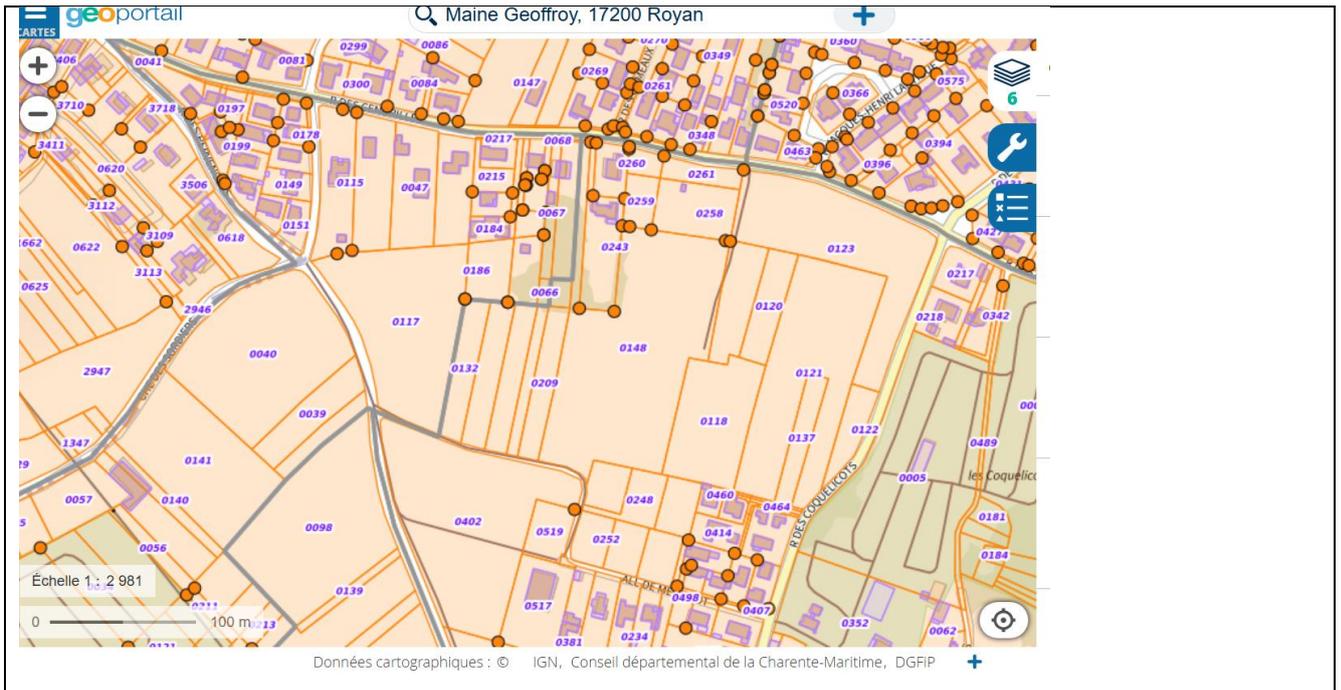
**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

Nous prenons note de la requête de Monsieur GALLER

Monsieur GALLER 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 GALLER a exprimé sa requête ainsi que celles de son frère et sa sœur quant au changement de zonage de ladite parcelle. Monsieur GALLER nous a informée avoir déjà sollicité ce changement de zonage en 2017. Tous trois souhaitent que la parcelle BO402 d'une superficie de 10886m<sup>2</sup> soit classée en zone U.

Nous avons informé Monsieur GALLER 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 :**

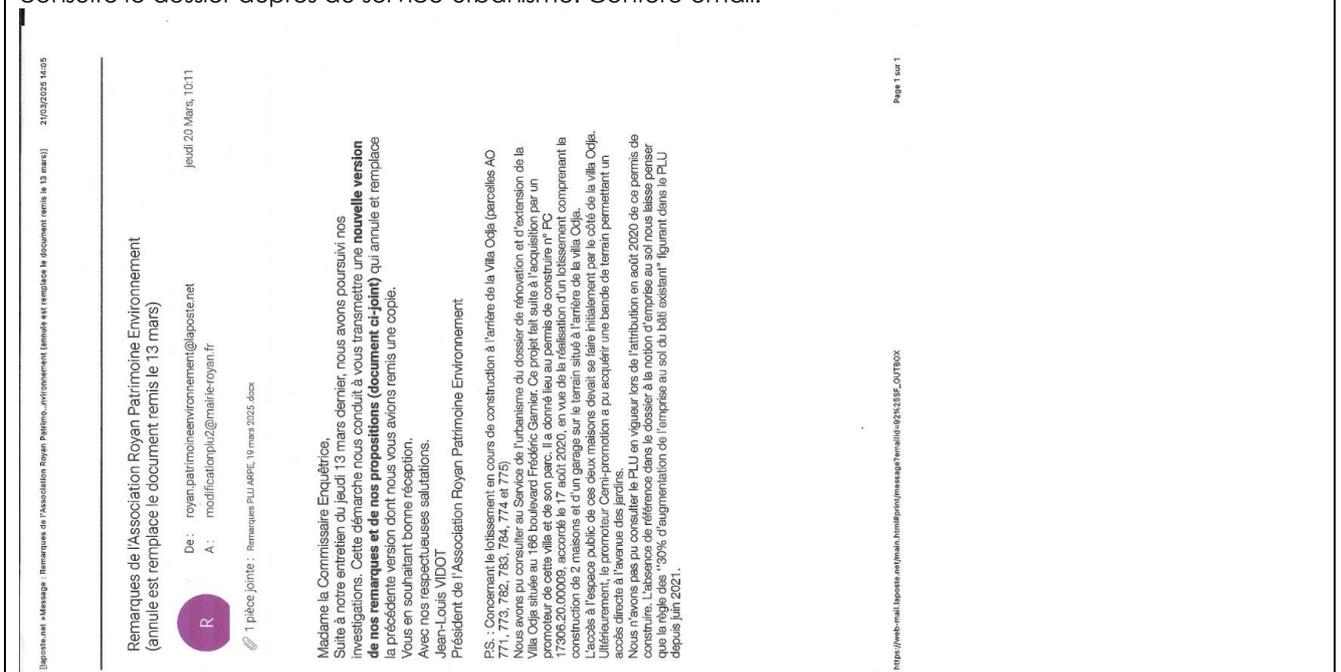
Cette observation n'est pas en lien avec la procédure de modification n°2 du PLU, toutefois la commune a pris connaissance des éléments.

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

Monsieur VIDOT nous remet un email 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 email.





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 creusées" 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 m<sup>2</sup> - zone UE. Dent creusée 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 PLU 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 m<sup>2</sup> :

- Potentiel de densification actuel : 30% de 360 m<sup>2</sup> = 108 m<sup>2</sup> (sous la forme d'une extension)
- Potentiel de densification après modification du PLU : 20% de 19.000 m<sup>2</sup> = 3.800 m<sup>2</sup> - 360 m<sup>2</sup> => 3.440 m<sup>2</sup> 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 :

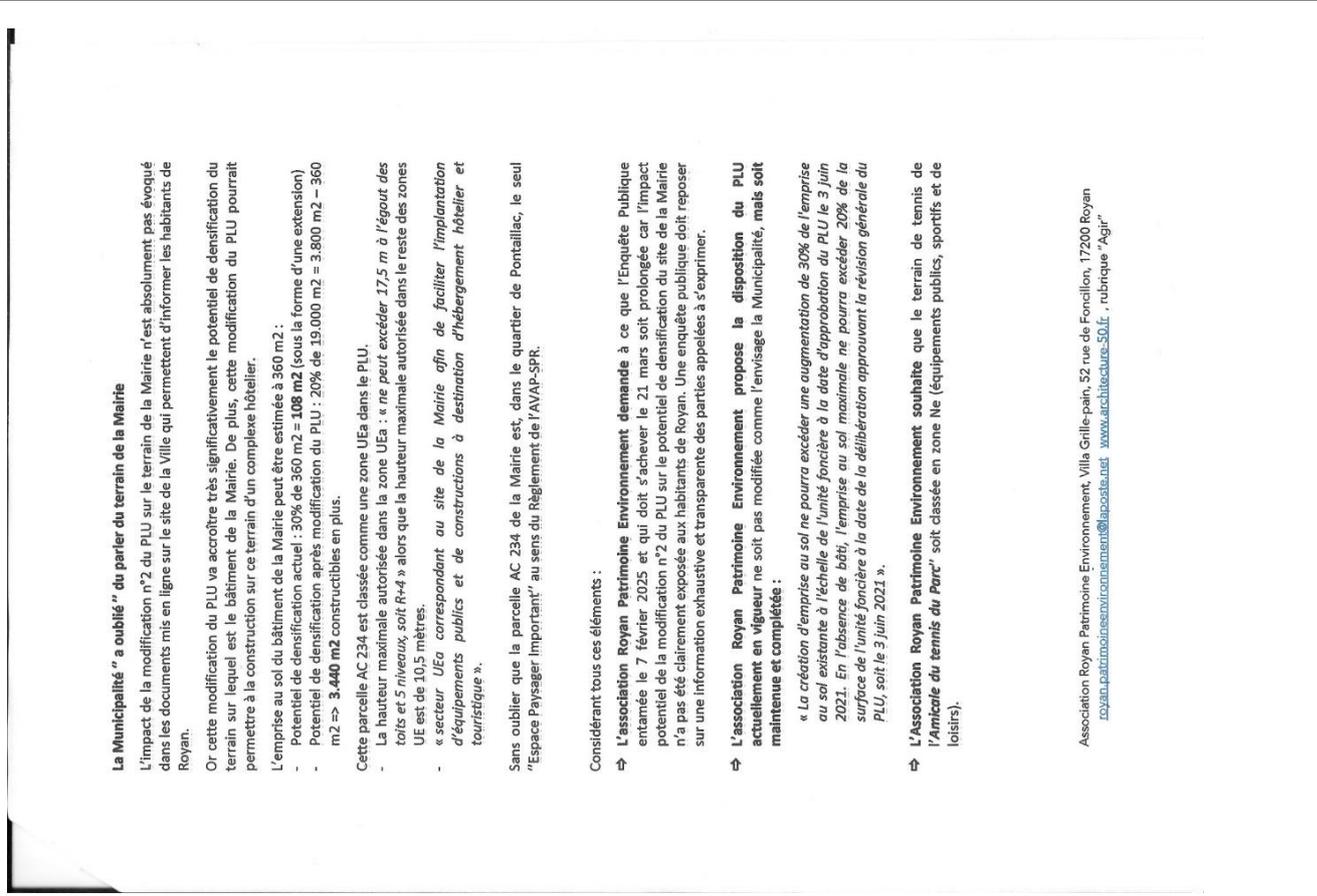
⇒ **L'association Royan Patrimoine Environnement demande à ce que l'Enquête Publique entamée le 7 février 2025 et qui doit s'achever le 21 mars soit prolongée car l'impact potentiel de la modification n°2 du PLU sur le potentiel de densification du site de la Mairie n'a pas été clairement exposée aux 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"



**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 m<sup>2</sup> disposant d'un bâti avec une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> pourra bénéficier d'une extension d'emprise de 30 m<sup>2</sup> ce qui porterait l'emprise au sol à 13% ;
- Un terrain de 1000 m<sup>2</sup> sans construction bénéficierait d'une emprise potentielle de 200m<sup>2</sup> avec les 20% retenus ;
- Une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> construite d'un garage de 20m<sup>2</sup> ne pourrait bénéficier que d'une extension de 6 m<sup>2</sup> ;
- La commune précise que d'après les informations en sa possession, la parcelle AO753 a une surface de 2 122 m<sup>2</sup> pour une emprise bâtie de 525 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.

### 7.1.2. CONTRIBUTIONS DU PUBLIC HORS PERMANENCES

**Observation écrite n°9 - Hors permanence le 19 mars 2025 - Monsieur G. THEVENET email : gt1917@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 verrière 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.

**7.1.3 CONTRIBUTIONS DU PUBLIC TRANSMISES PAR COURRIELS ET/OU COURRIER**

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 Pontailiac  
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 zonage 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 Pontailiac sur Royan et sur la filasse 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 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 1er 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.

Prudence DEPONDY  
Présidente  
Royan Vaux Environnement

Royan Vaux Environnement, Association Loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901. Ref W172002655  
17, rue des Rochers, 17640 Vaux sur Mer.

**Remarques du Commissaire Enquêteur :**

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

**Doublon avec l'observation orale n°3**

Monsieur DEPONDY 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 DEPONDY 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 DEPONDY 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 DEPONDY 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 DEPONDY 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 règlementaires 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**

12000 du 25/02/2025

**Nathalie LEPINOUX**

De: Jean-Jacques AZOUS <jeanjacques.azous@free.fr>  
Envoyé: dimanche 23 février 2025 11:12  
À: 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 TUJ) 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

[Numéro 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

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 m<sup>2</sup> habitables et d'une dépendance d'environ 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 longtemps, la plus proche se situant à plus de 2 kms.

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.

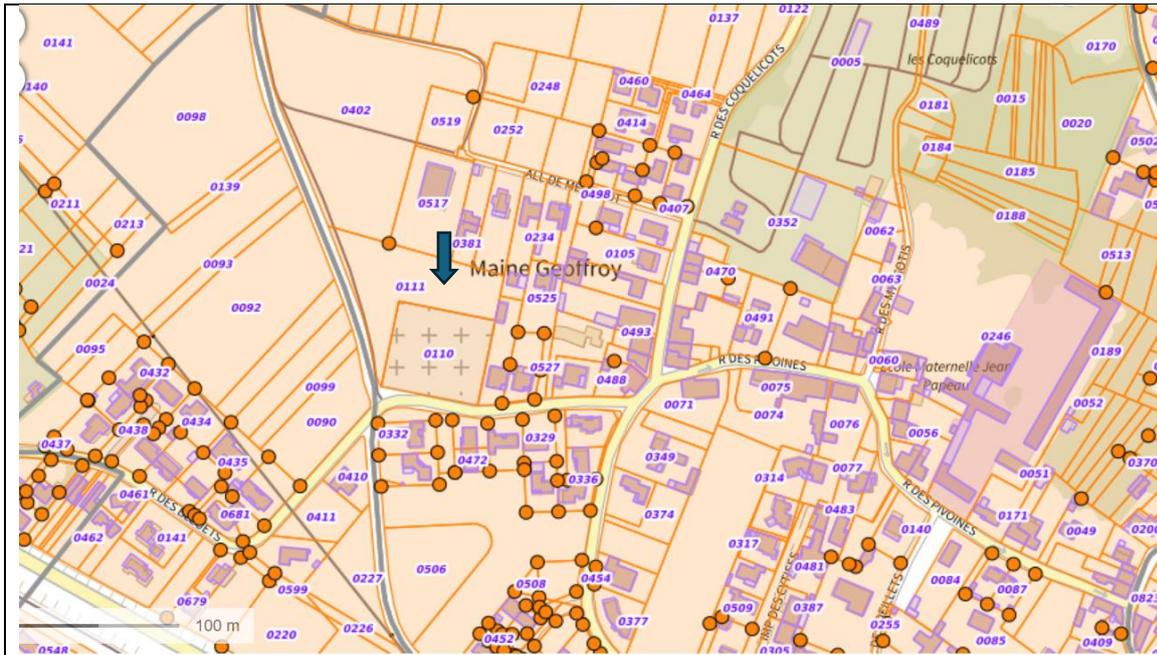
Bernard CHAGNEAUD

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084a-DE  
Date de télétransmission : 16/05/2025  
Date de réception préfecture : 16/05/2025







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

**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** <bfouchardiere@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 à 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 glaijeuls (parcelle 232)  
17200 ROYAN  
TEL 06 80 66 82 22  
Mail : [edith.gailly@gmail.com](mailto: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 la 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 étoile 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 AQ753 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 étions dit 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 à 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](mailto: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 m<sup>2</sup> pour une emprise bâtie de 525 m<sup>2</sup> 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**

**parcelle de la mairie.** La mairie en zone UJa 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 bienfaites
- 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,

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

#### 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**

**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 glaieuls  
17200 ROYAN  
Parcelle AC222

[Numéro de page]

Mairie de Royan  
Reçu le  
20 MARS 2025  
N° ...

**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

Enquête Publique Modification N° 2 du PLU de Royan (17) du 17/02/2025 au 21/03/2025 Décision TA POITIERS n° E24000162 /86

Page 47 | 76

bâti, 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.nosserEAU@orange.fr>  
Envoyé: jeudi 20 mars 2025 10:28  
A: 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

*Créer enquêteur  
10/12/2025  
Mme*

Mairie de Royan  
Reçu le  
21 MARS 2025  
N° 2025031605

[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.

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

**Observation écrite n°27 - Courriel du 20 mars 2025 – Madame Odile MOGAN – Commune de Royan**

**Nathalie LEPINOUX**

De: Odile Mogan <capramogandolle@gmail.com>  
Envoyé: jeudi 20 mars 2025 13:58  
A: Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
Julien Capra; CAPRA ELISE; stephanie capra  
Cc: Correction des conditions générales du PLU  
Objet: Rapport\_du\_Commissaire\_Enqueteur (2).pdf  
Pièces jointes:



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

*Anaou enquêteur  
copie STU  
Simonnet  
18/03/25*

----- Forwarded message -----

De : **Odile Mogan** <capramogandolle@gmail.com>

Date: mar. 17 déc. 2024 à 18:01

Subject: Fwd: Correction des conditions générales du PLU

To: <nathalie@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 détiens 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 remets à vous pour permettre la qualification de ce terrain afin que nous puissions avoir un projet de construction lors de la nouvelle rédaction du PLU.

[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

[Numéro de page]

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084a-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

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084a-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.

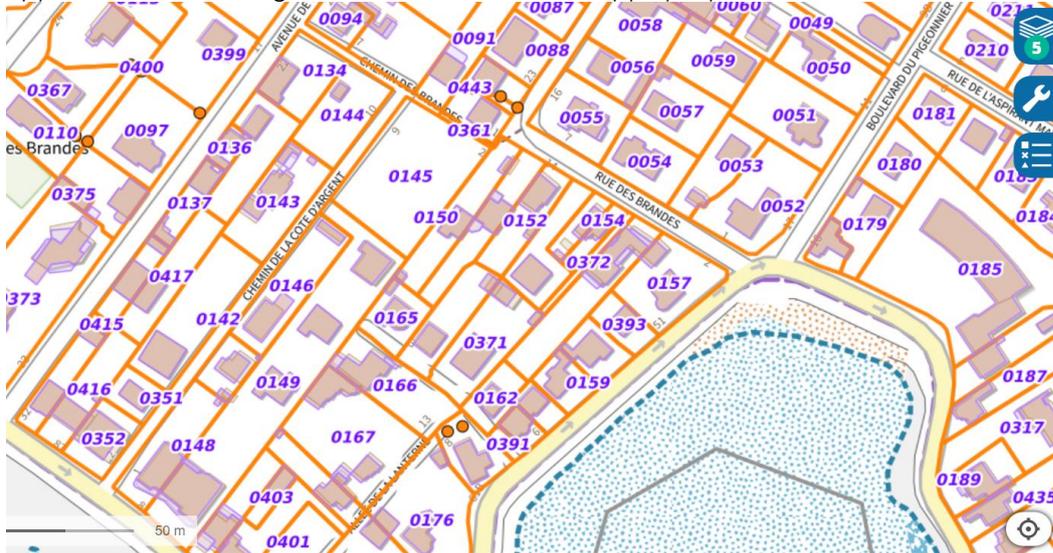
J'ai pris note de la réponse complémentaire de la commune relative à la Loi Littoral. Je sollicite un changement/adaptation des éléments réglementaires du document d'urbanisme afin de permettre à Mesdames MOGAN et CAPRA de faire construire sur leur parcelle, et ce dans les meilleurs délais.

**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

*Oxane Enqueteur*  
*1014 STU*  
*1014 S. Mogan*  
*Madame*

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/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 par avance de l'attention portée à notre demande.

Cordialement

Élise Capra



[Numéro de page]

**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

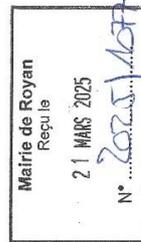
*Ossau Capra*  
*601 in STV*  
*Aménagement*  
*PLU*

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 devenue 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 précisé 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

*Mami Enquêteur  
copie STU  
à la Mairie*

**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 <capramaganodile@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 :** modificationplu@mairie-royan.fr <modificationplu@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]

## MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084a-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 portent 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 : Géoportail

Commune de Royan

134

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084a-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/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.

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 :

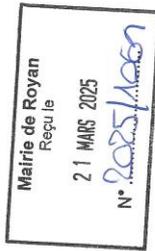
- Respect de la préservation des cônes de vue sur le rivage ;
- Respect des hauteurs environnantes ;
- Limitation de l'emprise au sol maximale à 20% de la surface de l'unité foncière ;
- Respect des dispositions du SPR.

**Observation écrite n°31 - Courriel du 20 mars 2025 – Monsieur Patrick BERGEROT –**

Nathalie LEPINOUX

De: patrick BERGEROT <patdepansu@gmail.com>  
Envoyé: jeudi 20 mars 2025 14:01  
A: Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
Objet: Modif du PLU

Les propositions du document répondent aux problématiques du PLU initial Je tiens à souligner ma totale adhésion notamment sur l'axe Pontailiac Foncillon Cordialement



[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  
De: jeudi 20 mars 2025 10:11  
A: Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
Objet: Remarques de l'Association Royan Patrimoine Environnement (annule est remplacé le document remis le 13 mars)  
Pièces jointes: Remarques PLU ARPE, 19 mars 2025 .docx

*Madame Enquêtrice  
Céline Simonet*

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 avons 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 Oéja (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 Oéja 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 donné 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 Oéja.

L'accès à l'espace public de ces deux maisons devait se faire initialement par le côté de la villa Oéja. Ulérieurement, le promoteur Cerni-promotion 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 m<sup>2</sup> - 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, 57 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 m<sup>2</sup> :

- Potentiel de densification actuel : 30% de 360 m<sup>2</sup> = **108 m<sup>2</sup>** (sous la forme d'une extension)
- Potentiel de densification après modification du PLU : 20% de 19.000 m<sup>2</sup> = 3.800 m<sup>2</sup> - 360 m<sup>2</sup> => **3.440 m<sup>2</sup>** 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 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 classé 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 "Agi"

**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 m<sup>2</sup> disposent d'un bâti avec une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> pourra bénéficier d'une extension d'emprise de 30 m<sup>2</sup> ce qui porterait l'emprise au sol à 13% ;
  - Un terrain de 1000 m<sup>2</sup> sans construction bénéficierait d'une emprise potentielle de 200m<sup>2</sup> avec les 20% retenus ;
  - Une parcelle de 1000 m<sup>2</sup> construite d'un garage de 20m<sup>2</sup> ne pourrait bénéficier que d'une extension de 6 m<sup>2</sup> ;
  - La commune précise que d'après les informations en sa possession, la parcelle AO753 a une surface de 2 122 m<sup>2</sup> pour une emprise bâtie de 525 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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**

modification PLU – audran.beatrice@orange.fr – Outlook

07/04/2025 19:00 Outlook

**modification PLU**

A partir de Claire BROSSARD <clairebrossard@gmail.com>  
Date Ven 2025-03-21 11:21  
A Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) <modificationpluz@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'ajouterai 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 îlots 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=Secondary/ReadingPane14

**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 Champlain  
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 Royanais 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 Royanais, 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'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.

**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 cinquante 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 protesté 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 un vrai déchetier, 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 Pontallac, 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 acharnées 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 vellétés 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 voir touristes puisque nous avons entendu parler de vos souhaits de vendre ce terrain à un promoteur hôtelier mais daignez admettre que cela pourrait devenir gênant, et par là même occasion faire perdre 50% de la valeur de notre maison.

Vous déniez 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 seront 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 Pontailac... ».

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 vellétés 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 seront 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.

## 8. Avis des personnes publiques associées

La commune de Royan doit prendre en compte les Avis exprimés par les PPA - Personnes Publiques Associées et consultées. Confère tableaux ci-dessous, en regard d'un résumé de chacun des avis et **pour lesquels le positionnement des élus doit être apportés.**

Avis reçus de la part des personnes publiques consultées.

### 8.1. 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	<p><b>La Commune de Royan a transmis le projet de Modification n°2 du PLU à la CCI en octobre 2024.</b></p> <p>Après examen des éléments du projet, la CCI Charente-Maritime n'émet pas de remarque particulière sur ce dossier.</p>	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	<p>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.</p> <p>A compter de cette date, et en vertu de l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, la Chambre d'Agriculture bénéficie du délai prévu par la saisine pour produire un avis explicite.</p> <p><b>L'examen du dossier n'appelle pas de remarque particulière. La Chambre d'Agriculture émet un Avis Favorable.</b></p> <p>L'analyse de ce projet nous conduit à émettre les remarques suivantes à propos des modifications de zonages :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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 PLU aux développements des activités économiques.</li> </ol> <p>Au vu de ces remarques, nous émettons un avis <b>défavorable</b> pour la création d'un STECAL ENR à Surgères et <b>favorable</b> pour les autres projets mentionnés ci-dessus <b>sous réserve</b> de leur prise en compte.</p>	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.
CDPENAF DDTM Charente Maritime	Non concerné	<p>Le secrétariat de la CDPENAF accuse réception du dossier de Modification n°2 du PLU de Royan, au 11.10.2024.</p> <p>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.</p>	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.
<b>CNPF Nouvelle Aquitaine</b>	<b>Avis favorable</b>	La commune de Royan a sollicité l'avis du CNPF conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme. <b>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.</b>	La modification de droit commun n°2 ne portant aucun préjudice aux forêts privées, la CNPF donne un avis favorable au projet.
<b>CRC Comité Régional Conchyliculture</b>	<b>Accusé de réception</b>	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.	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>CAUE Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement</b>	<b>Accusé de réception Pas d'Avis transmis</b>	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	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>CMA Chambre des Métiers et de l'Artisanat</b>	<b>Accusé de réception</b>	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.	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>DDCSPP Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations</b>	<b>Accusé de réception</b>	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.	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>Syndicat Départemental Electrification et Equipement rural</b>	<b>Accusé de réception</b>	La commune de Royan a sollicité l'avis du Syndicat départemental d'Electrification en octobre 2024 conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme.	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>ADEME Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie</b>	<b>Accusé de réception</b>	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.	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>RTE Réseau de Transport d'Electricité</b>	<b>Aucune remarque</b>	<p>Nous accusons réception du dossier du projet modification de droit commun N°2 du <b>PLU de la commune de Royan</b> arrêté par délibération en date du 30/05/2024 et transmis pour avis le 14/10/2024 par votre service.</p> <p><b>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.</b></p> <p><b>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 règlementaires à la lecture globale du dossier</b></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</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</p>

	<p>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><b><u>Liaison aérienne 90 000 Volts :</u></b></p> <p>Ligne aérienne 90kV NO 1 PREGUILLAC-VAUX</p> <p><b><u>Liaisons aérosouterraines 90 000 Volts :</u></b></p> <p>Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 PREGUILLAC - ROYAN - THAIMS Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 ROYAN-SAUJON</p> <p><b><u>Poste de transformation 90 000 Volts :</u></b></p> <p>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><b>1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)</b></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 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><a href="https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/">https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/</a></p> <p><b>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.</b></p> <p><b>Après étude du plan de servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont bien représentés.</b></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, <b>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 :</b></p>	<p>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>
--	---	---

## MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

		<p><b>RTE Groupe Maintenance Réseaux Poitou-Charentes Rue Aristide Berges - 17187 PERIGNY CEDEX</b></p> <p><b>A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.</b></p> <p><b>2/ Le Règlement</b></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 <b>UD, UH, UI, UZC, UZE, A, AU, N, Nr, Ntc, NZJ, NZP</b> 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><u>2.1 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><u>2.2 Dispositions particulières</u></p> <p><u>- Pour les lignes électriques HTB</u></p> <p><b>S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></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><b>S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol</b></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><u>- Pour les postes de transformation</u></p> <p><b>S'agissant des postes de transformations</b>, 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</p>	
--	--	--	--

		<p>services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».</p> <p><b>3/ Incompatibilité avec les Espaces Boisés Classés</b> 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 (<i>Conseil d'Etat, 13 octobre 1982, Commune de Roumare, Conseil d'Etat, 14 novembre 2014, Commune de Neuilly-Plaisance</i>).</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"> <li>- 2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;</li> <li>- 3 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines double circuit ;</li> <li>- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 90 000 volts.</li> </ul> <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"> <li>• <b>Ligne aérienne 90kV NO 1 PREGUILLAC-VAUX</b></li> <li>• <b>Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 PREGUILLAC - ROYAN - THAIMS</b></li> <li>• <b>Liaison aérosouterraine 90kV NO 1 ROYAN-SAUJON</b></li> </ul>	
<b>GRT Gaz</b>	<b>Aucune remarque</b>	<p>La commune de Royan a sollicité l'avis de GRT Gaz conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme. 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. La commune doit se concerter avec GRT Gaz pour toutes futures modifications du PLU.</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.
<b>Eau17</b>	<b>Avis Favorable sous réserve de la prise en compte des dispositions</b>	<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>	La partie 2.4.2 relative à l'alimentation et la qualité de l'eau potable sera mise à jour au

	<p><b>listées ci-contre et de l'intégration du présent avis dans le dossier d'Enquête Publique</b></p>	<p>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><b>NOTICE EXPLICATIVE :</b></p> <p>- 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 m<sup>3</sup> avec un ILP de 4,2 m<sup>3</sup>/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><b>FAVORABLE</b> 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>	<p>regard des informations communiquées.</p>
<p><b>INAO</b></p>	<p><b>Avis Pas d'objection Ne concerne pas les espaces agricoles Pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IGP concernées</b></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 l'INAO, pour avis :</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"> <li>- 4 produisent en AOC « Cognac » dont 2 produisent également en AOP « Pineau des Charentes » ;</li> <li>- 4 produisent en IGP « Agneau du Poitou-Charentes » ;</li> <li>- 2 produisent en AOP « Pineau des Charentes » dont 1 également en IGP « Charentais » ;</li> <li>- 1 produit en IGP « Charentais » ;</li> <li>- 1 produit en AOP « Beurre Charentes-Poitou » ;</li> <li>- 1 produit en IGP « Huitres Marennes Oléron » ;</li> <li>- 3 produisent sous Label Rouge (viande et pain).</li> </ul> <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><b>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.</b></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><b>SMBS Syndicat mixte du Bassin de Vie de la Seudre SAGE Seudre</b></p>	<p><b>Avis Aucune remarque</b></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><b>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.</b></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><b>Commune du Vaux sur Mer</b> <b>DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL</b></p>	<p><b>Avis favorable</b></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 Le Conseil Municipal de la Commune de Vaux sur Mer étant réuni au lieu ordinaire de ses séances, après convocation légale, <u>OBJET</u> : Modification n° 2 du PLU de la Commune de Royan. Avis du Conseil Municipal. Conformément au Code général des collectivités territoriales ; 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 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><b>Emet un avis favorable à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Royan</b></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 Conside 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.</p>
<p><b>Commune de Saint Sulpice de Royan</b> <b>Délibération du Conseil Municipal</b></p>	<p><b>Avis Favorable</b></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 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 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 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>

## MISE EN LIGNE LE 16-05-2025

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084a-DE  
Date de télétransmission : 16/05/2025  
Date de réception préfecture : 16/05/2025

		<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 style="text-align: center;"><b>Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,</b></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>	
<b>Commune de Médis</b>	<b>Pas d'Avis transmis</b>	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.	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>Commune de Saint Georges de Didonne</b>	<b>Accusé de réception Pas d'avis transmis</b>	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.	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>Préfecture de Charente Maritime DDTM</b>	<b>Avis Pas d'observation particulière.</b>	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.
<b>Préfecture de Charente Maritime CDNPS</b>		<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 CDNPS.</p> <p>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).</p> <p><b>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. »</b></p> <p><b>Par conséquent, la CDNPS « sites et paysages » ne se trouve pas compétente en l'état pour émettre un avis sur le dossier.</b></p>	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>
<b>Conseil Départemental Charente Maritime</b>  <b>Direction des Infrastructures</b>	<b>Avis Favorable</b>	<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 Conseil Départemental</p> <p>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.</p> <p>Ce dossier recueille l'avis favorable du Conseil Départemental sans observation particulière.</p>	Le Conseil Départemental de Charente-Maritime émet un avis favorable au dossier sans observation particulière.
<b>Conseil Régional Nouvelle Aquitaine</b>	<b>Avis de réception Pas d'Avis transmis</b>	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.	<b>Aucun avis n'a été transmis.</b>

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	<p>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 :</p> <p>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.</p> <p>Recommandation n°1 : Il est recommandé de mettre à jour les références aux documents cadres.</p> <p>Remarques :</p> <p>Notice :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 7 : Le SCoT révisé de la CARA a été approuvé en conseil communautaire le 18 décembre 2024.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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).</li> <li>- 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.</li> <li>- Page 27 : La modification du SRADDET Nouvelle Aquitaine a été approuvé le 18 novembre 2024.</li> <li>- Page 27 : le PCAET a été approuvé le 19 octobre 2023.</li> </ul>	
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	<p>Conformément au règlement intérieur et aux règles de délégation interne à la MRAe, cet avis a été adopté le 20 décembre 2024 en collégialité</p> <p><b>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)</b></p> <p>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 avis<sup>1</sup> de la MRAe le 6 mai 2020.</p> <p>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 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>	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.

		<b>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</b>	
--	--	---	--

## 8.2 AVIS 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 se 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**

## 8.3 AVIS MRAe

Mission Régionale d'Autorité Environnementale :

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

**Nous vous invitons à actualiser, préciser et compléter le tableau de Synthèse des Avis des PPA - Personnes Publiques Associées (ci-dessus), en particulier les avis formulés avec recommandations, remarques et avec réserves ; et à en intégrer la rédaction définitive dans votre mémoire en réponse qui sera rédigé pour donner suite au présent procès-verbal d'enquête publique conjointe.**

Par ailleurs, il serait également souhaitable que ce mémoire reprenne les thèmes suivants :

- Environnement en général
- Equilibre entre aménagement et protection
- Préservation de l'environnement et la réduction des risques et nuisances
- Evolution démographique

- Diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- Développement économique

**Cette disposition améliorera la lisibilité de l'analyse du commissaire enquêteur et des motivations de son avis.**

## **9. Observations et questions du Commissaire Enquêteur**

### **Pour compléments d'information ou précisions**

L'examen du dossier d'enquête, les divers entretiens avec téléphoniques avec Monsieur BRET Marc -Directeur Général Adjoint des Services et Madame LEPINOUX Nathalie - Responsable Urbanisme ; 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.

### **Mes questions sont regroupées ci-après :**

**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).

## **10. Registres d'Enquête Publique**

Le Registre d'Enquête Publique est joint en annexe à ce présent document, ainsi que la copie des documents remis par les administrés lors de leur venue en permanence, pour étayer leurs observations.

J'ai récupéré le registre d'Enquête Publique, le 21 mars 2025.

## **11. Procès-verbal de synthèse**

A l'issue de la clôture de l'Enquête Publique, le 21 mars 2025, j'ai clos l'enquête. J'ai pu échanger lors d'un rendez-vous ce même jour, avec Monsieur Patrick MARENGO – Maire de Royan, Monsieur SIMONNET - Adjoint au Maire, Monsieur BRET Marc - Directeur Général Adjoint des Services, sur le déroulement de l'enquête et donné un bref résumé de l'enquête.

La réglementation relative aux enquêtes publiques font obligation au Commissaire-enquêteur d'adresser un procès-verbal de synthèse au Responsable du projet sous huit jours, à compter de la clôture de l'Enquête Publique et la réception des Registres d'Enquête. Le procès-verbal de synthèse présente cette enquête et rassemble les observations recueillies lors de son déroulement. Cette synthèse est suivie d'une série de questions qui sont apparues à l'examen du dossier, à la lecture des avis des personnes publiques associées et du recueil des observations du public.

Le présent document vous est transmis en version PDF, mais également en version Word pour faciliter l'intégration de vos réponses. Vos commentaires constitueront le mémoire en réponse.

Les réponses du responsable du projet figureront dans le rapport d'enquête qui sera transmis d'une part à la Préfecture de Charente Maritime, d'autre part au Tribunal Administratif de Poitiers, et remis à la Mairie de Royan dans le délai d'un mois à partir de la fin de l'enquête. Ces réponses seront très certainement examinées avec beaucoup d'attention par le public. C'est pourquoi l'attention est attirée sur l'intérêt d'apporter des réponses détaillées et complètes aux observations du public. Je vous invite à m'apporter tous les éclairages que vous pouvez souhaiter sur les arguments et les propositions exprimés.

**L'ensemble des réponses contribuera aussi à construire l'avis personnel du Commissaire Enquêteur sur le projet de Modification n°2 du PLU présenté à l'enquête.**

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement **Il conviendra que vous nous fassiez parvenir en retour, votre mémoire en réponse dans un délai de 15 jours**, lequel sera annexé à notre rapport et à nos conclusions qui seront adressés à la Préfecture de Charente Maritime, au Tribunal Administratif de Poitiers, dans

**MISE EN LIGNE LE 16-05-2025**

Accusé de réception en préfecture  
017-211703061-20250513-DCM25-084a-DE  
Date de télétransmission : 16/05/2025  
Date de réception préfecture : 16/05/2025

un délai de 30 jours après la clôture de l'enquête et récupération de l'ensemble des Registre d'Enquête Publique, soit le 20 avril 2025.

Le rapport d'Enquête et les conclusions motivées seront également transmis à la mairie de Royan, pour être mis à disposition du public pendant un an dans les locaux de la Mairie.

Conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, nous vous transmettons le présent procès-verbal, ce jour, le 29 mars 2025, afin que votre réponse nous parvienne avant le 13 avril 2025.

Fait le 29 mars 2025  
Béatrice AUDRAN  
Commissaire Enquêteur

Signature :

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'B. Audran', written over a faint grid or lines.