



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Synthèse des modifications opérées sur le PLU entre le dossier d'arrêt du projet et le dossier d'approbation

Les modifications suivantes découlent de la prise en compte d'observations exprimées par les personnes publiques consultées, d'observations exprimées à l'enquête publique et/ou des recommandations exprimées par le commissaire enquêteur.

1. Modifications du Rapport de présentation (pièce 1)

- > Chapitre 2.4.6 - Intégration d'éléments de connaissance sur les sites d'exploitation agricole [*prise en compte avis de la Chambre d'Agriculture*]
- > Chapitre 3.2.3 – Actualisation de la carte des sites Natura 2000 [*prise en compte avis Nature Environnement 17*]
- > Chapitre 3.4 et 6.3.3 - Intégration des éléments fournis par EAU17 dans le cadre de son avis, notamment issues de l'étude prospective des équilibres besoins /ressources eau potable, et concernant la zone de desserte, la protection et l'accès aux canalisations de distribution d'eau potable [*prise en compte avis EAU17, DDTM17, Nature Environnement 17*]
- > Chapitre 3.7 – Ajout d'éléments de diagnostic concernant les incidences du dérèglement climatique sur les risques [*prise en compte avis MRAE*]
- > Chapitre 3.7.1 – Actualisation de la liste des actions intégrées dans le PAPI de l'Estuaire de la Seudre [*prise en compte avis SMIDDEST*]
- > Chapitre 3.7.6 – Actualisation des données et de la cartographie concernant les phénomènes de retrait-gonflement des argiles (données BRGM actualisées en 2025)
- > Chapitre 3.7.7 – Intégration d'information concernant le "risque radon" [*prise en compte avis DDTM17*]
- > Chapitres 4.6.3 et 6.2.6 – Requalification du potentiel constructible identifié sur la parcelle AH506 (1100 m² zone UM1) en tant que consommation d'ENAF (et non en densification). Sont actualisées en conséquence la carte des potentiels urbanisable sur le bourg, le tableau de bilan chiffré, le tableau d'analyse du site et les conclusions en termes d'incidences et de compatibilité avec le SCOT [*prise en compte avis MRAE*]
- > Divers ajustements des cartes et textes de présentation et de justifications des dispositions, suite aux évolutions du Document graphique et du règlement précisées après.

2. Modifications du Règlement (pièce 3)

- > Ajustements de mentions dans le règlement de la zone UM2p, sur le caractère de la zone, la hauteur des constructions, les règles d'aspect extérieur [*prise en compte observation à l'enquête publique*]
- > Précision apportée à l'article 5.2 (hauteur des constructions) de la zone UEO : il est précisé que "*la hauteur de l'observatoire projeté sera calée de manière à permettre des vues sur les espaces littoraux et forestiers environnants juste au-dessus de la canopée des arbres*" [*prise en compte avis DDTM17*]
- > Création d'un nouveau règlement de zone Nls (nouveau zonage), destinée exclusivement à l'aménagement d'aire de stationnement (parking existant de l'établissement Luna Park) [*prise en compte observation à l'enquête publique et de la recommandation n°2 du commissaire enquêteur*]
- > Création d'un nouveau règlement de zone Nee (nouveau zonage), établi à partir des dispositions précédemment prévues dans la zone UEb (zonage supprimé) [*prise en compte avis DDTM17 et CARA*]
- > Réduction de la distance de 25 à 20 mètres prévue à l'article 1.2 du règlement de la zone Nt concernant la possibilité de reconstruction après démolition d'une construction existante (sous conditions d'emprise au sol inférieure ou égale à celle de la construction initiale, et de désimperméabilisation et renaturation de l'emplacement initial) [*prise en compte avis DDTM17*]
- > Intégration à l'article 2.1 du règlement de zone Nt d'une précision indiquant que l'interdiction des activités de gardiennage de caravanes ou RML *ne concerne pas les hébergements et stockages des établissements touristiques* [*prise en compte observation à l'enquête publique*]
- > Ajout de dispositions aux articles 1.2 et 2.2 des zones AR et NR en vue d'une protection renforcée des marais de Bréjat couvert par un arrêté préfectoral de protection de biotope : interdiction d'altération par exhaussement ou affouillement du sol, dépôts de matériaux divers, ou constructions autres que aménagements légers nécessaires aux activités agricoles ou pastorales (article 1.2) ; interdiction d'affouillements - exhaussements de sols et de dépôts (articles 2.2) [*prise en compte avis DDTM17*]
- > Ajout à l'article 2.2 des zones N/NR d'une disposition visant la protection et continuité écologique des mares existantes [*prise en compte avis SMIDDEST*]
- > Ajout à l'article 2 des Dispositions générales du Règlement d'une disposition concernant la reconstruction de bâtiments dans le périmètre du PPR : la reconstruction n'est pas admise si la destruction du bien a été causée par un aléa naturel identifié au PPR, à l'exception des bâtiments répondant à un besoin d'intérêt général [*prise en compte avis MRAE*]
- > Ajout aux article 3 du règlement des zones A-AP-AR et des zones N-NR de dispositions concernant les trames de "Zone humide en espace agricole ou naturel" nouvellement créées sur le Document graphique. Ces dispositions renvoient à la législation en vigueur issue de la Loi sur l'eau [*prise en compte avis CLE SAGE Seudre*]
- > Précisions apportée aux articles 3 concernant l'entretien et la taille des arbres faisant partie des Haies et alignements protégés ou du patrimoine paysager protégé (interventions devant mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux) [*prise en compte avis CARA*]
- > Modifications et ajouts divers prenant en compte des observations issues de l'avis de la CARA :
 - prise en compte de l'emprise au sol (au lieu de la surface de plancher) pour l'encadrement des extensions dans les zones U situées hors "village" ou "SDU" (UC3, UT3, UT4, UX2) et des STECAL (zones Ng, Nt, NI1, NL2, nouvelle zone Nee).
 - correction à l'article 5.1 du règlement de zone UC2 : il est prévu que *l'emprise au sol hors* (et non "des") *piscines ne peut excéder un tiers de la surface du terrain,*
 - suppression du Frêne de la liste des végétaux préconisés à l'annexe 1
 - mention des accès devant être intégrés à la gestion des eaux pluviales à l'article 12 des Dispositions et règles générales.

- > Précisions apportée aux articles 3 concernant l'entretien et la taille des arbres faisant partie des Haies et alignements protégés ou du patrimoine paysager protégé (interventions devant mettre en œuvre des pratiques de taille raisonnée, préservant le port naturel, la santé, la longévité et l'esthétisme des végétaux) [*prise en compte avis CARA*]
- > Ajustements de dispositions et corrections diverses de formulations, destinés à mieux prendre en compte des situations locales, à clarifier les règles et à faciliter leur compréhension pour l'instruction [*prise en compte des observations de la Commune à l'enquête et du commissaire enquêteur*], notamment :
 - article 3 zones UM : intégration dans les "secteurs de préservation et développement commercial" de la possibilité de changement de destination, d'une part pour les locaux accessoires intégrés dans une maison d'habitation existante, d'autre part pour une sous-destination "hébergements touristiques" dans le cas des constructions existantes d'hôtel,
 - article 5.1 zone UM2p : ajout du terme "cumulée" pour l'emprise au sol maximale des annexes,
 - articles 6 - dispositions pour les clôtures en zones UM et UC : reformulations pour notamment bien distinguer les règles de compositions et de hauteur,
 - articles 9.1 toutes zones : suppression de la référence à une possible rétrocession des voies dans le domaine public,
 - articles 1 et 2 de la zone UEa : intégration des usages entrepôt et dépôts de matériaux pour équipements et activités,
 - article 1.2 des zones UT et Nt : modification de la rédaction pour clarifier l'application des règles aux constructions et installations, selon les destinations admises,
 - chapeau de zones et article 1 des zones UP : clarification de l'application de la bande des 100 mètres dans ces zones prenant en compte le repositionnement de sa limite (cf. modifications du Document graphique),
 - article 8 des zones UP : règle de stationnement indiqué "non réglementée" compte tenu de la généralisation des espaces publics dans ces zones,
 - article 6.4 de la zone UX : intégration d'une possibilité de dépassement de hauteur de clôture en cas de considération de sécurité,
 - articles 1 de la zone UX2 : intégration de la destination "Exploitation agricole" (admise sous conditions) pour tenir compte du potentiel double statut d'un entrepreneur déjà installé,
 - articles 1 des zones UX et Ne : élargissement de la destination "Equipements" à l'ensemble des sous-destinations (sauf Salles d'art et de spectacle), sans modification des possibilités de constructions ou extensions.

3. Modifications du Document graphique du règlement (pièce 4)

- > Elargissement de la zone UM2 en partie ouest de La Palmyre, au niveau de l'emprise de l'Avenue de l'Atlantique, pour raccrocher cette zone UM2 et la zone UT2 de "La Grande Baie" (réduction de la zone N sur environ 2200 m² [*prise en compte avis DDTM17*])
- > Reclassement de la zone UEb (centre d'entraînement de l'hippodrome et station d'épuration) en zone Nee [*prise en compte avis DDTM17 et CARA*]
- > Ajustements et compléments des sites de zonage "A" pour ajuster les tracés de la zone aux espaces liés à ces activités sur les sites d'exploitation et de bâti existant, en tenant compte du caractère remarquable et des périmètres protégés des espaces environnants [*prise en compte avis de la Chambre d'Agriculture*]
 - Zone A *Creux de Brie* (pépinière sur site) : intégration d'une espace de dépôt-stockages à l'arrière du bâtiment agricole (2450 m² supplémentaires en zone A au lieu de NR)
 - Zone A *La Mélanie* : intégration d'une petite zone hors EBC et avec une construction cadastrée (500 m² supplémentaires en zone A au lieu de NR)

- Zone A *Le Bas Margarin* (chevaux) : intégration de trois petites zones côté Est tenant compte des installations existantes (4700 m² supplémentaires en zone A au lieu de NR)
 - Zone A *Le Carrefour Ouest* (chevaux + chenil) : agrandissement côté Sud (6230 m² supplémentaires en zone A au lieu de NR)
 - Zone A *Le Grand Logis* (agriculteur céréalier) : ajustement côté Ouest et agrandissement côté Sud jusqu'à la RD 141 (4,68 ha supplémentaires en zone A au lieu de NR),
... auxquels s'ajoutent un ajustement de limite d'EBC côté ouest (réduction sur 1500 m² pour tenir compte d'installations agricoles existantes), et une modification du zonage de AP en N sur 7300 m² côté Est du Grand Logis pour améliorer la cohérence du zonage sur ce secteur
 - Zone A *Les Trois Coups* (céréales + volailles): léger agrandissement côté Nord-Est (900 m² supplémentaires en zone A au lieu de NR)
 - Zone A *Portebroc* (chevaux) : agrandissement côté sud par fusion des deux zones A déjà délimitées et légère réduction côté nord du chemin (2,02 ha supplémentaires en zone A au lieu de Nr)
 - Zone A *Près de Cravans* (élevage de bovins + chèvrerie en développement) : agrandissement tenant compte de l'usage des sols et d'un projet de bergerie au sud de la rue des Maines (3 ha supplémentaires en zone A au lieu de NR)
 - Zone A *La Gabrielle* : zonage A en remplacement de la zone N prévue initialement (6950 m²), avec élargissement sur les périmètres entiers des parcelles B5370, 5549 et 5550 en limite du périmètre d'arrêté de biotope (2520 m² ajoutés) pour tenir compte de la présence de deux exploitants.
- > Elargissement sur 5980 m² du secteur de zone Nt du camping "Atlantique Forêt", conformément au périmètre du permis d'aménager accordé en juillet 2002, en réduction de la zone NR [*prise en compte observation à l'enquête publique*]
- > Réduction du périmètre de zone Nt au sud du camping des *Charmettes* conformément au périmètre autorisé d'exploitation : parcelle AK173 reclassée en zone N sur environ 1 ha [*prise en compte avis DDTM17 et CARA*]
- > Reclassement en zone NI1, au lieu de zone N, du terrain du circuit de quad sur environ 49500 m² sur la parcelle A 1296, hors abord planté en limite nord de la parcelle qui est maintenue en zone N [*prise en compte observation à l'enquête publique*]
- > Reclassement dans un nouveau zonage "Nls", au lieu d'un zonage N, de la parcelle A712 sur 21400 m² correspondant au parking déjà aménagé (avec allées bitumées) de l'établissement Luna Park [*prise en compte observation à l'enquête publique et de la recommandation n°2 du commissaire enquêteur*].
- > Ajustement du positionnement de la limite de la bande des 100 mètres du littoral [*prise en compte avis DDTM17 et CARA*]
- prise en compte de la limite "terre-mer" du SHOM en tant que ligne de référence. Pour rappel, à cette référence s'ajoute le recul projeté du trait de côte à 30 ans (2050) issue de l'étude OCNA de 2021 (déjà prise en compte dans le dossier arrêté);
 - repositionnement en conséquence de la bande des 100 mètres, auquel s'ajoute quelques corrections d'erreurs précédentes de tracés. Ce repositionnement aboutit à des élargissements, notamment à l'arrière du bassin du port de plaisance et côté ouest du Club Méd (golf, espace verts, terrain de sport), soit à de légères réductions de la bande des 100 mètres.
 - reclassement en zone N de la bande de terrains d'aménagement verts (arrières de parcours de golf et d'un terrain de foot, sur une largeur maximale d'environ 25 m) précédemment classés en zone UT1 (sur 2500 m²) et en zone Ng (sur 6500 m²), en cohérence avec l'élargissement de la bande des 100 mètres.
- > Intégration d'une trame de "zone humide en espace agricole ou naturel", dont la délimitation est issue des données du SAGE Seudre. Cette trame concerne des zones agricoles (A ou AP) et des zones naturelles-forestières (N ou NR) [*prise en compte avis du CLE du SAGE Seudre*]

- > Suppression d'un linéaire de haie protégée en limite de parcelle AH139, sur environ 150 mètres linéaire [*prise en compte observation à l'enquête publique*]
- > Extension du "Secteur de préservation et de développement commercial" au sud du bourg, sur environ 2760 m² (parcelles AI 214, 215, 43) [*prise en compte observation à l'enquête publique*]
- > Création d'environ 6 ha d'Espaces Boisés Classés au titre des boisements significatifs de la Loi Littoral sur les parcelles AS6 et AT32 (entre l'avenue de Royan et le Club Méd), avec une délimitation qui tient compte des aménagements existants (piste cyclable, aire de pique-nique, sanitaires) [*prise en compte avis de la CDNPS et DDTM17*].
- > Réduction d'Espaces Boisés Classés en bordures des RD25, RD141E4 et RD268 pour ne pas contraindre l'aménagement des voies, sur un total de 3,6 ha [*prise en compte avis Département de la Charente-Maritime*]
- > Extension d'Espaces Boisés Classés sur le secteur de la Fouasse, à l'arrière des campings de *la Pinède*, sur 3,4 ha pour tenir compte de la continuité du boisement significatif [*prise en compte avis Département de la Charente-Maritime*]
- > Ajout d'étiquettes de zone "NR" [*prise en compte observation du commissaire enquêteur*]

4. Modifications du Recueil du patrimoine protégé (pièce 5)

- > Ajout de trois cèdres situés sur les parcelles AX244 e tAX243 en tant qu'éléments de patrimoine paysager protégés (numérotés 22) [*prise en compte observation à l'enquête publique*]

5. Modifications des OAP (pièce 6)

- > Modification de l'OAP sectorielle du terrain "avenue de la Coubre" : prévision d'un seul accès de desserte depuis l'avenue - RD25 [*prise en compte avis Département de la Charente-Maritime*]
- > Ajout de recommandation dans la partie 3.3 au sujet de la protection des abords de zones humides [*prise en compte avis SMIDDEST*]

6. Modification des Annexes (pièces 7)

- > Annexe 7.11 : actualisation du contenu des "Obligations légales de débroussaillage" avec l'arrêté préfectoral du 25 juin 2025 et ses annexes [*prise en compte avis CARA*]
- > Ajout d'une Annexe 7.12 des Secteurs d'aléas naturels non couverts par un PPR (remontées de nappes, retrait-gonflement des argiles) [*correction erreur matérielle – référence à cette annexe prévue dans le règlement*]