AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **SAINT-SULPICE-DE-ROYAN**

AGENCE UH
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT

PIECE N°1 NOTICE EXPLICATIVE

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision PLU	17/11/2015	25/02/2019	20/01/2020
Modification simplifiée n°2	17/05/2023		7/12/2023

Vu pour être annexé à la décision du conseil municipal en date du 7/12/2023

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 5/12/2023

INTRODUCTION

Contexte : La commune de Saint-Sulpice de Royan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2020.

Demeurant compétente en matière en matière de planification, la commune a décidé d'initier une procédure de modification simplifiée ayant pour objet :

- L'affichage de deux bâtiments classés en zone A en vue de leur permettre un changement de destination. Pour précision, le présent PLU n'intégrait pas de changement de destination ni en zone A, ni en zone N.

- le nettoyage du règlement écrit s'agissant de dispositions visant à clarifier ou assouplir légèrement la norme

- l'ajustement d'une orientation d'aménagement, en vue de préciser le tracé d'une voie de desserte.

La modification simplifiée a donc une incidence sur :

- le plan de zonage

- le règlement écrit

- les orientations d'aménagement et de programmation.

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

I.1 CHOIX DE LA PROCEDURE

Au regard des cadres réglementaires, la présente procédure entre bien dans le champ de la modification simplifiée.

Pour rappel, le code de l'urbanisme prévoit que 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.

En l'espèce, il ne s'agit pas de majorer les droits à construire, et il ne s'agit pas de corriger d'erreur matérielle.

Il convient donc d'éliminer les autres cas que ceux de l'article L153-41 à savoir la révision et la modification de droit commun. Il faut ainsi préciser que la procédure de modification simplifiée est adaptée puisque le projet n'entre pas dans le cadre d'une révision tel que défini à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme car il n'a pas pour effet :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de 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.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

En outre, il ne s'agit pas non plus d'une modification de droit commun dont le cadre est défini à l'article L153-41 du code de l'urbanisme dès lors que le projet d'évolution du PLU n'a pas non plus 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 ;

Une procédure sans incidence sur le PADD : Pour précision, la présente procédure ne remet pas en cause les orientations du projet d'aménagement et de développement durables :

Axe 1 : Habiter un territoire péri-urbain aux portes de Royan : la maitrise du développement urbain autour des pôles de vie et des aménités paysagères

Axe 2 : Préserver les aménités naturelles et le patrimoine culturel du territoire

Axe 3 : Soutenir le développement économique du territoire

Axe 4 : Prendre en compte les risques et les nuisances présents sur le territoire

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

I.2. MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Le plan de zonage et l'affichage de deux projets de changement de destination en zone A

Par définition, la zone agricole est une zone restrictive et exclusive, réservée à l'activité agricole... où sauf exception, le changement de destination des bâtiments n'est pas toléré.

En outre, le présent repérage ne suffira pas à l'accomplissement des projets. **Il est rappelé que chaque demande de changement de destination devra être soumise à l' avis «conforme» de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

Concernant un ancien bâtiment agricole - projet du Petit Aubat

Depuis la loi ELAN, sur les communes «littoral», le principe est l'interdiction des changement de destination des bâtiments agricoles. Le changement de destination d'une construction agricole en secteur diffus de la loi littoral n'est pas autorisé pour les constructions agricoles d'après 1943. C'est ce qui ressort des articles L. 121-8 à L. 121-10 du code de l'urbanisme, de la jurisprudence et de la réponse ministérielle du 18 juin 2020 et qui peut être résumé ainsi : L'interdiction de changement de destination prévue à l'alinéa 4 de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme s'applique aux demandes de changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines, sauf aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon.

L'objectif consiste à conserver les constructions qui présentent du potentiel pour l'activité agricole sur le littoral.

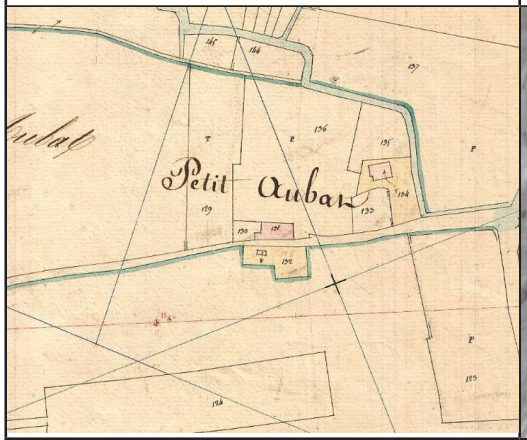
Ces bâtiments de par leur ancienneté ne peuvent être regardés comme des « constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles » au sens de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme» et l'interdiction de changement de destination prévue par cet article ne leur est donc pas applicable.

La commune de Saint-Sulpice de Royan est soumise à l'application de la loi «littoral» , il faut donc apporter quelques précisions.

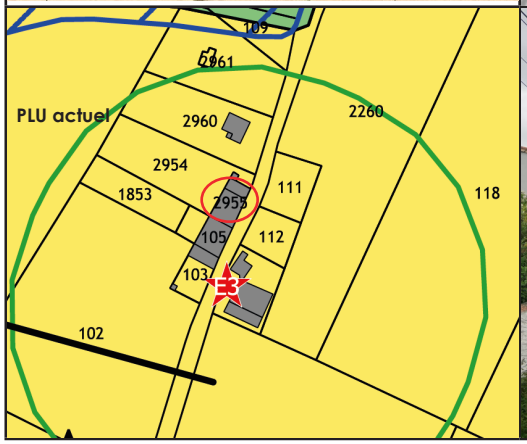
En l'espèce, un projet concerne une ancienne grange située au lieu-dit le Petit Aubat. Cet écart d'origine agricole est isolé mais n'appartient ni aux espaces remarquables ni aux espaces proches du rivage. Le projet consiste à transformer la grange en logement. L'ensemble du hameau a fait l'objet de travaux de rénovation et de revalorisation.

Changement de destination n°1

LOCALISATION : Le Petit Aubat PARCELLE : B 2955 Au regard de la loi «littoral», le Petit Aubat figure sur le cadastre Napoléonien de 1837 s'agissant d'un bâtiment principal. Le bâtiment se distingue très clairement sur la photo aérienne de 1957.	Projet : aménagement d'un logement Attention : Il n'y a plus d'activité agricole sur place.









AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

Concernant un ancien bâtiment aux Métairies

Le second projet porte sur une ancienne menuiserie située aux Métairies. Cette activité n'existe plus.

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que

«I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.»

Les incidences du projet de modification

Dans les deux cas, l'installation de logements sur ces sites, ne sera pas source de nuisance, ou de risque. Il existe des logements aux alentours, les secteurs sont correctement desservis et protégés (desserte incendie). Les sites en question ne sont par ailleurs pas non plus exposés à des risques particuliers.

Ces transformations ont ainsi vocation à préserver du bâti de l'abandon sans pour autant accroître de manière significative l'habitat en zone A.

Les incidences sur le règlement écrit

Ce repérage s'accompagne d'une évolution du règlement écrit avec l'insertion d'un **paragraphe 7.1.3.3 de la zone A :** *Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage est toléré sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et qu'il concerne des bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé.*

Les incidences sur le règlement graphique

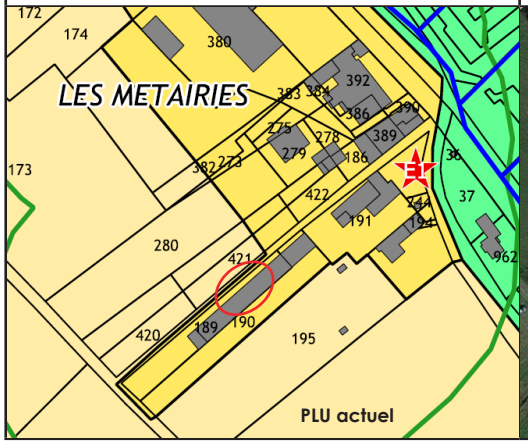
Il est introduit un symbole pour repérer les deux bâtiments en question, la légende est complétée. Quant aux cercles censées repérées les élevages, ils sont retirés, aucun élevage ne demeurant sur site.

Changement de destination n°2

LOCALISATION : Les Métairies
PARCELLE : ZA 189
Hameau classé en zone A

Projet : aménagement d'un logement sur une partie du bâtiment

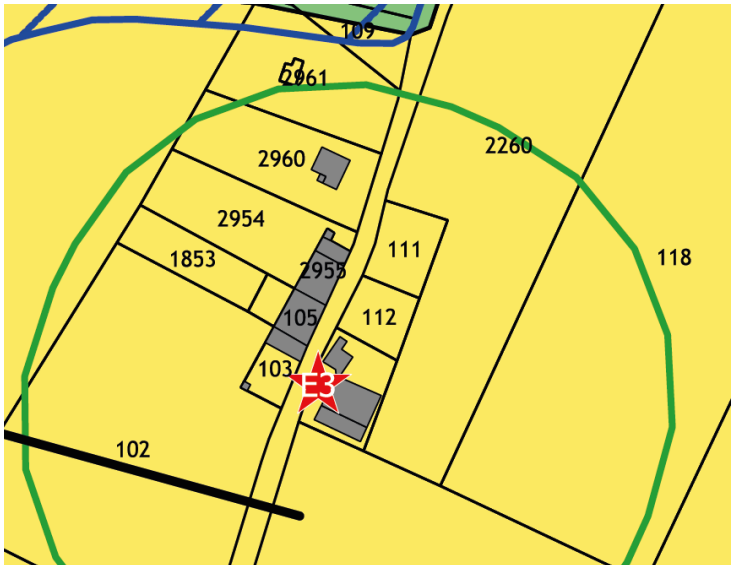
Attention : Il n'y a plus d'activité agricole sur place.



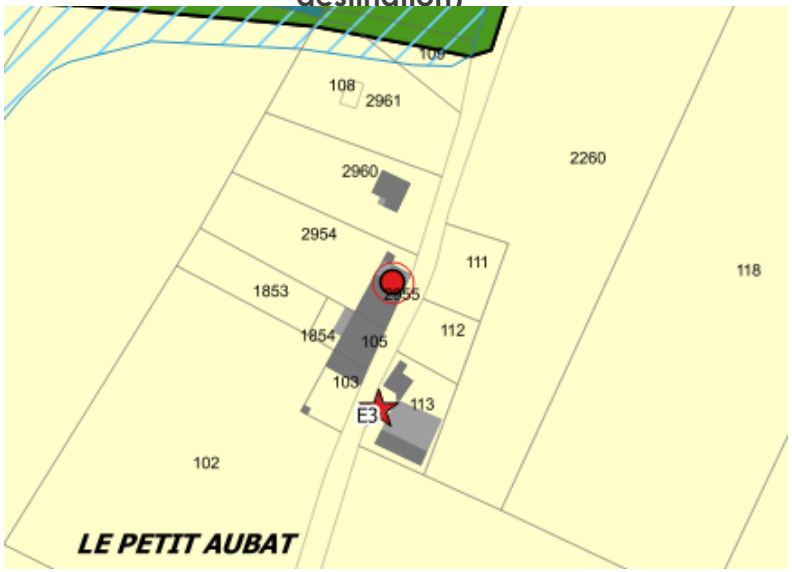


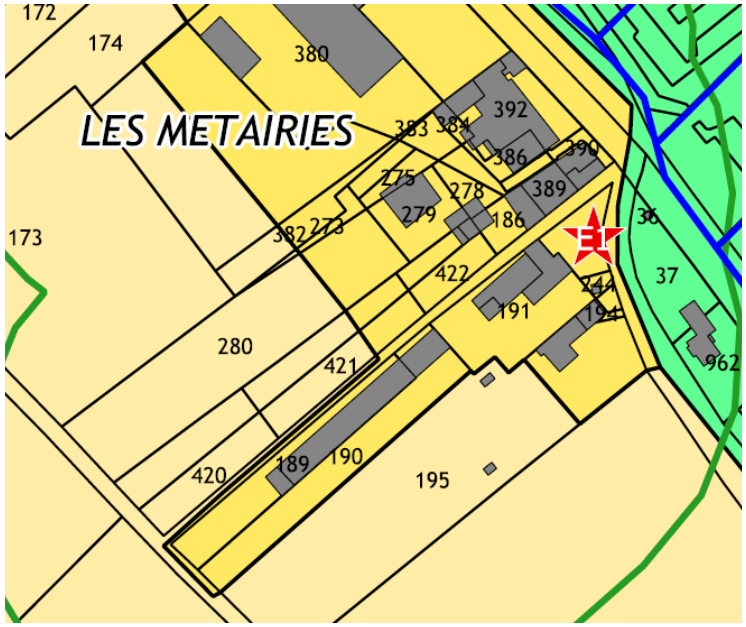
AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

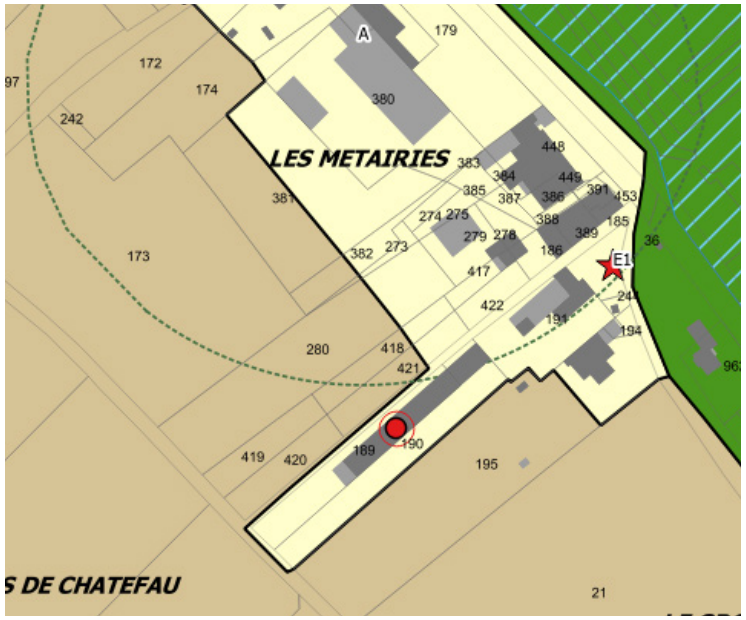
Extrait du zonage avant modification



Extrait du zonage après modification (repérage des changements de destination)







AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

Le règlement écrit

Le présent projet de modification simplifiée s'accompagne d'un ajustement de certaines dispositions au sein du règlement écrit constitué de 2 pièces.

Pièce 5.1 dispositions générales

Article 2.2.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Le projet de modification consiste à reprendre les largeurs de chaussées telles qu'indiquées dans le règlement et à alléger les normes d'emprises qui portent à confusion.

A ce jour le règlement impose une largeur de chaussée de 5 mètres pour une circulation à double sens. Or la commune de par son expérience, souhaiterait l'augmenter légèrement à 5.50 mètres et préciser la largeur pour les voies partagées ce qui n'apparait pas actuellement dans le réglement.

En revanche, concernant les autres dispositions relatives à l'emprises des voies, le projet est l'occasion de retirer les dispositions relatives emprises minimum a), aux voies de desserte locale b) et voies de liaisons interquartiers et voies structurantes de l'espace urbain c).

En l'espèce, ces articles portaient à confusion, (qu'est ce qu'une voie structurante ?) et des largeurs importantes étaient définies à l'image des voies interquartiers avec des emprises minimum fixées à 12 mètres de large.

Aujourd'hui, les enjeux d'optimisation de l'espace, de cadre de vie, conduisent à réduire les surfaces de voirie, de telles dispositions ne se justifient pas. Le règlement écrit est donc assoupli comme suit.

Article 2.2.2 CONDITIONS DE DESSERTE/ Conception et dimensionnement des voies (PLU ACTUEL)

Les chaussées doivent présenter une largeur au moins égale à :

- *3.50 mètres pour une circulation à sens unique*
- *5 mètres pour une circulation à double sens*

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :

a) emprises minimums

Une emprise minimium de 6 mètres est exigée lorsque les constructions à desservir sont destinées à un usage autre que l'habitation ou lorsqu'elles comportent une surface de plancher égale ou supérieure à 250m²...

Une emprise minimum de 5 mètres est exigée dans le cas de voies en sens unique...

b) voie de desserte locale

- *Largeur minimum d'emprise de 8 mètres dans le cas d'un aménagement de type «plateau partagé»*
- *Largeur minimale d'emprise de 10 mètres dans le cas d'un aménagement classique*

c) voie de liaisons interquartiers et voies structurantes de l'espace urbain

- *Lageur minimale d'emprise de 12 mètres*

Article 2.2.2 CONDITIONS DE DESSERTE / Conception et dimensionnement des voies (PLU MODIFIE)

Les chaussées doivent présenter une largeur au moins égale à :

- *3.50 mètres pour une circulation à sens unique*
- *4.50 mètres pour une voie en sens unique «partagée»*
- *5.50 mètres pour une circulation à double sens*

Retrait des paragraphes suivants

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

Il est précisé sur la page de garde que la pièce 5.2 est intitulée règlement écrit (par zone) pour le distinguer des dispositions générales.

Le présent projet de modification simplifiée s'accompagne d'un ajustement de certaines dispositions au sein du règlement écrit notamment sur les dispositions applicables dans les différentes zones.

Article 1.2.2 Dispositions relatives aux dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones

Le règlement impose que les panneaux photovoltaïques soient intégrés à la toiture sur l'ensemble des zones du PLU même au-delà du centre bourg.

La commune propose de lever cette contrainte tout en rappelant que chaque cas, au sein du périmètre de protection des Monuments Historiques (Eglise et Temple) qui recouvre une grande partie du bourg, sera toujours soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Il s'agit de prendre en compte le contexte actuel et les nouvelles exigences du législateur en faveur du déploiement des énergies renouvelables. Pour autant, il conviendra toujours de travailler à la meilleure intégration possible de ces dispositifs.

Le paragraphe c) de l'article 1.2.2 de toutes les zones, fait donc l'objet d'une nouvelle écriture.

Article 1.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE (PLU ACTUEL)

c) dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents doivent être intégrés à la toiture. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

c) dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable dans l'ensemble des zones

Article 1.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE (PLU MODIFIE)

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

Article 1.1. des zones UA et UB

La commune souhaite rappeler que le stationnement **permanent** de mobil-homes en zone U (secteurs UA et UB), n'est pas toléré. Ils sont difficiles à insérer à l'environnement urbain de ces zones résidentielles.

Il est donc proposé d'insérer un nouveau paragraphe dans les interdictions.

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE (PLU ACTUEL)

1.1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

LISTE

...

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE (plu modifié)

□ *Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs (mobil-home...).*

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

Articles 1.2.1.1 des zones UA, UB et AU

Le projet consiste à assouplir les normes d'implantation des constructions par rapport aux voies pour les annexes. L'écriture actuelle du PLU soulève des interrogations et présente un manque de clarté.

Les services instructeurs relève que la mention relative aux annexes n'est pas maléable, et que la notion de «retrait» interpelle.

Il est proposé une nouvelle écriture plus simple avec une dérogation pour les petites annexes..

Article 1.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (PLU ACTUEL)

1.2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Règle générale

□ Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou selon un retrait respectant l'alignement avec les constructions voisines. En cas de retrait des bâtiments voisins, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux retraits.

□ Les annexes (hors piscines) doivent être implantées soit dans l'alignement de la construction principale, soit en retrait de cette dernière [...]

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

□ Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (l es règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie

□ Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble

□ Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés

□ Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…)

□ Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers

Article 1.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (PLU MODIFIE)

1.2.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Règle générale

□ Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou selon un retrait respectant l'alignement avec les constructions voisines. En cas de retrait des bâtiments voisins, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux retraits.

~~□ Les annexes (hors piscines) doivent être implantées soit dans l'alignement de la construction principale, soit en retrait de cette dernière~~ [...]

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

□ Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie

□ Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble

□ Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés

□ Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…)

□ Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers

□ Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19

□ Pour les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol dont l'implantation est libre.

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

Article 2.2.1.5 du secteur UB et article 5.2.1.5 de la zone AU (pour les annexes)

La modification porte sur le calcul de la hauteur des constructions, il s'agit de changer la référence et de passer de la hauteur absolue à la hauteur à l'égout du toit pour tolérer le R+1.

A ce jour la hauteur est limitée à 6 mètres « en tout point de la construction » ce qui compromet l'étage quand bien même, il est précisé à l'article 2.2.2.3 sur les façades (cf ci-dessous) que « Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1...»

Il s'agirait ainsi de corriger une erreur de rédaction.

En outre, cette évolution va bien dans le sens de l'optimisation et de la densification. Elle vise également à éviter la banalisation des espaces.

Pour les annexes, la commune souhaiterait permettre en secteur Ub et zone AU des annexes de 4.50 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.

Il est donc proposé une modification comme suit :

Elle s'accompagnera d'une précision sur la pente des toitures.

Article 2.2.2.3 b) façade, des zones Ua, Ub et AU pour les constructions nouvelles

Ce paragraphe qui s'intitule « façade » porte curieusement également sur les toitures des nouvelles constructions. Dans l'ensemble des zones du PLU, il est indiqué que la pente des toitures est à minima de 35% pour la tuile canal ou similaire.

Pour parvenir à une harmonisation et dans un souci de qualité, il est proposé de remplacer le terme «minima» par « de l'ordre de » pour rester sur des pentes moyennes et éviter les pentes très abruptes, incohérentes au regard de l'architecture locale.

Une légère variation autour des 35% est donc possible.

Article 2.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (PLU ACTUEL)

2.2.2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 6 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

Article 2.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (PLU MODIFIE)

2.2.2.1.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, jusqu'à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère est limitée à 6 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4,50 mètres maximum mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, jusqu'à l'égout du toit.

Article 2.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE (PLU ACTUEL)

2.2.2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Couverture

La pente de toiture est à minima de 35 %, pour la tuile canal ou similaire.

Article 2.2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE (PLU MODIFIE)

2.2.2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Couverture

La pente de toiture est de l'ordre de 35 %, pour la tuile canal ou similaire.

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

Article 8.2.1.4 de la zone N

Pour rappel, le PLU présente un secteur Ne, où en vertu du règlement :

8.1.2.2 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITÉS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur Ne uniquement

o Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature notamment sportive et de loisirs sous réserve qu'elles soient implantées dans la continuité de l'agglomération (zone U) et sans discontinuité avec l' urbanisation existante et sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement.

La commune qui détient son terrain de sport en secteur Ne, envisage d'étendre les vestiaires mais le PLU contient l'emprise au sol des constructions, à 15% de l'unité foncière et surtout 200m². Or l'emprise au sol actuel des bâtiments sur ce secteur Ne et la parcelle de la commune est d'ores et déjà de plus de 300m².

Vue sur le site



L'écriture du PLU est donc incohérente et vient figer l'existant.

Il est donc proposer de clairement encadrer les extensions (objet du projet communal), le tout dans le respecte de la loi «littoral» et dans la limite de 200m² d'emprise au sol supplémentaire sans modifier le seuil maximale d'emprise au sol fixé à 15% de l'unité foncière.

Article 8.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (PLU ACTUEL)

8.2.1.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 15% de l'unité foncière sans pouvoir dépasser 200 m².

Article 8.2.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (PLU MODIFIE)

8.2.1.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 200m² et l'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 15% de l'unité foncière.

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

Les orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°5 Secteur « Saint-Martin Ouest»

Le principe de voie tel que défini dans l'OAP originelle traverse le coeur de deux parcelles qui forment aujourd'hui une enclave au sein de la zone AU.

En effet, la zone AU a fait l'objet de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble générant une enclave au coeur du site. Compte tenu de la largeur de cette dernière, il serait plus opportun de ne pas exiger une voie au coeur des parcelles mais en limite parcellaire à hauteur d'un chemin d'accès existant (desservant la parcelle au nord). Le principe de desserte groupée et de connexion avec l'opération voisine demeure.

Seul le schéma d'aménagement de l'OAP évolue comme ci-dessous :

le tableau des OAP sur le phasage page 16 est amendé pour permettre la réalisation de plusieurs phases ou tranches (page 16).

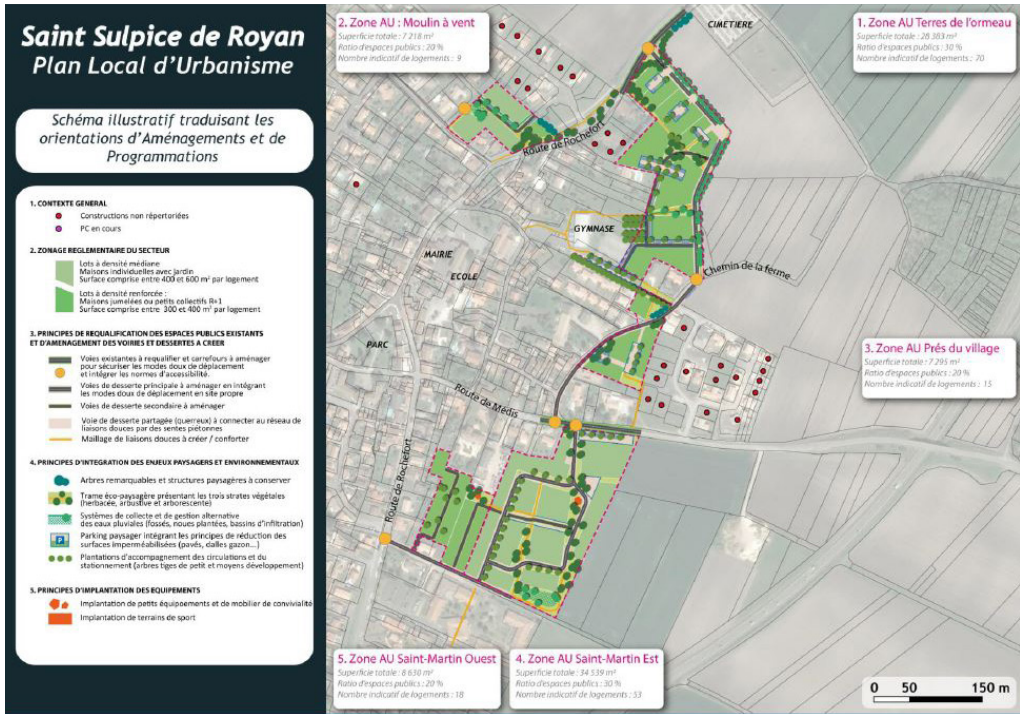
Enfin, toutes les dispositions chiffrées relatives aux largeurs de voies dans les tableaux d'orientations, sont supprimées. En cohérence avec les évolutions apportées au règlement écrit, les OAP définissaient des largeurs de voirie conséquentes (10 à 15 mètres).

La commune ne souhaite pas rentrer dans ce degré de détail pour ne pas faire obstacle à des projets plus économe en voirie.

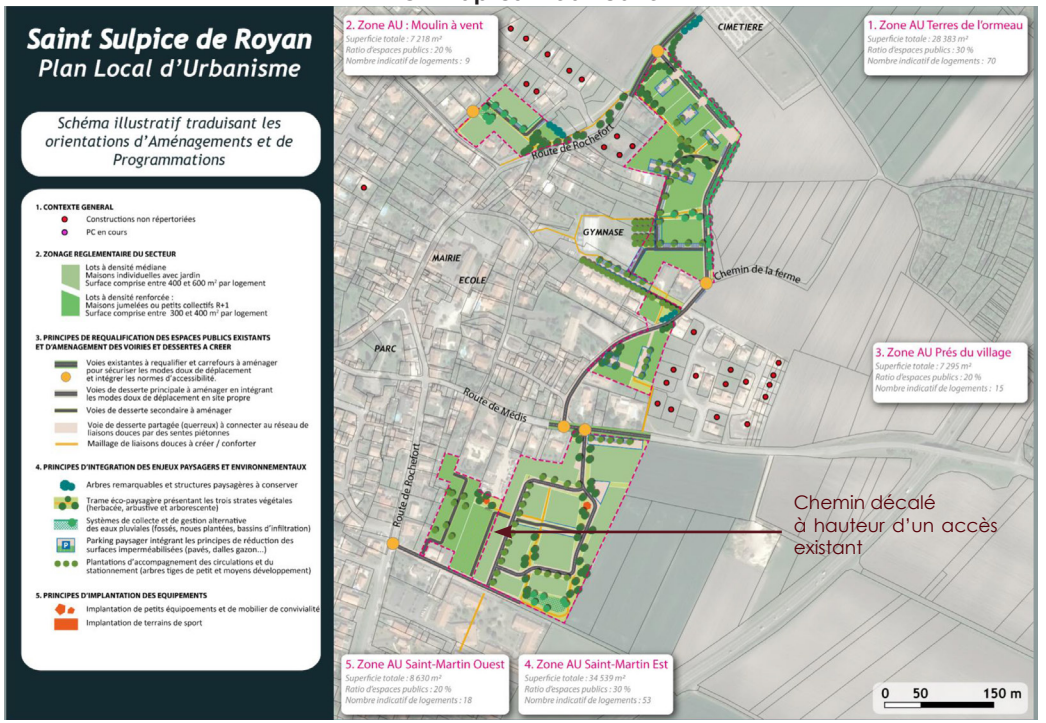
Exemple orientation n°1 (page 19) : *Aménagement d'une voie de desserte principale reliant la route de Rochefort au chemin de la ferme : 370ml/de 15 à 20 mètres intégrant une bande paysagère plantée d'un alignement d'arbres à grand développement.*

Cette mention évolue comme suit : *Aménagement d'une voie de desserte principale reliant la route de Rochefort au chemin de la ferme intégrant une bande paysagère plantée d'un alignement d'arbres à grand développement.*

OAP avant modification



OAP après modification



AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 11/12/2023

ECHEANCIER

En réponse aux exigences du législateur et plus précisément de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les OAP sont complétées avec un échéancier prévisionnel en fixant un ordre de priorité des aménagements des différents secteurs à OAP.

Rappel de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 25 aout 2021 :

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Il convient de distinguer 3 ordres de priorités :

1 (en vert) : les secteurs donnant lieu à des opérations en cours d'aménagement ou de réflexion avec permis en cours d'instruction ou à déposer rapidement

2 (en jaune) : les secteurs prioritaires à court terme

3 (en orange) : les secteurs moins prioritaires

EXTRAIT DE LA PIECE N°3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE DE SAINT-SULPICE-DE-ROYAN – PLAN LOCAL D'URBANISME

3.5. ORIENTATIONS GENERALES PHASAGE et ECHEANCIER DES OPERATIONS D 'AMENAGEMENT

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations sectorielles d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéancier de réalisation, mais le présent tableau permet d'évaluer les priorités.

En outre, un principe de montage des opérations est établi de la manière suivante :

- Urbanisation en une seule tranche (intégralité de la zone AU) pour les opérations portant sur des petites surfaces ;
- Urbanisation en trois (3) tranches au maximum. Le découpage est réalisé de telle sorte qu'il garantit la réussite d'un aménagement urbain cohérent à l'échelle de l'ensemble de la zone sans compromettre l'équilibre financier des opérations successives.

Les schémas sont importants car ils donnent une vision globale de l'équipement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence de l'ensemble. Ils doivent servir de point de départ à la réflexion pour le phasage opérationnel des travaux.

			Phasage de l'opération	
Nom du secteur		Surface en hectares	Tranche unique	Plusieurs tranches (selon découpage)
1	Terres de l'Ormeau	2.83		x
2	Moulin à Vent	0.72	x	
3	Prés du Village	0.72	x	
4	Saint-Martin Est	3.45		x
5	Saint-Martin Ouest	0.86		x
6	Saint-Palais	1.97		x
7	Chemin de l'Ardiller	1.08		x
8	Jaffe Est	1.58		x
9	Jaffe Ouest	0.52		x
10	Brie-Champagnole	0.81	x	
11	Aubat Ouest	0.68	x	
12	Aubat Est	0.46	x	

Echéancier prévisionnel - Ordre de priorité :

- 1 - aménagement en cours
- 2 - aménagement court terme
- 3 - aménagement moyen terme

3.6. LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX OAP SECTORIELLES

AR Prefecture
017-211704093-20231207-DELIB2389-DE
Reçu le 15/12/2023

III. LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La commune de Saint-Sulpice de Royan dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 janvier 2020. La présente vocation porte sur des points mineurs visant à faciliter l'application du document et prendre en compte de nouveaux projets émergés après l'approbation du PLU.

La modification simplifiée n°2 du P.L.U. de par sa nature n'a pas d'incidence sur l'envi-ronnement au sens large.

L'évolution du PLU a pour finalité :

- de permettre le changement de destination de deux bâtiments existants en logement. Il s'agit d'y tolérer pour chacun une nouvelle résidence principale (projet de particuliers). L'apport en population, les incidences en termes de trafic et de besoins en équipements (assainissement) sont donc mineurs.

- de préciser l'écriture de certaines dispositions du réglement écrit pour éviter les interprétations et éviter les incohérences en matière d'implantation ou encore assouplir les règles sur les dispositifs comme les panneaux photoltaïques;

- de s'assurer que la commune puisse faire une extension des vestiaires du terrain de foot;

- de réduire les surfaces de voirie;

- d'amender une orientation d'aménagement et de programmation en vue de clarifier un chemin d'accès.

Il s'agit d'évolutions qui n'ont donc pas d'incidences négatives sur le projet bien au contraire.

Le nombre de logements n'est pas réduit, la constructibilité n'est pas diminuée, le projet ne génère pas de nuisance et ne réduit pas de mesures de protection...

Par ailleurs, ce dossier de modification simplifiée a donné lieu à une saisine de la MRAE de Nouvelle Aquitaine pour une demande d'examen au cas par cas, cette dernière n'a pas jugé nécessaire de réaliser une évaluation environnementale (courrier en date du 27 juillet 2023).