

# Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

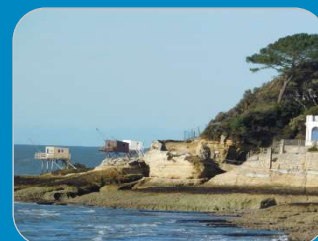
PIÈCE N° 3

## BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	02/06/2015	14/04/2022
Modification n°1	30/01/2023	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	16/06/2025	05/01/2026

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026**

**Le Maire  
Claude BAUDIN**



# BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC ET DES AVIS PPA SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Palais-sur-Mer a été approuvé par délibération du 14 avril 2022. Une procédure de modification de droit commun a été approuvée le 15 juin 2023.

Par arrêté du 16 juin 2025, la commune de Saint-Palais-sur-Mer a acté le **lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU**.

Par délibération du 18 septembre 2025, le conseil municipal a **défini les modalités de mise à disposition du dossier au public**. Également, il a délibéré sur le fait de ne pas réaliser d'études environnementales au vu de l'avis rendu par la MRAe le 21 août 2025.

**Le présent document tire le bilan de la mise à disposition du dossier au public et des avis des personnes publiques associées émis sur le dossier. Le présent document retranscrit de manière synthétique les observations et demandes formulées et précise les réponses retenues par la Commune.**

## 1. Objet de la mise à disposition

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet de :

- Intégrer dans le PLU actuel, le jugement du tribunal administratif de Poitiers du 10 décembre 2024 qui annule partiellement le PLU de 2022 et réinstaura le PLU précédent (2012) sur les parcelles AS n° 29, 41, 42 et 43.
- Simplifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques :
  - o Simplifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteurs de zones UB2, UB3, UB4 et AUm ;
  - o Préciser, pour les annexes de faibles volumes, les conditions de la dispense de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
  - o Permettre aux annexes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
  - o Permettre aux pergolas non closes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
  - o Modifier la règle concernant les terrains possédant uniquement un accès sur la voie ou présentant une largeur de façade étroite ;
  - o Préciser que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique aux voies publiques et privées
- Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie :
  - o Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette
  - o Préciser les règles portant sur les conditions de desserte par la voirie

- Préciser la règle sur la hauteur.
- Compléter deux définitions présentes dans le lexique du règlement.
- Modifier l'OAP Ganipote, afin d'y créer un accès et modifier une partie des voies de desserte.
- Corriger les erreurs matérielles présentes dans les documents.

## 2. Composition du dossier de mise à disposition

Le dossier de mise à disposition du public était composé des pièces suivantes :

- Une note de présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer comprenant notamment une explication de la procédure de modification simplifiée et de son déroulement ainsi que l'exposé des motifs de chaque modification envisagée.
- Le rapport de présentation modifié
- Le règlement écrit modifié
- Le règlement graphique modifié
- La pièce des Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiée
- Les différentes pièces administratives de la procédure (arrêté, délibération du conseil municipal)
- Les avis émis par les personnes publiques associées
- L'avis de dispense d'évaluation environnementale de l'autorité environnementale après examen au cas par cas
- Les décisions de la collectivités suite aux avis des personnes publiques associées
- Les mesures de publicité de la mise à disposition du dossier auprès du public

## 3. Modalités de mise à disposition du public mises en œuvre

Dans une délibération du 18 septembre 2025 (n° D 2025-210), le conseil municipal de la commune de Saint-Palais-sur-Mer a précisé les modalités de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU (la délibération est en annexe 1 du présent document).

Le dossier a été mis à disposition pendant plus d'un mois, du **mardi 07 octobre 2025 à partir de 9h au vendredi 07 novembre 2025 jusqu'à 16h30** :

- En version papier à la mairie de Saint-Palais-sur-Mer (au 1 avenue de Courlay à Saint-Palais-sur-Mer 17 420) aux jours et horaires habituels d'ouverture.
- En version numérique sur le site internet de la commune : <https://www.stpalaissurmer.fr/>.

Les modalités de la mise à disposition ont fait l'objet d'une information du public au moins huit jours avant son début, selon les moyens suivants à partir du 26 septembre 2025 :

- Affichage de l'avis de mise à disposition devant et dans la mairie ;
- Affichage de l'avis de mise à disposition sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux ;
- Affichage de l'avis de mise à disposition sur les réseaux sociaux, le site internet de la commune ;

- Parution de l'avis de la mise à disposition en caractères apparents aux annonces légales dans un journal diffusé dans le département (Journal Sud-Ouest du vendredi 26 septembre 2025) ;
- Parution de l'avis de la mise à disposition dans le magazine municipal « Reflet » (Journal du 26 septembre 2025) et publié sur le site internet de la Commune.

*Les mesures de publicité sont présentes en annexe 2 du document*

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public a pu faire part de ses observations ;

- Sur un registre dédié, paraphé par Monsieur le Maire tenu à disposition du public en mairie ;
- Par courrier à la mairie (objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU) ;
- Par courrier électronique à l'adresse mail dédiée [modifsimpl1PLU@stpalaissurmer.fr](mailto:modifsimpl1PLU@stpalaissurmer.fr) (objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU) pendant toute la durée de la mise à disposition du public.

**Au total, il y a eu 5 contributions sur le registre écrit et par voie électronique (voir en annexe). Elles portent principalement sur la modification des règles d'implantation, le % de logements sociaux et la modification de la définition de la « pleine terre ».**

Remarques sur le taux de logements sociaux (observations n°2, 3 et 5) :

La commission émet un avis défavorable sur la modification des % de logements sociaux sur les OAP n°2, 3 et 4 du PLU en vigueur (observation n°2)

La réduction de la part de logements sociaux dans les OAP aurait pour effet de diminuer la part de logements sociaux dans le total de la production de logements prévues dans le PLU et serait donc en contradiction avec les orientations du PADD. De plus, la commune accuse un déficit légal important en termes de logements locatifs sociaux. Une réduction de la part de logements locatifs sociaux ne va pas dans le sens d'une réduction du déficit.

En raison du déficit en logements sociaux et de respecter son objectif visant à un rattrapage, la part de logements sociaux de l'OAP Gourbaud est relevée de 20 à 30%. Ce nouveau taux permet de mettre en cohérence cette nouvelle OAP avec les autres secteurs couvert par des OAP où les taux varient de 30 à 65%.

Remarques sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (observations n°1, 4 et 5) :

L'augmentation de la consommation d'espaces est induite par le jugement du tribunal administratif qui annule partiellement le PLU sur le secteur du Gourbaud et non par la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU. Par ailleurs cette augmentation de la consommation future est faible (6 900m<sup>2</sup>) et le total de la consommation du PLU est compatible avec les orientations du PADD (-20% environ) et les orientations du SCoT approuvée le 18 décembre 2024.

La remarque n°1 est jugée sans objet, du fait qu'elle traite de l'approbation du PLUi.

#### Remarques sur la modification des règles d'implantation (observations n°3 et 5) :

La commission émet un avis défavorable concernant la remise en cause des modifications apportées aux règles d'implantation. La modification prévoit d'autoriser l'implantation des constructions en limites séparatives sous condition de hauteur (hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres) et de longueur (dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative). En effet, la règle actuelle est le plus souvent contournée avec la constructions d'un bâtiment puis une extension allant jusqu'aux limites séparatives. La modification proposée autorise une implantation des constructions de manière limitée et sous réserve d'une hauteur limitée.

De plus, dans le cas de terrains de petites superficies, la règle du PLU en vigueur peut limiter les possibilités d'implantation notamment en termes d'exposition de la construction. Cette règle était celle en vigueur dans le précédent PLU.

#### Remarques sur la modification de la définition de la pleine terre (observations n°3 et 5) :

La commission émet un avis défavorable concernant la remise en cause le complément apportée à la définition du termes de « pleine terre » dans le lexique du règlement. Actuellement il n'existe pas de définition partagée de la notion de pleine terre, c'est au document d'urbanisme de définir ce qui est considéré comme de la pleine terre. La modification de la notion de pleine terre dans le lexique du PLU doit donner plus de souplesse au pétitionnaire pour l'aménagement de son terrain en permettant l'utilisation de certains matériaux dit drainants qui permettent l'infiltration de l'eau. Ces matériaux doivent être perméables à l'eau et la laisser s'infiltrer jusqu'à la nappe. La nouvelle définition maintient la notion de perméabilité à l'eau, d'infiltration et de non-construction.

#### Remarques sur la forme (observation n°5) :

La commission émet un avis défavorable sur la remarque sur l'utilisation d'une modification simplifiée. Les modifications apportées au document sont conformes aux dispositions du code de l'urbanisme.

L'intégration en zone A urbaniser du secteur du Gourbaud par l'annulation partielle du PLU reste compatible avec les orientations du PADD que ce soit en termes de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou en termes de production de logements.

#### 4. Rappel du bilan des avis des PPA

Pour rappel, le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU, a été transmis le 01 juillet 2025 à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (par voie dématérialisée) et les 30 et 31 juillet 2025 (par voie dématérialisée), aux personnes publiques associées suivantes :

- Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAe)
- Préfecture de la Charente-Maritime
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime - SAT-ouest littoral
- Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) au titre du SCoT, PDU, PLH
- Conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine
- Conseil départemental de la Charente-Maritime
- Chambre d'agriculture de la Charente-Maritime (CA 17)
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI 17)
- Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Chambre des métiers de la Charente-Maritime (CMA 17)
- Parc Marin de l'estuaire de la Gironde et la mer des Pertuis
- Section régionale de la conchyliculture de la Charente-Maritime
- Centre national de la propriété forestière (CNPF)
- Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP 17)
- Union régionale HLM de Nouvelle-Aquitaine – délégation de Poitiers
- Communes limitrophes (Les Mathes La Palmyre, Saint Augustin et Vaux sur Mer)

la commune a reçu uniquement **cinq avis sur le dossier de modification, provenant de :**

- du Conseil Départemental de Charente-Maritime ;
- de la Chambre d'agriculture de la Charente-Maritime (CA17) ;
- de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) au titre du SCoT, PDU, PLH ;
- de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine ;
- du Centre national de la propriété forestière (CNPF) ;

Un 6<sup>ème</sup> avis de l'INAO a été reçu, au-delà du délai d'un mois (reçu le 02/10/2025) dont l'avis est favorable

**L'avis de la MRAe** rend un avis conforme sur **l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale** pour le projet modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

La **CARA**, dans son avis, indique que « *la voirie à aménager pour desservir le secteur chemin du Gourbaud conditionnera l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Celle-ci n'est pas englobée dans l'OAP et semble privée* ».

Les accès aux terrains couverts par l'OAP pourront se faire soit par l'Ouest et le chemin du Gourbaud, soit par l'Est et la voie d'accès privée actuelle. Ces 2 accès possibles sont sur des parcelles privées. La commune modifie l'OAP afin de préciser que ça revient au porteur de projet de prévoir et réaliser un accès via ces parcelles privées. De plus, l'OAP précisera que les accès devront être conformes au règlement de la zone (conceptions, dimensions, largeurs, ...).

La **CDNPF**, dans son avis, attire l'attention « *sur les boisements à proximité et le risque incendie. Une distance de sécurité est à prévoir* ». La commune modifie l'OAP pour apporter des précisions sur la bande en espace vert entre les surfaces cessibles et la forêt. Il sera précisé que la bande doit faire au minimum 10 mètres de large afin de jouer un rôle d'espace tampon et qu'elle devra faire l'objet d'une Obligation Légale de Débroussaillage afin de limiter les risques de feux de forêt.

Les autres avis reçus sont favorables ou n'appelle pas à de remarques particulières.

## Bilan de la mise à disposition

La mise à disposition du public a donné lieu à 5 contributions, principalement sur la modification des règles d'implantation, le % de logements sociaux et la modification de la définition de la « pleine terre ».

*Les contributions à la mise à disposition du public sont en annexe 3 du présent document*

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
22/10/2025	Observation n°1 Mme BRABAN Claire	Le nouveau PLUi adopté devra limiter l'artificialisation des sols déjà nombreuse.	<b>Sans objet</b> avec le projet de modification simplifiée du PLU  Pour rappel, la modification simplifiée n°1 n'a pas vocation à augmenter les possibilités d'artificialisation des sols. Par rapport au PLU en vigueur, il y a bien une possibilité d'artificialisation supplémentaire au niveau du secteur du chemin de Gourbaud mais qui fait suite à une décision du tribunal administratif de Poitiers. Les dispositions modifiées de la procédure n'ont que peu ou pas d'impacts sur l'artificialisation des sols.  La modification simplifiée n°1 du PLU doit rester en cohérence avec les orientations du PADD (qui n'ont pas été modifiées) qui prévoit une modération de la consommation d'espaces d'environ 20%.
26/10/2025	Courriel n°1 Mme BERNARD Sandrine	Suite à l'annulation partielle du PLU de 2022 sur les parcelles AS n° 29, 41, 42 et 43, la commune a rajouté l'OPA 13 avec 30 % de logements sociaux. Je demande en contrepartie la diminution de logements sociaux sur l'OAP 4 qui doit réaliser 65% de logements sociaux. Il serait plus raisonnable d'appliquer pour l'OAP 4 un taux de 20% de logements aidés {locatifs ou accession à la propriété). Car dans l'état actuel ce quartier concentre trop de logements sociaux.	<b>Avis défavorable.</b> Dans le cadre de la modification simplifiée, <b>le dossier se doit de rester cohérent avec les orientations du PADD</b> (qui n'ont pas été modifiées). Concernant la part de logements sociaux à réaliser, le PADD prévoit, dans son orientation n°10 (axe 3 du PADD) de « poursuivre l'effort de production de logements sociaux » L'objectif est de produire au moins 400 logements locatifs sociaux, représentant au moins la moitié des 800 à 850 logements prévus sur 10 ans. Pour rappel, Saint-Palais-sur-Mer accuse un déficit légal important en termes de logements locatifs sociaux.

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		<p>Les OAP 2, 3 et 4 se situent dans le même secteur avec l'obligation pour chacune de construire minimum 65% de logements sociaux.</p> <p>Rien que pour la moitié de la surface l'OPA 4, la mairie a autorisé la construction de deux blocs d'immeubles comprenant 28 logements sociaux dans ce quartier résidentiel. La totalité de l'OAP 4 pourrait donc compter à terme 56 logements sociaux sur une surface réduite.</p> <p>A cela s'ajoutent, l'OAP 2, 44 logements sociaux minimum et l'OAP 3, 30 logements sociaux minimum. Soit un total de 130 logements sociaux minimum sur le même secteur de la commune.</p> <p>Dans la notice de présentation de la modification N°1 du PLU il est prévu en page 8 sur la totalité des OAP, 126 logements dans le secteur libre et 93 logements sociaux.</p> <p>L'OAP 4 pourrait donc accueillir à elle seule plus de la moitié des logements sociaux à construire dans la commune. Ce n'est pas acceptable.</p> <p>Lors d'une tentative récente de commercialisation par la société PICHET, cela a conduit à l'échec du programme immobilier sur l'OAP 4 « le hameau de la Source » où la proximité immédiate et importante de logements sociaux a fait échouer l'opération (malgré les efforts du promoteur) faisant fuir de futurs acquéreurs qui souhaitaient s'installer dans la commune.</p> <p>Autre conséquence pour les riverains, cela entraîne une valeur de leur propriété diminuée dû à cette forte concentration de logements sociaux en construisant des immeubles.</p> <p>Déjà dans le rapport d'enquête publique, dans ses conclusions, le commissaire enquêteur Claude Baillif, le 27 septembre 2019, soulignait que l'inquiétude des riverains était légitime et la réalisation du projet d'action foncière pour le développement de</p>	<p>La réduction de la part de logements sociaux dans les autres OAP aurait pour effet de diminuer la part de logements sociaux dans le total de la production de logements prévues dans le PLU et serait donc en contradiction avec les orientations du PADD.</p> <p>Ainsi la modification simplifiée du PLU ne souhaite pas réinterroger la répartition entre logements dit libres et logements locatifs sociaux afin de ne pas être en incohérence avec les orientations du PADD et réduire la carence en termes de logements sociaux.</p> <p>Pour rappel, lors de l'enquête publique sur la révision du PLU, plusieurs demandes avaient été formulées pour diminuer le % de logements locatifs sociaux dans les secteurs couverts par des OAP. Le commissaire enquêteur avait alors proposé de limiter le taux à 50% afin de prendre en compte la carence de la commune en la matière.</p> <p>Le projet de PLU avait été alors modifié (partiellement) en diminuant le taux à un maximum de 65%. En effet, pour atteindre l'objectif total d'environ 50 % de logements locatifs sociaux (orientations du PADD), il faut un taux supérieure à 50 % dans les secteurs de projet.</p> <p><b>Afin de résorber la carence en logements locatifs sociaux</b>, la commune a fait le choix de passer de 20% (taux inscrit sur le secteur dans le PLU de 2012) à 30% le taux de logements locatifs sociaux.</p>

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		<p>l'offre de logement social ne doit pas entrainer de dégradation significative sur les conditions de vie des habitants.</p> <p>Je réitère donc ma demande de mieux répartir l'implantation des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de notre commune.</p>	
04/11/2025	<p><i>Courriel n°2</i> M. HOURCADE Michel</p>	<p>- Sur le point 1 qui résulte du jugement du Tribunal Administratif de Poitiers. Selon la Loi, l'annulation partielle du PLU a pour effet de remettre en vigueur le PLU en tenant lieu immédiatement antérieur. Une OAP "Chemin de Gourbaud" est créée dans ce nouveau contexte. La notice de présentation (pièce A, P.11) indique ; "Il a été décidé de placer ce taux (pourcentage de logements sociaux) à 30% au lieu de 20%." Cette décision qui ne résulte pas du jugement précité et donc du PLU antérieur est donc sans base légale.</p> <p>Sur le point 2 "Simplification des règles d'implantation" (Notice pièce A, p.14, et pièce 4-2 p. 21 notamment). il s'agit de "permettre ponctuellement l'implantation des constructions sur les limites séparatives". "Ponctuellement" signifie "au cas par cas". Sur quelles bases seront alors prises les décisions ? Les actes administratifs doivent être motivés. Comment motivera-t-on les refus ? Les acceptations ? Cette "simplification" ne simplifie en fait rien du tout et ouvre la porte à l'incertitude et à l'arbitraire. Elle doit donc être retirée du projet de modification simplifiée.</p>	<p><b>Avis défavorable</b> L'OAP présente dans le PLU 2012 prévoyait un taux de logements sociaux de 20%. La commune de Saint-Palais-sur-Mer accuse un déficit légal important en termes de logements locatifs sociaux, il a été proposé d'augmenter le taux minimal de logements sociaux afin de combler une partie du retard dans la production de logements sociaux et de rester compatible avec l'orientation n°10 du PADD qui prévoit de « <i>poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux</i> » en produisant au moins 400 logements locatifs sociaux. Dans le PLU en vigueur aucune OAP n'a un taux inférieure à 28% de logements locatifs sociaux.</p> <p>La « simplification des règles d'implantation » prévoit d'autoriser l'implantation des constructions en limites séparatives sous condition de hauteur (hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres) et de longueur (dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative). En effet, la règle actuelle est le plus souvent contournée avec la constructions d'un bâtiment puis une extension allant jusqu'aux limites séparatives. La modification proposée autorise une implantation des constructions de manière limitée et sous réserve d'une hauteur limitée. De plus, dans le cas de petit terrains, la règle du PLU en vigueur peut limiter les possibilités d'implantation notamment en termes d'exposition de la construction. Cette règle était celle en vigueur dans le précédent PLU.</p>

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		<p>Le texte actuellement en vigueur fait état de la construction et/ou son extension. En créant une dispense de règle d'implantation et en introduisant le terme "annexe" (qui ne figure d'ailleurs pas dans le lexique auquel il est fait renvoi), le projet de modification simplifiée apporte une modification substantielle aux règles de construction et ne peut se prévaloir en aucun cas d'être une simplification.</p> <p>Sur le Point 5 : compléter les définitions (pièce 3-1 du règlement écrit notamment). "Les revêtements perméables énumérés peuvent être considérés comme de la pleine terre". Cette possibilité de les considérer comme tels repose-t-elle sur une base technique ou une norme ? Cette définition pourra-t-elle être retenue dans le calcul de l'artificialisation nette des sols ?</p>	<p>Le terme « annexe » est défini dans le règlement (partie LEXIQUE en fin de document).</p> <p>En soit la modification de la règles « simplifie » les demandes en donnant plus de marges pour la réalisation de futures constructions. Le terme « simplification » pourra éventuellement être substituer par le terme « modification » pour plus de clarté.</p> <p>Actuellement il n'existe pas de définition partagée de la notion de pleine terre, c'est au document d'urbanisme de définir ce qui est considéré comme de la pleine terre.</p> <p>La notion est généralement associée à deux critères que sont la perméabilité du sol et l'absence de construction en surface. La modification de la notion de pleine terre dans le lexique du PLU doit donner plus de souplesse au pétitionnaire pour l'aménagement de son terrain en permettant l'utilisation de certains matériaux dit drainants qui permettent l'infiltration de l'eau. Ces matériaux doivent être perméables à l'eau et la laisser s'infiltrer jusqu'à la nappe. La nouvelle définition maintient la notion de perméabilité à l'eau, d'infiltration et de non-construction. La pose de graviers ou de pavés drainant est aussi compatible avec la présence de végétaux.</p>
05/11/2025	Observation n°2 Mme MARCOU Danièle	<p>Cette modification dans les règlements du terme « Pleine terre » est très choquante car en inversant certains mots, on lui fait dire l'inverse de son sens initial.</p> <p>Pleine terre espace non construit et non recouvert. Sont exclus les axes de stationnement et leurs accès, les revêtements perméables, pavés, graviers, béton drainant, dalles, ... ne sont considérés comme de la pleine terre</p> <p>Pourquoi changer cette réglementation qui est un législation nationale et ne peut être changer par l'équipe municipale.</p>	<p>Actuellement il n'existe pas de définition partagée de la notion de pleine terre, c'est au document d'urbanisme de définir ce qui est considéré comme de la pleine terre.</p> <p>La notion est généralement associée à deux critères que sont la perméabilité du sol et l'absence de construction en surface. La modification de la notion de pleine terre dans le lexique du PLU doit donner plus de souplesse au pétitionnaire pour l'aménagement de son terrain en permettant l'utilisation de certains matériaux dit drainants qui permettent l'infiltration de l'eau. Ces matériaux doivent être perméables à l'eau et la laisser s'infiltrer jusqu'à la nappe. La nouvelle définition maintient la notion de perméabilité à l'eau, d'infiltration et de non-construction. La pose de graviers ou</p>

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		<p>D'autre part, que rogner 14 ha d'espaces naturels et agricoles et forestier pour l'urbanisation à vocation d'habitat, n'est pas raisonnable quand ces espaces sont si précieux à notre environnement.</p>	<p>de pavés drainant est aussi compatible avec la présence de végétaux.</p> <p>Les, environs, 14 ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont une orientation du PADD qui n'est pas concernée par la présente modification.</p> <p>Le PLU prévoit une consommation d'espaces d'un peu plus 13 ha. L'ajout de l'OAP Gourbaud ajoute à ce total 0.69 ha de consommation d'espaces. Au total le PLU consomme donc 14.1 ha. Par rapport à la consommation passée de 17.4 ha, on est à moins 19%, ce qui reste compatible avec l'objectif de -20%.</p> <p>Les surfaces de consommation d'espaces naturels agricoles et forestières sont compatibles avec les orientations du SCoT nouvellement révisé.</p>
05/11/2025	<p><i>Courriel n°3</i> Association des amis de Saint-Palais sur Mer</p>	<p>A-1) En premier lieu, aux termes de l'article L. 153-4 5 du Code de l'urbanisme relatif à la modification simplifiée, « La modification peut être effectuée selon ue procédure simplifiée : ... 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».</p> <p>Or, en l'espèce, les modifications apportées sont nombreuses et n'ont pas pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle. Dès lors, le régime de la modification simplifiée ne pouvait pas être adopté.</p>	<p>Selon l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme « La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :</p> <p>1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;</p> <p>2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;</p> <p>3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;</p> <p>4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31. [...]. »</p> <p>La modification simplifiée du PLU de Saint-Palais-sur-Mer entre dans le cadre du 1°) de l'article dans les cas autres « 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;</p> <p>2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;</p> <p>3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;</p> <p>4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »</p> <p>Les modifications apportées au document ne rentrant dans aucune de ces catégories, la procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre</p>

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		<p>A-2) Par ailleurs : « Les dispositions de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme n'ont pas pour effet de permettre à l'autorité compétente de s'affranchir, pour l'édiction de ces nouvelles dispositions, des règles qui régissent les procédures de révision, de modification ou de modification simplifiée du plan local d'urbanisme prévues, respectivement, par les articles L. 153-31, L. 153-41 et L. 153-45 du même code. Ainsi, lorsque l'exécution d'une décision juridictionnelle prononçant l'annulation partielle d'un plan local d'urbanisme implique nécessairement qu'une commune modifie le règlement de son plan local d'urbanisme dans un sens déterminé, il appartient à la commune de faire application, selon la nature et l'importance de la modification requise, de l'une de ces procédures, en se fondant le cas échéant, dans le respect de l'autorité de la chose jugée, sur certains actes de procédure accomplis pour l'adoption des dispositions censurées par le juge » (CE 16 juillet 2021, n° 437562).</p> <p>Or, selon l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme : « I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ... ».</p> <p>En l'espèce, l'axe 5 et l'orientation 14 du projet d'aménagement et de développement durable du PLU sont les suivants : Axe 5 - « Répondre aux besoins en logements tout en réduisant l'étalement urbain de la commune en s'appuyant en priorité sur la densification douce et le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine ».</p> <p><b>Orientation 14 - « Modérer la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)</b>  <i>Sur les 800 à 850 logements prévus pour la prochaine décennie, la commune envisage de réaliser environ la moitié en intensification</i></p>	<p>L'annulation partielle du PLU sur le secteur de Gourbaud et la réintroduction d'une OAP sur un secteur 6900 m<sup>2</sup> et prévoyant la réalisation d'environ 12 logements est compatible avec les orientations du PADD.</p> <p><b>Orientation 9 : Produire environ 800 à 850 logements d'ici 10 ans</b>  <i>Au regard de son positionnement géographique, à proximité de Royan et des besoins recensés sur la commune, l'objectif est de produire environ 800 à 850 logements sur 10 ans (soit en moyenne 80 à 85 logements par an), permettant un gain de population estimé à environ 600 habitants sur la prochaine décennie.</i>  Le PLU prévoit à la production d'un total estimée à 861. L'ajout de l'OAP Gourbaud ajoute à ce total 12 logements supplémentaire.</p> <p><b>Orientation 14 : Modérer la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)</b>  <i>Sur les 800 à 850 logements prévus pour la prochaine décennie, la commune envisage de réaliser environ la moitié en intensification urbaine (au sein de l'enveloppe urbaine constituée), l'autre moitié sera produite en extension de l'enveloppe urbaine. Au regard des besoins recensés en logements et de l'équilibre Intensification/Extension, la commune retient l'objectif de réduire d'environ 20% la consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie (17,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés lors de la dernière décennie).</i>  <i>La production de logements en extension urbaine est localisée en continuité de l'espace aggloméré (tel que défini par la loi Littoral), en prenant en compte les enjeux liés à l'environnement, aux paysages et aux risques.</i></p> <p>Le PLU prévoit une consommation d'espaces d'un peu plus 13 ha. L'ajout de l'OAP Gourbaud ajoute à ce total 0.69 ha de consommation d'espaces. Au total le PLU consomme donc 14.1 ha.</p>

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		<p><i>urbaine (au sein de l'enveloppe urbaine constituée), l'autre moitié sera produite en extension de l'enveloppe urbaine. Au regard des besoins recensés en logements et de l'équilibre Intensification/Extension, la commune retient l'objectif de réduire d'environ 20% la consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie (17,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés lors de la dernière décennie) ... ».</i></p> <p>La modification simplifiée n° 1 porte atteinte à cet objectif : - en ce qu'elle ne participe pas à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels et permet, tout au contraire, d'accroître cette consommation, - en ce qu'une « <i>densification douce</i> » n'est plus évoquée. Dès lors, l'orientation 14 et l'axe 5 du projet d'aménagement et de développement durables du PLU étant en cause, c'est la procédure de révision d'un PLU et non celle d'une simple modification simplifiée dont il devait être fait application.</p> <p>A-3) Le recours à la procédure de révision s'imposait d'autant plus que les modifications apportées au règlement sont importantes et sensibles (implantation par rapport aux limites séparatives, conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie ...). De fait, elles portent atteinte à l'économie générale du plan, ce qui justifiait d'autant plus que soit mise en œuvre la procédure de révision et non celle de modification simplifiée.</p> <p>B-1) On lit en page 11 de la notice (point 1) : « Le règlement du PLU antérieur prévoyait 20% de logements sociaux, mais la commune étant en carence, il a été décidé de placer ce taux à 30% ». Le</p>	<p>Par rapport à la consommation passée de 17.4 ha, on est à moins 19%, ce qui reste compatible avec l'objectif de -20%.</p> <p>Pour rappel, cette surface est issue de la synthèse à la fois des besoins de modération de la consommation d'espaces mais aussi les besoins de constructions pour l'habitat et les activités. En effet, le PLU fait la synthèse des orientations des documents supra-communales, des obligations en matière de logements sociaux (loi SRU) et des choix de la Commune.</p> <p>L'annulation partielle du PLU est déjà effective et sur le terrain du Gourbaud, c'est l'OAP Ganipote de 2012 qui actuellement en vigueur. La modification simplifiée prévoit seulement la création d'une OAP spécifique avec les mêmes droits suite la non-reconduction de l'OAP Ganipote selon le périmètre de 2012. Les autres modifications apportées sont compatibles avec le cadre de la modification simplifiée :  <i>Pas de majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; Pas de diminution des possibilités de construire ; Pas de réduction d'une zone U ou AU.</i></p> <p>L'OAP présente dans le PLU 2012 prévoyait un taux de logements sociaux de 20%. La commune de Saint-Palais-sur-Mer accuse un déficit légal important en termes de logements locatifs sociaux, il a</p>

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		<p>jugement du Tribunal administratif du 10 décembre 2024 est muet sur cette question et n'empporte donc aucune autorité de chose jugée. On ne sait d'ailleurs pas qui est l'auteur de la décision (« il a été décidé ») relative au taux de logements sociaux retenu dans la modification simplifiée et quel est le fondement juridique de cette décision.</p> <p>B-2) On lit encore en page 14 de la notice (point 2) : « la commune souhaite permettre ponctuellement l'implantation des constructions sur les limites séparatives ». La construction en limite séparative est une source de conflit entre voisins et mérite une attention particulière. Par ailleurs, le mot « ponctuellement » ouvre la voie à l'arbitraire. Plus généralement d'ailleurs la modification simplifiée introduit dans le PLU une permissivité que rien ne justifie.</p> <p>B-3) On lit aussi en page 24 de la notice : « la définition des termes suivants est modifiée :  - <b>Pleine Terre</b> : Il s'agit d'assouplir la définition de la pleine terre en y intégrant les revêtements perméables à l'eau et qui permettent l'infiltration jusqu'à la nappe phréatique. Cela permet d'autoriser les pavés alvéolaires, le gravier ou les terrasses sur plots par exemple ».</p>	<p>été proposé d'augmenter le taux minimal de logements sociaux afin de combler une partie du retard dans la production de logements sociaux et de rester compatible avec l'orientation n°10 du PADD qui prévoit de « poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux » en produisant au moins 400 logements locatifs sociaux. Dans le PLU en vigueur aucune OAP n'a un taux inférieure à 28% de logements locatifs sociaux.</p> <p>La « simplification des règles d'implantation » prévoit d'autoriser l'implantation des constructions en limite séparative sous condition de hauteur (hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres) et de longueur (dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative). En effet, la règle actuelle est le plus souvent contournée avec la constructions d'un bâtiment puis une extension allant jusqu'aux limites séparatives. La modification proposée autorise une implantation des constructions de manière limitée et sous réserve d'une hauteur limitée.</p> <p>De plus, dans le cas de petit terrains, la règle du PLU en vigueur peut limiter les possibilités d'implantation notamment en termes d'exposition de la construction.</p> <p>Cette règle était celle en vigueur dans le précédent PLU.</p> <p>Actuellement il n'existe pas de définition partagée de la notion de pleine terre, c'est au document d'urbanisme de définir ce qui est considéré comme de la pleine terre.</p> <p>La notion est généralement associée à deux critères que sont la perméabilité du sol et l'absence de construction en surface. La modification de la notion de pleine terre dans le lexique du PLU doit donner plus de souplesse au pétitionnaire pour l'aménagement de son terrain en permettant l'utilisation de certains matériaux dit drainants qui permettent l'infiltration de l'eau. Ces matériaux doivent être perméables à l'eau et la laisser s'infiltrer jusqu'à la nappe. La nouvelle définition maintient la notion de perméabilité à l'eau, d'infiltration et de non-construction. La pose de graviers ou</p>

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		<p>Une telle définition, particulièrement laxiste, apparaît contraire aux dispositions de l'article R. 101-1 du Code de l'urbanisme et de son annexe relatives à l'artificialisation des sols.</p>	<p>de pavés drainant est aussi compatible avec la présence de végétaux.</p> <p>L'article R. 101-1 du code de l'urbanisme a comme sujet la définition des espaces artificialisés et non artificialisés dans le calcul de l'artificialisation des sols prévues par la loi climat et résilience à partir de 2031 en remplacement de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>La notion d'artificialisation des sols, au sens de l'article R. 101-1 du code de l'urbanisme et d'imperméabilisation sont deux notions différentes (par exemple un golf est considéré comme un espace artificialisé alors qu'il ne constitue pas un espace imperméabilisé)</p> <p>Pour rappel, il n'existe pas de définition partagée de la notion de pleine terre.</p>

# **ANNEXE 1**

**Délibération du conseil municipal n° D 2025-210 du 25 septembre 2025  
au sujet de la modification simplifiée n°1 du PLU / validation de l'avis de la  
MRAe et définition des modalités de la mise à disposition au public du projet**

## DÉLIBÉRATION

N° D 2025 - 210

### du conseil municipal de Saint-Palais-sur-Mer Séance du 25 septembre 2025

Par suite d'une convocation en date du 18 septembre 2025, les membres composant le conseil municipal se sont réunis à l'hôtel de ville de Saint-Palais-sur-Mer le jeudi 25 septembre 2025 à 19h15, sous la présidence de Monsieur le maire, Claude BAUDIN.

Nombre de conseillers :	<i>Présents</i> : Claude BAUDIN, Jean-Louis GARNIER, Isabelle PRUD'HOMME, Guillaume CHÉREL, Sandrine PROUST, Pierre BERNARDAUD, Jeanne FETTU, Valérie BERTHELOT, Romain GUILLEMOT, Anne-Laure PEROT, Didier GIUNCHI, Aude BESSARD-TRECOURT, Maïté FLAUSSE, Alain PRIET, Jean PROU, Bernard CLÉMENT, Fabienne LABARRIERE, Guy DEMONT, Christine DEFAUT, Alain DUBOST, Isabelle LEPARMENTIER.
en exercice : 27	
présents : 21	
procurations : 6	
absents : 0	<i>Absents représentés</i> : Stéphane MAGRENON (procuration à Valérie Berthelot), Christine FRESSONNET (procuration à Guillaume Chérel), Eric PILLOTON (procuration à Aude Bessard-Trécourt), Chantal DESCHAMPS PERGAY (procuration à Jeanne Fettu), Anne-Pascale COUTON (procuration à Isabelle Prud'Homme), Fabienne RASSON (procuration à Christine Defaut).
votants : 27	
	Bernard CLEMENT est élu secrétaire de séance à l'unanimité.

Objet : **modification simplifiée n° 1 du PLU / validation avis MRAe et définition des modalités de la mise à disposition au public du projet**

Jean-Louis Garnier, adjoint délégué à l'urbanisme, droit des sols, logements et grands projets, expose que, par arrêté de Monsieur le maire du 16 juin 2025, une procédure de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune a été engagée en application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.104-1 et suivants, R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'évaluation environnementale, et les articles L.153-45 et suivants relatifs à la procédure de modification simplifiée ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune approuvé par délibération du 14 avril 2022, ayant fait l'objet d'une modification de droit commun n° 1 approuvée par délibération du 15 juin 2023 ;

.../...

Vu le jugement du tribunal administratif de Poitiers du 10 décembre 2024 portant sur l'annulation partielle du PLU de 2022 et réinstaurant le PLU précédent (2012) sur les parcelles AS 29, 41, 42 et 43 ;

Vu l'arrêté de Monsieur le maire du 16 juin 2025 prescrivant la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU pour les adaptations réglementaires suivantes :

1. intégrer dans le PLU actuel le jugement du tribunal administratif de Poitiers du 10 décembre 2024 qui annule partiellement le PLU de 2022 et réinstaure le PLU précédent (2012) sur les parcelles AS 29, 41, 42 et 43 ;
2. simplifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques ;
3. modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie ;
4. préciser la règle sur la hauteur ;
5. compléter deux définitions présentes dans le lexique du règlement ;
6. modifier l'OAP Ganipote afin d'y créer un accès et modifier une partie des voies de desserte ;
7. corriger les erreurs matérielles présentes dans les documents.

Vu la saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine le 1<sup>er</sup> juillet 2025 et son avis conforme n° 2025ACNA133 rendu le 21 août 2025 ;

Vu la notification du dossier aux personnes publiques associées le 30 juillet 2025 et les avis reçus ;

#### Absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Vu l'article R.104-33 du code de l'urbanisme selon lequel lorsque la personne publique responsable du projet estime que l'évolution du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du même code et, au vu de cet avis, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale ;

Vu le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU transmis à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine le 1<sup>er</sup> juillet 2025, exposant le projet et ses justifications et concluant l'absence d'incidences notables sur l'environnement ;

Vu l'avis conforme n° 2025ACNA133 de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine du 21 août 2025 sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU est prêt à être mis à la disposition du public et qu'il convient d'en définir ses modalités ;

#### Modalités de mise à disposition au public du projet

En application de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme relatif aux modalités de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU, ce dossier et les avis émis seront portés à la connaissance du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le dossier de modification simplifiée n° 1 du PLU sera mis à la disposition du public pendant une durée de 32 jours consécutifs, du mardi 7 octobre 2025 à 9h au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Saint-Palais-sur-Mer.

Le dossier mis à la disposition du public comprendra le projet de la modification simplifiée n° 1 du PLU, l'exposé de ses motifs et justifications, les avis émis par les personnes publiques associées, les pièces administratives liées à la procédure (arrêté, délibération...) ainsi qu'un registre destiné à recueillir toutes les remarques du public. Ces observations seront enregistrées et conservées.

Les modalités de mise à disposition au public du dossier de la modification simplifiée n° 1 du PLU sont définies ci-après :

- affichage d'un avis de mise à disposition du dossier au public, en mairie et sur le site internet de la commune, au moins huit jours avant son commencement et pendant toute sa durée ;
- insertion de l'avis de mise à disposition dans le journal Sud-Ouest au moins huit jours avant la mise à disposition ;
- mise à disposition du dossier et du registre dédié pendant la durée de cette mise à disposition – en mairie au 1 avenue de Courlay à Saint-Palais-sur-Mer (17420) ;
- mise à disposition du dossier pendant la durée de cette mise à disposition – sur le site internet de la commune : <https://www.stpalaisurmer.fr/>

Les observations reçues après le 7 novembre 2025 à 16h30 ne pourront pas être prises en considération.

Toutes les observations consignées sur le registre dédié, envoyées par courrier à la mairie (objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU) ou par courriel à l'adresse mail dédiée [modifsimpl1PLU@stpalaisurmer.fr](mailto:modifsimpl1PLU@stpalaisurmer.fr) (objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU) et reçues pendant la durée de la mise à disposition seront étudiées dans le cadre de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Considérant que cette procédure vise à prendre en compte un jugement du tribunal administratif, à améliorer le document initial avec les projets existants et à venir, tout en conservant une qualité du cadre de vie, sans impact négatif sur les milieux naturels ou les zones protégées avec une incidence positive modérée sur la consommation d'espace et sur l'artificialisation des sols, que les impacts sur l'environnement sont globalement positifs et que le projet est prêt à être mis à la disposition du public ;

Considérant qu'il est de la compétence du conseil municipal de se prononcer suite à l'avis conforme de la MRAe de Nouvelle-Aquitaine ;

Considérant que, par la présente délibération motivée en application des dispositions des articles R.104-33 et R.104-37 du code de l'urbanisme, la commune de Saint-Palais-sur-Mer entend ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU présenté ci-avant, dès lors qu'il résulte du dossier de saisine de l'Autorité environnementale que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ;

Considérant enfin que ce dossier complet a été transmis aux membres de l'assemblée délibérante conformément aux dispositions des articles L.2121-10 et L.2121-12 du code général des collectivités territoriales, de manière dématérialisée sous l'application « CARA - IXconvocation » et mis à leur disposition sous format papier pour consultation auprès du service urbanisme de la mairie ;

L'exposé de Jean-Louis Garnier entendu et après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- + de suivre l'avis conforme n° 2025ACNA133 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et de prendre la décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme,
- + d'approuver les modalités de la mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de Saint-Palais-sur-Mer,
- + de préciser que la présente délibération sera affichée en mairie et publiée pendant une durée d'un mois en application des articles R.104-37 et R.153-21 du code de l'urbanisme,
- + d'autoriser Monsieur le maire ou son représentant à signer tout document se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) devant le tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'État dans le département et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

Le maire,



Claude BAUDIN

Transmis au représentant de l'Etat et publié le :

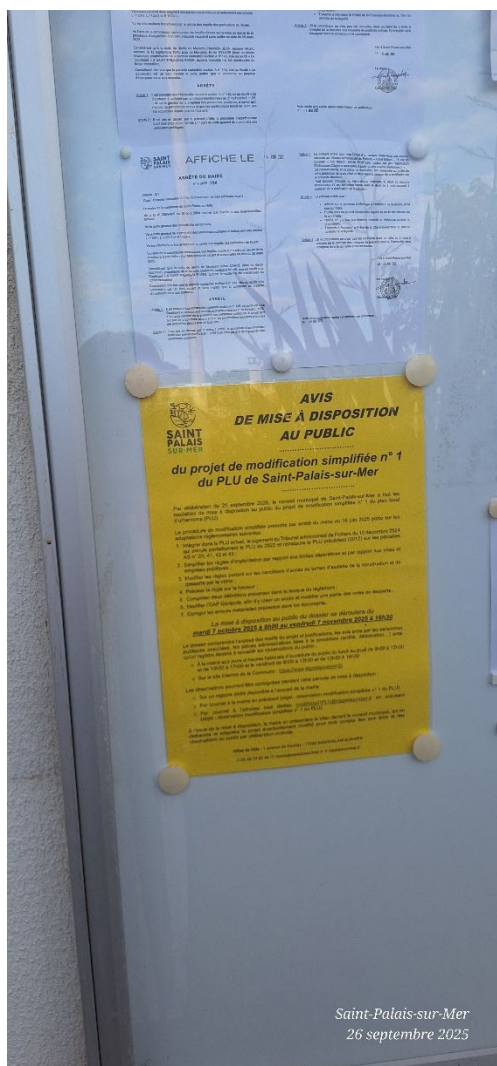
# **ANNEXE 2**

**Mesures de publicité pour la mise à disposition au public  
de la modification simplifiée n°1 du PLU**

**AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC** du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer  
**Affichage de l'avis** devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »... (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)



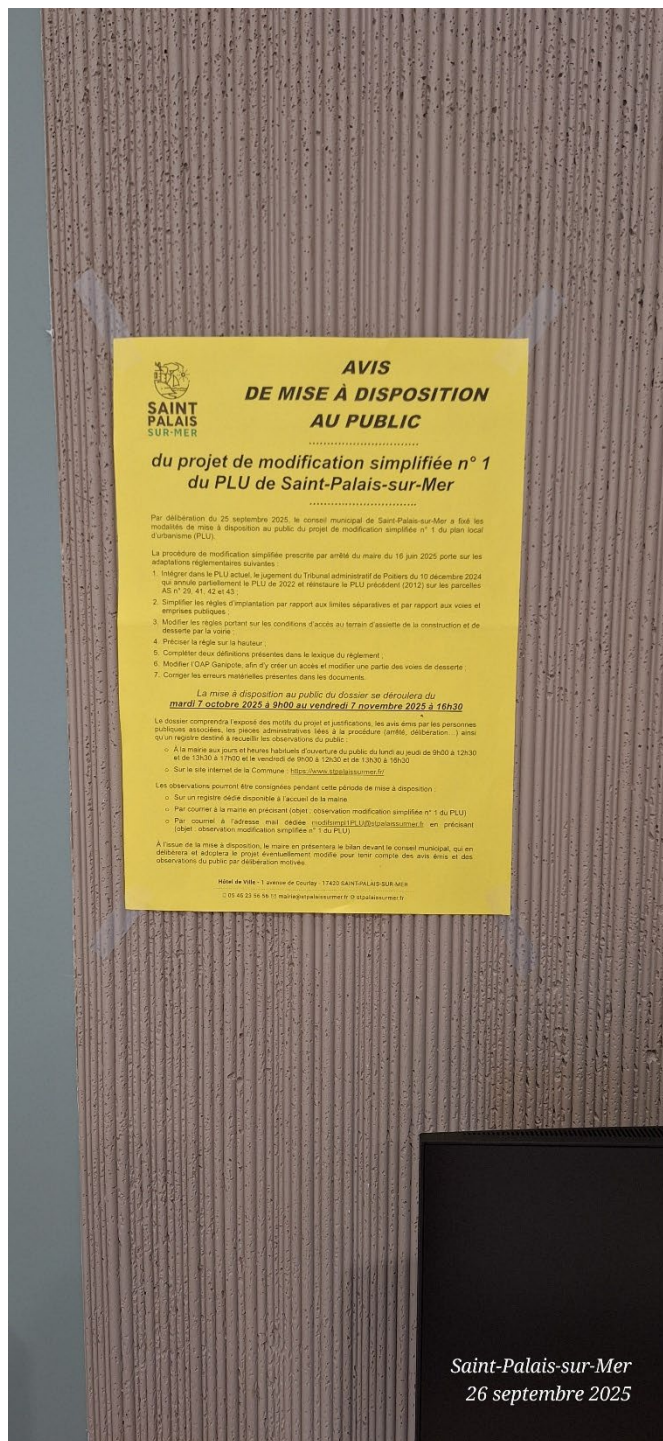
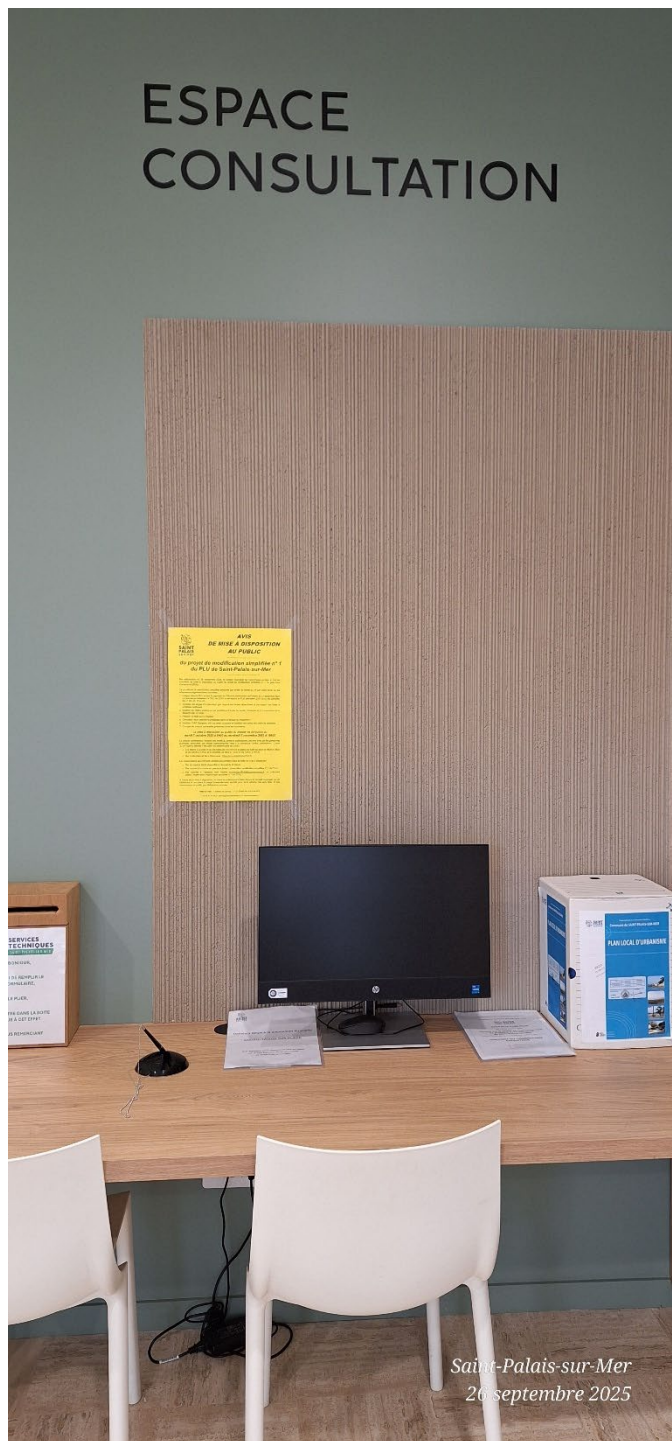
Saint-Palais-sur-Mer  
26 septembre 2025



Saint-Palais-sur-Mer  
26 septembre 2025

**Devant la mairie**  
À compter du 26 septembre 2025

**AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC** du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer  
**Affichage de l'avis** devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »... (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)



**Dans la mairie**  
Espace de consultation  
À compter du 26 septembre 2025

**AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC** du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer  
**Affichage de l'avis** devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »... (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)

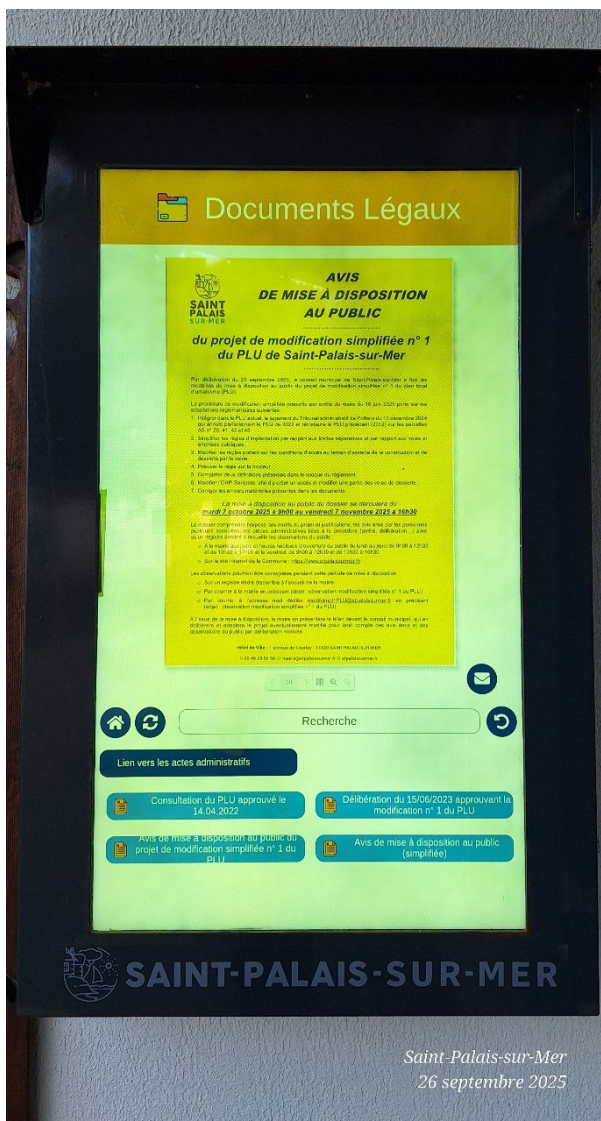
Documents Légaux - Documents - Dossier mis à disposition du public

✓ L'ajout du document a été effectué !

Accueil > Documents Légaux > Catégories > Documents

Afficher 10 enregistrements

NOM   ALIAS	MOTS-CLÉS	CRÉATION
Avis de mise à disposition au public (simplifiée)	Aucun mot-clé	26/09/2025
Avis de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU	Aucun mot-clé	26/09/2025



**Sur la borne tactile devant la mairie**  
 À compter du 26 septembre 2025

**AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC** du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer

**Affichage de l'avis** devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »... (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)



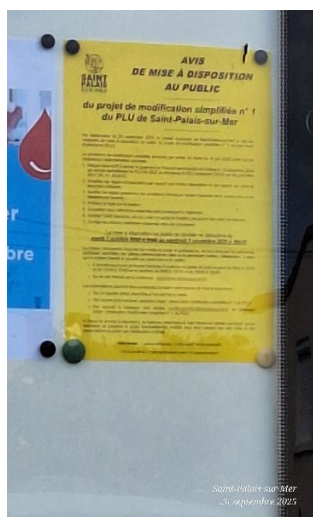
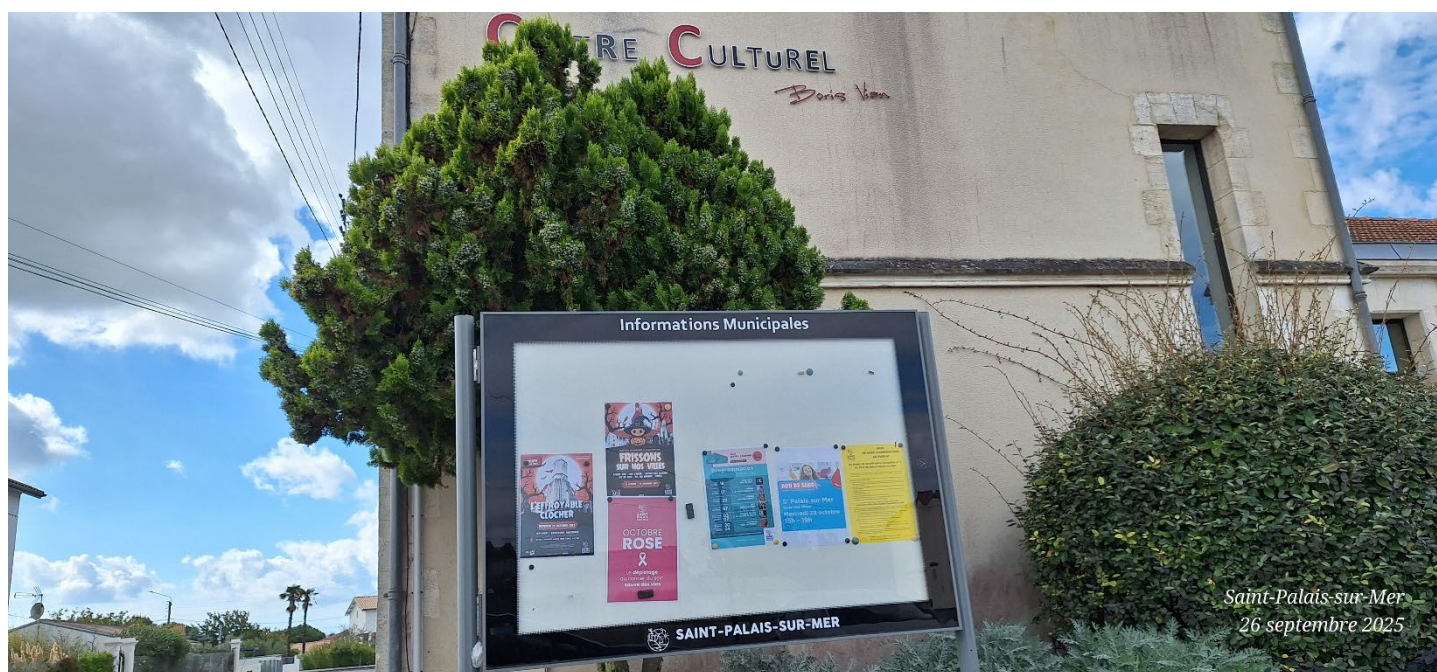
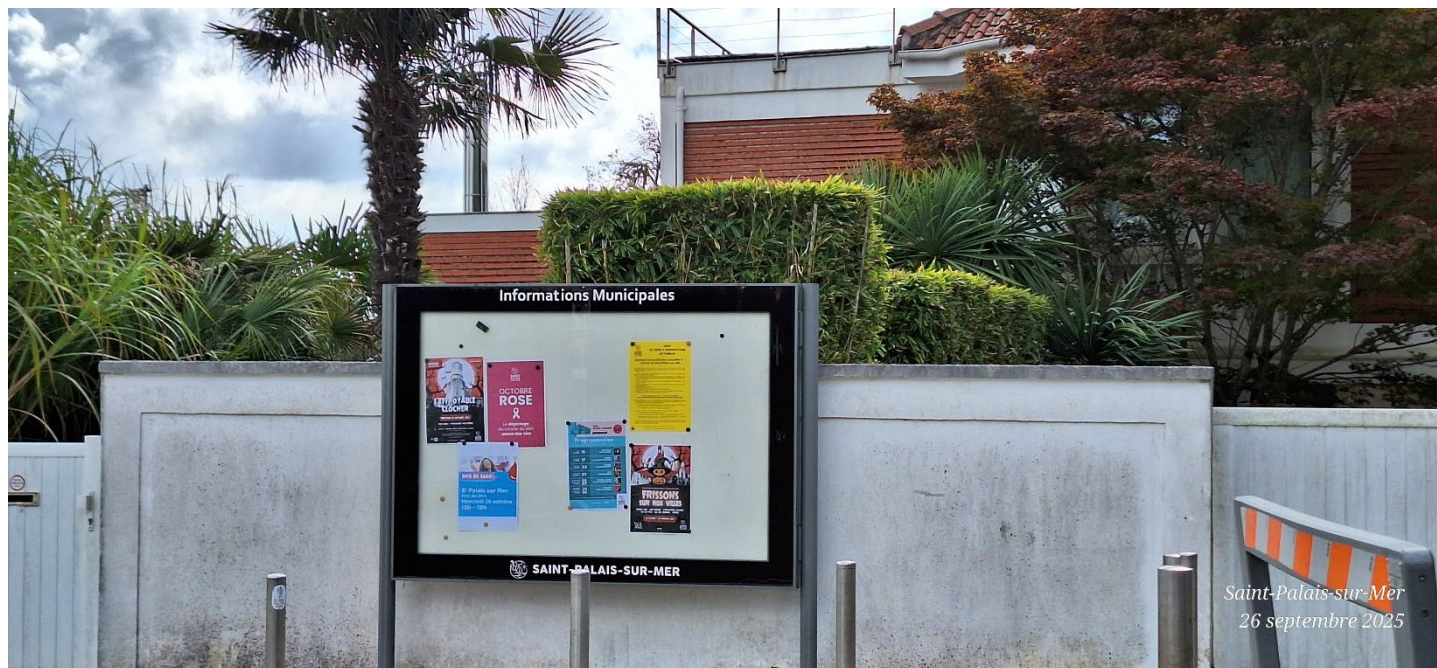
*Saint-Palais-sur-Mer  
26 septembre 2025*

**Sur le panneau lumineux situé face à l'office du tourisme**

À compter du 26 septembre 2025

**AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC** du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer

**Affichage de l'avis** devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »... (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)



**Sur les 13 panneaux administratifs** sur le territoire communal

Dont celui situé avenue de Pontailac 1<sup>ère</sup> photo  
et celui situé avenue de Verdun 2<sup>e</sup> photo

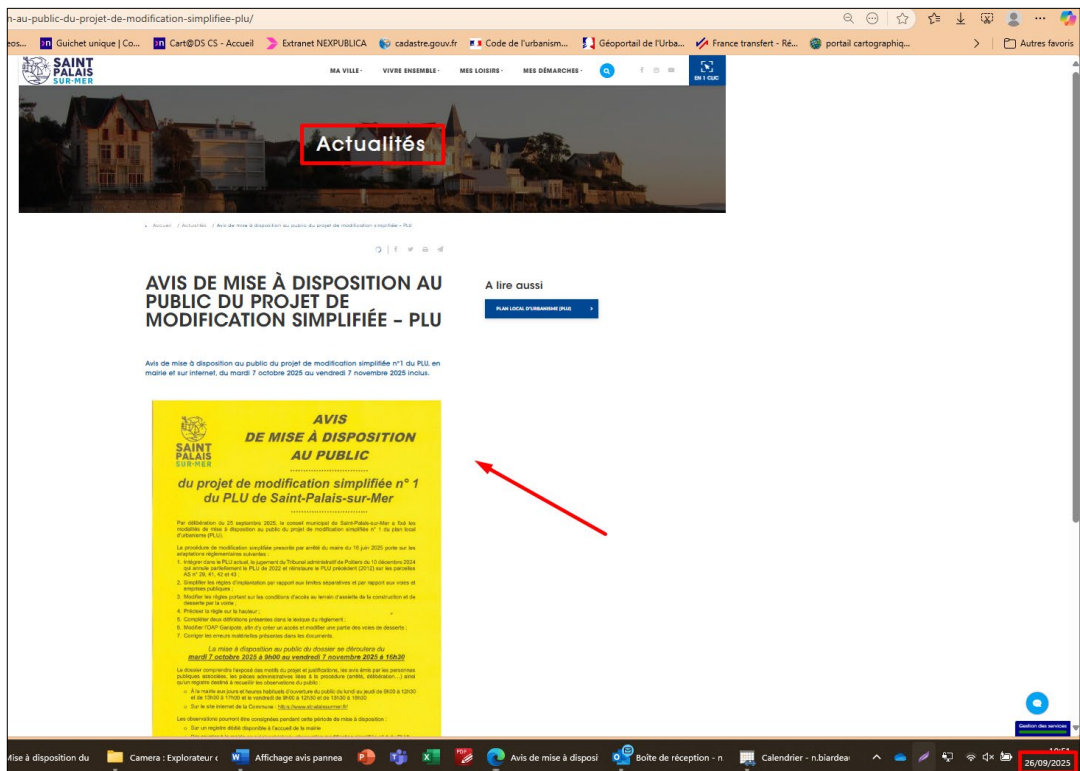
À compter du 26 septembre 2025

# AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer

Affichage de l'avis devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »... (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)



Sur le site internet de la commune  
Sur la page dédiée PLU  
À compter du 26 septembre 2025



Sur le site internet de la commune  
Sur la page « Actualités »  
À compter du 26 septembre 2025

**AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC** du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer  
**Affichage de l'avis** devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »... (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)

**Ville de Saint-Palais-sur Mer**  
À l'instant · 🌐

URBANISME | **Avis de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n°1 du PLU**  
Dossier à retrouver en mairie et sur internet, du mardi 7 octobre 2025 au vendredi 7 novembre 2025 inclus.  
<https://www.stpalaissurmer.fr/avis-de-mise-a-disposition.../>  
[#saintpalaissurmer](#)

**AVIS  
DE MISE À DISPOSITION  
AU PUBLIC**

**du projet de modification simplifiée n° 1  
du PLU de Saint-Palais-sur-Mer**

Par délibération du 25 septembre 2025, le conseil municipal de Saint-Palais-sur-Mer a fixé les modalités de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU).

La procédure de modification simplifiée prescrite par arrêté du maire du 16 juin 2025 porte sur les adaptations réglementaires suivantes :

1. Intégrer dans le PLU actuel, le jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 10 décembre 2024 qui annule partiellement le PLU de 2022 et réinstaura le PLU précédent (2012) sur les parcelles AS n° 29, 41, 42 et 43 ;
2. Simplifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques ;
3. Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie ;
4. Préciser la règle sur la hauteur ;
5. Compléter deux définitions présentes dans le lexique du règlement ;
6. Modifier l'OAP Ganipote, afin d'y créer un accès et modifier une partie des voies de desserte ;
7. Corriger les erreurs matérielles présentes dans les documents.

**La mise à disposition au public du dossier se déroulera du  
mardi 7 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30**

Le dossier comprendra l'exposé des motifs du projet et justifications, les avis émis par les personnes publiques associées, les pièces administratives liées à la procédure (arrêté, délibération...) ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public :

- o À la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du public du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- o Sur le site internet de la Commune : <https://www.stpalaissurmer.fr/>

Les observations pourront être consignées pendant cette période de mise à disposition :

- o Sur un registre dédié disponible à l'accueil de la mairie
- o Par courrier à la mairie en précisant (objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU)
- o Par courriel à l'adresse mail dédiée [modifsimc1PLU@stpalaissurmer.fr](mailto:modifsimc1PLU@stpalaissurmer.fr) en précisant (objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU)

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Hôtel de Ville - 1 avenue de Courlay - 17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER  
05 46 23 56 56 | [mairie@stpalaissurmer.fr](mailto:mairie@stpalaissurmer.fr) | [stpalaissurmer.fr](https://stpalaissurmer.fr)

16°C Eclaircies 11:39 26/09/2025

**Sur les réseaux sociaux (Facebook)**

À compter du 26 septembre 2025

**AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC** du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer  
**Affichage de l'avis** devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »... (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)

24

**Annonces**

**SUD OUEST** Vendredi 26 septembre 2025

**49 BIS**  
**EURL au capital de 2 000 euros**  
**Siège social : 42 avenue du Moulin Blanc,**  
**17310 Saint-Pierre-d'Oléron**  
**RCS de La Rochelle 828 290 718**  
**CLÔTURE DE LIQUIDATION**

Le 30 novembre 2024, l'AGE a constaté la clôture des opérations de liquidation, à compter du 30 novembre 2024.  
 Les comptes de liquidation seront déposés au greffe du Tribunal de Commerce de La Rochelle. La société sera radiée au RCS de La Rochelle.  
 La liquidateur.

**COCO TRUCK**  
**SAS au capital de 2 000 €**  
**Siège social : 38 Bis Avenue Joseph Bédelle**  
**17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE**  
**RCS de SAINTES n°988 887 469**  
**MODIFICATION**



**Sud Ouest**  
**marchés publics**

**Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques**

Tous les marchés du Sud-Ouest  
 100% gratuits sur [sud-ouest-marchespublics.com](http://sud-ouest-marchespublics.com)

**SUD OUEST**

L'AGE du 22/09/2025 a décidé de transformer la société en Société à Responsabilité Limitée, sans création d'un être moral nouveau, à compter du 22/09/2025 et a nommé en qualité de co-gérant Mme COLIN Harpene, demeurant 38 Bis Avenue Joseph Bédelle 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE et M. POIX Nicolas, demeurant 38 Bis Avenue Joseph Bédelle 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE. Du fait de la transformation, il est mis fin aux fonctions du président. Modification au RCS de SAINTES.

**Enquêtes publiques**

**Préfecture de la Charente-Maritime**  
**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**Commune de Saint-Georges-d'Oléron**

Il sera procédé du **lundi 27 octobre 2025 au jeudi 27 novembre 2025 inclus, soit une durée de 32 jours**, à une enquête publique sur la commune de Saint-Georges-d'Oléron concernant le projet de réaménagements urbains et portuaires de Boyardville et préalable à :

- l'autorisation environnementale au titre des articles L. 101-1 et suivants du code de l'environnement ;
- autorisation au titre de la loi sur l'eau ;
- autorisation spéciale au titre des sites classés ;
- absence d'opposition au régime d'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- le permis d'aménager relatif au projet.

Des informations sur ce projet peuvent être obtenues auprès du maître d'ouvrage à l'adresse suivante :

- Conseil Départemental de la Charente-Maritime, 85 boulevard de la République, CS 80003, 17076 La Rochelle - courriel : alexandra.maissoneau@charente-maritime.fr et marie.bourleyre@charente-maritime.fr
- Commune de Saint-Georges-d'Oléron, 262 rue de la République, CS 20020, 17100 Saint-Georges-d'Oléron - courriel : denizott@stgeorgesoleron.fr

Les informations relatives à l'organisation de l'enquête et au dossier peuvent être consultées sur le site internet de la préfecture ([www.charente-maritime.gouv.fr/rubrique/publications/consultations-du-public](http://www.charente-maritime.gouv.fr/rubrique/publications/consultations-du-public)). Les observations pourront être adressées par message à l'adresse suivante : [pref-participa@charente-maritime.gouv.fr](mailto:pref-participa@charente-maritime.gouv.fr)

Elles seront consultables sur le site internet des services de l'Etat en Charente-Maritime et seront tenues à la disposition du public à la mairie siège de l'enquête.

Un accès gratuit au dossier est prévu sur un poste informatique à la préfecture au 38 rue Réaumur, 17000 La Rochelle où il pourra être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture au public sur rendez-vous pris auprès du bureau de l'environnement. 05.46.27.43.00.

Durant toute l'enquête, le dossier sera déposé en mairie de Saint-Georges-d'Oléron, siège de l'enquête, où il pourra être consulté aux jours et heures habituels d'ouverture du public. Dans ce lieu, un registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, sera mis à la disposition du public qui pourra y consigner ses observations. Les observations pourront également être adressées par écrit à l'attention de Madame la commissaire enquêteur, à la mairie : 262 rue de la République, CS 20020, 17100 Saint-Georges-d'Oléron et seront annexées au registre d'enquête. Elles seront tenues à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

**M<sup>me</sup> Marie-Christine BERTINEAU**, titulaire de la fonction publique, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et **M. Guy HUMBERT**, ingénieur territorial retraité du service au et assainissement, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de Saint-Georges-d'Oléron, pour recevoir ses observations orales ou écrites, dans les conditions suivantes :

- **Lundi 27 octobre 2025 de 09 h 00 à 12 h 00,**
- **Vendredi 7 novembre 2025 de 13 h 30 à 16 h 30,**
- **Samedi 15 novembre 2025 de 09 h 00 à 12 h 00,**
- **Jeudi 27 novembre 2025 de 14 h 15 à 17 h 15.**

Le commissaire enquêteur remettra son rapport et conclusions dans les trente jours qui suivront la clôture de l'enquête, sous réserve de la faculté de demande motivée de report de délai prévue à l'article L. 123-15 du code de l'environnement.

À l'issue de la procédure, le Préfet de la Charente-Maritime statuera par arrêté sur l'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau et sur l'absence d'opposition au régime d'évaluation des incidences Natura 2000, pour ce projet.

Copies du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront déposées à la Préfecture de la Charente-Maritime (Bureau de l'environnement), ainsi qu'à la mairie de Saint-Georges-d'Oléron, où elles pourront être consultées aux heures habituelles d'ouverture des bureaux pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête.

**Hommages et souvenirs** **Celebrads**

Consultez, publiez **Service client : 05 35 31 29 37**  
 un avis de décès sur [carnet.sudouest.fr](http://carnet.sudouest.fr)

- Cérémonies du jour**
- CHAY**  
**Mme BELLET Léocadie**, en l'église, à 14 heures  
**CHÂTELLAILLON-PLAGE**  
**M. RICHARD Gaëtan**, en l'église, à 15 heures  
**CIRÉ-D'AUNIS**  
**M. NAUD Jacques**, au cimetière, à 11 heures  
**JONZAC**  
**Mme ORION Fabienne**, en l'église, à 15 heures  
**LA ROCHELLE**  
**M. BIZIEN Robert**, au crématorium, à 9 h 30  
**M. CROIBIER Thierry**, au crématorium, à 10 h 30  
**M. MORVANT Yann**, en l'église, à 10 h 30  
**LANDES**  
**Mme VEILLARD Emilienne**, en l'église, à 14 h 30  
**MARANS**  
**Mme MOUSSION Frédérique**, en l'église, à 15 heures  
**MONTENDRE**  
**Mme MÉRILLAC Gisèle**, en l'église, à 14 h 30  
**PONT-L'ABBÉ-D'ARNOULT**  
**M. ROURE Jacques**, en l'église, à 10 heures  
**SAINT-DENIS-D'OLÉRON**  
**Mme BRULLIAU Nicole**, en l'église, à 15 heures  
**SAINT-GERMAIN-DU-SEUDRE**  
**Mme RIGAUD Nathalie**, en l'église, à 15 heures  
**SAINT-JEAN-D'ANGÉLY**  
**M. BRILLAUD Émile**, au crématorium, à 10 heures  
**SAINTES**  
**M. FRANÇOIS Alain**, en l'église Abbaye aux Dames, à 15 heures  
**TONNAY-BOUTTONNE**  
**Mme BURGAUD Jacqueline**, en l'église, à 15 heures

**Avis d'obsèques**

**SAINT-MARTIN-D'ARY**

Les familles MICHAUD et LAFLEUR ont le regret de vous faire part du décès de

**M<sup>me</sup> Germaine MICHAUD**  
 née LAFLEUR,  
 survenu à l'âge de 99 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le **mercredi 1er octobre 2025 à 10 h 30** en l'église de Montguyon. La famille remercie par avance toutes les personnes qui s'associeront à son deuil. Cet avis tient lieu de faire-part de remerciements.

**P<sup>re</sup> Noël, Montendre, Minabeau, Reignac, tél. 05.46.49.20.90.**

**MONTENDRE**

Sabrina sa fille et Serge son mari, Jennifer, ont la tristesse de vous faire part du décès de

**M. Jean-Claude CHAINTRIER**  
 survenu à l'âge de 82 ans.

Un dernier hommage lui sera rendu le **mardi 30 septembre 2025 à 11 heures**, au crématorium de Saint-Martin-Lacaussade. Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

**P<sup>re</sup> Noël, Montendre, Minabeau, Reignac, tél. 05.46.49.20.90.**

**Avis administratifs et judiciaires**

**Plan Local d'Urbanisme**



**AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC**  
**du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU**

Par délibération du 25/09/2025, le conseil municipal de Saint-Palais-sur-Mer a fixé les modalités de mise à disposition au public du projet de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU).

La procédure de modification simplifiée prescrite par arrêté du maire du 16/06/2025 porte sur les adaptations réglementaires suivantes :

1. Intégrer dans le PLU actuel, le jugement du Tribunal administratif de Poitiers du 10/12/2024 qui annule partiellement le PLU de 2022 et réinstaura le PLU précédent (2012) sur les parcelles AS n° 29, 41, 42 et 43 ;
2. Simplifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques ;
3. Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie ;
4. Préciser la règle sur la hauteur ;
5. Compléter deux définitions présentes dans le lexique du règlement ;
6. Modifier l'OPAR Garipeta, afin d'y créer un accès et modifier une partie des voies de desserte ;
7. Corriger les erreurs matérielles présentes dans les documents.

La mise à disposition au public du dossier se déroulera du **mardi 7 octobre 2025 à 9h00 au vendredi 7 novembre 2025 à 16h30**

Le dossier comprendra l'exposé des motifs du projet et justifications, les avis émis par les personnes publiques associées, les pièces administratives liées à la procédure (arrêté, délibération...) ainsi qu'un registre destiné à recueillir les remarques du public :

- À la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du public du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h00 à 16h30
- Sur le site internet de la Commune : <https://www.stpalais-sur-mer.fr/>

Les observations pourront être consignées pendant cette période de mise à disposition :

- Sur un registre dédié disponible à l'accueil de la mairie
- Par courrier à la mairie en précisant (objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU)
- Par courriel à l'adresse mail dédiée : [modificationPLU@stpalais-sur-mer.fr](mailto:modificationPLU@stpalais-sur-mer.fr) en précisant (objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU)

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

**COMMUNE DE SAINT-PIERRE D'OLÉRON**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Par délibération du 12 mars 2024, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification du plan local d'urbanisme pour le secteur de la Gbère.

**M. Jean-Pierre Bordron** a été désigné par le Tribunal Administratif comme commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera, à la mairie, du **lundi 22 septembre 2025 au jeudi 23 octobre 2025 inclus, soit 37 jours**, de **lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30**.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les **lundi 22 septembre de 9 h 00 à 11 h 00** et **jeudi 23 octobre 2025 de 15 h 30 à 17 h 30**.

Chacun pourra prendre connaissance, à l'accueil de la mairie, du dossier comportant une évaluation environnementale qui a été soumis par avis à l'autorité environnementale et consigner ses observations sur le registre d'enquête, ou les adresser à M. le commissaire-enquêteur par écrit à la Mairie (service urbanisme, 1 Place Gambetta, CS 40106, 17310 Saint-Pierre-d'Oléron) ou par voie électronique à [urbanisme@stpiereoleron.com](mailto:urbanisme@stpiereoleron.com). Un poste informatique sera tenu à la disposition pour consulter le dossier.

Le dossier et l'ensemble des remarques seront également disponibles sur le site internet de la commune suivant <https://www.saintpiereoleron.com>, rubrique : Urbanisme & Travaux / Enquêtes et réunions publiques.

Pendant la durée de l'enquête publique, toute personne intéressée par le projet peut demander des informations auprès du service urbanisme, **M<sup>me</sup> Nayrac** (téléphone : 05.46.42.37.08). Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au service urbanisme de Saint-Pierre d'Oléron, aux jours et heures d'ouverture habituels, ainsi que sur le site internet de la Ville pour une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.



**Article paru dans le journal SUD-OUEST**  
 À la rubrique des annonces légales  
 Le 26 septembre 2025

**AVIS DE MISE À DISPOSITION AU PUBLIC** du projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer  
**Affichage de l'avis** devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »... (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)



Saint-Palais-sur-Mer  
26 septembre 2025



Saint-Palais-sur-Mer  
26 septembre 2025

**Article paru dans le magazine municipal  
 « REFLET »**  
 Distribué à partir du 26 septembre 2025

# **ANNEXE 3**

**Contribution du public à la mise à disposition au public  
de la modification simplifiée n°1 du PLU**

Date	Nom, prénom, coordonnées	Observation
22/10/2025	BRABIN Elaine 3 impasse des acacias 8 <sup>e</sup> Palais St Pk <u>tel. 06 64 03 43 58</u>	Le nouveau liv <sup>e</sup> adopté devra limiter l'atf. utilisation des sols déjà nombreux.

**Nathalie Biardeau**

---

**De:** Bernard FRANCOIS <jumema@wanadoo.fr>  
**Envoyé:** dimanche 26 octobre 2025 10:40  
**À:** Enquete public  
**Objet:** observation modification simplifiée n°1 du PLU.  
**Pièces jointes:** mail lettre mairie st palais PLU simplifié 2025.docx

Bonjour,

Veillez trouver en pièce jointe une lettre concernant des observations sur la modification simplifiée n°1 du PLU.

Cordialement.

Sandrine FRANCOIS

Madame Sandrine FRANCOIS  
28 route des Grands Prés  
74 370 EPAGNY METZ-TESSY  
06.44.01.72.03  
[jumema@wanadoo.fr](mailto:jumema@wanadoo.fr)

Monsieur le Maire de St Palais sur Mer.

OBJET : observation modification simplifiée n°1 du PLU.

Suite à l'annulation partielle du PLU de 2022 sur les parcelles AS n° 29, 41, 42 et 43, la commune a rajouté l'OPA 13 avec 30 % de logements sociaux.

Je demande en contrepartie la diminution de logements sociaux sur l'OAP 4 qui doit réaliser 65% de logements sociaux. Il serait plus raisonnable d'appliquer pour l'OAP 4 un taux de 20% de logements aidés (locatifs ou accession à la propriété).

Car dans l'état actuel ce quartier concentre trop de logements sociaux.

Les OAP 2, 3 et 4 se situent dans le même secteur avec l'obligation pour chacune de construire **minimum** 65 % de logements sociaux.

Rien que pour la moitié de la surface l'OPA 4, la mairie a autorisé la construction de deux blocs d'immeubles comprenant 28 logements sociaux dans ce quartier résidentiel.

La totalité de l'OAP 4 pourrait donc compter à terme 56 logements sociaux sur une surface réduite.

A cela s'ajoutent, l'OAP 2, 44 logements sociaux minimum et l'OAP 3, 30 logements sociaux minimum.

Soit un total de **130 logements sociaux minimum** sur le même secteur de la commune.

Dans la notice de présentation de la modification N°1 du PLU il est prévu en page 8 sur la totalité des OAP, 126 logements dans le secteur libre et 93 logements sociaux.

L'OAP 4 pourrait donc accueillir à elle seule plus de la moitié des logements sociaux à construire dans la commune. Ce n'est pas acceptable.

Lors d'une tentative récente de commercialisation par la société PICHET, cela a conduit à l'échec du programme immobilier sur l'OAP 4 « le hameau de la Source » où la proximité immédiate et importante de logements sociaux a fait échouer l'opération (malgré les efforts du promoteur) faisant fuir de futurs acquéreurs qui souhaitaient s'installer dans la commune.

Autre conséquence pour les riverains, cela entraîne une valeur de leur propriété diminuée dû à cette forte concentration de logements sociaux en construisant des immeubles.

Déjà dans le rapport d'enquête publique, dans ses conclusions, le commissaire enquêteur Claude Baillif, le 27 septembre 2019, soulignait que l'inquiétude des riverains était légitime et la réalisation du projet d'action foncière pour le développement de l'offre de logement social ne doit pas entraîner de dégradation significative sur les conditions de vie des habitants.

Je réitère donc ma demande de mieux répartir l'implantation des logements sociaux sur l'ensemble du territoire de notre commune.

Veuillez agréer monsieur le Maire de St Palais sur Mer, l'expression de ma considération distinguée.

Fait à EPAGNY METZ-TESSY le 25 octobre 2025

Date	Nom, prénom, coordonnées	Observation
5 Nov. 2025	<del>MARCOU</del> MARCOU Danièle 4 rue de la poste 17420 - St Palais sur mer	<p>Cette modification dans les règlements du terme « <u>Pleine terre</u> » est très choquante car en inversant certains mots, on lui fait dire l'inverse de son sens initial.</p> <p><u>pleine terre</u>: espace non construit et non recouvert.</p> <p>sont exclus les aires de stationnement et leur accès, les revêtements perméables, pavés, graviers, béton drainant, dalles — —</p> <p>ne sont pas considérées comme de la <u>pleine terre</u>, c'est évident.</p> <p>Pourquoi changer cette réglementation qui est une législation nationale et ne peut être changée par une équipe municipale.</p> <p>⊗ D'autre part, que rogner 14,1 ha d'espaces naturels et agricoles et forestiers pour urbanisation à vocation d'habitat, n'est pas raisonnable quand ces</p> <p>espaces sont si précieux à notre environnement</p> <p>Cordialement</p> <p><i>[Signature]</i></p>

**De:** Michel Hourcade <mhourcade@yahoo.fr>  
**Envoyé:** mardi 4 novembre 2025 16:24  
**À:** Enquete public  
**Objet:** modification simplifiée du PLU

Monsieur le Maire,

vous trouverez ci-dessous mes observations sur le projet de modifications simplifiée du PLU.

1) Sur le point 1 qui résulte du jugement du Tribunal Administratif de Poitiers.

- selon la Loi, l'annulation partielle du PLU a pour effet de remettre en vigueur le PLU en tenant lieu immédiatement antérieur. Une OAP "Chemin de Gourbaud" est créée dans ce nouveau contexte. La notice de présentation (pièce A, P.11) indique ; "Il a été décidé de placer ce taux (pourcentage de logements sociaux) à 30% au lieu de 20%."  
=> Cette décision qui ne résulte pas du jugement précité et donc du PLU antérieur est donc sans base légale.

2) Sur le point 2 "Simplification des règles d'implantation" (Notice pièce A, p.14, et pièce 4-2 p. 21 notamment).

- il s'agit de "permettre ponctuellement l'implantation des constructions sur les limites séparatives". "Ponctuellement" signifie "au cas par cas". Sur quelles bases seront alors prises les décisions ? Les actes administratifs doivent être motivés. Comment motivera-t-on les refus ? Les acceptations ? Cette " simplification" ne simplifie en fait rien du tout et ouvre la porte à l'incertitude et à l'arbitraire. Elle doit donc être retirée du projet de modification simplifiée.

- le texte actuellement en vigueur fait état de la construction et/ou son extension. En créant une dispense de règle d'implantation et en introduisant le terme "annexe" (qui ne figure d'ailleurs pas dans le lexique auquel il est fait renvoi), le projet de modification simplifiée apporte une modification substantielle aux règles de construction et ne peut se prévaloir en aucun cas d'être une simplification.

3) sur le Point 5 : compléter les définitions (pièce 3-1 du règlement écrit notamment).

"Les revêtements perméables énumérés peuvent être considérés comme de la pleine terre".

Cette possibilité de les considérer comme tels repose-t-elle sur une base technique ou une norme ? Cette définition pourra-t-elle être retenue dans le calcul de l'artificialisation nette des sols ?

Veuillez agréer, Monsieur le Maire l'expression de mes sincères salutations.

Michel Hourcade

# ***ASSOCIATION DES AMIS DE SAINT PALAIS SUR MER***

*Association agréée comme association locale d'usagers  
par arrêté de M. le Préfet de la Charente-Maritime du 30 décembre 1990*

**25 avenue Trez la Chasse - 17420 Saint-Palais-sur-Mer - tél : 05 46 23 15 81 - amis.saint-palais@orange.fr**

***Le Président***

Saint-Palais, le 5 novembre 2025

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
1 avenue de Courlay

17420 SAINT PALAIS SUR MER

## ***Observations sur la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme***

Monsieur le Maire,

Nous nous référons à votre arrêté N° U 2025 - 303 prescrivant une modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) et au dossier mis à la disposition du public.

La modification simplifiée du PLU que vous avez mise en œuvre ne nous semble pas pouvoir prospérer.

Elle nous inspire, en tout état de cause, les observations suivantes (que nous formulons sous toutes réserves compte tenu de la procédure en cours contre le PLU de 2022).

### ***A) En la forme***

A-1) En premier lieu, aux termes de l'article L. 153-4 5 du Code de l'urbanisme relatif à la modification simplifiée,

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

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

Or, en l'espèce, les modifications apportées sont nombreuses et n'ont pas pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle.

Dès lors, le régime de la modification simplifiée ne pouvait pas être adopté.

A-2) Par ailleurs : *« Les dispositions de l'article L. 153-7 du code de l'urbanisme n'ont pas pour effet de permettre à l'autorité compétente de s'affranchir, pour l'édition de ces nouvelles dispositions, des règles qui régissent les procédures de révision, de modification ou de modification simplifiée du plan local d'urbanisme prévues, respectivement, par les articles L. 153-31, L. 153-41 et L. 153-45 du même code. Ainsi, lorsque l'exécution d'une décision juridictionnelle prononçant l'annulation partielle d'un plan local d'urbanisme implique nécessairement qu'une commune modifie le règlement de son plan local d'urbanisme dans un sens déterminé, il appartient à la commune de faire application, selon la nature et l'importance de la modification requise, de l'une de ces procédures, en se fondant le cas échéant, dans le respect de l'autorité de la chose jugée, sur certains actes de procédure accomplis pour l'adoption des dispositions censurées par le juge » (CE 16 juillet 2021, n° 437562).*

Or, selon l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme :

*« I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ... ».*

En l'espèce, l'axe 5 et l'orientation 14 du projet d'aménagement et de développement durable du PLU sont les suivants :

Axe 5 - « Répondre aux besoins en logements tout en réduisant l'étalement urbain de la commune en s'appuyant en priorité sur la densification douce et le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine ».

**Orientation 14 - « Modérer la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)**

Sur les 800 à 850 logements prévus pour la prochaine décennie, la commune envisage de réaliser environ la moitié en intensification urbaine (au sein de l'enveloppe urbaine constituée), l'autre moitié sera produite en extension de l'enveloppe urbaine.

Au regard des besoins recensés en logements et de l'équilibre Intensification/Extension, la commune retient l'objectif de réduire d'environ 20% la consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie (17,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés lors de la dernière décennie) ... ».

La modification simplifiée n° 1 porte atteinte à cet objectif :

- en ce qu'elle ne participe pas à l'objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels et permet, tout au contraire, d'accroître cette consommation,

- en ce qu'une « densification douce » n'est plus évoquée.

Dès lors, l'orientation 14 et l'axe 5 du projet d'aménagement et de développement durables du PLU étant en cause, c'est la procédure de révision d'un PLU et non celle d'une simple modification simplifiée dont il devait être fait application.

A-3) Le recours à la procédure de révision s'imposait d'autant plus que les modifications apportées au règlement sont importantes et sensibles (**implantation par rapport aux limites séparatives, conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie ...**).

De fait, elles portent atteinte à l'économie générale du plan, ce qui justifiait d'autant plus que soit mise en œuvre la procédure de révision et non celle de modification simplifiée.

**B) Au fond**

Vous trouverez ci-après quelques exemples parmi d'autres d'atteintes portées par la modification simplifiée à l'équilibre du PLU.

B-1) On lit en page 11 de la notice (point 1) : « Le règlement du PLU antérieur prévoyait 20% de logements sociaux, mais la commune étant en carence, il a été décidé de placer ce taux à 30% ».

Le jugement du Tribunal administratif du 10 décembre 2024 est muet sur cette question et n'emporte donc aucune autorité de chose jugée.

On ne sait d'ailleurs pas qui est l'auteur de la décision (« il a été décidé ») relative au taux de logements sociaux retenu dans la modification simplifiée et quel est le fondement juridique de cette décision.

B-2) On lit encore en page 14 de la notice (point 2) : « la commune souhaite permettre ponctuellement l'implantation des constructions sur les limites séparatives ».

La construction en limite séparative est une source de conflit entre voisins et mérite une attention particulière.

Par ailleurs, le mot « ponctuellement » ouvre la voie à l'arbitraire.

Plus généralement d'ailleurs la modification simplifiée introduit dans le PLU une permissivité que rien ne justifie.

B-3) On lit aussi en page 24 de la notice : « la définition des termes suivants est modifiée :

- **Pleine Terre** : Il s'agit d'assouplir la définition de la pleine terre en y intégrant les revêtements perméables à l'eau et qui permettent l'infiltration jusqu'à la nappe phréatique.

Cela permet d'autoriser les pavés alvéolaires, le gravier ou les terrasses sur plots par exemple ».

Une telle définition, particulièrement laxiste, apparaît contraire aux dispositions de l'article R. 101-1 du Code de l'urbanisme et de son annexe relatives à l'artificialisation des sols.

En espérant que vous prendrez en considération nos observations,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

Alain Géniteau