Reçu en préfecture le : 09/01/2026
Publié le : 09/01/2026
ID : 017-211703806-20260105-DCM2026-002B-DE

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° A

NOTICE DE PRÉSENTATION

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









id de ville urbanisme
371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 1

NOTE DE PRESENTATION 2

Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU 2

Exposé des motifs et choix de la procédure 2

Le cadre réglementaire de la modification simplifiée 3

Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification simplifiée des PLU 3

Organisation de la notice de présentation 4

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 n° 29, 41, 42 et 43 5

2. Simplifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques 14

Simplifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteurs de zone UB2, UB3, UB4 et AUm 14

Préciser, pour les annexes de faibles volumes, les conditions de la dispense de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives 16

Permettre aux annexes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques 17

Permettre aux pergolas non closes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives 18

Modifier la règle concernant les terrains possédant uniquement un accès sur la voie ou présentant une largeur de façade étroite 19

Préciser que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publique s'applique aux voies publiques et privées 20

3. Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie 21

Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette 21

Préciser les règles portant sur les conditions de desserte par la voirie 22

4. Préciser la règle sur la hauteur 23

5. Compléter deux définitions présentes dans le lexique du règlement 24

6. Modifier l'OAP Ganipote, afin d'y créer un accès et modifier une partie des voies de desserte 25

7. Corriger les erreurs matérielles présentes dans les documents 26

NOTE DE PRESENTATION

Coordonnées du maître d'ouvrage, responsable du PLU

Commune de Saint-Palais-sur-Mer – 1 Av. de Courlay, 17420 Saint-Palais-sur-Mer

Exposé des motifs et choix de la procédure

Le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Palais-sur-Mer a pour objet de procéder à diverses évolutions réglementaires, graphiques et écrites du document approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 avril 2022 et modifié le 15 juin 2023.

Le présent document a pour objet de présenter le projet de modification simplifiée n°1. La procédure est menée par la commune de Saint-Palais-sur-Mer. Elle a été prescrite par un arrêté du maire en date du 16 juin 2025 et elle 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 réinstaure 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 :**
    - Simplifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteurs de zones UB2, UB3, UB4 et AUm ;
    - Préciser, pour les annexes de faibles volumes, les conditions de la dispense de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
    - Permettre aux annexes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
    - Permettre aux pergolas non closes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
    - Modifier la règle concernant les terrains possédant uniquement un accès sur la voie ou présentant une largeur de façade étroite ;
    - 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 :**
    - Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette
    - 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.**

Le cadre réglementaire de la modification simplifiée

Les évolutions envisagées pour le PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée, telle que définie par le Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée du PLU est régie par les articles L. 153-40 et suivants du Code de l'urbanisme.

Procédure de modification simplifiée	
Initiative	Le Président de l'EPCI compétent ou le Maire est à l'initiative de la procédure de modification simplifiée et établit le projet de modification simplifiée (projet de modification et exposé des motifs) : article L. 153-40 et 45.
Concertation	Non
Notification au préfet et aux PPA pour avis du projet de modification simplifiée	Oui
Enquête publique	Non
Mise à disposition	Phase de mise à disposition du public pendant 1 mois (article L.153-47)
Approbation	Bilan de la mise à disposition et délibération motivée du conseil municipal approuvant la modification simplifiée du PLU (article L. 153-47)

Absence de concertation préalable dans le cadre de procédure de modification simplifiée des PLU

Au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, la modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme est soumise à concertation préalable obligatoire uniquement lorsqu'elle fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La présente modification simplifiée n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale. Par voie de conséquence, la présente modification simplifiée n'est pas soumise à concertation préalable.

Organisation de la notice de présentation

La présente notice de présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer s'organise en sept parties qui regroupent par thématiques les différentes modifications apportées à la pièce écrite du règlement :

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 n° 29, 41, 42 et 43.**
2. **Préciser 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**

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 n° 29, 41, 42 et 43

Par jugement en date du 10 décembre 2024, le Tribunal Administratif de Poitiers a partiellement annulé le PLU révisé de la Commune, approuvé par délibération du conseil municipal du 14 avril 2022.

Le jugement a annulé le classement des parcelles cadastrées AS n° 29, 41, 42 et 43, classées par le PLU révisé en secteur de zone Nl (destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements sportifs et de loisirs).

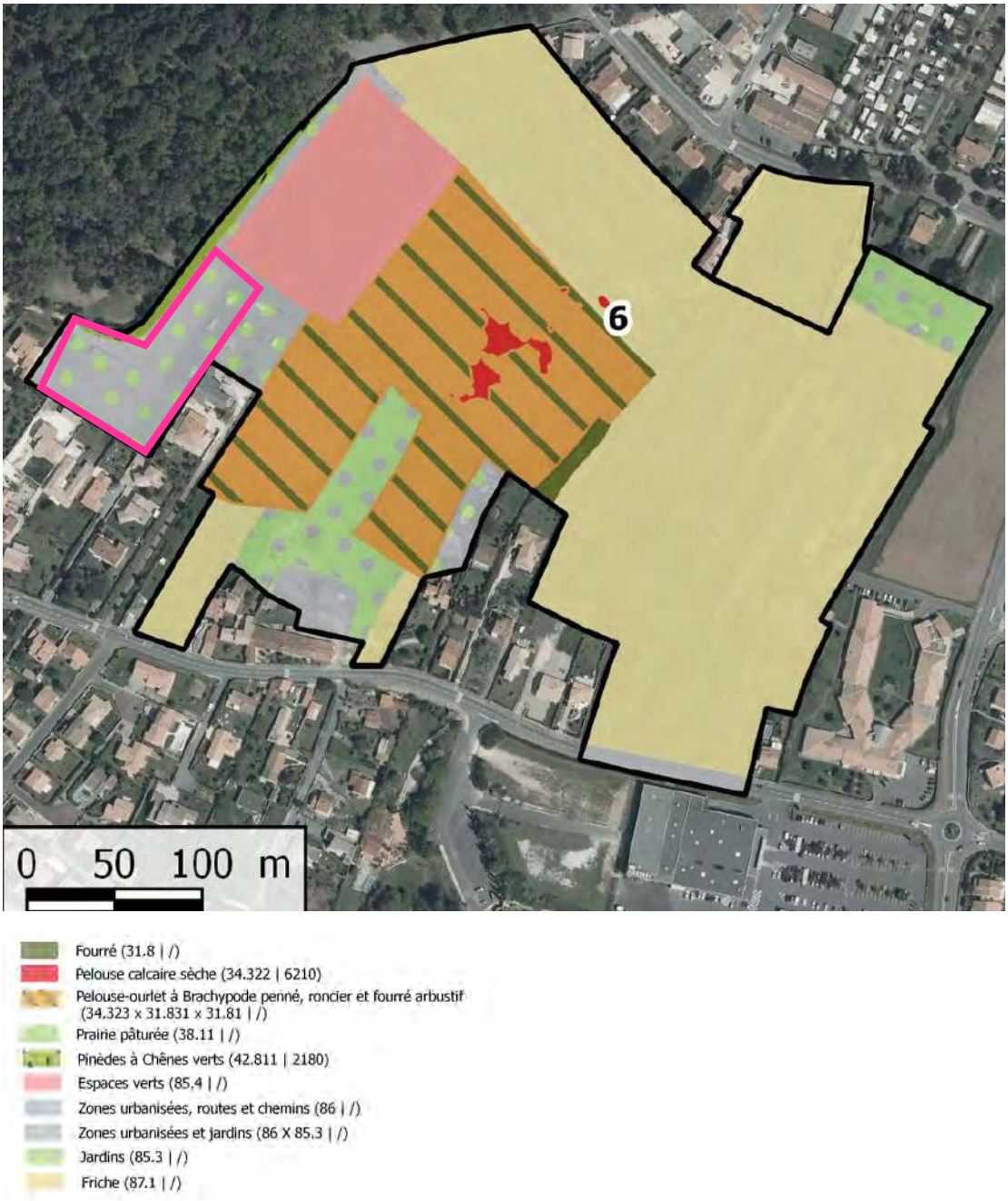
Les parcelles représentent une superficie totale de 6 900m² (0.69 ha).



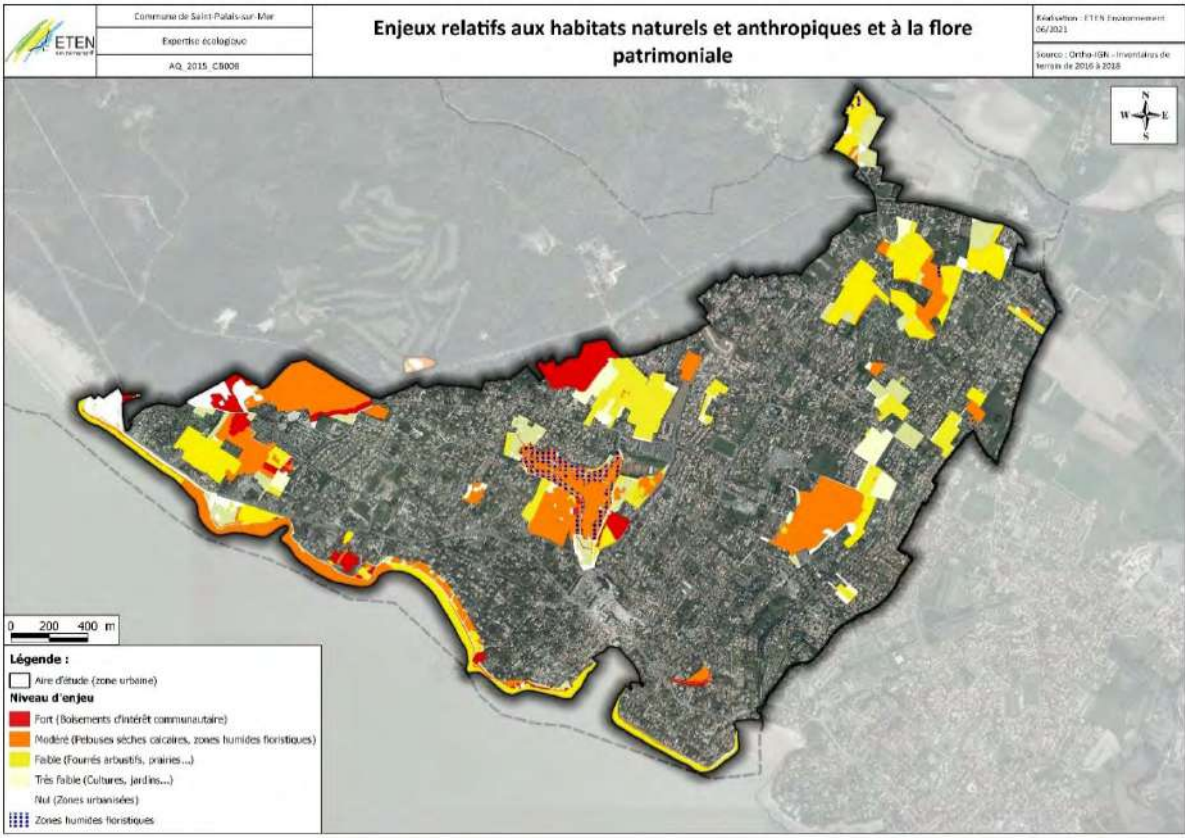
Localisation des terrains faisait l'objet du jugement du tribunal administratif (photo aérienne orthophoto IGN 2024)

Le Tribunal Administratif de Poitiers a considéré que le classement des terrains en zone Nl était entaché d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors que ces parcelles ne pouvaient être regardées dans leur entièreté comme constitutives d'espace naturel au sens de l'article R 151-3° du Code de l'Urbanisme.

L'évaluation environnementale et l'inventaire 4 saisons réalisés sur le secteur lors de la révision du PLU de 2022 n'ont pas identifiés d'enjeux environnementaux sur ces parcelles malgré la proximité avec une zone Natura 2000 et une ZNIEFF. Elles sont en effet, composées de jardins et d'une pelouse entretenue. L'inventaire 4 saisons identifie les parcelles comme « zone urbanisée et jardins ». La photo aérienne de 2024 ne montre pas d'évolution significative de la végétation sur le secteur.



Les inventaires de terrain, réalisés sur 4 saisons du secteur (extrait du rapport de présentation, p.467)

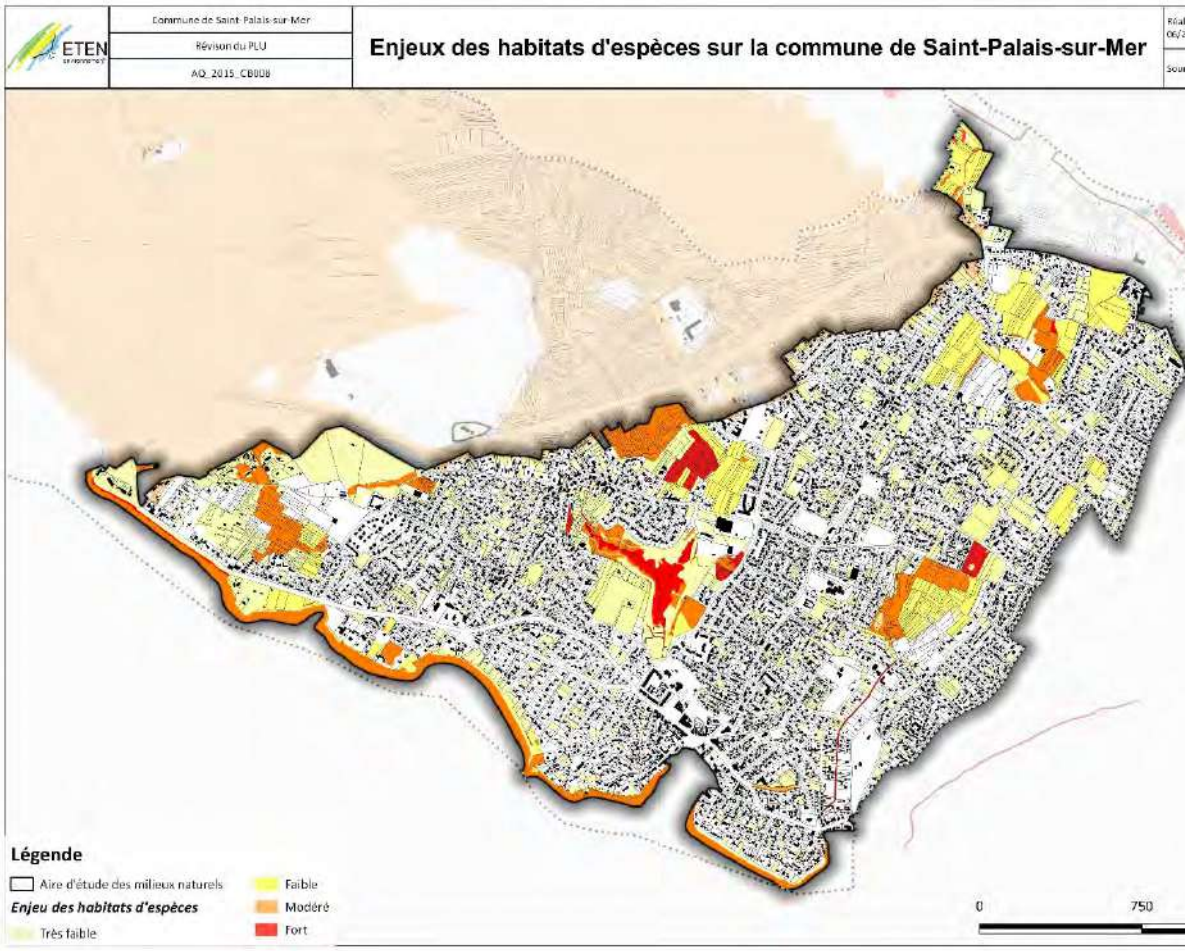


Enjeux liés aux habitats naturels et anthropiques (extrait du rapport de présentation p.177)

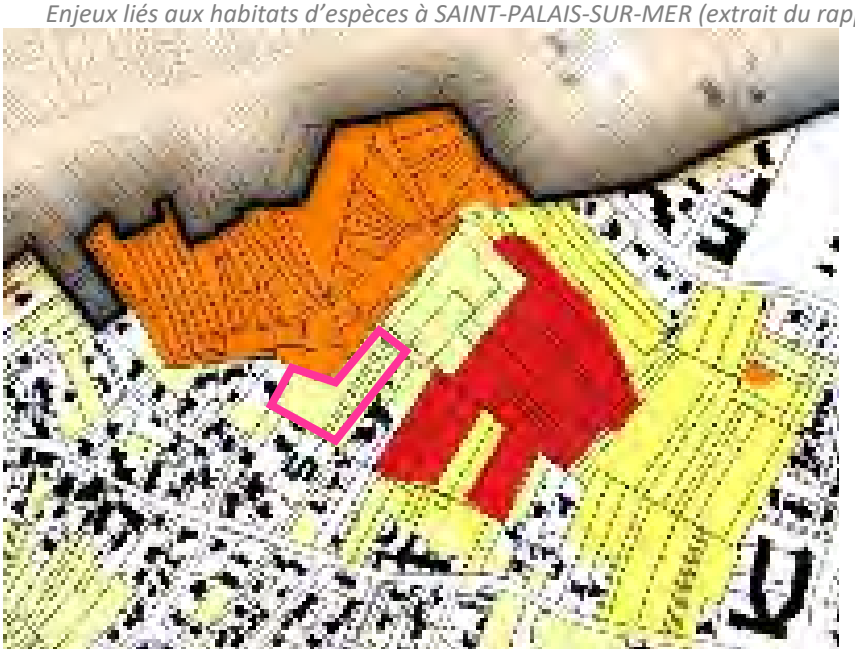


Zoom sur la localisation des parcelles

Les terrains présentent des enjeux « très faibles » en matière d'habitat naturels et anthropiques pour la flore patrimoniale.

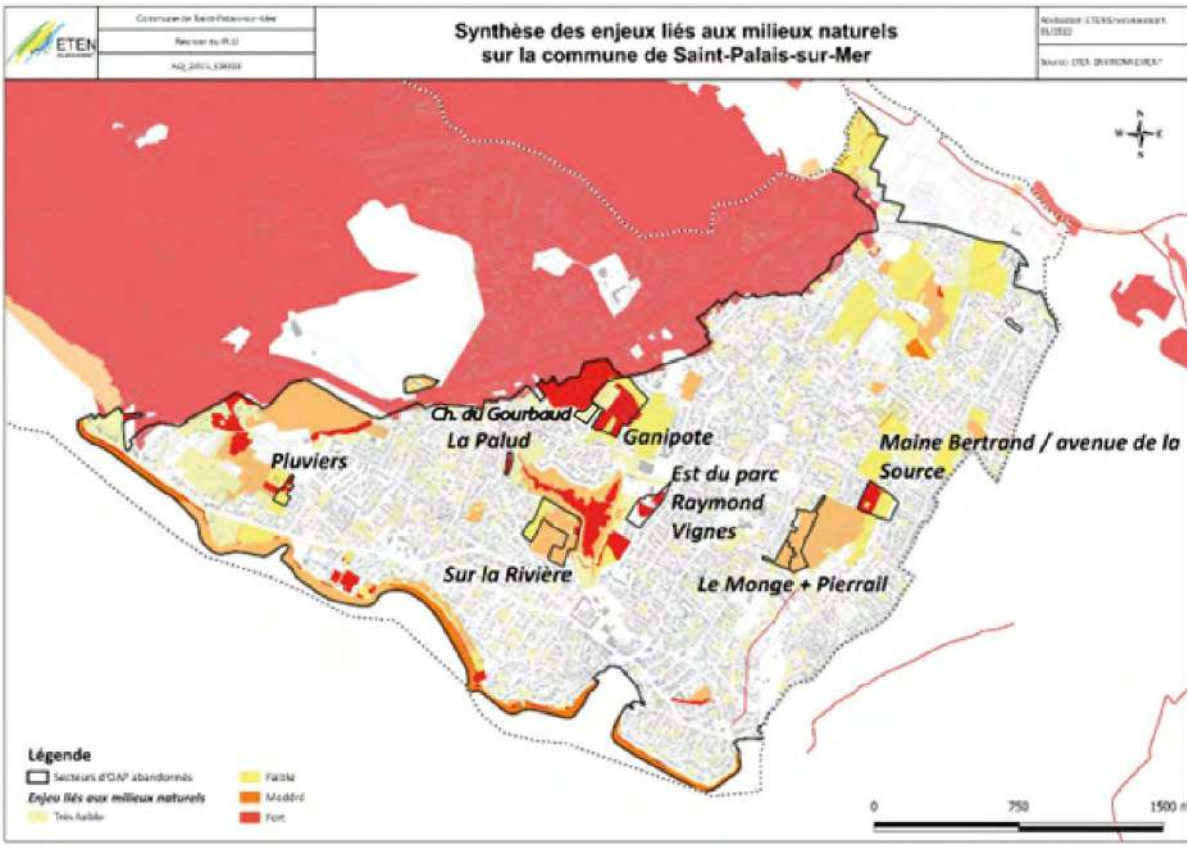


Enjeux liés aux habitats d'espèces à SAINT-PALAIS-SUR-MER (extrait du rapport de présentation p.198



Zoom sur la localisation des parcelles

Les terrains présentent des enjeux « très faibles » en matière d'habitat naturels pour la faune.

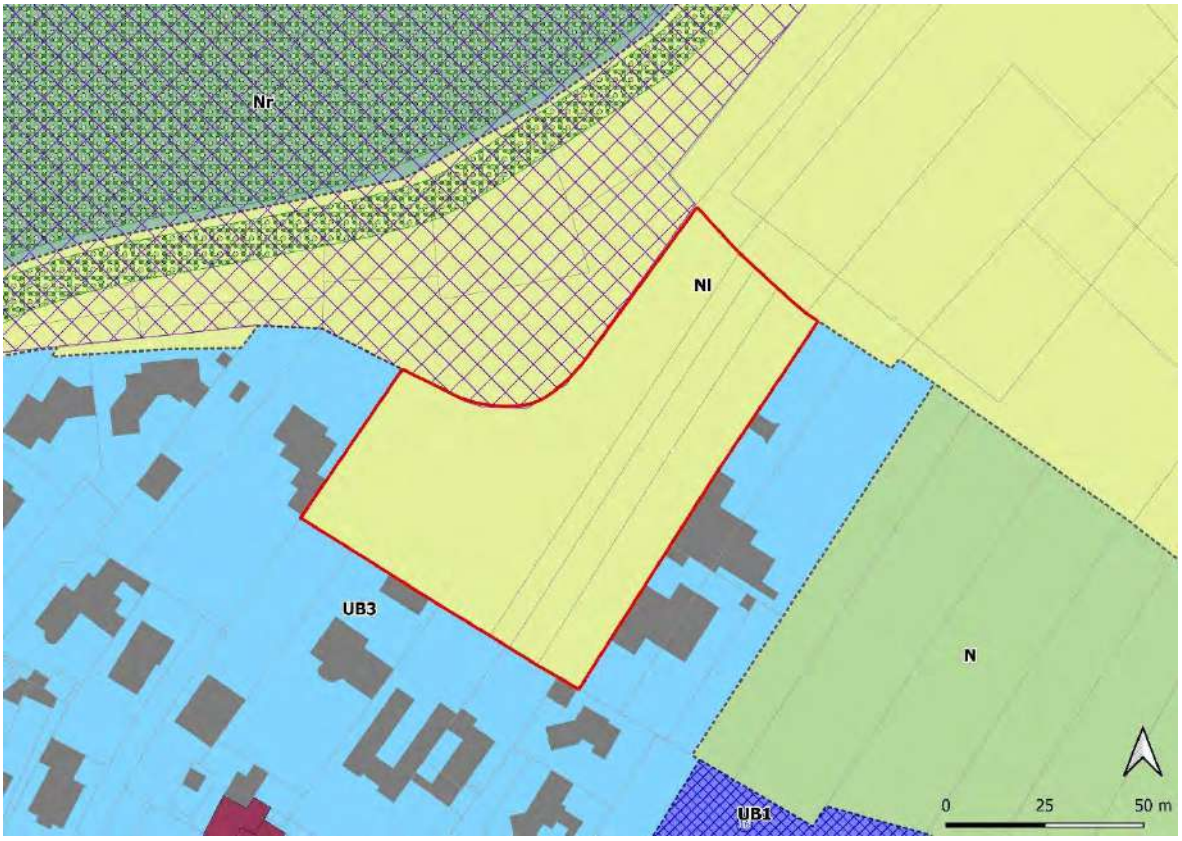


Synthèse des enjeux liés aux milieux naturels (extrait du rapport de présentation p.439)



Zoom sur la localisation des parcelles

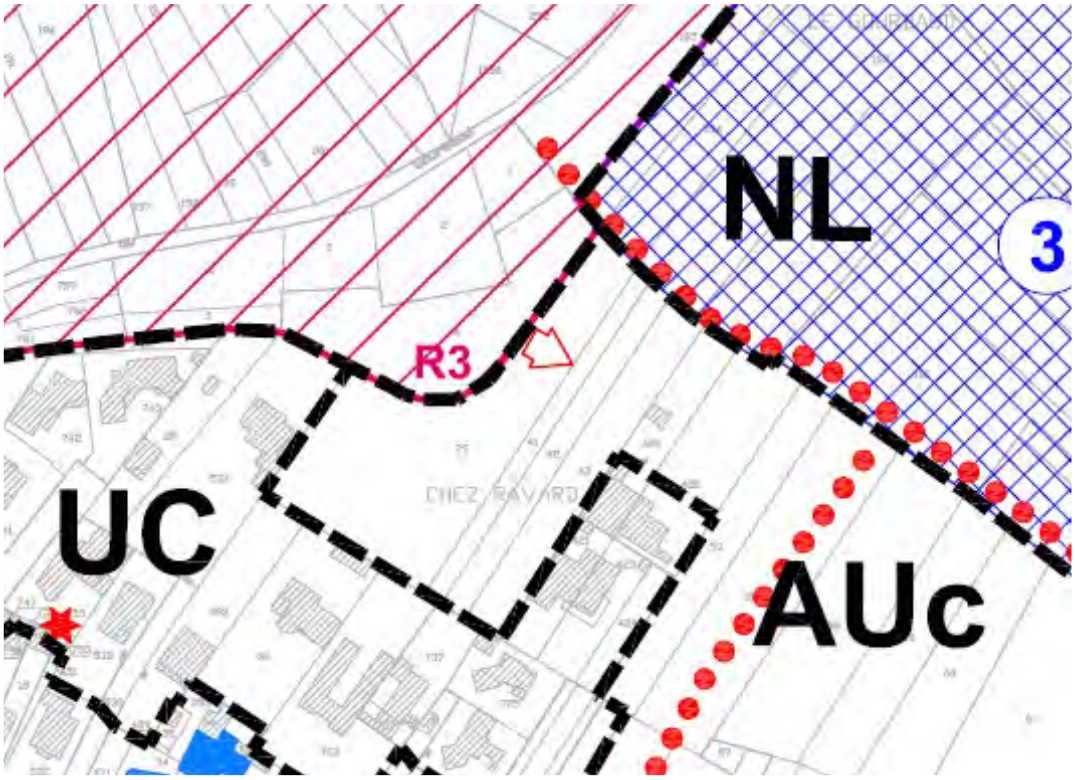
La carte de synthèse des enjeux environnementaux identifie uniquement des enjeux « très faibles » sur les terrains.



Classement des terrains au PLU de 2022

Cette annulation partielle du PLU n'entraine aucun « vide » sur le secteur censuré en raison de la réinstauration des dispositions du PLU antérieur sur la partie partiellement annulée.

De fait, avec l'annulation partielle du PLU de 2022 sur les parcelles AS n°29, 41, 42 et 43, ces terrains sont reclassés en zone à urbaniser (AUc) et sont couverts par une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comme présents dans le PLU de 2012.



Classement des terrains au PLU de 2012

La zone AUc n'existe plus dans le PLU de 2022. De même que le périmètre de l'OAP qui couvrait les terrains en question, qui a été réduit lors de la révision du PLU approuvé en 2022, notamment afin de ne pas impacter des terrains présentant des enjeux environnementaux forts.

La présente modification prévoit ainsi d'intégrer ces terrains dans un nouveau secteur de zone à urbaniser qui reprend les règles et les droits à bâtir de la zone AUc du PLU antérieur, actuellement en vigueur, conformément au jugement du tribunal administratif.

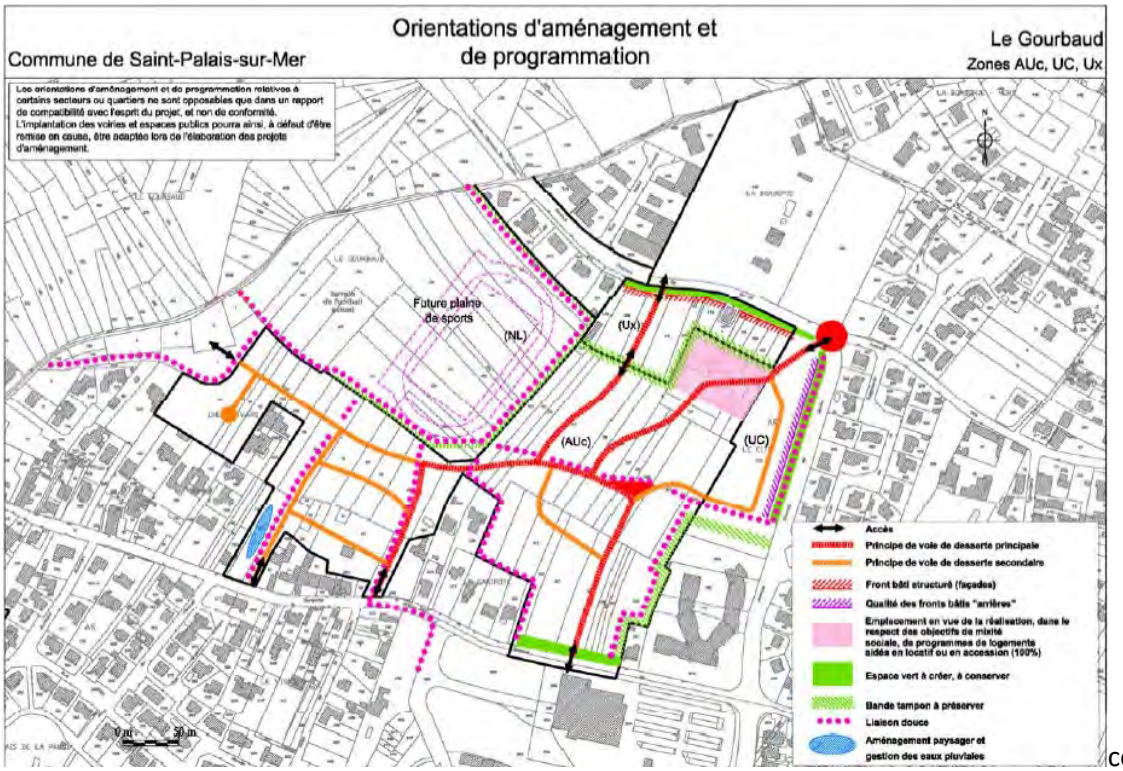
Ainsi, la modification simplifiée prévoit de classer les terrains dans un secteur de zone AUm1. Il s'agit d'un nouveau secteur de zone de la zone à urbaniser du PLU. En effet, aucune zone urbaine ou à urbaniser du PLU révisé de 2022 ne présentent les mêmes règles que la zone AUc du PLU antérieure.

Ce secteur de zone AUm1 reprend ainsi les règles de la zone AUc du PLU de 2012, notamment :

- Une emprise au sol de 40% ;
- Une hauteur totale des constructions inférieure ou égale à 8m ;
- Une implantation par rapport aux voies (publiques ou privées) et aux emprises publiques comprise entre 0 et 5 mètres ou au moins égal à 10 mètres pour les constructions dont la façade principale est implantée vers le sud ;
- Une implantation par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres ou bien en limite sur une ou plusieurs limites séparatives (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) dans les cas où les constructions qui s'adossent à une construction voisine existante et à condition que leur hauteur et leur volume soient au maximum celles de la construction voisine et ou la longueur de la ou des constructions en limite séparative est inférieure à 12 mètres et que la hauteur des constructions soit limitée à 4 mètres, pour la partie situé à moins de 3 m de la limite séparative ;
- Une part minimale de surfaces favorables à la nature de 50% de pleine terre.
- Une urbanisation du secteur de zone qui devra se réalisé sous forme d'opérations d'ensemble de 5 logements minimum.

Le règlement du PLU antérieur en prévoyait 20% de logements sociaux, mais la commune étant en carence, il a été décidé de placer ce taux à 30%.

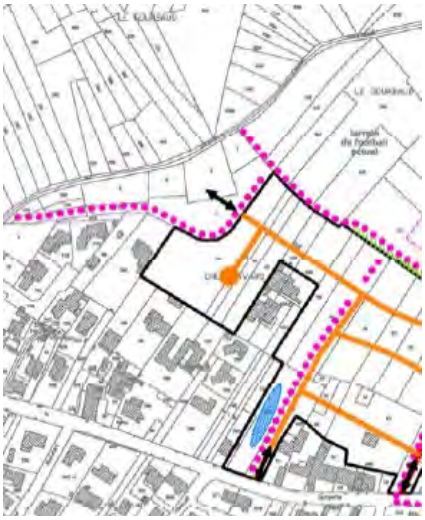
Dans le PLU antérieure (2012), les terrains concernés étaient couverts par une OAP : L'OAP « Le Gourbaud », qui prévoyait l'urbanisation d'un secteur couvrant une superficie beaucoup plus importante



OAP le Gourbaud du PLU de 2012

Dans le PLU de 2022 révisé, cette OAP a été modifiée. En effet, afin de ne pas impacter des terrains présentant des enjeux environnementaux forts, le périmètre a été fortement réduit. L'OAP ne portant plus que sur la partie Est, celle présentant peu ou pas d'enjeux environnementaux.

Afin de réinstaurer les mêmes droit à bâtir que le PLU de 2012, la modification simplifiée n°1 prévoit de créer une OAP spécifique aux terrains. Une nouvelle OAP est donc mise en place uniquement pour ce secteur qui reprend les principales orientations de l'OAP du PLU antérieur, notamment en termes de densité bâtie (environ 18 lgt/ha).



Zoom de l'OAP du PLU de 2012 sur les terrains concernés par la décision de justice



Nouvelle OAP du Chemin du Gourbaud

Pour se conformer au jugement du tribunal administratif, le rapport de présentation est aussi mis à jour. Notamment les cartes et textes présentant le zonage, les OAP et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui inclus les terrains ayant fait l'objet d'un jugement.

Pour rappel, l'augmentation de la consommation d'espaces (+0.69 ha qui correspond à la surface des parcelles concernées par le jugement) qui apparait dans les pages modifiées du rapport de présentation est la conséquence du jugement du tribunal administratif. La modification simplifiée n°1 du PLU ne fait qu'intégrer la décision du tribunal administratif de Poitiers.

Le rapport de présentation est mis à jour en conséquence :

- Les tableaux et textes sur le potentiel de logements, de logements sociaux (p.347, 348 et 364)
- Les tableaux, cartes et textes sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (p.362, 363, 365, 366 et 367
- Les tableaux, cartes et textes sur les OAP du PLU, y compris l'évaluation environnementale (p. 347, 348, 350, 365, 372, 412, 413, 414, 422, 434, 439, 440, 452, 465, 467 et 516)
- Les tableaux, cartes et textes sur les surfaces des zones du PLU (p.349, 371, 393, 394, 395, 396)
- La partie traitant de la servitude de mixité sociale (p.349)

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- Le règlement de la zone AU (pages 1, 2, 9, 6, 8, 11, 20 bis, 21 et 29)
- Le règlement de la zone N (pages 1 et 2, cartes localisant la zone N)

La pièce graphique du règlement est mise à jour en conséquence :

- Modification du classement des terrains en AUm1, inscription d'un périmètre d'OAP et mise à jour de la servitude de mixité sociale sur les pièces n°3-2-1 (plan d'ensemble), 3-2-2 (plan partie EST), 3-2-3 (plan partie OUEST) et 3-2-4 (Secteur de mixité sociale, mixité fonctionnelle et zones d'archéologie préventive)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont mise à jour en conséquence :

- Mise à jour du tableau et de la carte de présentation des OAP (pages 2 et 3)
- Création d'un nouveau secteur d'OAP « Chemin de Gourbaud » (nouvelles pages 80 à 85 et renumérotation des pages suivantes, notamment l'OAP de mise en valeur de la trame verte et bleu)

2. Modifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques

Simplifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteurs de zone UB2, UB3, UB4 et AUm

En secteur de zones UB2, UB3 UB4, et AUm, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (notée R2), prévoit que les constructions **doivent observer un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur** (correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux) **avec un minimum de 3 mètres**.

Le règlement précise aussi que :

- *« S'il existe un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, la construction (bâtiment nouveau ou extension)* ***peut s'y adosser sur tout ou partie de sa hauteur à l'égout sans la dépasser et sur une longueur maximale de 12 mètres****. »*
- *« S'il n'existe pas de bâtiment voisin implanté sur la limite séparative****, l'extension de la construction principale peut s'y implanter à condition de ne pas dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres*** *(bâti existant et extension)* ***par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de 3 mètres*** *(sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ».*

Afin de faciliter la densification du tissu bâti (en cohérence avec les orientations générales du PADD) mais aussi de faciliter la réalisation des projets dans ces secteurs de zones notamment pour les terrains ayant une faible superficie ou des difficultés d'exposition de la construction, la commune souhaite d'autoriser l'implantation des constructions sur les limites séparatives sous conditions de hauteur et de longueur. Ainsi la modification simplifiée du PLU réintroduit, en partie, la règle existante dans le PLU de 2012 qui permettait une implantation limitée des constructions en rez-de-chaussée en limites séparatives. Cette modification de la règle permet, en outre, de simplifié la règle qui est le plus souvent contournée avec la construction d'un bâtiment puis une extension allant jusqu'aux limites séparatives, ce qu'autorise actuellement le règlement.

La limitation de la hauteur des constructions qui s'implantent en limite doit permettre de limiter les ombres portées sur les terrains voisins.

R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m

ou

R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives sans dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres *(sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) »*

Les dispositions suivantes, présentes dans le règlement, sont supprimées :

« S'il existe un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, la construction (bâtiment nouveau ou extension) peut s'y adosser sur tout ou partie de sa hauteur à l'égout sans la dépasser et sur une longueur maximale de 12 mètres. »

« S'il n'existe pas de bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, l'extension de la construction principale peut s'y implanter à condition de ne pas dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres (bâti existant et extension) par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue)

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- L'article 4.2 du secteur de zone UB2 (p. 21)
- L'article 4.3 du secteur de zone UB3 (p. 22)
- L'article 4.4 du secteur de zone UB4 (p. 23)
- L'article 4.3 du secteur de zone AUm (p. 20)

Préciser, pour les annexes de faibles volumes, les conditions de la dispense de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur de zones UB2, UB3, UB4, AUr1, AUr2, AUr3 et AUm, la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives (notée R2), prévoit une dispense pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure ou égal à 20m² et dont la hauteur maximale à l'égout de toiture est égale ou inférieure à 2.50 mètres et que l'annexe est traitée dans le même esprit que la construction principale.

L'idée générale de la modification simplifiée est de mieux préciser la règle, en indiquant que le traitement extérieur de l'annexe doit être dans le même esprit que la construction principale **« existante »** et uniquement si **l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques**.

De même, pour plus de clarté, il est précisé que la limite de la hauteur se mesure bien à **l'égout de toiture.**

La règle est étendue à la zones UA, et aux secteurs de zone UB1, AUm, AUr1, AUr2 et AUr3.

« Sont dispensées de règles d'implantation (R2), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de **toiture de** 2,50 m. **Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être** traitée dans le même esprit que la construction principale **existante »**

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- L'article 4.1 du secteur de zone UA1 (p. 18)
- L'article 4.2 du secteur de zone UA2 (p. 19)
- L'article 4.3 du secteur de zone UA3 (p. 20)
- L'article 4.4 du secteur de zone UA4 (p. 21)
- L'article 4.1 du secteur de zone UB1 (p. 20)
- L'article 4.2 du secteur de zone UB2 (p. 21)
- L'article 4.3 du secteur de zone UB3 (p. 22)
- L'article 4.4 du secteur de zone UB4 (p. 23)
- L'article 4.1 du secteur de zone AUr1 (p. 18)
- L'article 4.2 du secteur de zone AUr2/3 (p. 19)
- L'article 4.3 du secteur de zone AUm (p. 20)

Permettre aux annexes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Comme vu au point précédent, dans certains secteurs de zones de la zone UB, le PLU prévoit une dispense de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les annexes de faibles volumes.

Toujours dans l'objectif de faciliter la densification du tissu bâti (en cohérence avec les orientations générales du PADD) mais aussi pour faciliter la réalisation des projets, la commune souhaite élargir la dispense, pour les annexes de faibles volumes, à la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Cette modification concerne les zones UA, UB et AU à l'exception des secteurs de zones AUm1 et AUt.

« Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante »

En secteur de zone UB2 et UB4, la nouvelle règle remplace la disposition qui prévoyait une dispense pour les aménagements légers.

Au sein de cet espace, seuls sont autorisés les aménagements légers à l'exception des constructions à usage de stationnement automobile qui peuvent être implantés à la limite lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- L'article 4.1 du secteur de zone UA1 (p. 18)
- L'article 4.2 du secteur de zone UA2 (p. 19)
- L'article 4.3 du secteur de zone UA3 (p. 20)
- L'article 4.4 du secteur de zone UA4 (p. 21)
- L'article 4.1 du secteur de zone UB1 (p. 20)
- L'article 4.2 du secteur de zone UB2 (p. 21)
- L'article 4.3 du secteur de zone UB3 (p. 22)
- L'article 4.4 du secteur de zone UB4 (p. 23)
- L'article 4.1 du secteur de zone AUr1 (p. 18)
- L'article 4.2 du secteur de zone AUr2/3 (p. 19)
- L'article 4.3 du secteur de zone AUm (p. 20)

Permettre aux pergolas non closes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Comme vu aux deux derniers points, le règlement dispense les annexes de faibles volumes des règles d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives). Toujours avec l'objectif de faciliter la densification du tissu bâti et la réalisation des projets, la commune souhaite aussi dispenser de règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les pergolas non closes faibles volumes dans les zones UA, UB et AU à l'exception des secteurs de zones AUm1 et AUt.

« Sont dispensées de règles d'implantation (R2), les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m² »

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- L'article 4.1 du secteur de zone UA1 (p. 18)
- L'article 4.2 du secteur de zone UA2 (p. 19)
- L'article 4.3 du secteur de zone UA3 (p. 20)
- L'article 4.4 du secteur de zone UA4 (p. 21)
- L'article 4.1 du secteur de zone UB1 (p. 20)
- L'article 4.2 du secteur de zone UB2 (p. 21)
- L'article 4.3 du secteur de zone UB3 (p. 22)
- L'article 4.4 du secteur de zone UB4 (p. 23)
- L'article 4.1 du secteur de zone AUr1 (p. 18)
- L'article 4.2 du secteur de zone AUr2/3 (p. 19)
- L'article 4.3 du secteur de zone AUm (p. 20)

Modifier la règle concernant les terrains possédant uniquement un accès sur la voie ou présentant une largeur de façade étroite

En secteur de zones UA1, UA2, UA3 et UB1, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques prescrivent soit une implantation à l'alignement (secteur de zone UA1 et UA2) soit un retrait compris entre 0 et 5 mètres (secteurs de zones UA2, UA3 et UB1).

Ces règles posent un problème d'application pour les **parcelles ayant une façade étroite et pour les terrains qui ne possèdent qu'un accès** sur la voie, notamment avec des formes de parcelles dites en « port en drapeau » caractéristiques des terrains ayant été divisés. Le PADD prévoit de prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine constituée (orientation 12 du PADD), ainsi la division parcellaire est devenue l'un des principaux gisements en termes de production de logements.

Afin de permettre la réalisation de projets sur les parcelles issues d'un processus de division parcellaire et sur des parcelles étroites, il est ainsi proposé que les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas pour les terrains dont la largeur de la façade est inférieure ou égale à 6 mètres, incluant aussi les terrains n'ayant qu'un accès sur la voie.

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1) :
« La règle ne s'applique pas pour les terrains qui possèdent une largeur sur voie inférieure ou égale à 6 m »

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- L'article 4.1 du secteur de zone UA1 (p. 18)
- L'article 4.2 du secteur de zone UA2 (p. 19)
- L'article 4.3 du secteur de zone UA3 (p. 20)
- L'article 4.1 du secteur de zone UB1 (p. 21)

Préciser que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique aux voies publiques ou privées

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (notée R1) s'applique aux voies publiques ou privées, comme précisée dans le chapeau introductif du chapitre 2 du règlement ainsi que dans le lexique du règlement.

Afin d'améliorer la clarté du document, la modification simplifiée prévoit d'inscrire, dans le tableau précisant les dispositions de volumétrie et d'implantation des constructions de chaque secteur de zone, que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (notée R1) concerne aussi les voies publiques ou privées.



*Intitulé du tableau des règles volumétriques **AVANT** la modification simplifiée n°1*



*Intitulé du tableau des règles volumétriques **APRÈS** la modification simplifiée n°1*

La règle ne change pas, seul l'intitulé du tableau des règles volumétriques change.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- A l'ensemble des tableaux présentant les règles volumétriques de toutes les zones du PLU (Article 4)

3. Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie

Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette

La commune souhaite apporter des précisions sur la définition des accès et bandes d'accès et modifier et simplifier la règle concernant la longueur des accès et le nombre de constructions desservies. Le but est de clarifier la règle, qui peut prêter à interprétation.

Ainsi la présente modification prévoit de :

- mieux définir ce qui constitue un accès

« Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé »

- modifier les largeurs minimales des accès en fonction du nombre de logements et/ou de la destination des constructions

Pour les accès desservant ~~plus d'un~~ **deux** logements ~~et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,~~ la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

~~**Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes ou qui desservent 4 logements et plus** (existants et/ou projetés), **la largeur minimale des accès est fixée à 4 m.**~~ **Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,** les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- A l'article 8.3 « Dimensions et traitement des accès » de toutes les zones.

Préciser les règles portant sur les conditions de desserte par la voirie

Afin de clarifier la règle portant sur la conception et le dimensionnement des voies, la commune souhaite préciser la règle en différenciant les voies existantes (qui ne sont pas réglementées) et les voies nouvelles.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées.

Pour les voies nouvelles, la règle n'est pas modifiée.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- A l'article 9.2 « Conception et dimensionnement des voies » de toutes les zones.

4. Préciser la règle sur la hauteur

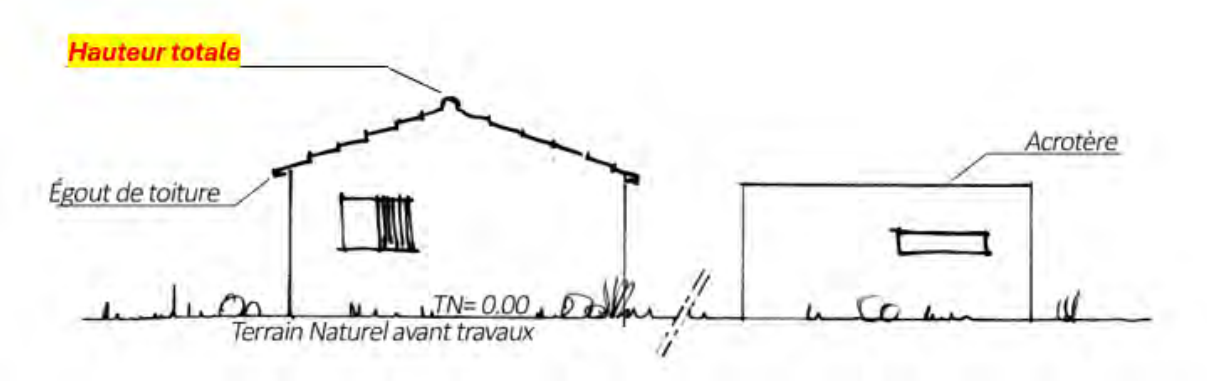
Le règlement précise dans le chapeau introductif du chapitre 2 du règlement ainsi que dans le lexique, que la hauteur « *correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.* »

En secteur de zone USc, USt, en zones A et N ainsi que dans le nouveau secteur de zone AUm1, la règle de la hauteur ne se mesure pas à la hauteur à l'égout de toiture ou l'acrotère, **mais par rapport à la hauteur totale de la construction.**

Afin d'améliorer **la clarté du document**, la modification simplifiée prévoit de préciser, dans la définition de la hauteur :

> **Sauf mention contraire,** la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre l'égout de la toiture, ou des garde-corps et brises-vues éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.
>
> **Dans le cas où il est inscrit « hauteur totale de la construction » la hauteur correspond à la différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), et le niveau du terrain naturel existant avant travaux**

A ce titre, le schéma illustratif qui accompagne la règle est aussi modifié :



En zones A et N, le tableau présentant les hauteurs est modifié afin de préciser s'il s'agit de la hauteur total de la construction.

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- Le calcul de la hauteur présent dans le chapeau introductif du chapitre 2 du règlement « Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères » pour toutes les zones
- Dans le lexique, la définition de la hauteur est modifiée, pour toutes les zones
- Le tableau présentant les règles volumétriques de la zone A (p.16)
- Le tableau présentant les règles volumétriques de la zone N (p.18)

5. Compléter deux définitions présentes dans le lexique du règlement

Dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 du PLU, le lexique est mis à jour. Il s'agit de compléter et de faire évoluer les définitions de deux termes du lexique du règlement afin de clarifier leurs définitions et d'éviter toutes difficultés de compréhensions.

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.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il ~~n'est pas recouvert et qu'il~~ reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté.

Les aires de stationnement et leurs accès **traités en** ~~sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation. Nota : Les~~ revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, …) ~~ne sont pas~~ **peuvent être** considérés comme de la pleine terre.

- **Rénovation :** Il s'agit de supprimer la mention de « démolition totale », qui sort du champ d'application de la rénovation.

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition ~~totale ou~~ partielle de la construction d'origine

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- Dans le lexique, la définition de la « pleine terre » et de la « rénovation », pour toutes les zones.

6. Modifier l'OAP Ganipote, afin d'y créer un accès et modifier une partie des voies de desserte

Dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 du PLU, la commune souhaite modifier le schéma d'aménagement de l'OAP de Ganipote (OAP-05) en y ajoutant un accès et en modifiant le schéma de desserte sur la partie sud-ouest afin de mieux desservir cette partie de l'opération.

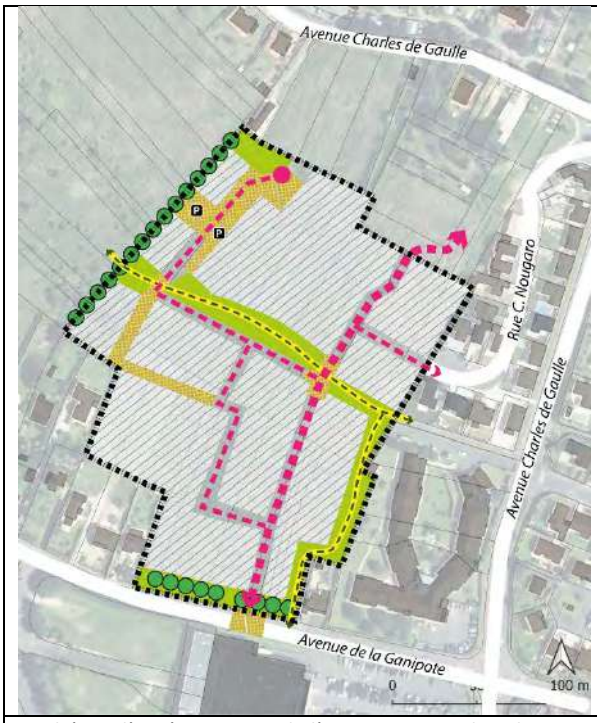


Schéma d'aménagement de l'OAP Ganipote dans le PLU en vigueur

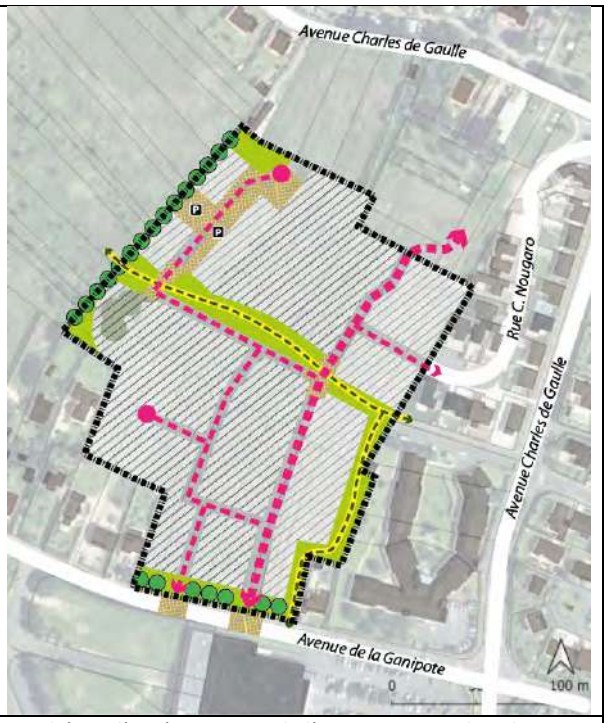


Schéma d'aménagement de l'OAP Ganipote dans le PLU modifié

Le rapport de présentation est mis à jour en conséquence :

- Le schéma d'aménagement de l'OAP Ganipote dans le chapitre illustrant les liaisons douces au sein des OAP (p.376)

La pièce OAP est mise à jour en conséquence :

- Le schéma d'aménagement
- Le texte traitant des accès et fonctionnement viaire

7. Corriger les erreurs matérielles présentes dans les documents

La présente modification du PLU est l'occasion de corriger certaines erreurs matérielles présentes dans le PLU :

- **Mettre en cohérence les surfaces des OAP entre le rapport de présentation et la pièce n°4 des OAP ;**
- **Mettre en cohérence la surface de l'OAP-10 entre le tableau de présentation des OAP et la partie présentant l'OAP dans la pièce n°4 du PLU ;**
- **Corriger le résultat de la formule du calcul de l'emprise au sol échelonnée en secteur UB3 pour les terrains de plus de 2000 m² ;**
- **Mettre en cohérence le bâti repéré comme éléments de patrimoine à protéger au sein du camping de l'ACCCF avec l'élément identifié dans l'inventaire des bâtis à protéger.**

Des différences apparaissent entre la pièce 4 du dossier de PLU (OAP) et les surfaces présentées dans le rapport de présentation pour certaines OAP.

A l'occasion de la modification simplifiée et pour clarifier le document, les surfaces des OAP présentant des écarts sont modifiées dans le rapport de présentation. Les surfaces définies dans la pièce n°4 du PLU (OAP) sont correctes.

Le rapport de présentation est mis à jour en conséquence :

- Les tableaux et textes présentant les OAP (p.347, 362, 453, 456, 459, 472, 480, 484 et 487)

Mettre en cohérence la surface de l'OAP-10 entre le tableau de présentation des OAP et la partie présentant l'OAP dans la pièce n°4 du PLU

Une erreur matérielle sur la surface apparaît aussi dans la pièce n°4 du PLU (OAP). On observe une différence de surface pour l'OAP 10 Châtenet entre le tableau de présentation générale des secteurs (page 2) et la surface affichée dans l'OAP (page 58).

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Densité minimale
OAP-01	Narcisses	0.65 ha	Habitat	12 logements	18 lgt/ha
OAP-02	Moulin de Vessac	1.77 ha	Habitat	65 logements	36 lgt/ha
OAP-03	Maine Bertand Nord	1.25 ha	Habitat	35 à 45 logements	32 lgt/ha
OAP-04	Maine Bertrand Sud	1.82 ha	Habitat	60 à 70 logements	35 lgt/ha
OAP-05	Ganipote	4.06 ha	Habitat	104 logements	25 lgt/ha
OAP-06	Bernezac	0.78 ha	Habitat	31 logements	39 lgt/ha
OAP-07	Sur la Rivière	1.67 ha	Habitat	7 logements	4 lgt/ha
OAP-08	Rouge-Gorge	0.82 ha	Habitat	8 logements	10 lgt/ha
OAP-09	Chemin des Pluviers	0.47 ha	Habitat	8 logements	17 lgt/ha
OAP-10	Châtenet	1.05 ha	Habitat	44 logements	42 lgt/ha

OAP-10 > CHÂTENET

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Densité minimale
OAP-10	Châtenet	1.65 ha	Habitat	44 logements	42 lgt/ha

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au nord de la commune, à proximité du cimetière paysagé et de l'aire de co-voiturage, le terrain est composé d'arrières de parcelles et de prairie. Il est longé par un chemin rural reliant l'avenue de verdun, à l'ouest et la rue des Primevères à l'est. Ce chemin présente des dimensions réduites est n'est actuellement pas viabilisé. Il nécessite d'être réaménagé pour accompagner l'urbanisation du secteur.

La surface réelle de l'OAP est de 1.05 ha.

La pièce OAP est mise à jour en conséquence :

- La surface de l'OAP Chatenet (p.58)

Corriger le résultat de la formule du calcul de l'emprise au sol échelonnée en secteur UB3 pour les terrains de plus de 2000 m².

A l'article 4.3 de la zone UB (secteur de zone UB3), le résultat de l'emprise au sol échelonnée ne correspond pas à la formule de calcul présenté :

Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : ES = [S x 0,35]

Si la surface (S) du terrain est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : ES = 175 + [(S - 500) x 0,20]

Si la surface (S) du terrain est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² : ES = 275 + [(S-1000) x 0,15]

Si la surface (S) du terrain est supérieure à 2000 m² : ES = 375 + [(S-2000) x 0,10]

Le résultat de l'emprise cumulée par les trois premières tranches est égal à 425m² et non 375m²

(175 + 100 + 150)

Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m² : ES = [S x 0,35]

Si la surface (S) du terrain est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m² : ES = 175 + [(S - 500) x 0,20]

Si la surface (S) du terrain est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² : ES = 275 + [(S-1000) x 0,15]

Si la surface (S) du terrain est supérieure à 2000 m² : ES = **425** + [(S-2000) x 0,10]

La pièce écrite du règlement est mise à jour en conséquence :

- L'article 4.3 du secteur de zone UB3 (p. 22)

Mettre en cohérence le bâti repéré comme élément de patrimoine à protéger au sein du camping de l'ACCCF avec l'élément identifié dans l'inventaire des bâtis à protéger

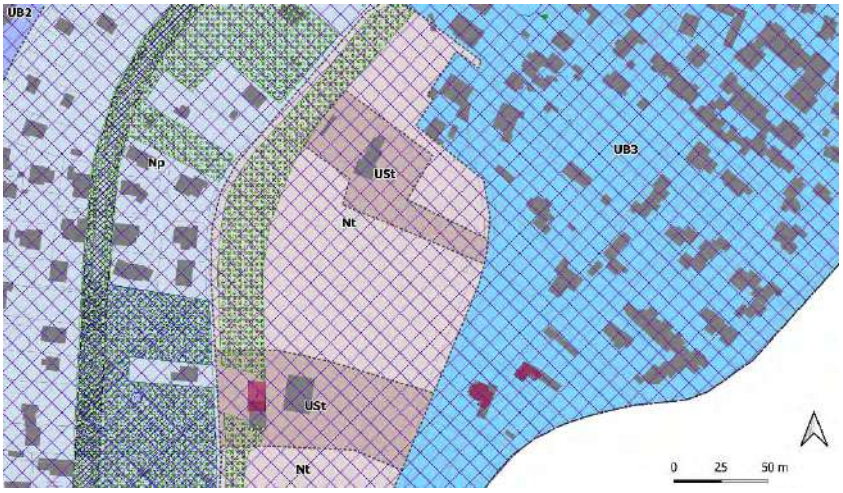
La commune a identifié plusieurs constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Au total 327 bâtiments et constructions sont dorénavant soumis à des règles spécifiques en dehors du périmètre de SPR, identifié dans le cadre du diagnostic (voir pièce 1.1 du dossier du PLU).

Le « chalet de Bernezac », construction de style Balnéaire et localisé sur la parcelle AK 250 au 2 avenue de Bernezac et situé au sein du camping ACCCF est identifié comme l'élément à protéger par l'inventaire des bâtis à protéger par le diagnostic.

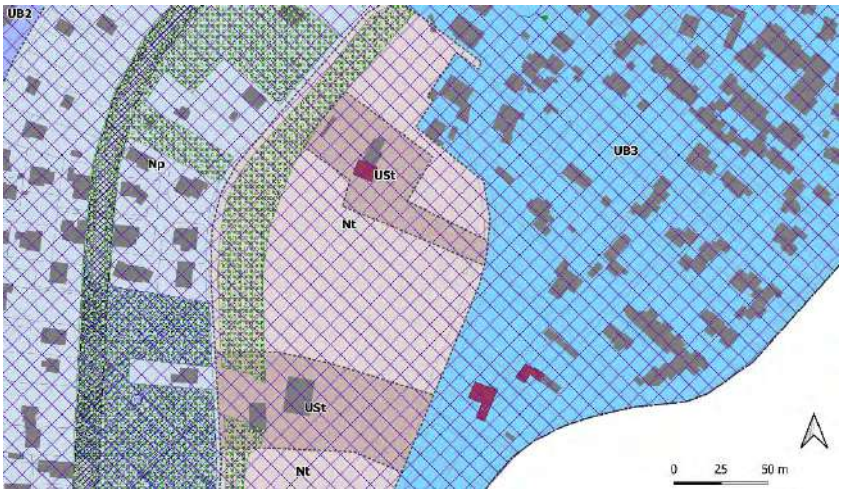


Les pièces du règlement graphique du PLU, identifie comme élément de patrimoine à protéger une autre construction située sur la même parcelle (depuis renommée AK 1218)

La présente modification simplifiée corrige cette erreur en déplaçant la protection d'élément de patrimoine à protéger sur la construction réellement identifiée sur le plan de zonage du PLU.



Extrait de la pièce graphique du règlement du PLU en vigueur.



Extrait de la pièce graphique du règlement du PLU modifié.

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 1

PAGES MODIFIÉES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Les modifications apportées à la pièce du PLU sont signalées, en haut de page par un encart Rouge :

Page modifiée

Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et gras
Dispositions ajoutées

Les dispositions supprimées apparaissent barrées en vert
~~Dispositions supprimées~~

Page modifiée

La commune compte aussi deux monuments inscrit aux monuments historiques :

- Le phare de Terre-Nègre
- L'église du vieux-clocher

Ces deux monuments sont localisés au sein du SPR de la commune.



Phare de Terre-Nègre

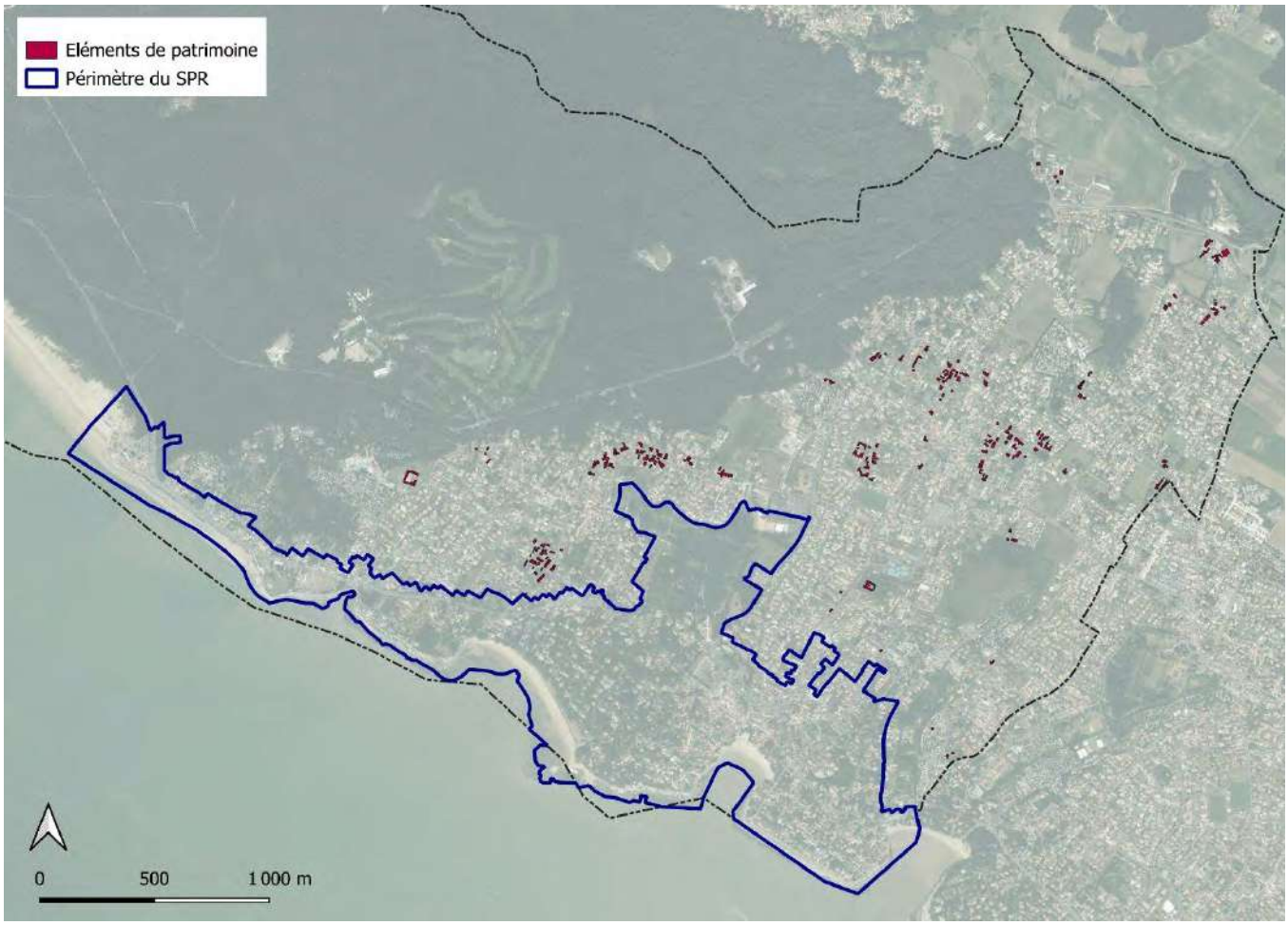


L'église du vieux-clocher

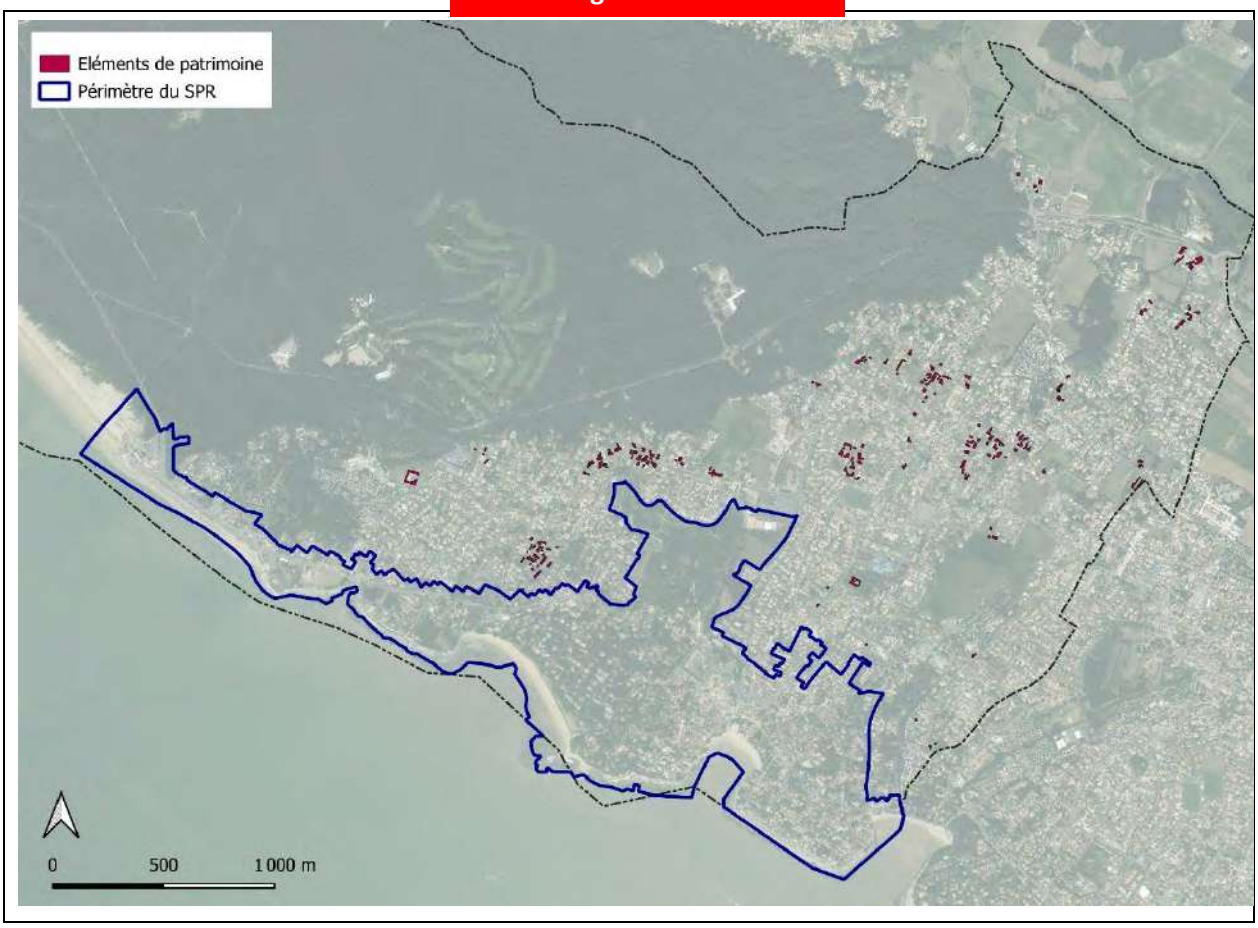
La commune a actualisé un inventaire du patrimoine bâti de Saint-Palais-sur-Mer en dehors de périmètre du SPR. Cet inventaire été réalisé par Sophia Blanchard, étudiante en master 1 ingénierie culturelle des patrimoines en mars - avril 2021 lors de son stage à la mairie de Saint-Palais-sur-Mer. Pour réaliser l'inventaire, elle s'est basée sur la cartographie des bâtiments repérés dans l'actuel PLU (hors SPR - site patrimonial remarquable).

Cet inventaire (joint en annexe du rapport de présentation) recense près de 222 constructions à protéger, en dehors du périmètre du SPR. Les plus notables sont :

- Le Logis de Saint-Palais
- L'Ancienne mairie
- L'ancien couvent de Béthanie
- Le temple protestant de Courlay



Page modifiée



Limite du SPR et patrimoine bâti à protéger, identifié dans le PLU

Evolution du règlement :

Le PLU révisé repère de nouveaux bâtiments aux documents graphiques sous la mention « **Eléments de patrimoine bâti à protéger** ». Au total 327 bâtiments et constructions sont dorénavant soumis à des règles spécifiques en dehors du périmètre de SPR.

Le repérage des « **Eléments de patrimoine bâti à protéger** » s'accompagne de la mise en place de prescriptions architecturales visant à préserver le caractère de ces bâtiments repérés notamment depuis les voies et emprises publiques, tout en permettant une évolution de ces derniers (surélévation, ouvertures, travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine, …) afin d'éviter le phénomène de vacance.

Page modifiée

Sur les secteurs des zones urbaines couverts par des OAP, comme sur les zones à urbaniser, le règlement et les OAP imposent une part de logement sociaux et des densités bâties **en fonction du contexte urbain environnant,** mais aussi en fonction **des possibilités d'aménagement de chaque secteur / zone.** En effet, on ne projettera pas la même densité sur un vaste secteur qui peut fonctionner grâce à un bouclage viaire et sur un secteur ténu, situé en périphérie ou au milieu d'un quartier résidentiel de faible hauteur.

La part de logement sociaux et la densité bâti proposée par les secteurs couverts par une OAP dépendent à la fois :

- De la proximité avec les lignes de transports en commun, notamment la ligne 1 CARA'BUS (ligne structurante) ;
- Leurs positions par rapport aux équipements publiques et aux centralités ;
- De la superficie et la forme des terrains ;

Ainsi**, la part de logements sociaux est à minima de 30% et peut aller jusqu'à 65%** (hors Emplacement réservé pour la construction de logements sociaux). **Pour rappel, l'objectif de la commune est de réaliser environ la moitié de sa production de logements en logements sociaux. Une partie de la production se réalisant par densification (dents creuses, divisions parcellaires), produisant peu ou pas de logements sociaux, les secteurs couverts par les OAP doivent permettre de réaliser cet objectif.**

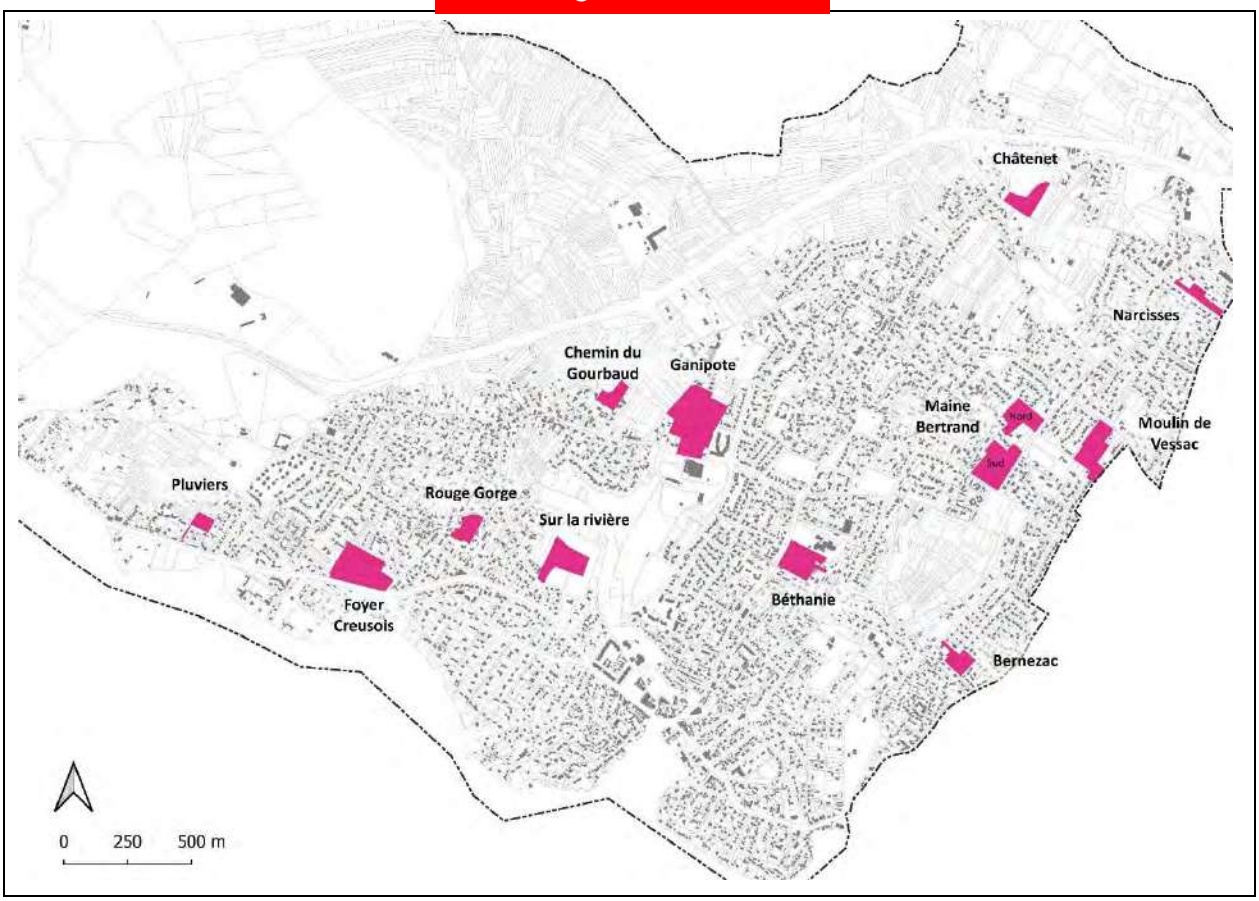
Zone / secteur	Nom	Surface en ha	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux	% de logement sociaux	Densité à l'hectare
AUm	Bernezac	**0,78**	31	20	65%*	40 lgt/ha
AUr2/AUr3	Béthanie	**1,65**	88	38	43%	50 lgt/ha
AUr1/AUt	Foyer Creusois	**1,80** (partie habitat)	80	25	31%	45 lgt/ha
AUm	Ganipote	**4,06**	104	32	31%	25 lgt/ha
AUm	Châtenet	**1,05**	44	20	45%	40 lgt/ha
AUm	Maine Bertrand Nord	**1,25**	40	26	65%*	33 lgt/ha
AUm	Maine Bertrand Sud	**1,82**	65	42	65%	35 lgt/ha
AUm	Moulin de Vessac	**1,77**	65	42	65%*	37 lgt/ha
AUm	Narcisses	**0,65**	12	6	50%	18 lgt/ha
AUm	Chemin des Pluviers**	**0,47**	7	7	100% (ER Log Sociaux)	17 lgt/ha
UB3	Rouge Gorges	**0,82**	8	5	50%	10 lgt/ha
AUm	Sur la Rivière	**1,67**	7	2	30%	5 lgt/ha
Aum1	Chemin du Gourbaud	**0,69**	12	4	30%	18 lgt/ha

OAP du PLU révisé avec le nombre de logement prévue, la part de logements sociaux et la densité de logement

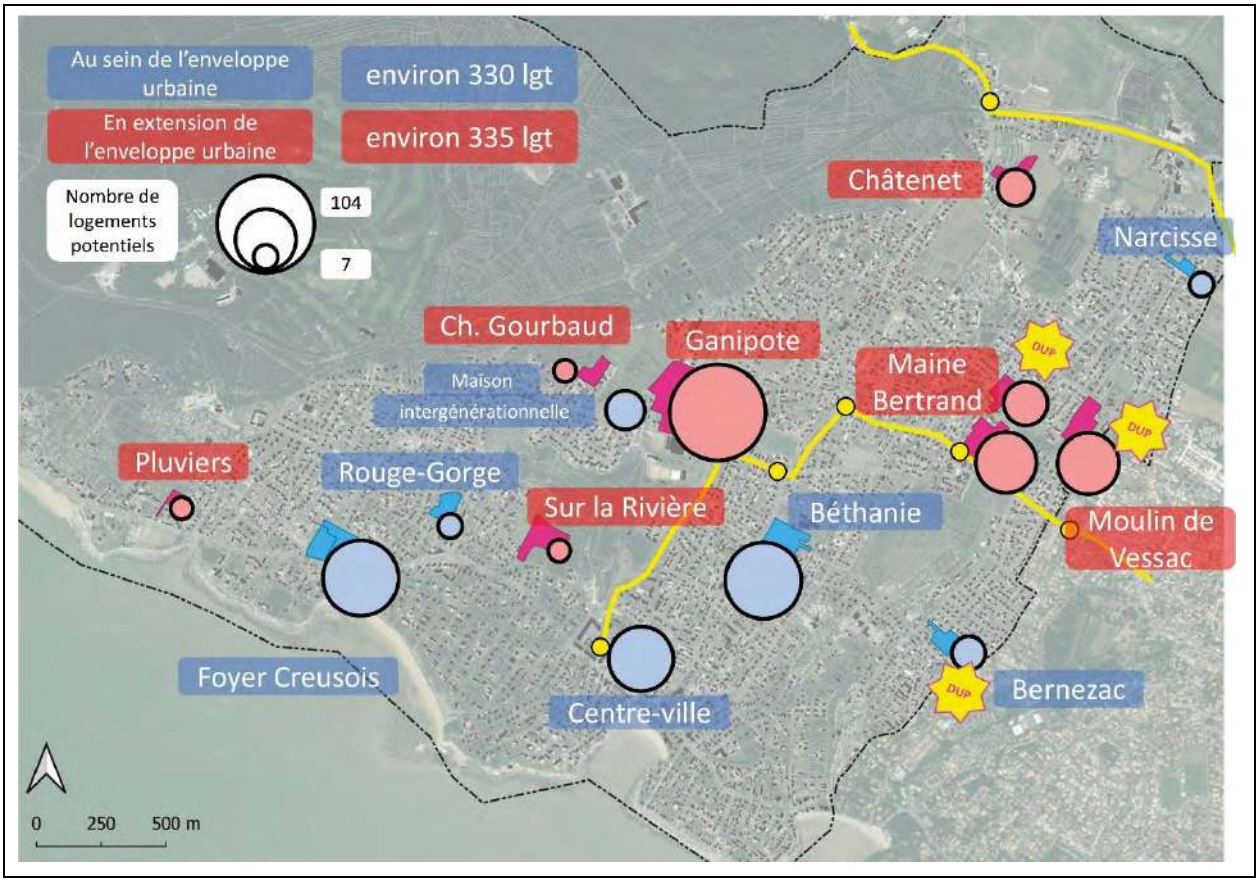
**** Les terrains sont soumis à DUP de l'EPF qui prévoit la réalisation d'au minimum 65% de logements sociaux***

*** Le chemin des Pluviers est couvert par un emplacement réservé pour la construction de logements locatifs sociaux et par un périmètre d'OAP.*

Page modifiée



Localisation des secteurs couverts par une OAP



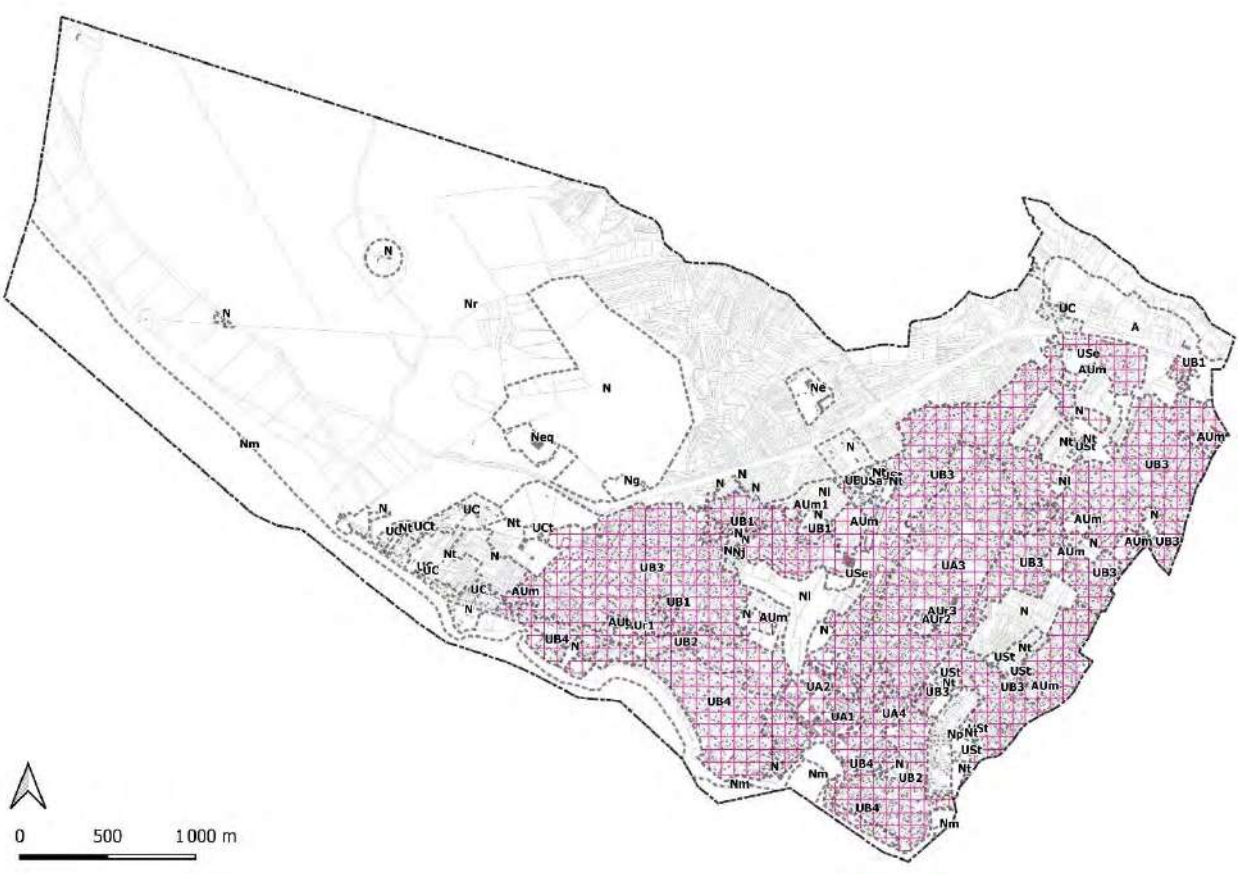
Localisation préférentielle des périmètres d'OAP et projets selon les lignes de transport en commun

Page modifiée

Le PLU révisé instaure dans le règlement un **secteur de mixité sociale (SMS),** couvrant l'ensemble des zones à vocation d'habitat au sein de l'espace aggloméré (UA, UB, AUr1, AUr2, AUr3 ~~et~~ AUm **et AUm1**). Dans les zones UA et UB toute **opération de 6 logements et plus** sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra consacrer une part sociale de **33% minimum à la création de logements sociaux**. Le PLU prévoit aussi un « bonus » de constructibilité sous la forme d'un niveau supplémentaire en retrait si la part de logements sociaux dans l'opération est supérieure à 50%.

Au sein des zones à urbaniser, le taux de logements sociaux est fixé pour chaque secteur en fonction de sa localisation par rapport au centre-ville, aux équipements, commerces et services et au réseau de transport en commun.

Le secteur de mixité sociale produira éventuellement une part de logements sociaux qu'il est difficile à estimer à l'heure actuelle.



Localisation des secteurs de mixité sociale du PLU révisé

Page modifiée

Au total la production de logement est estimée à **873** logements environ à l'horizon du PLU.

Il est prévu la réalisation d'environ **368** logements locatifs sociaux (soit une part de 43% du total de logement prévu dans le PLU)

Gisement	Nombre total de logement	Dont logements sociaux	Part logements sociaux
Emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux	61 lgt	55 LS	90%
Opérations programmée (centre-ville maison intergénérationnelle)	108 lgt	52 LS	48%
Dents creuses	30 lgt	0* LS	0%*
Densification par division parcellaire	114 lgt	0* LS	0%*
OAP en intensification (au sein de l'enveloppe urbaine)	219 lgt	94 LS	42%
OAP en Extension (en dehors de l'enveloppe urbaine)	**341 lgt**	**168 LS**	**49%**
TOTAL	**873 lgt**	**368 LS**	**43%**

** Au sein des dents creuses et de la densification par division parcellaire, le secteur de mixité sociale peu produire un nombre de logements sociaux, qu'il est impossible à estimer à l'heure actuelle.*

La part de logements sociaux prévue dans le PLU est estimée à 43% soit un peu moins de la moitié de la production totale. Néanmoins, la densification par division parcellaires, la densification par l'urbanisation des dents creuses, la démolition/reconstruction pouvant se réaliser durant l'horizon du PLU, sont couvert par le secteur de mixité sociale. Un nombre inconnu de logements sociaux pourra ainsi être réalisé par ce biais. De plus l'action de l'EPF sur le territoire de la commune ou tout autres projets pouvant éventuellement se réaliser peuvent aussi augmenter la part total des logements sociaux.

Page modifiée

- **Les règles d'implantation des constructions,** en zone UA d'intensification, les règles d'implantation vise à favoriser l'intensification, notamment en autorisant l'implantation à l'alignement par rapport aux voies (sauf en secteur UB4 où le SPR impose un retrait de 5m minimum) et autorisant l'implantation sur une ou plusieurs limites séparatives afin de constituer un front urbain continue ou semi-continue et aussi d'augmenter les droits à bâtir. En zone UB, de confortement, les règles d'implantation s'inspirent des morphologies des différents cadres de vie composant la zone (alignement sur voie ou sur une ou plusieurs limites séparatives autorisé en secteur UB1 correspondant aux anciens hameaux, retrait **ou implantions en limite séparative limitée** dans le tissu pavillonnaire).

Page modifiée

Orientation 14 : Modérer la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

L'un des objectifs du PADD est de s'engager dans la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces NAF). La modération de cette consommation suppose de **connaître la consommation passée.** Celle-ci est exposée dans le diagnostic (chapitre 3.3). Elle était **d'un peu plus de 17.4 hectares lors des 10 dernières années.** Le cumul des besoins identifiés dans le cadre de la **présente révision du PLU** représente pour sa part **14.1 hectares**.

Pour rappel, est considéré comme espaces naturels, agricoles et forestiers consommés :

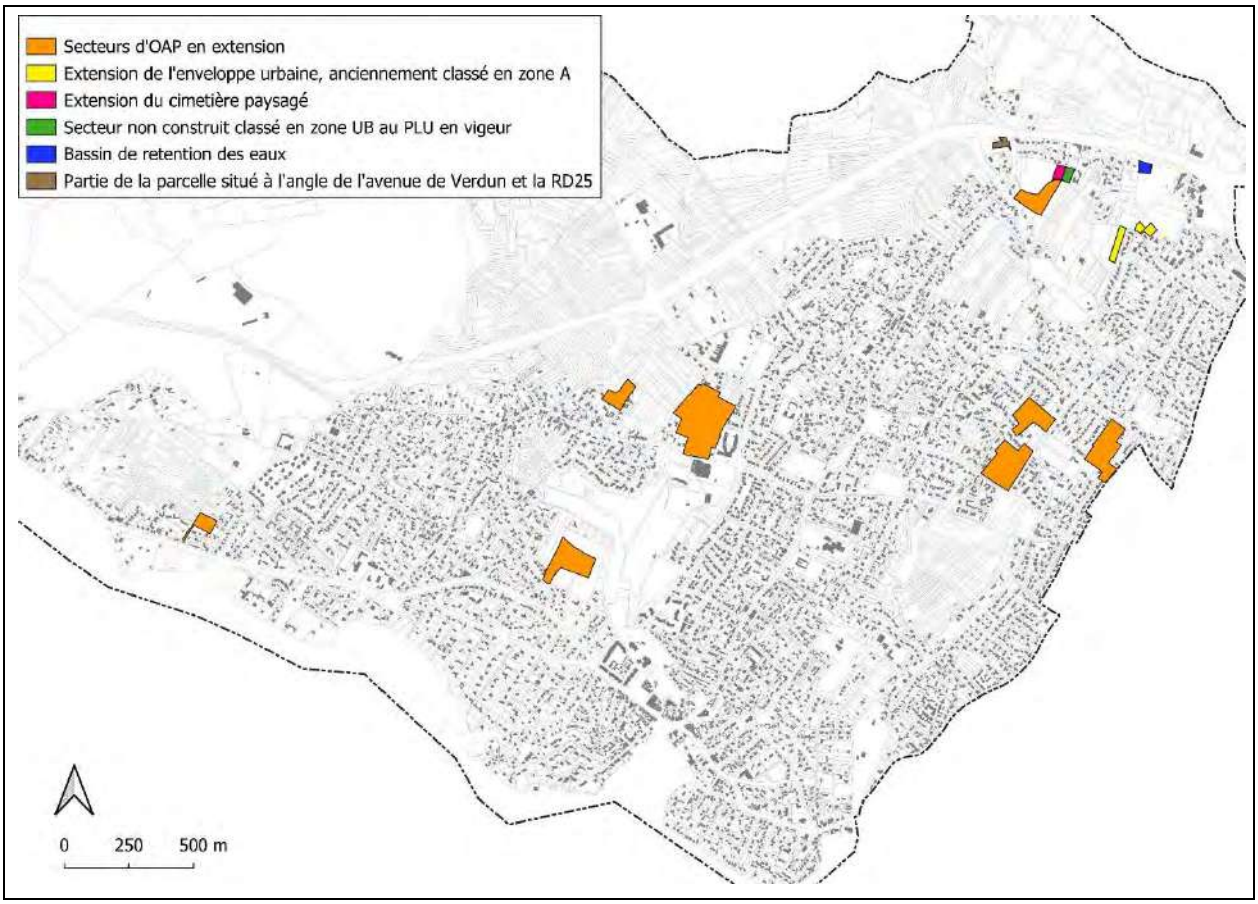
- Les terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine
- Les terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine de plus de 1 hectare. Pour les terrains identifiés comme parcelle agricoles (PAC, Recensement général agricole, …), la limite est ramenée à 0,5 hectare.

A partir des mêmes critères utilisés pour la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passée (voir chapitre 3.2 du présent document), la consommation de ces espaces prévues par le PLU révisé comprend :

- Les secteurs d'OAP consommant des espaces NAF (des secteurs qui élargissent l'enveloppe urbaine existante, et des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine mais dont la surface et la nature de l'occupation des sols) sur environ **12,7 ha** ;
- L'agrandissement du cimetière paysagé (0.20 ha) ;
- L'intégration de 3 parcelles, anciennement classées en zone A, en extension de l'enveloppe urbaine (0.61 ha) ;
- Un secteur non construit, classé en zone UC au PLU en vigueur et classé en zone UB3 dans le projet du PLU révisé, rue des Primevères (0.18 ha) ;
- L'intégration d'une partie de parcelle située au croisement de l'avenue de Verdun et de la RD25 (0,19 ha) ;
- Prise en compte de l'emplacement réservé n°8 pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux en zone agricole (0.20 ha).

Nom	Zone PLU 2012	Zone PLU révisé	Surface en hectares	Occupation du sol
OAP Châtenet	N	AUm	1.05	Prairie / Espace naturel
OAP Moulin de Vessac	AUc	AUm	1.77	Friche agricole
OAP Maine Bertrand Nord	AUc	AUm	1.25	Friche agricole
OAP Maine Bertrand Sud	N	AUm	1.82	Friche agricole
OAP Ganipote	AUc	AUm	4.06	Friche agricole
OAP Sur la Rivière	AUd	AUm	1.67	Boisement / quelques constructions
OAP Chemin Pluviers	2AUd	AUm	0.47	Espace naturel
OAP Chemin du Gourbaud	**AUc**	**AUm1**	**0.69**	**Prairie et jardins**
Cimetière paysagé	UC	USe	0.20	Friche agricole
Rue Passiflores Ouest	A	UB3	0.35	Friche agricole
Rue des Jacinthes Nord	A	UB3	0.24	Friche agricole
Rue des Primevères	UC	UB3	0.18	Friche agricole
Avenue Verdun/RD25	Nh	UB3	0.19	Construction et jardins
ER bassin de rétention	A	A	0,20	Culture
TOTAL			**14.1**	

Page modifiée



Localisation des secteurs consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers

Au total le PLU révisé prévoit de consommer **14.1** ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Comparé aux 17.4 ha consommés durant la dernière décennie, **le PLU révisé prévoit de diminuer les surfaces consommées de 25%, en cohérence avec les objectifs chiffrées inscrits au PADD de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Parmi ces surfaces, 0.40 ha sont dédiés aux équipements et 13.6 ha pour une urbanisation à vocation dominante d'habitat.

Page modifiée

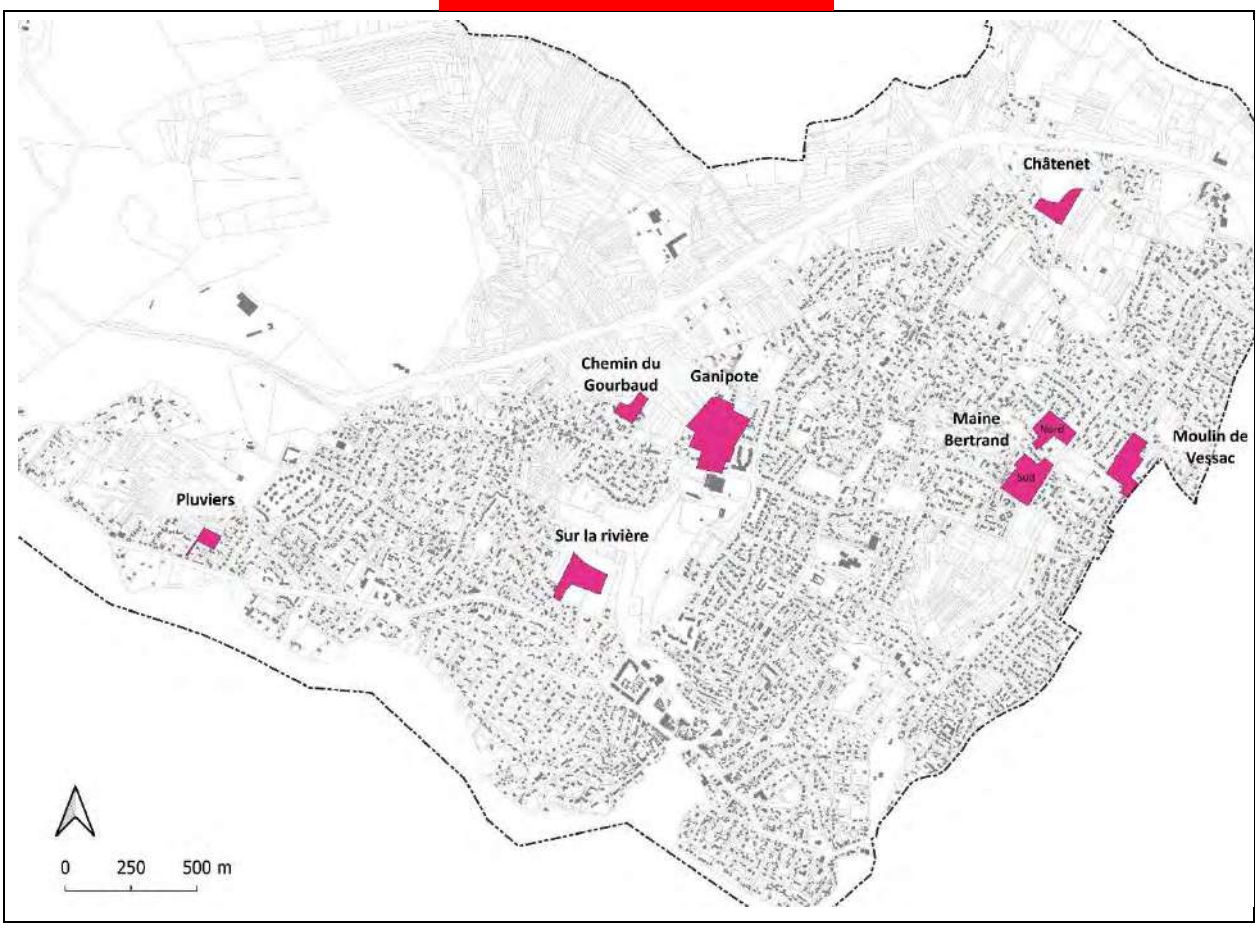
Cette modération est obtenue par :

- **L'élargissement de la zone UA**, par rapport au PLU en vigueur, il permet de densifier ce secteur avec un potentiel important de division parcellaire et de densification ;
- La mise en place d'opération de **renouvellement urbain** (Béthanie, Foyer Creusois, opération dans le centre-ville, …) ;
- **L'urbanisation des dents creuses les plus importantes sous la forme d'OAP** (Rouge Gorge, Narcisses, Bernezac) ;
- **Mise en place de densité de logement importante dans les secteurs couverts par les OAP** (plus de 28 logements à l'hectare en moyenne avec des densités pouvant aller à 50 logements à l'hectare) ;
- **La diminution ou la suppression de certaines zones à urbaniser en extensions de l'enveloppe urbaine** (Ouest de Ganipote, Pierrail, …).

Gisements	Potentiel brut	Potentiel retenu pour le PLU
Bâti vacant à réhabiliter	1% du parc de logement	**Nul**
Terrains constructibles en dents creuses	36 unités foncières	**Environ 30 logements**
Densification des terrains déjà bâtis par division parcellaire	1 400 unités foncières densifiables	**Environ 114 logements**
OAP au sein de l'enveloppe urbaine / Renouvellement urbain		**Environ 219 logements**
Opération programmée		**Environ 118 logements**
Emplacement réservé pour les logements sociaux		**Environ 61 logements**
	Total estimé	**Environ 542 logements**

62% de la production de logements se fait en « intensification », au sein de l'enveloppe urbaine sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Page modifiée



Localisation des OAP consommant des espaces naturels, agricoles et forestiers (secteurs qui élargissent l'enveloppe urbaine existante, et secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine mais dont la surface et la nature de l'occupation des sols) les identifient comme consommant des espaces NAF

Page modifiée

La commune a identifié plusieurs terrains en vue d'être urbanisés. Il s'agit à la fois de terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine sans consommation d'espaces NAF ou consommant des espaces NAF (secteurs qui élargissent l'enveloppe urbaine existante, et secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine mais dont la surface et la nature de l'occupation des sols). Les terrains inventoriés sont prioritairement, des secteurs identifiés comme à urbaniser (à court ou à long terme) dans le PLU en vigueur (Sur la rivière, Chemin des Pluviers, Ganipote, Moulin de Vessac, Maine Bertrand Nord, Pierrail, **Chemin du Gourbaud**), ou bien de nouveaux terrains (Partie Ouest des boisements dit de « La Monge », Maine Bertrand Sud, Châtenet) en fonction de l'évolution de la ville et aussi des opportunités foncières.

Les terrains identifiés en consommant des espaces NAF (secteurs qui élargissent l'enveloppe urbaine existante, et secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine mais dont la surface et la nature de l'occupation des sols) les identifient comme consommant des espaces NAF, ont fait l'objet d'un inventaire environnemental. Ainsi, certains terrains ont été abandonnés ou leurs périmètres a été modifié **afin d'exclure les parties comportant des enjeux environnementaux forts** (voir chapitre 7 du présent document) C'est notamment le cas pour les secteurs de :

- La Palud, 3 000 m². Abandonné pour des raisons d'enjeux environnementaux (enjeux forts présents sur les terrains)
- Sur la Rivière, à l'origine d'une superficie de 5,6 ha. Le périmètre a été réduit (1.32 ha dans le PLU révisé) ne comprenant aujourd'hui que les secteurs en partie urbanisés et excluant les secteurs avec le plus d'enjeux environnementaux et les secteurs classés en EBC.
- Ganipote à l'origine 9,61 ha. Le périmètre a été réduit (4.06 ha) ne comprenant aujourd'hui que la partie Est, excluant les secteurs avec le plus d'enjeux environnementaux (partie Ouest).
- **Le chemin du Gourbaud, suite à une décision de justice du tribunal administratif qui a partiellement annulé le PLU sur le secteur et réinstaurer le PLU de 2012 avec une zone AU sur le secteur.**
- Pluviers, à l'origine d'une superficie de 11 500 m² (1.15ha). Le périmètre a été réduit (0,42 ha) ne comprenant aujourd'hui que la partie Sud, excluant les secteurs avec le plus d'enjeux environnementaux (partie Nord boisée) et présentant des difficultés d'accès et de desserte par les réseaux.
- Maine Bertrand/Avenue de la Source, 2.56 ha. Abandonné afin de préserver la coulée verte en amont du secteur de la Monge et afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.
- La Monge, 2.7 ha. Abandonné pour des raisons d'enjeux environnementaux (enjeux fort présent sur les terrains)
- Secteur situé à l'Est du Parc Raymond Vignes, 1.87 ha. Abandonné pour des raisons d'enjeux environnementaux, pour des raisons paysagères afin de préserver le parc Raymond Vignes et pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune.
- Le Pierrail, 0.96 ha. Abandonné pour des raisons d'enjeux environnementaux (enjeux forts présents sur les terrains) et suite aux remarques de la MRAe, par plusieurs habitants, associations lors de l'enquête publique et du commissaire enquêteur.

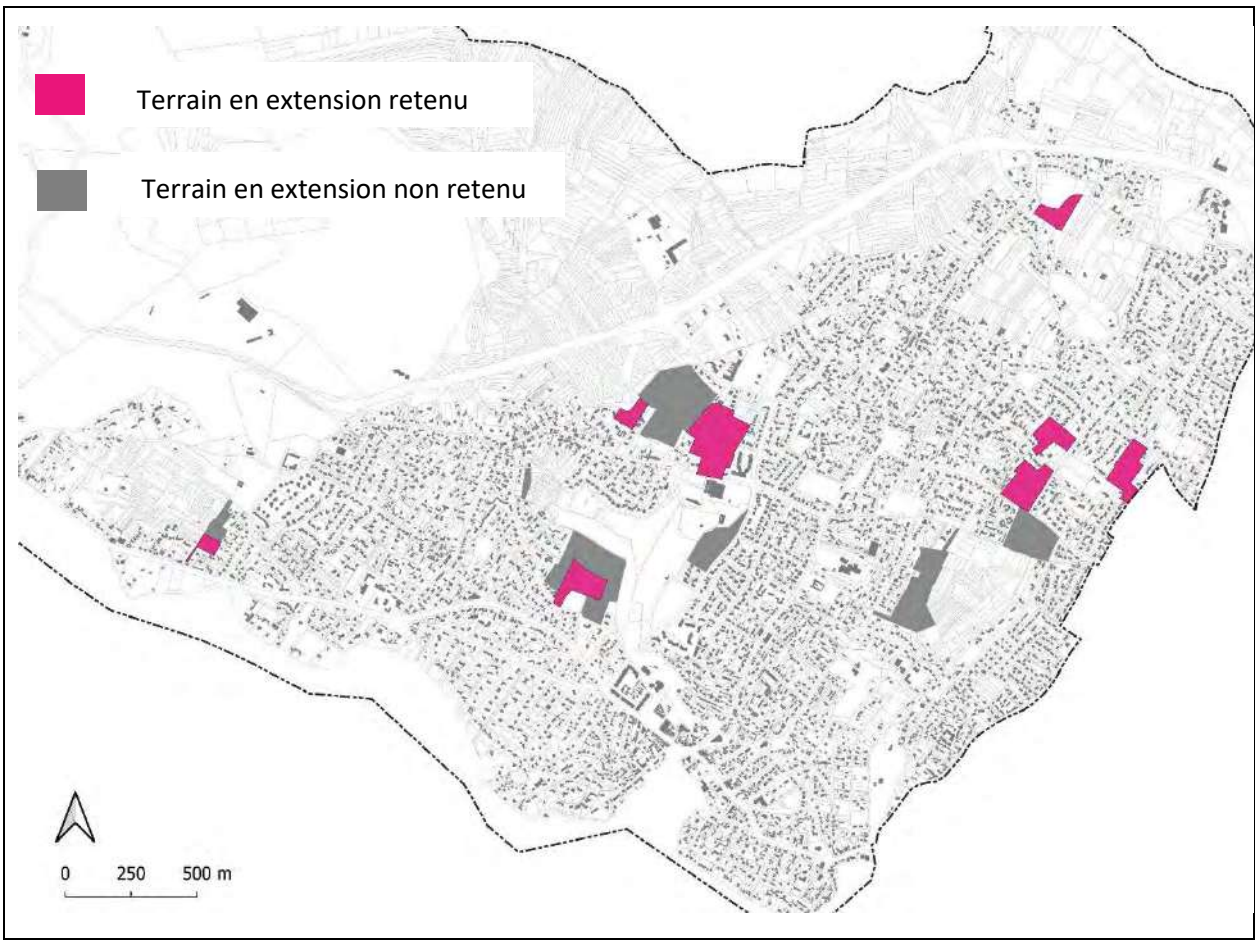
En plus du critère environnemental, certains terrains ont été écartés ou retenus en fonction des objectifs de modération de la con sommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et en fonction des projets d'acquisition par l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA) en vue de rattraper le déficit en logements sociaux de la commune.

Page modifiée

Ainsi, près de 19 hectares n'ont ainsi pas été retenus pour des raisons, à la fois :

- Environnementales, de nombreux terrains présentent en effet des enjeux environnementaux forts
- De réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La commune a défini un objectif de modération d'environ 20% de sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la précédente décennie.

Au final, sur près de 30 ha de terrains identifiés comme gisements fonciers consommant des espaces NAF (secteurs qui élargissent l'enveloppe urbaine existante, et secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine mais dont la surface et la nature de l'occupation des sols) les identifient comme consommant des espaces NAF, **la commune en a retenu uniquement 12,7 ha (40% du total)**



Localisation des terrains abandonnées ou réduit par la prise en compte d'enjeux environnementaux

Ces secteurs sont tous classés au sein de la zone à urbaniser de la commune. Cette zone est découpée en plusieurs secteurs :

- AUm **et Aum1** : secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle ;
- AUr : secteur à urbaniser de renouvellement (terrains du Foyer Creusois et site de Béthanie), sans consommation d'espaces NAF, lui-même découpé en 3 secteurs (AUr1, AUr2, AUr3) en fonction des hauteurs autorisés ;
- AUt : secteur dédié au tourisme sociale (renouvellement des terrains du Foyer Creusois)

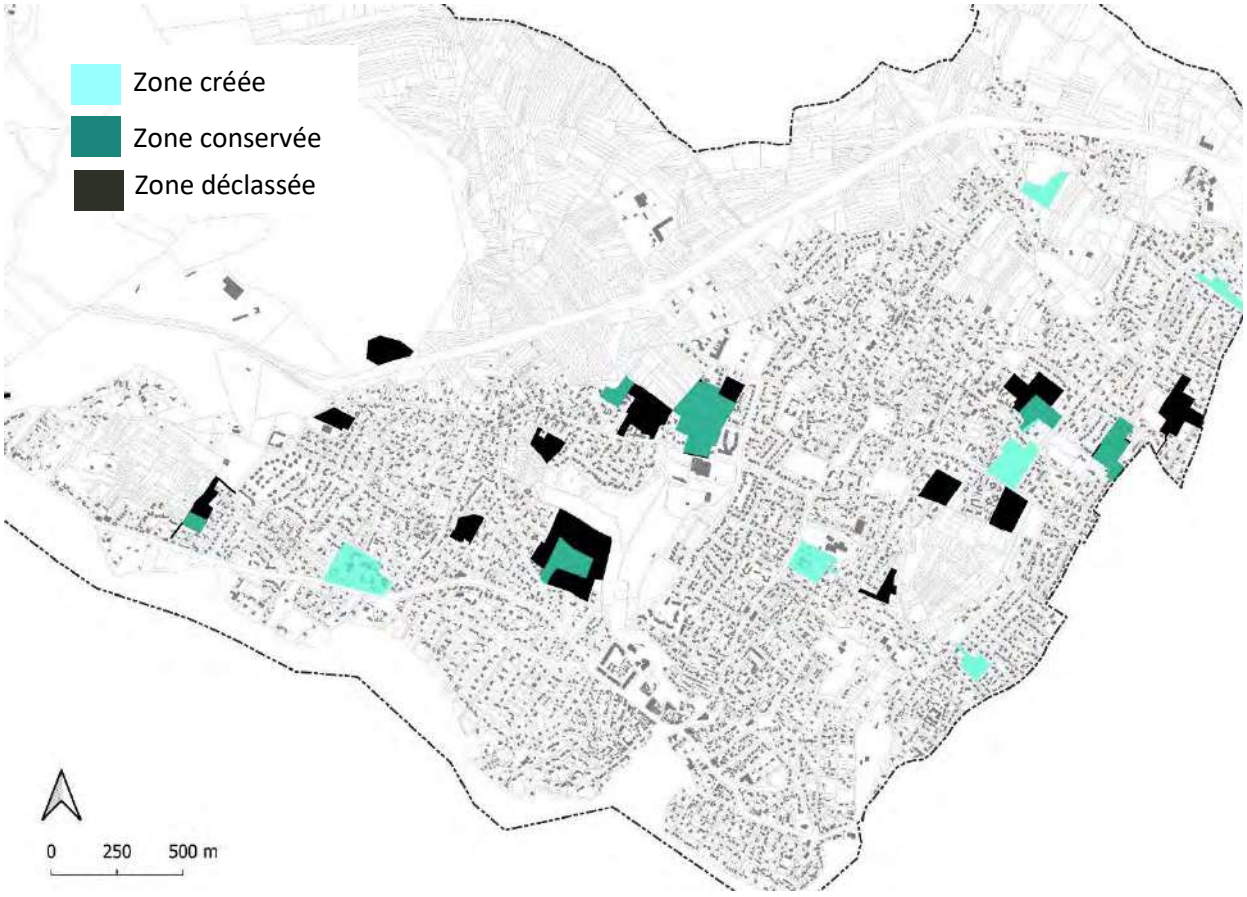
Les règles applicables à ces secteurs doivent permettre la réalisation des objectifs de production de logement tout en permettant une bonne insertion au sein des tissus existants environnants.

Page modifiée

Certaines zones à urbaniser sont supprimées pour tenir des enjeux environnementaux ou agricoles ou bien par la réalisation des projets d'urbanisation. Localisées en priorité soit au sein de l'enveloppe urbaine ou dans sa continuité directe, les zones à urbaniser sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au regard des besoins de maîtriser la production de logements en extension urbaine retenus par le PADD, la commune a dû procéder à une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation, car les zones 1AU et 2AU inscrits au projet de PLU de 2012 étaient surdimensionnées. Cette réduction de l'étalement urbain s'inscrit dans les objectifs de la loi ALUR.

Plusieurs secteurs ont ains été abandonnées (Pluviers nord, La Monge, Ganipote Ouest, …), d'autres ont été maintenu (Moulin de Vessac, Maine Bertrand Nord, …) d'autres enfin ont été créé (Châtenet, Maine Bertrand Sud, …).



Evolution des zones à urbaniser

La surface des zones à urbaniser est réduite dans le PLU révisé, passant de 32 à **19.1** hectares.

A noter que l'ensemble des surfaces des zones à urbaniser (AU) ne correspond pas à la surface de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les secteurs de renouvellement urbaine (Foyer Creusois et le site de Béthanie, déjà urbanisés), sont classés en zone à urbaniser alors qu'ils étaient auparavant classés en zone urbaines. Les espaces naturels, agricoles et forestiers consommés représente 14 hectares.

Page modifiée

Cette consommation inclus :

- Les secteurs d'OAP consommant des espaces NAF (des secteurs qui élargissent l'enveloppe urbaine existante, et des secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine mais dont la surface et la nature de l'occupation des sols) sur environ 12.7 ha ;
- L'agrandissement du cimetière paysagé (0.20 ha) ;
- L'intégration de 3 parcelles, anciennement classées en zone A, en extension de l'enveloppe urbaine (0.61 ha) ;
- Un secteur non construit, classé en zone UC au PLU en vigueur et classé en zone UB3 dans le projet du PLU révisé, rue des Primevères (0.18 ha) ;
- L'intégration d'une partie de parcelle située au croisement de l'avenue de Verdun et de la RD25 (0,19 ha) ;
- Prise en compte de l'emplacement réservé n°8 pour la réalisation d'un bassin de rétention des eaux en zone agricole (0.20 ha).

Nom	Zone PLU 2012	Zone PLU révisé	Surface en hectares	Occupation du sol
OAP Châtenet	N	AUm	1.05	Prairie / Espace naturel
OAP Moulin de Vessac	AUc	AUm	1.77	Friche agricole
OAP Maine Bertrand Nord	AUc	AUm	1.25	Friche agricole
OAP Maine Bertrand Sud	N	AUm	1.82	Friche agricole
OAP Ganipote	AUc	AUm	4.06	Friche agricole
OAP Sur la Rivière	AUd	AUm	1.67	Boisement / quelques constructions
OAP Chemin Pluviers	2AUd	AUm	0.47	Espace naturel
OAP Chemin du Gourbaud	**AUc**	**AUm1**	**0.69**	**Prairie et jardins**
Cimetière paysagé	UC	USe	0.20	Friche agricole
Rue Passiflores Ouest	A	UB3	0.35	Friche agricole
Rue des Jacinthes Nord	A	UB3	0.24	Friche agricole
Rue des Primevères	UC	UB3	0.18	Friche agricole
Avenue Verdun/RD25	Nh	UB3	0.19	Construction et jardins
ER bassin de rétention	A	A	0,20	Culture
TOTAL			**14.1**	

L'expression des règles d'implantation des constructions évoluent avec la présente révision pour traduire les ambitions du PADD en matière d'intensification des tissus bâtis et de mise en valeur des différents contextes paysagers des quartiers.

Un coefficient d'emprise au sol échelonné, défini dans les secteurs de zones UB3 et UB4 permet de pondérer les droits à bâtir octroyés en fonction des orientations du PADD.

Le PLU révisé introduit la notion de coefficient de pleine terre limitant l'artificialisation des sols et permettant de maintenir une part de nature au sein des espaces urbanisés.

Le PLU révisé modifie les règles concernant les accès et les voiries (voir Orientation n°16).

Les emplacements réservés destinés aux équipements publics (élargissement, voie nouvelle, liaisons piétonnes et cyclables, espace public, logements sociaux) sont mis à jour avec la présente révision au regard des besoins d'accompagnement des opérations de renouvellement urbain ou d'extension.

Page modifiée

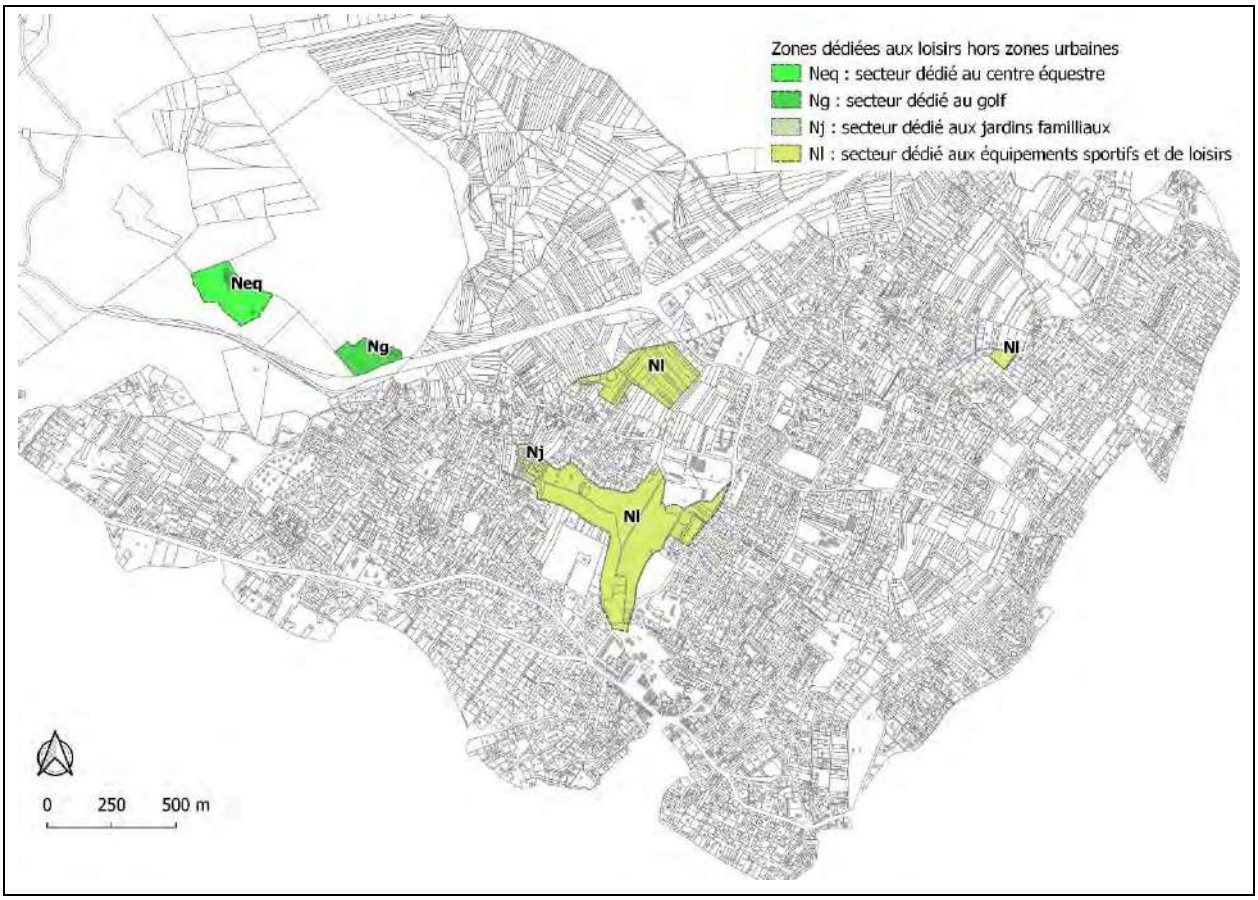




Page modifiée

Secteur Ng, dédié au Golf :

Localisé en dehors des espaces agglomérés, ce secteur est destiné au centre équestre existant. N'y sont autorisées uniquement les installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement du golf et l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite d'une augmentation maximale de 150 m² d'emprise au sol.



Zones dédiées aux activités de loisirs en dehors des zones urbaines

Page modifiée

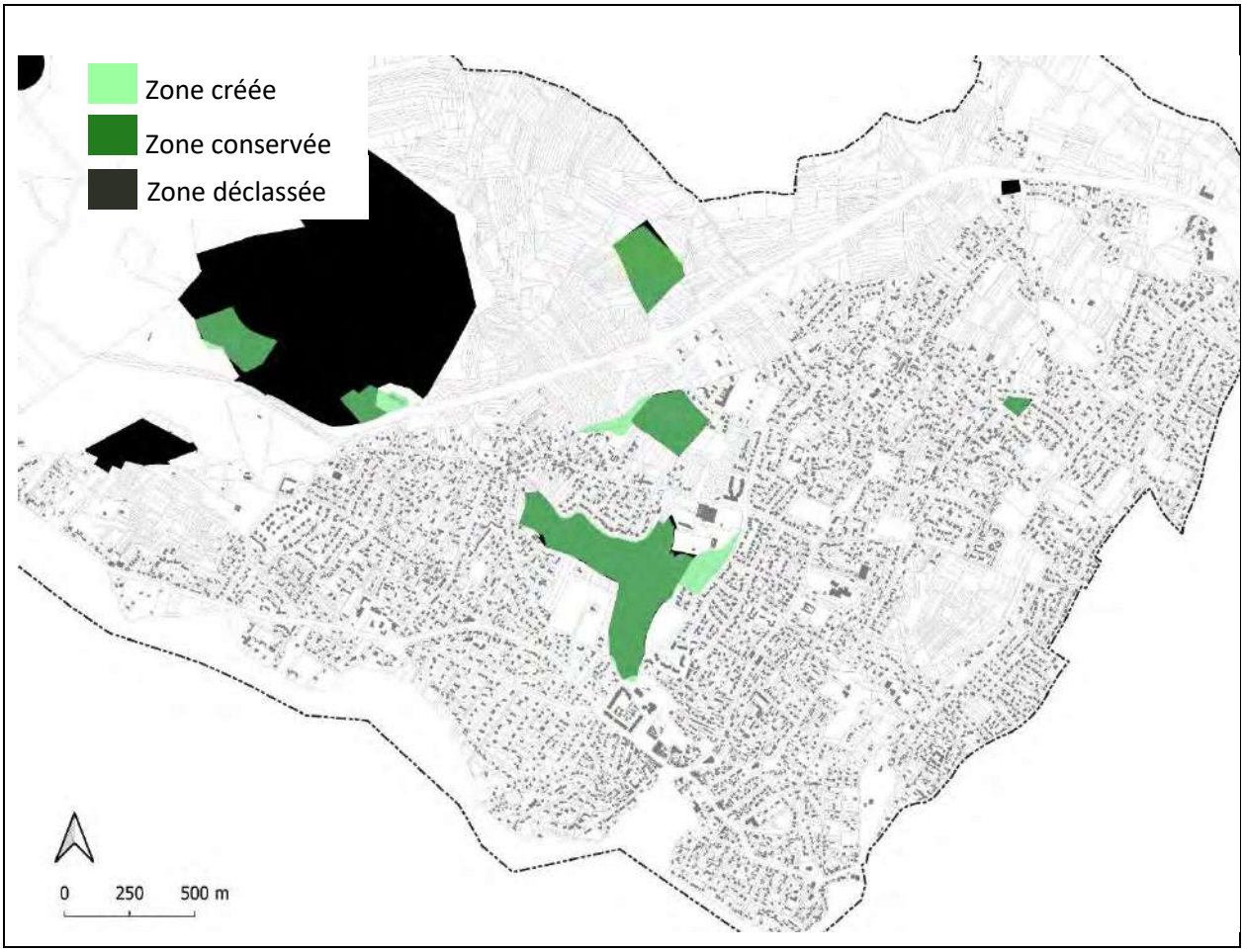
Evolution du règlement :

Le projet de PLU maintien les quatre des cinq Secteurs de Taille et de Capacité Limités déjà présent dans le PLU de 2012. Leurs superficies diminuent de plus de 80 hectares entre le PLU de 2012 et le PLU révisé passant de 113 à **35** hectares.

Le secteur Nj et Neq gardent les mêmes superficies, respectivement de 1 et 4 hectares.

Le secteur Nl voit sa superficie diminuée de 2**,7** hectares (de 25 à **22,8** hectares) avec le déclassement d'une partie de la zone 1NL, reclassée en zone Nr et N au PLU révisé.

La plus grosse différence de surface vient du secteur Ng, qui voit sa superficie passer de 82.5 hectares à seulement 2 hectares. Dans le PLU de 2012, c'est l'ensemble des terrains du Golf (bâtiments, boisements, greens, …) qui sont classés en secteur Ng. Le PLU révisé classe en secteur Ng, uniquement le bâtiment et ses abords.



Evolution des STECAL

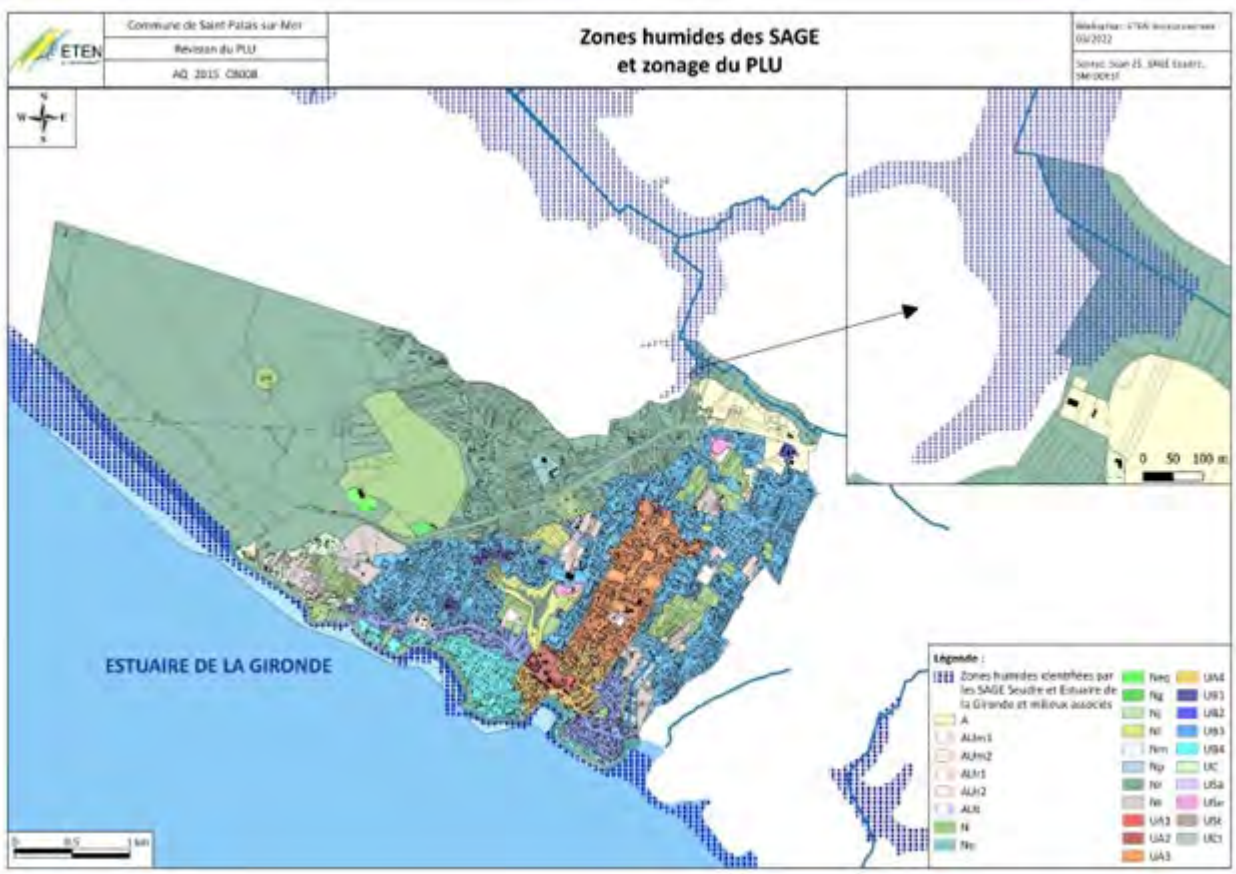
Page modifiée

		PLU de 2012			Projet modification simplifiée du PLU			Evolution
		nom de zone	surface en ha	%	nom de zone	surface en ha	%	surface en ha
Zones Urbaine	*Multifoncitonnelle*	UAa	4,01		UA1	3,36		
		UAb	5,40		UA2	6,33		
					UA3	70,32		
					UA4	23,20		
		UB	23,18		UB1	6,59		
		UBa	3,20		UB2	46,91		
		UBt	0,66		UB3	273,46		
		UC	308,18		UB4	40,51		
		UCa	8,57					
		UDa	62,01					
		UDb	26,70					
		UDx	16,41					
		UDxa	2,96					
		UDxb	7,48					
	Spécialisée	UE	12,62		USa	2,22		
		UEs	0,23					
		UX	5,51		USe	3,78		
					USt	2,84		
	Constructible	***487,12***		***28%***	***479,52***		***28,1%***	***-7,60***
	Inconstrutible				UC	18,11		
					UCt	1,35		
	Inconstructible	***0,00***		***0%***	***19,46***		***1,1%***	***19,46***
TOTAL		**487,12**		***28%***	**498,98**		***29,2%***	**11,86**
Zone à urbaniser	*Court terme*	AUc	18,40		AUm	13,84		
					AUm1	0,69		
		AUd	5,02		AUr1	1,98		
					AUr2	1,36		
					AUr3	0,29		
					AUt	0,97		
	Long terme	1AUc	2,73					
		1AUdx	3,04					
		1AUg	1,34					
		2AUd	1,33					
TOTAL		**31,86**		***2%***	**19,13**		***1,1%***	**-12,73**
Zone Agricole		A	46,84		A	34,93		
TOTAL		**46,84**		***3%***	**34,93**		***2,0%***	**-11,91**
Zone Naturelle	*Protégée*	N	109,03		N	143,33		
		Np	2,91					
		Npe	0,02					
		Nr	649,44		Nr	821,63		
		Nr100	88,28					
		Nrm	119,37		Nm	102,08		
		969,05		***56%***	***1067,04***		***62,5%***	***97,99***
	"STECAL"	Ne	5,15		Ne	5,00		
		Neq	4,51		Neq	4,03		
		Ng	82,54		Ng	2,18		
		Nh	8,55					
		Nha	8,04		Np	9,10		
		Nj	1,02		Nj	1,02		
		NL	19,82		Nl	22,88		
		1NL	5,55					
		NLc	48,07		Nt	42,64		
		183,26		***11%***	***86,86***		***5,1%***	***-96,40***
TOTAL		**1152,31**		***67%***	**1153,90**		***67,6%***	**1,59**
TOTAL		**1718,13**			**1706,94**			**-11,19**

Evolution des surfaces de zones entre le PLU de 2012 et le PLU révisé.

Page modifiée

	Eléments cartographiques de la TVB du SRADDET	Eléments cartographiques de la TVB du SCOT	Eléments de la TVB identifiés dans le PLU de SAINT PALAIS SUR MER	Classement de ces espaces dans le PLU
				Le Lac Raymond Vignes est classé en zone Nl. Les milieux humides aux abords font l'objet d'un classement en tant qu'éléments de paysage assurant leur protection.



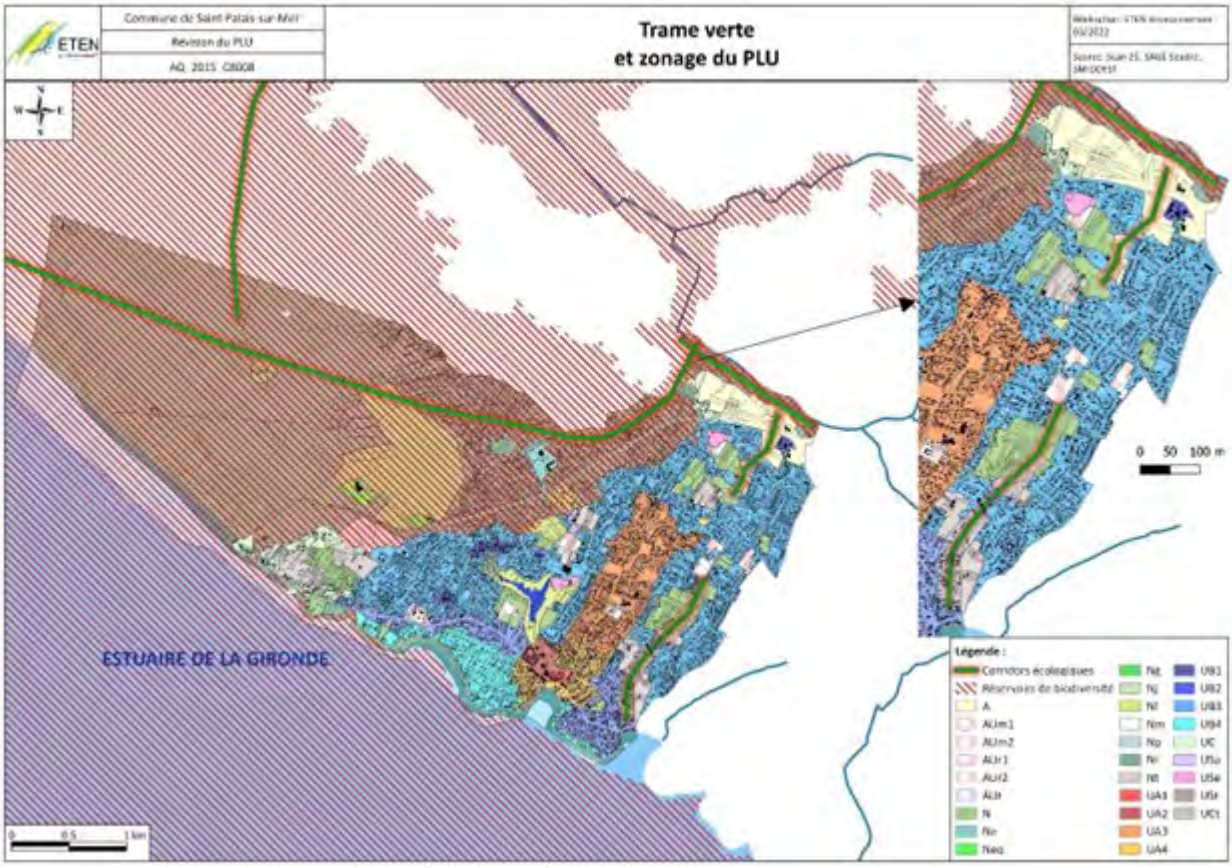
Trame bleue (dont zones humides du SAGE) et zonage du PLU

Le rôle de Réservoirs de biodiversité et de corridors des milieux littoraux et humides de Saint-Palais-sur-Mer est reconnu dans le PLU par un classement adapté (Nr / Nm). La protection des zones humides de la trame bleue est donc parfaitement assurée.

Page modifiée

Trame verte (milieux forestiers et ouverts)

	Eléments cartographiques de la TVB du SRADDET	Eléments cartographiques de la TVB du SCOT	Eléments de la TVB identifiés dans le PLU de SAINT PALAIS SUR MER	Classement de ces espaces dans le PLU
Réservoirs de biodiversité	Boisement des Combots d'Ansoine	Boisement des Combots d'Ansoine	Boisement des Combots d'Ansoine	**Nr + EBC**
Corridors	Corridors diffus	Corridor entre le marais et la forêt	Corridor entre le marais et la forêt notamment au niveau du Gois Espaces naturels en milieu urbain dont espaces ouverts (favorables à l'Azuré du Serpolet) et canal de Bernezac	**Le corridor entre le marais et la forêt fait l'objet principalement d'un classement en zone Nr + EBC** **Les corridors dans l'enveloppe urbaine sont classés en zones N / Np / éléments de paysage**

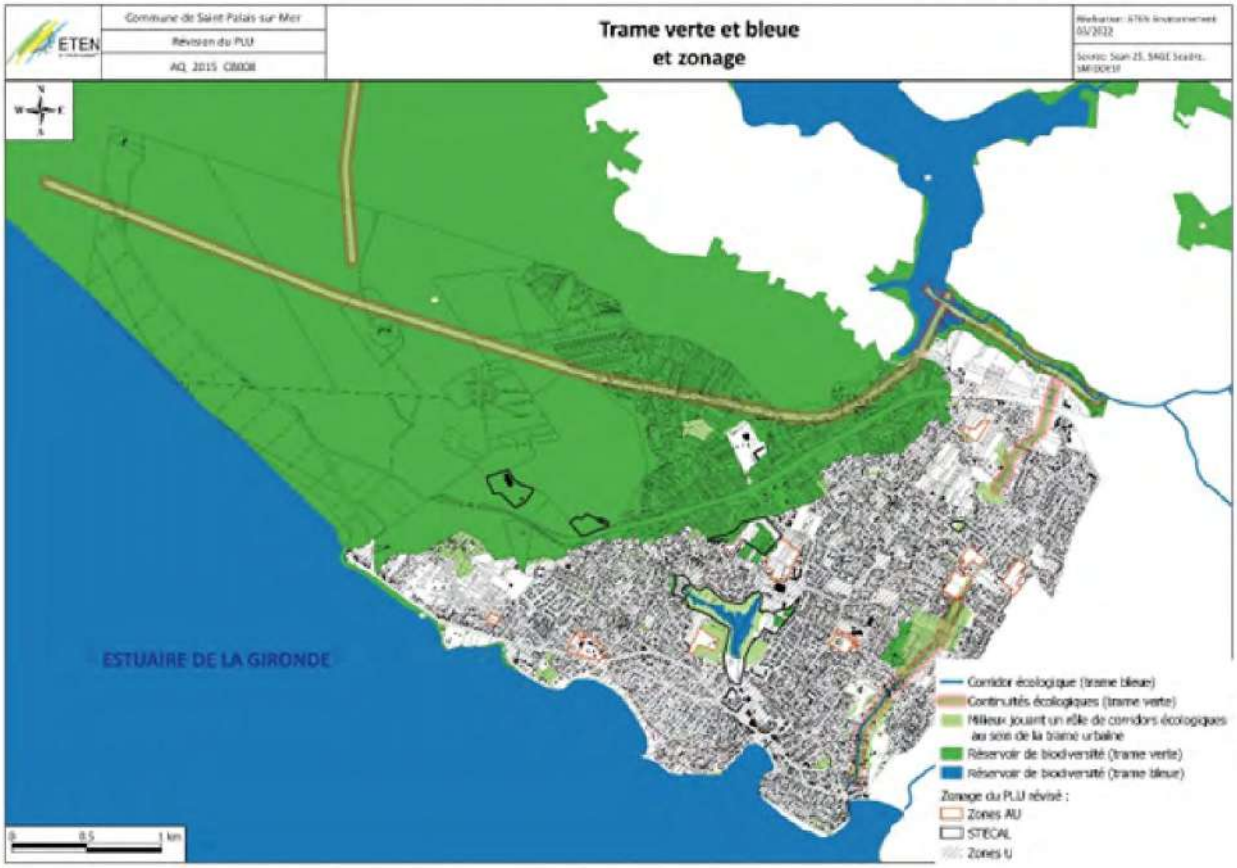


Trame verte et zonage du PLU

Les corridors verts dont continuités urbaines sont aujourd'hui reconnus par un classement approprié (zones Nr / N / EBC ou Eléments de paysage), suite à la démarche d'évaluation environnementale.

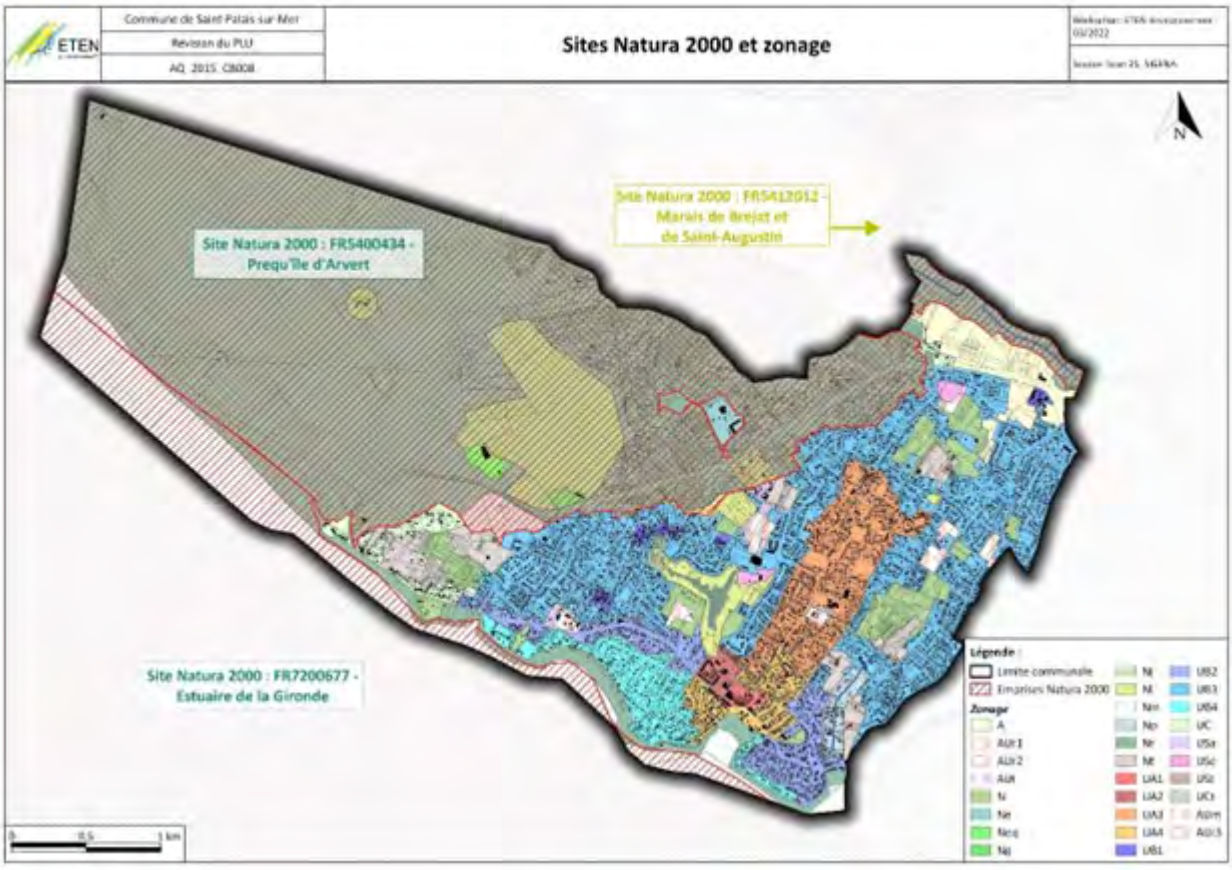
Page modifiée

Le projet de PLU ne remet pas en cause ces continuités, et au contraire, les formalisent dans un zonage naturel. En effet, le développement de l'urbanisation dans le PLU de Saint-Palais-sur-Mer ne produira pas de fragmentations dommageables au maintien des réseaux écologiques. Les facteurs de fragmentation ne sont pas aggravés du fait de limiter le développement urbain à l'enveloppe bâtie existante.



Trame verte et bleue et zonage du PLU

Page modifiée



Sites Natura 2000 et zonage du PLU de Saint-Palais-sur-Mer

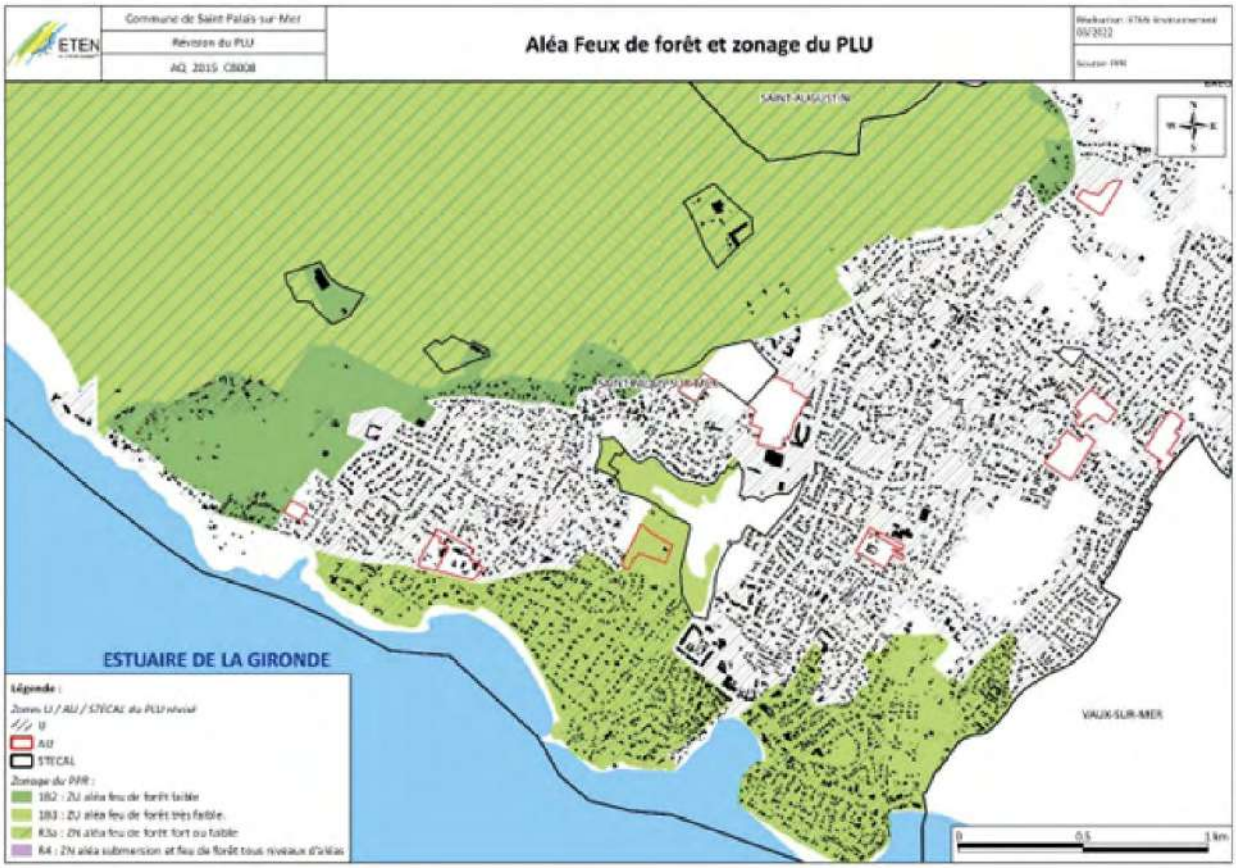
Analyse des incidences directes sur les sites Natura 2000 « Presqu'île d'Arvert (FR5400434) » et « Baie de bonne Anse, Marais de Bréjat et de Saint-Augustin (FR5412012) »

	Nom et code des sites concernés	Classement de ces espaces dans le PLU en cours de révision (cf. carte page précédente)
Sites Natura 2000	« Presqu'île d'Arvert (FR5400434) » « Baie de bonne Anse, Marais de Bréjat et de Saint-Augustin (FR5412012) »	**Principalement en zone Nr** **Ponctuellement en zone A, chemin des Gois,** pour permettre l'extension d'une exploitation agricole existante **Ponctuellement en zones N / Ne / Neq / Ng** pour les équipements et les constructions déjà existants : le golf, les Combots, la station d'épuration et le centre équestre.

Page modifiée

7.3.3. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur le risque feux de forêt

Pour rappel, le risque de feux de forêt est plus particulièrement présent sur la forêt des Combots d'Ansoine mais aussi, de manière plus faible en marge des espaces urbanisés et sur le quartier du Platin marqué par une forte présence du végétal. La carte, ci-dessous, superpose le zonage du PLU révisé à l'aléa feux de forêt.

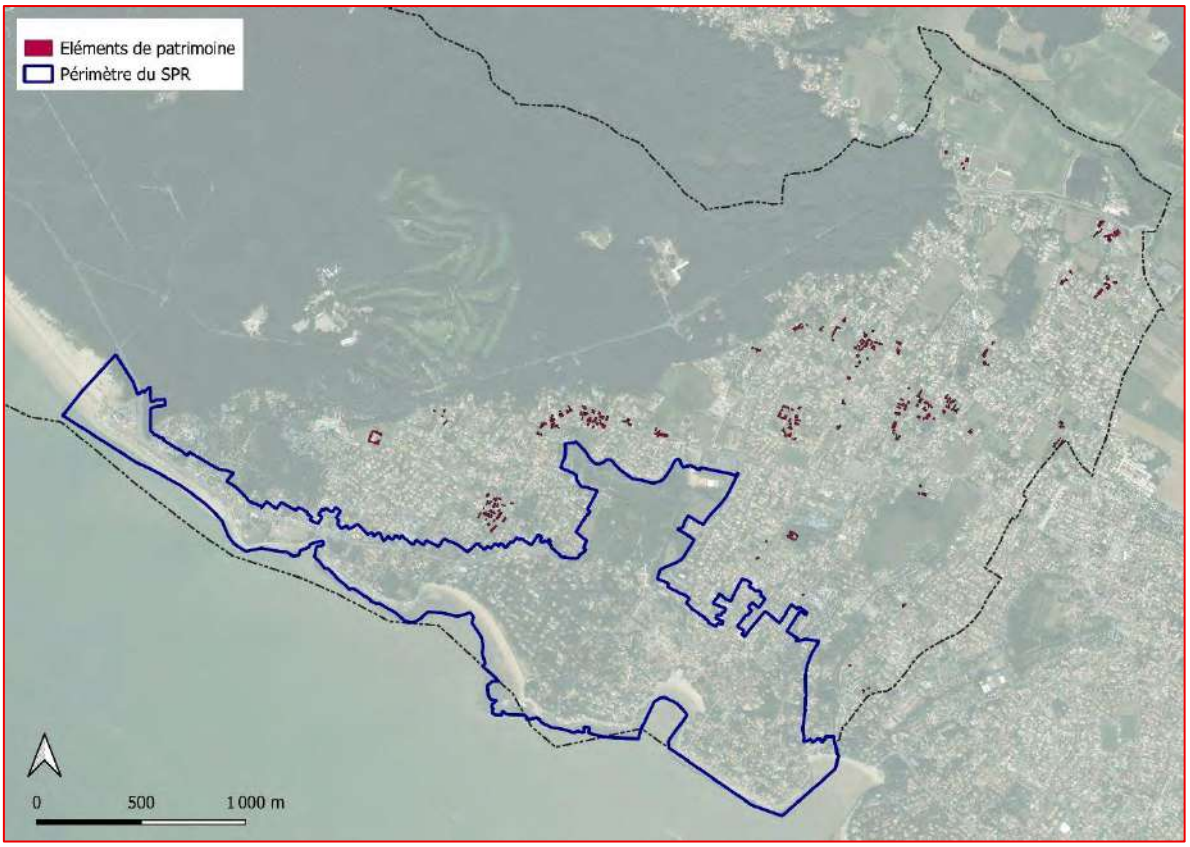


Aléa feu de forêt et zonage du PLU

Niveau de l'aléa	Zonage du PLU
Aléa fort ou faible (zone R3a) – zone rouge	Majoritairement en zones N ou Nr **La zone Neq, qui concerne le centre équestre, est concernée sur sa frange ouest**
Aléa faible (zone 1B2) – zone bleue	Majoritairement en zones N ou Nt **Des zones U sont toutefois également présentes dans cette zone** (Platin, La Grande Côte – Le Concié – Maine Gaudin)
Aléa très faible (zone 1B3) – zone bleue	**Majoritairement en zone U** **Une zone AUm est également concernée. Il s'agit de l'OAP « Sur la Rivière ».**

Page modifiée

Le PLU révisé permet tout de même l'évolution des bâtiments anciens afin d'éviter le phénomène de vacance.



Le classement en EVP et éléments de patrimoine constitue une protection réglementaire efficace et durable, tout à fait cohérente par ailleurs avec les préconisations de la charte paysagère de la commune. Ainsi, le PLU contribue à sauvegarder le patrimoine bâti et naturel de la commune, en réglementant strictement l'intervention au sein de ces espaces, mais aussi et surtout en imposant le fait des contraintes aux nouvelles constructions situées à proximité de ces derniers. Ainsi, le PLU à une incidence positive sur la préservation du patrimoine communal.

7.4.3. Le maintien des cônes de vues depuis la terre mais aussi depuis l'eau

Le PLU place au rang de priorité la préservation des paysages remarquables de la commune, en favorisant le maintien des cônes de vues depuis la terre mais aussi depuis l'eau, notamment par la mise en place de réglementation contraignante en termes de construction.

 # Conclusion de l'incidence du PLU sur le patrimoine paysager et bâti

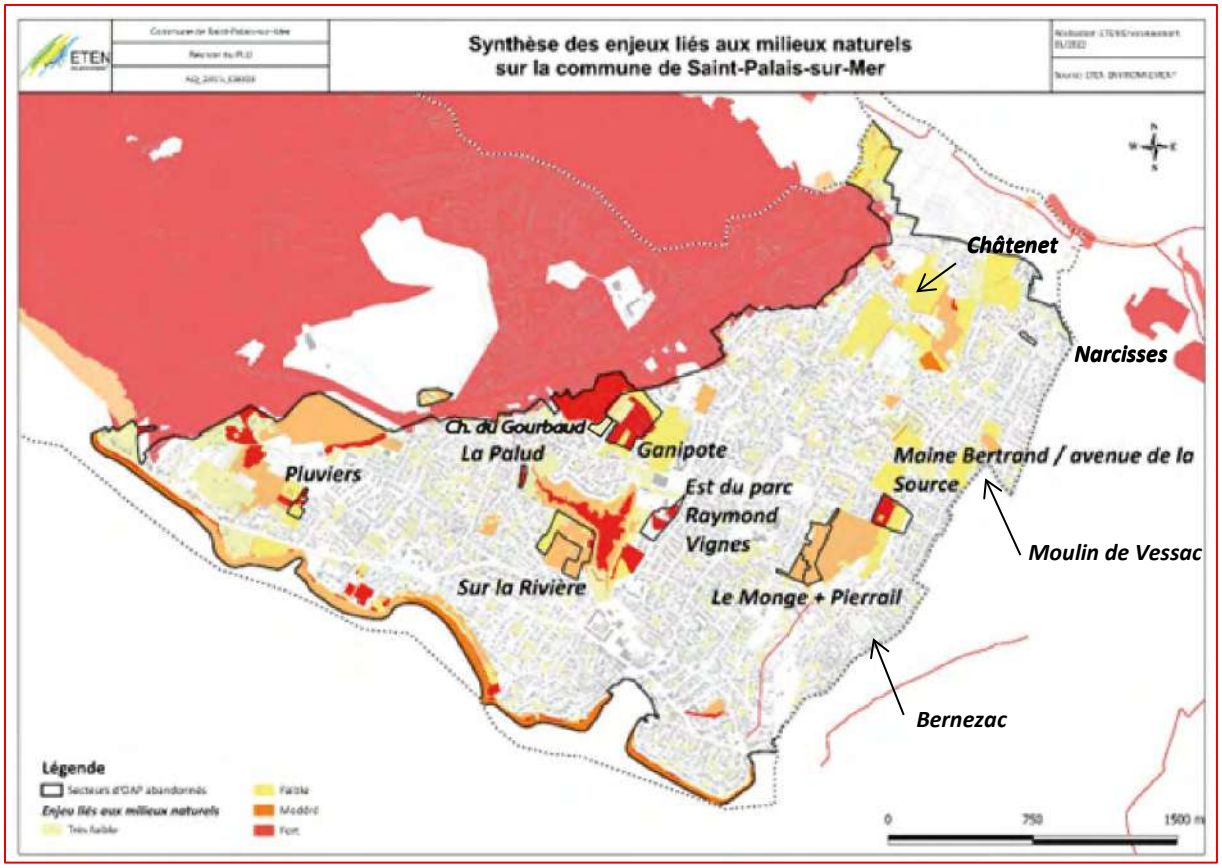
Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît très clairement que le PLU a une incidence très positive sur la qualité des paysages et sur la préservation de l'identité visuelle et patrimoniale de la commune. En effet, tous les éléments constitutifs du paysage de Saint-Palais sur Mer (trame végétale avec les EBC, et L.151-19 pour les bâtis et jardins remarquables) bénéficient de protections réglementaires en lien avec la charte.

Page modifiée

7.5 Exposé de la démarche d'évaluation environnementale : présentation des secteurs de développement abandonnés pour des raisons écologiques

Dans le but de mener une évaluation environnementale complète sur le projet de PLU de Saint-Palais-sur-Mer, il est nécessaire de réaliser **une étude spécifique sur chacun des secteurs de développement urbain prévu dans le cadre de la révision du PLU**, et ce afin de s'assurer de la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Ainsi, il sera dressé pour chacun des sites retenus, un état initial de l'environnement, afin de déterminer les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU, et de proposer le cas échéant des mesures d'évitement et/ou de réduction.

Ainsi, dans le cadre de cette démarche d'évaluation environnementale, un grand nombre de secteurs d'OAP ont été abandonnés ou réduits au regard des enjeux environnementaux, comme l'illustre la carte ci-dessous.



Pour rappel, les enjeux modérés à forts concernent les milieux naturels suivants :

- **Enjeux forts** = Habitat de l'Azuré du Serpolet / Boisement d'intérêt communautaire / Site Natura 2000
- **Enjeux modérés** = Pelouses sèches calcaires / Zones humides floristiques / Habitat de reproduction de l'Engoulevent d'Europe, des amphibiens et gîtes propices aux chiroptères.

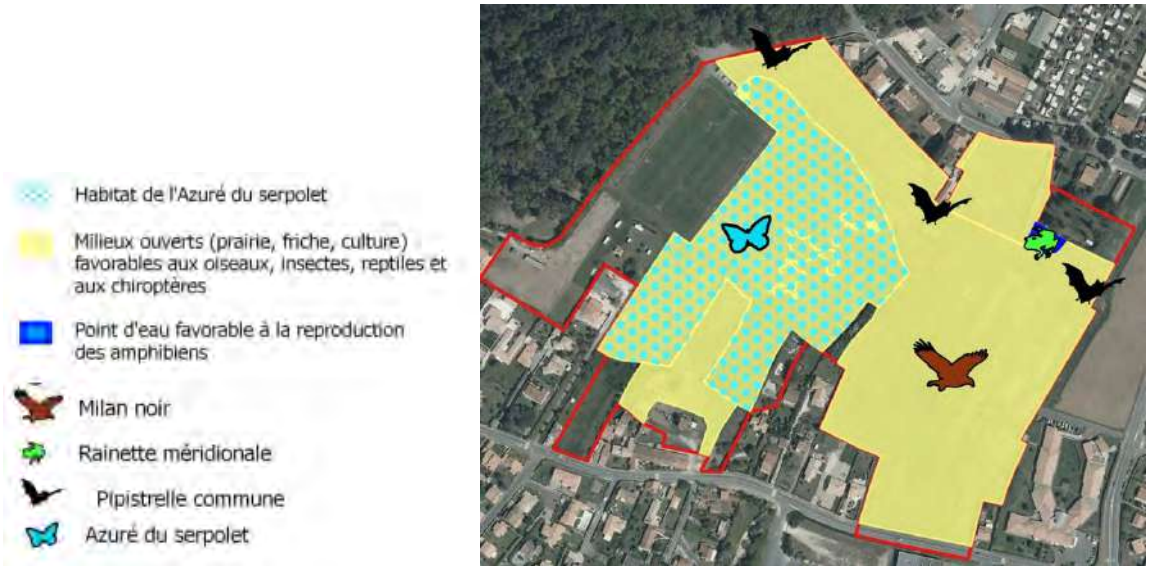
Page modifiée

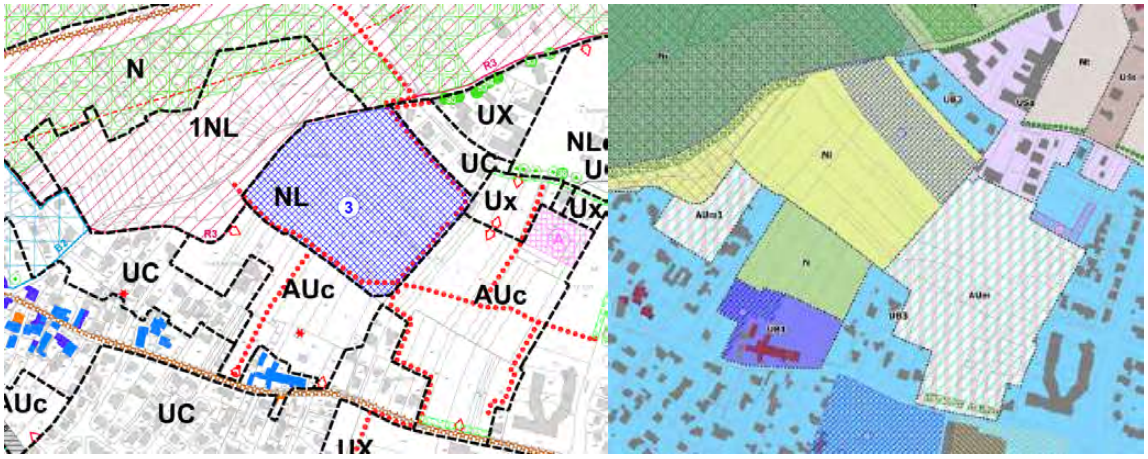
7.5.1. Ganipote et Chemin du Gourbaud (secteur d'OAP réduit)

L'extension de ce secteur a été réduite afin d'éviter la destruction des habitats de l'Azuré du Serpolet et des amphibiens.

En haut, la carte des habitats d'espèces faunistiques sur l'emprise initialement envisagée

En bas, le zonage retenu traduisant la mesure d'évitement des habitats d'espèces protégées





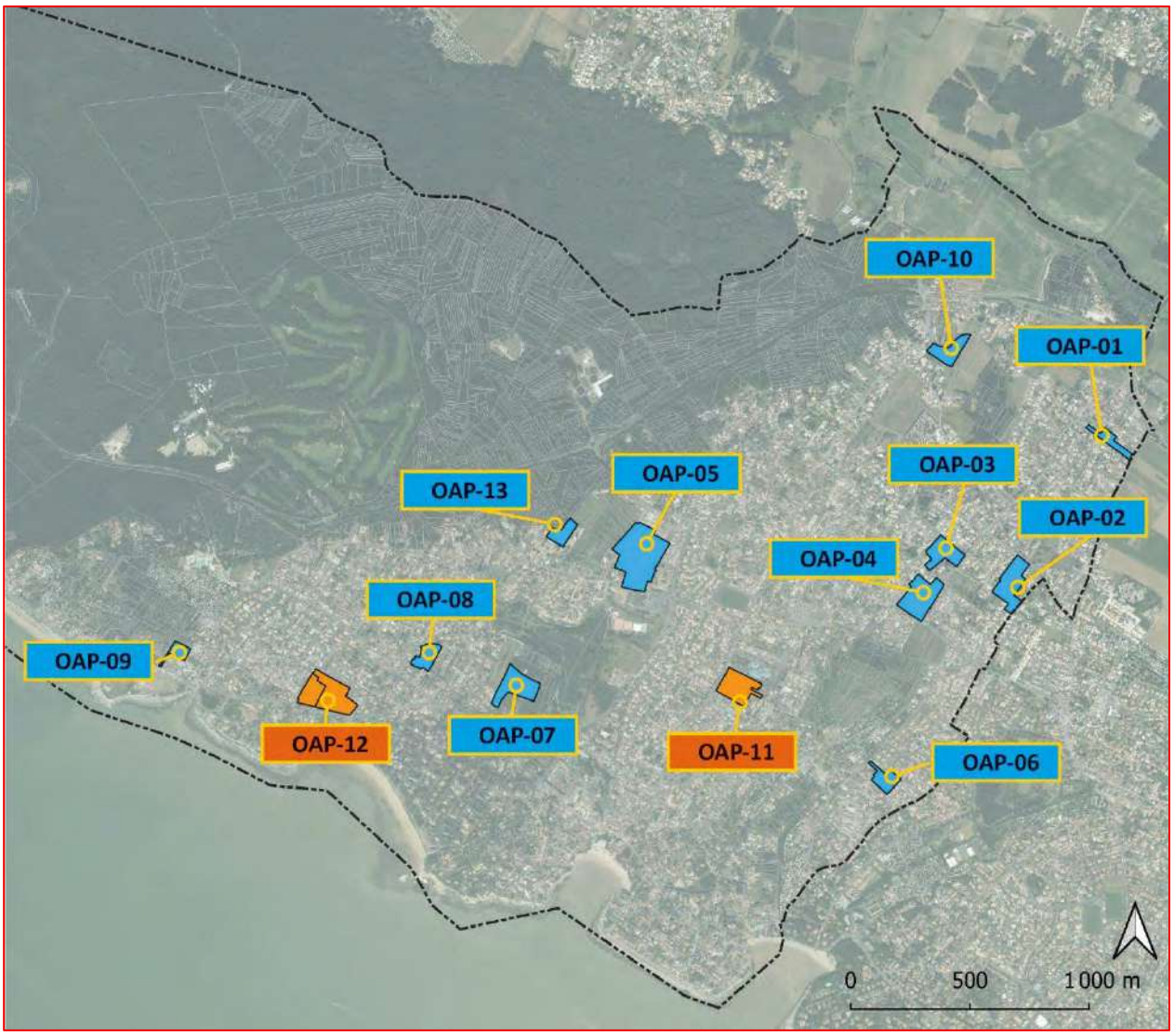
PLU de 2012 (à gauche) et PLU révisé et modifié (à droite)

Page modifiée

7.6 Incidences prévisibles à l'échelle des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan » et mesures mises en place

Ci-dessous, sont listés les sites faisant l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'analyse des incidences environnementales. Il s'agit des sites retenus pour le développement urbain :

- Narcisses (OAP 1) ;
- Moulin de Vessac (OAP 2) ;
- Maine Bertrand Nord et Sud (OAP 3 et 4) ;
- Ganipote (OAP 5) **et chemin du Gourbaud (OAP 13)** ;
- Bernezac (OAP 6) ;
- Sur la Rivière (OAP 7) ;
- Rouge-Gorge (OAP 8) ;
- Chemin des Pluviers (OAP 9) ;
- Châtenet (OAP 10) ;
- Béthanie (OAP 11) ;
- Foyer Creusois Est (OAP 12) : **fortement anthropisée, cette OAP ne fait pas l'objet de zoom. L'incidence est jugée globalement faible.**

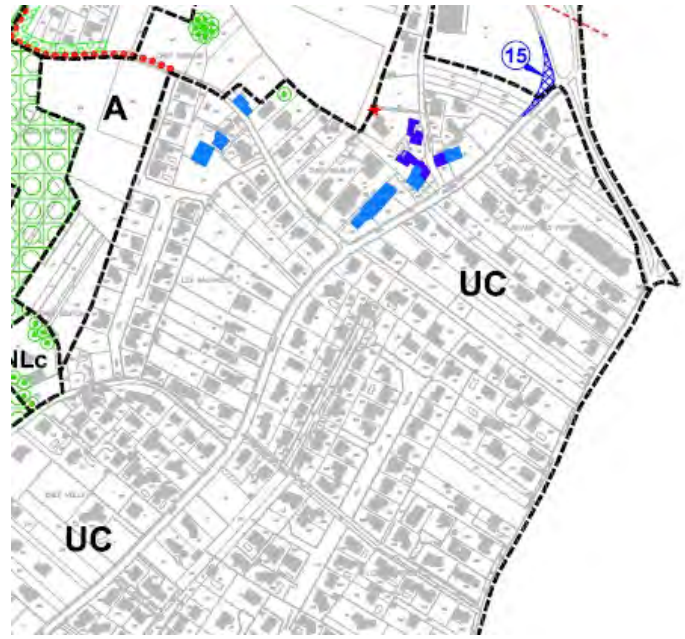


Page modifiée

7.6.1. Narcisses (OAP 1)

Localisation du secteur concerné

Le projet est situé sur des terrains non bâtis le long de la rue des Narcisses et de la rue des Bleuets, au nord-est de la commune.





En haut, la zone UC du PLU 2013,

En bas, la zone UB3 du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

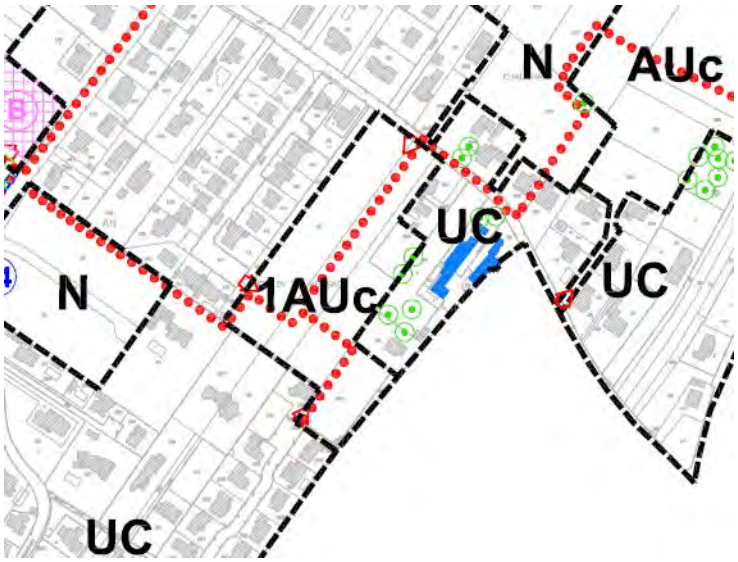
Ce secteur, **classé UC dans le PLU de 2012 modifié en 2013 et AUm dans le PLU révisé, concerne une emprise encore libre (0,65 ha) au sein de l'enveloppe urbaine actuelle** pour laquelle la commune souhaite tirer parti afin de densifier l'existant. Ce sous-secteur est donc envisagé à l'urbanisation pour 10 à 12 logements.

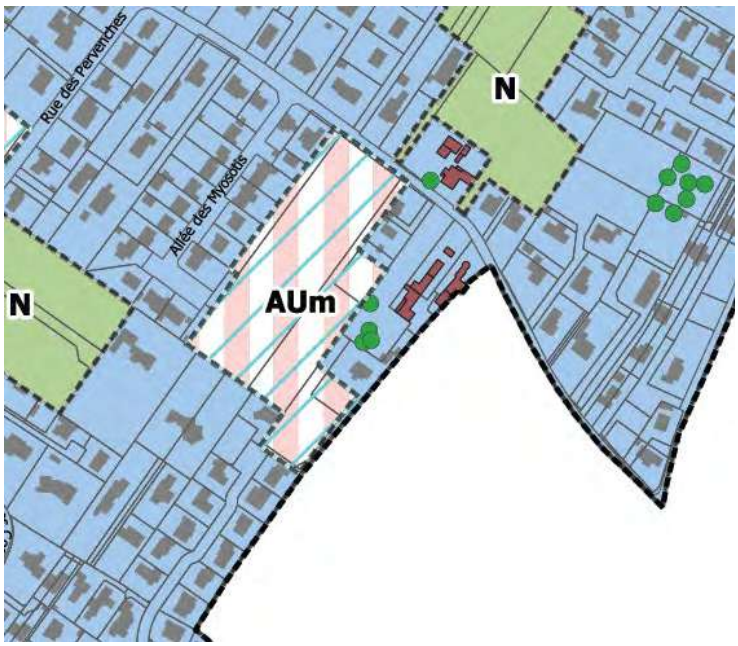
Page modifiée

7.6.2. Moulin de Vessac (OAP 2)

Localisation du secteur concerné

Le projet est situé au Nord-est de la commune.





En haut, la zone 1AUC du PLU 2013,

En bas, la zone AUm du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Ce secteur, **classé 1AUc dans le PLU de 2012 modifié en 2013 et AUm dans le PLU révisé, concerne une emprise de 1,77 ha en extension de l'enveloppe urbaine actuelle**.

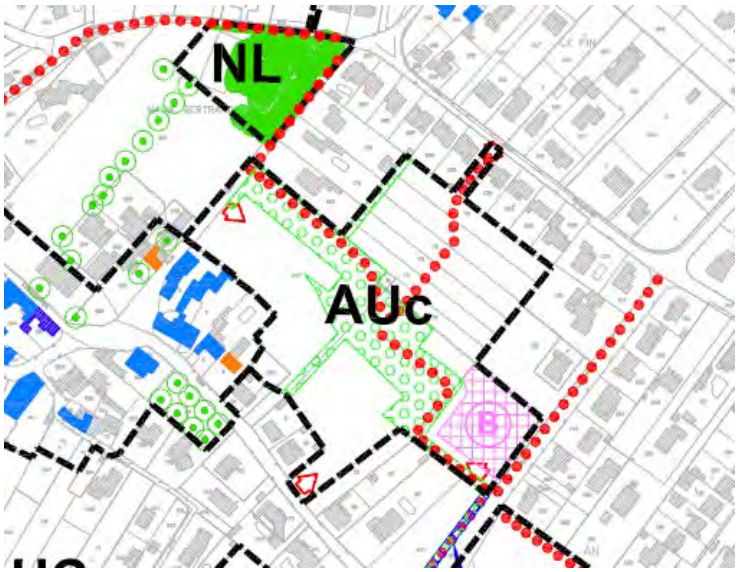
La zone AUm est envisagée à l'urbanisation pour 65 logements (logements individuels / logements collectifs)

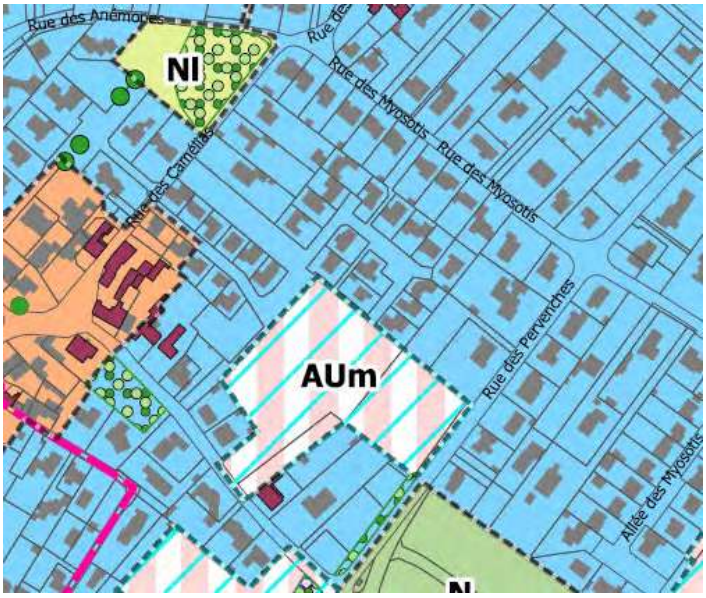
Page modifiée

7.6.3. Maine Bertrand Nord (OAP 3)

Localisation du secteur concerné

Le projet est situé au Nord-est de la commune.





En haut, la zone 1AUC du PLU 2013,

En bas, la zone AUm du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Ce secteur, **classé AUc dans le PLU de 2012 modifié en 2013 et AUm dans le PLU révisé, concerne une emprise de 1,25 ha en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.** Une partie de l'ancienne zone AUc a été bâtie depuis le PLU 2013 et fait donc l'objet d'un classement en UB3 dans le PLU révisé.

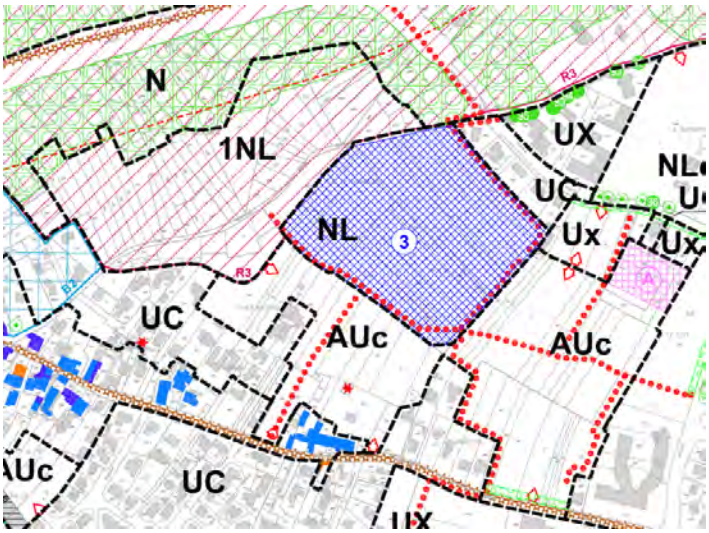
La zone AUm est envisagée à l'urbanisation pour 35 à 45 logements.

Page modifiée

7.6.5. Ganipote (OAP 5) et Chemin du Gourbaud (OAP 13)

Localisation du secteur concerné

Les projets sont situés à l'ouest de la commune.





En haut, les zones AUc et NL du PLU 2013,

En bas, les zones AUm, AUm1, N et Nl du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Ce secteur était **classé AUC et NL dans le PLU de 2012 modifié en 2013.**

Dans Le PLU révisé, une zone AUm, et **AUm1** et une zone NL (fortement réduite par rapport au PLU 2013) et une zone N ont été délimitées.

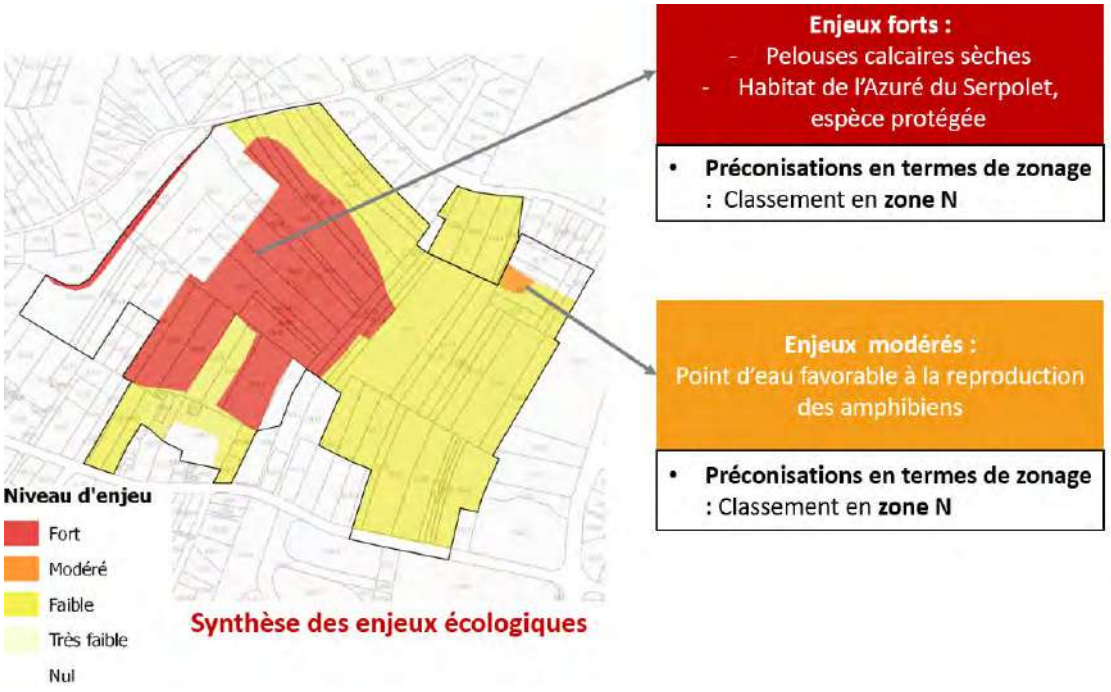
La zone AUm concerne une emprise de **4,06 ha, en extension de l'enveloppe urbaine**. Elle est envisagée à l'urbanisation pour 104 logements.

La zone AUm1 concerne une emprise de 0.69 ha, en extension de l'enveloppe urbaine. Elle est envisagée à l'urbanisation pour 10 logements

La zone Nl correspond au projet de plaine des sports, situé entre la RD25 et l'avenue Charles de Gaulle et du Parc Raymond Vignes. L'emplacement réservé 15 est dédié à cet aménagement. Déjà existant dans le PLU 2013, il a été fortement réduit afin de prendre en compte les enjeux écologiques du secteur.

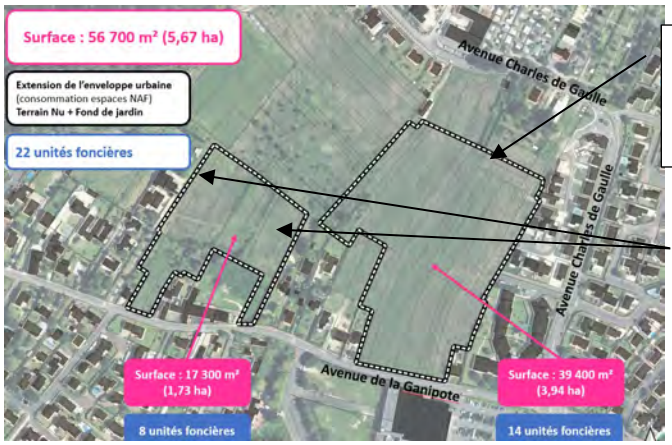
La zone N correspond à l'ancienne partie sud de la zone AUc, situé au nord de l'avenue Charles de Gaulle.

Page modifiée



Paramètres concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences notables, avant mesures	Mesures
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). **Enjeux modérés à forts sur l'aire d'étude : habitat naturel d'intérêt communautaire, habitats d'espèces protégées.** **Secteur jouant un rôle de réservoir de biodiversité sur la partie ouest**	**Destruction d'habitats d'espèces protégées (Azuré du Serpolet et amphibiens).** **Destruction d'un habitat naturel d'intérêt communautaire et d'un réservoir de biodiversité**.	**Mesure d'évitement liée à la zone AUm** : Les limites de la zone AUm1 ont été redéfinies afin d'**éviter la totalité des secteurs à enjeux écologiques (voir scénario envisagé ci-dessous).** **Mesure de réduction liée à la zone NL** : La zone Nl est en partie couverte par l'habitat de l'Azuré du Serpolet. **Toutefois, l'emplacement réservé lié à l'aménagement de la plaine des sports est en très grande majorité située en dehors de cette zone à enjeu.** Il a été fortement réduit par rapport au PLU 2013.

Scénario envisagé pour la zone AUm et AUm1 et abandonné afin de prendre les enjeux écologiques :



Habitat d'espèces protégées (Amphibiens) ➔ **Sorti de la zone AUm**

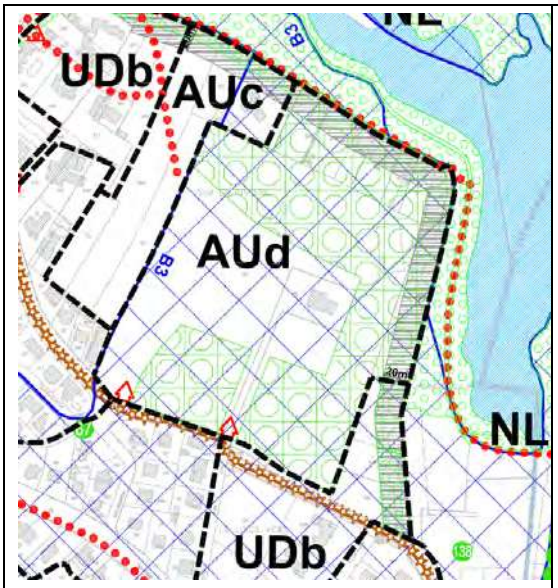
Habitat d'espèces protégées (Azuré du Serpolet) ➔ **rebasculés en N**

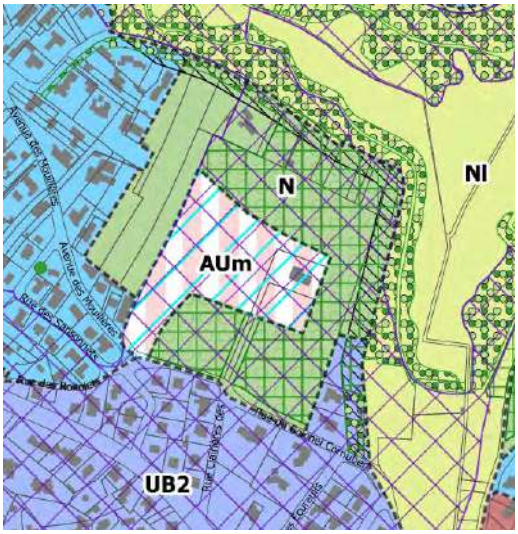
Page modifiée

7.6.7. Sur la Rivière (OAP 7)

Localisation du secteur concerné

Le projet est situé au centre de la commune, à proximité du Parc Raymond Vignes.





En haut, la zone AUd du PLU 2013,

En bas, les zones AUm et N du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Ce secteur, **classé AUd (avec EBC) dans le PLU de 2012 modifié en 2013 a été classé en partie en zone AUm dans le PLU révisé. Une grande partie de la surface a été reclassée en zone N (en lien avec l'emprise des EBC).**

Ainsi, la zone AUm concerne une emprise de 1,67 ha en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

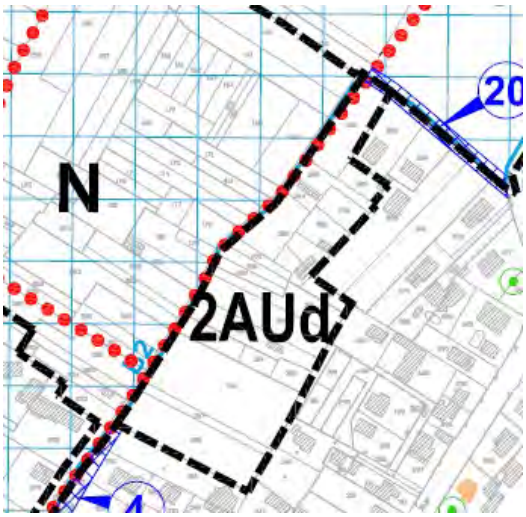
Cette zone est envisagée à l'urbanisation pour 7 logements.

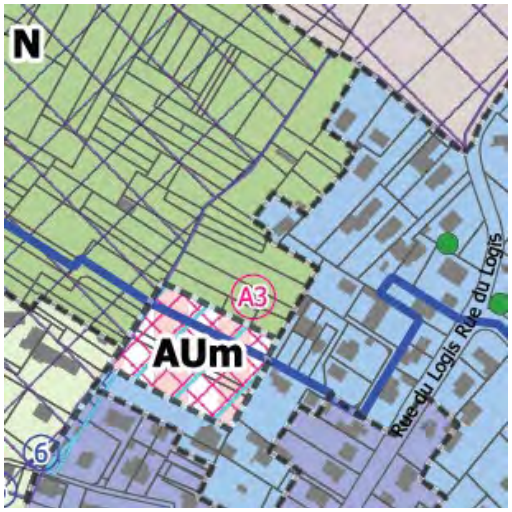
Page modifiée

7.6.9. Chemin des Pluviers (OAP 9)

Localisation du secteur concerné

Le projet est situé le long du chemin des Pluviers.





En haut, la zone 2AUd du PLU 2013,

En bas, la zone AUm du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Ce secteur, **classé 2AUd dans le PLU de 2012 modifié en 2013 a été classé en partie en zone AUm dans le PLU révisé.**

Le reste de l'ancienne zone 2AUd a été rebasculé en N afin de prendre en compte les enjeux écologiques.

Ainsi, la zone AUm concerne une emprise de 0,47 ha en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

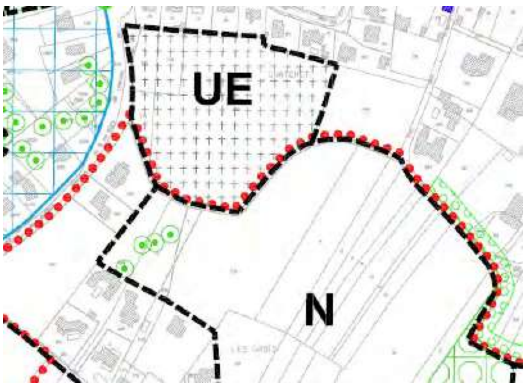
Cette zone est envisagée à l'urbanisation pour 6 à 8 logements.

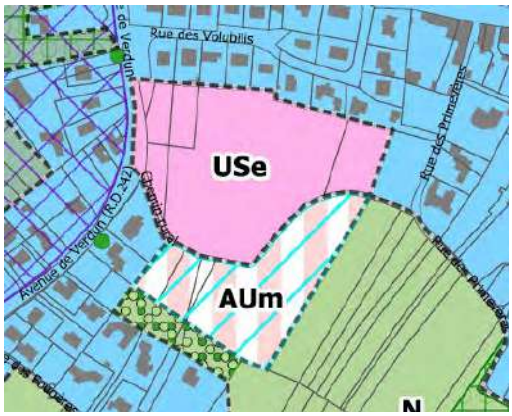
Page modifiée

7.6.10. Châtenet (OAP 10)

Localisation du secteur concerné

Le projet est situé au Nord de la commune, à proximité du cimetière paysagé de l'aire de co-voiturage.





En haut, la zone N du PLU 2013,

En bas, la zone AUm du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Ce secteur, **classé N dans le PLU de 2012 modifié en 2013 a été classé en partie en zone AUm dans le PLU révisé.**

Ainsi, la zone AUm concerne une emprise de 1,05 ha en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

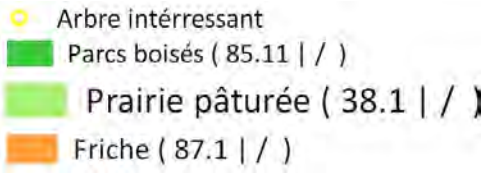
Cette zone est envisagée à l'urbanisation pour 44 logements.

Les inventaires de terrain, réalisés en 2016, ont porté sur une l'emprise plus grande ci-dessous :



Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est principalement occupée par une prairie pâturée et un parc boisé. **Dans ce parc, des arbres intéressants ont été identifiés.**



Du point de vue de la faune, les inventaires de terrain menés n'ont mis en avant la présence d'aucune espèce protégée au sein de l'aire d'étude.

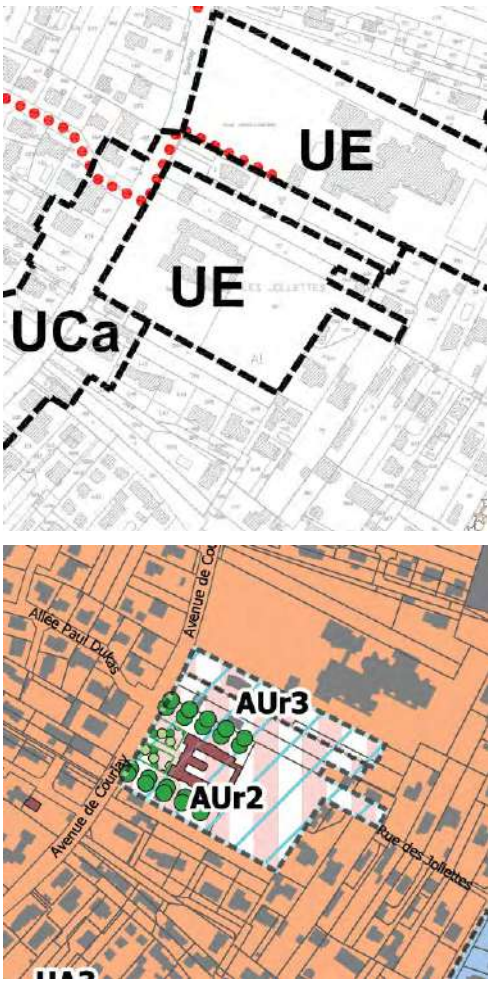
Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : inventaire ETEN*	**Critère pédologique** *source : unité cartographique de sol*
Aucune zone humide floristique	Sol à caractère rédoxique *(probabilité forte)*

Page modifiée

7.6.11. Béthanie (OAP 11)

Localisation du secteur concerné

Le projet est situé au centre de la commune sur le site d'un ancien couvent « Béthanie », à proximité du Groupe scolaire de la commune



En haut, la zone N du PLU 2013,

En bas, les zones AUr2 et AUr3 du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Ce secteur, **classé UE dans le PLU de 2012 modifié en 2013 a été classé en partie en zones AUr2 et AUr3 dans le PLU révisé.**

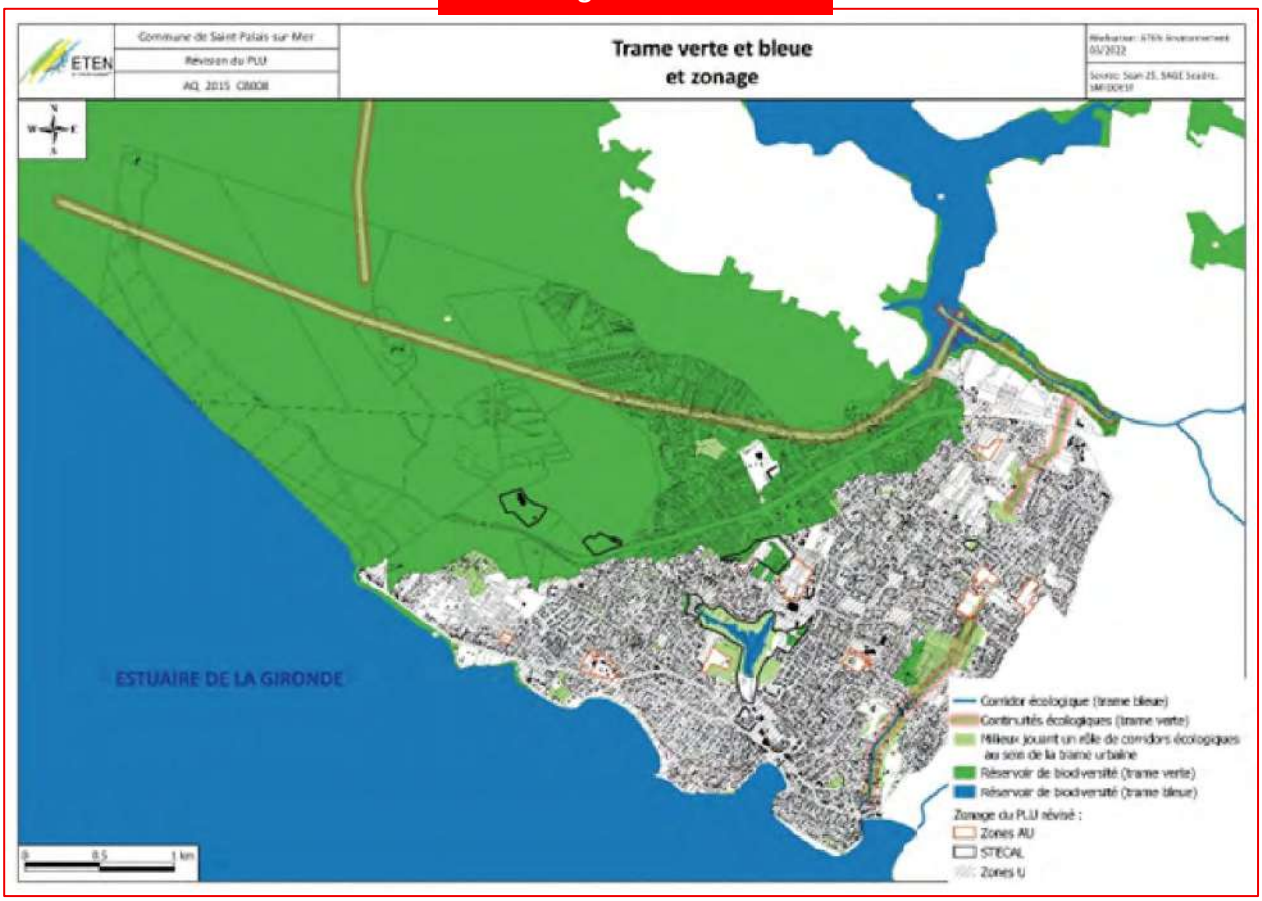
Ainsi, les zones AUr2 et AUr3 concerne une emprise de 1,65 ha en extension de l'enveloppe urbaine actuelle.

Cette zone est envisagée à l'urbanisation pour 75 à 85 logements.

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, le terrain comprend le bâtiment de l'ancien couvent construit en 1923, 2 allées bordées d'arbres, l'arrière de terrain non bâti.

Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : inventaire ETEN*	**Critère pédologique** *source : unité cartographique de sol*
Aucune zone humide floristique	Sol non caractéristique de zone humide

Page modifiée



Ainsi, il conviendra de rappeler pour conclure que les objectifs de développement de la commune s'appuient sur une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux, en cohérence avec l'ensemble des documents supra communaux qui s'appliquent de fait au territoire (SDAGE/ SAGE/ PPRN, SRADDET…).

DE FAIT, ET SOUS RESERVE DU RESPECT STRICT DES PROJETS COMME DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES, LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-PALAIS-SUR-MER NE SERA PAS DE NATURE A GENERER DES INCIDENCES NEGATIVES MAJEURES ET DURABLES SUR L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL ET SUPRA COMMUNAL.

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 3-1

PAGES MODIFIÉES DES PIÈCES ÉCRITES DU RÈGLEMENT

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Les modifications apportées à la pièce du PLU sont signalées, en haut de page par un encart Rouge :

Page modifiée

Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et gras
Dispositions ajoutées

Les dispositions supprimées apparaissent barrées en vert
~~Dispositions supprimées~~

Département de Charente Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

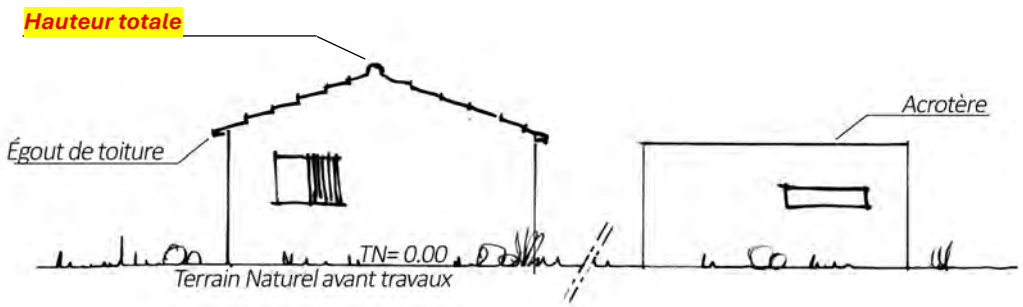
ZONE UA

Page après modification



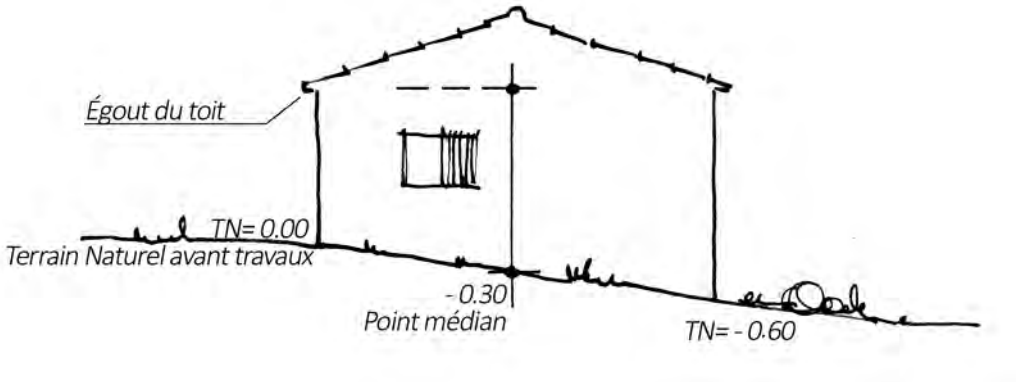
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture**, ou **des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**

Dans le cas où il est inscrit **« hauteur totale de la construction »** la hauteur correspond à la **différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction** (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), **et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Page après modification

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur UA1

Le secteur de la zone UA1 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur UA1**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**80%** Pour les terrains classés en espaces proches du rivages (EPR), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 10 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 égal à 0** (implantation à l'alignement) **La règle ne s'applique pas pour les terrains qui possèdent une largeur sur voie inférieure ou égale à 6 mètres.** Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Des retraits d'implantation pourront être imposés pour les constructions (principales ou annexes) s'il s'agit de mettre en valeur des éléments de clôture ou des constructions protégées. **Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R1 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - **les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante.** - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

4.2 Dispositions applicables au secteur UA2

Le secteur de la zone UA2 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « urbain ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur UA2**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**80%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 16 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 égal à 0** (implantation à l'alignement) **La règle ne s'applique pas pour les terrains qui possèdent une largeur sur voie inférieure ou égale à 6 mètres.** Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. Des retraits d'implantation pourront être imposés pour les constructions (principales ou annexes) s'il s'agit de mettre en valeur des éléments de clôture ou des constructions protégées. **Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R1 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - **les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante.** - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

4.3 Dispositions applicables au secteur UA3

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur UA3**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**60%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 10 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 compris entre 0 et 5 m** **La règle ne s'applique pas pour les terrains qui possèdent une largeur sur voie inférieure ou égale à 6 mètres.** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises devra tenir compte de l'implantation des constructions voisines. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. **Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R1 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - **les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante.** - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

4.4 Dispositions applicables au secteur UA4

Le secteur de zone UA4 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur UA4**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**60%** Pour les terrains classés en espaces proches du rivages (EPR), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 7 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 au moins égal à 5 m** Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. **Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.**
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - **les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante.** - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé .

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant ~~plus d'un~~ **deux** logements ~~et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,~~ la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

~~**Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes ou qui desservent 4 logements et plus** (existants et/ou projetés), **la largeur minimale des accès est fixée à 4 m.**~~ **Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,** les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Page après modification

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

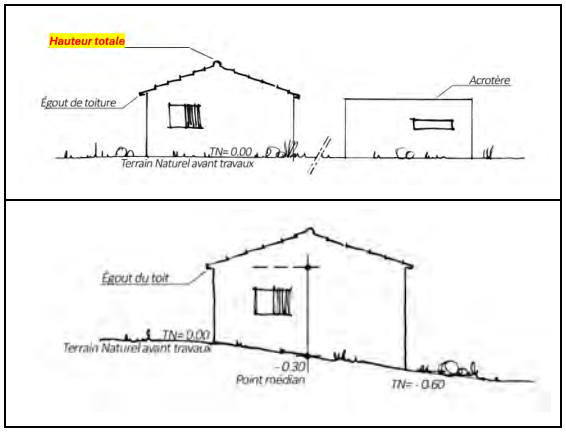
Page après modification

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique **sauf mention contraire.**

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- *Les éléments de modénature.*
- *Les débords de toiture.*
- *Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.*
- *Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages*
- *Les parties enterrées des constructions.*

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Page après modification

Piscine :
Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implant. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :
Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il ~~n'est pas recouvert et qu'il~~ reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès **traités en** ~~sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.~~ ~~*Nota :*~~ *Les revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, …)* ~~*ne sont pas*~~ **peuvent être** *considérés comme de la pleine terre.*

Réhabilitation :
Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :
Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition ~~totale ou~~ partielle de la construction d'origine.

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :
Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :
Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes…). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :
C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Département de Charente Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

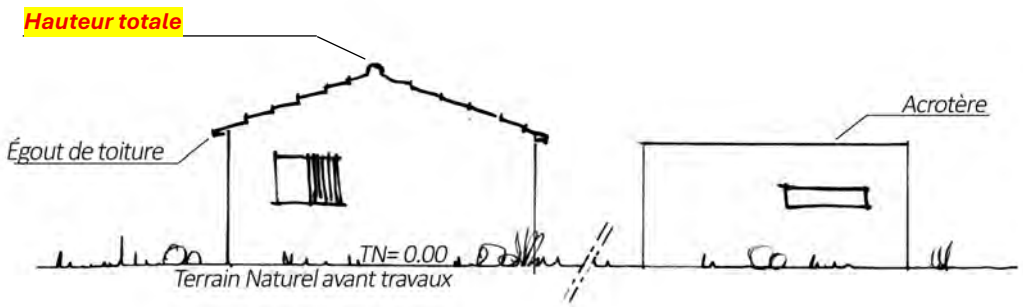
ZONE UB

Page après modification



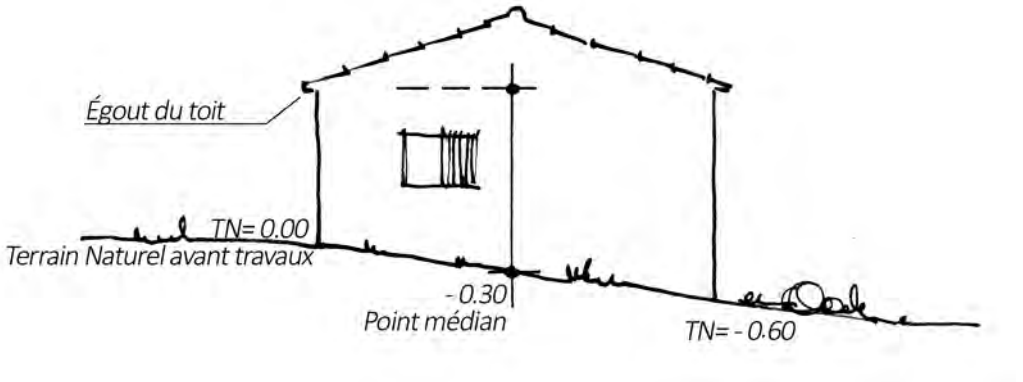
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture**, ou **des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**

Dans le cas où il est inscrit **« hauteur totale de la construction »** la hauteur correspond à la **différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction** (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), **et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Page après modification

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur UB1

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur UB1**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**60%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 7 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 compris entre 0 et 5 m** **La règle ne s'applique pas pour les terrains qui possèdent une largeur sur voie inférieure ou égale à 6 mètres.** Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. **Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R1 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - **les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante.** - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

4.2 Dispositions applicables au secteur UB2

Le secteur de la zone UB2 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur UB2**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**35%** Dans les secteurs identifiés comme espaces proches du rivages (EPR), l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **25%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 7 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 au moins égal à 5m** De manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m². Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. **Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.** ~~Au sein de cet espace, seuls sont autorisés les aménagements légers à l'exception des constructions à usage de stationnement automobile qui peuvent être implantées à la limite lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques.~~
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m** **ou R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives sans dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue)** **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout **de toiture** de 2,50 m. **Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être** traitée dans le même esprit que la construction principale **existante**. - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** ~~S'il existe un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, la construction (bâtiment nouveau ou extension) peut s'y adosser sur tout ou partie de sa hauteur à l'égout sans la dépasser et sur une longueur maximale de 12 mètres.~~ ~~S'il n'existe pas de bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, l'extension de la construction principale peut s'y implanter à condition de ne pas dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres (bâti existant et extension) par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue).~~ **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

4.3 Dispositions applicables au secteur UB3

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur UB3**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**Emprise au sol échelonnée** *Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m²* : ES = [S x 0,35] *Si la surface (S) du terrain est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m²* : ES = 175 + [(S - 500) x 0,20] *Si la surface (S) du terrain est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m² :* ES = 275 + [(S-1000) x 0,15] *Si la surface (S) du terrain est supérieure à 2000 m²* : ES = ~~375~~ **425**+ [(S-2000) x 0,10]
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 7 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 au moins égal à 3m** Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. **Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.**
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m** **ou R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives sans dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue)** **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout **de toiture** de 2,50 m. **Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être** traitée dans le même esprit que la construction principale **existante**. - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** ~~S'il existe un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, la construction (bâtiment nouveau ou extension) peut s'y adosser sur tout ou partie de sa hauteur à l'égout sans la dépasser et sur une longueur maximale de 12 mètres. S'il n'existe pas de bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, l'extension de la construction principale peut s'y implanter à condition de ne pas dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres (bâti existant et extension) par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue).~~ **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

4.4 Dispositions applicables au secteur UB4

Le secteur de zone UB4 est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur UB4**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**Emprise au sol échelonnée** *Si la surface (S) du terrain est inférieure ou égale à 500 m²* : ES = [S x 0,20] *Si la surface (S) du terrain est supérieure à 500 m² et inférieure ou égale à 1000 m²* : ES = 100 + [(S - 500) x 0,15] *Si la surface (S) du terrain est supérieure à 1000 m² et inférieure ou égale à 2000 m²* : ES = 175 + [(S - 1000) x 0,10] *Si la surface (S) du terrain est supérieure à 2000 m²* : ES = 275 + [(S-2000) x 0,05]
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 10 m** Dans les secteurs identifiés comme espaces proches du rivages (EPR) : **H est inférieure ou égale à 7m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 au moins égal à 5m** De manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m². Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement. **Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale existante.** ~~Au sein de cet espace, seuls sont autorisés les aménagements légers à l'exception des constructions à usage de stationnement automobile qui peuvent être implantées à la limite lorsque la topographie et la configuration de l'unité foncière l'imposent pour des raisons techniques.~~
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m** **ou R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives sans dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue)** **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout **de toiture** de 2,50 m. **Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être** traitée dans le même esprit que la construction principale **existante**. - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** ~~S'il existe un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, la construction (bâtiment nouveau ou extension) peut s'y adosser sur tout ou partie de sa hauteur à l'égout sans la dépasser et sur une longueur maximale de 12 mètres.~~ ~~S'il n'existe pas de bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, l'extension de la construction principale peut s'y implanter à condition de ne pas dépasser une longueur maximale cumulée de 12 mètres (bâti existant et extension) par limite séparative et une hauteur maximale à l'égout de 3 mètres (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue).~~ **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé .

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant ~~plus d'un~~ **deux** logements ~~et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,~~ la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

~~**Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes ou qui desservent 4 logements et plus** (existants et/ou projetés), **la largeur minimale des accès est fixée à 4 m.**~~ **Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,** les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Page après modification

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

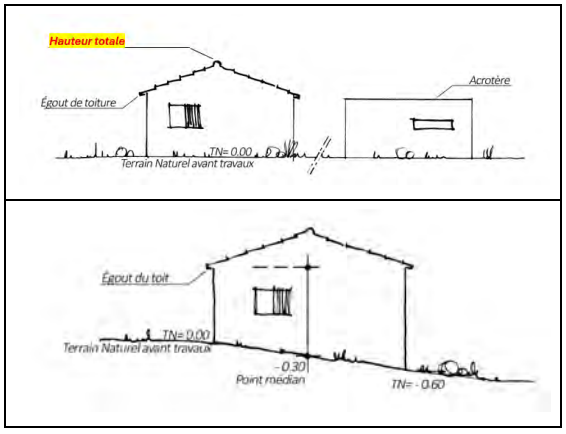
Page après modification

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique **sauf mention contraire.**

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- *Les éléments de modénature.*
- *Les débords de toiture.*
- *Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.*
- *Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages*
- *Les parties enterrées des constructions.*

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Page après modification

Piscine :
Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implant. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :
Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il ~~n'est pas recouvert et qu'il~~ reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès **traités en** ~~sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.~~ ~~*Nota :*~~ *Les revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, …)* ~~*ne sont pas*~~ **peuvent être** *considérés comme de la pleine terre.*

Réhabilitation :
Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :
Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition ~~totale ou~~ partielle de la construction d'origine.

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :
Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :
Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes…). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :
C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Département de Charente Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

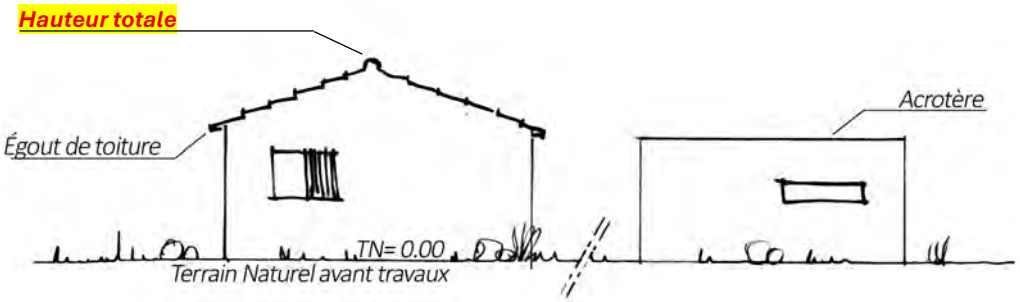
ZONE UC

Page après modification



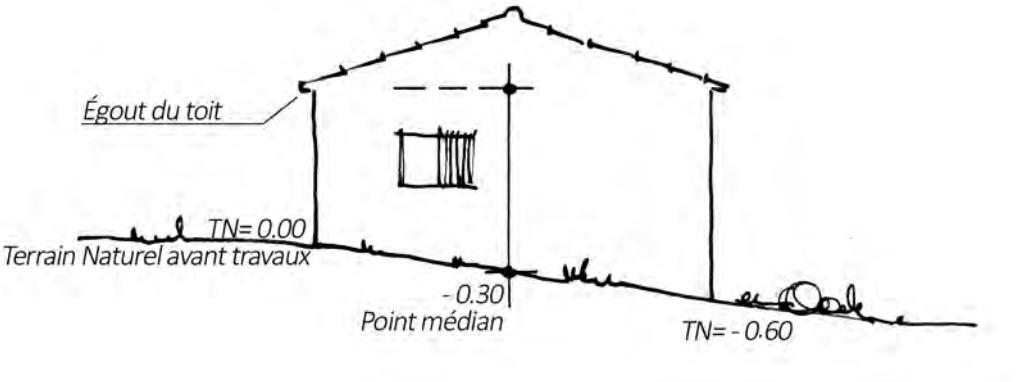
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture**, ou **des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**

Dans le cas où il est inscrit **« hauteur totale de la construction »** la hauteur correspond à la **différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction** (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), **et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Page après modification

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Une partie de la zone UC est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.39*	**Dispositions applicables à la zone UC** (hors secteur UCt)
Emprise au sol **maximale des constructions (ES)** Sur le terrain faisant l'objet de la demande	***Se reporter à l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées pour les habitations existantes***
Hauteur **maximale des constructions (H)**	**H inférieure ou égale à 7 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques **(R1)**	**R1 au moins égal à :** - **10m par rapport à l'alignement de l'avenue de la Grande Côte** - **5m pour les autres voies** L'espace laissé libre entre la construction et la voie doit être aménagé par un traitement végétal Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **(R2)**	**R2 au moins égal à H/2 avec un minimum de 3m** S'il existe un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, les extensions et aménagements peuvent s'y adosser sur tout ou partie de sa hauteur à l'égout sans la dépasser et sur une longueur maximale de 12 mètres. **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses).
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés **(R3)**	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.39*	**Dispositions applicables au secteur UCt**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	***Se reporter à l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées les extensions***
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 8 m** (hauteur totale de la construction). Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 égal à 0** (implantation à l'alignement) uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m. ou **R1 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m. L'espace laissé libre entre la construction et la voie doit être aménagé par un traitement végétal Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m S'il existe un bâtiment voisin implanté sur la limite séparative, les extensions et aménagements peuvent s'y adosser sur tout ou partie de sa hauteur à l'égout sans la dépasser et sur une longueur maximale de 12 mètres. **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses).
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé .

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant ~~plus d'un~~ **deux** logements ~~et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,~~ la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

~~**Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes ou qui desservent 4 logements et plus** (existants et/ou projetés), **la largeur minimale des accès est fixée à 4 m.**~~ **Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,** les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Page après modification

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

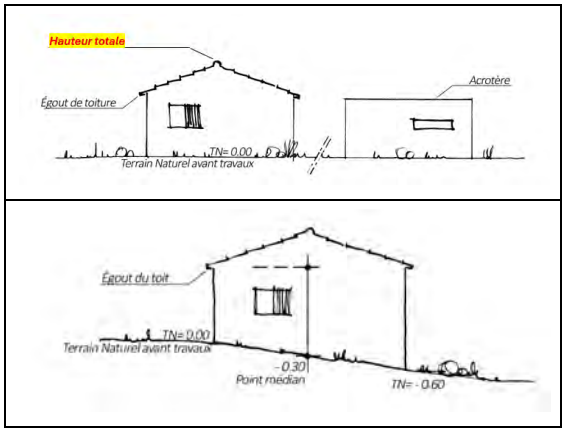
Page après modification

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique **sauf mention contraire.**

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- *Les éléments de modénature.*
- *Les débords de toiture.*
- *Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.*
- *Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages*
- *Les parties enterrées des constructions.*

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Page après modification

Piscine :
Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implant. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :
Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il ~~n'est pas recouvert et qu'il~~ reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès **traités en** ~~sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.~~ ~~*Nota :*~~ *Les revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, …)* ~~*ne sont pas*~~ **peuvent être** *considérés comme de la pleine terre.*

Réhabilitation :
Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :
Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition ~~totale ou~~ partielle de la construction d'origine.

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :
Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :
Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes…). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :
C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Département de Charente Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

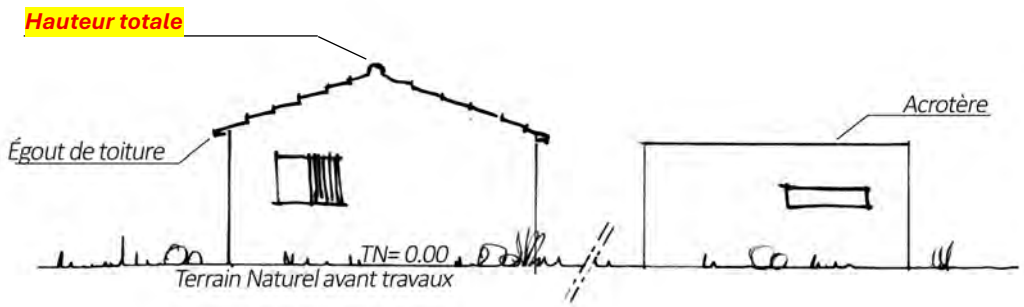
ZONE US

Page après modification



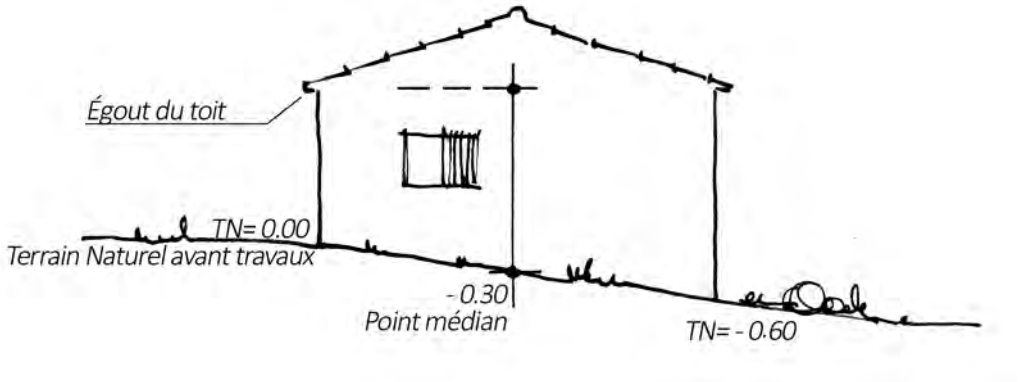
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture**, ou **des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**

Dans le cas où il est inscrit **« hauteur totale de la construction »** la hauteur correspond à la **différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction** (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), **et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Page après modification

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur USa

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.37*	**Dispositions applicables au secteur USa**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**Non réglementé**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 8 m** (hauteur totale de la construction) Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 égal à 0** (implantation à l'alignement) uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m. ou **R1 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 5 m lorsque la limite séparative constitue une limite de zone.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

4.2 Dispositions applicables au secteur USe

Une partie du secteur USe est inclus dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « paysager et littoral ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.37*	**Dispositions applicables au secteur USe**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**Non réglementé**
Hauteur maximale des constructions (H)	**Non réglementé**
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 égal à 0** (implantation à l'alignement). ou **R1 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieur ou égale à 4m (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

4.3 Dispositions applicables au secteur USt

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.37*	**Dispositions applicables au secteur USt**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**Non réglementé**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 8 m** (hauteur totale de la construction). Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 égal à 0** (implantation à l'alignement) uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieure ou égale à 4 m. ou **R1 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m. Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** uniquement pour les constructions avec une hauteur totale inférieur ou égale à 4m (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m.
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Page après modification

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé .

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant ~~plus d'un~~ **deux** logements ~~et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,~~ la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

~~**Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes ou qui desservent 4 logements et plus** (existants et/ou projetés), **la largeur minimale des accès est fixée à 4 m.**~~ **Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,** les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Page après modification

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

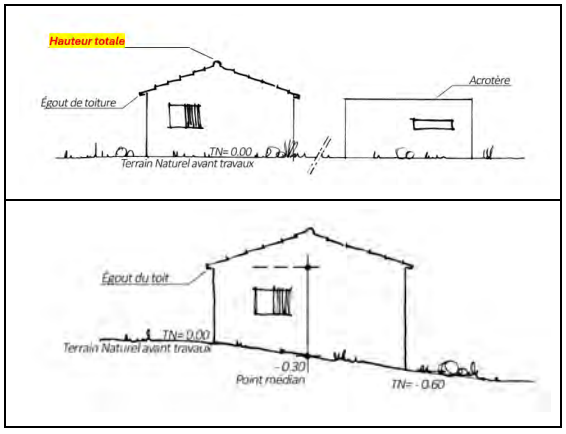
Page après modification

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique **sauf mention contraire.**

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- *Les éléments de modénature.*
- *Les débords de toiture.*
- *Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.*
- *Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages*
- *Les parties enterrées des constructions.*

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Page après modification

Piscine :
Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implant. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :
Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il ~~n'est pas recouvert et qu'il~~ reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès **traités en** ~~sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.~~ ~~*Nota :*~~ *Les revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, …)* ~~*ne sont pas*~~ **peuvent être** *considérés comme de la pleine terre.*

Réhabilitation :
Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :
Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition ~~totale ou~~ partielle de la construction d'origine.

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :
Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :
Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes…). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :
C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Département de Charente Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

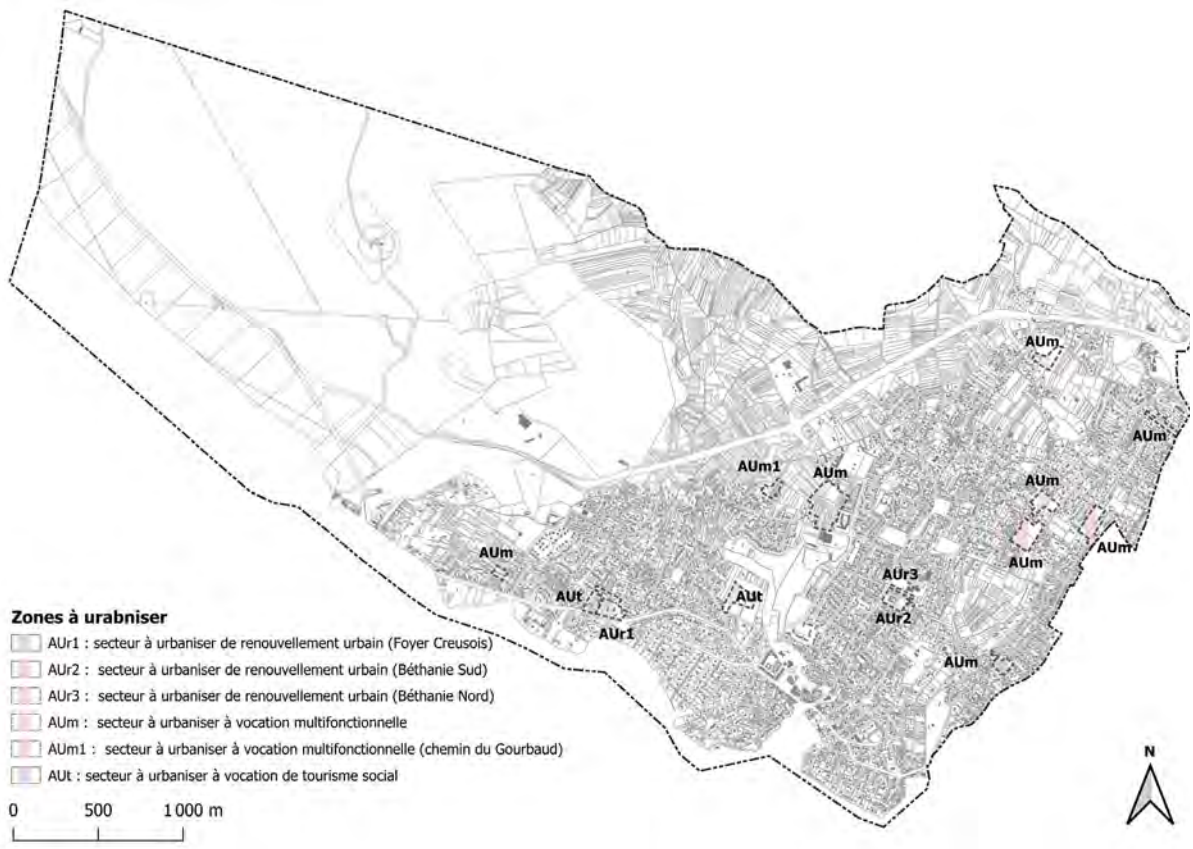
PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

ZONE AU

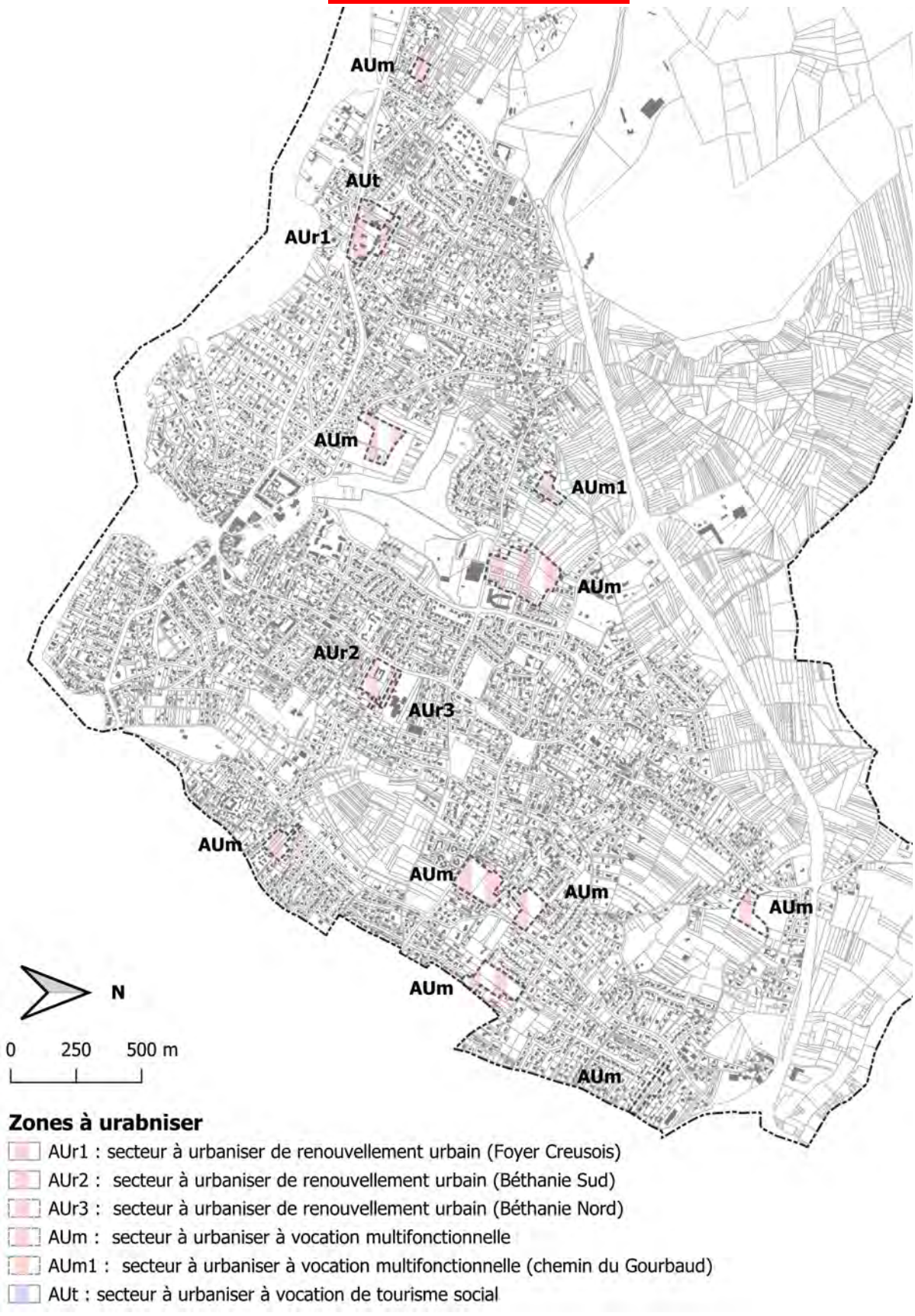
Page après modification

REGLEMENT | ZONE AU



Extrait du plan de zonage – zone AU

Page après modification



Extrait du plan de zonage – zone AU

Page après modification

REGLEMENT | ZONE AU

Caractère dominant de la zone AU

La zone AU couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation de la commune de Saint-Palais-sur-Mer. La zone AU se compose de **cinq** secteurs :

Des Orientations d'Aménagement particulières s'appliquent sur la zone en complément des dispositions du présent chapitre (voir pièce n°4 du présent dossier).

- Le **secteur AUr1** couvre les secteurs de renouvellement urbain de la commune avec la partie Est des terrains du foyer creusois.
- Le **secteur AUr2** couvre les secteurs de renouvellement urbain de la commune de la partie sud du site Béthanie.
- Le **secteur Aur3** couvre les secteurs de renouvellement urbain de la commune de la partie nord du site Béthanie.
- Le **secteur AUm** couvre les secteurs non bâtis destinés à être urbanisés.
- Le **secteur AUm1** couvre le secteur non bâtis destinés à être urbanisés de Gourbaud.
- Le **secteur AUt** couvre le secteur de la commune à vocation touristique sur la partie Ouest des terrains du foyer creusois.

Vocation générale de la zone AU

La zone AU est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone.

La zone AU est concernée par les risques d'érosion du littoral, de submersion marine et de feu de forêt (PPRn) (pièces n°5.1.3) et par les dispositions du site patrimonial remarquable (SPR) (pièces n°5.1.4).

Page après modification

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

- **En secteurs AUr1, AUr2 et AUr3 :** Les exploitations agricoles et forestières, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux commerces de gros, aux cinémas, à l'industrie et aux entrepôts.

- **En secteurs AUm et AUm1 :** Les exploitations agricoles et forestières, les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux commerces de gros, à la restauration, aux cinémas, à l'industrie, aux entrepôts et aux centres des congrès.

- **En secteur AUt :** Les exploitations agricoles et forestières, les commerces et activités de services à l'exception des autres hébergements touristiques, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

- En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de mixité fonctionnelle** », les nouvelles constructions destinées aux commerces de détail et celles destinées aux commerces de gros sont interdits à l'exception de celles admises sous conditions. (Voir « Article 3.1 : Prescriptions applicables aux commerces»).

- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non lié à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.

- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **espace boisé classé à protéger ou à créer** », « **élément de patrimoine bâti…** », « **espaces verts protégés** », « **haies, arbres et alignements d'arbres à protéger** » à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

- Les démolitions qui ne sont pas autorisées au préalable par un permis de démolir.

Page après modification

Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions d'urbanisation

- L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opération d'ensemble, conformément au phasage et aux modalités de réalisation prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations au coup par coup pourront être autorisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat.
- En secteur de zone AUm1, l'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opération d'ensemble de 5 logements minimum.
- La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- La réalisation de l'opération doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.
- Les opérations devront être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrant la zone.
- Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux d'eau, d'assainissement, de communication, de voirie et d'électricité.
- La défense incendie du projet doit être assurée.

2.2 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.3 Conditions particulières relatives aux risques naturels et nuisances

Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la présente zone sont soumises aux dispositions du règlement du **plan de prévention des risques naturels** (PPRn) **« EROSION LITTORALE ET SUBMERSION MARINE – FEUX DE FORET »** (pièces n°5.1.3).

Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des **installations classées pour la protection de l'environnement**, ainsi que l'extension des établissements existants, sont autorisées sous réserve :

- D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone.
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité.
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Page après modification

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Secteur de mixité sociale

Dans les secteurs délimités par le document graphique intitulé « **servitude de mixité sociale** » (SMS), qui recouvre les secteurs AUr1, AUr2, AUr3 et AUm, **toute opération** sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra consacrer une part de logements sociaux.

En secteurs **AUr1 et AUr2**, la part de logements sociaux est de **30% minimum.**

En secteurs **AUm, AUm1 et AUr3**, la part de logements sociaux est de :

- **28% minimum** pour le secteur d'OAP « Sur la Rivière »;
- **30% minimum** pour le secteur d'OAP « Ganipote » et « Chemin du Gourbaud »;
- **45% minimum** pour le secteur d'OAP « Châtenet » ;
- **50% minimum** pour les secteurs d'OAP « Narcisses »
- **65% minimum** pour les secteurs d'OAP « Moulin de Vessac », « Bernezac », « Maine Bertrand Nord » et « Maine Bertrand Sud ».
- **80% minimum** pour les secteurs d'OAP « Béthanie » situé en secteur de zone AUr3.

Possibilité de rajouter un niveau supplémentaire en retrait dans le cadre de la réalisation de 50 % de logements sociaux.

Le pourcentage de logements sociaux s'applique en nombre de logements et il sera arrondi à l'entier supérieur si le dixième est supérieur ou égal à 5 et arrondi à l'entier inférieur si le dixième est inférieur à 5.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isolé, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, …).

3.2 Prescriptions applicables aux commerces

En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **périmètre de mixité fonctionnelle** », sont autorisés uniquement la réhabilitation et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, destinées à l'artisanat et aux commerces de détail et celles destinées aux commerces de gros.

3.3 Secteur de diversité sociale

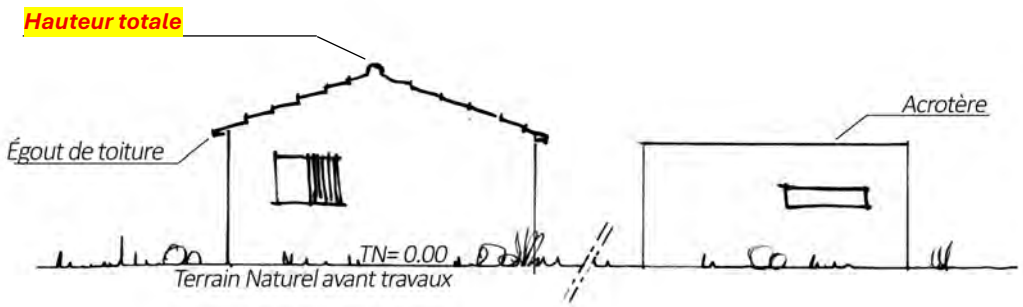
Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **servitude de diversité sociale** » (SDS), le règlement impose une diversification du programme de construction (voir la liste des emplacements réservés en faveur de la diversité sociale, en légende des documents graphiques).

Page après modification



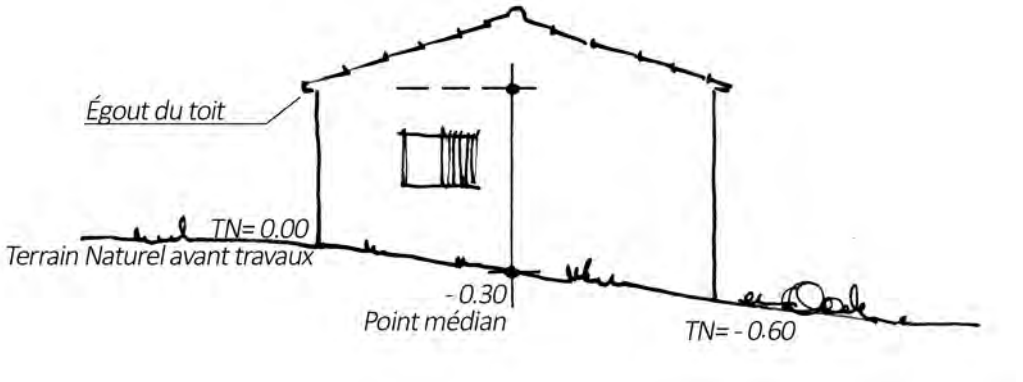
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture**, ou **des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**

Dans le cas où il est inscrit **« hauteur totale de la construction »** la hauteur correspond à la **différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction** (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), **et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Page après modification

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions applicables au secteur AUr1

Une partie du secteur de zone AUr1 est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur AUr1**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**25%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 10 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 au moins égal à H** avec un minimum de 5m **Dans la partie du secteur de zone AUr1 incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable : R1 au moins égal à 5 m,** de manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m². **Sont dispensées de règles d'implantation (R1), les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Elles doivent être traitées dans le même esprit que la construction principale.** Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 au moins égal à H** **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - **les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante.** - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

Page après modification

4.2 Dispositions applicables aux secteurs AUr2 et AUr3

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables aux secteurs AUr2 et AUr3**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**25%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 10 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3m si la hauteur des constructions est supérieure à 3,50 m à l'égout de toiture, Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout de toiture, l'implantation à l'alignement est autorisée Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - **les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante.** - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

Page après modification

4.3 Dispositions applicables au secteur AUm

Une partie du secteur de zone AUm est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur AUm**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**35%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 7 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3m si la hauteur des constructions est supérieure à 3,50 m à l'égout de toiture, Pour les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout de toiture, l'implantation à l'alignement est autorisée **Dans la partie du secteur de zone AUm incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable : R1 au moins égal à 5 m,** de manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m². Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m **Sont dispensées de règles d'implantation (R2) :** - **les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et d'une hauteur maximale à l'égout de toiture de 2,50 m. Si l'annexe est visible depuis les voies et emprises publiques, elle doit être traitée dans le même esprit que la construction principale existante.** - **les pergolas non closes d'une surface inférieure ou égale à 20 m².** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

Page après modification

4.4 Dispositions applicables au secteur AUm1

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur AUm1**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**40%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**La hauteur des constructions(H) est limitée à 8 m hors tout** Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 10 m hors tout.).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 compris entre 0 et 5 m** ou dans le cas d'implantation « sud », **R1 maximum de 10 m**
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 au moins égal à 3 m** ou **R2 égal à 0** - Pour les constructions qui s'adossent à une construction voisine existante et à condition que leur hauteur et leur volume soient au maximum celles de la construction voisine. - - Si la longueur (de la ou) des constructions sur la limite séparative est inférieure à 12 m et à la condition que la hauteur maximale de la construction soit limitée à 4 mètres pour sa partie située à moins de 3 mètres de la limite **Toutes constructions (hors piscines enterrées) non jointives sur une même propriété doivent être implantées à une distance minimale de 4 m les unes des autres.** **Les piscines enterrées seront implantées à une distance au moins égale à 1,5 m de chacune des limites.**
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

Page après modification

4.5 Dispositions applicables au secteur AUt

Une partie du secteur de zone AUt est incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) : se reporter aux règles du secteur « balnéaire ».

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.43*	**Dispositions applicables au secteur AUt**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**25%**
Hauteur maximale des constructions (H)	**H inférieure ou égale à 10 m** Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 au moins égal à H** avec un minimum de 5m **Dans la partie du secteur de zone AUt incluse dans le périmètre du site patrimonial remarquable : R1 au moins égal à 5 m,** de manière à dégager un espace libre planté d'au moins 2 arbres pour 60m². Une implantation identique à celle des constructions voisines pourra être imposée si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 au moins égal à H** **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses)
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux fossés et aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales, qui sont compris dans une emprise publique.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, les dispositions du calcul de l'emprise au sol s'appliquent à l'ensemble du terrain faisant l'objet de la demande

Page après modification

6.2.3 Les espaces verts à protéger

Pour les terrains repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention **« espaces verts protégés »** les dispositions suivantes sont applicables :

- Les espaces verts repérés au plan de zonage doivent être conservés. Leur entretien doit être assuré et le dessouchage n'est toléré qu'en cas de remplacement par une végétation comparable.
- Les constructions doivent être implantées de façon à limiter au maximum la destruction de la couverture végétale existante.
- Au moins 50% de l'emprise repérée en espaces verts protégés doivent être traités en pleine terre.

Lorsqu'ils ne portent pas atteinte à la végétation et aux arbres de haute tige existants, et sous réserve de l'application des autres articles du règlement, ne sont autorisés que :

- Les abris de jardins d'une surface inférieure à 6 m² d'emprise au sol.
- Les piscines non couvertes, sans superstructures.
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines.
- Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …).
- Les aires de stationnement paysager avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules.
- Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés.
- Les bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserves incendie, ou de bassins de récupération d'eau de pluie dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone.

6.3 Part minimale de surfaces favorables à la nature

L'aménagement des terrains doit comprendre une part minimale de pleine terre. Elle s'applique à chaque terrain issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Dans l'ensemble des zones AU à l'exception du secteur de zone AUm1

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de **30% de pleine terre d'un seul tenant.**

Dans le secteur de zone AUm1

L'aménagement des terrains doit préserver une part minimale de 50% de pleine terre.

Pour toute opération d'aménagement 10 % de la superficie de la zone aménagée doit être traitée en espaces verts, suivant les orientations d'aménagement et de programmation

Page après modification

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé .

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant ~~plus d'un~~ **deux** logements ~~et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,~~ la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

~~**Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes ou qui desservent 4 logements et plus** (existants et/ou projetés), **la largeur minimale des accès est fixée à 4 m.**~~ **Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,** les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Page après modification

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Selon la nature et l'importance de l'opération, des emprises destinées à la circulation piétonne et cycliste seront imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers.

L'ouverture de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée, notamment pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

La largeur minimale des pistes cyclables doit être de 1,50 mètre pour les voies cyclables unidirectionnelles et de 3 mètres pour les voies cyclables bidirectionnelles.

La largeur minimale des chemins piétonniers doit être de 1,50 mètre.

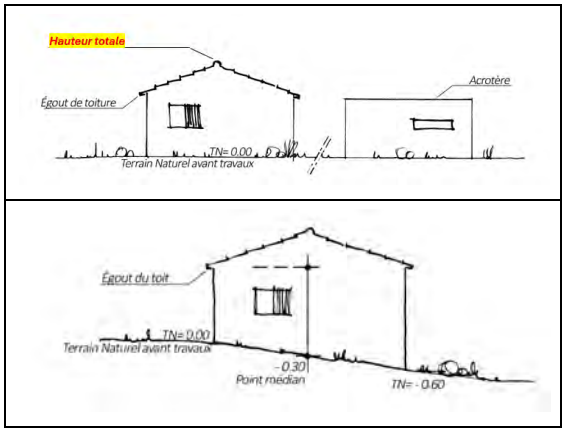
Page après modification

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique **sauf mention contraire.**

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- *Les éléments de modénature.*
- *Les débords de toiture.*
- *Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.*
- *Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages*
- *Les parties enterrées des constructions.*

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Page après modification

Piscine :
Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implant. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :
Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il ~~n'est pas recouvert et qu'il~~ reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès **traités en** ~~sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.~~ ~~*Nota :*~~ *Les revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, …)* ~~*ne sont pas*~~ **peuvent être** *considérés comme de la pleine terre.*

Réhabilitation :
Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :
Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition ~~totale ou~~ partielle de la construction d'origine.

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :
Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :
Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes…). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :
C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Département de Charente Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

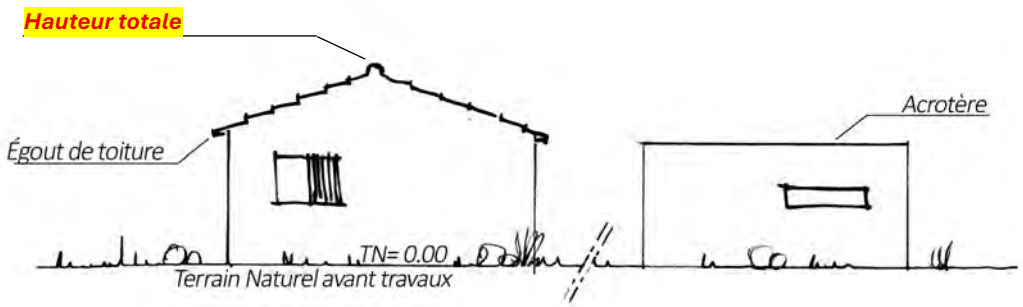
ZONE A

Page après modification



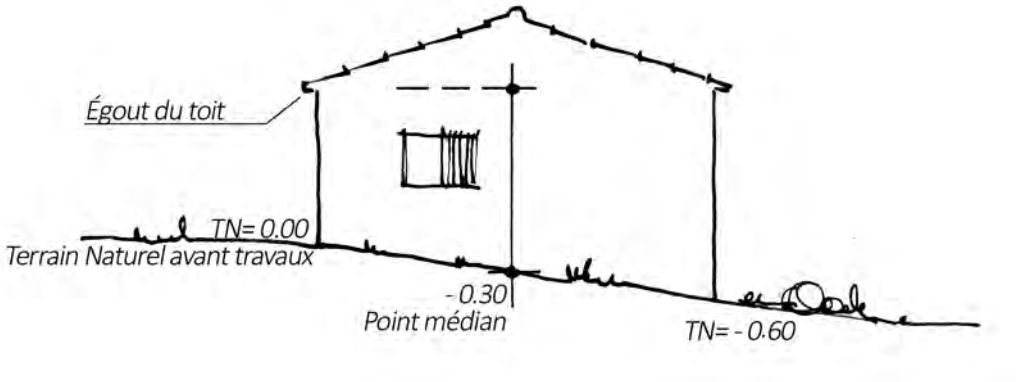
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture**, ou **des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**

Dans le cas où il est inscrit **« hauteur totale de la construction »** la hauteur correspond à la **différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction** (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), **et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Page après modification

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 12 et au lexique p.33*	**Dispositions applicables à la zone A**
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**Non réglementé** *(Voir l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées pour les habitations existantes)*
Hauteur maximale des constructions (H)	**Habitation :** **H inférieure ou égale à 6 m (hauteur totale de la construction)**
	Autres constructions : **H inférieure ou égale à 12 m (hauteur totale de la construction)**
	Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (éléments de faible emprise).
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 au moins égale à :** > 35m par rapport à l'axe des routes départementales > 5 m par rapport à l'axe des autres voies
	L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 = 4 m** L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.

Page après modification

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé .

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant ~~plus d'un~~ **deux** logements ~~et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,~~ la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

~~**Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes ou qui desservent 4 logements et plus** (existants et/ou projetés), **la largeur minimale des accès est fixée à 4 m.**~~ **Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,** les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Page après modification

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.

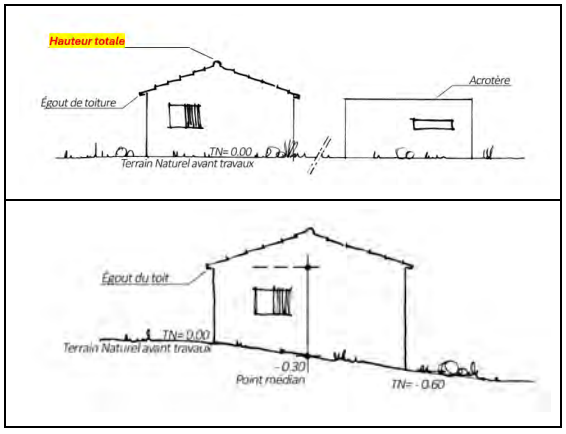
Page après modification

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique **sauf mention contraire.**

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- *Les éléments de modénature.*
- *Les débords de toiture.*
- *Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.*
- *Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages*
- *Les parties enterrées des constructions.*

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Page après modification

Piscine :
Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implant. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :
Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il ~~n'est pas recouvert et qu'il~~ reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès **traités en** ~~sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.~~ ~~*Nota :*~~ *Les revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, …)* ~~*ne sont pas*~~ **peuvent être** *considérés comme de la pleine terre.*

Réhabilitation :
Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :
Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition ~~totale ou~~ partielle de la construction d'origine.

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :
Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :
Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes…). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :
C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Département de Charente Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

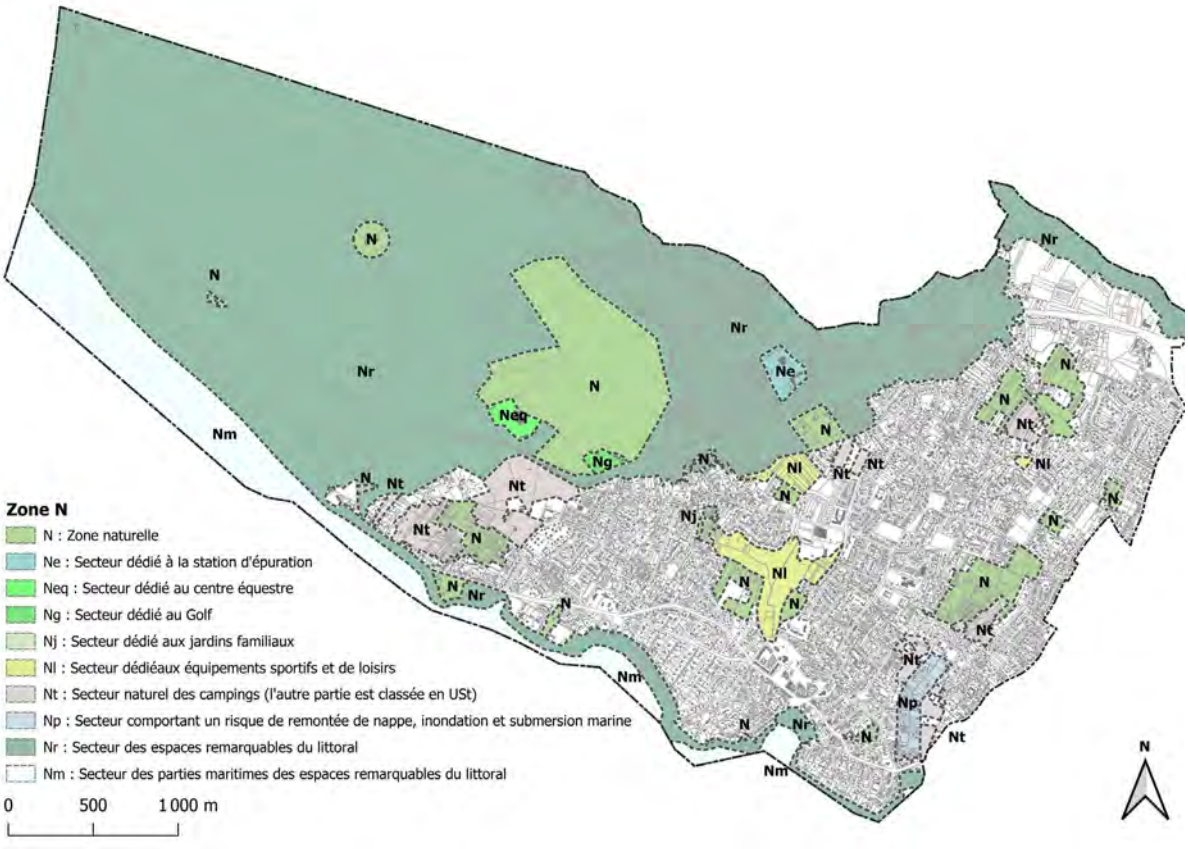
PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

ZONE N

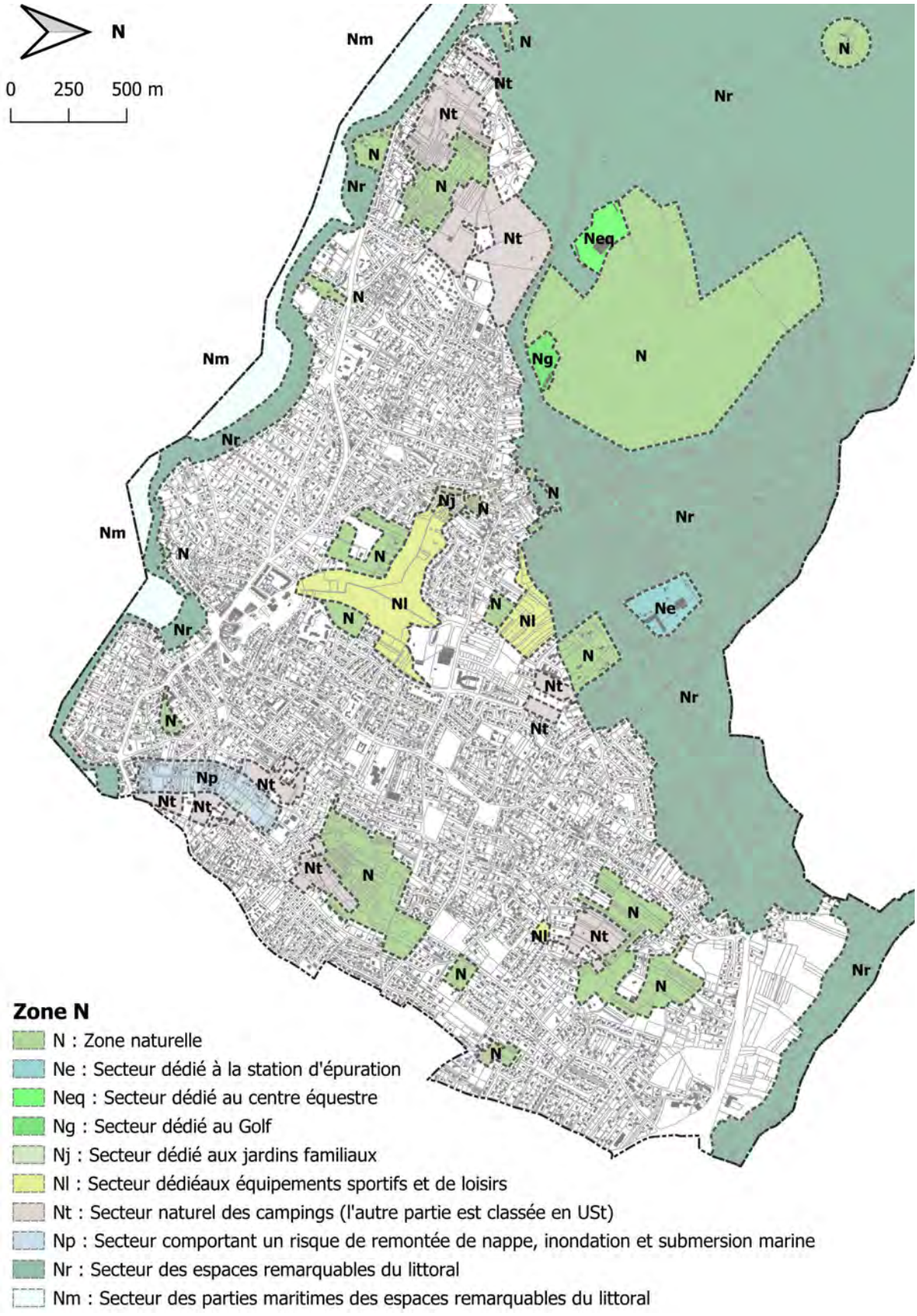
Page après modification

REGLEMENT | ZONE N



Extrait du plan de zonage – zone N

Page après modification



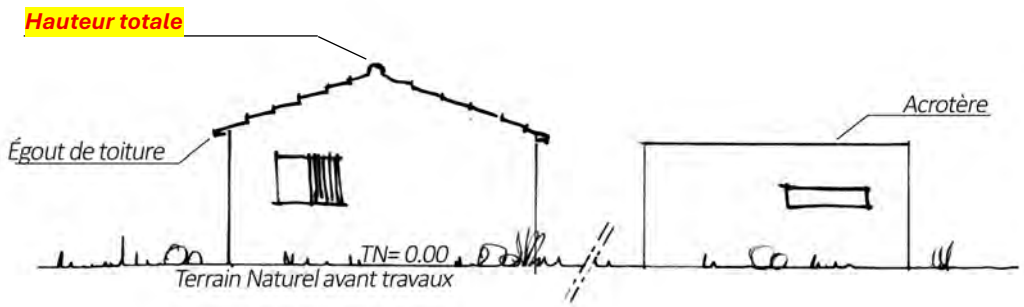
Extrait du plan de zonage – zone N

Page après modification



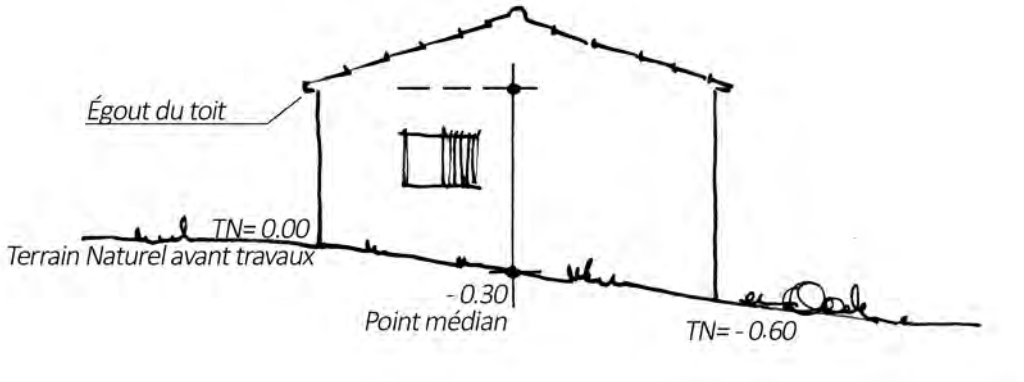
Sauf mention contraire, la hauteur maximale autorisée des constructions (H) qui correspond à la différence de niveau entre **l'égout de la toiture**, ou **des garde-corps et brises-vues éventuels**, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique et **le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**

Dans le cas où il est inscrit **« hauteur totale de la construction »** la hauteur correspond à la **différence de niveau entre la hauteur la plus haute de la construction** (en dehors de certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol), **et le niveau du terrain naturel existant avant travaux.**



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Schémas à titre indicatif, illustrations sans valeur réglementaire.

Page après modification

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

CARACTERISTIQUES *Se reporter aux définitions en chapeau du chapitre page 14 et au lexique p.35*	**Dispositions applicables à la zone N**	
Emprise au sol maximale des constructions (ES) Sur le terrain faisant l'objet de la demande	**Non réglementé** *(Voir l'article 2.3 du présent règlement qui fixe les emprises maximales autorisées)*	
Hauteur maximale des constructions (H)	**N**	**H inférieure ou égale à 6 m (hauteur totale de la construction)**
	Np	**H inférieure ou égale à 5 m (hauteur totale de la construction)**
	Neq	**H inférieure ou égale à 11 m (hauteur totale de la construction)**
	Ng	**H inférieure ou égale à 8 m (hauteur totale de la construction)**
	Ne	**H inférieure ou égale à 15 m (hauteur totale de la construction)**
	Nl	**H inférieure ou égale à 5 m (hauteur totale de la construction)** **H inférieure ou égale à 15 m (hauteur totale de la construction) pour les équipements d'intérêt collectifs**
	Nj et Nt	**H inférieure ou égale à 3 m (hauteur totale de la construction)**
	Ne, Nt, Nr et Nm	**Non réglementé**
	Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (éléments de faible emprise).	
Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques (R1)	**R1 égal à 0** (implantation à l'alignement) **ou** **R1 au moins égale à :** > 100m par rapport à l'axe de la route départementale 25 > 25m par rapport à l'axe des routes départementales > 5 m par rapport à l'axe des autres voies	
	L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux voies, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante).	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R2)	**R2 égal à 0 sur une ou plusieurs limites séparatives** (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) ou **R2 au moins égal à H/2** avec un minimum de 3 m L'aménagement et l'extension des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, sont autorisées sous réserve de ne pas aggraver la situation (pas de diminution de la marge de retrait existante). **Pour les piscines enterrées non couvertes,** R2 au moins égal à 1,50 m mesurés par rapport au bassin (margelles non incluses).	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés (R3)	**R3 au moins égal à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau.** Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.	

Page après modification

Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction

8.1 Dispositions réglementaires générales

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil (à produire au stade de la déclaration d'ouverture de chantier). Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2 Nombre et localisation des accès

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente.
- De la largeur de l'accès : une largeur plus importante au minimum indiquée ci-après peut être exigée au regard de l'importance et de la localisation de l'opération.
- Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès y compris avec les accès existants sont regroupés ou mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

8.3 Dimensions et traitement des accès

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert. Constitue une bande accès, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public. Elle a un statut privé .

Les accès doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

La conception des accès devra :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Pour les accès desservant un seul logement, un accès piéton pourra être considéré comme suffisant selon la taille et l'importance du projet. En cas d'accès destiné aux véhicules motorisés, une largeur minimale de 2,50 m est exigée.

Pour les accès desservant ~~plus d'un~~ **deux** logements ~~et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,~~ la largeur minimale des accès est fixée à 3,50 m.

~~**Pour les accès et chemins d'accès d'une longueur supérieur à 50 mètres mesurés depuis les voies et emprises publiques existantes ou qui desservent 4 logements et plus** (existants et/ou projetés), **la largeur minimale des accès est fixée à 4 m.**~~ **Pour les accès desservant plus de deux logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat,** les dispositions relatives aux dimensions et au traitement des voies définies par l'article 9.2 du présent règlement s'appliquent.

Page après modification

Article 9 : Conditions de desserte par la voirie

9.1 Dispositions réglementaires générales

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.2 Conception et dimensionnement des voies

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies existantes : Les voies existantes ne sont pas réglementées

Les voies nouvelles : Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent avoir des caractéristiques adaptées pour faciliter et ne pas entraver la circulation ou l'utilisation des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

~~Les voies nouvelles~~ **Elles** doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,00 m pour une circulation à sens unique.
- 4,50 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

9.3 Dessertes piétonnes et cyclables

Sans objet.

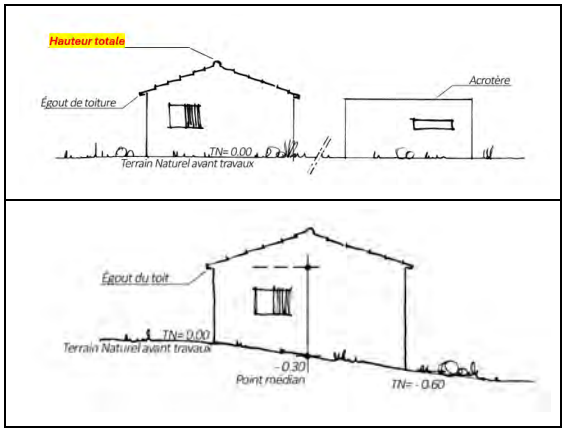
Page après modification

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point à prendre comme référence pour le calcul de la hauteur correspond à l'égout du toit, ou au sommet de l'acrotère, ou des garde-corps éventuels, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique **sauf mention contraire.**

Modalités de calcul : les installations techniques tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc., sont exclues du calcul de la hauteur.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de chaque façade du bâtiment par rapport terrain naturel existant avant travaux.



Limite d'emprise de la voie :

Ce terme désigne la limite entre les voies et les propriétés riveraines.

Voir la définition «Voies et emprises publiques».

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Modalités de calcul :

La marge de recul imposée par rapport aux limites séparatives correspond à la distance mesurée perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait :

- *Les éléments de modénature.*
- *Les débords de toiture.*
- *Les auvents des portes d'entrée des bâtiments dont l'empiétement sur la marge de recul n'excède pas 1 mètre.*
- *Les dispositifs de protections solaires externes des constructions et des vitrages*
- *Les parties enterrées des constructions.*

Lorsque la règle définit une marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction, la hauteur est calculée à compter du sol existant avant travaux en tout point de la construction, jusqu'au point le plus haut de la façade, non compris les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, panneaux photovoltaïque et eau chaude, etc.

Les règles faisant référence à l'expression "limites séparatives" s'appliquent à l'ensemble des limites séparatives, qu'elles soient latérales ou de fond de terrain.

Page après modification

Piscine :
Une piscine découverte ou une piscine couverte d'un abri, même léger est une construction, au sens où elle constitue une forme d'utilisation du sol sur lequel le bassin est implant. La construction ou l'installation d'une piscine doit toujours être conforme au règlement local d'urbanisme, qu'elle fasse l'objet d'une autorisation ou non. Une piscine couverte est entièrement assimilable à un bâtiment

Place de stationnement automobile :
Les places créées doivent respecter les dimensions minimales inscrites sur les schémas suivants :

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres. Cette dimension doit être libre de tout encombrement par des murs ou piliers.

Pleine terre :
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il ~~n'est pas recouvert et qu'il~~ reste perméable à l'eau et la laisse s'infiltrer jusqu'à la nappe phréatique. Cet espace peut être planté. Les aires de stationnement et leurs accès **traités en** ~~sont exclus à l'exception de ceux qui font l'objet d'aucune artificialisation.~~ ~~*Nota :*~~ *Les revêtements perméables (pavé alvéolaires, graviers, béton drainant, dalle perméable, …)* ~~*ne sont pas*~~ **peuvent être** *considérés comme de la pleine terre.*

Réhabilitation :
Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction.

Rénovation :
Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition ~~totale ou~~ partielle de la construction d'origine.

Restauration :
Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Revêtement perméable :
Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation…). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Revêtement imperméable :
Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Ruine :
Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes…). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration et de la rénovation que de la réhabilitation.

Terrain naturel :
C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain d'assiette du projet :
Le terrain d'assiette du projet est constitué par une ou des parcelles appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un ilot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Emplacement réservé			
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m² à titre indicatif
1	Aménagement d'une liaison douce avec plantation, rue des Pervenches	Commune	3 395
2	Aménagement d'une piste cyclable / La Monge	Commune	3 070
3	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / avenue Joseph Odelin	Commune	768
4	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / rue de la Chapelle	Commune	621
5	Aménagement d'accès pour les jardins familiaux	Commune	329
6	Aménagement accès à la zone AU depuis l'avenue de la Grande Côte	Commune	470
7	Aménagement de la voirie pour le centre-ville	Commune	409
8	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Beaulieu	Commune	2 000
9	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / La Source	Commune	8 266
10	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Bérneau Sud	Commune	7 842
11	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Acacias	Commune	1 057
12	Aménagement des jardins familiaux / Le Palud	Commune	7 593
13	Création d'équipement collectif (salle des fêtes, équipement de loisirs, maison des associations,...)	Commune	20 800
14	Création d'un espace de stockage pour la base nautique	Commune	205
15	Aménagement d'une plaine des sports	Commune	11 461
16	Pôle santé, logements inclusifs (saisonnier, social, ...), stockage matériel des services techniques	Commune	2 858
Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux			
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	% de logements sociaux / Surface en m² à titre indicatif
A1	Logements sociaux secteur des Verdiers	Commune	100% / 994
A2	Logements sociaux secteur Le Gourbaud	Commune	100% / 1 169
A3	Logements sociaux secteur Pluviers	Commune	100% / 4 220
B1	Logements sociaux secteur rue de Verdun	Commune	50% / 5 674

SAINT PALAIS SUR-MER

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - AVANT MODIFICATION

PIÈCE N° 3-2-1

PLAN D'ENSEMBLE - 1/6000eme

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



id de ville urbaniseur
271 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id-ville.com

DECOUPAGE EN ZONES

Zone urbaine multifonctionnelle

- UA1 : Tissu bâti du centre-ville (partie Est)
- UA2 : Tissu bâti du centre-ville (partie Ouest)
- UA3 : Tissu bâti autour de l'avenue de Courlay
- UA4 : Tissu bâti entourant le centre-ville
- UB1 : Tissu bâti des anciens hameaux
- UB2 : Tissu bâti du quartier de Pontaillac et avenue de la Grande Côte
- UB3 : Tissu bâti à dominante pavillonnaire
- UB4 : Tissu bâti du bord de mer
- UC : Tissu bâti situé en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)
- UCt : Tissu bâti destiné aux campings en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)

Zone urbaine spécialisée

- USa : Secteur dédié aux activités économiques diversifiées
- USe : Secteur ayant vocation à recevoir des équipements publics
- USt : Secteur dédié aux campings (l'autre partie des campings est classée en Nt)

Zone à urbaniser

- AUr1 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Foyer Creusois)
- AUr2 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Sud)
- AUr3 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Nord)
- AUm : Secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle
- AUt : Secteur à urbaniser à vocation de tourisme social

Zone agricole

- A : Zone agricole

Zone naturelle et forestière

- N : Zone naturelle
- Nr : Secteur des espaces remarquables du littoral
- Nm : Secteur des parties maritimes des espaces remarquables du littoral
- Ne : Secteur dédié à la station d'épuration
- Neq : Secteur dédié au centre équestre
- Ng : Secteur dédié au Golf
- Nj : Secteur dédié aux jardins familliaux
- Nt : Secteur naturel des campings (l'autre partie est classée en USt)
- Nl : Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs
- Np : Secteur comportant un risque de remontée de nappe, inondations et submersion marine

DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- PPRN Erosion littoral submersion marine feux de forêt
- Eléments de patrimoine à protéger
- Espace boisé classé
- Espaces verts proteges
- Zone Non Aedificandi A
- Zone Non Aedificandi B
- Haies, arbres ou alignements d arbres à protéger
- Limite haute des Espaces Proches du Rivage

DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Emplacement réservé (voir liste)
- Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux (voir liste)
- Secteur comportant des OAP
- Servitude d alignement

N

0 500 1 000 m

Emplacement réservé			
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m² à titre indicatif
1	Aménagement d'une liaison douce avec plantation, rue des Pervenches	Commune	3 395
2	Aménagement d'une piste cyclable / La Monge	Commune	3 070
3	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / avenue Joseph Odelin	Commune	768
4	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / rue de la Chapelle	Commune	621
5	Aménagement d'accès pour les jardins familiaux	Commune	329
6	Aménagement accès à la zone AU depuis l'avenue de la Grande Côte	Commune	470
7	Aménagement de la voirie pour le centre-ville	Commune	409
8	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Beaulieu	Commune	2 000
9	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / La Source	Commune	8 266
10	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Bérneau Sud	Commune	7 842
11	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Acacias	Commune	1 057
12	Aménagement des jardins familiaux / Le Palud	Commune	7 593
13	Création d'équipement collectif (salle des fêtes, équipement de loisirs, maison des associations,...)	Commune	20 800
14	Création d'un espace de stockage pour la base nautique	Commune	205
15	Aménagement d'une plaine des sports	Commune	11 461
16	Pôle santé, logements inclusifs (saisonnier, social, ...), stockage matériel des services techniques	Commune	2 858
Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux			
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	% de logements sociaux	Surface en m² à titre indicatif
A1	Logements sociaux secteur des Verdiers	Commune	100%	994
A2	Logements sociaux secteur Le Gourbaud	Commune	100%	1 169
A3	Logements sociaux secteur Pluviers	Commune	100%	4 220
B1	Logements sociaux secteur rue de Verdun	Commune	50%	6 674

SAINT PALAIS SUR-MER

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - APRÈS MODIFICATION

PIÈCE N° 3-2-1

PLAN D'ENSEMBLE - 1/6000eme

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



id ville urbaniseur
271 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id-ville.com

DECOUPAGE EN ZONES

Zone urbaine multifonctionnelle

- UA1 : Tissu bâti du centre-ville (partie Est)
- UA2 : Tissu bâti du centre-ville (partie Ouest)
- UA3 : Tissu bâti autour de l'avenue de Courlay
- UA4 : Tissu bâti entourant le centre-ville
- UB1 : Tissu bâti des anciens hameaux
- UB2 : Tissu bâti du quartier de Pontaillac et avenue de la Grande Côte
- UB3 : Tissu bâti à dominante pavillonnaire
- UB4 : Tissu bâti du bord de mer
- UC : Tissu bâti situé en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)
- UCt : Tissu bâti destiné aux campings en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)

Zone urbaine spécialisée

- USa : Secteur dédié aux activités économiques diversifiées
- USe : Secteur ayant vocation à recevoir des équipements publics
- USt : Secteur dédié aux campings (l'autre partie des campings est classée en Nt)

Zone à urbaniser

- AUr1 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Foyer Creusois)
- AUr2 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Sud)
- AUr3 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Nord)
- AUm : Secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle
- AUm1 : Secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle du chemin du Gourbaud
- AUt : Secteur à urbaniser à vocation de tourisme social

Zone agricole

- A : Zone agricole

Zone naturelle et forestière

- N : Zone naturelle
- Nr : Secteur des espaces remarquables du littoral
- Nm : Secteur des parties maritimes des espaces remarquables du littoral
- Ne : Secteur dédié à la station d'épuration
- Neq : Secteur dédié au centre équestre
- Ng : Secteur dédié au Golf
- Nj : Secteur dédié aux jardins familliaux
- Nt : Secteur naturel des campings (l'autre partie est classée en USt)
- Nl : Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs
- Np : Secteur comportant un risque de remontée de nappe, inondations et submersion marine

DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- PPRN Erosion littoral submersion marine feux de forêt
- Eléments de patrimoine à protéger
- Espace boisé classé
- Espaces verts proteges
- Zone Non Aedificandi A
- Zone Non Aedificandi B
- Haies, arbres ou alignements d arbres à protéger
- Limite haute des Espaces Proches du Rivage

DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Emplacement réservé (voir liste)
- Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux (voir liste)
- Secteur comportant des OAP
- Servitude d alignement

N

0 500 1 000 m

Emplacement réservé			
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m² à titre indicatif
1	Aménagement d'une liaison douce avec plantation, rue des Pervenches	Commune	3 395
2	Aménagement d'une piste cyclable / La Monge	Commune	3 070
3	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / avenue Joseph Odelin	Commune	768
4	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / rue de la Chapelle	Commune	621
5	Aménagement d'accès pour les jardins familiaux	Commune	329
6	Aménagement accès à la zone AU depuis l'avenue de la Grande Côte	Commune	470
7	Aménagement de la voirie pour le centre-ville	Commune	409
8	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Beaulieu	Commune	2 000
9	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / La Source	Commune	8 266
10	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Bernezac Sud	Commune	7 842
11	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Acacias	Commune	1 057
12	Aménagement des jardins familiaux / Le Palud	Commune	7 593
13	Création d'équipement collectif (salle des fêtes, équipement de loisirs, maison des associations,...)	Commune	20 800
14	Création d'un espace de stockage pour la base nautique	Commune	205
15	Aménagement d'une plaine des sports	Commune	11 461
16	Pôle santé, logements inclusifs (saisonnier, social, ...), stockage matériel des services techniques	Commune	2 858

Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux				
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	% de logements sociaux	Surface en m² à titre indicatif
A1	Logements sociaux secteur des Verdiers	Commune	100%	994
A2	Logements sociaux secteur Le Gourbaud	Commune	100%	1 169
A3	Logements sociaux secteur Pluviers	Commune	100%	4 220
B1	Logements sociaux secteur rue de Verdun	Commune	50%	6 674

DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- PPRN Erosion littoral submersion marine feux de forêt
- Eléments de patrimoine à protéger
- Espace boisé classé
- Espaces verts proteges
- Zone Non Aedificandi A
- Zone Non Aedificandi B
- Haies, arbres ou alignements d arbres à protéger
- Limite haute des Espaces Proches du Rivage

DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Emplacement réservé (voir liste)
- Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux (voir liste)
- Secteur comportant des OAP
- Servitude d alignement

0 — 250 — 500 m

N

DECOUPAGE EN ZONES

Zone urbaine multifonctionnelle

- UA1 : Tissu bâti du centre-ville (partie Est)
- UA2 : Tissu bâti du centre-ville (partie Ouest)
- UA3 : Tissu bâti autour de l'avenue de Courlay
- UA4 : Tissu bâti entourant le centre-ville
- UB1 : Tissu bâti des anciens hameaux
- UB2 : Tissu bâti du quartier de Pontaillac et avenue de la Grande Côte
- UB3 : Tissu bâti à dominante pavillonnaire
- UB4 : Tissu bâti du bord de mer
- UC : Tissu bâti situé en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)
- UCt : Tissu bâti destiné aux campings en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)

Zone urbaine spécialisée

- USa : Secteur dédié aux activités économiques diversifiées
- USe : Secteur ayant vocation à recevoir des équipements publics
- USt : Secteur dédié aux campings (l'autre partie des campings est classée en Nt)

Zone à urbaniser

- AUr1 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Foyer Creusois)
- AUr2 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Sud)
- AUr3 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Nord)
- AUm : Secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle
- AUt : Secteur à urbaniser à vocation de tourisme social

Zone agricole

- A : Zone agricole

Zone naturelle et forestière

- N : Zone naturelle
- Nr : Secteur des espaces remarquables du littoral
- Nm : Secteur des parties maritimes des espaces remarquables du littoral
- Ne : Secteur dédié à la station d'épuration
- Neq : Secteur dédié au centre équestre
- Ng : Secteur dédié au Golf
- Nj : Secteur dédié aux jardins familliaux
- Nt : Secteur naturel des campings (l'autre partie est classée en USt)
- Nl : Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs
- Np : Secteur comportant un risque de remontée de nappe, inondations et submersion marine

SAINT PALAIS SUR-MER

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 3-2-2

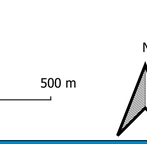
PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - AVANT MODIFICATION

PLAN PARTIE EST - 1/3000eme

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



id de ville urbanisme
371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Emplacement réservé			
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m² à titre indicatif
1	Aménagement d'une liaison douce avec plantation, rue des Pervenches	Commune	3 395
2	Aménagement d'une piste cyclable / La Monge	Commune	3 070
3	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / avenue Joseph Odelin	Commune	768
4	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / rue de la Chapelle	Commune	621
5	Aménagement d'accès pour les jardins familiaux	Commune	329
6	Aménagement accès à la zone AU depuis l'avenue de la Grande Côte	Commune	470
7	Aménagement de la voirie pour le centre-ville	Commune	409
8	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Beaulieu	Commune	2 000
9	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / La Source	Commune	8 266
10	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Bernezac Sud	Commune	7 842
11	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Acacias	Commune	1 057
12	Aménagement des jardins familiaux / Le Palud	Commune	7 593
13	Création d'équipement collectif (salle des fêtes, équipement de loisirs, maison des associations,...)	Commune	20 800
14	Création d'un espace de stockage pour la base nautique	Commune	205
15	Aménagement d'une plaine des sports	Commune	11 461
16	Pôle santé, logements inclusifs (saisonnier, social, ...), stockage matériel des services techniques	Commune	2 858

Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux				
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	% de logements sociaux	Surface en m² à titre indicatif
A1	Logements sociaux secteur des Verdiers	Commune	100%	994
A2	Logements sociaux secteur Le Gourbaud	Commune	100%	1 169
A3	Logements sociaux secteur Pluviers	Commune	100%	4 220
B1	Logements sociaux secteur rue de Verdun	Commune	50%	6 674

DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- PPRN Erosion littoral submersion marine feux de forêt
- Eléments de patrimoine à protéger
- Espace boisé classé
- Espaces verts proteges
- Zone Non Aedificandi A
- Zone Non Aedificandi B
- Haies, arbres ou alignements d arbres à protéger
- Limite haute des Espaces Proches du Rivage

DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Emplacement réservé (voir liste)
- Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux (voir liste)
- Secteur comportant des OAP
- Servitude d alignement

0 — 250 — 500 m

N

DECOUPAGE EN ZONES

Zone urbaine multifonctionnelle

- UA1 : Tissu bâti du centre-ville (partie Est)
- UA2 : Tissu bâti du centre-ville (partie Ouest)
- UA3 : Tissu bâti autour de l'avenue de Courlay
- UA4 : Tissu bâti entourant le centre-ville
- UB1 : Tissu bâti des anciens hameaux
- UB2 : Tissu bâti du quartier de Pontaillac et avenue de la Grande Côte
- UB3 : Tissu bâti à dominante pavillonnaire
- UB4 : Tissu bâti du bord de mer
- UC : Tissu bâti situé en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)
- UCt : Tissu bâti destiné aux campings en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)

Zone urbaine spécialisée

- USa : Secteur dédié aux activités économiques diversifiées
- USe : Secteur ayant vocation à recevoir des équipements publics
- USt : Secteur dédié aux campings (l'autre partie des campings est classée en Nt)

Zone à urbaniser

- AUr1 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Foyer Creusois)
- AUr2 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Sud)
- AUr3 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Nord)
- AUm : Secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle
- AUm1 : Secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle du chemin du Gourbaud
- AUt : Secteur à urbaniser à vocation de tourisme social

Zone agricole

- A : Zone agricole

Zone naturelle et forestière

- N : Zone naturelle
- Nr : Secteur des espaces remarquables du littoral
- Nm : Secteur des parties maritimes des espaces remarquables du littoral
- Ne : Secteur dédié à la station d'épuration
- Neq : Secteur dédié au centre équestre
- Ng : Secteur dédié au Golf
- Nj : Secteur dédié aux jardins familliaux
- Nt : Secteur naturel des campings (l'autre partie est classée en USt)
- Nl : Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs
- Np : Secteur comportant un risque de remontée de nappe, inondations et submersion marine

SAINT PALAIS SUR-MER

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 3-2-2

PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - APRÈS MODIFICATION

PLAN PARTIE EST - 1/3000eme

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

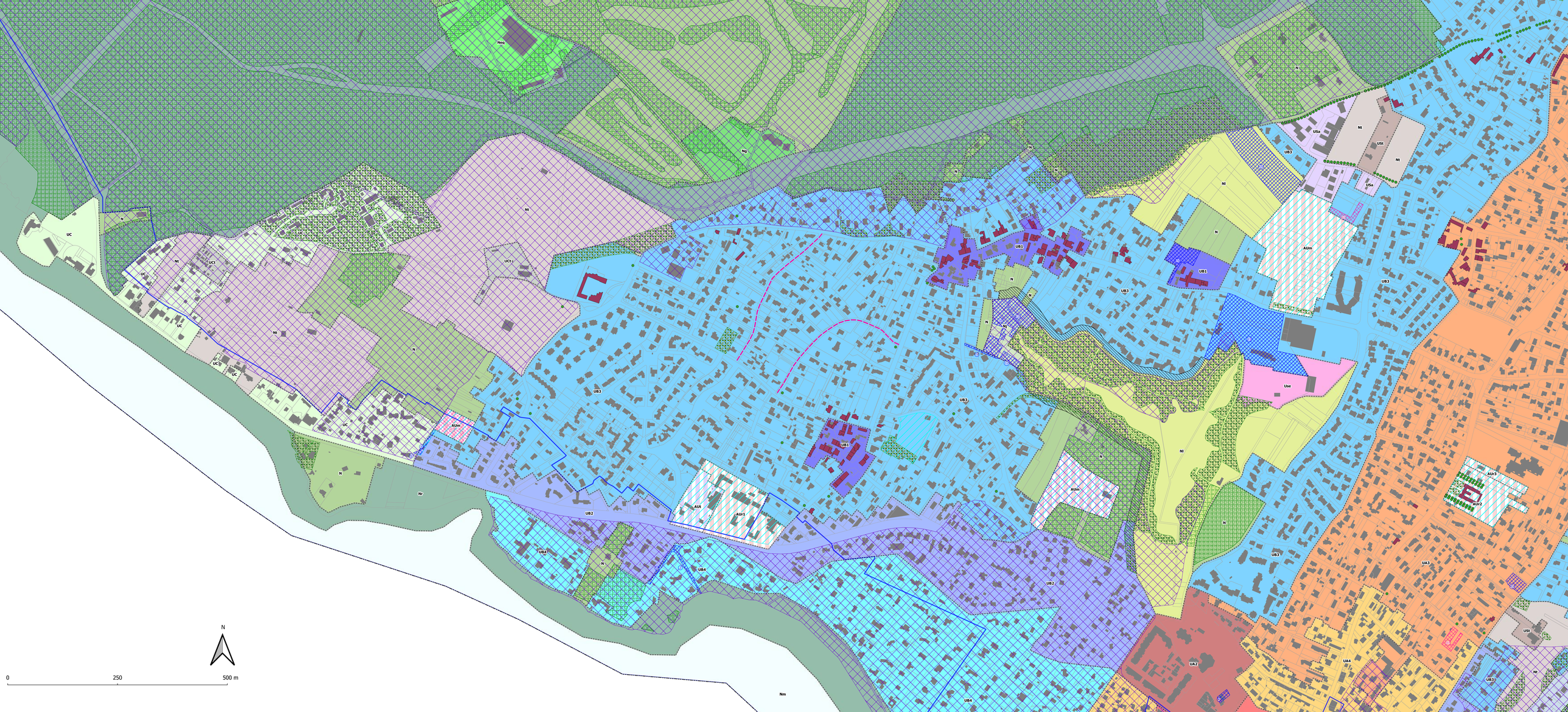
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026

Le Maire
Claude BAUDIN






id de ville urbanisme
371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com



Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - AVANT MODIFICATION

PIÈCE N° 3-2-3

PLAN PARTIE OUEST - 1/3000ème

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



id de ville urbanisme
371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id-ville.com

DECOUPAGE EN ZONES

Zone urbaine multifonctionnelle

- UA1 : Tissu bâti du centre-ville (partie Est)
- UA2 : Tissu bâti du centre-ville (partie Ouest)
- UA3 : Tissu bâti autour de l'avenue de Courlay
- UA4 : Tissu bâti entourant le centre-ville
- UB1 : Tissu bâti des anciens hameaux
- UB2 : Tissu bâti du quartier de Pontaillac et avenue de la Grande Côte
- UB3 : Tissu bâti à dominante pavillonnaire
- UB4 : Tissu bâti du bord de mer
- UC : Tissu bâti situé en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)
- UCt : Tissu bâti destiné aux campings en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)

Zone urbaine spécialisée

- USa : Secteur dédié aux activités économiques diversifiées
- USe : Secteur ayant vocation à recevoir des équipements publics
- USt : Secteur dédié aux campings (l'autre partie des campings est classée en Nt)

Zone à urbaniser

- AUr1 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Foyer Creusois)
- AUr2 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Sud)
- AUr3 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Nord)
- AUm : Secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle
- AUt : Secteur à urbaniser à vocation de tourisme social

Zone agricole

- A : Zone agricole

Zone naturelle et forestière

- N : Zone naturelle
- Nr : Secteur des espaces remarquables du littoral
- Nm : Secteur des parties maritimes des espaces remarquables du littoral
- Ne : Secteur dédié à la station d'épuration
- Neq : Secteur dédié au centre équestre
- Ng : Secteur dédié au Golf
- Nj : Secteur dédié aux jardins familliaux
- Nt : Secteur naturel des campings (l'autre partie est classée en USt)
- Nl : Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs
- Np : Secteur comportant un risque de remontée de nappe, inondations et submersion marine

DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

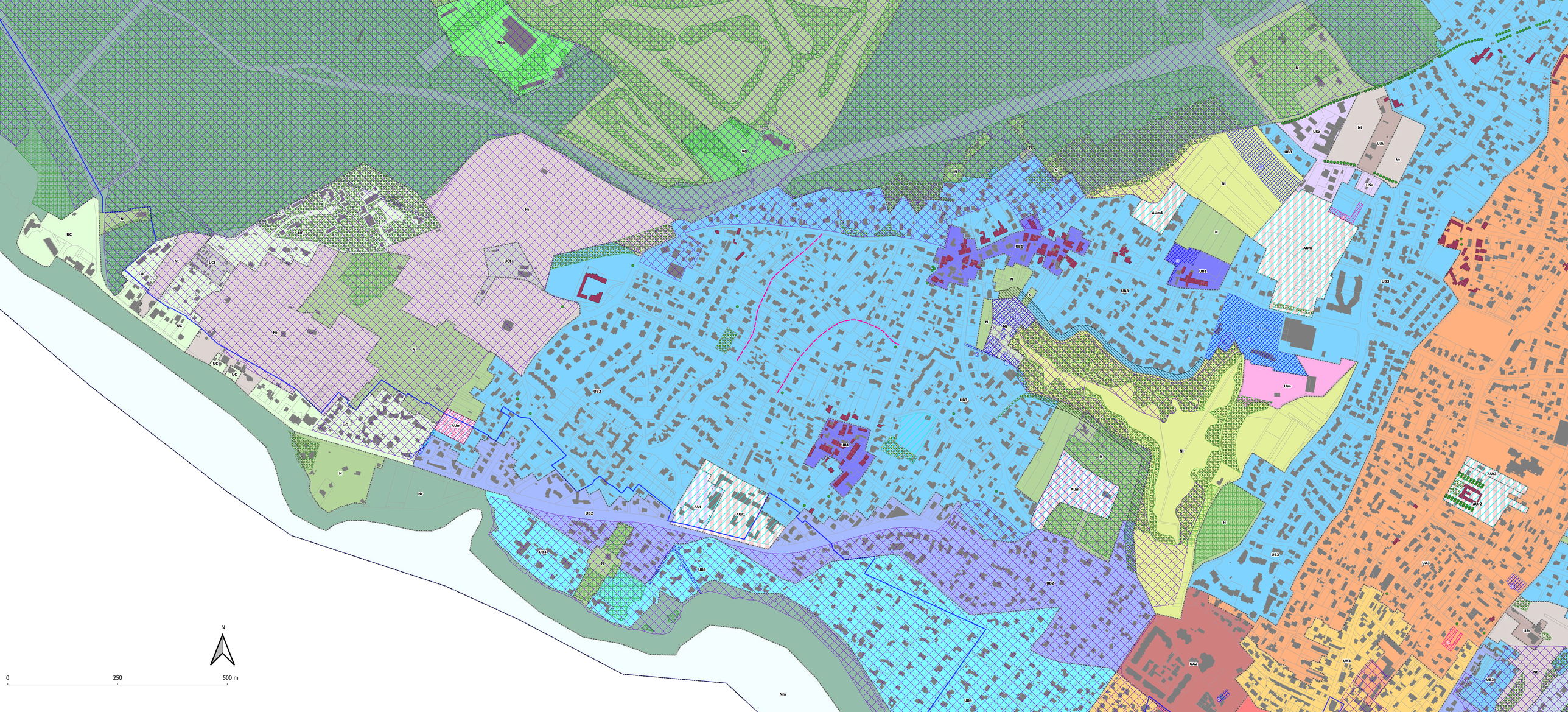
- PPRN Erosion littoral submersion marine feux de forêt
- Eléments de patrimoine à protéger
- Espace boisé classé
- Espaces verts proteges
- Zone Non Aedificandi A
- Zone Non Aedificandi B
- Haies, arbres ou alignements d arbres à protéger
- Limite haute des Espaces Proches du Rivage

DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Emplacement réservé (voir liste)
- Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux (voir liste)
- Secteur comportant des OAP
- Servitude d alignement

Emplacement réservé			
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m² à titre indicatif
1	Aménagement d'une liaison douce avec plantation, rue des Pervenches	Commune	3 395
2	Aménagement d'une piste cyclable / La Monge	Commune	3 070
3	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / avenue Joseph Odelin	Commune	768
4	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / rue de la Chapelle	Commune	621
5	Aménagement d'accès pour les jardins familiaux	Commune	329
6	Aménagement accès à la zone AU depuis l'avenue de la Grande Côte	Commune	470
7	Aménagement de la voirie pour le centre-ville	Commune	409
8	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Beaulieu	Commune	2 000
9	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / La Source	Commune	8 266
10	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Bernezac Sud	Commune	7 842
11	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Acacias	Commune	1 057
12	Aménagement des jardins familiaux / Le Paiud	Commune	7 593
13	Création d'équipement collectif (salle des fêtes, équipement de loisirs, maison des associations,...)	Commune	20 800
14	Création d'un espace de stockage pour la base nautique	Commune	205
15	Aménagement d'une plaine des sports	Commune	11 461
16	Pôle santé, logements inclusifs (saisonnier, social, ...), stockage matériel des services techniques	Commune	2 858

Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux				
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	% de logements sociaux	Surface en m² à titre indicatif
A1	Logements sociaux secteur des Verdiers	Commune	100%	994
A2	Logements sociaux secteur Le Gourbaud	Commune	100%	1 169
A3	Logements sociaux secteur Pluviers	Commune	100%	4 220
B1	Logements sociaux secteur rue de Verdun	Commune	50%	6 674



SAINT PALAIS SUR-MER

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 3-2-3

PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - APRÈS MODIFICATION

PLAN PARTIE OUEST - 1/3000ème

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









id de ville urbanisme
371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id-ville.com

DECOUPAGE EN ZONES

Zone urbaine multifonctionnelle

- UA1 : Tissu bâti du centre-ville (partie Est)
- UA2 : Tissu bâti du centre-ville (partie Ouest)
- UA3 : Tissu bâti autour de l'avenue de Courlay
- UA4 : Tissu bâti entourant le centre-ville
- UB1 : Tissu bâti des anciens hameaux
- UB2 : Tissu bâti du quartier de Pontaillac et avenue de la Grande Côte
- UB3 : Tissu bâti à dominante pavillonnaire
- UB4 : Tissu bâti du bord de mer
- UC : Tissu bâti situé en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)
- UCt : Tissu bâti destiné aux campings en dehors de l'espace aggloméré (loi littoral)

Zone urbaine spécialisée

- USa : Secteur dédié aux activités économiques diversifiées
- USe : Secteur ayant vocation à recevoir des équipements publics
- USt : Secteur dédié aux campings (l'autre partie des campings est classée en Nt)

Zone à urbaniser

- AUr1 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Foyer Creusois)
- AUr2 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Sud)
- AUr3 : Secteur à urbaniser de renouvellement urbain (Béthanie Nord)
- AUm : Secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle
- AUm1 : Secteur à urbaniser à vocation multifonctionnelle du chemin du Gourbaud
- AUt : Secteur à urbaniser à vocation de tourisme social

Zone agricole

- A : Zone agricole

Zone naturelle et forestière

- N : Zone naturelle
- Nr : Secteur des espaces remarquables du littoral
- Nm : Secteur des parties maritimes des espaces remarquables du littoral
- Ne : Secteur dédié à la station d'épuration
- Neq : Secteur dédié au centre équestre
- Ng : Secteur dédié au Golf
- Nj : Secteur dédié aux jardins familliaux
- Nt : Secteur naturel des campings (l'autre partie est classée en USt)
- Nl : Secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs
- Np : Secteur comportant un risque de remontée de nappe, inondations et submersion marine

DISPOSITIONS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- PPRN Erosion littoral submersion marine feux de forêt
- Eléments de patrimoine à protéger
- Espace boisé classé
- Espaces verts proteges
- Zone Non Aedificandi A
- Zone Non Aedificandi B
- Haies, arbres ou alignements d arbres à protéger
- Limite haute des Espaces Proches du Rivage

DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Emplacement réservé (voir liste)
- Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux (voir liste)
- Secteur comportant des OAP
- Servitude d alignement

Emplacement réservé			
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	Surface en m² à titre indicatif
1	Aménagement d'une liaison douce avec plantation, rue des Pervenches	Commune	3 395
2	Aménagement d'une piste cyclable / La Monge	Commune	3 070
3	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / avenue Joseph Odelin	Commune	768
4	Aménagement d'un cheminement secteur du phare de Terre Nègre / rue de la Chapelle	Commune	621
5	Aménagement d'accès pour les jardins familiaux	Commune	329
6	Aménagement accès à la zone AU depuis l'avenue de la Grande Côte	Commune	470
7	Aménagement de la voirie pour le centre-ville	Commune	409
8	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Beaulieu	Commune	2 000
9	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / La Source	Commune	8 266
10	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Bernezac Sud	Commune	7 842
11	Aménagement d'un bassin de retention des eaux / Acacias	Commune	1 057
12	Aménagement des jardins familiaux / Le Paiud	Commune	7 593
13	Création d'équipement collectif (salle des fêtes, équipement de loisirs, maison des associations,...)	Commune	20 800
14	Création d'un espace de stockage pour la base nautique	Commune	205
15	Aménagement d'une plaine des sports	Commune	11 461
16	Pôle santé, logements inclusifs (saisonnier, social, ...), stockage matériel des services techniques	Commune	2 858

Emplacement réservé pour la réalisation de logements sociaux				
N° ER	Désignation	Bénéficiaire	% de logements sociaux	Surface en m² à titre indicatif
A1	Logements sociaux secteur des Verdiers	Commune	100%	994
A2	Logements sociaux secteur Le Gourbaud	Commune	100%	1 169
A3	Logements sociaux secteur Pluviers	Commune	100%	4 220
B1	Logements sociaux secteur rue de Verdun	Commune	50%	6 674

SAINT PALAIS SUR-MER

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - AVANT MODIFICATION

PIÈCE N° 3-2-4

SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE, FONCTIONNELLE ET ZONES D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE - 1/6000eme

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









id de ville urbaniste
371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id-ville.com

Servitude de mixité
- Périmètre de mixité fonctionnelle
- Servitude de mixité sociale

Zone d'archéologie préventive
- Zone de Saisine A (tout dossier)
- Zone de Saisine B (supérieur à 2000m²)

N

0 500 1 000 m

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT - APRÈS MODIFICATION

PIÈCE N° 3-2-4

SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE ET ZONES D'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE - 1/6000ème

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

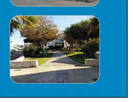
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 05 janvier 2026

Le Maire
Claude BAUDIN









id de ville urbaniste
371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id-ville.com

Servitude de mixité
- Périmètre de mixité fonctionnelle
- Servitude de mixité sociale

Zone d'archéologie préventive
- Zone de Saisine A (tout dossier)
- Zone de Saisine B (supérieur à 2000m²)

N

0 500 1 000 m

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 4

PAGES MODIFIÉES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Les modifications apportées à la pièce du PLU sont signalées, en haut de page par un encart Rouge :

Page modifiée

Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et gras
Dispositions ajoutées

Les dispositions supprimées apparaissent barrées en vert
~~Dispositions supprimées~~

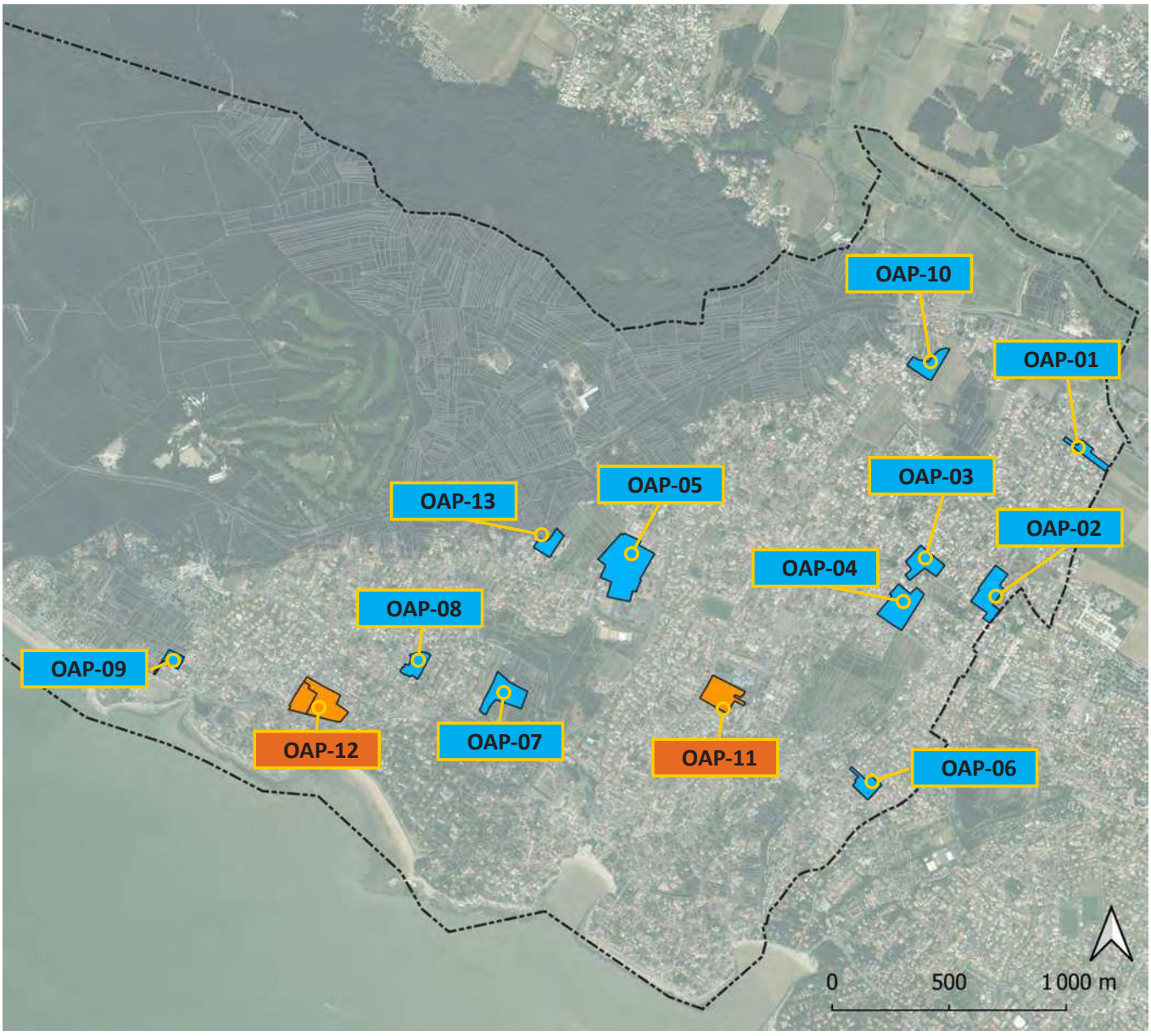
Page après modification

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Densité minimale
OAP-01	Narcisses	0.65 ha	Habitat	12 logements	18 lgt/ha
OAP-02	Moulin de Vessac	1.77 ha	Habitat	65 logements	36 lgt/ha
OAP-03	Maine Bertand Nord	1.25 ha	Habitat	35 à 45 logements	32 lgt/ha
OAP-04	Maine Bertrand Sud	1.82 ha	Habitat	60 à 70 logements	35 lgt/ha
OAP-05	Ganipote	4.06 ha	Habitat	104 logements	25 lgt/ha
OAP-06	Bernezac	0.78 ha	Habitat	31 logements	39 lgt/ha
OAP-07	Sur la Rivière	1.67 ha	Habitat	7 logements	4 lgt/ha
OAP-08	Rouge-Gorge	0.82 ha	Habitat	8 logements	10 lgt/ha
OAP-09	Chemin des Pluviers	0.47 ha	Habitat	8 logements	17 lgt/ha
OAP-10	Châtenet	1.05 ha	Habitat	44 logements	42 lgt/ha
OAP-11	Béthanie	1.65 ha	Habitat/ activité	88 logements	53 lgt/ha
OAP-12	Foyer Creusois	2.72 ha 1.82 ha (habitat)	Habitat/ activité	80 logements	44 lgt/ha
OAP-13	Chemin du Gourbaud	0,69 ha	Habitat	12 logements	18 lgt/ha
OAP	Mise en valeur de la trame verte et bleue		Ensemble de la commune		

Apparait en bleu les OAP à vocation dominante d'habitat, en orange les OAP à vocation mixte (habiotat, activités, commerces, services, ...) en vert les OAP thématique de mise en valeur de la trame verte et bleu.

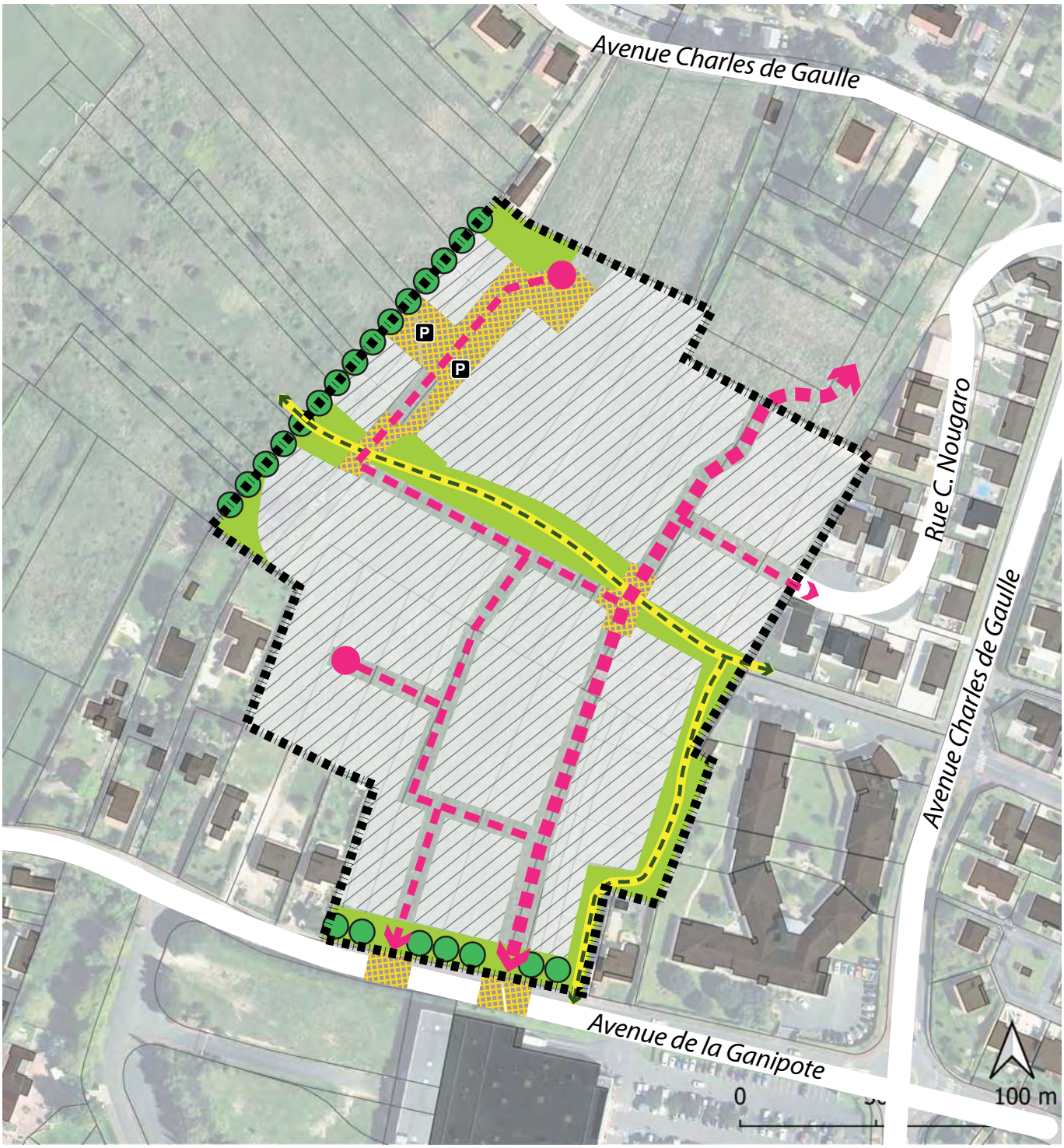
Page après modification

Les périmètres couverts par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Apparait en bleu les OAP à vocation dominante d'habitat, en orange les OAP à vocation mixte (habitat, activités, commerces, services, ...). L'OAP thématique de mise en valeur de la trame verte et bleu, concerne l'ensemble de la commune et n'apparaît pas sur la carte.

SCHEMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Voie de desserte principale à créer

Voie de desserte secondaire à créer

Liaisons douces à créer
(piste cyclable et cheminement piéton)

Parking à créer

Armature urbaine et paysagère

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)

Espace de nature, jardin en coeur d'ilot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Alignements d'arbres ou de haies à créer

Eléments de programmation

Espace constructible à dominante d'habitat

Page après modification

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet doit permettre l'urbanisation des terrains en cohérence avec le maillage existant, tout en créant une interface avec le milieu naturel présent à l'ouest.
L'opération doit accueillir des constructions à vocation d'habitat (lots libres et logements sociaux) et une résidence sénior.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération est desservie par une **voie de desserte principale** de l'avenue de la Ganipote à la future voie créée au nord de l'opération qui rejoint ensuite le débouché de la rue Claude Nougaro et l'avenue Charles de Gaulle. Des **voies de dessertes secondaires** maillent l'opération afin de desservir l'ensemble des terrains avec un accès à la rue Claude Nougaro (actuellement se terminant en impasse).

Sur la frange ouest, la voie de desserte est réalisé au milieu d'un lieu d'usage collectif (où se croisent les flux motorisés, piétons et stationnement).

Une coulée verte, support d'une **liaison douce** dessert l'opération depuis l'avenue Charles de Gaulle, à l'est (piste cyclable et cheminement piéton). Une seconde liaison douce dessert l'opération sur la frange Est et Sud-est de l'opération depuis la liaison douce située entre l'EHPAD et le lotissement Rue Claude Nougaro jusqu'à l'avenue de la Ganipote.

Les **carrefours** entre les voies de desserte et l'avenue de la Ganipote doivent être requalifié pour sécuriser et embellir l'espace public. Le traitement des carrefours permet de sécuriser l'ensemble des modes de déplacements.

Les places de **stationnement sont réalisées à la parcelle ou par la création d'espace de stationnement collectif paysagé**, pour permettre de répondre efficacement aux besoins des habitants.

Les espaces de stationnement collectif paysagé, doivent être arborés et plantés (bandes engazonnées, arbustes etc.) de façon à dissimuler au mieux les stationnements et de les rendre visuellement plus agréables.

Les places et espaces de stationnement sont constitués en matériaux non imperméabilisés afin de limiter le ruissellement des eaux.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics.

Un **lieu d'usage collectifs** (placette) où se croisent les flux motorisés et piétons est créé au croisement des différentes voies et de la liaison douce prolongée. Il constitue un espace d'aménité par lequel transite la liaison douce. Les revêtements de sol de cet espace doivent être à la fois à dominante minérale et composés de matériaux drainant afin de limiter le ruissellement des eaux. Ils doivent être différenciés du vocabulaire routier de l'enrobé, de manière à signaler un espace apaisé et sécurisé.

OAP-10 > CHÂTENET

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Densité minimale
OAP-10	Châtenet	1.05 ha	Habitat	44 logements	42 lgt/ha

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé au nord de la commune, à proximité du cimetière paysagé et de l'aire de co-voiturage, le terrain est composé d'arrières de parcelles et de prairie. Il est longé par un chemin rural reliant l'avenue de verdun, à l'ouest et la rue des Primevères à l'est. Ce chemin présente des dimensions réduites est n'est actuellement pas viabilisé. Il nécessite d'être réaménagé pour accompagner l'urbanisation du secteur.



OAP-13 > CHEMIN DU GOURBAUD

Code OAP	Lieu-dit	Surface globale de l'OAP	Vocation principale	Potentiel indicatif de production de logements	Densité minimale
OAP-13	Chemin du Gourbaud	0.69 ha	Habitat	12 logements	18 lgt/ha

ÉLÉMENT DE CONTEXTE ET ENJEUX

Situé en limite nord-ouest de l'enveloppe urbaine, le site correspond à un terrain non bâti au contact d'un tissu pavillonnaire diffus et en limite avec la forêt des Combo d'Ansoime.
La limite et la frange nord-ouest des terrains est impactée par le PPRN feux de forêt.
Les terrains d'une longueur de 114 mètres sur 80 mètres de large n'est pas desservis directement par une voie. Plusieurs accès privées peuvent permettre la desserte des terrains.
Les terrains sont actuellement occupés par une pelouse rase.



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Accès existants

Boisements existants

PPRN Feux de forêt

Page après modification



Vue sur les terrains depuis l'Ouest



Accès possible à l'Ouest



Accès possible par l'Est

Enjeux principaux :

- Permettre et organiser la desserte des futures constructions
- Assurer l'intégration de l'opération au regard des formes urbaines environnantes et avec l'interface avec le milieu naturel situé nord et à l'ouest.

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Accès existants

Eléments de programmation

Espace constructible à dominante d'habitat individuel

Armature urbaine et paysagère

Espace de nature, espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Boisements existants

Accès ou voies à requalifier ou à réaménager

Amorce de voie de desserte à créer

Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Page après modification

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL

Le projet doit permettre de définir une limite claire à l'enveloppe urbaine par la réalisation d'une interface paysagère. Il est prévu la réalisation de construction à vocation de logements selon des caractéristiques urbaines proches de celles existantes en périphérie.

LES ACCÈS ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La qualité du projet d'aménagement repose sur la forme et le soin apportés aux espaces collectifs. La simplicité des tracés, la sobriété des aménagements et du mobilier, la qualité des matériaux utilisés, l'économie dans les gabarits proposés permettent de créer des espaces harmonieux et agréables pour tous les habitants.

Les voies, cheminements existants et créés sont optimisés et rationalisés. Ces voies sont mises en œuvre avec les gabarits utiles minimaux afin d'obtenir des espaces publics, communs, partagés, à taille humaine.

L'opération pourra être desservie à partir des chemins d'accès existants présent à l'Est ou à l'Ouest. Cette accès doit être requalifié pour pouvoir accueillir une circulation apaisée (voitures, cycles, piétons) à double sens. Il revient au porteur de projet de prévoir et de réaliser les accès, qui devront être conforment au règlement en vigueur.

Une **liaison douce** (piste cyclable et cheminement piéton) pourra être créée afin de relier l'opération aux équipements situés au nord et l'opération. Cette liaison douce pourra emprunter l'espace vert collectifs situé le long du massif boisé.

Les places de stationnement sont réalisées à la parcelle ou par la création d'espace de stationnement collectif paysager, pour permettre de répondre efficacement aux besoins des habitants.

Au sein de l'opération, un ou plusieurs espaces collectifs et/ou de stationnement pourront être créer

Ces espaces de collectif et/ou de stationnement, doivent être arborés et plantés (bandes engazonnées, arbustes etc.) de façon à dissimuler au mieux les stationnements et de les rendre visuellement plus agréables.

Les places et espaces de stationnement sont constitués en matériaux non imperméabilisés afin de limiter le ruissellement des eaux.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

La répartition de différentes formes urbaines et typologies programmatiques au sein de l'opération apporte du rythme et de la variété contribuant à la qualité des espaces publics.

L'ordonnancement du bâti au contact de l'espace public permet de souligner et de tenir le paysage urbain. Ainsi, les bâtiments présentent une façade principale orientée vers la voie, un épannelage non uniforme (éviter un effet «barre») et un traitement des façades (rythmes, saillies, couleurs, matériaux,...) qui participent à mettre en valeur l'image du site.

Un **espace vert collectif** est créé en limite nord-ouest de l'opération autour de la frange boisée existante avec le massif forestier d'une largeur minimale de 10 mètres. Il doit être arboré et planté et permet de **créer une limite franche à l'urbanisation du secteur.**

Cette espace pourra être le support d'une liaison douce permettant d'accéder aux équipements présents au nord de l'opération.

Les typologies bâties développées apportent de la **diversité architecturale** et des espaces de respiration où la végétation est visible depuis l'espace collectif.

Les dispositifs de clôtures doivent parfaitement participer à la qualité architecturale et paysagère de l'opération. Ces clôtures doivent s'intégrer au contexte dans lequel elles s'inscrivent. Elles seront par exemple structurantes et maçonnées au contact des rues périphériques de l'opération de manière à affirmer leur contexte urbain et s'inscrire dans le prolongement des façades bâties ou traitée de manière plus naturelles et intégrées dans la végétation au contact de la trame paysagère.

PROGRAMMATION, MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération doit prévoir la construction d'environ 12 logements sur le site.

Les opérations de construction de logements doivent intégrer au minimum 30% de logements aidés (locatifs ou accession à la propriété) et une densité minimale de 18 logements à l'hectare.

Le programme de construction doit permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible.
La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

- Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectifs des eaux usées sur le réseau existant en privilégiant dans la mesure du possible le raccordement gravitaire.
Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit intégrer cette disposition pour éviter la mise en place de poste de pompage.

- Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales par l'infiltration sur la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération.

Page après modification

LE PHASAGE ET LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opération d'ensemble de 5 logements minimum.
Les opérations d'aménagement et de construction peuvent être entreprises en une ou plusieurs tranches.
En cas de réalisation par tranches, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas l'ensemble de l'opération.

Les aménagements seront autorisées à la condition de la réalisation de la voies ou des voies de dessertes des terrains.

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 1

ARRÊTÉ DU MAIRE PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Reçu en préfecture le : 16/06/2025
Publié le : 16/06/2025
ID : 017-211703806-20250616-U2025-303-AR

ARRÊTÉ DU MAIRE

N° U 2025 - 303

Nature : 2.1.2

Objet : arrêté prescrivant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Palais-sur-Mer

Le maire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants et R.153-20 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Palais-sur-Mer approuvé le 14 avril 2022 et modifié le 15 juin 2023 ;

Considérant qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée 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 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.

Considérant qu'en application de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;

Considérant que 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 ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant qu'en vertu de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, les modifications projetées n'ont pas pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme) avant sa mise à disposition du public ;

Considérant que pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront alors enregistrées et conservées ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant le conseil municipal de Saint-Palais-sur-Mer qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

N° U 2025-303

ARRÊTE

Article 1 :

Une procédure de modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Palais-sur-Mer est engagée en application des dispositions des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2 :

Le projet de modification simplifiée portera sur des adaptations et des précisions apportées au rapport de présentation, aux orientations d'aménagement et de programmation, au règlement écrit et graphique du PLU.

Article 3 :

Conformément aux articles L.153-36, L.153-37 et L.153-40, et L.153-45 à L.153-48, le déroulement de la procédure sera le suivant :

- Le projet de modification simplifiée n° 1 de la commune de Saint-Palais-sur-Mer sera notifié au Préfet de la Charente-Maritime et aux personnes publiques associées (PPA) pour avis, avant sa mise à disposition du public. Les PPA devront fournir leur avis sous 15 jours à compter de la date à partir de laquelle le projet de modification simplifiée leur aura été notifié ;
- Le projet de modification simplifiée n° 1 de la commune de Saint-Palais-sur-Mer, auquel seront joints, le cas échéant, les avis PPA, sera mis à disposition du public selon les modalités qui auront été précisées préalablement par une délibération du conseil municipal ;
- À l'issue de la mise à disposition du public, après la présentation du bilan ce celle-ci par le Maire, et après éventuelle modification pour prise en compte des avis des PPA et des observations du public, la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Saint-Palais-sur-Mer sera adoptée par délibération motivée du conseil municipal de Saint-Palais-sur-Mer.

Article 4 :

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et publié. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la Charente-Maritime.

Article 5 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime
- Monsieur le Directeur de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM 17).

Article 6 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible sur site www.telerecours.fr devant le Tribunal administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Tout recours gracieux ou hiérarchique maintient le délai de recours contentieux s'il est lui-même formé dans le délai de deux mois à compter de la publication de la décision.

Fait à Saint-Palais-sur-Mer

Le 16 juin 2025

Le maire,



Claude BAUDIN

Acte rendu exécutoire après transmission en préfecture,
le :

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 2

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL, DÉCIDANT DE NE PAS RÉALISER D'ÉVALUATION ENVRIONNEMENTALE ET DÉFINISSANT LES MODALITÉS DE LA MISE À DISPOSITION AU PUBLIC DU PROJET

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Reçu en préfecture le : 26/09/2025
Publié le : 26/09/2025
ID : 017-211703806-20250925-DCM2025-210-DE

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 : en exercice : 27 présents : 21 procurations : 6 absents : 0 votants : 27	*Présents :* 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. *Absents représentés* **:** 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). 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 1er 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 ;

<u>Absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale</u>

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 1er 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 ;

<u>Modalités de mise à disposition au public du projet</u>

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.stpalaissurmer.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@stpalaissurmer.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 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 :

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 3

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL TIRANT LE BILAN DE LA MISE À DISPOSITION ET APPROUVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 1

DOSSIER CAS PAR CAS

(FORMULAIRE ET AUTO ÉVALUATION)

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Annexe II

GOUVERNEMENT *Liberté* *Égalité* *Fraternité*	**Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme** Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
	Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Commune de Saint-Palais-sur-Mer
SIRET/SIREN
211703806
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
1 Av. de Courlay, 17420 Saint-Palais-sur-Mer 05 46 23 56 56 mairie@stpalaisurmer.fr
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
M. Garnier, adjoint délégué à l'urbanisme
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Mme Nathalie Biardeau, responsable Urbanisme
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)

Annexe II

Mme Nathalie Biardeau, responsable Urbanisme 1 Av. de Courlay, 17420 Saint-Palais-sur-Mer 05 46 23 56 79 urba@stpalaissurmer.fr
2. Identification du PLU
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))
PLU
2.2 Intitulé du document
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Palais-sur-Mer
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document
PLU approuvé le 14 avril 2022 PLU ayant fait l'objet d'une modification approuvé le 15 juin 2023
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU
Commune de Saint-Palais-sur-Mer
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

3. Contexte de la planification
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables
Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
☒Oui ☐Non
Si oui, nom du document et date d'approbation :
SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020 et modifié le 14 octobre 2024
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?
☒Oui ☐Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :
SCoT de la CARA appouvé le 18 décembre 2024
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?
SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 PDU de la Communauté d'Agglomération de Royan Atalntique (16 décembre 2013) SDAN (juin 2013) Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (décembre 2018) Plan de prévention des risques naturels érosion et submersion marine et feux de forêt

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale
Avis du 02 novembre 2021
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ? ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la date de l'actualisation
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle
Le dossier de PLU a pris en compte la grande majorité des remarques de la MRAE
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale ☒Oui ☐Non
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet
Le PLU a fait l'objet d'une modification du droit commun approuvé le 15 juin 2023

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine
4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique
Modification simplifiée
4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU
4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)
3 918 (INSEE 2021)

4.2.2 Caractéristiques spatiales		
Superficie totale (en hectares)	1706.94 ha	
	Actuellement	Après évolution

Annexe II

Superficie par zones	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	498.98	29.2%	498.98	29.2%
zones 1 AU	18.44	1.1%	19.13	1.1%
zones 2 AU	0	0%	0	0%
zones A	34.93	2%	34.93	2%
zones N	1154.59	67.6%	1153.90*	67.6%
Total	1706.94	100%	1706.94	100%

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Orientation n°14 du PADD, objectif de réduire d'environ 20% la consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie (17.4 ha)
* La différence de surface est due à la décision de justice du 10 décembre 2024 qui annule partiellement le PLU de 2022 sur 4 parcelles d'une superficie totale de 0.69 ha, classées en secteur de zone NI et réintroduit, pour ces parcelles, le classement du PLU de 2012 soit un classement en zone AU. La modification simplifiée ne fait qu'intégrer dans le PLU en vigueur, la décision de justice.

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

- **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 n° 29, 41, 42 et 43.**
- **Simplifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques.**
- **Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et 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.**

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

☐Oui
☒Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les

territoires ulra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ? ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Chapitre 4 du rapport de présentation à partir de la page 140 – Etat Initial de l'environnement avec des extraits de l'inventaire 4 saisons réalisé sur différents secteurs préssentis pour être ouverts à l'urbanisation. Chapitre 7 du rapport de présentation à partir de la page 395 – Incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction voire de compensation. https://stpalaissurmerfr.sharepoint.com/sites/Documentpublique-PLU/Shared%20Documents/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2FDocumentpublique%2DPLU%2FShared%20Documents%2FPLU%2FDossier%20PLU%2DPDA%20approuv%C3%A9%20le%2014%2E04%2E2022&p=true&ga=1
4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs ☒Oui ☐Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Une partie de la modification simplifiée prévoit d'assouplir certaines règles d'implantation des constructions.

4.3.4 La procédure a pour objet :
- de créer un espace boisé classé ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace boisé classé ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la localisation et la superficie
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier ☐Oui

☒Non
Si oui, préciser la localisation et les superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de créer de nouvelles protections environnementales ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser les protections et leurs superficies
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐Oui ☐Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐Oui ☐Non
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur

- Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la ***rubrique 3.1,*** intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
- Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales ☐Oui ☒Non
Si oui, préciser les effets
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☒	☐	La commune, dans son ensemble, est soumise aux dispositions de la loi littoral La loi littoral identifie : des « espaces proches du rivage », une « bande littorale des 100 m », des « espaces remarquables sur le territoire », des « coupures d'urbanisation », et des « espaces boisés significatifs ». La constructibilité est restreinte au sein de ces secteurs.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☒	☐	3 site natura 2000 sont identifiées sur le territoire de la commune « Presqu'île d'Arvert », au nord-ouest de la commune, classé en Zone Spéciale de Conservation « Baie de Bonne Anse, marais de Bréjat et de Saint-Augustin », classé en Zone de Protection Spéciale au nord de la commune « Estuaire de la Gironde », vaste écosystème estuarien situé hors des limites communales mais qui peut subir des pressions liées à l'urbanisation de la commune
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☒	☐	2 sites identifiés sur le territoire de la commune : **La Corniche des Perrières : site inscrit et classé** **Côte St Girard Grande côte : site inscrit**
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	Le territoire est couvert par un Plan de prévention des risques nautrels : Erosion littorale et submersion marine et feux de forêts
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	☒	☐	Le territoire est couvert par un Site Patrimonial Remarquable de la commune de Saint-Palais-sur-Mer
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Le territoire comporte 2 PDA : Phare de Terre-Nègre et ses dépendances Restes de l'ancienne Eglise de Saint-Pallais

Annexe II

Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☒	☐	Plusieurs réservoirs de biodiversité sont localisés sur la commune : Forêt des Combots d'Ansoine (réservoir et corridors) Ruisseau du Pérat (réservoir et corrdiors) Estuaire de la Gironde (réservoir et corridor) La commune compte aussi plusieurs corridors : . sous la D25, on retrouve un espace naturel formé de boisements mixtes entourés de friches et de prairies, et qui débouche sur une plantation de peupliers. . Derrière le camping des Ormeaux, on retrouve un assez vaste espace de fourrés sur pelouse sèche, entouré par un boisement mixte. Située au milieu d'une zone d'habitat assez dense, cette zone pourrait permettre le passage de certaines espèces en plein milieu urbain. . Enfin, au niveau de la rue des Ifs, entre la baie de Nauzan et la plage de la Conche, au milieu d'un petit parc boisé, on retrouve un alignement d'arbre remarquable.
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	Le territoire est couvert par 6 périmètres de ZNIEFF : ZNIEFF de type I : Falaises de la grande Côte ZNIEFF de type I : Forêt de la Courbe ZNIEFF de type I : Mairais de Saint-Augustin ZNIEFF de type II : Estuaire de la Gironde ZNIEFF de type II : Esutaire, marais et coteaux de la Gironde en Chrarente-Martime ZNIEFF de type II : Presqu'île d'Arvert
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☒	☐	50 sites ENS actifs disposant de pilotes et d'acteurs en capacité d'assurer dès à présent la gestion et la valorisation des sites ; 80 sites ENS candidats, qui ont pour vocation à intégrer

			progressivement le réseau, dont 1 à SAINT-PALAIS-SUR-MER : Combots d'Ansoine (avec une note de 4/5 d'un point de vue écologique) Tous ces sites sont localisés dans la forêt des Combots d'Ansoine
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☒	☐	748 ha classés en EBC, principalement la forêt des Combots d'Ansoine.
Autre protection	☒	☐	Le PLU identifie et protége : Elément de patrimoine à protéger Espaces verts protégés Haies, arbres ou alignement d'abres à protéger

5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☒	☐	La commune, dans son ensemble, est soumise aux dispositions de la loi littoral
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	☒	☐	Une partie des zones urbaines et à urbaniser où sont modifiées certaines règles sont concernée par la présente modification simplifiée est impacté par le secteur B2 du PPRN (feux de forêt)

Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	☒	☐	Les terrains ayant fait l'objet d'une décision de justice sont situés à proximité d'une zone Natura 2000. Certains secteurs de zones de la zone UB dans lesquels les règles d'implantation sont modifiées sont localisés à proximité d'une zone Natura 2000.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site patrimonial remarquable créé en application des	☒	☐	Certains secteurs de zones de la zone UA et UB dans lesquels les règles d'implantation sont modifiées

articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine			sont localisés dans le SPR de la commune.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	☒	☐	Certains secteurs de zones de la zone UA et UB dans lesquels les règles d'implantation sont modifiées sont localisés dans le SPR de la commune.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	☒	☐	Les terrains ayant fait l'objet d'une décision de justice sont situés à proximité d'une zone Natura 2000. Certains secteurs de zones de la zone UB dans lesquels les règles d'implantation sont modifiées sont localisés à proximité d'une zone Natura 2000.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme			
Autre protection	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

☐Oui
☒Non

Si oui, précisez :

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

La présente modification sera notifiées aux personnes publiques associées, puis fera l'objet d'une enquête publiques conformément aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme

7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique
☐Oui
☒Non

- participation du public par voie électronique
☐Oui
☒Non

- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures
☐Oui
☒Non

Si oui, préciser lesquelles

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- autre, préciser les modalités
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

8. Annexes		
8.1 Annexes obligatoires		
1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (***rubrique 2.5***).	☒
3	L'auto-évaluation (***rubrique 6***)	☒
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site *Internet*	☐
8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant		
Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent		
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.		

9. Engagement et signature			
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus (personne publique responsable)			
Fait à	Saint-Palais-sur-Mer	le,	1er juillet 2025
Nom	GARNIER	Prénom	Jean-Louis
Qualité	Adjoint délégué à l'urbanisme		
Signature L'adjoint délégué à l'urbanisme Jean-Louis GARNIER MAIRIE ST-PALAIS S/MER 17420 CHARENTE MARITIME			

Annexe II

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 DU PLU DE SAINT-PALAIS-SUR-MER

Rubrique 6 du formulaire d'examen au cas par cas : auto-évaluation

Table des matières

1. PREAMBULE 3

2. PRESENTATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLU DE SAINT-PALAIS-SUR-MER 4

3. ANALYSES DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 5

4. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000 22

5. CONCLUSION 27

1. PREAMBULE

Le présent document constitue la rubrique 6 du formulaire de demande d'examen au cas par cas, dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer.

Conformément à ce qui est demandé, l'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure de modification compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et expliquer pourquoi la procédure de modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

2. PRESENTATION DES OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE SAINT-PALAIS-SUR-MER

La commune de Saint-Palais-sur-Mer est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme à évaluation environnementale approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 avril 2022. Le PLU a aussi fait l'objet d'une modification de droit commun approuvé le 15 juin 2023.

En décembre 2024, un jugement du tribunal administratif de Poitiers, a annulé partiellement le PLU de 2022, modifié en 2023. Ce jugement annule le classement des parcelles AS n°29, 41, 42 et 43, d'une superficie de 0.69 ha, (classées en secteur de zone Nl au PLU de 2022) et réinstaure le classement antérieur (PLU de 2012) soit un classement en zone AUc, couvert par une OAP dont le périmètre et les orientations sont difficilement compatible avec l'urbanisation des terrains en question. La commune n'ayant pas fait appel. Les terrains en question sont à l'heure actuelle urbanisable. Ce jugement a pour conséquences d'augmenter les surfaces urbanisables de 0.69 ha.

Le présent projet de modification simplifiée n°1 du PLU a pour objet les changements sur les points suivants :

- 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 n° 29, 41, 42 et 43.
- Préciser les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques :
- Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et 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

Chaque point de la modification a fait l'objet d'une analyse pour déterminer si elle est susceptible d'engendrer des incidences potentielles sur l'environnement, qu'elles soient positives ou négatives. En particulier, les thématiques environnementales suivantes sont analysées :

- Consommation d'espace et artificialisation des sols;
- Géomorphologie ;
- Milieu nature et biodiversité ;
- Ressource en eau ;
- Risques naturels et technologiques ;
- Nuisances et pollutions ;
- Energie et climat ;
- Paysage et patrimoine.

3. ANALYSES DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour chacune des points de modification identifiées comme susceptibles de présenter des incidences potentielles sur l'environnement, une analyse des incidences est menée. L'objectif est de déterminer si la modification en question aura une incidence positive ou négative notable sur l'environnement, et le cas échéant, de définir des mesures ERC à mettre en œuvre.

La nomenclature suivante est utilisée :

Incidence positive forte	**++**
Incidence positive faible ou limitée	**+**
Sans objet / absence d'incidence	
Incidence négative faible ou limitée	**-**
Incidence négative forte	**--**

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 n° 29, 41, 42 et 43

Par jugement en date du 10 décembre 2024, le Tribunal Administratif de Poitiers a partiellement annulé le PLU révisé de la Commune, approuvé par délibération du conseil municipal du 14 avril 2022.

Le jugement a annulé le classement des parcelles cadastrées AS n° 29, 41, 42 et 43, classées par le PLU révisé en secteur de zone Nl (destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et d'équipements sportifs et de loisirs).

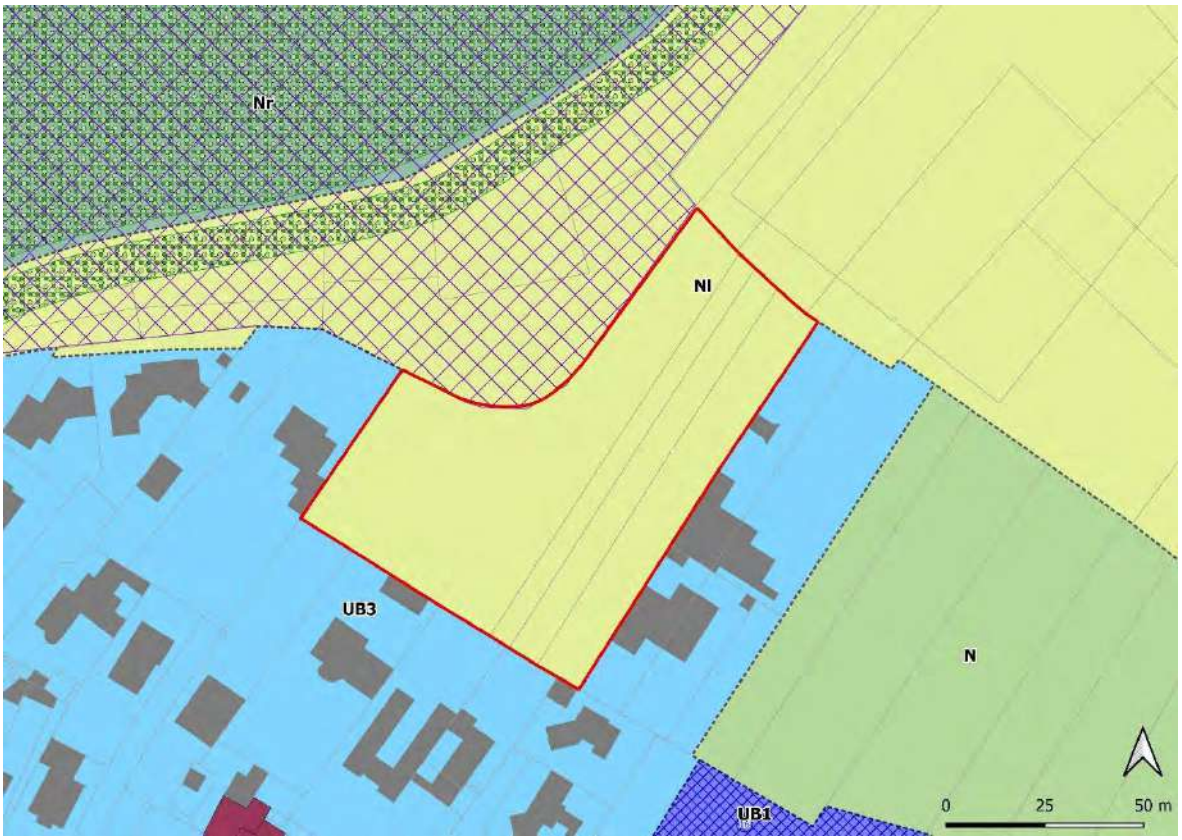
Les parcelles représentent une superficie totale de 6 900m² (0.69 ha).



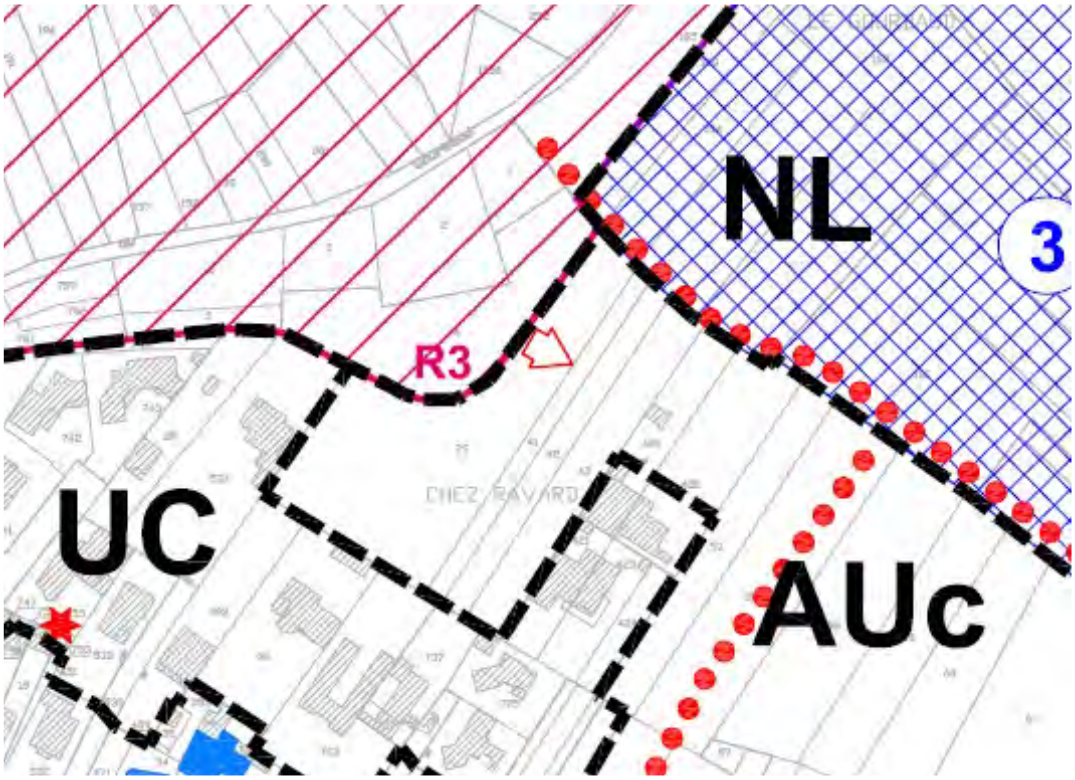
Localisation des terrains faisait l'objet du jugement du tribunal administratif (photo aérienne orthophoto IGN 2024)

Cette annulation partielle du PLU n'entraine aucun « vide » sur le secteur censuré en raison de la réinstauration des dispositions du PLU antérieur sur la partie partiellement annulée.

De fait, avec l'annulation partielle du PLU de 2022 sur les parcelles AS n°29, 41, 42 et 43, ces terrains sont reclassés en zone à urbaniser (AUc) et sont couverts par une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comme présents dans le PLU de 2012.



Classement des terrains au PLU de 2022



Classement des terrains au PLU de 2012

La zone AUc n'existe plus dans le PLU de 2022. De même que le périmètre de l'OAP qui couvrait les terrains en question, qui a été réduit lors de la révision du PLU approuvé en 2022, notamment afin de ne pas impacter des terrains présentant des enjeux environnementaux forts.

La présente modification prévoit ainsi d'intégrer ces terrains dans un nouveau secteur de zone à urbaniser qui reprend les règles et les droits à bâtir de la zone AUc du PLU antérieur, actuellement en vigueur, conformément au jugement du tribunal administratif.

Ainsi, la modification simplifiée prévoit de classer les terrains dans un secteur de zone AUm1. Il s'agit d'un nouveau secteur de zone de la zone à urbaniser du PLU. En effet, aucune zone urbaine ou à urbaniser du PLU révisé de 2022 ne présentent les mêmes règles que la zone AUc du PLU antérieure.

Ce secteur de zone AUm1 reprend ainsi les règles de la zone AUc du PLU de 2012, notamment en termes de hauteur, d'implantation, d'emprise au sol et de part de pleine terre, sans augmenter ou diminuer les droits à bâtir.

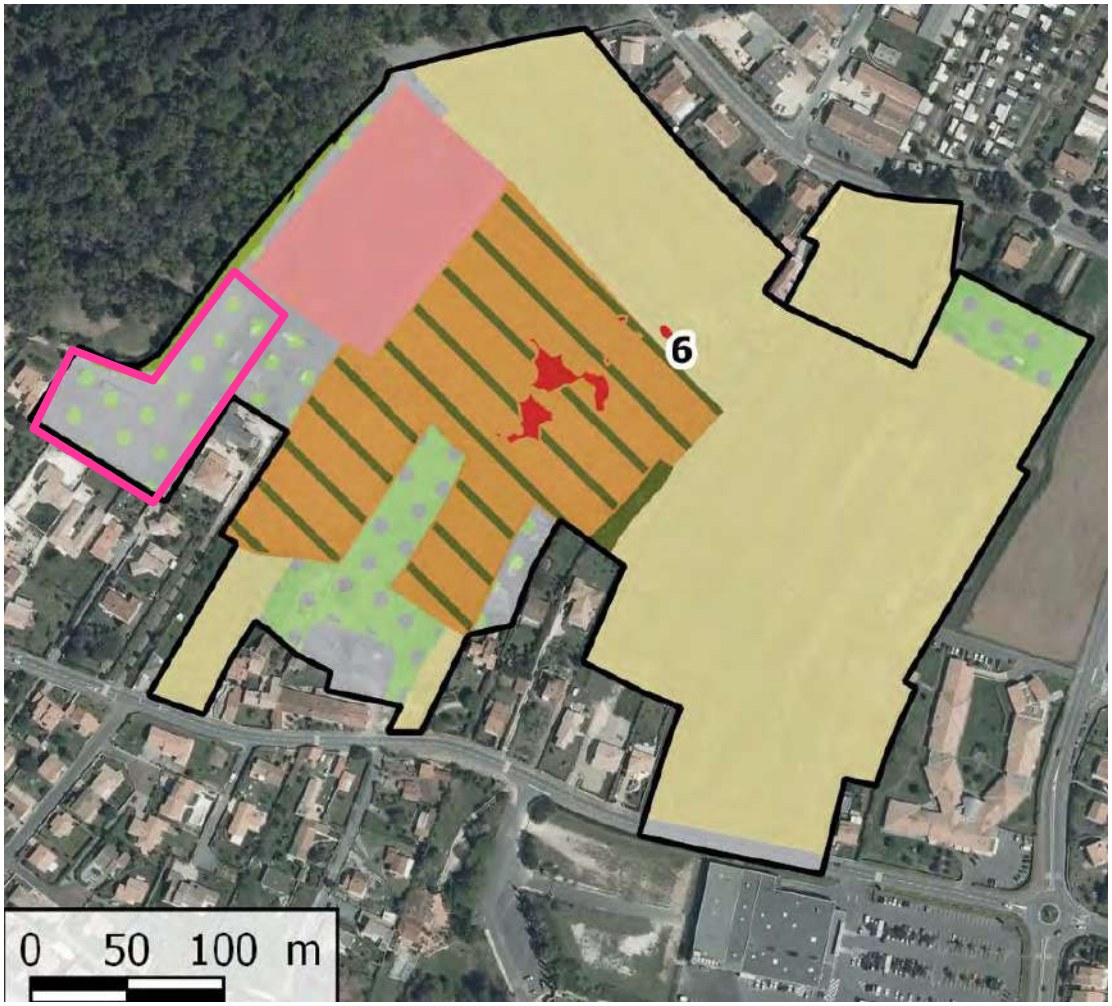
Afin de réinstaurer les mêmes droit à bâtir que le PLU de 2012, la modification simplifiée n°1 prévoit de créer une OAP spécifique aux terrains. Une nouvelle OAP est donc mise en place uniquement pour ce secteur qui reprend les principales orientations de l'OAP du PLU antérieur, notamment en termes de densité bâtie (environ 18 lgt/ha).



A noter que la modification simplifiée ne reclasse pas de terrains d'une zone naturelle ou agricole vers une zone urbaine ou à urbaniser ou n'augmente pas la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. C'est le jugement du tribunal administratif, actuellement applicable, qui reclasse en zone AUc les 0.69 ha de terrains classés en zone Nl au PLU de 2022. Le rôle de la modification simplifiée est « d'intégrer » l'ancienne zone AUc dans le PLU de 2022.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	Le jugement du TA en réintroduisant des droits à bâtir sur les 4 parcelles, augmente la consommation d'espaces du PLU (0.69 ha de consommation d'espaces naturels supplémentaires). La modification simplifiée n'augmente pas la consommation d'espaces. Au total le PLU suite au jugement permet la consommation de 14 ha. Ce nouveau total reste compatible avec les orientations du PADD sur la modération de la consommation d'espaces.	
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	Les terrains ayant fait l'objet d'un jugement ne présentent pas d'enjeux environnementaux selon l'état initial de l'environnement et l'inventaire 4 saisons réalisé lors de la révision du PLU de 2022.	
Ressource en eau	L'imperméabilisation supplémentaire des sols empêche la bonne infiltration des eaux pluviales. Cependant, cette imperméabilisation est limitée, ne portant que sur une surface limitée de 0.69 ha, sachant que le règlement du secteur impose un coefficient de pleine terre de 50%. Ainsi, l'incidence négative n'est pas significative.	
Risques naturels et technologiques	La localisation des terrains est située à proximité du massif forestier de la commune. Néanmoins, l'OAP mise à jour qui couvre les terrains prévoit la création d'un espace vert collectif afin de limiter l'exposition au risque mais aussi de préserver la lisière forestière. Ainsi, l'incidence négative de cette modification est limitée.	-
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	
Paysage et patrimoine	La localisation des terrains est située à proximité du massif forestier de la commune. Néanmoins, l'OAP qui couvre les terrains prévoit la création d'un espace vert collectif afin de préserver la lisière forestière.	

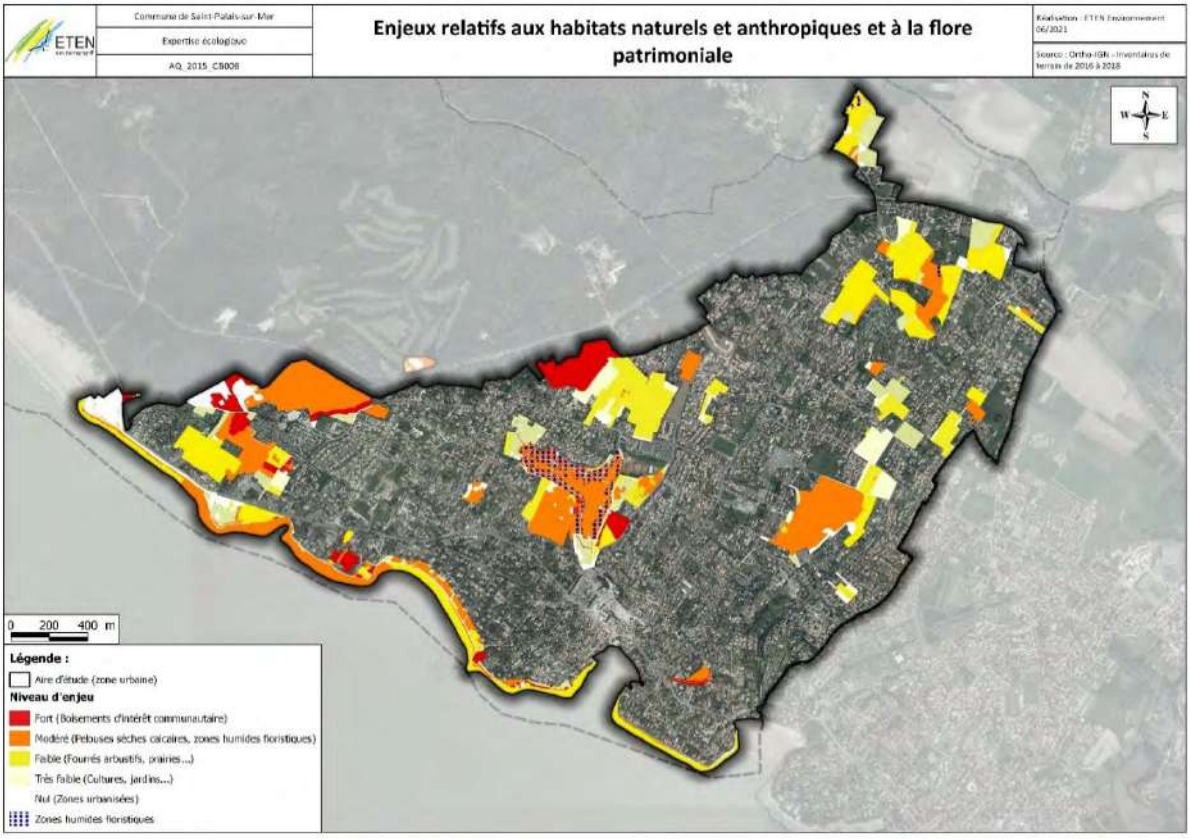
L'évaluation environnementale et l'inventaire 4 saisons réalisés sur le secteur lors de la révision du PLU de 2022 n'ont pas identifiés d'enjeux environnementaux sur ces parcelles malgré la proximité avec une zone Natura 2000 et une ZNIEFF. Elles sont en effet, composées d'une pelouse entretenue. L'inventaire 4 saisons identifie les parcelles comme « zone urbanisée et jardins ». La photo aérienne de 2024 ne montre pas d'évolution significative de la végétation sur le secteur.



Fourré (31.8 | /)
Pelouse calcaire sèche (34.322 | 6210)
Pelouse-ourlet à Brachypode penné, roncier et fourré arbustif (34.323 x 31.831 x 31.81 | /)
Prairie pâturée (38.11 | /)
Pinèdes à Chênes verts (42.811 | 2180)
Espaces verts (85.4 | /)
Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)
Zones urbanisées et jardins (86 X 85.3 | /)
Jardins (85.3 | /)
Friche (87.1 | /)

Les inventaires de terrain, réalisés sur 4 saisons du secteur (extrait du rapport de présentation, p.467)

Les inventaires 4 saisons ont identifié les terrains comme des zones urbanisées et des jardins.

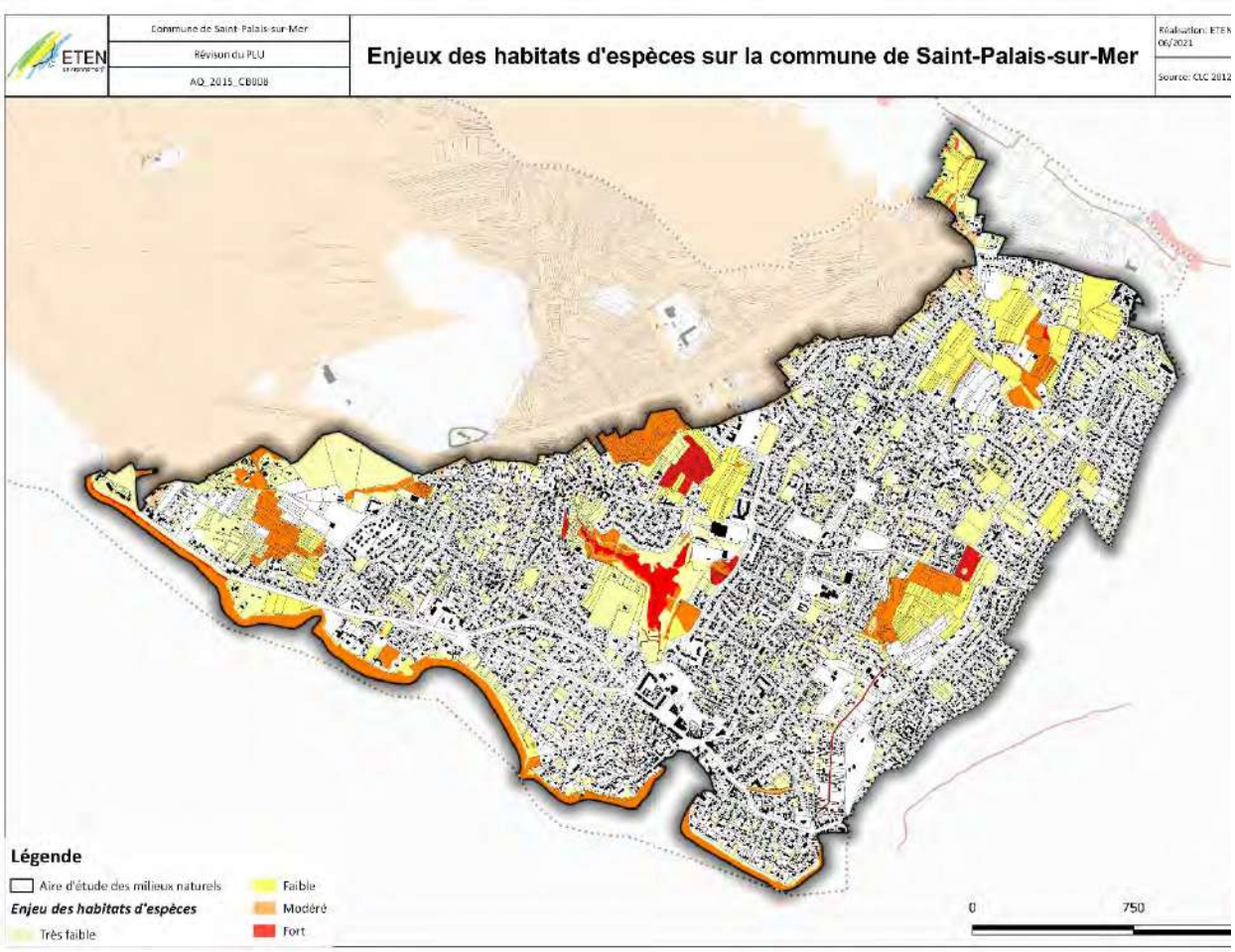


Enjeux liés aux habitats naturels et anthropiques (extrait du rapport de présentation p.177)

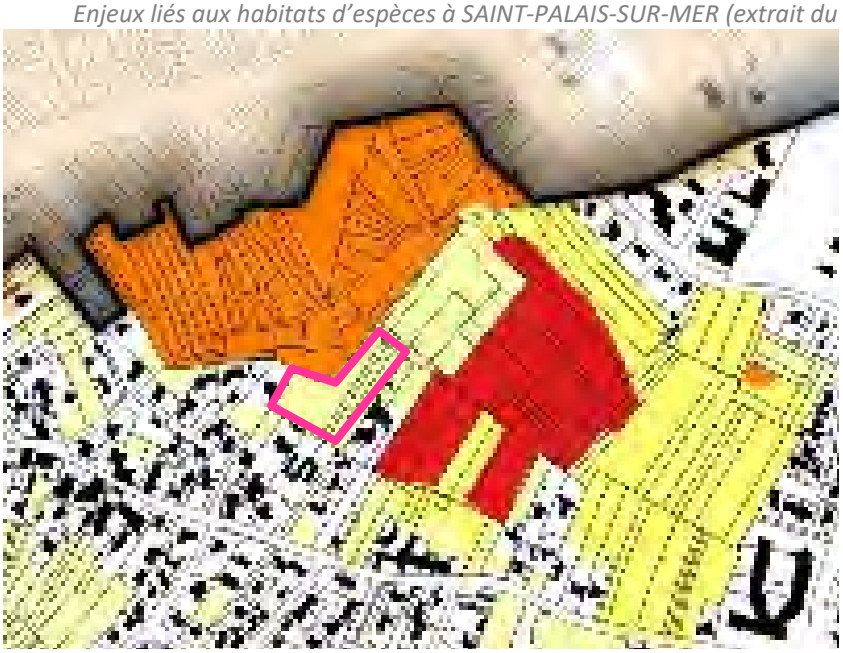


Zoom sur la localisation des parcelles

Les terrains présentent des enjeux « très faibles » en matière d'habitat naturels et anthropiques pour la flore patrimoniale.

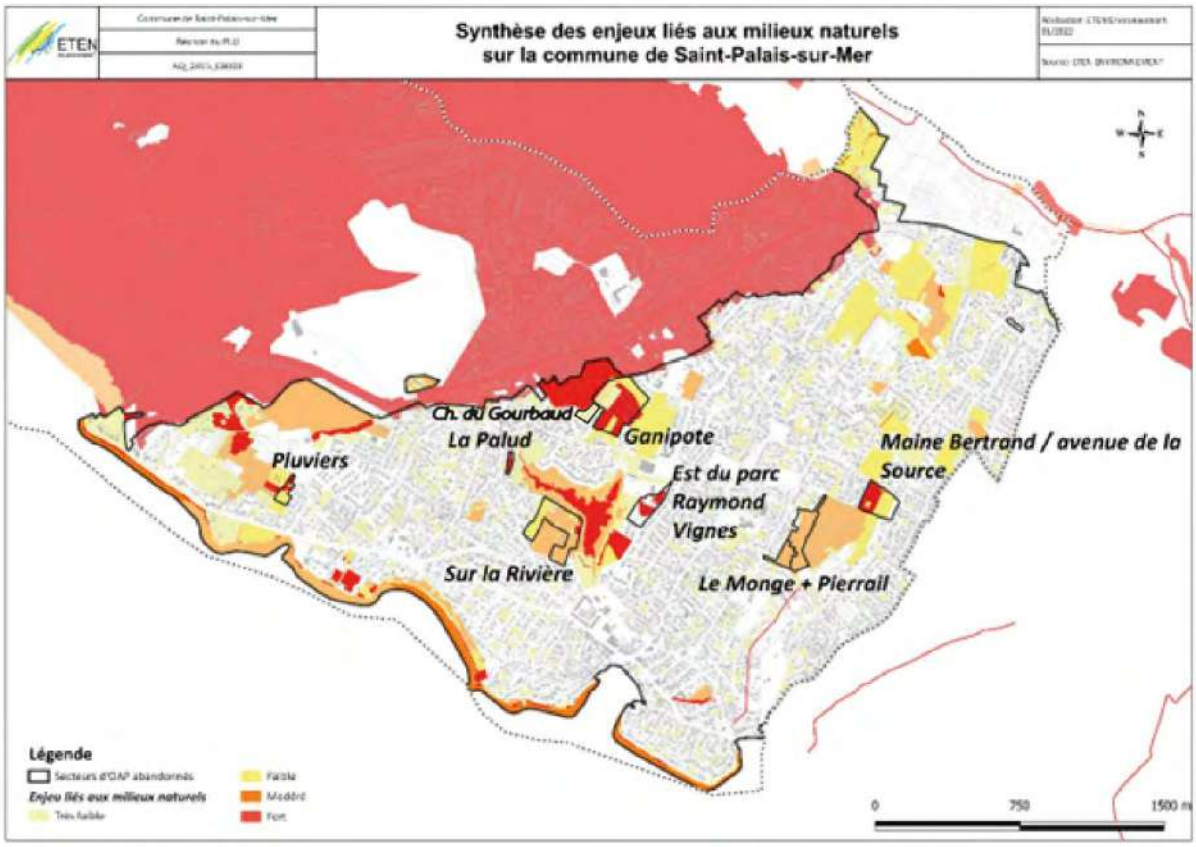


Enjeux liés aux habitats d'espèces à SAINT-PALAIS-SUR-MER (extrait du rapport de présentation p.198



Zoom sur la localisation des parcelles

Les terrains présentent des enjeux « très faibles » en matière d'habitat naturels pour la faune.



Synthèse des enjeux liés aux milieux naturels (extrait du rapport de présentation p.439)



Zoom sur la localisation des parcelles

La carte de synthèse des enjeux environnementaux identifie uniquement des enjeux « très faibles » sur les terrains.

2. Simplifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques

La présente modification simplifiée du PLU prévoit d'assouplir et de simplifier certaines règles d'implantations :

- Simplifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteurs de zones UB2, UB3, UB4 et AUm ;
- Préciser, pour les annexes de faibles volumes, les conditions de la dispense de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- Permettre aux annexes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Permettre aux pergolas non closes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- Modifier la règle concernant les terrains possédant uniquement un accès sur la voie ou présentant une largeur de façade étroite ;
- Préciser que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique aux voies publiques et privées.

Simplifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteurs de zone UB2, UB3, UB4 et AUm

Afin de faciliter la densification du tissu bâti (en cohérence avec les orientations générales du PADD) mais aussi de faciliter la réalisation des projets dans ces secteurs de zones, la commune souhaite permettre ponctuellement l'implantation des constructions sur les limites séparatives. Ainsi le règlement autorise les constructions ayant une hauteur maximale à l'égout de toiture de 3 mètres sans ouverture (sans ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue) à s'implanter en limite séparative sans dépasser une longueur maximale cumulée de 12m par limite Cela doit permettre de limiter les ombres portées sur les terrains voisins. La modification simplifiée du PLU réintroduit, en partie, la règle existante dans le PLU de 2012 qui permettait une implantation limitée des constructions en rez-de-chaussée en limites séparatives.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	Les modifications n'augmentent pas l'emprise au sol des constructions prévues par le règlement. Elles vont dans le sens de faciliter la densification du tissu bâti.	+
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	/	
Ressource en eau	/	
Risques naturels et technologiques	/	
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	
Paysage et patrimoine	Les modifications des règles portant sur l'implantations ne s'appliquent que pour des annexes ou pergolas de faible volume ou pour des constructions de hauteur inférieure ou égale à 3m ne dénaturant pas le paysage urbain ou le patrimoine	

Préciser, pour les annexes de faibles volumes, les conditions de la dispense de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

&

Permettre aux annexes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques

&

Permettre aux pergolas non closes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Afin de faciliter la densification du tissu bâti et ainsi faciliter la réalisation des projets et ce dans toutes les zones accueillant de l'habitat, la commune souhaite permettre cette dispense pour les annexes de faibles volumes pour la règle d'implantation, par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas où les annexes sont visibles depuis les voies et emprises publics, elles doivent traitées dans le même esprit que la construction principale existante.

De même, la commune souhaite mettre en place le même type de dispense pour les pergolas non closes de faibles volumes en limites séparatives.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	/	**Aucune incidence positive ou négative sur l'environnement**
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	/	
Ressource en eau	/	
Risques naturels et technologiques	/	
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	
Paysage et patrimoine	Les modifications des règles portant sur l'implantations ne s'appliquent que pour des annexes et pergolas non closes de faible volume ou pour des constructions de hauteur inférieure ou égale à 2.5m ne dénaturant pas le paysage urbain ou le patrimoine	

Modifier la règle concernant les terrains possédant uniquement un accès sur la voie ou présentant une largeur de façade étroite

Dans certains secteurs de zone de la commune, le règlement prévoit une implantation à l'alignement ou proche de ce dernier. Ces règles peuvent poser un problème d'application dans le cas de terrain ne possédant qu'un accès sur la voie, notamment avec des formes de parcelles dites en « port en drapeau » caractéristiques des terrains ayant été divisés. Par la présente modification simplifiée, la commune souhaite permettre la réalisation de constructions sur ces terrains. Ainsi il est proposé que les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas pour les terrains dont la largeur de la façade est inférieure ou égale à 6 mètres, incluant ainsi les terrains n'ayant qu'un accès sur la voie.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	Les modifications n'augmentent pas l'emprise au sol des constructions prévues par le règlement. Elles vont dans le sens de faciliter la densification du tissu bâti.	**+**
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	/	
Ressource en eau	/	
Risques naturels et technologiques	/	
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	
Paysage et patrimoine	Les modifications des règles portant sur l'implantations ne s'appliquent que pour des annexes ou pergolas de faible volume ou pour des constructions de hauteur inférieure ou égale à 3m ne dénaturant pas le paysage urbain ou le patrimoine	

Préciser que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique aux voies publiques ou privée

Afin d'améliorer la clarté du document, la modification simplifiée prévoit d'inscrire, dans le tableau précisant les dispositions de volumétrie et d'implantation des constructions de chaque secteur de zone, que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (notée R1) concerne aussi les voies publiques ou privées. Cette règle est déjà présente dans le chapeau introductif du chapitre 2 du règlement ainsi que dans le lexique du règlement.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	Les modifications n'augmentent pas l'emprise au sol des constructions prévues par le règlement. Elles vont dans le sens de faciliter la densification du tissu bâti.	**Aucune incidence positive ou négative sur l'environnement**
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	/	
Ressource en eau	/	
Risques naturels et technologiques	/	
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	

3. Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie

Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette

&

Préciser les règles portant sur les conditions de desserte par la voirie

La commune souhaite apporter des précisions sur la définition des accès et bandes d'accès et modifier et simplifier la règle concernant la longueur des accès et le nombre de constructions desservies. Le but est de clarifier la règle, qui peut prêter à interprétation.

Afin de clarifier la règle portant sur la conception et le dimensionnement des voies, la commune souhaite préciser la règle en différenciant les voies existantes (qui ne sont pas réglementées) et les voies nouvelles.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	/	**Aucune incidence positive ou négative sur l'environnement**
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	/	
Ressource en eau	/	
Risques naturels et technologiques	/	
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	
Paysage et patrimoine	/	

4. Préciser la règle sur la hauteur

Afin d'améliorer la clarté du document, la modification simplifiée prévoit de préciser, la définition de la hauteur, notamment en incluant une définition de la hauteur totale utilisée dans certaines zones et secteurs de zones.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	/	**Aucune incidence positive ou négative sur l'environnement**
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	/	
Ressource en eau	/	
Risques naturels et technologiques	/	
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	
Paysage et patrimoine	/	

5. Compléter deux définitions présentes dans le lexique du règlement

Dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 du PLU, le lexique est mis à jour. Il s'agit de compléter et faire évoluer les définitions de deux termes du lexique du règlement afin de clarifier leurs définitions et d'éviter toutes difficultés de compréhensions.

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

La définition des termes suivants est modifiée > Rénovation :

Il s'agit de supprimer la mention de « démolition totale », qui sort du champ d'application de la rénovation.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	L'intégration de revêtements perméables à l'eau va augmenter de manière limitée l'artificialisation des sols dans le sens où il ne s'agit de plus de sol dit « naturels ». Néanmoins les revêtements perméables à l'eau n'aggraveront pas l'infiltration de l'eau dans le sol. Ainsi, l'incidence négative de cette modification n'est pas significative.	**Aucune incidence positive ou négative sur l'environnement**
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	L'intégration de revêtements perméables à l'eau va limitée la place des milieux naturels dans le sens où il ne s'agit de plus de sol dit « naturels ».	
Ressource en eau	La modification prévoit que les revêtements perméables à l'eau n'aggraveront pas l'infiltration de l'eau dans le sol.	
Risques naturels et technologiques	/	
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	
Paysage et patrimoine	/	

6. Modifier l'OAP Ganipote, afin d'y créer un accès et modifier une partie des voies desserte

Dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 du PLU, la commune souhaite modifier le schéma d'aménagement de l'OAP de Ganipote (OAP-05) en y ajoutant un accès et en modifiant le schéma de desserte sur la partie sud-ouest afin de mieux desservir cette partie de l'opération.

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	/	**Aucune incidence positive ou négative sur l'environnement**
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	/	
Ressource en eau	/	
Risques naturels et technologiques	/	
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	
Paysage et patrimoine	/	

7. Corriger des erreurs matérielles présentes dans les documents.

La présente modification du PLU est l'occasion de corriger certaines erreurs matérielles présentes dans le PLU :

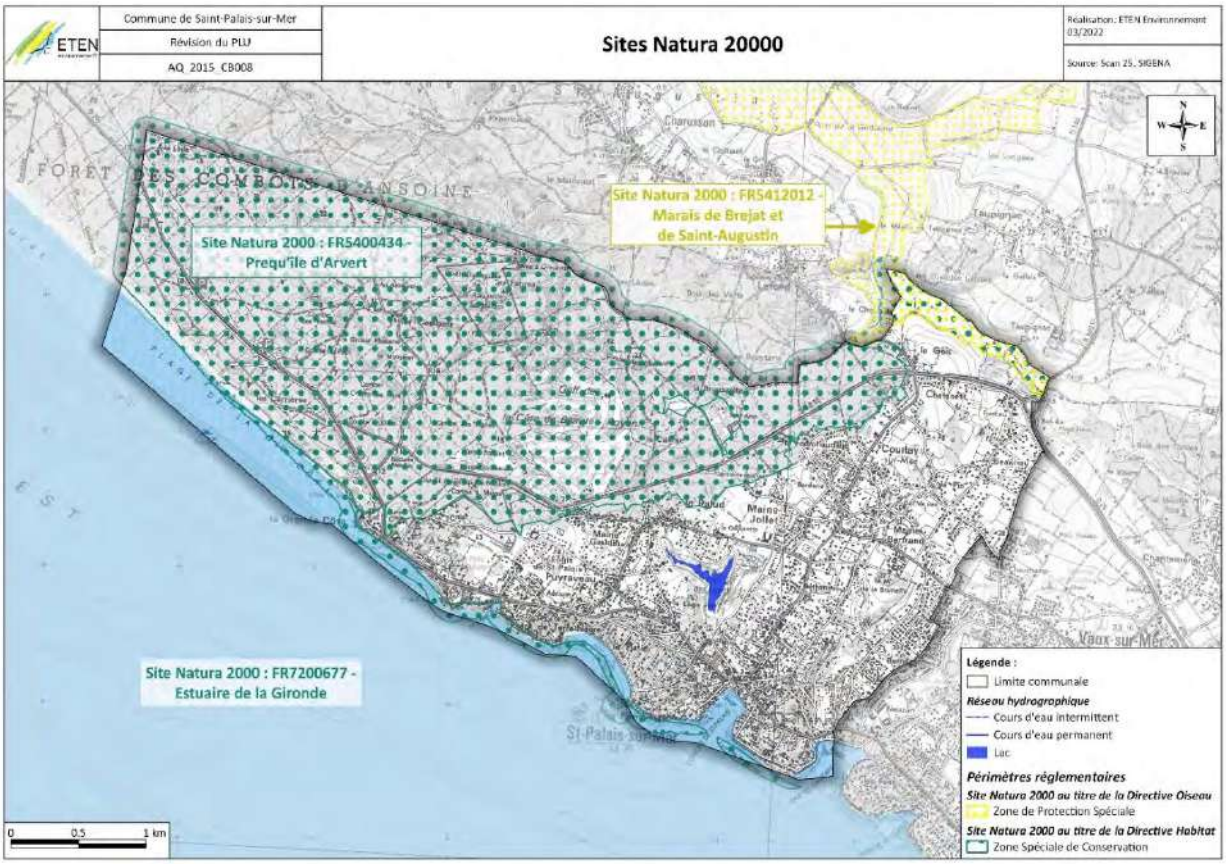
- Mettre en cohérence les surfaces des OAP entre le rapport de présentation et la pièce n°4 des OAP
- Mettre en cohérence la surface de l'OAP-10 entre le tableau de présentation des OAP et la partie présentant l'OAP dans la pièce n°4 du PLU
- Corriger le résultat de la formule du calcul de l'emprise au sol échelonnée en secteur UB3 pour les terrains de plus de 2000 m²
- Mettre en cohérence le bâti repéré comme éléments de patrimoine à protéger au sein du camping de l'ACCCF avec l'élément identifié dans l'inventaire des bâtis à protéger

Thématique environnementale	Analyse des incidences	Niveau d'incidences
Consommation d'espace et artificialisation des sols	/	**Aucune incidence positive ou négative sur l'environnement**
Géomorphologie	/	
Milieu naturel et biodiversité	/	
Ressource en eau	/	
Risques naturels et technologiques	/	
Nuisances et pollutions	/	
Energie et climat	/	
Paysage et patrimoine	/	

4. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000

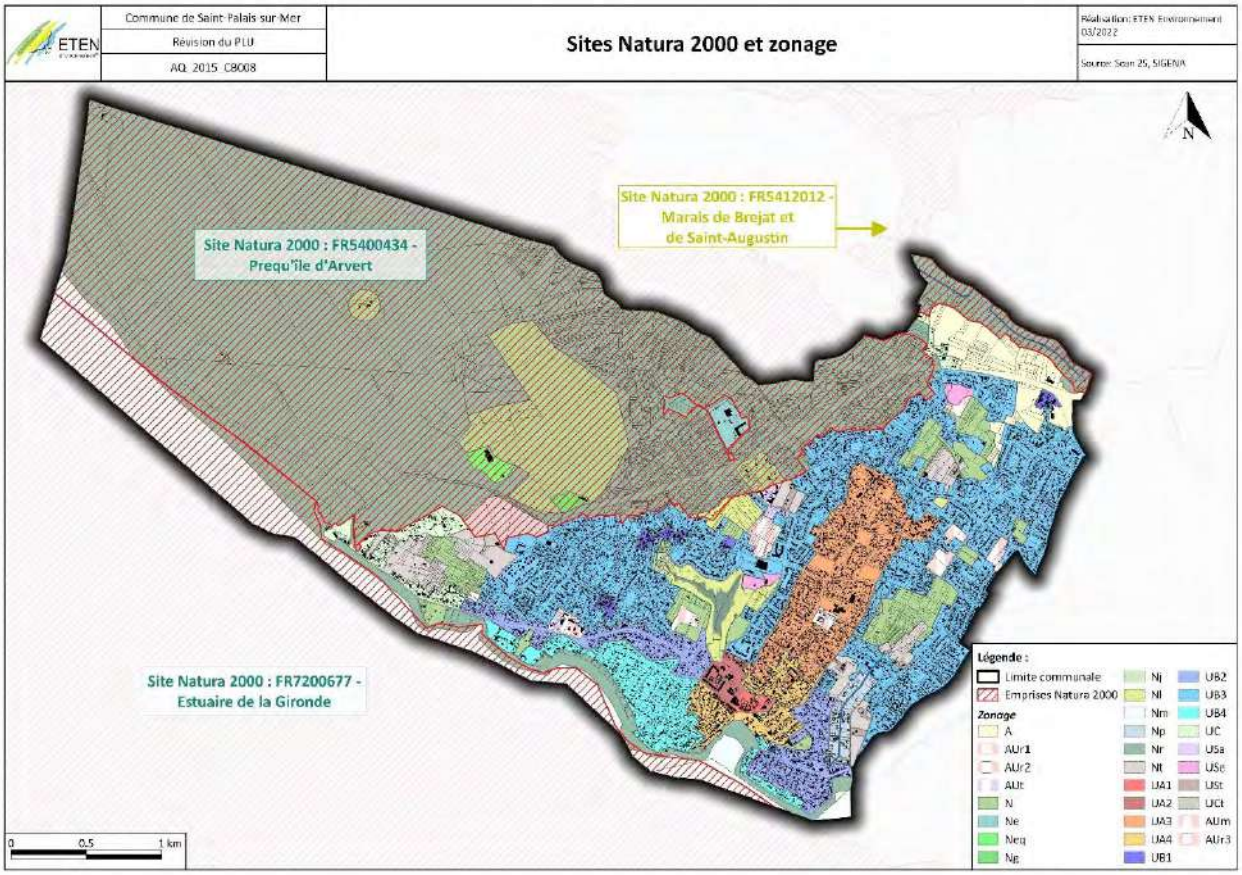
Pour rappel, la commune de Saint-Palais-sur-Mer est concernée par trois sites Natura 2000 :

- Le site Natura 2000 « Presqu'île d'Arvert », classé en Zone Spéciale de Conservation (SIC, FR400434) ;
- Le site Natura 2000 « Baie de Bonne Anse, marais de Préjat et de Saint-Augustin », classé en Zone de Protection Spéciale (SIC, FR5412012) ;
- Le site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde » (SIC, FR7200677) ;



Aucune modification ne concerne directement un site Natura 2000.

Certains secteurs impactées par plusieurs points de la modification sont directement voisins de site Natura 2000, en particulier le secteur de zone UB3 et le nouveau secteur AUm1



Néanmoins les modifications impactant le secteur de zone sont limitées en termes d'impact environnementale. L'augmentation de l'emprise au sol est limitée par rapport aux tailles des unités foncières.

L'évaluation environnementale du PLU a analysé des incidences directes et indirectes de la mise en œuvre du PLU sur les zones Natura 2000 du territoire, et notamment la présence à proximité de zones urbaines.

Analyse des incidences directes sur les sites Natura 2000 « Presqu'île d'Arvert (FR5400434) » et « Baie de bonne Anse, Marais de Bréjat et de Saint-Augustin (FR5412012) »

	Nom et code des sites concernés	Classement de ces espaces dans le PLU en cours de révision
Sites Natura 2000	« Presqu'île d'Arvert (FR5400434) » « Baie de bonne Anse, Marais de Bréjat et de Saint-Augustin (FR5412012) »	**Principalement en zone Nr** **Ponctuellement en zone A, chemin des Gois,** pour permettre l'extension d'une exploitation agricole existante **Ponctuellement en zones N / Ne / Neq / Ng** pour les équipements et les constructions déjà existants : le golf, les Combots, la station d'épuration et le centre équestre.

Une zone Nr qui assure la préservation des espaces naturels remarquables et des habitats d'intérêt communautaire des sites

D'un point de vue spatial, la zone naturelle et plus particulièrement le sous-secteur Nr assure la protection quasi-totale des sites Natura 2000 « Presqu'île d'Arvert » et « Baie de bonne Anse, Marais de Bréjat et de Saint Augustin ». La zone Nr possède un règlement très strict limitant la constructibilité. En effet, conformément à la Loi littoral, toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions) sont interdites si elles ne concernent pas la valorisation des espaces naturels, ou l'accueil du public pour en favoriser la découverte.

Le classement Nr assure le maintien du couvert végétal remarquable et répond donc parfaitement à deux objectifs de conservation à l'échelle des sites, objectifs inscrit dans le DOCOB

Ponctuellement, les sites Natura 2000 sont concernés par une zone A dans le cadre d'un projet agricole d'extension d'une exploitation existante (élevage de chevaux)

Le PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation (AU) au sein des sites Natura 2000 « Presqu'île d'Arvert » et « Baie de bonne Anse, Marais de Bréjat et de Saint Augustin ». En dehors des constructions et aménagements existants faisant l'objet de classements spécifiques, seule une zone A d'environ 430 m² a été définie sur une partie de l'emprise des sites, chemin des Gois, pour permettre l'extension d'une exploitation existante (élevage de cheveux). A noter que l'emprise de la zone A a été fortement réduite entre l'arrêt et l'approbation du PLU, ce qui constitue une mesure de réduction. Dans sa version approuvée, la zone agricole est alors uniquement définie le long du chemin, à l'endroit le plus éloigné de la coupure identifiée, et autour des constructions existantes afin de permettre aux exploitants du secteur la possibilité de développer leurs activités (poulinière).



Afin de s'assurer que ce classement ne porte pas atteinte aux sites Natura 2000 concernés et plus particulièrement aux habitats naturels et aux habitats d'espèces d'intérêt communautaire, une analyse ciblée du secteur non bâti classé en zone A

Enjeux relatifs à Natura 2000	Présence de l'enjeu dans le périmètre de la zone A	Incidences potentielles de la zone A sur les enjeux Natura 2000	Mesures mises en place pour éviter / réduire les incidences
Présence d'habitats naturels d'intérêt communautaire	**NON** Absence d'habitat naturel d'intérêt communautaire au sein de l'emprise de la zone A.	**Absence d'impact direct** sur les habitats naturels d'intérêt communautaire du site	**/**
Présence d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire	**NON** Absence d'habitat d'espèces d'intérêt communautaire au sein de l'emprise de la zone A.	**Absence d'impact direct** sur les habitats d'espèces d'intérêt communautaire du site	**/**
Sensibilité au risque de pollutions des cours d'eau du périmètre N2000	**OUI** **Proximité avec Le Pérat**	**Risque d'impact indirect** sur les habitats naturels d'intérêt communautaire via les pollutions	**REGLEMENT ECRIT de la zone A :** En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

Au regard de l'analyse ci-dessus et mesure mise en place, l'incidence de la zone A au niveau du chemin des Gois sur les sites Natura 2000 est non significative

Analyse des incidences directes sur le site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde » (FR7200677)

	Nom et code des sites concernés	Classement de ces espaces dans le PLU en cours de révision (cf. carte page précédente)
Sites Natura 2000	« Estuaire de la Gironde » (FR7200677)	**Principalement en zone Nm** Ponctuellement en zone Nr

Une zone Nr (et Nm) qui assure la préservation des espaces naturels remarquables et des habitats d'intérêt communautaire du site

D'un point de vue spatial, la zone naturelle et plus particulièrement le sous-secteur Nm assure la protection quasi-totale du site Natura 2000 « Estuaire de la Gironde » (FR7200677). La zone Nm possède un règlement très strict limitant la constructibilité. En effet, conformément à la Loi littoral, toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions) sont interdites si elles ne concernent pas la valorisation des espaces naturels, ou l'accueil du public pour en favoriser la découverte.

Analyse des incidences indirectes sur les trois sites Natura 2000

La présence de ces sites Natura 2000 impose une prise en charge rigoureuse des impératifs environnementaux liés à la masse d'eau de transition de l'estuaire de la Gironde (avec zones de baignade), et à ce titre, il est fondamental de s'assurer de la bonne gestion des eaux de pluie et des eaux usées pour l'ensemble des projets et constructions permis par le PLU en cours de révision. En effet, si le classement des sites Natura 2000 principalement en zone Nr/Nm n'est pas de nature à avoir une incidence négative directe sur les sites Natura 2000 concernés, tout type de rejet occasionné par de nouvelles installations et constructions sur le reste du territoire est susceptible d'altérer la qualité des eaux de l'estuaire.

Des incidences non significatives grâce aux choix faits vis-à-vis de l'assainissement

La présence d'un assainissement collectif a joué en faveur d'un choix de développement axé spécifiquement vers cette solution technique et environnementale (hors zones A et N dont STECAL). C'est donc sur les zones desservies par un réseau d'assainissement collectif que la commune a souhaité concentrer son développement urbain par renouvellement et extension. Cela se traduit de la manière suivante dans le PLU :

- Toutes les zones U et AU où se situent le potentiel de renouvellement et d'extension sont raccordables au réseau collectif d'assainissement et la STEP est en mesure de recevoir les effluents supplémentaires ;
- Des zones AU se situent toutefois en dehors du zonage d'assainissement. Le raccordement futur est imposé par le règlement de la zone et le zonage d'assainissement devra être mis en cohérence

Le recours exclusif à l'assainissement collectif représente une mesure d'évitement vis-à-vis de l'incidence indirecte sur Natura 2000 (évitement des pollutions). En termes de quantification, comme déjà précisé précédemment, la capacité de la station permet le traitement des effluents induits par le projet de révision du PLU.

Des incidences non significatives grâce aux choix faits vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales

Le règlement des zones du PLU est contraignant en imposant notamment une rétention des eaux pluviales à la parcelle. Cette mesure permet de lutter contre le ruissellement et la pollution diffuse des eaux, pollution susceptible d'avoir une incidence négative sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire des milieux littoraux des sites Natura 2000. En imposant une rétention des eaux pluviales à la parcelle et un raccordement au réseau collectif des eaux usées, le PLU de Saint-Palais-sur-Mer répond donc parfaitement à l'un des objectifs de conservation à l'échelle des sites : Conserver la qualité de l'eau

Il apparait que la mise en œuvre du PLU ne sera pas de nature à générer une incidence négative sur les sites Natura 2000, et qu'il n'aura pas pour conséquence de nuire aux objectifs de préservation associés à ces sites

Ainsi, la modification simplifiée du PLU n'aura pas d'incidence négative sur les sites Natura 2000 du territoire.

5. CONCLUSION

Le tableau suivant présente une analyse des incidences cumulées du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer, sur chaque thématique de l'environnement.

Thématique environnementale	Analyse des incidences cumulées
Consommation d'espace / Artificialisation des sols	Les objets de la modification n'ont pas d'incidences sur la consommation d'espaces ou l'artificialisation des sols. Les modifications apportées permettent uniquement des implantations différentes ou intègre le jugement déjà applicable dans le PLU en vigueur. La modification de la règle concernant les terrains possédant uniquement un accès sur la voie ou présentant une largeur de façade étroite va permettre l'urbanisation de ce type de terrains. Néanmoins, le PADD prévoit de prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine constituée (orientation 12 du PADD), ainsi la division parcellaire est devenue l'un des principaux gisements en termes de production de logements. La réalisation de la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine permet ainsi de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. **L'incidence globale de la modification simplifiée du PLU sur la consommation d'espace et l'artificialisation des sols est nulle.** ***Pour information, le déclassement des parcelles de la zone Nl en zone AUc (AUm1 dans la modification simplifiée) et leur urbanisation potentielle est due à une décision de justice de décembre 2024 actuellement applicable***
Géomorphologie	**La modification simplifiée n'a aucune incidence sur la géomorphologie du territoire**
Milieu naturel et biodiversité	Les objets de la modification n'ont pas d'incidences sur les milieux naturels et la biodiversité. L'intégration de revêtements perméables à l'eau va limitée la place des milieux naturels dans le sens où il ne s'agit de plus de sol dit « naturels ». L'OAP modifié portant sur les terrains de la zone AUm1 (décision de justice) prévoit la création d'un espace vert ou de nature en limite du massif forestiers visant à limiter l'impact de l'urbanisation future sur les milieux naturels. **L'incidence globale de la modification simplifiée du PLU sur le milieu naturel et la biodiversité n'est pas significative.** ***Pour information, le déclassement des parcelles de la zone Nl en zone AUc (AUm1 dans la modification simplifiée) et leur urbanisation potentielle est due à une décision de justice de décembre 2024 actuellement applicable.***

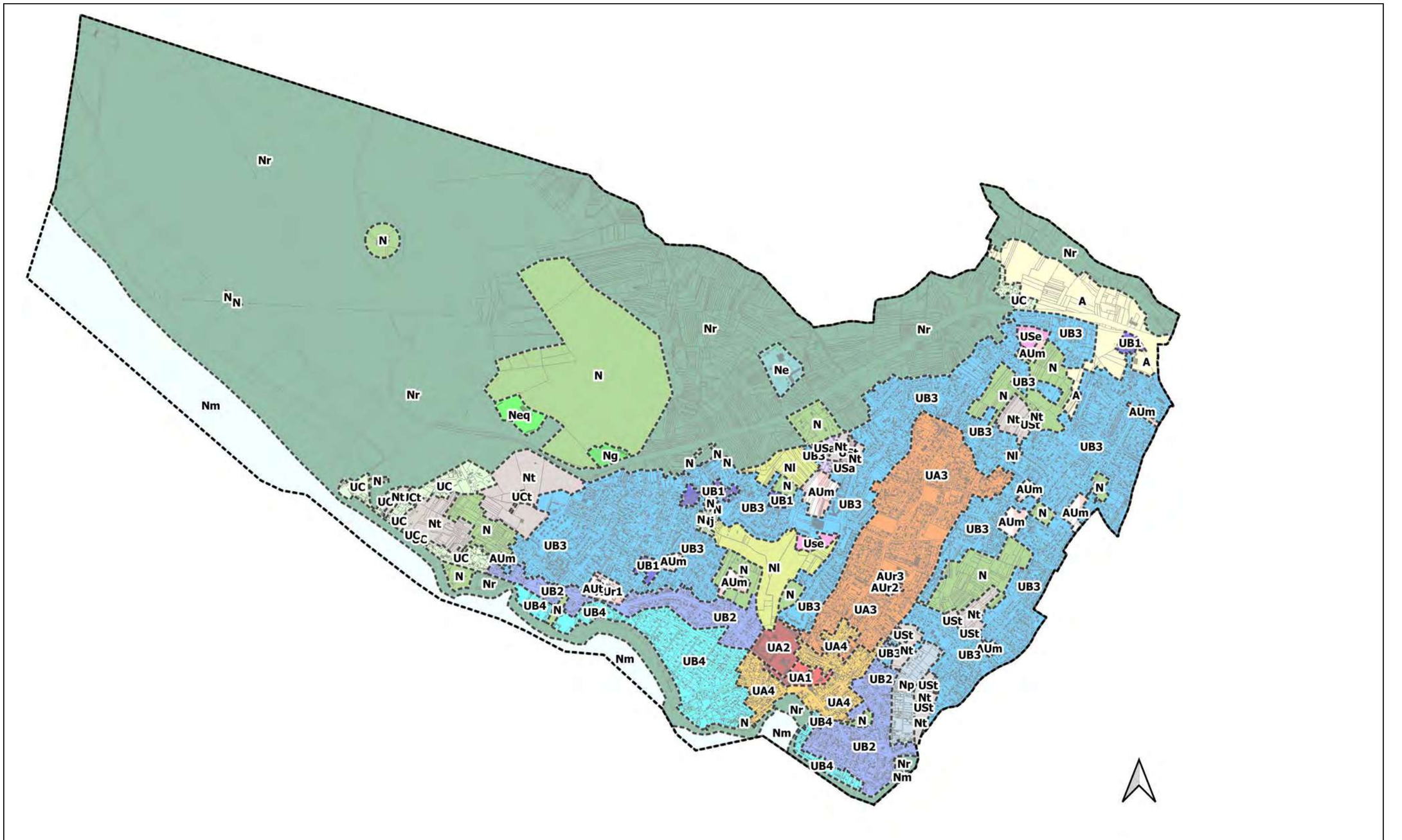
Thématique environnementale	Analyse des incidences cumulées
Ressource en eau	Les objets de la modification n'ont pas d'incidences sur la ressource en eau. La modification prévoit que les revêtements perméables à l'eau n'aggraveront pas l'infiltration de l'eau dans le sol. **L'incidence globale de la modification simplifiée du PLU sur la ressource en eau est nulle.** ***Pour information, le déclassement des parcelles de la zone Nl en zone AUc (AUm1 dans la modification simplifiée) et leur urbanisation potentielle est due à une décision de justice de décembre 2024 actuellement applicable.***
Risques naturels et technologiques	Les objets de la modification n'ont pas d'incidences sur les risques naturels et technologiques. **L'incidence globale de la modification du PLU sur les risques naturels et technologiques est nulle.** ***Pour information, le déclassement des parcelles de la zone Nl en zone AUc (AUm1 dans la modification simplifiée) et leur urbanisation potentielle en secteur B2 du PPRN est due à une décision de justice de décembre 2024 actuellement applicable.***
Nuisances et pollutions	La simplification de la règle d'implantation en limite séparative et les dispenses de règles d'implantation des annexes et des pergolas ouvertes de faible volumes peut éventuellement avoir une incidence sur les nuisances de voisinages. Néanmoins, les modifications apportées restent très limitées. Les constructions autorisées à s'implanter en limite séparatives ne doivent pas dépasser 3m à l'égout de toiture, uniquement sur une partie des limites séparatives (longueur cumulée de 12m par limite) et ne doivent pas présentées d'ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue afin de limiter les nuisances potentielles. Concernant les annexes et les pergolas, la dispense de règles d'application s'applique à des faibles volumes (moins de 20m² et hauteur limitée), limitant fortement les nuisances potentielles. **L'incidence globale de la modification du PLU sur les nuisances et pollutions n'est pas significative.**
Energie et climat	Les objets de la modification n'ont pas d'incidences sur l'énergie et le climat. **L'incidence globale de la modification du PLU sur l'énergie et le climat est nulle.**

Thématique environnementale	Analyse des incidences cumulées
Paysage et patrimoine	La simplification de la règle d'implantation en limite séparative et les dispenses de règles d'implantation des annexes et des pergolas ouvertes de faible volumes peut éventuellement avoir une incidence sur le paysage et le patrimoine. Néanmoins, les modifications apportées restent très limitées. Les constructions autorisées à s'implanter en limite séparatives ne doivent pas dépasser 3m à l'égout de toiture, uniquement sur une partie des limites séparatives (longueur cumulée de 12m par limite) et ne doivent pas présentées d'ouvertures, hormis des jours de souffrance fixes et translucides pour un apport de lumière sans vue. Ces limitations visent à limiter l'impact paysager et sur le patrimoine. Concernant les annexes et les pergolas, la dispense de règles d'application s'applique à des faibles volumes (moins de 20m² et hauteur limitée), limitant fortement l'impact sur le paysage et le patrimoine. A contrario, la correction de l'erreur matérielle portant sur l'élément de patrimoine à protéger, va dans le sens d'une meilleure préservation du patrimoine local. **L'incidence globale de la modification du PLU sur le paysage et patrimoine n'est pas significative.**

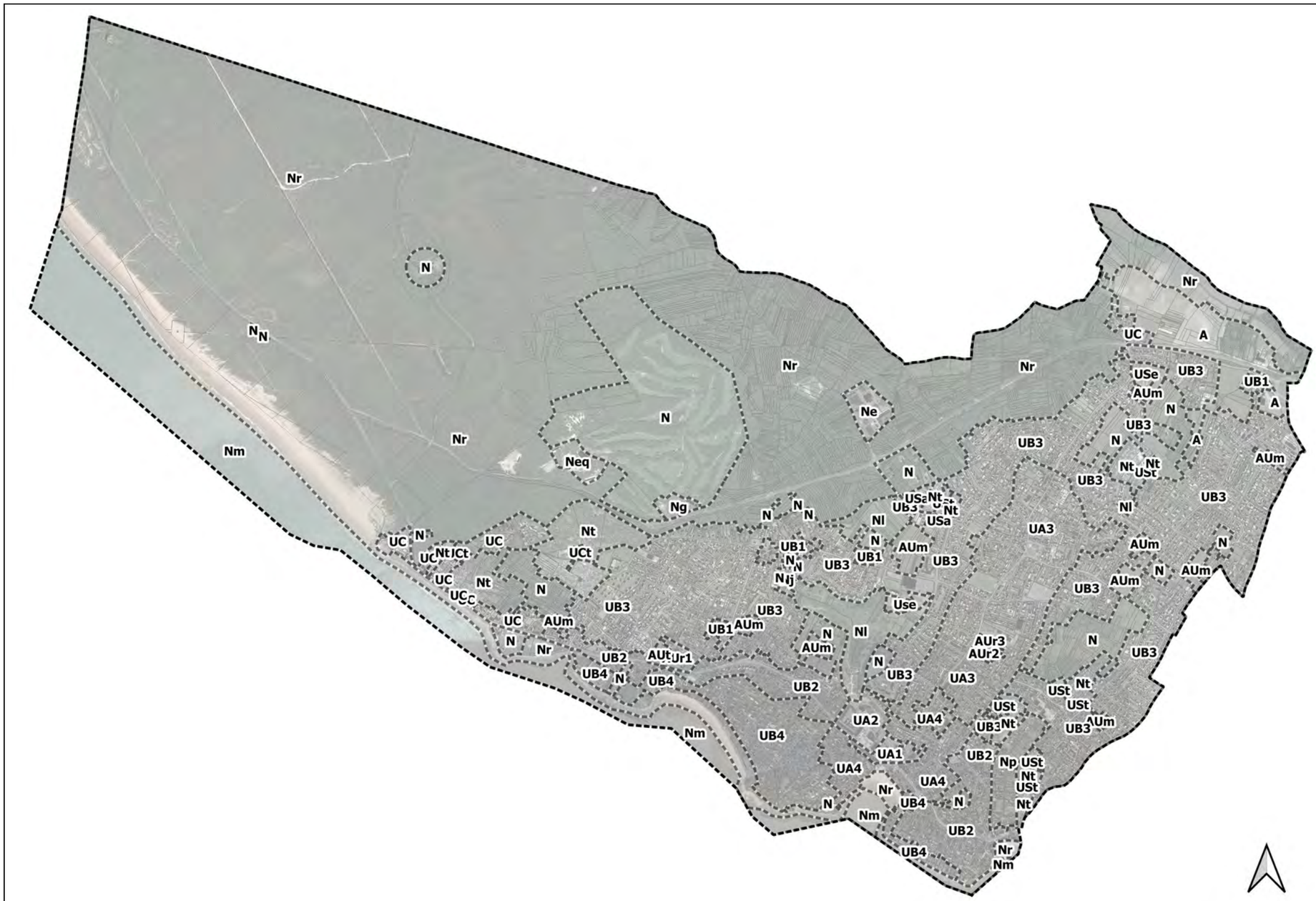
De manière générale, la modification simplifiée du PLU ne présente pas d'incidence notable sur l'environnement .

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 DU PLU DE SAINT-PALAIS-SUR-MER

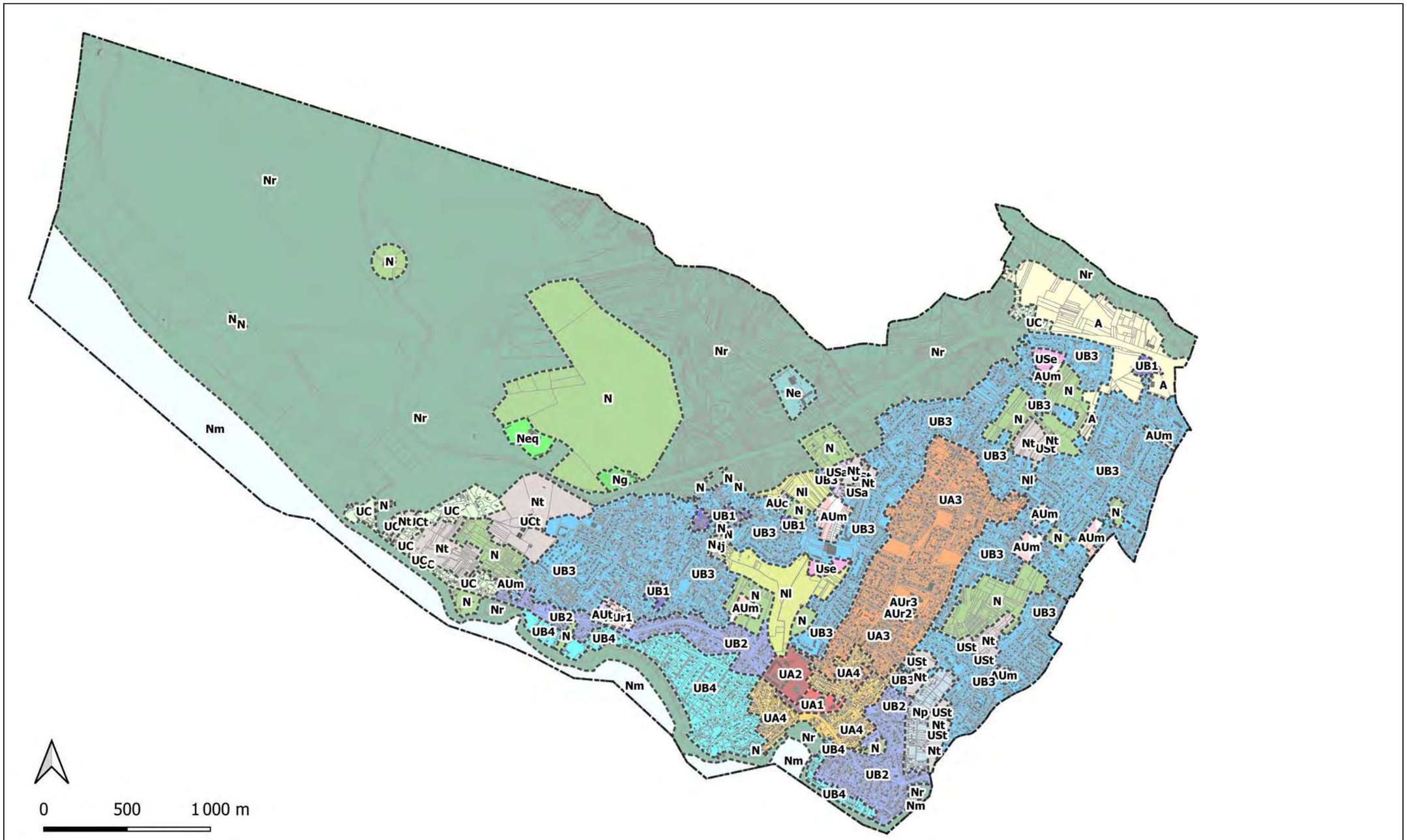
Rubrique 2.5 du formulaire d'examen au cas par cas :
Pièce repérant les secteurs du territoire concernés par la procédure de modification du PLU



Plan de délimitation en zone du PLU en couleur de Saint-Palais-sur-Mer avant la modification simplifiée



Plan de délimitation en zone du PLU de Saint-Palais-sur-Mer avant la modification simplifiée sur fond aérien



Plan de délimitation en zone du PLU en couleur de Saint-Palais-sur-Mer avant la modification simplifiée –

AVEC Annulation partielle du PLU en vigueur sur les parcelles AS n° 29, 41, 42 et 43 qui réintroduit le classement du PLU de 2012 sur ces terrains (zone AUC)



Plan de délimitation en zone du PLU de Saint-Palais-sur-Mer avant la modification simplifiée sur fond aérien

AVEC Annulation partielle du PLU en vigueur sur les parcelles AS n° 29, 41, 42 et 43 qui réintroduit le classement du PLU de 2012 sur ces terrains (zone AUC)



Zoom du Plan de délimitation en zone du PLU de Saint-Palais-sur-Mer avant la modification simplifiée sur fond aérien

AVANT l'annulation partielle du PLU en vigueur sur les parcelles AS n° 29, 41, 42 et 43 qui réintroduit le classement du PLU de 2012 sur ces terrains (zone AUC)



Zoom du Plan de délimitation en zone du PLU de Saint-Palais-sur-Mer avant la modification simplifiée sur fond aérien

APRES l'annulation partielle du PLU en vigueur sur les parcelles AS n° 29, 41, 42 et 43 qui réintroduit le classement du PLU de 2012 sur ces terrains (zone AUC)

Point n°1 de la modification simplifiée	**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 n° 29, 41, 42 et 43**



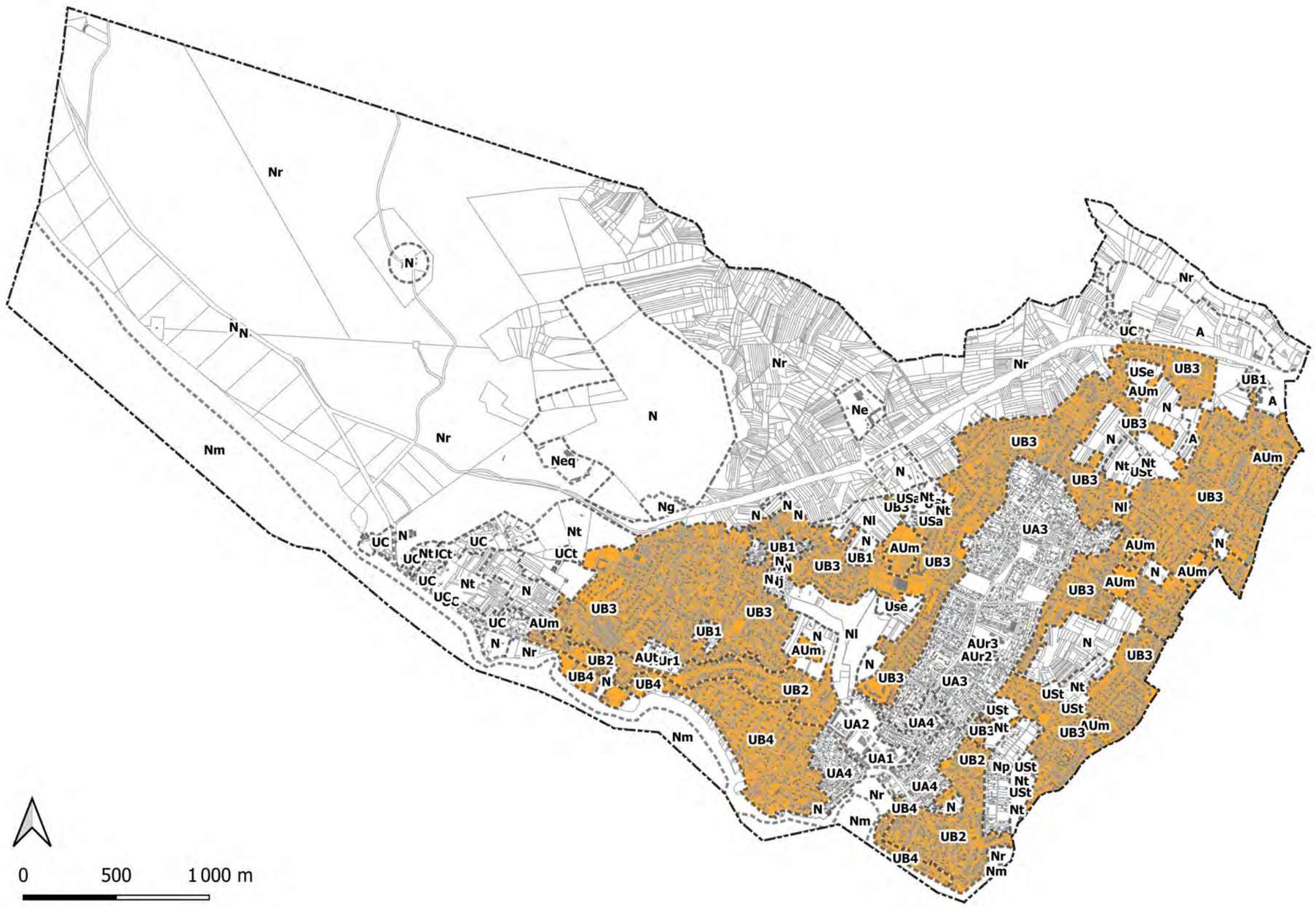
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°1** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°1 de la modification simplifiée	**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 n° 29, 41, 42 et 43**



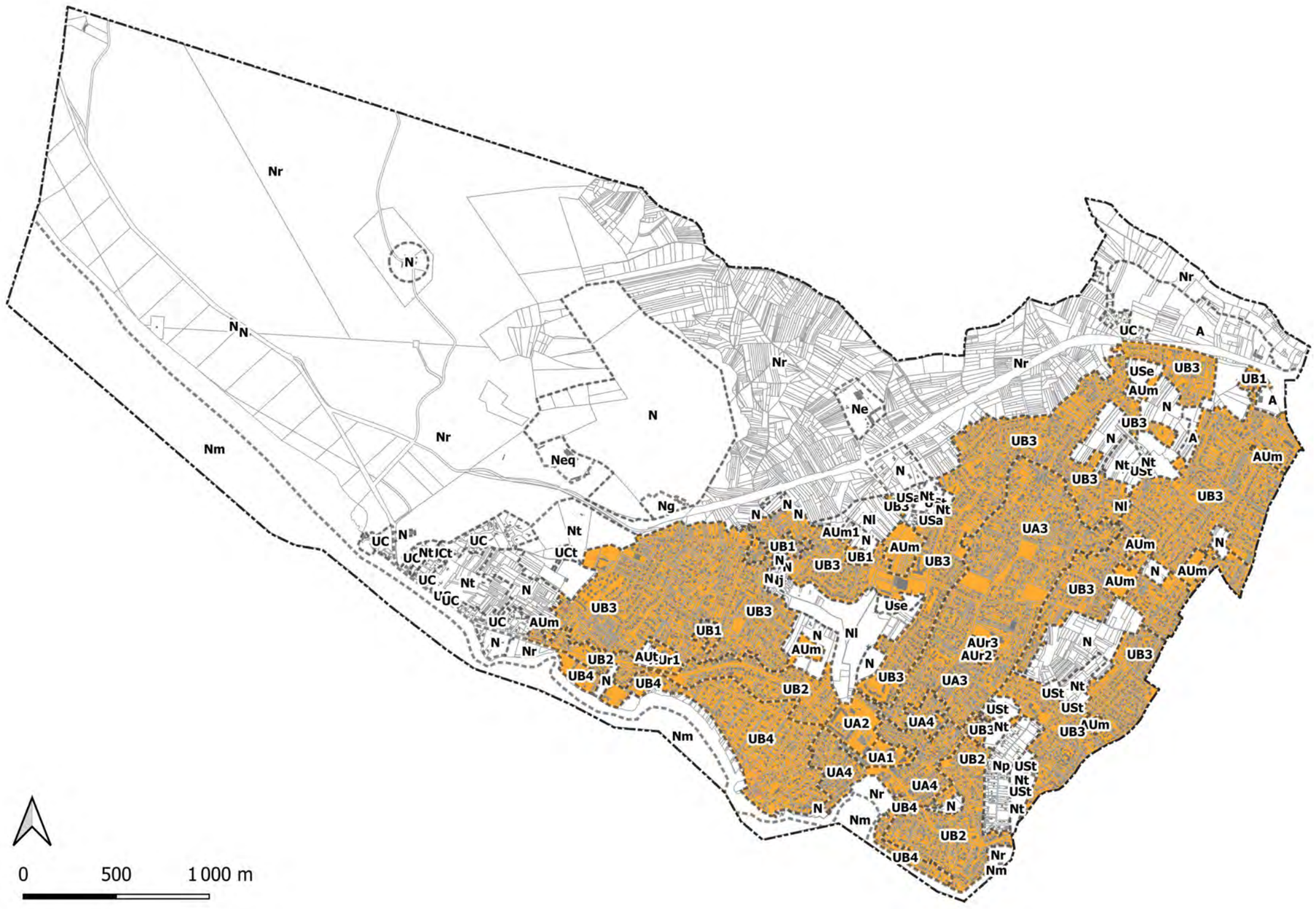
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°1** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°2 de la modification simplifiée	**1. Simplifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteurs de zone UB2, UB3, UB4 et AUm**



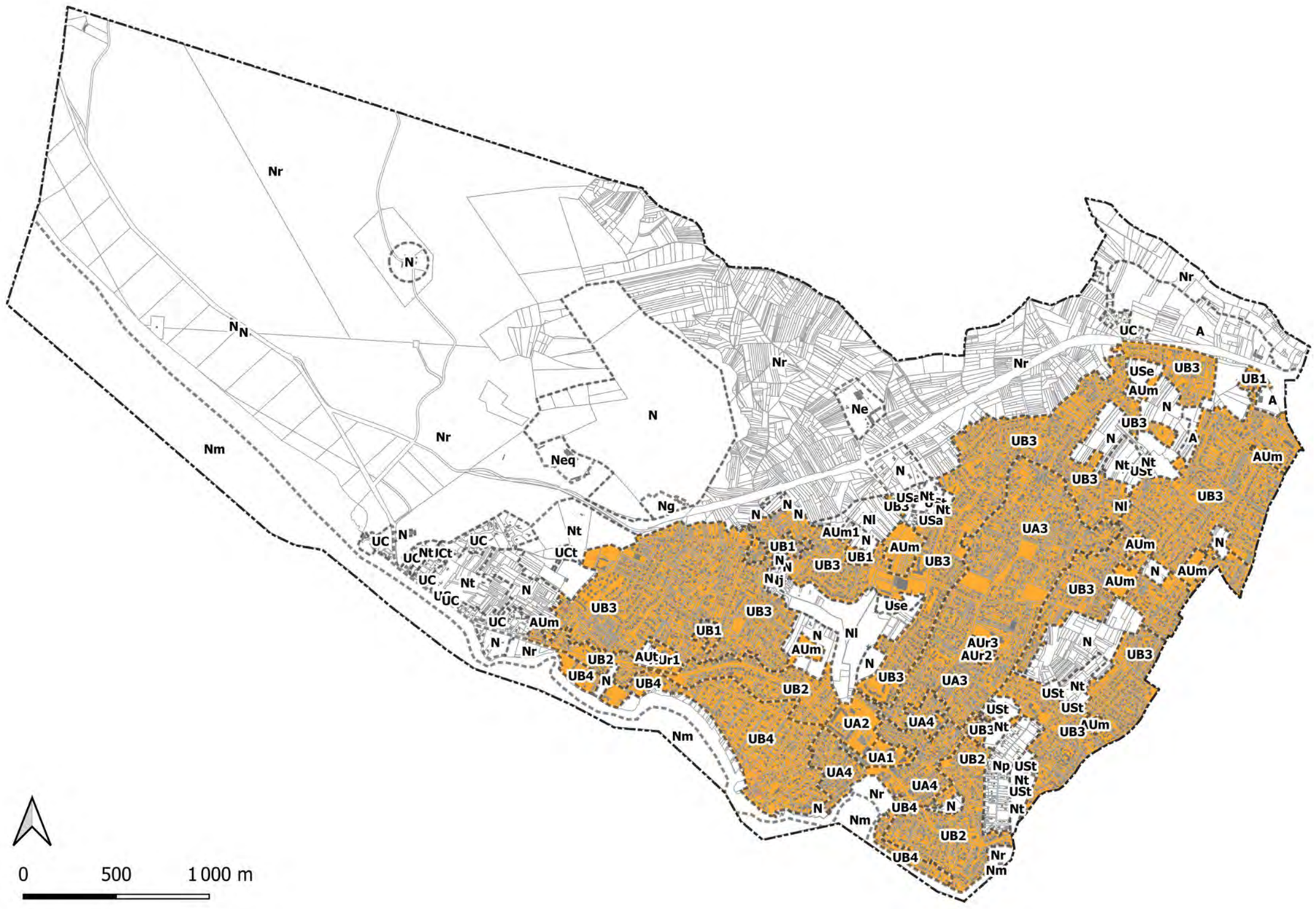
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°2-1** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°2 de la modification simplifiée	**2. Préciser, pour les annexes de faibles volumes, les conditions de la dispense de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives**



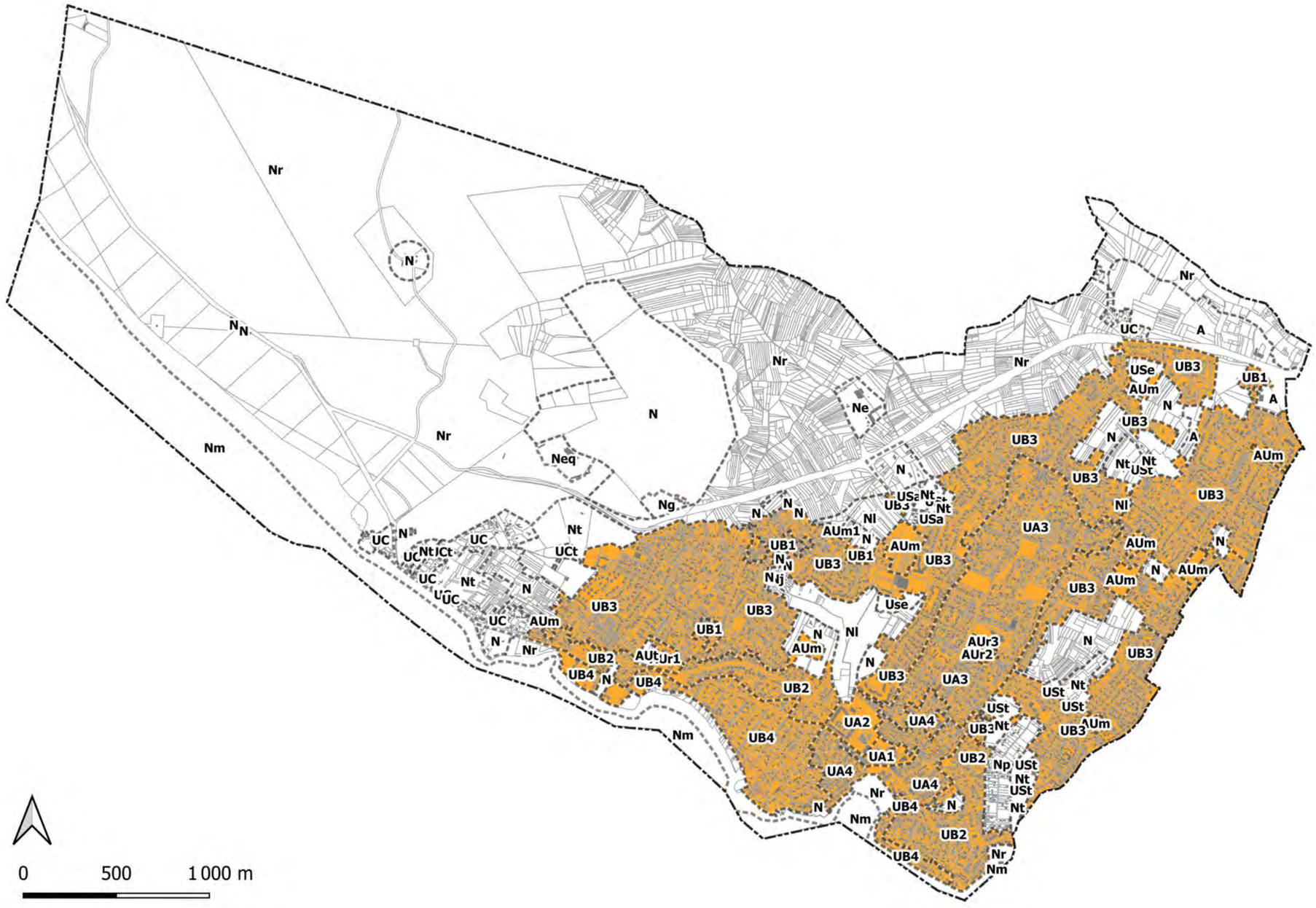
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°2.2** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°2 de la modification simplifiée	**3. Permettre aux annexes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques**



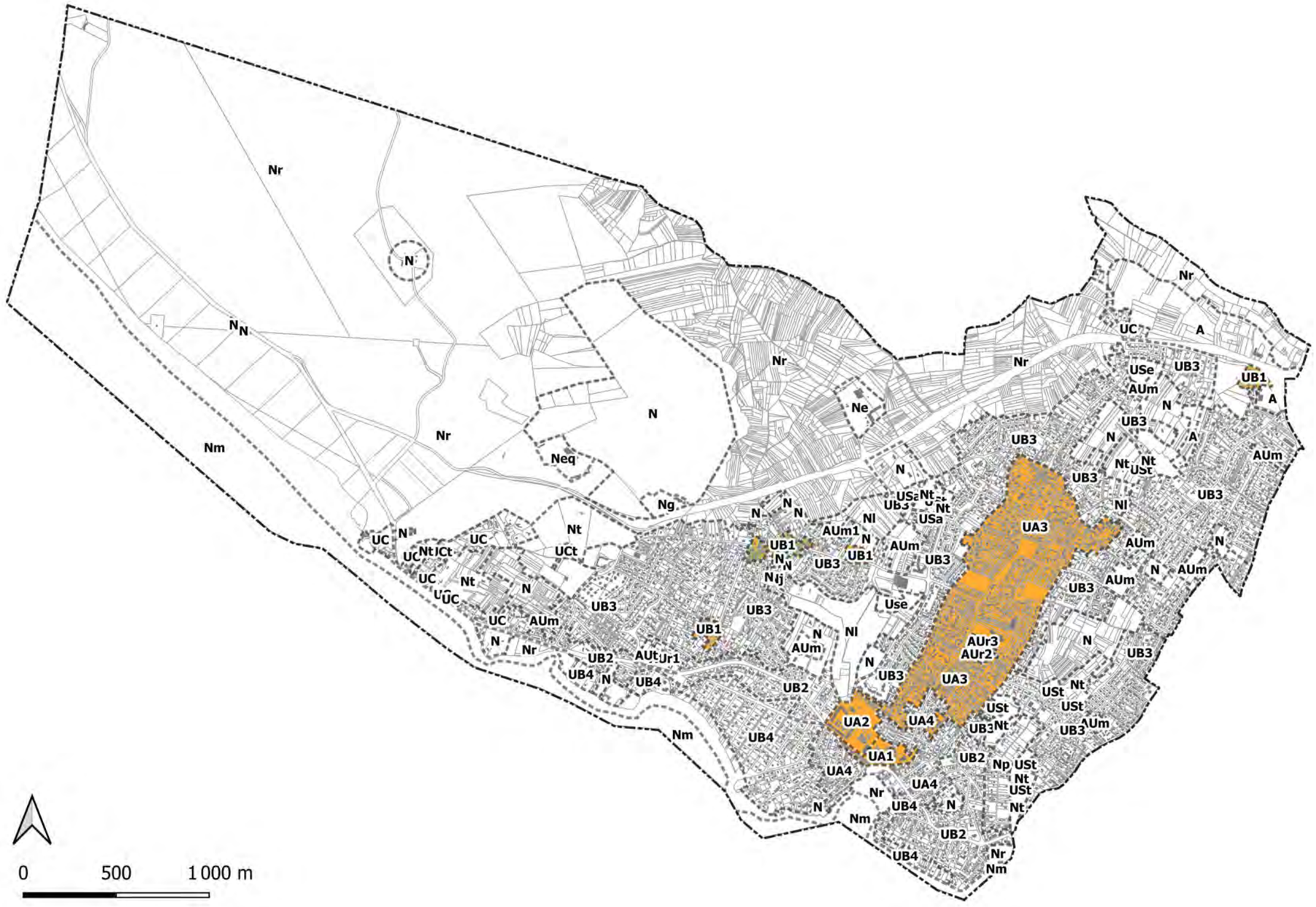
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°2.3** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°2 de la modification simplifiée	**4. Permettre aux pergolas non closes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives**



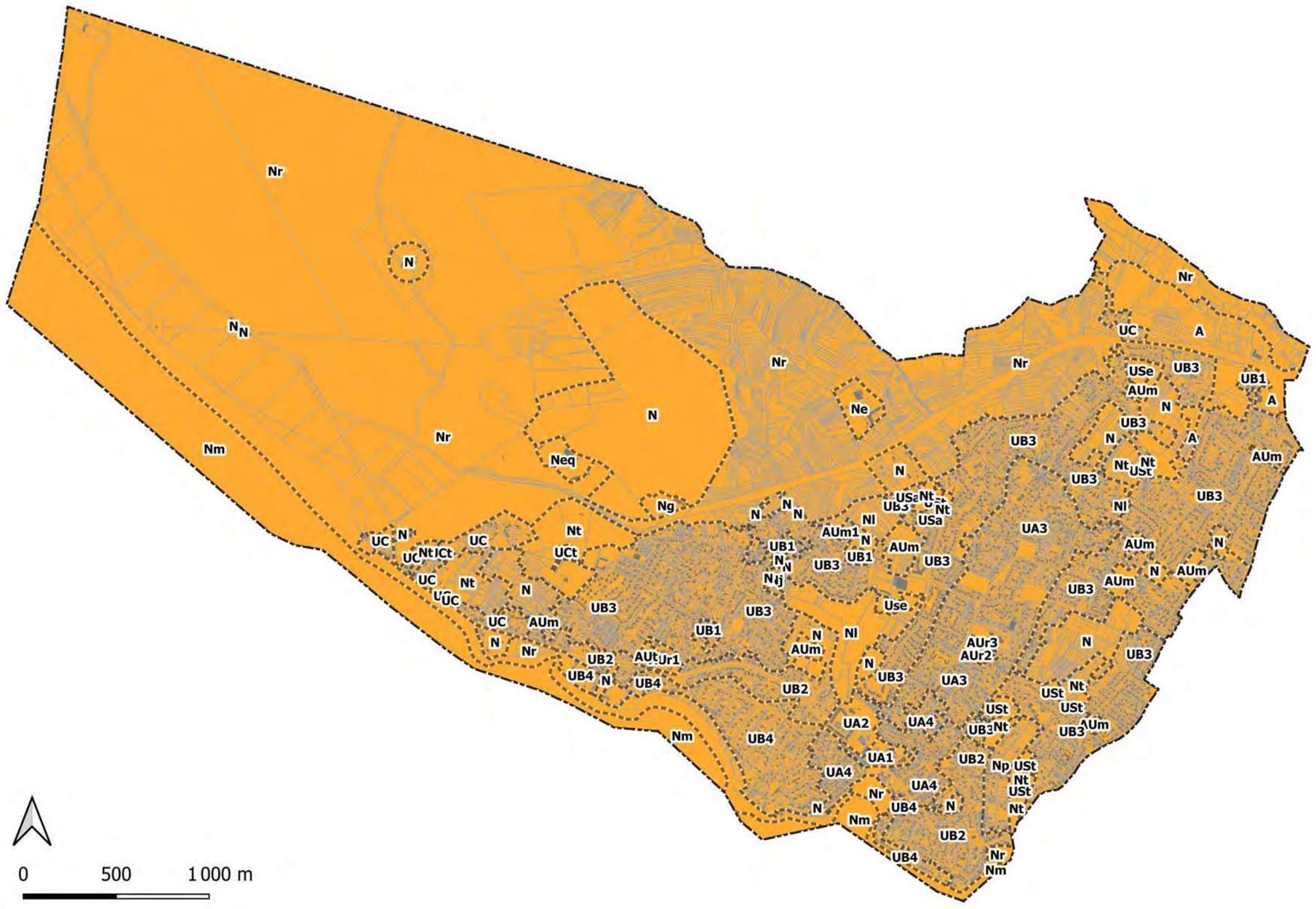
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°2.4** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°2 de la modification simplifiée	**5. Modifier la règle concernant les terrains possédant uniquement un accès sur la voie ou présentant une largeur de façade étroite**



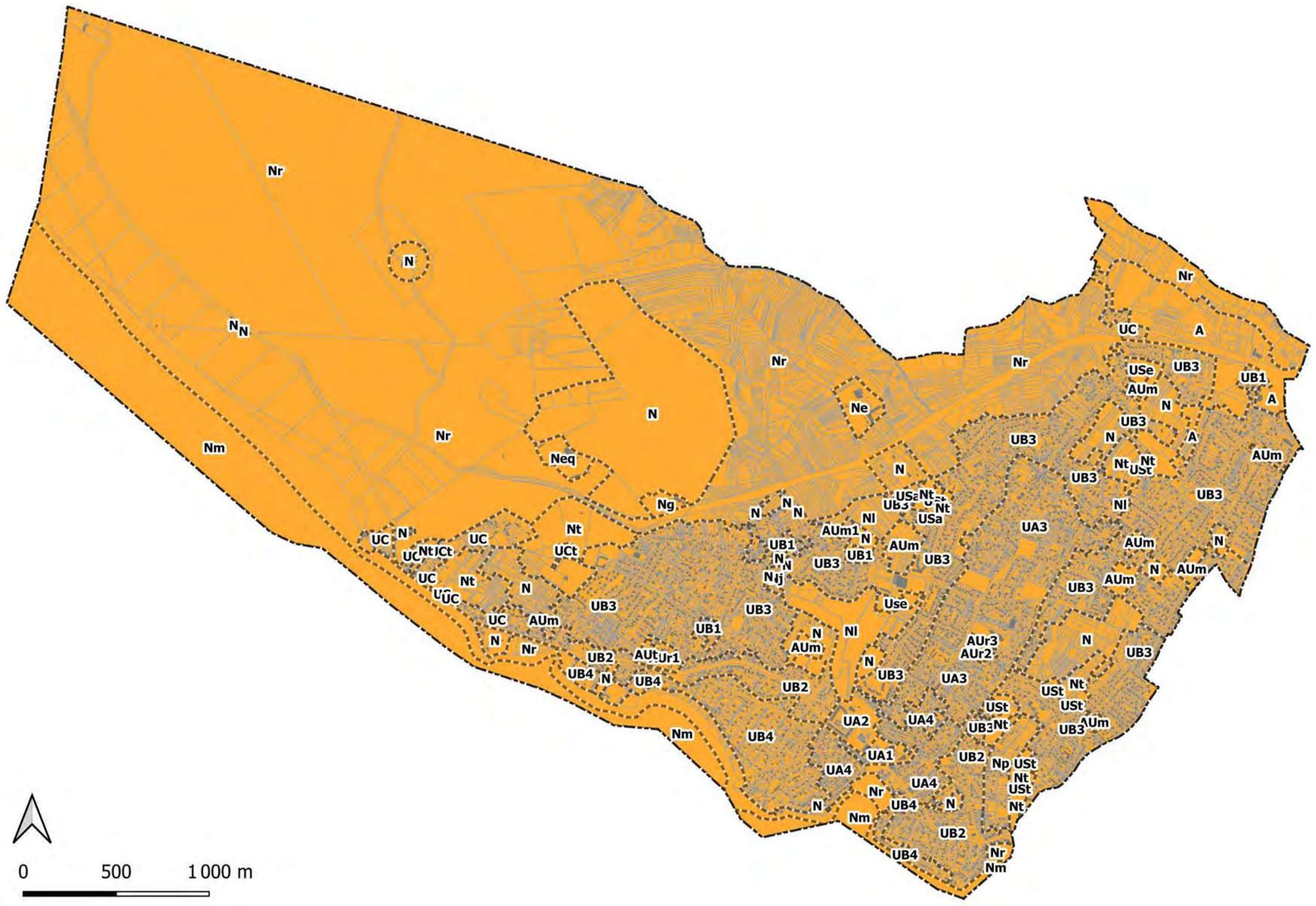
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°2.5** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°2 de la modification simplifiée	**6. Préciser que la que la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique aux voies publiques ou privée**



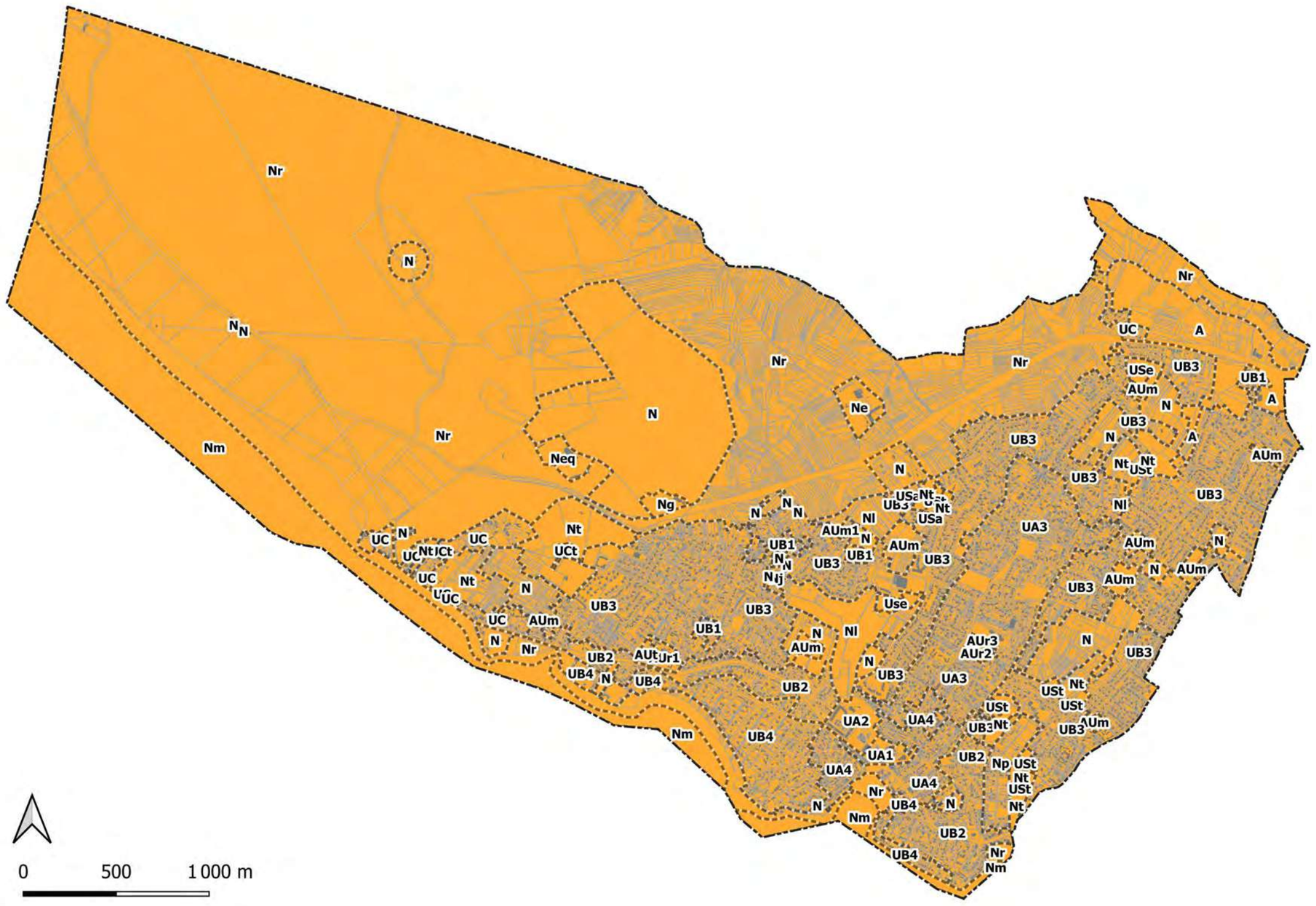
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°2.6** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°3 de la modification simplifiée	**Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie**



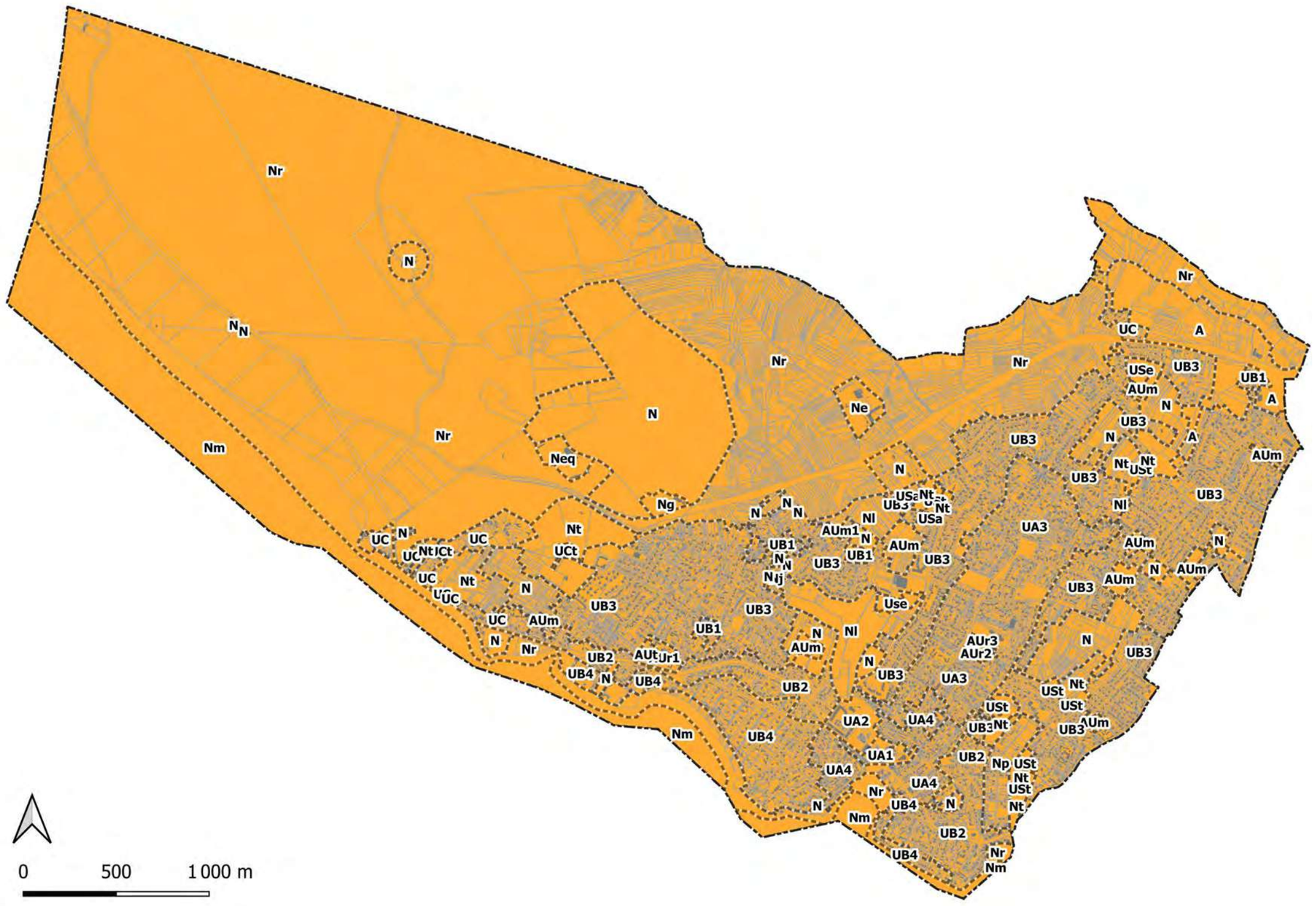
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°3.1 et 3.2** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°4 de la modification simplifiée	**Préciser la règle sur la hauteur**



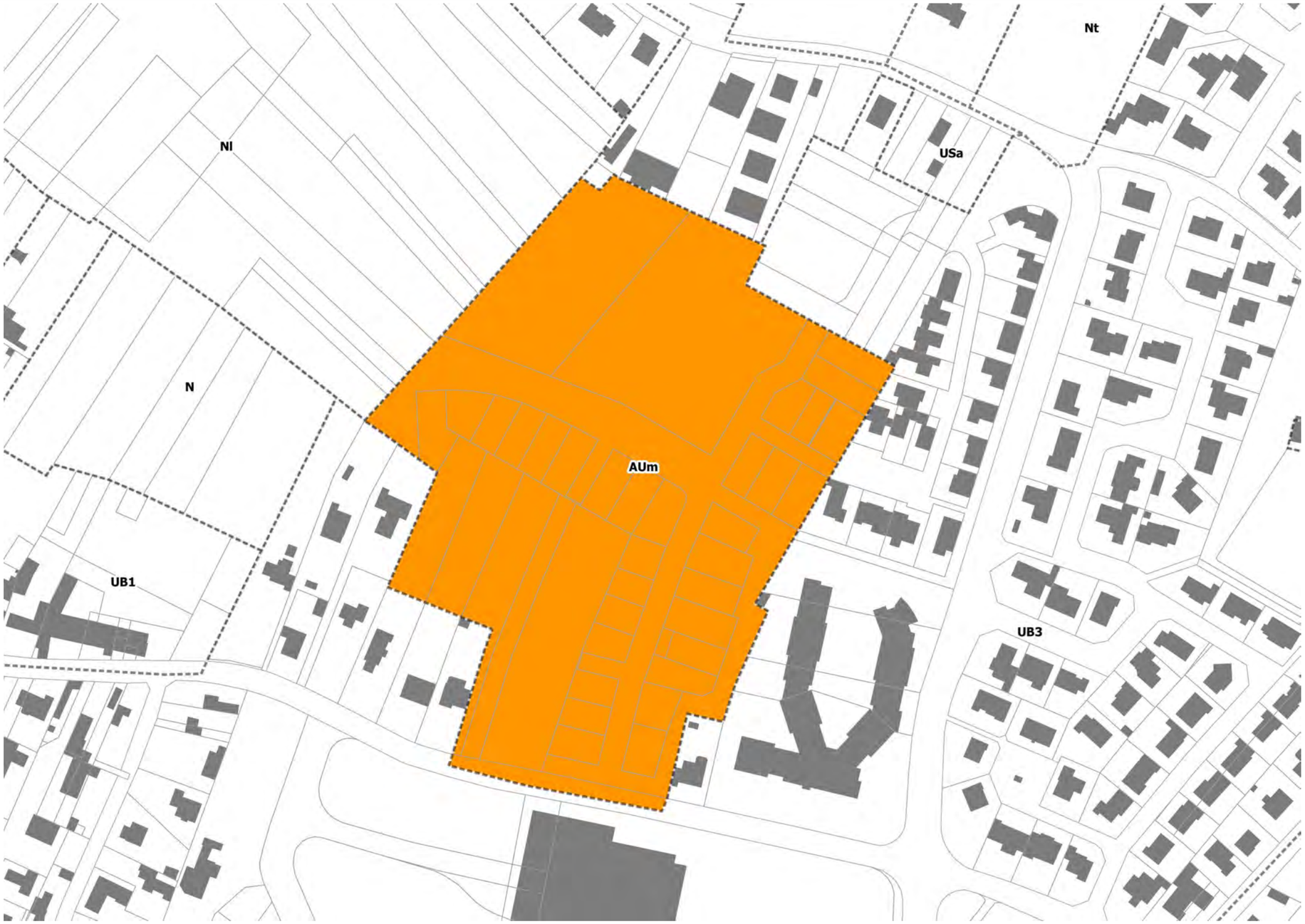
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°4** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°5 de la modification simplifiée	**Compléter deux définitions présentes dans le lexique du règlement**



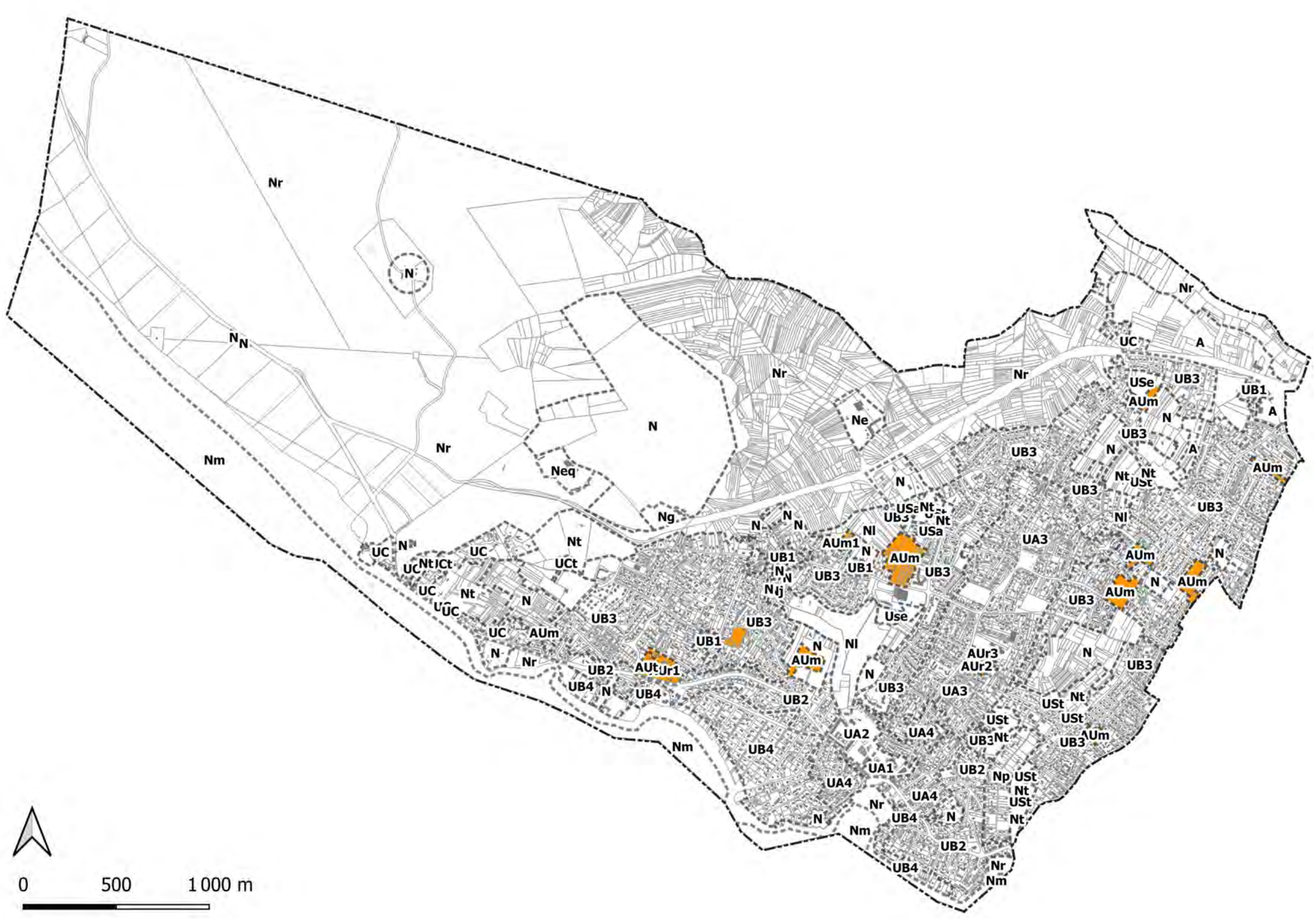
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°5** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°6 de la modification simplifiée	**Modifier l'OAP Ganipote, afin d'y créer un accès et modifier une partie des voies desserte**



*Localisation des secteurs impactés par le **point n°6** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°7 de la modification simplifiée	**1. Mettre en cohérence les surfaces des OAP entre le rapport de présentation et la pièce n°4 des OAP**



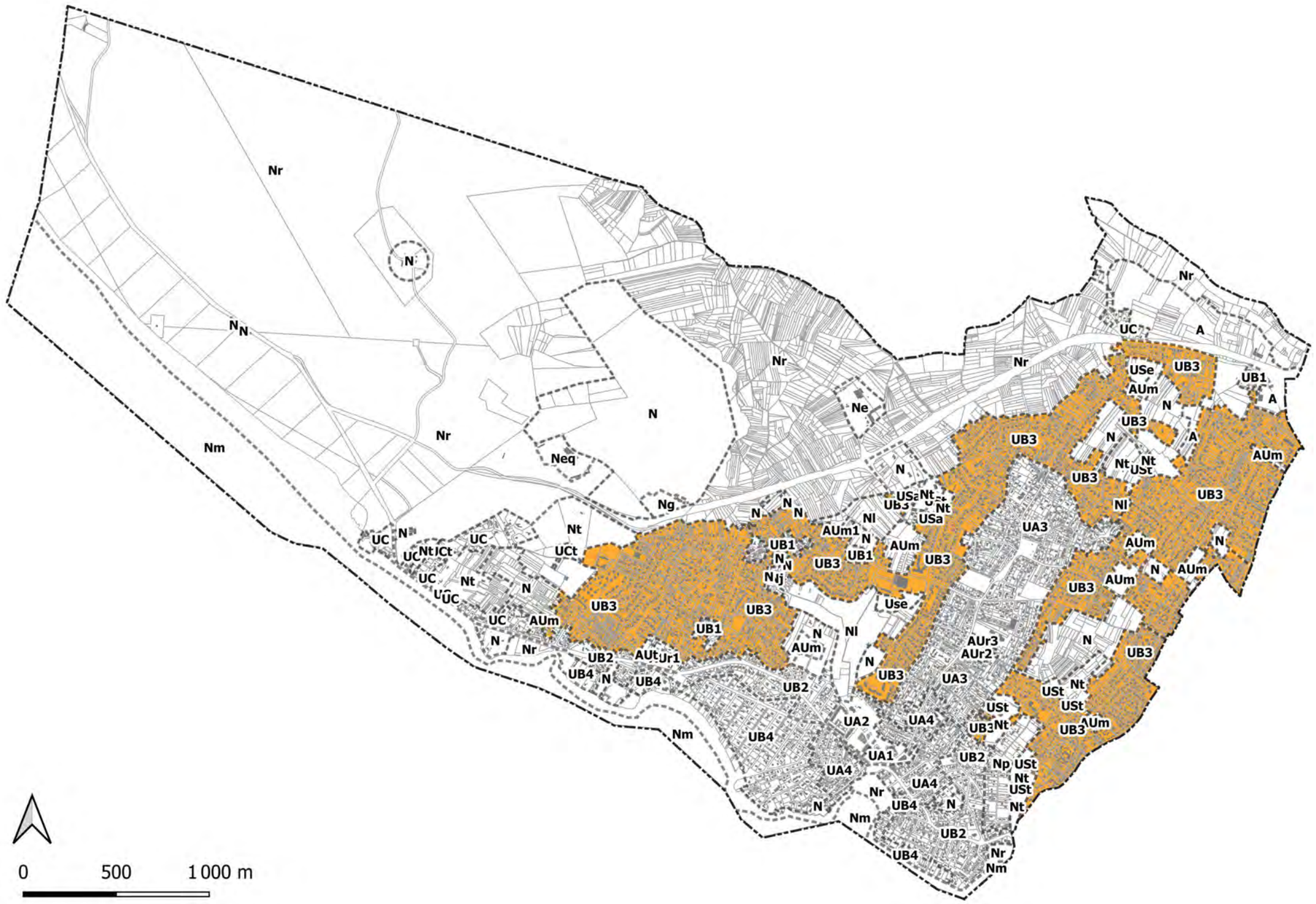
*Localisation des secteurs impactés par le **point n°7.1** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°7 de la modification simplifiée	**2. Mettre en cohérence la surface de l'OAP-10 entre le tableau de présentation des OAP et la partie présentant l'OAP dans la pièce n°4 du PLU**



*Localisation des secteurs impactés par le **point n°7.2** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°7 de la modification simplifiée	**3. Corriger le résultat de la formule du calcul de l'emprise au sol échelonnée en secteur UB3 pour les terrains de plus de 2000 m²**

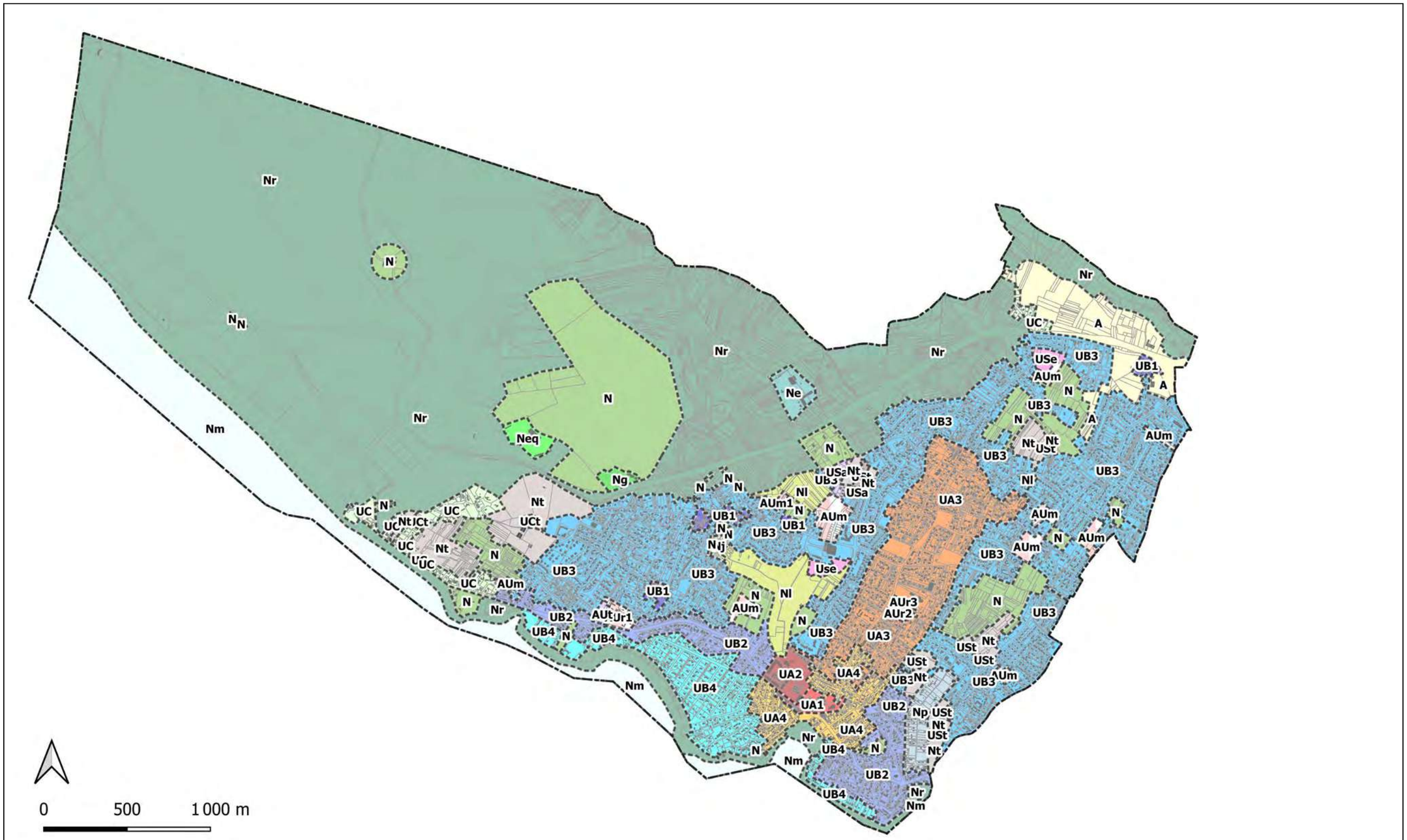


*Localisation des secteurs impactés par le **point n°7.3** de la modification simplifiée n°1 du PLU*

Point n°7 de la modification simplifiée	**4. Mettre en cohérence le bâti repéré comme éléments de patrimoine à protéger au sein du camping de l'ACCCF avec l'élément identifié dans l'inventaire des bâtis à protéger**



*Localisation des secteurs impactés par le **point n°7.4** de la modification simplifiée n°1 du PLU*



Plan de délimitation en zone du PLU en couleur de Saint-Palais-sur-Mer après la modification simplifiée n°1



Plan de délimitation en zone du PLU de Saint-Palais-sur-Mer après la modification simplifiée n°1 sur fond aérien

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 2

AVIS DE LA MRAE

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Palais-sur-Mer (17)

N° MRAe 2025ACNA133

Dossier KPPAC-2025-18202

Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par Monsieur le maire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer, reçu le 1er juillet 2025 relatif au projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Palais-sur-Mer, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 7 juillet 2025 ;

Considérant que la commune de Saint-Palais-sur-Mer, 3 879 habitants en 2022 (source INSEE) sur un territoire de 1 570 hectares, souhaite procéder à une première modification simplifiée de son plan local d'urbanisme (PLU) ; que le PLU de Saint-Palais-sur-Mer a fait l'objet d'un avis[1] de la MRAe en date du 2 novembre 2021 et a été approuvé le 14 avril 2022 ;

Considérant que cette modification simplifiée n°1 a pour objet de :

- créer la zone à urbaniser AUm1 et reclasser dans cette zone AUm1 les parcelles AS 29, 41, 42 et 43 actuellement classées en zone naturelle Nl à vocation sportive et de loisirs, afin de prendre en compte le jugement du tribunal administratif de Poitiers du 10 décembre 2024 ;
- créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Chemin de Gourbaud » associée à la nouvelle zone AUm1 et mettre à jour la servitude de mixité sociale ;
- modifier l'OAP « Ganipote » en matière d'accès et de desserte ;
- préciser les règles d'implantation des constructions, d'accès, de desserte et de hauteur dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- modifier les définitions des termes « pleine terre » et « rénovation » dans le lexique du règlement ;
- corriger des erreurs matérielles ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

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

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Palais-sur-Mer rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 21 août 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire



Michel Puyrazat

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11458_r_plu_stpalaissurmer_mee_mrae_signe.pdf

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 1

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

La Rochelle, le 01 AOUT 2025

Maire
DGS
DST
Finances-RH
Com
Police
VILLE DE St PALAIS / MER
- 8 AOUT 2025
Commerce

Direction des Infrastructures
Affaire suivie par : Cécile VENEZIA
N° dossier : 2025-URBA-0022
Tél. : 05 46 97 55 09
Email : di.urbanisme@charente-maritime.fr

Monsieur Claude BAUDIN
Hôtel de Ville
1 AVENUE DE COURLAY
17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER

Objet : Avis sur projet de modification simplifiée n°1 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 simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Palais-sur-Mer et je vous en remercie.

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

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

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

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

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

Ref/class : CT/AD
Class. : Avis PLU St Palais sur Mer

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 30 juillet 2025, vous nous sollicitiez afin de rendre un avis sur la modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

Au regard des éléments transmis, nous n'avons pas de remarques sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU.

Après examen de ce dossier, nous émettons un avis **favorable** à ce projet.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Cédric TRANQUARD
Président Territorial de la Charente-Maritime

www.agglo-royan.fr

Pôle Aménagement durable et mobilité
Affaire suivie par Virginie TROQUEREAU

05.46.22.19.76

v.troquereau@agglo-royan.fr

MONSIEUR LE MAIRE
MONSIEUR CLAUDE BAUDIN
1 AVENUE DE COURLAY
17420 SAINT-PALAIS-SUR-MER

N. Réf. : 2025/BL-VT-CB/75

Objet : Avis PPA sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de St PALAIS SUR MER

Royan, le 18/08/2025

Monsieur le Maire,

Par mail en date du 30 juillet 2025, vous sollicitez l'avis de la CARA sur le dossier de modification simplifiée n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme. Je vous en remercie.

Le projet de modification n°1 du PLU de St Palais sur Mer doit principalement 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. La collectivité en profite également pour simplifier et clarifier le règlement, modifier l'OAP de la Ganipote et corriger des erreurs matérielles relevées dans le document.

A la lecture de ce celui-ci, je note 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 privé.

Nonobstant, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique émet un avis favorable sur le dossier.

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, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

LE PRESIDENT,
VINCENT BARRAUD

AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE
107, Avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
Mission régionale d'autorité environnementale

Région Nouvelle-Aquitaine

Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Nouvelle-Aquitaine relatif au projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Palais-sur-Mer (17)

N° MRAe 2025ACNA133

Dossier KPPAC-2025-18202

Avis conforme rendu
en application du deuxième alinéa de l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de la Région Nouvelle-Aquitaine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'Autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 relatif à l'inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n°2023-504 du 22 juin 2023 portant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu la décision du 12 décembre 2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale portant délégation de compétence à ses membres pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas présentées au titre des articles R. 104-33 et suivants du Code de l'urbanisme ;

Vu le dossier fourni par la personne publique responsable enregistré sous le numéro de dossier figurant dans l'encadré ci-dessus, déposé par Monsieur le maire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer, reçu le 1er juillet 2025 relatif au projet de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Palais-sur-Mer, en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé en date du 7 juillet 2025 ;

Considérant que la commune de Saint-Palais-sur-Mer, 3 879 habitants en 2022 (source INSEE) sur un territoire de 1 570 hectares, souhaite procéder à une première modification simplifiée de son plan local d'urbanisme (PLU) ; que le PLU de Saint-Palais-sur-Mer a fait l'objet d'un avis[1] de la MRAe en date du 2 novembre 2021 et a été approuvé le 14 avril 2022 ;

Considérant que cette modification simplifiée n°1 a pour objet de :

- créer la zone à urbaniser AUm1 et reclasser dans cette zone AUm1 les parcelles AS 29, 41, 42 et 43 actuellement classées en zone naturelle Nl à vocation sportive et de loisirs, afin de prendre en compte le jugement du tribunal administratif de Poitiers du 10 décembre 2024 ;
- créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Chemin de Gourbaud » associée à la nouvelle zone AUm1 et mettre à jour la servitude de mixité sociale ;
- modifier l'OAP « Ganipote » en matière d'accès et de desserte ;
- préciser les règles d'implantation des constructions, d'accès, de desserte et de hauteur dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- modifier les définitions des termes « pleine terre » et « rénovation » dans le lexique du règlement ;
- corriger des erreurs matérielles ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

rend un avis conforme

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

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Palais-sur-Mer rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission Régionale d'Autorité environnementale http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 21 août 2025

Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire



Michel Puyrazat

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2021_11458_r_plu_stpalaissurmer_mee_mrae_signe.pdf

Bonjour,

Nous avons bien reçu votre projet de modification simplifiée n°1 de votre PLU et nous vous en remercions.

Le jugement entraine une modification partielle du PLU en reprenant pour les parcelles concernées l'ancien PLU. D'autres modifications sont apportées au PLU mais n'impactent pas les forêts privées.

Nous attirons l'attention sur les boisements à proximité et le risque incendie. Une distance de sécurité est à prévoir.

Nous émettons un avis favorable en vous suggérant d'être vigilant vis à vis du risque incendie (accès, distance, OLD,...).

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

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Maire		VILLE DE St PALAIS / MER		Alt. Générales	
DGS				Culture	
DST				Evénementiel	
Finances-RH		- 7 OCT. 2025		Enfance	
Com				Urbanisme	
Police				Commerce	

Le Délégué Territorial

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

V/réf. : Nathalie BIARDEAU

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
1 avenue de Courlay
17420 Saint-Palais-sur-Mer

Châteaubernard, le 02 octobre 2025

Objet : modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer 17380

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 30 juillet 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, dans le cadre d'une réunion des personnes publiques associées, le projet de mise en compatibilité du PLU de Saint-Palais-sur-Mer dans le département de Charente Maritime suite à une déclaration de projet d'aménagement d'une zone d'activités communautaire, située route de Cognac.

Le territoire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer 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 », des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Caviar d'Aquitaine », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », des IGP viticoles « Charentais » et « Atlantique ».

Les communes classées en AOC-AOP et en IG-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 Saint-Palais-sur-Mer accueille 3 sièges d'exploitation habilités pour la production de SIQO : 1 en AOC « Cognac » et 2 en IGP « Charentais » et « Agneau du Poitou-Charentes ».

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

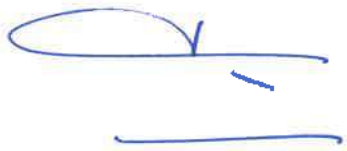
La modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer consiste en :

- Suite à une décision du TA de Poitiers, le reclassement de 4 parcelles en zone à urbaniser (AUc) alors qu'elles étaient en NI dans le projet de PLU
- Simplifier les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques
- Modifier les règles sur les conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction et de desserte par la voirie : la commune souhaite apporter des précisions sur la définition des accès et bandes d'accès et modifier et simplifier la règle concernant la longueur des accès et le nombre de constructions desservies
- Préciser la règle sur la hauteur des constructions
- Compléter deux définitions présentes dans le lexique du règlement
- Modifier une OAP, afin d'y créer un accès et modifier une partie des voies de desserte
- Corriger les erreurs matérielles présentes dans les documents

Ainsi, 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 IG-IGP concernées.

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

Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE



Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

DECISIONS DE LA COLLECTIVITÉ SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

PIÈCE N°2







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

id de ville urbanisme
371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU

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)

Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU

Liste des personnes publiques associées qui ont transmis un avis :

1/ Avis du Conseil Départemental de Charente-Maritime	(reçu le 08/08/2025)
2/ Avis de la Chambre d'agriculture de la Charente-Maritime (CA17)	(reçu le 14/08/2025)
3/ Avis de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) au titre du SCoT, PDU, PLH	(reçu le 25/08/2025)
4/ Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine	(reçu le 26/08/2025)
5/ Avis du Centre national de la propriété forestière (CNPF)	(reçu le 27/08/2025)

L'INAO a envoyé son avis lors de la mise à disposition du public (le 07 octobre 2025). L'INAO n'a pas d'objection à formuler sur le projet

---

Liste des personnes publiques associées n'ayant pas transmis d'avis (réputé favorable)

Préfecture de la Charente-Maritime
Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Charente-Maritime - SAT-ouest littoral
Conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine
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
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)

Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU

Thèmes // Pièces concernées	Avis	*Décisions de la collectivité*
Conseil Départemental de la Charente-Maritime – avis reçu le 08 août 2025 **AVIS FAVORABLE**		
Avis général	Vous m'avez transmis, conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Palais sur Mer et je vous en remercie. J'ai l'honneur de vous informer que ce dossier recueille mon avis favorable sans observation particulière.	*La commune prend acte.*

Thèmes // Pièces concernées	Avis	*Décisions de la collectivité*
Chambre d'agriculture de la Charente-Maritime (CA 17) – avis reçu le 14 août 2025 **AVIS FAVORABLE**		
Avis général	Après examen du dossier nous émettons un avis favorable à ce projet	*La commune prend acte.*

Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU

Thèmes // Pièces concernées	Avis	*Décisions de la collectivité*
Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA – SCoT, PDA, PLH) – avis reçu le 25 août 2025 **AVIS FAVORABLE**		
Avis général	la Communauté d' Agglomération Royan Atlantique émet un avis favorable sur le dossier	*La commune prend acte.*
OAP Gourbaud	A la lecture de ce celui-ci, je note 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 privé	*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. L'OAP va préciser que ça revient au porteur de projet de prévoir et réaliser un accès via ces parcelles privées. De plus, l'OAP précise que les accès devront être conformes au règlement de la zone (conceptions, dimensions, largeurs, …)*

Thèmes // Pièces concernées	Avis	*Décisions de la collectivité*
Mission Régionale de l'Autorité Environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAe) – avis reçu le 26 août 2025 ***AVIS CONFORME ABSENCE DE NECESSITE DE REALISER UNE ENVALUATION ENVIRONNEMENTALE***		
Synthèse	Considérant les informations fournies par la collectivité ; 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. Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Palais-sur-Mer rendra une décision en ce sens.	*La commune prend acte conforme de la décision et décide de suivre son avis de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Palais-sur-Mer.*

Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU

Thèmes // Pièces concernées	**Avis**	*Décisions de la collectivité*
Centre national de la propriété forestière (CNPF) – avis reçu le 27 août 2025 **AVIS FAVORABLE**		
Avis général	Le jugement entraine une modification partielle du PLU en reprenant pour les parcelles concernées l'ancien PLU. D'autres modifications sont apportées au PLU mais n'impactent pas les forêts privées. Nous attirons l'attention sur les boisements à proximité et le risque incendie. Une distance de sécurité est à prévoir. Nous émettons un avis favorable en vous suggérant d'être vigilant vis à vis du risque incendie (accès, distance, OLD,...).	*La commune prend acte.* *L'OAP est modifiée 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 Débroussaillement afin de limiter les risques de feux de forêt*

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 1

MESURES DE PUBLICITÉ DE LA MISE À DISPOSITION AU 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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

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.

Le liquidateur.

COCO TRUCK

SAS au capital de 2 000 €

Siège social : 38 Bis Avenue Joseph Béteille

17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE

RCS de SAINTES n°988 887 469

MODIFICATION

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-gérants Mme COLIN Harmonie, demeurant 38 Bis Avenue Joseph Béteille 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE et M. POUX Nicolas, demeurant 38 Bis Avenue Joseph Béteille 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE. Du fait de la transformation, il est mis fin aux fonctions du président.
Modification au RCS de SAINTES.



Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuit sur
sud-ouest-marchespublics.com

SUD OUEST

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme

SAINT PALAIS SUR-MER

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 réinstaure 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 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 13h30 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- Sur le site internet de la Commune : https://www.stpalaissurmer.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 modifsimpl1PLU@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 délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Découvrez la voiture qui vous correspond

sur www.sudouest-auto.com



Un service des quotidiens du Groupe Sud Ouest

SUD OUEST

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 portuaire de Boyardville et préalable à :
• l'autorisation environnementale au titre des articles L 181-1 et suivants du code de l'environnement emportant :
- 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 60003, 17076 La Rochelle - courriel : alexandra.maissonnet@charente-maritime.fr et marie.bourleyre@charente-maritime.fr
- Commune de Saint-Georges-d'Oléron, 262 rue de la République, CS 20020, 17190 Saint-Georges-d'Oléron - courriel : t.déniziot@saintgeorgesoleron.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"). Les observations pourront être adressées par messagerie à l'adresse suivante : pref-participation- public@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, 17190 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.
Mme Marie-Christine BERTINEAU, retraitée de la fonction publique, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et **M. Guy HUMBERT,** ingénieur territoriale retraité du service eau 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 ses 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'en 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.

COMMUNE DE SAINT-PIERRE D'OLERON

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 Giboire.
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 31 jours, du lundi au vendredi de 8h30 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 2023 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 40100, 17310 Saint-Pierre d'Oléron) ou par voie électronique à urbanisme@saintpierreoleron.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.saintpierreoleron.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, Mme Nayrac (téléphone : 05.46.47.77.08).
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.
Au terme des enquêtes publiques, le conseil municipal se prononcera sur l'approbation des projets.
Le Maire, Christophe SUEUR



TOURISME & PATRIMOINE

Balades en images dans nos châteaux du Sud-Ouest

100 châteaux du Sud-Ouest, 144 pages

EXTRAIT

20 €

Éditions SUD OUEST

23 x 28 cm, broché à rabats

Hommages et souvenirs

Celebrads

Consultez, publiez un avis de décès sur carnet.sudouest.fr

Service client : 05 35 31 29 37

Cérémonies du jour

CHAY
Mme BELLET Léocadie, en l'église, à 14 heures

CHÂTELAILLON-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-BOUTONNE
Mme BURGAUD Jacqueline, en l'église, à 15 heures

Avis d'obsèques

328979

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.

PF Noël, Montendre, Mirambeau, Reignac, tél. 05.46.49.20.90.

328909

SAINT-MARTIN-D'ARY

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

Mme 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.

PF des 3-Monts, Saint-Martin d'Ary chambre funéraire, articles funéraires Tél, 05.46.48.68.94



Un anniversaire à souhaiter ?

7J/ 7 - 24 H/ 24
SIMPLE, RAPIDE & EFFICACE

Publiez dans le journal et sur notre site internet.
Rendez-vous à la rubrique carnet de **sudouest.fr**
Devis gratuits & paiement sécurisé par CB.
Vous êtes guidés dans votre texte jusqu'à la finalisation de la commande.

Celebrads une marque de SUD OUEST

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)



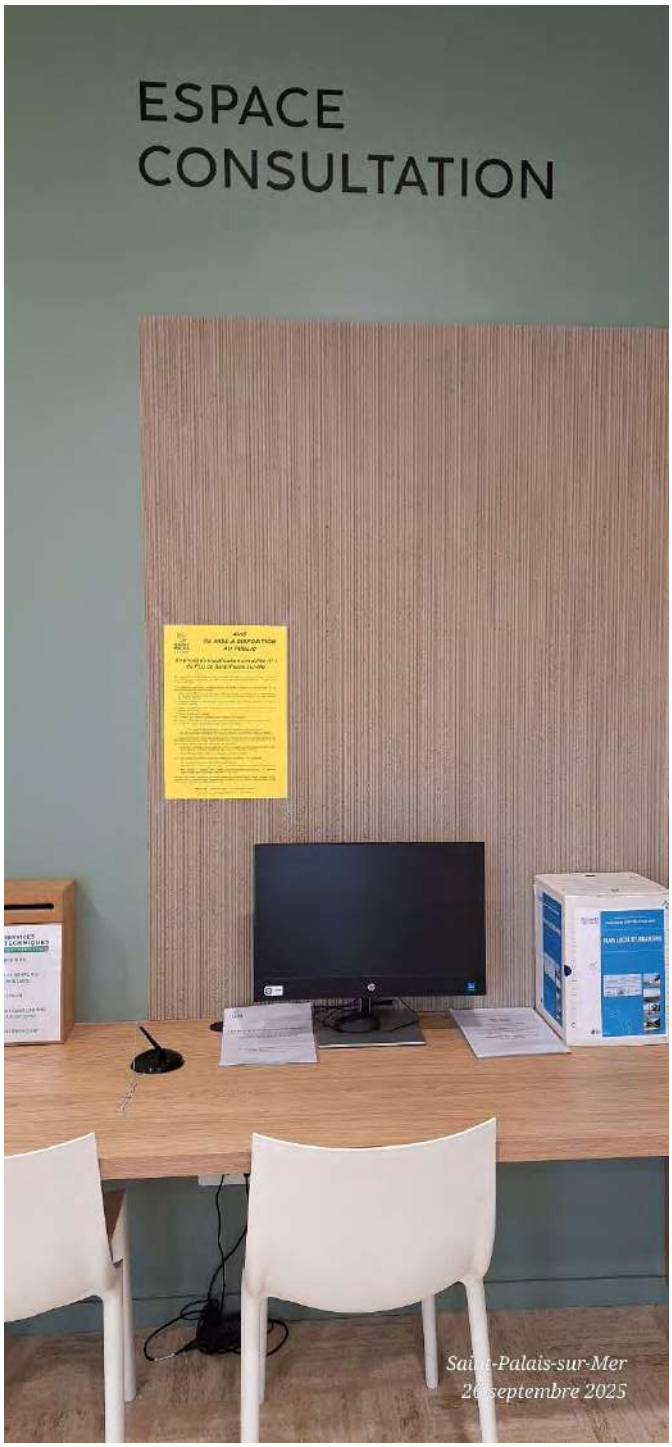


Devant la mairie

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)





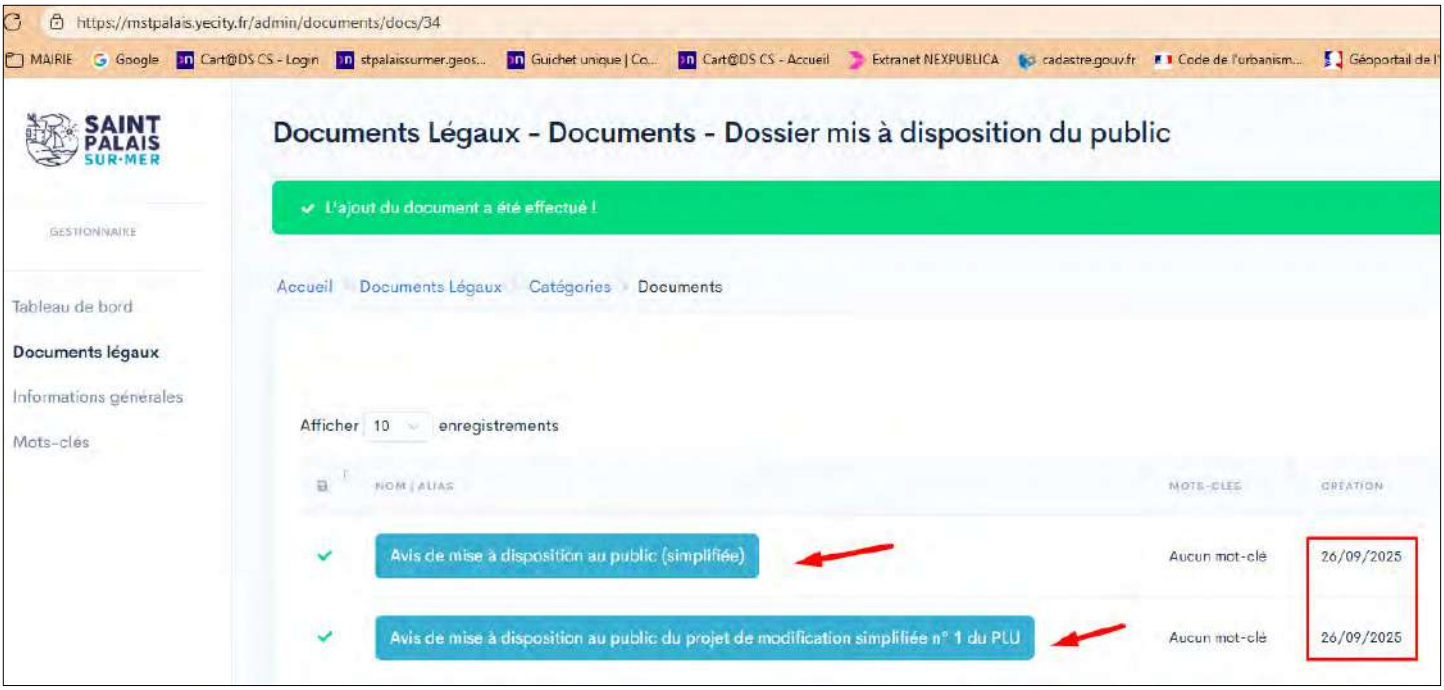
Dans la mairie

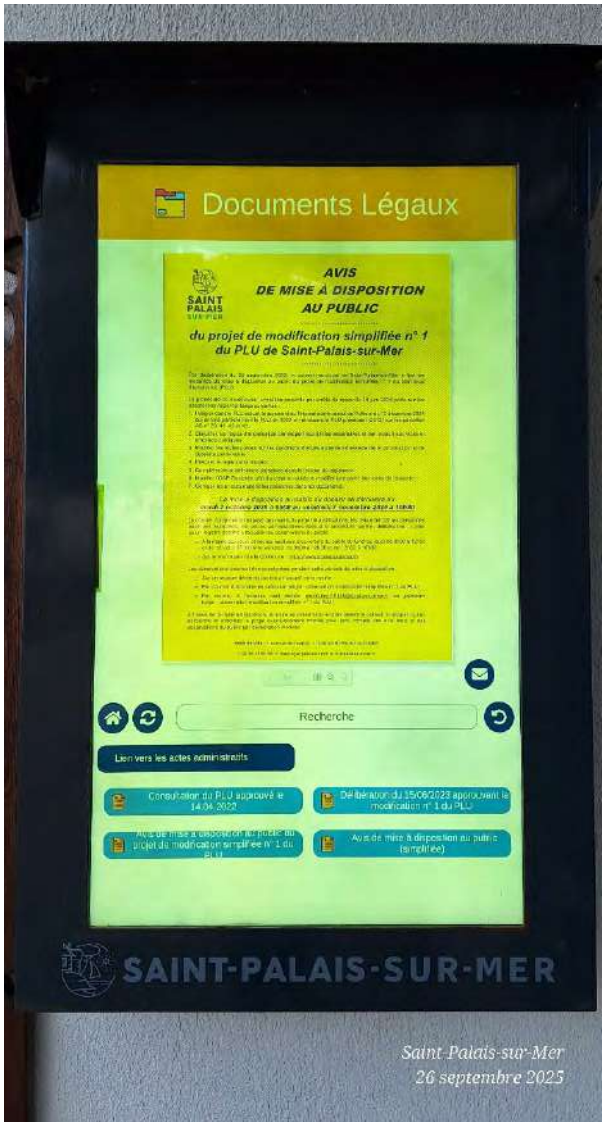
Espace de consultation

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)





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)





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

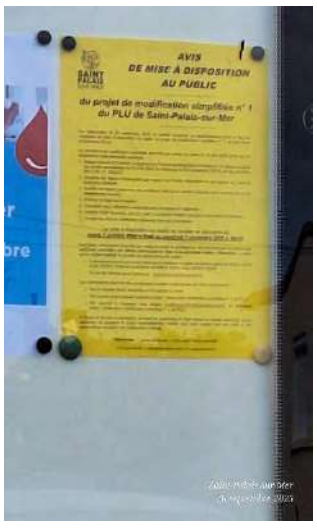
À compter du 26 septembre 2025

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)







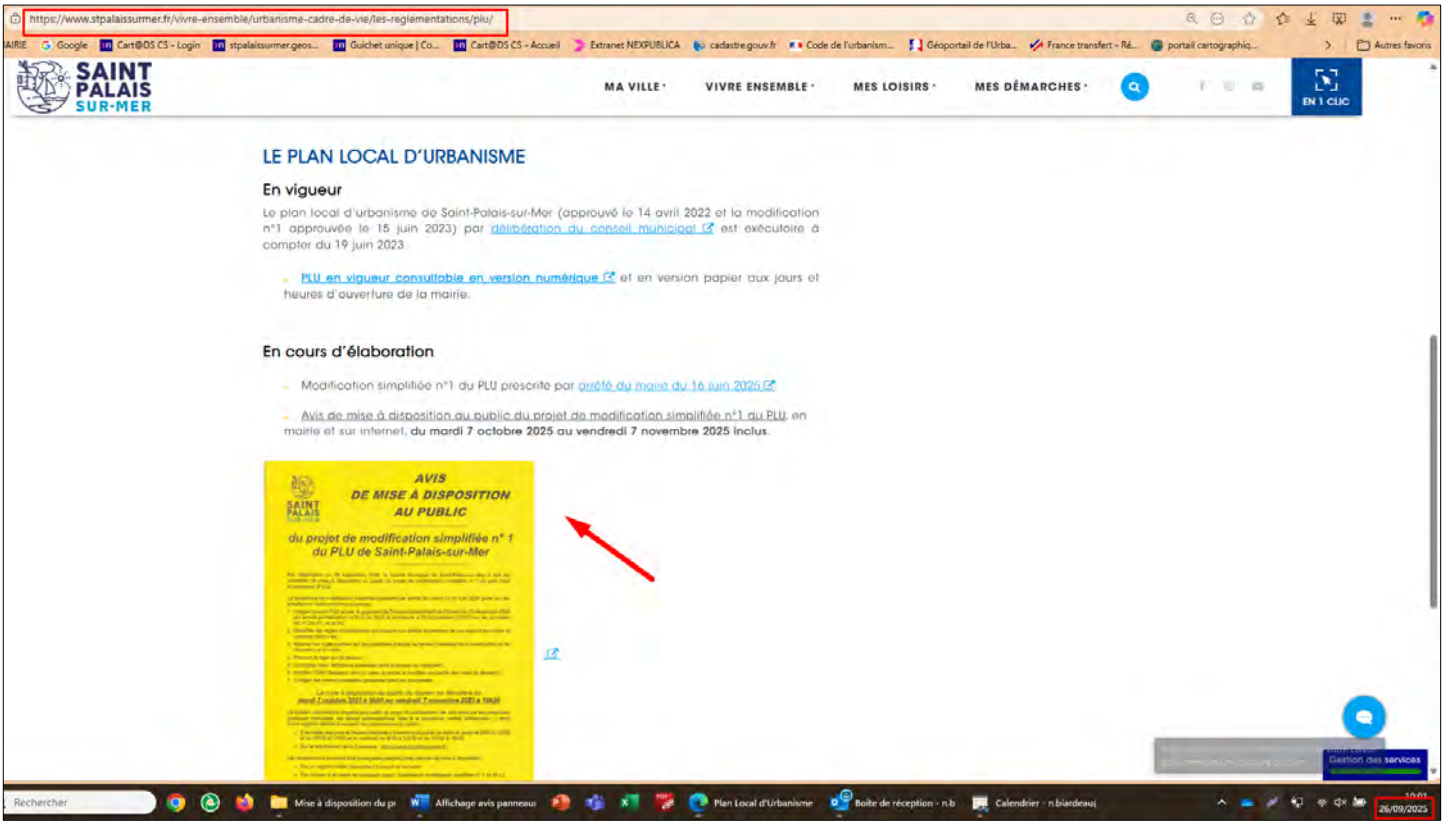
Sur les 13 panneaux administratifs sur le territoire communal

Dont celui situé avenue de Pontaillac 1ère photo
et celui situé avenue de Verdun 2e 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

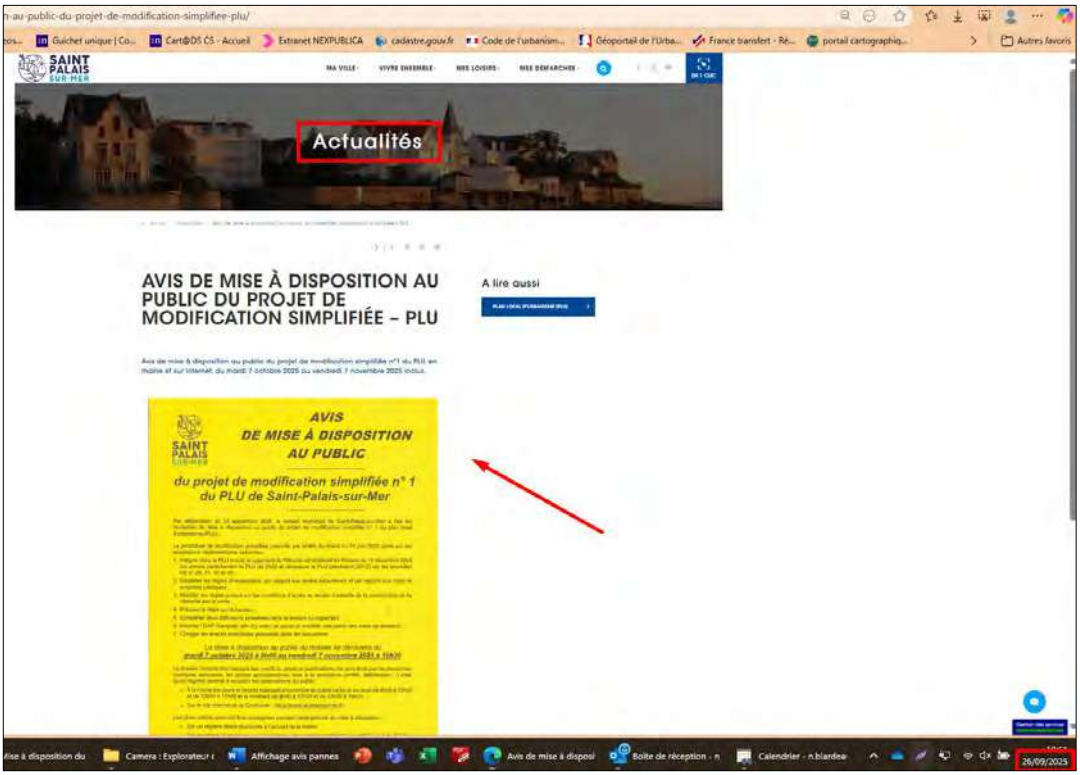
Affichage de l'avis devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »… (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)



Sur le site internet de la commune

Sur **la page dédiée PLU**

À compter du 26 septembre 2025



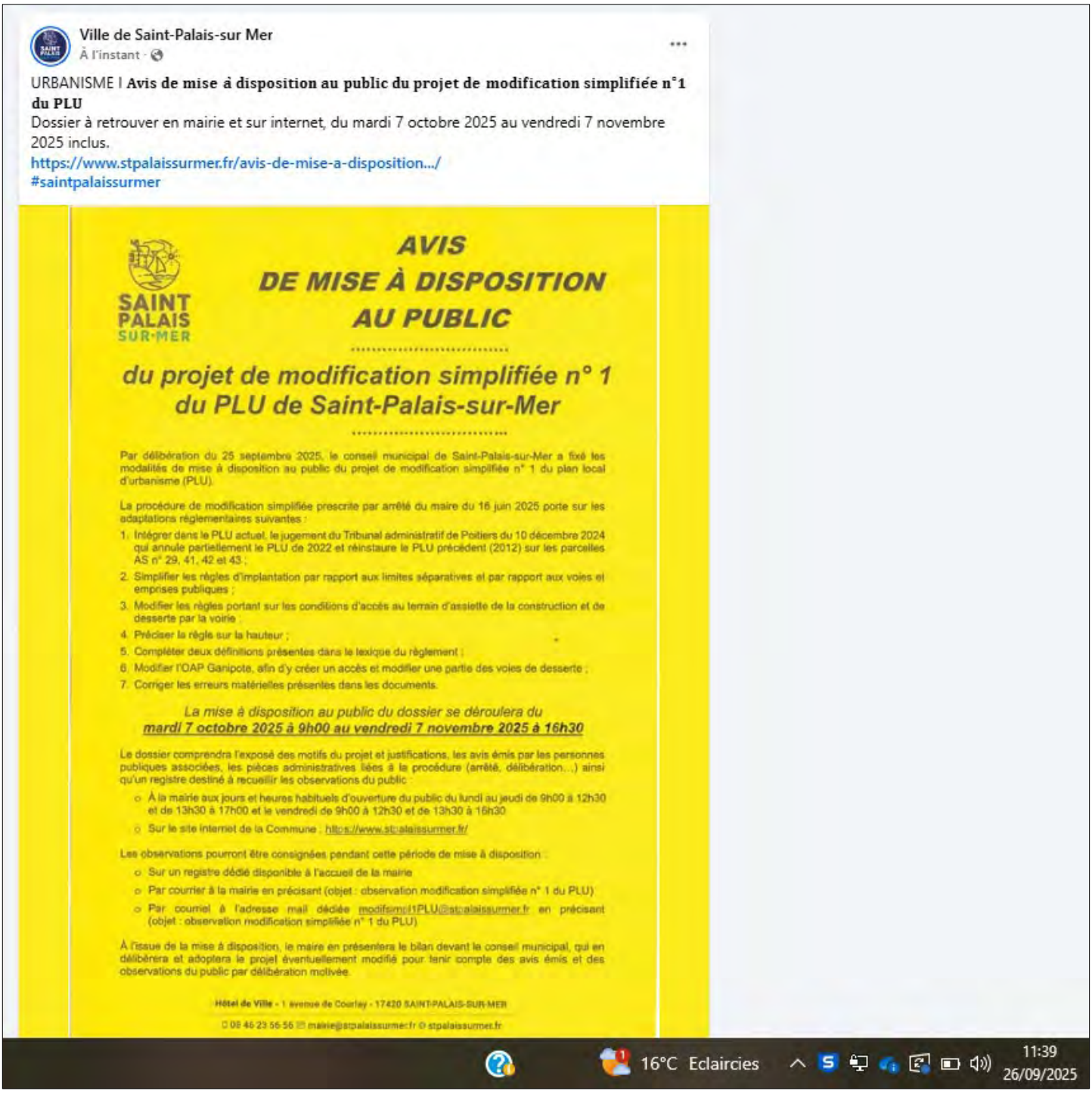
Sur le site internet de la commune

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 I **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

SAINT PALAIS SUR-MER

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 réinstaure 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 :

- 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
- Sur le site internet de la Commune : https://www.stpalaissurmer.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 modifsimpl1PLU@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 délibèrera 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 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 Béteille
17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE
RCS de SAINTES n°988 887 469

MODIFICATION

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-gérants Mme COLIN Harmonie, demeurant 38 Bis Avenue Joseph Béteille 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE et M. POUX Nicolas, demeurant 38 Bis Avenue Joseph Béteille 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE. Du fait de la transformation, il est mis fin aux fonctions du président. Modification au RCS de SAINTES.



Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuit sur
sud-ouest-marchespublics.com

SUD OUEST

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme

SAINT PALAIS SUR-MER

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 19/06/2025 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 réintégrer le PLU précédent (2012) sur les parcelles AS n° 39, 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 aux terrains 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 Garopole 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**

La décision 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 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- Sur le site internet de la Commune : https://www.stpalaissurmer.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 l'objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU)
- Par courriel à l'adresse mail dédiée modifsimplifiee1PLU@stpalaissurmer.fr en précisant l'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.

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 présentée à :

- l'autorisation environnementale au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement important :
  - 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 60003, 17076 La Rochelle – courriel : [illegible]

– Commune de Saint-Georges-d'Oléron, 262 rue de la République, CS 20026, 17190 Saint-Georges-d'Oléron – courriel : [illegible]

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"). Les observations pourront être adressées par messagerie à l'adresse suivante : [illegible]

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, 05.46.27.45.00.

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 au 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 20026, 17190 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.

Mme Marie-Christine BERTINEAU, retraitée de la fonction publique, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et **M. Guy HUMBERT**, ingénieur territorial retraité du service eau 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 suivent 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.

A 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'en 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.

COMMUNE DE SAINT-PIERRE D'OLERON

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 Gâtelière.

M. Jean-Pierre Bonbon 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 31 jours, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 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 comprenant 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 40100, 17510 Saint-Pierre d'Oléron) ou par voie électronique à [illegible]

Le dossier et l'ensemble des remarques seront également disponibles sur le site internet de la commune suivant https://www.saintpierredoleron.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, Mme Nayras Dellepiane : 05.46.47.17.08).

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.

Hommages et souvenirs Celebrads

Consultez, publiez un avis de décès sur carnet.sudouest.fr

Service client : 05 35 31 29 37

Cérémonies du jour

CHAY
Mme BELLET Léocadie, en l'église, à 14 heures

CHÂTELAILLON-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'ANGELY
M. BRILLAUD Émile, au crématorium , à 10 heures

SAINTES
M. FRANÇOIS Alain, en l'église Abbaye aux Dames, à 15 heures

TONNAY-BOUTONNE
Mme BURGAUD Jacqueline, en l'église, à 15 heures

Avis d'obsèques

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.

PF Noël, Montendre, Mirambeau, Reignac, tél. 05.46.49.20.90.

SAINT-MARTIN-D'ARY

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

Mme 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.

PF des 3 Abbés, Saint-Martin d'Ary chambre funéraire, articles funéraires 7bis, 05.46.48.88.94



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)





Article paru dans le magazine municipal « REFLET »

Distribué à partir du 26 septembre 2025

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 2

REGISTRE

MISE À DISPOSITION AU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

Date	Nom, prénom, coordonnées	Observation
22/10/2025	BRABAN Claire 3 impasse des cueugias St Palais S/ Mer tel. 06 64 03 43 58	Le nouveau PLU adopté devra limiter l'artificialisation des sols déjà nombreuse.

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,

Veuillez 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

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 entraine 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 entrainer 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. 225	[redacted] MARCON Danièle 4 rue de la poste 17420 - St Palais s/mer	Cette modification dans les réglements du terme « Pleine terre » est très choquante car en inversant certains mots, on lui fait dire l'inverse de son sens initial. pleine terre : espace non construit et non recouvert. sont exclus les aires de stationnement et leur accès, les revêtements perméables, pavés, graviers, béton drainant, dalles ne sont pas considérés comme de la pleine terre, c'est évident. Pourquoi changer cette réglementation qui est une législation nationale et ne peut être changer par une équipe municipale. (X) 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 espaces sont si précieux à notre environnement Cordialement

Nathalie Biardeau

De: Michel Hourcade <mhhourcade@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'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).*

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 confit 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

Département de la Charente-Maritime

Commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

PIÈCE N° 3

BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLC

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









371 avenue Thiers
33 100 BORDEAUX
id.ville.com

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 réinstaure 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 :
    - Simplifier la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en secteurs de zones UB2, UB3, UB4 et AUm ;
    - Préciser, pour les annexes de faibles volumes, les conditions de la dispense de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
    - Permettre aux annexes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ;
    - Permettre aux pergolas non closes de faibles volumes, d'être dispensées de règle d'implantation par rapport aux limites séparatives ;
    - Modifier la règle concernant les terrains possédant uniquement un accès sur la voie ou présentant une largeur de façade étroite ;
    - 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 :
    - Modifier les règles portant sur les conditions d'accès au terrain d'assiette
    - 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 (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 900m²) 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 6ème 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 Débroussaillement 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.	***Sans objet*** 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.	***Avis défavorable***. Dans le cadre de la modification simplifiée, **le dossier se doit de rester cohérent avec les orientations du PADD** (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
		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 entraine 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	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. 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. 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. 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. **Afin de résorber la carence en logements locatifs sociaux**, 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.

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		l'offre de logement social ne doit pas entrainer 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.	
04/11/2025	*Courriel n°2* M. HOURCADE Michel	- 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. 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.	***Avis défavorable*** 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 *« 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. 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.

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		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. 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 ?	Le terme « annexe » est défini dans le règlement (partie LEXIQUE en fin de document). 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. 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 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.
05/11/2025	*Observation n°2* Mme MARCOU Danièle	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. 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 Pourquoi changer cette réglementation qui est un législation nationale et ne peut être changer par l'équipe municipale.	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 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

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		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.	de pavés drainant est aussi compatible avec la présence de végétaux. 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. 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%. Les surfaces de consommation d'espaces naturels agricoles et forestières sont compatibles avec les orientations du SCoT nouvellement révisé.
05/11/2025	*Courriel n°3* Association des amis de Saint-Palais sur Mer	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 ». 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.	Selon l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme « La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée : *1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;* *2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;* *3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;* *4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.* *[…]. »* 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 ;* *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;* *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;* *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »* Les modifications apportées au document ne rentrant dans aucune de ces catégories, la procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		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). 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*	L'annulation partielle du PLU sur le secteur de Gourbaud et la réintroduction d'une OAP sur un secteur 6900 m² et prévoyant la réalisation d'environ 12 logements est compatible avec les orientations du PADD. ***Orientation 9 : Produire environ 800 à 850 logements d'ici 10 ans*** *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.* 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. ***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 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.* 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.

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		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-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	Par rapport à la consommation passée de 17.4 ha, on est à moins 19%, ce qui reste compatible avec l'objectif de -20%. 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-communaux, des obligations en matière de logements sociaux (loi SRU) et des choix de la Commune. 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 : *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.* 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

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		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 ».*	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. 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. 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. 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 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

Date de l'observation	N° d'inscription sur le registre	Nature de la demande	Observations de la commune
		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.	de pavés drainant est aussi compatible avec la présence de végétaux. 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. 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) Pour rappel, il n'existe pas de définition partagée de la notion de pleine terre.

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

Reçu en préfecture le : 26/09/2025
Publié le : 26/09/2025
ID : 017-211703806-20250925-DCM2025-210-DE

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 : en exercice : 27 présents : 21 procurations : 6 absents : 0 votants : 27	*Présents :* 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. *Absents représentés* **:** 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). 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 1er 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 ;

<u>Absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale</u>

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 1er 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 ;

<u>Modalités de mise à disposition au public du projet</u>

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.stpalaissurmer.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@stpalaissurmer.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 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)



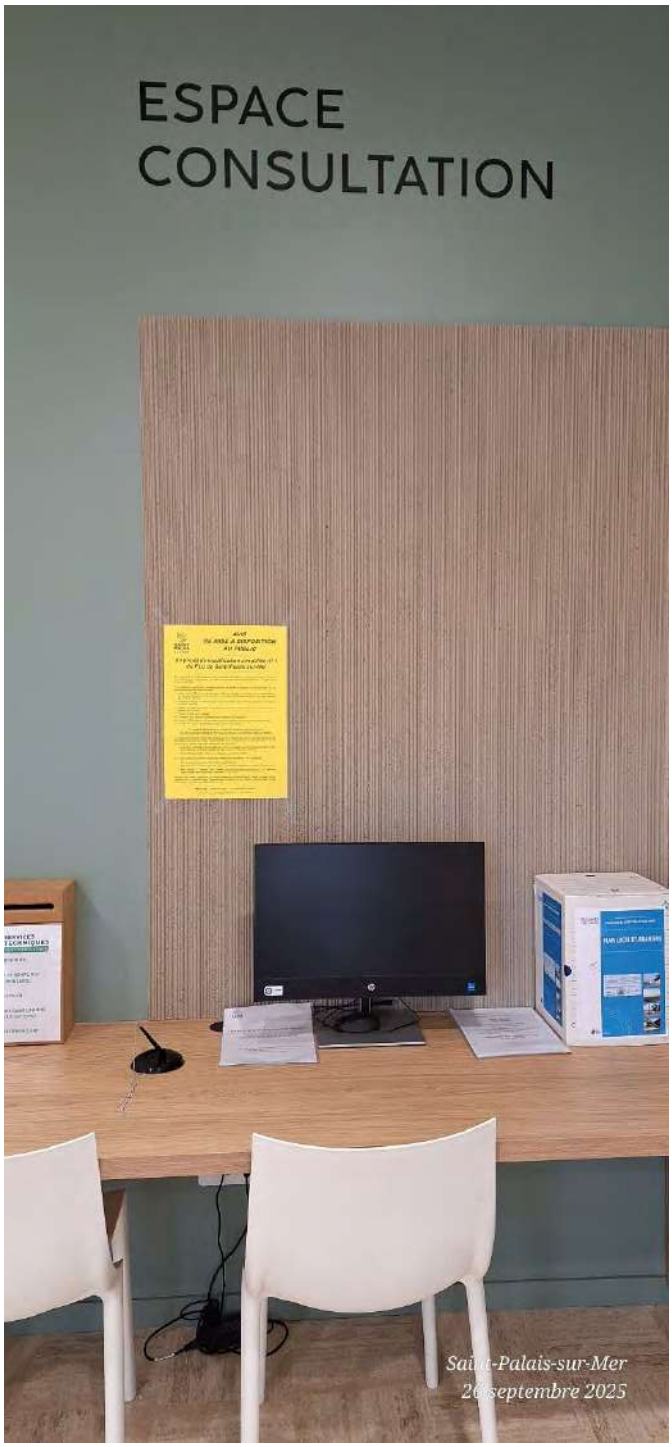


Devant la mairie

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)





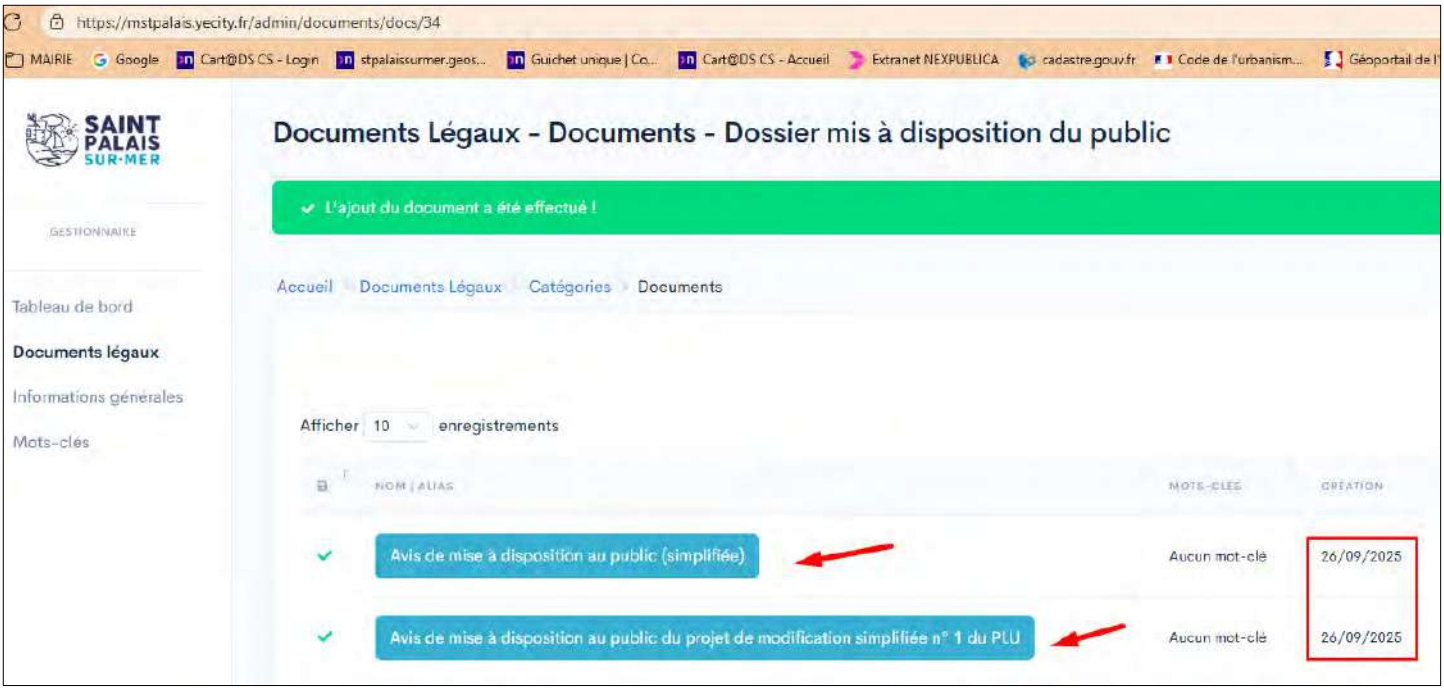
Dans la mairie

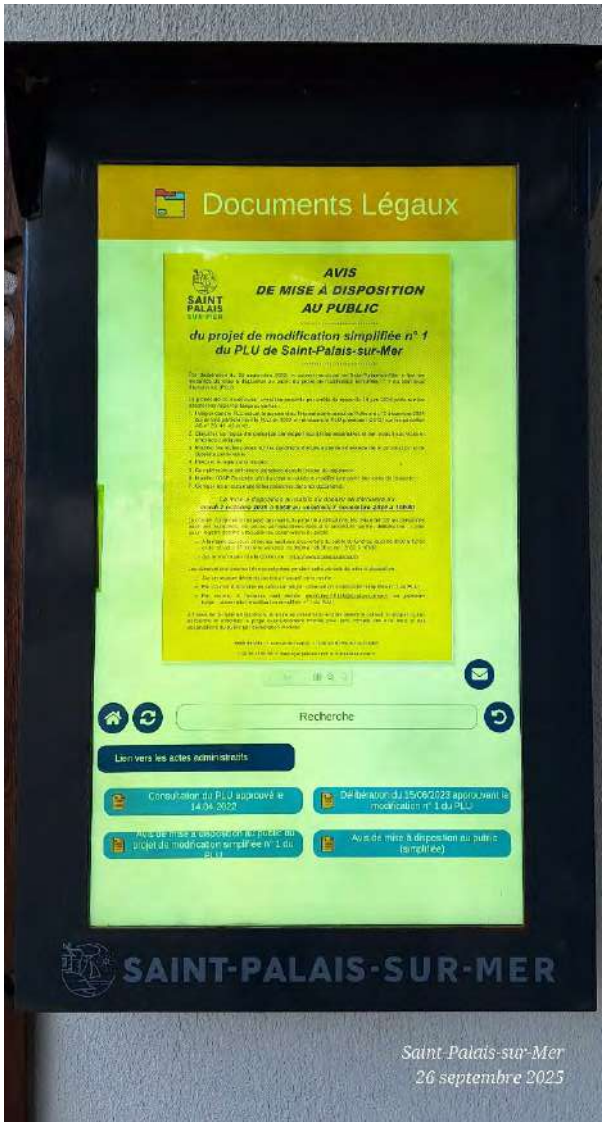
Espace de consultation

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)





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)





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

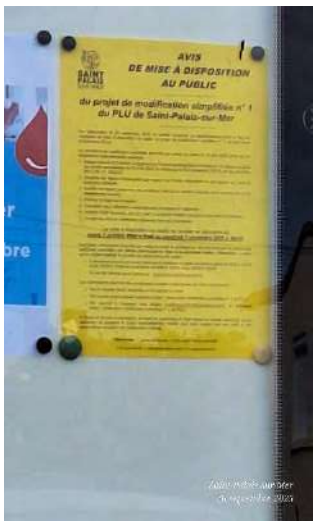
À compter du 26 septembre 2025

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)







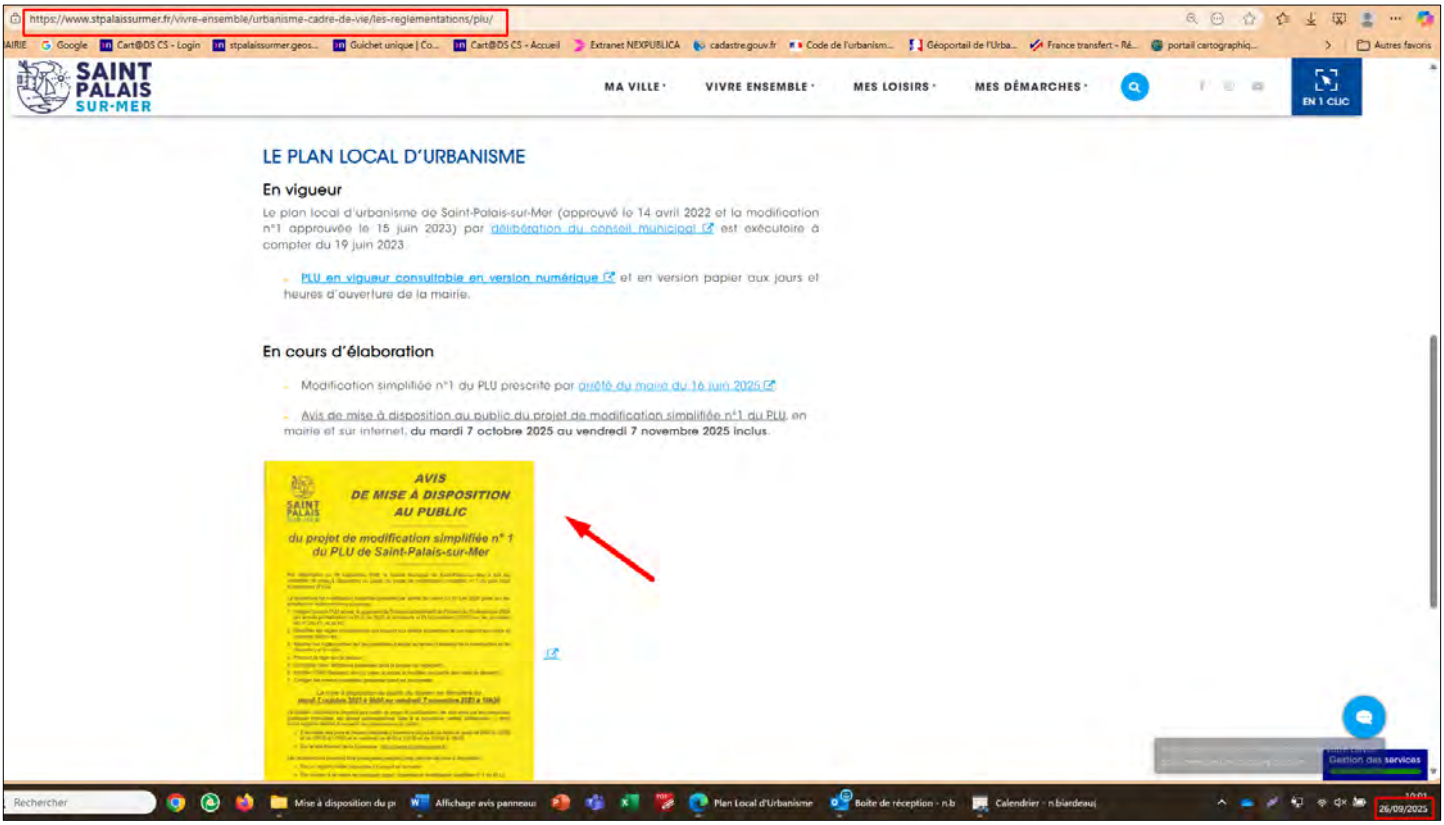
Sur les 13 panneaux administratifs sur le territoire communal

Dont celui situé avenue de Pontaillac 1ère photo
et celui situé avenue de Verdun 2e 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

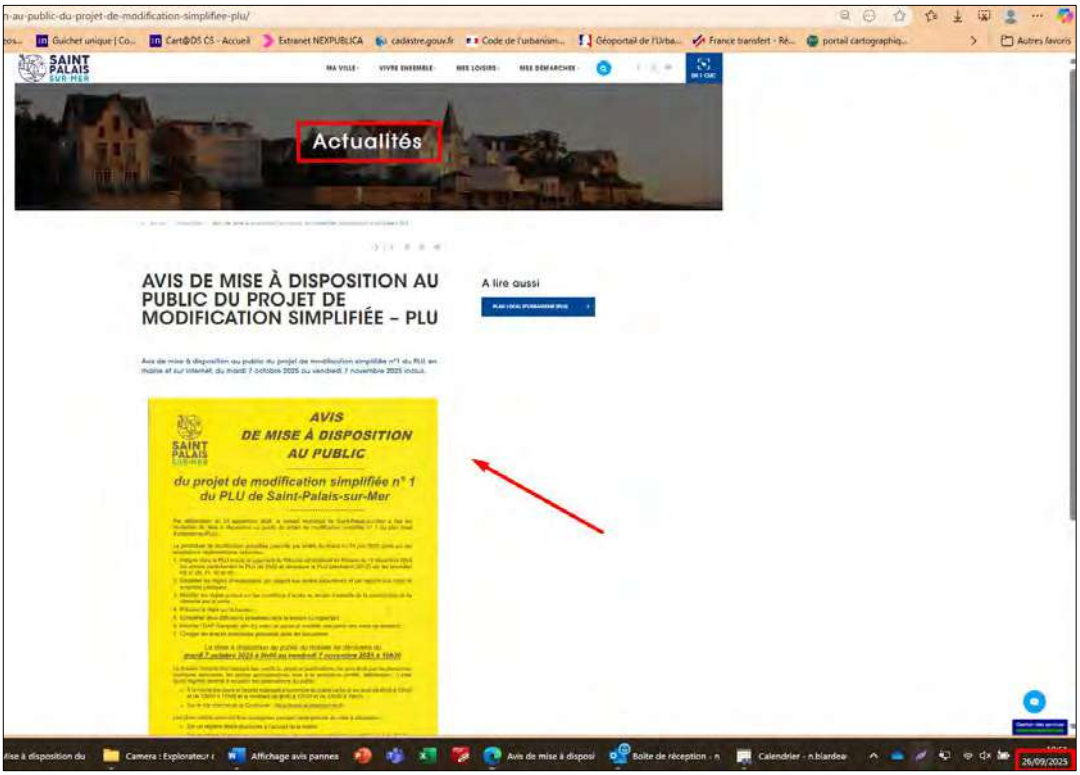
Affichage de l'avis devant et dans la mairie, sur les panneaux administratifs, borne tactile, panneau lumineux, réseaux sociaux, site internet, presse locale, magazine « Reflet »… (date d'affichage sur les photographies ou capture d'écran)



Sur le site internet de la commune

Sur **la page dédiée PLU**

À compter du 26 septembre 2025



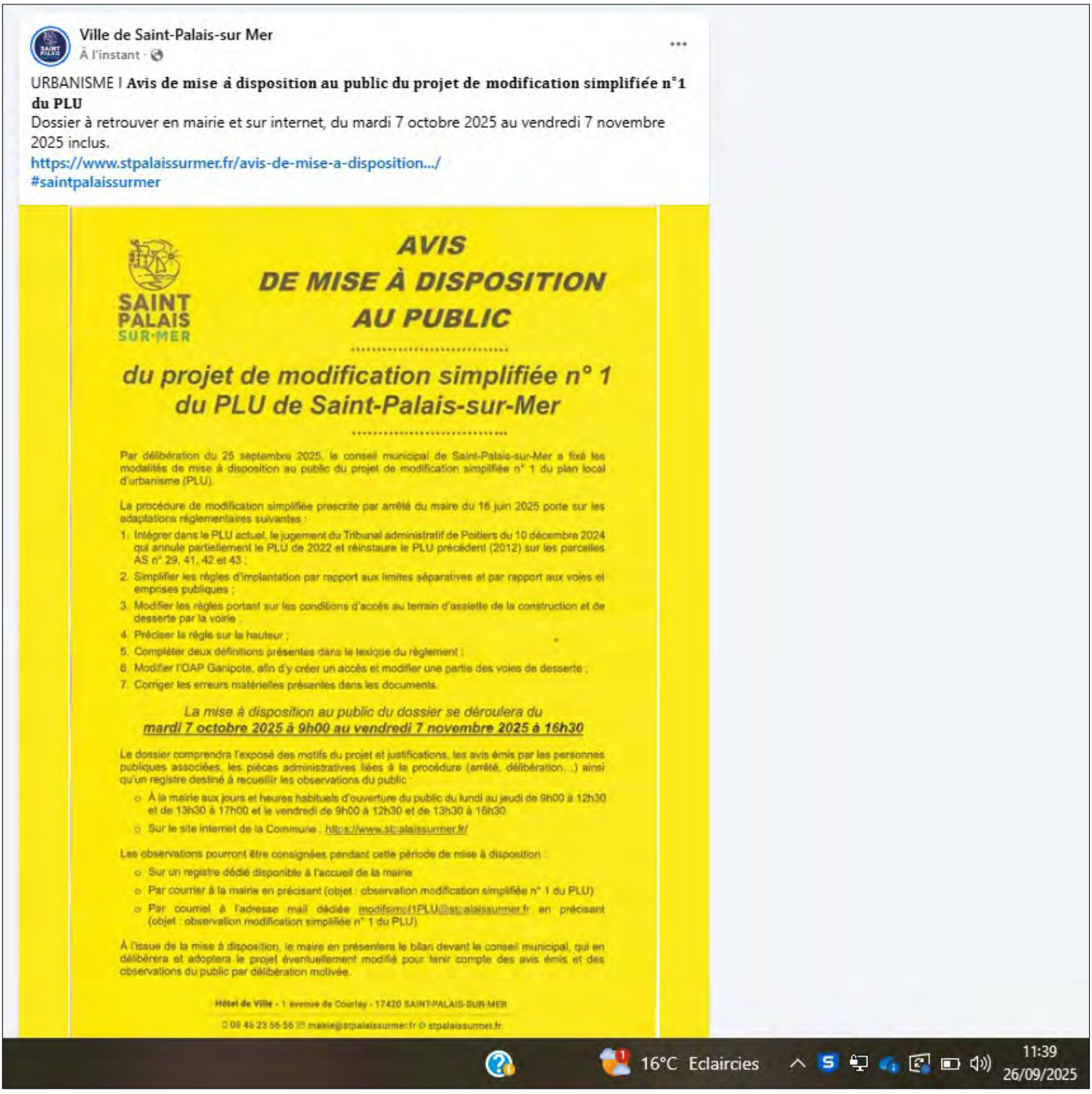
Sur le site internet de la commune

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 I **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

SAINT PALAIS SUR-MER

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 réinstaure 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 :

- 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
- Sur le site internet de la Commune : https://www.stpalaissurmer.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 modifsimpl1PLU@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 délibèrera 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 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 Béteille
17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE
RCS de SAINTES n°988 887 469

MODIFICATION

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-gérants Mme COLIN Harmonie, demeurant 38 Bis Avenue Joseph Béteille 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE et M. POUX Nicolas, demeurant 38 Bis Avenue Joseph Béteille 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE. Du fait de la transformation, il est mis fin aux fonctions du président. Modification au RCS de SAINTES.



Entreprises, inscrivez-vous aux alertes automatiques

Tous les marchés du Sud-Ouest 100 % gratuit sur
sud-ouest-marchespublics.com

SUD OUEST

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme

SAINT PALAIS SUR-MER

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 19/06/2025 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 réintégrer le PLU précédent (2012) sur les parcelles AS n° 39, 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 aux terrains 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 Garopole 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**

La décision 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 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- Sur le site internet de la Commune : https://www.stpalaissurmer.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 l'objet : observation modification simplifiée n° 1 du PLU)
- Par courriel à l'adresse mail dédiée modifsimplifiee1PLU@stpalaissurmer.fr en précisant l'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.

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 présentée à :

- l'autorisation environnementale au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement important :
  - 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 60003, 17076 La Rochelle – courriel : [illegible]

– Commune de Saint-Georges-d'Oléron, 262 rue de la République, CS 20026, 17190 Saint-Georges-d'Oléron – courriel : [illegible]

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"). Les observations pourront être adressées par messagerie à l'adresse suivante : [illegible]

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, 05.46.27.45.00.

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 au 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 20026, 17190 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.

Mme Marie-Christine BERTINEAU, retraitée de la fonction publique, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et **M. Guy HUMBERT**, ingénieur territorial retraité du service eau 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 suivent 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.

A 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'en 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.

COMMUNE DE SAINT-PIERRE D'OLERON

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 Gâtelière.

M. Jean-Pierre Bonbon 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 31 jours, du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00 et de 13h00 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 comprenant 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 40100, 17510 Saint-Pierre d'Oléron) ou par voie électronique à [illegible]

Le dossier et l'ensemble des remarques seront également disponibles sur le site internet de la commune suivant https://www.saintpierredoleron.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, Mme Nayras Dellepiane : 05.46.47.17.08).

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.

Hommages et souvenirs Celebrads

Consultez, publiez un avis de décès sur carnet.sudouest.fr

Service client : 05 35 31 29 37

Cérémonies du jour

CHAY
Mme BELLET Léocadie, en l'église, à 14 heures

CHÂTELAILLON-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'ANGELY
M. BRILLAUD Émile, au crématorium , à 10 heures

SAINTES
M. FRANÇOIS Alain, en l'église Abbaye aux Dames, à 15 heures

TONNAY-BOUTONNE
Mme BURGAUD Jacqueline, en l'église, à 15 heures

Avis d'obsèques

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.

PF Noël, Montendre, Mirambeau, Reignac, tél. 05.46.49.20.90.

SAINT-MARTIN-D'ARY

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

Mme 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.

PF des 3 Abbés, Saint-Martin d'Ary chambre funéraire, articles funéraires 7bis, 05.46.48.88.94



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)





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	BRABAN Claire 3 impasse des cueugias St Palais S/ Mer tel. 06 64 03 43 58	Le nouveau PLU adopté devra limiter l'artificialisation des sols déjà nombreuse.

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,

Veuillez 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

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 entraine 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 entrainer 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. 225	[redacted] MARCON Danièle 4 rue de la poste 17420 - St Palais s/mer	Cette modification dans les réglements du terme « Pleine terre » est très choquante car en inversant certains mots, on lui fait dire l'inverse de son sens initial. pleine terre : espace non construit et non recouvert. sont exclus les aires de stationnement et leur accès, les revêtements perméables, pavés, graviers, béton drainant, dalles ne sont pas considérés comme de la pleine terre, c'est évident. Pourquoi changer cette réglementation qui est une législation nationale et ne peut être changer par une équipe municipale. (X) 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 espaces sont si précieux à notre environnement Cordialement

Nathalie Biardeau

De: Michel Hourcade <mhhourcade@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'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).*

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 confit 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