

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°3



>> Recueil des avis des Personnes Publiques consultées sur le dossier de projet de modification simplifiée n°3 du PLU

Septembre 2026

Commune de SAINT SULPICE DE ROYAN

Modification Simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Avis reçus des personnes publiques consultées

Commune de MEDIS	1
Communauté Agglomération de Royan Atlantique (CARA)	2
Communauté Agglomération de Royan Atlantique (CARA) – observations techniques complémentaires sur le Règlement écrit	4
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) Nouvelle-Aquitaine	5
Commune de VAUX-SUR-MER.....	8
Chambre d'Agriculture Charente-Maritime	9



République Française
Liberté égalité fraternité

www.mairie-medis.fr

RECULE

14 AOUT 2026

676

SAINT SULPICE DE ROYAN

Monsieur le Maire
Monsieur Christian PITARD
46 B ROUTE DE ROCHEFORT
BP 40482
SAINT SULPICE DE ROYAN
17207 ROYAN CEDEX

Mèdis, le 15/07/2026

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée N°3 du PLU - Commune de Saint-Sulpice-de-Royan

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de m'avoir communiqué, pour avis, le projet de modification simplifiée N°3 de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sulpice de Royan.

Après analyse du contenu de ce projet, je vous informe que celui-ci n'appelle aucune observation particulière et qu'un avis favorable est donné.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Maire,



Éric RENOUX

Mairie de Médès 1 place Paul Beau 17600 MEDIS
Tel. 05 46 05 16 01 – contact@ville-medis.fr
www.mairie-medis.fr

> Conclusion :

Avis favorable, pas d'évolution du dossier de projet



Pôle Aménagement durable et mobilité
Affaire suivie par Virginie TROQUEREAU



05.46.22.19.76

v.troquereau@agglo-royan.fr

MONSIEUR LE MAIRE

MAIRIE

46 BIS, ROUTE DE ROCHEFORT

17200 SAINT-SULPICE-DE-ROYAN

N. Réf. : 2026/BL-VT-CB/33

Objet : Notification du projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Sulpice-de Royan

Royan, le 18 août 2026.

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 8 juillet 2026, vous nous avez notifié le dossier de modification simplifiée n°3 de votre Plan Local d'Urbanisme. Je vous en remercie.

Ce projet a pour objet principal de modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour mieux ajuster les programmations de logements de ces OAP au contexte communal et pour actualiser les prévisions d'aménagement compte tenu de l'avancement d'opérations et au changement d'objectifs pour certains secteurs. Il s'agit également de faire évoluer certains points du règlement écrit, pour améliorer la rédaction de certaines dispositions et clarifier leur écriture, pour lever des contraintes non voulues sur certains sites ou projets. Enfin, c'est l'occasion d'actualiser et de compléter les dispositions graphiques du règlement en ajoutant l'identification de sites de tombes protestantes anciennes au recensement du patrimoine local à préserver, et en actualisant les délimitations d'emplacements réservés.

Il amène les remarques suivantes :

Par rapport au PLH, les OAPs sont concordantes et devraient permettre de tendre vers les objectifs de rattrapage à moyen terme tout en préservant l'équilibre de la commune. Un travail a été apporté sur le taux de logements locatifs sociaux (LLS) par OAP qui semble abouti au regard des secteurs d'implantations et des schémas de vie de la commune. Les schémas illustratifs fournis sont un plus dans l'approche et l'insertion de ces OAPs dans le tissu environnant. Même si les contraintes sont de moindre mesure par rapport aux autres communes SRU, la part du stationnement par opérations notamment sur celles qui comporteront des logements T3/T4 est à garder en point de vigilance.

Au niveau du SCoT, nous notons les éléments apportés sur la compatibilité du projet avec celui-ci, notamment au niveau du diagnostic agricole et de la consommation foncière. Il est relevé votre souhait d'afficher dès à présent une vocation économique, plutôt tertiaire, sur la zone AU « Jaffe est ». Cela est en accord avec le SCoT qui envisage une extension de la zone ZAE de la Queue de l'Ane. En terme de consommation foncière (ENAF), il est rappelé que tous les types d'usage sont à décompter soit de l'enveloppe CARA soit de l'enveloppe communale. Seules les surfaces de type zone d'activité intercommunale rentrent dans le décompte de l'enveloppe CARA dédiée aux projets économiques structurants. Les projets économiques aux coup par coup pèseront sur l'enveloppe dédiée à l'habitat et à la vie communale. Il est également noté avec un fort intérêt l'annonce d'une prochaine révision générale du PLU où la compatibilité avec le SCoT sera plus finement intégrée.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique émet un avis favorable sur le dossier en espérant que ces remarques pourront vous être utiles.

www.agglo-royan.fr



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

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

**AGGLOMÉRATION
ROYAN ATLANTIQUE**
107, Avenue de Rochefort
17201 ROYAN Cedex

**LE PRÉSIDENT,
PATRICK MARENGO**

2

> **Conclusion :**

Avis favorable

La commune prend bonne note des indications de l'avis concernant les règles de stationnement et le décompte de l'enveloppe de consommation foncière ENAF

CARA - Observations techniques complémentaires sur le Règlement écrit

Observation	Réponse envisagée
Dispositions générales	
<i>p 10 (lexique) : concernant la hauteur maximale des constructions : la rédaction laisse une marge d'appréciation trop large ("le cas échéant... seuil du trottoir ou de la voie"). Cette rédaction complique l'application des règles. Il conviendrait de supprimer cette partie. Dans les zones, il conviendrait de maintenir le calcul de la hauteur à partir du sol naturel, et non du sol aménagé (risque de remblaiements importants et de différence de niveaux)</i>	Un trottoir ou une voie ne constitue pas un sol "naturel". Pour préciser l'application, il est proposé de reformuler comme suit et d'adapter la règle des zones en conséquence : <i>"La hauteur d'une construction est mesurée verticalement : ... A partir du niveau du sol avant travaux formé par :</i> <i>- le cas échéant le seuil du trottoir ou de la voie pour les façades implantées à l'alignement des voies et emprises publiques,</i> <i>- le niveau du terrain naturel dans les autres cas ..."</i>
Dispositions communes à toutes les zones	
<i>p 13 : concernant le stationnement des logements sociaux, mettre à jour avec le code (1 place/logement)</i>	Complément apporté à l'article 2.1.1, pour rappeler l'application des limites d'obligations de places prévues aux articles L151-34, L151-35 et L151-36 du Code de l'Urbanisme.
<i>p 14 concernant les largeurs d'accès : 3 mètres nous semblerait plus adapté à la pratique et aux portails standard vendus (évitant aussi des surcoûts sur des portails sur mesure).</i>	Avis favorable pour un ajustement (article 2.2.1.2.) A confirmer par la commune
<i>p 15 : annexer le dernier schéma de gestion des eaux pluviales approuvé par la CARA le 8 février 2023.</i>	Document à récupérer auprès du service concerné de la CARA ou à la commune. A intégrer dans le rapport de présentation de la modification simplifiée
Dispositions applicables par zone	
<i>p 6 (chaque zone), concernant le périmètre de réciprocité : "Cette interdiction est levée dès lors que l'élevage concerné n'est plus en activité". Le PLU doit mettre à jour les périmètres de réciprocité applicables (notamment Fontbedeau). La chambre d'agriculture sera consultée dans le cadre de l'instruction. Il serait plus cohérent soit de mettre à jour le PLU, soit de supprimer cette disposition.</i>	L'actualisation des sites concernés ou la suppression de cette disposition sera mis en œuvre dans le cadre de la prochaine révision du PLU. Dans l'attente, la phrase introduite au règlement permet de gérer les situations de disparition d'élevages depuis la précédente révision du PLU > pas de modification du projet
<i>Les règles d'implantation par rapport à la voie ou emprise publique mériteraient d'être simplifiées : envisager par exemple implantation libre entre 0 et 5m ? Il faudrait également prendre en compte la problématique des terrains en angle de deux voies (par exemple dans la zone de la queue de l'âne, zone Ux) en prenant en compte par exemple uniquement les règles d'alignement par rapport à la voie où se situe l'accès principal du terrain Prévoir une règle pour les annexes également.</i>	Ces questions d'ordre général de modalités d'implantations, en lien avec les contraintes foncières, seront réexaminées dans le cadre de la prochaine révision du PLU > pas de modification du projet
<i>Concernant la règle de l'emprise au sol en Ua, Ub ... : quid des commerces et des cabinets médicaux ?</i>	Telle que rédigées, les règles d'emprise au sol maximale ne s'appliquent qu'aux terrains d'habitations > pas de modification du projet
<i>p15 : concernant la servitude de mixité sociale, définir plus précisément ce qu'est une opération d'aménagement.</i>	Complément apporté aux articles de "Mixité fonctionnelle et sociale" des zones UA, UB et AU
<i>De manière plus générale, serait-il pertinent d'intégrer la servitude de résidence principale dans le cadre de cette modification (dans le cadre de nouvelles opérations d'ensemble, à définir, s'assurer que ce ne seront que des résidences principales ?). »</i>	Cette question sera examinée dans le cadre de la prochaine révision du PLU > pas de modification du projet



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°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de
la commune de Saint-Sulpice-de-Royan (17)**

Avis conforme NA-2026-020629/KK AC PLU

**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 19 juin 2026 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 la commune de Saint-Sulpice-de-Royan, reçu le 8 juillet 2026 relatif à la modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan (17), 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 10 juillet 2026 ;

Considérant que la commune de Saint-Sulpice-de-Royan, 3 417 habitants en 2022 (source INSEE) sur un territoire de 20,81 km², souhaite apporter une troisième modification simplifiée à son plan local d'urbanisme (PLU) ; que la révision du PLU a fait l'objet d'un avis¹ de la MRAe en date du 17 juin 2019 et a été approuvée le 20 janvier 2020 ;

Considérant que cette modification simplifiée n°3 vise à ;

- modifier les douze orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et leurs schémas illustratifs consistant à :
 - ajuster les programmations de logements des OAP au contexte communal et des quartiers (remplacement du dispositif initial dans les OAP de « densité minimale » par un principe de « seuil de nombre de logement à atteindre », accompagné d'une marge d'appréciation de plus ou moins 10 %) ;
 - actualiser les prévisions d'aménagements compte tenu des évolutions découlant de l'avancement d'opérations et au changement d'objectifs pour certains secteurs ;
 - actualiser les OAP (modalités de desserte, liaisons viaires douces et organisation de l'urbanisation future) et le tableau associé de phasage des secteurs, par la prise en compte des opérations déjà réalisées ou en cours de réalisation ;
- maintenir l'OAP n°8 de Jaffe Est en zone AU, d'une superficie de 1,58 hectare, à proximité de la zone d'activités économiques de la Queue de l'Âne ; préciser sa nouvelle vocation économique ; mettre en attente son urbanisation conditionnée par les résultats non connus du nouvel inventaire des zones humides réalisé en 2026, selon le critère floristique ;
- réduire la superficie de l'emplacement réservé (ER) n°2 destiné à l'aménagement de la zone à urbaniser AU de Terres de l'Ormeau, de 17 729 m² à 9 739 m², en raison de l'acquisition de terrains ;
- supprimer les ER n°3 destiné à l'aménagement d'un parc de stationnement, espace public ou équipement, n°4 destiné à la création de logements sociaux et n°8 destiné à la création d'un accès à la zone AU de Brie Champagnole, en raison de l'acquisition des terrains par la commune ;
- ajouter quatre éléments de paysage (sites de tombes protestantes anciennes) dans l'inventaire du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- modifier le plan de zonage en conséquence des emplacements réservés actualisés et du patrimoine local protégé supplémentaire identifié ;
- faire évoluer des règles du PLU qui concernent :
 - des dispositions générales (ajout des bassins naturels en tant que constructions à considérer comme les piscines et de référence du niveau de la voie pour mesurer la hauteur des constructions) ;
 - des dispositions communes à toutes les zones relatives aux conditions d'accès au terrain en prévoyant une largeur minimale de 3,5 mètres ;
 - des dispositions applicables par zone (lever de l'interdiction de toute nouvelle construction principale à usage d'habitation dans le périmètre des 100 mètres autour des installations d'élevage pour celles n'étant plus en activité en zones urbaines UA et UB, autoriser les constructions à destination commerciale en zone UK dédiée au camping, ajouter une mention relative à la mixité fonctionnelle et sociale en AU, préciser les règles d'implantation des constructions et des piscines par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives dans des zones U et en zone AU, d'implantation des constructions sur une même unité foncière dans des zones U et en zone AU, de la hauteur des constructions excepté en zone agricole d'intérêt paysager AP, de l'aspect des toitures et de l'aspect extérieur des constructions dans des zones U, en zone AU, agricole A et AP, et naturelle N) ;

Considérant les informations fournies par la collectivité ;

1 https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/pp_2019_8058_e_plu_saint_sulpice_de_royan_17_dh_signe.pdf

rend un avis conforme

sur **l'absence de nécessité** de réaliser une évaluation environnementale pour le projet de modification simplifiée n°3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan (17).

Conformément à l'article R. 104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Saint-Sulpice-de-Royan rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Le présent avis conforme sera publié sur le portail des publications de l'évaluation environnementale <https://evaluation-environnementale.ecologie.gouv.fr/#!/public/portailReviews>

Le présent avis conforme ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Bordeaux, le 20 août 2026

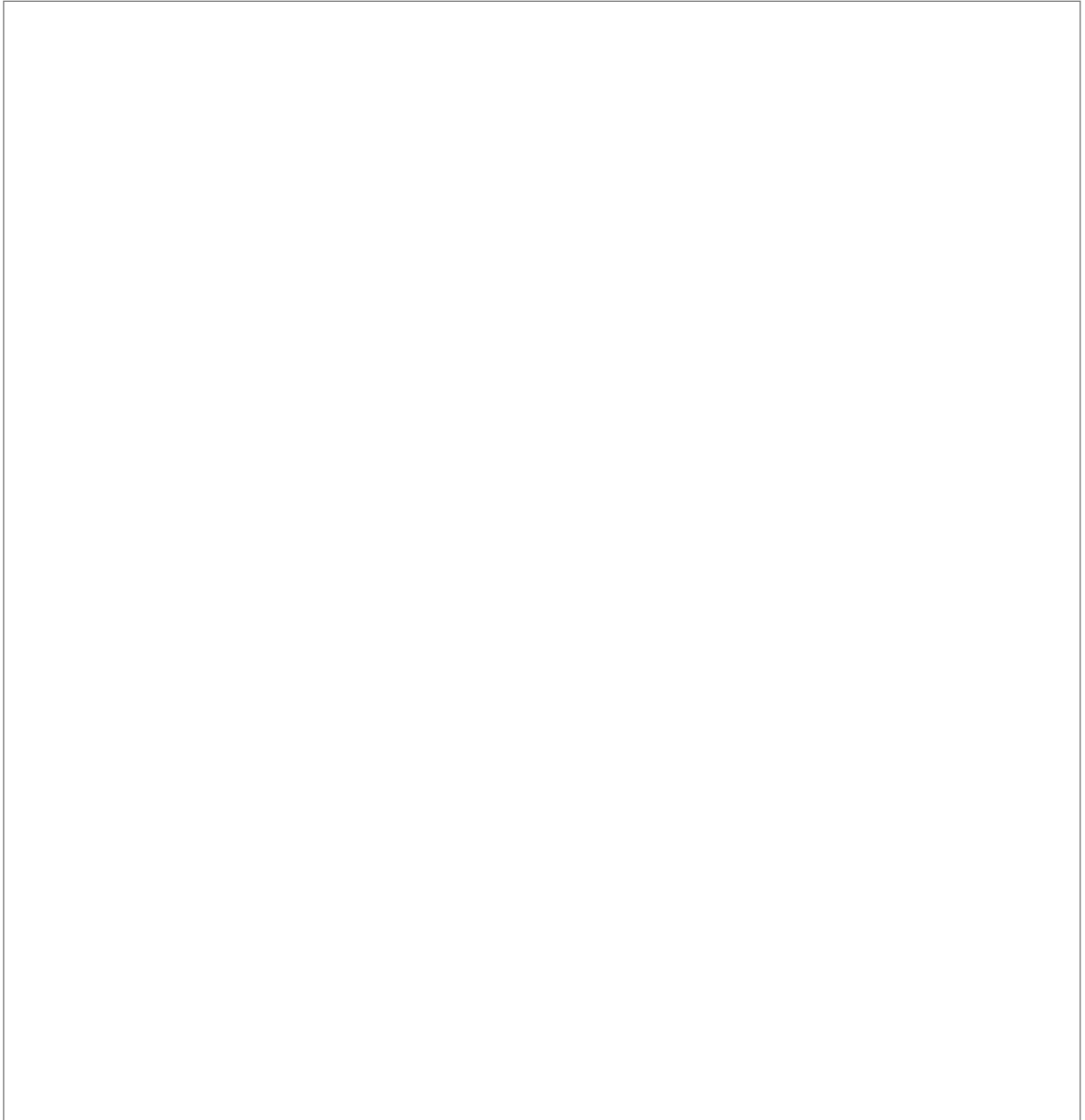
Pour la MRAe Nouvelle-Aquitaine,
le membre délégataire

Signé

Jérôme Wabinski

> Conclusion :

Absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
Pas de modification du dossier de projet



> Conclusion :

Avis favorable, pas d'évolution du dossier de projet



LE PRESIDENT

Monsieur le Maire
de St Sulpice de Royan
46 bis route de Rochefort
17200 SAINT SULPICE DE ROYAN

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

La Rochelle, le 28 août 2026

Ref : LS/AG
Class : Avis modification simplifiée n°3 PLU

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

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 08 juillet 2026, vous nous demandez notre avis sur votre projet de modification simplifiée n°3 de votre PLU.

L'examen de ce dossier appelle de notre part, les remarques suivantes :

- Dans le règlement écrit volet 2, nous souhaitons que l'article 1.1 de la zone UA soit complété comme suit : « *Dans le périmètre de 100 m autour des installations d'élevage... toute nouvelle construction (**hors piscine uniquement**) à usage d'habitation est interdite* ».
- Concernant les OAP en limite d'espace agricole, nous souhaitons qu'elles soient complétées avec l'obligation d'une implantation de haies de haut et bas jets, sur une largeur de 5 mètres minimum.

En conséquence, **sous réserve** de la prise en compte de ces éléments, nous émettons un **avis favorable** à ce projet.

Vous en souhaitant une bonne réception,

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

Cédric TRANQUARD
Président Territorial de la Charente-Maritime

République Française

> Conclusion :

Pas de modification du dossier de projet pour les raisons suivantes :

- Le recul de 100 m découle du principe de réciprocité prévu à l'article L111-3 du code rural, qui s'applique à l'ensemble de constructions à usage d'habitation. L'avis ne donne pas de contexte ou justification particulière pour une réduction de cette mesure, qui nécessiterait de toute manière une procédure avec enquête publique (2nd alinéa de l'article L111-3 précité). Enfin les parties de zone UA potentiellement concernées sont extrêmement limitées (des bordures de l'av. Pasteur à Mariés-Aubat).
- Les OAP intègrent déjà un objectif général de traitement paysager "*particulièrement sur les limites d'emprises et aux interfaces avec les espaces agricoles*" (page 11-12), lequel est traduit graphiquement sur plusieurs schémas d'aménagement sectoriels.

