

## **ENQUÊTE PUBLIQUE** **Du 30 octobre au 30 novembre 2023**

### **REVISION GENERALE** **DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Arrêté du Maire de la Commune de Saujon  
en date du 6 octobre 2023



## **1. RAPPORT**

Le Commissaire Enquêteur : Guy HUMBERT

# SOMMAIRE

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

INTRODUCTION.....	6
1. GENERALITES RELATIVES A L'ENQUÊTE .....	8
1.1. Cadre général du projet.....	8
1.1.1. Situation.....	8
1.1.2. Topographie de la commune.....	8
1.1.3. Habitat naturel.....	9
1.1.4. Qualité des milieux, pollutions et nuisances.....	10
1.1.5. Risques majeurs.....	11
1.1.6. Le tissu urbain.....	12
1.1.7. L'économie.....	14
1.1.8. Les équipements publics.....	15
1.2. Objet de l'enquête.....	15
1.2.1 Les objectifs de la révision générale du PLU.....	15
1.2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	16
1.2.3. Les Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	17
1.3. Cadre juridique.....	19
1.3.1. Références juridiques.....	19
1.3.2. Prescription de l'enquête publique.....	21
1.3.3. Choix de la procédure.....	21
1.3.4. Contraintes.....	21
1.4. Composition du dossier.....	22
1.4.1 Pièces du dossier :.....	23
1.4.2. Remarque du commissaire enquêteur :.....	24
1.4.3. Pièces complémentaires.....	24
2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	25
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	25
2.2. Élaboration de l'arrêté municipal.....	25
2.3. Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet.....	25
2.4. Publicité légale de l'enquête.....	26
3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	29
3.1. Permanences réalisées.....	29
3.2. Réunions publiques et prolongation de l'enquête.....	29
3.3. Climat de l'enquête.....	29
3.4. Incident en cours d'enquête.....	29
3.5. Comptabilisation des visites et des observations.....	29
3.6. Clôture de l'enquête.....	31
3.7. Procès-verbal de synthèse – Mémoire en réponse.....	31
3.8. Remise du rapport .....	31
4. QUESTIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	32
4.1. Tableau chronologique des observations.....	32
4.2. Tableau par thèmes.....	36
4.3. Synthèse des thèmes.....	37
4.3.1 Déplacements en modes doux.....	37
4.3.2 Environnement.....	37
4.3.3 Parcellaire.....	37
4.3.4 Urbanisme.....	38
4.3.5 Circulation.....	39
4.3.6 Règlement.....	39
4.3.7 Changement de destination .....	40
4.4. Questions relatives aux observations du public.....	40
5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :.....	76
5.1. Questions relatives à l'examen du dossier.....	76
5.2. Questions relatives aux avis de la MRAe, de la CDPENAF, des PPA et des PPC.....	76
5.3. Demandes rectificatives formulées par la commune.....	93
5.4. Remarque du commissaire enquêteur.....	94

## **PIECES JOINTES**

1. Procès verbal de synthèse
2. Mémoire en réponse de la Commune aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur

## **ANNEXES**

1. Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif de Poitiers
2. Déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur
3. Arrêté prescrivant l'enquête publique
4. Avis d'enquête publique
5. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
6. Avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées
7. Annonces légales et publicité
8. Certificat d'affichage
9. Observations des registres, des lettres et des courriels
10. Correction du règlement

## **2. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

1. LES APPORTS DE L'ENQUÊTE.....	3
1.1. Objet de l'enquête.....	3
1.2. Le PLU et les enjeux.....	3
1.3. Le déroulement de l'enquête.....	4
1.4. Les enseignements de l'enquête.....	4
2. L'APPRECIATION DU PLU.....	5
2.1. Synthèse des thématiques.....	5
2.2. Les sujets problématiques.....	6
2.3. Intérêt général et acceptation du PLU.....	6
2.4. Effets du PLU sur le développement durable, l'environnement et la santé.....	6
3. LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET LES RECOMMANDATIONS.....	7
3.1. Conclusions par thématique.....	7
3.1.1. L'économie.....	7
3.1.2. Les OAP et le logement social.....	8
3.1.3. La constructibilité des terrains .....	13
3.1.4. L'environnement.....	15
3.1.5. Les cheminements doux.....	17
3.1.6. Le principe de réciprocité.....	18
3.1.7. Le changement de destination.....	18
3.1.8. La circulation.....	19
3.1.9. Dossier.....	19
3.2. Synthèse des conclusions justifiant l'avis.....	22
3.3. Recommandations.....	22
3.4. Avis sur la révision générale du PLU.....	26

Je, soussigné Guy HUMBERT, demeurant 3, rue des Perrasses 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE, nommé par décision N° E23000145/86 en date du 26 septembre 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers, en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saujon,

- vu de code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-1-8 et R.123-1 à R.123-27 relatifs à l'enquête publique,
- vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L.153-36 à L.153-44 relatifs aux dossiers de modification des PLU,
- vu le code du Patrimoine,
- vu la loi n° 2000-1208, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU),
- vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement,
- vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme,
- vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relative à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
- vu la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,
- vu l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- vu l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale,
- vu le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant certaines dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

et

- agissant conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n°2023/10/5 en date du 6 octobre 2023 de Monsieur le Maire de la commune de Saujon,

rapportons ce qui suit :

# INTRODUCTION

La présente enquête publique est relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saujon.

## Autorité responsable de la procédure :

Maître d'ouvrage du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saujon :  
Commune de Saujon

1, place Gaston Balande BP 108 – 17600 Saujon

- par décision du Conseil municipal en date du 9 juillet 2015 la commune de Saujon décide d'engager une procédure de révision du PLU conformément aux dispositions des articles L.153-41 et suivants du code de l'urbanisme,
- par décision du Conseil municipal n°2023-051 en date du 8 juin 2023, la commune de Saujon décide d'appliquer les dispositions prévues par le décret n°2015-1783 portant sur le contenu modernisé des PLU,
- par décision du Conseil municipal n°2023-052 en date du 8 juin 2023, la commune de Saujon prend acte du bilan de la concertation et arrête le projet de révision générale du PLU,
- par lettre adressée au Tribunal Administratif, Monsieur le Maire de la Commune de Saujon demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de conduire l'enquête publique ayant pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saujon en Charente-Maritime,
- par décision E23000145/86 du 26 septembre 2023 (cf. annexe 1) Monsieur le Président du Tribunal administratif de POITIERS me désigne pour conduire l'enquête susmentionnée ainsi que Monsieur Alain MORISSET en suppléance en cas de défaillance de ma part,
- par l'arrêté municipal n°2023/10/05 en date du 6 octobre 2023, le Maire de la Commune de Saujon prescrit le lancement d'une procédure de révision générale du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les modalités de concertation avec la population (cf. annexe 3).

Le Plan Local d'Urbanisme traduit une vision à long terme sur 10 années, il est fondé sur le principe de développement durable et conjugue efficacité économique, satisfaction des besoins sociaux et protection de l'environnement.

Le plan Local d'Urbanisme de Saujon, approuvé le 3 octobre 2002, a fait l'objet des procédures des modifications suivantes :

- modification n°1 le 24 juin 2004,
- modification n°2 le 17 novembre 2005,
- révision simplifiée n°1 le 23 novembre 2006,
- révision simplifiée n°2 le 15 février 2007,
- modification n°3 le 10 septembre 2008,
- modification n°4 le 12 décembre 2013.

La révision générale est nécessaire pour faire évoluer le PLU en renforçant les exigences en matière :

- d'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de chiffrage de la modération de cette consommation, dans un objectif de réduction et de maîtrise de leur utilisation, notamment au regard des objectifs des SCoT, lorsqu'ils sont opposables,
- de capacités de densification des zones déjà urbanisées et de leurs possibilités de mutation,
- de gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et Forestières,

- de liaison entre urbanisation et desserte en transports en commun existants ou programmés,
- de mutualisation des capacités de stationnement des parcs ouverts au public,
- de respect de performances énergétiques et environnementales dans les constructions,
- de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (Trames Vertes et Bleues).

Le présent rapport dresse le procès-verbal du déroulement de la procédure, analyse les pièces du dossier de l'enquête publique et fait état des observations recueillies. L'avis motivé et les conclusions du commissaire enquêteur sont rédigés dans un document séparé.

# 1. GENERALITES RELATIVES A L'ENQUÊTE

## 1.1. Cadre général du projet

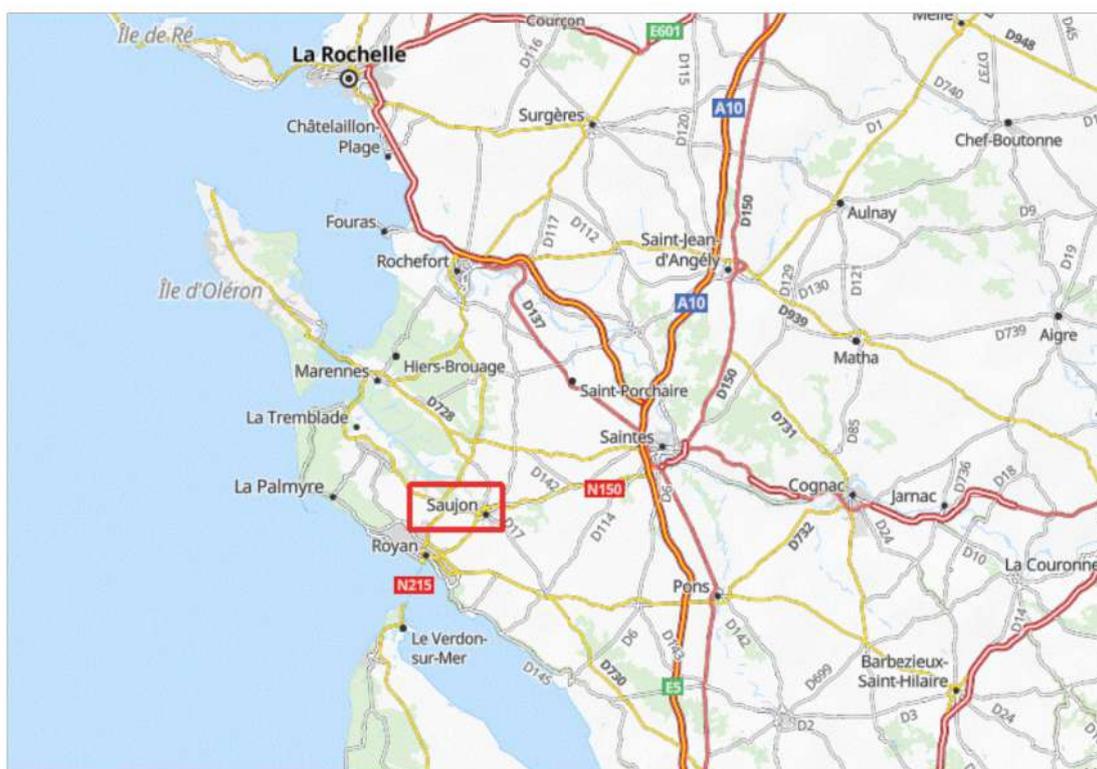
### 1.1.1. Situation

La commune de Saujon est située dans le département de la Charente-Maritime (région Nouvelle Aquitaine) à 15 kilomètres au nord de Royan, à environ 30 km à l'ouest de Saintes et à 35 km au sud de Rochefort.

Elle est membre de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique qui regroupe 33 communes avec 83 661 habitants en 2019. Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Royan Atlantique approuvé le 25 septembre 2007, en cours de révision.

Elle dépend administrativement du canton de Saujon et de l'arrondissement de Saintes.

Cette petite ville de 7180 habitants (2019) a une densité de 399 habitant au km<sup>2</sup>.



Plan de situation

### 1.1.2. Topographie de la commune

Le développement de la ville de part et d'autre du fleuve côtier de la Seudre, à une vingtaine de kilomètres de son embouchure, explique sa faible altitude, ente 2 et 19 mètres NGF. De nombreux canaux sont présents sur le territoire de la commune, notamment au nord-ouest en direction de l'océan.

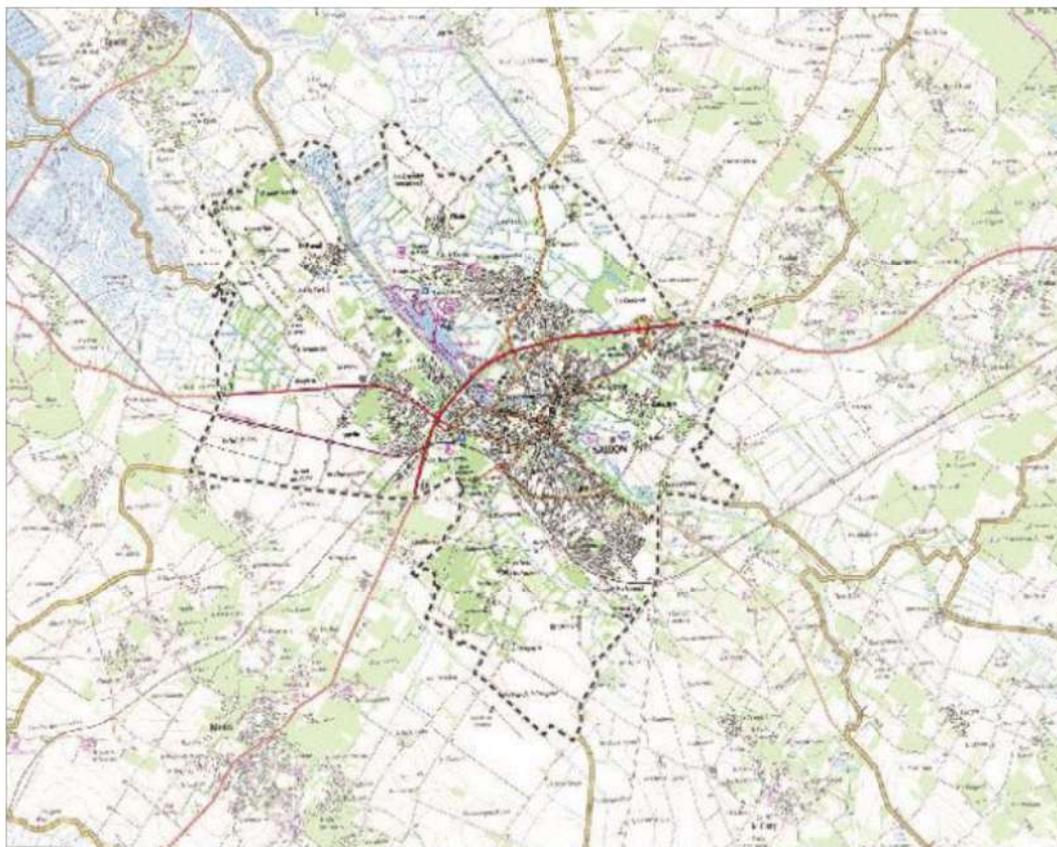
La commune est reliée à Royan et Saintes par la RN150 qui traverse la commune en son centre et contourne la ville par le nord-ouest.

On remarque que le développement de la ville a largement été conditionné par le relief, l'urbanisation ayant évité les points bas dans un contexte hydraulique sensible. La ville présente de fait aujourd'hui un profil en « tripode », déformé au nord, via lequel les secteurs les plus périphériques apparaissent éloignés du centre et les uns des autres. La RN 150 renforce la

perception d'éloignement du centre pour les parties ouest et nord, tandis que la bande d'espaces naturels la zone d'activités économiques (ZAE) et la ville présente un profil ténu.

La commune s'organise autour de trois pôles :

- le pôle de de Saujon (ville et ZAE), le pôle le plus important et cœur de la commune, organisé autour de la Seudre, où se concentre l'ensemble des services administratifs, des services économiques, le port du Ribérou, les thermes et les principaux équipements sportifs et culturels,
- le village de L'Ilatte, situé à 3 kilomètres, quartier résidentiel,
- le village du Breuil, situé à 3,4 kilomètres, quartier résidentiel également.



*Topographie de la commune*

### 1.1.3. Habitat naturel

#### Les grands paysages

La commune de Saujon est traversée au nord par un ruisseau principal, le cours de la Seudre qui induit la présence de zones humides, d'ailleurs identifiées par le SAGE de la Seudre.

Les inventaires de terrain réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis d'identifier 27 habitats naturels et anthropiques au sein de l'aire d'étude.

Les milieux ouverts tels que les prairies offrent une grande diversité spécifique tant en termes de flore que de faune. Les landes constituent des milieux de transition favorables à de nombreuses espèces.

Les habitats naturels présentant les enjeux de conservation les plus importants correspondent aux milieux humides mais aussi de boisements de feuillus autochtones.

Le territoire saujonnais ne renferme pas de grandes forêts d'importance, mais plutôt des bois de taille modeste assez localisés et dispersés sur la commune. Il s'agit essentiellement de boisements de feuillus. Au sein de l'aire d'étude plusieurs types de boisements ont été identifiés : chênaies-charmaies, chênaies- frênaies, boisements mixtes de feuillus et bosquets de frênes.

Les nombreuses masses d'eau souterraine du territoire représentent pour la commune des réserves importantes. Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, il est nécessaire de prendre en compte les pressions quantitatives et qualitatives exercées sur ce système aquifère.

### Le Parc naturel marin

Saujon est concernée, jusqu'à l'écluse de Ribérou, par le Parc naturel marin « Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis » (FR910007), créé le 15 avril 2015. Le plan de gestion 2018-2033 a été validé en 2018.

### Les sites Natura 2000

Sur la commune de Saujon, on dénombre 2 sites Natura 2000 :

- Le site Natura 2000 « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020), classé en Zone Protection Spéciale;
- Le site Natura 2000 « Marais de la Seudre » (FR5400432), classé en Zone Spéciale de Conservation.

Les limites de ces sites sont parfaitement identiques.

Sur la commune de Saujon, ces sites se trouvent au nord-ouest, le long de la Seudre, ils recouvrent les plaines inondables et marais du fleuve.

Au total, ces sites s'étendent sur une superficie de 14 000 hectares sur 18 communes.

### Les Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune de Saujon est concernée par 2 ZNIEFF.

- ZNIEFF de type I : Marais de Seudre (54012007)  
En bordure nord de la presqu'île d'Arvert, la zone intègre les 20 derniers kilomètres du cours de la Seudre, un petit fleuve prenant sa source dans le sud du département sur les terres de doucins de la forêt de la Lande et s'écoulant selon une direction sud-est/nord-ouest.
- ZNIEFF de type II: Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (54007610)  
Entre l'estuaire de la Charente au nord et celui de la Gironde au sud, le complexe marais de Brouage-marais de Seudre est le plus méridional des 4 grands marais arrière littoraux qui jalonnent la côte du centre-ouest.

### Les trames verte et bleue

Les cours d'eau de la Seudre, de Bertu, le Riveau, le Monnard, leurs vallées et les milieux humides du Marais de la Seudre représentent des milieux à très forts enjeux écologiques car ils constituent des corridors fondamentaux ou bien des réservoirs de biodiversité utilisés par la flore et la faune.

## 1.1.4. Qualité des milieux, pollutions et nuisances

### L'eau potable

Saujon dispose de ressources conséquentes en eaux souterraines et de surface, avec un total de 3 masses d'eaux souterraines, 4 aquifères libres et trois masses d'eau de rivière, Ces ressources en eau sont Indispensables pour l'irrigation des parcelles agricoles mais surtout pour l'eau potable. Les besoins en eau d'irrigation sur la commune ne sont pas conséquents, l'activité agricole y étant assez modérée. L'activité n'exerce donc pas une pression importante sur ces ressources.

La qualité des eaux potables est considérée comme bonne, malgré la haute dureté de ces dernières. De plus, la commune est concernée par un périmètre de protection de captage sur son territoire. L'eau potable est puisée dans les 3 masses d'eau souterraines présentes sur la commune, dont certains captages sont extérieurs à celle-ci : deux captages à Royan, un à Saujon, et un à Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet.

#### L'assainissement des eaux usées

Le réseau d'assainissement sur la commune de Saujon se constitue d'un linéaire de 58,226 km (dont 10.933 km de refoulement) et de 33 postes de refoulement (dont 29 sont télésurveillés). Le réseau d'assainissement de la commune de SAUJON (comme sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique) est de type séparatif, c'est-à-dire destiné à ne recevoir que des eaux usées domestiques et en aucun cas des eaux pluviales.

L'ensemble des eaux usées collectées sur la commune sont dirigées vers la station d'épuration, située Chemin du Peux Blanc, sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer, au lieu-dit « La Broussette ». Elle possède une capacité maximale de 175 000 EH.

L'assainissement non-collectif est minoritaire à Saujon. Sur une population de 7180 habitants, on compte 155 systèmes d'assainissement non-collectif sur la commune en 2023.

#### Les eaux pluviales

Un schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a été réalisé et approuvé par Conseil communautaire le 27 janvier 2023. Dans le cadre de ce schéma, un zonage pluvial a été défini.

#### Les nuisances sonores

Le bruit sur Saujon provient essentiellement des infrastructures routières. Les quelques entreprises implantées sur le territoire sont susceptibles d'engendrer occasionnellement des nuisances sonores. La commune est traversée par une voie routière nationale (RN150) situé en classement sonore de catégorie 2 à 4 en fonction des tronçons. Les nuisances sonores sont nombreuses le long de cette route, et l'installation de panneaux anti-bruits couplée à une déviation du flux routier permettrait d'atténuer le bruit.

### 1.1.5. Risques majeurs

#### Les risques naturels :

Saujon est sensible:

- aux submersions marines et inondations fluviales,
- potentiellement aux inondations de cave et aux débordements de nappe,
- aux mouvements de terrain,
- au retraits gonflement des argiles.

En revanche :

- le risque sismique est faible (niveau 2).

#### Les risques technologiques:

- le risque de transport de matière dangereuse par la présence d'une canalisation de gaz naturel,
- Le risque de transport de marchandises dangereuses est présent sur la RN150.

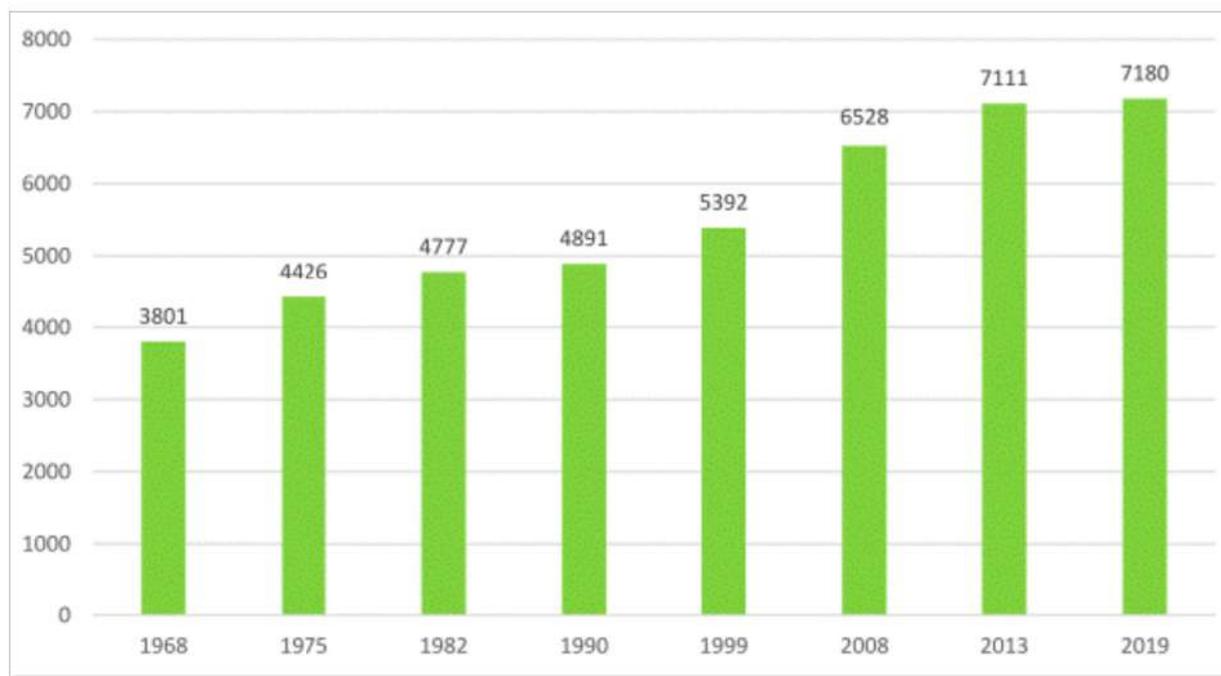
### 1.1.6. Le tissu urbain

#### La population

Saujon est actuellement la deuxième commune de la Communauté d'Agglomération de Royan

Atlantique en termes d'habitants avec 7180 habitants, derrière Royan (18370 habitants).

La commune connaît une croissance continue de sa population depuis la fin des années 1960. En 50 ans, la population communale a quasiment doublé (+ 88 %). On constate notamment un véritable essor de la population en vingt ans entre 1990 et 2008 avec l'accueil de presque 2 000 habitants sur cette période (+ 47 %) Une conjoncture de facteurs peuvent expliquer cette progression: rôle de polarité avec présence d'équipements, de services et de commerces structurants, investissement dans les équipements, emploi, politique d'extension, proximité du littoral avec un investissement immobilier moindre du fait de la position rétro-littorale, activité thermale, vie associative, notamment.



Accroissement de la population

### Les logements :

En moyenne, la production de logements à Saujon se situe autour de 45 logements par an depuis 2011 (source SITADEL). Cependant, ces moyennes sont compliquées à manipuler dans la mesure où la production de logements, est très fluctuante selon les années, ce qui rend difficile la maîtrise de la démographie.

Concernant les tendances récentes, après une diminution de la production de logements en 2018-2019 (autour d'une dizaine par an), on note une forte augmentation en 2020 (près de 80 logements). Celle-ci, alimentée par la production de logements collectifs, doit être mise en lien avec la politique de production active de logements locatifs sociaux menée par la commune ces toutes dernières années, et qui se poursuit depuis lors.

La commune compte 14% de résidences secondaires. Cette part est en augmentation depuis 15 ans. Elle reste bien inférieure à ce qui est observé au sein de la CARA et dans les communes voisines (43% du parc total de logements sont des résidences secondaires à l'échelle communautaire) démontrant bien un rôle de polarité secondaire de la commune.

Le parc saujonais est caractérisé par une surreprésentation des grands logements. Les logements de 4 pièces et plus représentent en effet quasiment 2/3 du parc, tandis que les petits logements (2 pièces et moins) n'en représentent que 11%. Cette surreprésentation des grands logements est aussi caractéristique du parc de logement de la CARA (66% de logements de plus de 4 pièces). Elle s'avère problématique à Saujon dans la mesure où la taille moyenne des

ménages est peu élevée, le parcours résidentiel ne pouvant donc parfois pas être assuré sur la commune.

### Les logements sociaux locatifs

La commune compte 146 logements locatifs sociaux (LLS) au 1<sup>o</sup> janvier 2019 . Ce chiffre représente 4% du nombre total de résidences principales, alors que la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit comporter une part de 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de son parc de résidences principales.

Le 25 janvier 2018, la commune de Saujon a reçu un arrêté de carence qui, outre des pénalités, prévoit un transfert du droit de préemption à l'État. Avant cette date, et de manière renforcée depuis, elle s'est engagée dans une politique active de production de logements sociaux. Celle-ci a élevé le nombre de logements locatifs sociaux qui est estimé à 266 au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (226 officiellement décomptés au 1<sup>er</sup> janvier 2022), 30 logements locatifs sociaux ont ainsi été construits par an en moyenne sur les 4 dernières années.

## 1.1.7. L'économie

### Les emplois

Le nombre d'emplois à Saujon a diminué entre 2013 et 2019, passant de 2 159 à 2 120. Dans le même temps, si la population de la commune a augmenté, sa population active ayant un emploi a stagné (2127 en 2013 contre 2071 en 2019).

L'emploi à Saujon se caractérise par une forte proportion d'emplois salariés (80% de la population active ayant un emploi), un taux supérieur à celui observé au sein de la CARA (77%). La majorité des emplois sont liés aux commerces et à l'action sociale. La sphère présentielle, qui inclut l'économie touristique, joue un rôle de premier plan à Saujon.

Sans constituer le pôle majeur d'emploi au sein du territoire de l'agglomération (rôle dévolu à Royan et, durant la période estivale, aux communes du littoral), la commune de Saujon constitue une polarité intermédiaire inscrite dans le temps.

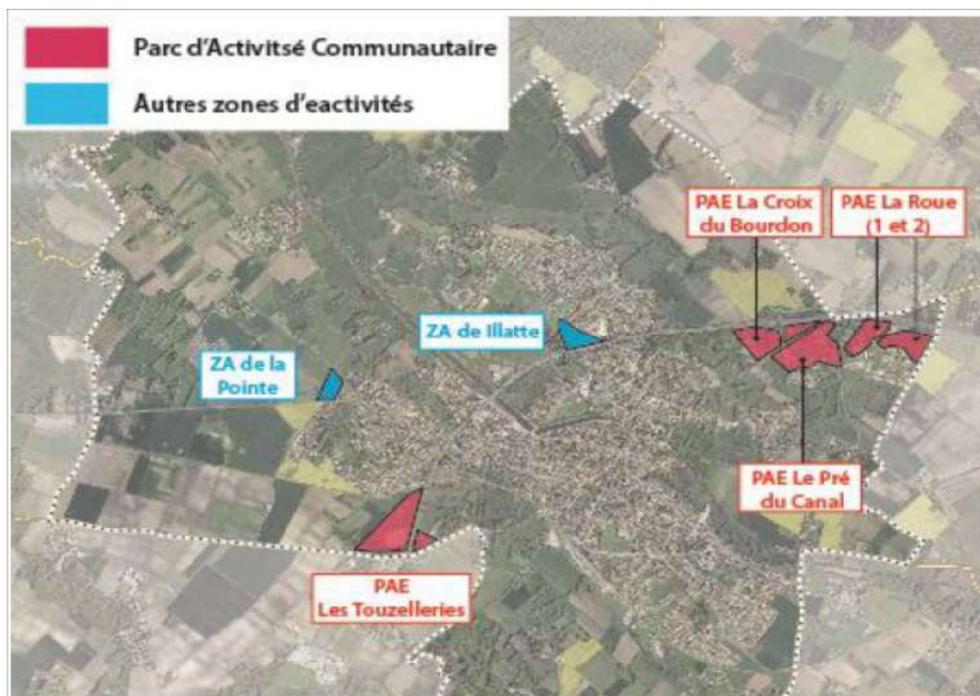
La commune compte environ 612 entreprises au 31 décembre 2021, majoritairement liés au commerce, à la restauration, au transport, aux hébergements et services marchands aux particuliers.

La commune se caractérise par son activité thermale, qui implique la venue de nombreux curistes, et touristique, en lien avec les nombreux équipements présents (aire de loisirs de La Lande), le tourisme vert qui peut lui être associé, ainsi que la proximité du littoral. Saujon compte ainsi 4 hôtels et 2 campings. En outre, de nombreux logements sont spécialisés dans l'accueil des curistes (meublés de tourisme, résidences secondaires, chambres d'hôtes).

La station thermale est le premier employeur de la ville avec environ 150 emplois. Définie à l'origine comme une station hydrominérale spécialisée dans les affections nerveuses depuis 1860, le site thermal s'étend sur les rives de la Seudre, dans un vaste domaine arboré de 60 hectares, composé d'un vaste parc et de jardins, d'établissements de cure et de résidences pour les curistes.

### Le commerce

La commune de Saujon concentre un bon nombre de commerces et de services aux personnes. L'INSEE recense plus de 240 commerces et services tels que boulangeries, supermarchés, pharmacies, banques, salons de coiffures, électriciens, maçons, ... principalement localisés dans le centre bourg. Cette offre est étoffée par la présence de plusieurs commerces dont la zone de chalandise dépasse les limites communales, présents dans les différentes zones d'activités de la commune (Les Touzelleries, La Roue 1 et 2, Le Pré du Canal, La Croix de Bourdon, ZA Ilatte, ZA de la Pointe, ) qui font de Saujon un pôle commercial à l'échelle de la CARA.



Zones d'activités

## L'agriculture

Le nombre d'exploitations tend à se réduire au cours des années. En effet, entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations a chuté de plus de 25% passant de 30 à 22 exploitations.

De même la superficie agricole utilisée globale est en baisse. Selon le relevé mené en 2018, la commune comptait treize exploitants dont le siège se situe à Saujon. Ce chiffre est passé à dix exploitants dans le cadre de la réactualisation des données avant arrêt du projet de PLU. Les exploitations sont principalement dédiées à l'élevage et à la culture céréalière.

## Le tourisme

Est implantée à Saujon la gare principale d'un train touristique dit « Le train des Mouettes » qui relie Saujon à La Tremblade. Cette attraction locale a attiré 45 000 voyageurs en 2022.

### 1.1.8. Les équipements publics

La commune apparaît richement dotée en matière d'équipements, dont la capacité est suffisante. Il est à souhaiter que la production de logements locatifs sociaux, orientée en termes de typologie, permettra de freiner le vieillissement de la population et de maintenir les établissements scolaires dans leur capacité actuelle. Si tel n'était pas le cas, et que le vieillissement continuait de se poursuivre, il faudrait au contraire renforcer l'offre de soins sur la commune via l'accueil de professionnels de santé. Ce secteur étant déjà fragile sur la commune, la municipalité travaille à l'acquisition de logements à leur destination, afin de favoriser leur installation. Elle mise en outre sur l'attractivité de la ville, existante promue par le PLU et par son engagement dans le programme « Petites Villes de Demain ».

## 1.2. Objet de l'enquête

### 1.2.1 Les objectifs de la révision générale du PLU

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme prescrit par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2015 sont de :

- se doter d'un document de planification constituant en véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences fixées par les lois du 12 juillet 2010 portant

engagement national pour l'environnement , du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) et du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,

- mettre en œuvre une démarche de développement touristique et une qualification tourisme,
- favoriser les aménagements pour maintenir un développement économique équilibré,
- valoriser les espaces naturels,
- intégrer les nouveaux projets de développement économique (zones d'activités),
- coordonner la révision du PLU avec l'élaboration d'un règlement local de publicité,
- prendre en compte les risques liés à l'inondation et à la submersion marine.

### 1.2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Concernant les besoins liés aux équipements, la démarche est de favoriser au maximum leur restructuration à l'intérieur des tissus existants, et de souhaiter un unique projet de pôle d'équipements sportifs et récréatifs en accompagnement d'un ensemble de 200 logements créé en extrémité Nord-Ouest de la ville.

En matière de développement économique enfin, l'objectif est de favoriser le développement d'activités au sein de l'urbanisation existante et de soutenir deux activités dont les besoins n'ont pu y être satisfaits. En définitive, l'ensemble des besoins recensés comptabilisent 13 hectares.

#### Renforcer la prise en compte des contraintes et atouts liés à l'eau :

- respecter la logique de l'eau,
- intégrer les enjeux hydrauliques à l'ensemble des réflexions urbaines,
- soutenir l'activité thermique,
- l'eau et le paysage comme tremplins économiques et touristiques,
- révéler l'eau présente sur le territoire,

#### Conforter un carrefour d'échanges historique :

- accompagner la production de 800 logements,
- redynamiser le commerce de proximité,
- accentuer le développement économique du territoire pour une meilleure attractivité,
- renforcer le positionnement touristique du territoire,
- pérenniser l'activité agricole,
- densifier et structurer spécifiquement de pôle de la gare,
- faciliter les liaisons intercommunales,
- conforter la pratique douce des pôles urbains.

#### Diversifier l'offre de logements, structurer et embellir la ville :

- mener une politique active de production de logements sociaux,
- garantir une mixité sociale au sein des secteurs de développement,
- varier les typologies d'habitat,
- permettre l'accueil des gens du voyage,
- structurer le territoire et la ville,
- affirmer la qualité paysagère de Saujon,
- améliorer le fonctionnement et l'aménagement paysager de la Zone d'Activité de la Roue et de la Zone Industrielle.

## Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement :

- prioriser le développement de l'habitat au sein des enveloppes bâties existantes,
- limiter les besoins en extension,
- protéger la biodiversité et les milieux naturels,
- préserver la ressource en eau,
- limiter les pollutions, les nuisances et les risques,
- produire des énergies renouvelables, économiser les énergies,

### 1.2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En matière de démographie, le projet de Saujon repose davantage sur un objectif de production de logements que de gain de population. Celui-ci est motivé par une ambition de réduction du déficit en logements sociaux, combinée à des enjeux de rajeunissement de la population et de réalisation du parcours résidentiel. La concrétisation du projet de logements a été envisagée à travers un réel effort en matière de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Celui-ci se traduit par :

- l'encadrement par des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) de l'ensemble des potentiels secteurs de projet au sein de la ville existante,
- la conception d'OAP exigeantes, en intensification de l'existant, comme en extension, impliquant des densités et parts de logements sociaux significatives.

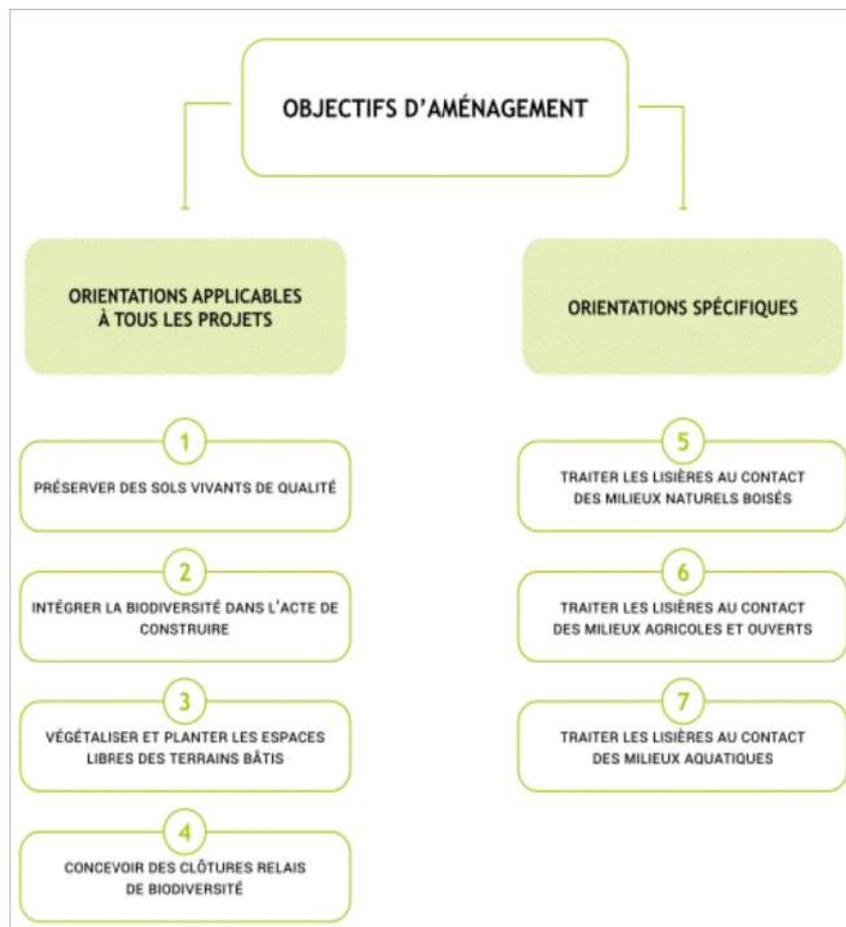
#### Les OAP sectorielles

Les différents sites identifiés pour mener à bien le projet de développement de la commune font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci sont au nombre de 12.

N° OAP	ECHÉANCIER DE RÉALISATION	Lieu-dit	Surface (ha)	Vocation	Nombre indicatif de logements	Densité (log/ha)	Proportion de logements sociaux	Intensification / Extension
01	COURT TERME	Maison Neuve	0,68	Habitat	30	45	100%	Extension
02		L'Hôpital Ouest	3,4	Habitat	107	30	100%	Extension
		L'Hôpital Nord	2,4	Mixte	30	30	50%	
03		Grand Champ	3,57	Habitat	100	30	50%	Extension
04		CCAS	0,38	Habitat	50	120 à 130	60%	Intensification
05		Le Fief	0,41	Habitat	50	120	100%	Intensification
06	MOYEN TERME	Les Prises	0,37	Habitat	9	25	100%	Intensification
07		Gare/ Glycines	1,03	Habitat	48	45	60%	Intensification
08	LONG TERME	Cocci-nelle	0,35	Habitat	6	15 à 20	100%	Intensification
09		Thiers	1,44	Habitat	40	25 à 30	50%	Intensification
10	HORS ECHEANCIER	Les thermes	0,88	Activité	/	/	/	Extension
11		Croix du Bourdon / Roue	47	Mixte	/	/	/	Intensification
12		L'Hôpital Sud-Est	1,84	Activité	/	/	/	Extension

#### Les OAP Thématiques

Les OAP thématiques pour la mise en valeur des continuités écologiques ont pour vocation d'enrayer la perte de biodiversité sur la commune. Les différents milieux naturels, agricoles et même urbains du territoire accueillent une diversité d'espèces végétales et animales constitutifs de la biodiversité locale.



## 1.3. Cadre juridique

### 1.3.1. Références juridiques

En application de :

- Articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme sur les objectifs généraux,
- Articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme sur la concertation,
- Articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme sur les obligations de compatibilité et de prise en compte,
- Articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme sur les associations,
- Articles L.141-1 à L.142-5 sur les contenus et les effets du schéma de cohérence territorial,
- Article L.143-25 du code de l'urbanisme sur le caractère exécutoire du schéma de cohérence territorial,
- Articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme, sur le contenu, les effets, la procédure de modification, d'évaluation et d'évolution des plans locaux d'urbanisme,
- Article L.300-2 du code de l'urbanisme sur les aménagements fonciers,
- Articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du code de l'environnement, sur la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement,
- Article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur l'affectation de l'espace agricole et forestier,
- Articles L.2224-7 à L.2224-12, D.2224-1 à D.2224-5 et R.2224-6 à R.2224-18 du code général des collectivités territoriales relatif à l'eau potable et à l'assainissement,

- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU),
- Décret d'application n°2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme,
- Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et à l'habitat,
- Arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des agglomérations ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5,
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, relative à l'engagement national pour l'environnement,
- Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures de modification, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- Décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme et pris en application de l'article 51 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- Arrêté du 24 avril 2012 fixant Loi n°2010-788, dite loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, notamment l'article 236,
- Arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimension de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'environnement,
- Ordonnance n°2013-714 du 5 août 2013 relative à la mise en œuvre du principe de participation du public défini à l'article 7 de la Charte de l'environnement,
- Ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique,
- Décret n°2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en état des continuités écologiques,
- Décret n°2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,
- Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
- Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme,
- Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
- Décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale,
- Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,
- Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,
- Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale,
- Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

- Loi climat et résilience n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique avec l'objectif Zéro artificialisation des sols en 2050,
- Loi D3S n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation et la déconcentration,
- Loi 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en oeuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

### 1.3.2. Prescription de l'enquête publique

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n°2023/10/05 (cf. Annexe 3), pour une enquête publique d'une durée de 32 jours du lundi 30 octobre 2023 à 8h30 au jeudi 30 novembre 2023 à 17h00.

### 1.3.3. Choix de la procédure

Le PLU actuel a été approuvé il y a plus de 21 ans. Il a atteint ses limites et il convient pour Saujon de se doter d'un document de planification stratégique communal efficace pour assurer la comptabilité du document d'urbanisme avec les règles et orientations du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), de prendre en compte les grands enjeux sociaux et environnementaux de notre époque (application des lois Grenelle et ALUR), de réduire la consommation d'espace et de redynamiser le bourg.

Il s'agit donc de conduire une procédure de révision générale avec enquête publique.

### 1.3.4. Contraintes

Conformément à l'article L131-4 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriaux. Le porter à connaissance du préfet identifie les contraintes supra communales suivantes :

#### Le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels. Ce document transversal détermine la stratégie régionale d'aménagement durable du territoire, à l'horizon 2030. Il a été approuvé le 27 mars 2020.

Il définit 4 priorités :

- bien vivre dans les territoires : se former, travailler, de loger, de soigner,
- consommer autrement : assurer à tous une alimentation saine et durable et produire moins de déchets,
- lutter contre la déprise et gagner en mobilité : se déplacer facilement et accéder aux services,
- protéger notre environnement naturel et notre santé : réussir la transition écologique et énergétique.

#### Le SCoT de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique

Le territoire de Saujon est concerné par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, approuvé le 25 septembre 2007 et modifié le 20 octobre 2014. Ce document est en cours de révision.

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA) a décidé, par délibération du 26 mai 2017, de réviser son SCoT afin d'y intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues notamment de la loi dite « Grenelle 2 », d'y intégrer un cadre général d'application de la loi Littoral pour faciliter son application locale, de prendre en compte les enjeux territoriaux actualisés pour

fonder le projet de territoire, et notamment pour répondre à la croissance attendue de population, dans une perspective de développement durable et équilibré du territoire.

Ce projet de SCoT a été arrêté le 11 octobre 2019. Suite à une issue non favorable en phase de consultation, la phase d'études a été reprise. Le PLU de Saujon doit donc prendre appui sur le SCoT en vigueur de 2007, tout en tenant compte de certaines avancées développées par le SCoT à l'étude, notamment en termes d'application de la Loi Littoral.

### Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027, approuvé en mars 2022, constitue un document politique d'orientation, servant à la planification des usages de l'eau pour sa période de validité.

Le SDAGE 2022-2027 est présenté selon 4 orientations majeures :

- créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE,
- réduire les pollutions,
- agir pour assurer l'équilibre quantitatif,
- préserver et restaurer les milieux fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

### Le SAGE de la Seudre

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification établi de façon concertée sur un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques. La concertation aboutissant à la construction collective d'un SAGE se fait au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE). Cette instance de concertation dispose, pour l'élaboration du SAGE Seudre qui concerne la commune de Saujon, du soutien technique du Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre (SMBS).

### Le Schéma directeur des eaux pluviales de la CARA

Un schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a été réalisé et approuvé par Conseil communautaire le 27 janvier 2023. Dans le cadre de ce schéma, un zonage pluvial a été défini.

### Le Schéma directeur cyclable de la CARA

Le Schéma directeur cyclable de la CARA a de fait été approuvé en janvier 2020. Le PLU de Saujon doit pouvoir permettre de réaliser les infrastructures et aménagements prévus sur le territoire communal, en lien avec la stratégie développée à l'échelle du territoire communautaire.

### Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage a été adopté en décembre 2018. La Charente-Maritime est l'un des départements les plus sollicités par les grands passages en période estivale, notamment en ce qui concerne les communes du littoral. Sur la base d'un diagnostic et du précédent schéma, le nouveau document détermine un programme d'actions et les obligations de chaque EPCI.

## 1.4. Composition du dossier

Le dossier initial mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête a été élaboré par le bureau d'études ID de VILLE Urbanisme.

### 1.4.1 Pièces du dossier :

Pièce n°A : L'arrêté d'enquête publique	6 pages
Pièce n°B : L'avis de la MRAe	11 pages
Pièce n°C : L'avis de la CDPENAF	3 pages
Pièce n°D-1 : Le rapport de présentation et le résumé non technique	574 pages
Pièce n°D-2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	23 pages
Pièce n°D-3-1 : Le règlement écrit	254 pages
Pièce n°D-3-2-1 et 2 : Le règlement graphique	2 plans
Pièce n°D-3-2-3 : Le périmètre de diversité sociale	1 plan
Pièce n°D-3-2-4 : Le zonage d'archéologie préventive	1 plan
Pièce n°D-4-1 : Les OAP sectorielles	71 pages
Pièce n°D-4-2 : Les OAP thématiques	15 pages
Pièce n°D-5-1-1 : La liste des servitudes	56 pages
Pièce n°D-5-1-2 : Le plan des servitudes	1 plan
Pièce n°D-5-2 : Le Plan de Prévention des Risques Naturels	166 pages
Pièce n°D-5-3-1 : Le plan du réseau d'alimentation en eau potable	1 plan
Pièce n°D-5-3-2 : Le plan d'adduction de l'eau potable	1 plan
Pièce n°D-5-3-3 : La notice des eaux usées	9 pages
Pièce n°D-5-3-4 : Le plan des eaux usées	1 plan
Pièce n°D-5-3-5 : La notice des eaux pluviales	63 pages
Pièce n°D-5-3-6 : Le plan des eaux pluviales	1 plan
Pièce n°D-5-3-7 : Le règlement des eaux pluviales	33 pages
Pièce n°D-5-4 : La notice du système de traitement des déchets	3 pages
Pièce n°D-5-5 : L'arrêté relatif au bruit des infrastructures routières	29 pages
Pièce n°D-5-6 : Le dossier de consultation de la CDNPS	59 pages
Pièce n°D-5-7 : L'arrêté relatif aux zones d'archéologie préventive	5 pages
Pièce n°D-6-1 : La délibération du Conseil Municipal révision générale du PLU	5 pages
Pièce n°D-6-2 : La délibération du Conseil Municipal contenu modernisé du PLU	3 pages
Pièce n°D-6-3 : La délibération du Conseil Municipal concertation et arrêt du PLU	7 pages
Pièce n°E-1 : Avis de la direction Départementale des Territoires et de la Mer	8 pages
Pièce n°E-2 : Avis de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique	6 pages
Pièce n°E-3 : Avis du Département de la Charente-Maritime	1 page
Pièce n°E-3 : Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie	3 pages
Pièce n°E-4 : Avis du Centre National de la Propriété Forestière	1 page

Pièce n°E-5 : Avis du Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre	9 pages
Pièce n°E-6 : Avis de Eau 17	5 pages
Pièce n°E-7 : Avis de la commune de Saint Sulpice de Royan	1 page
Pièce n°E-8 : Avis de la commune du Gua	1 page
Pièce n°E-9 : Avis du Train des Mouettes	2 pages
Pièce n°E-10 : Avis du Canoë Kayak Saujon	1 page

#### 1.4.2. Remarque du commissaire enquêteur :

Tous les avis des Personnes Publiques Associées sont arrivés dans les délais.

#### 1.4.3. Pièces complémentaires

Le commissaire enquêteur n'a demandé aucune pièce complémentaire.

## 2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000145/86 du 26 septembre 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers a désigné Monsieur Guy HUMBERT demeurant 3 rue des Perrasses à SAINT GEORGES DE DIDONNE en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Alain MORISSET en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour conduire l'enquête publique relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saujon (cf. annexe 2).

### 2.2. Élaboration de l'arrêté municipal

Par arrêté municipal n°2023/10/05 en date du 6 octobre 2023 (cf. annexe 3), Monsieur le Maire de la Commune de Saujon a fixé le siège de l'enquête publique à la Mairie 1 place Gaston Balande 17600 SAUJON et les modalités de l'enquête définies comme suit :

- La durée a été fixée à 32 jours du lundi 30 octobre 2023 à 8h30 au jeudi 30 novembre 2023 à 17h00,
- Les permanences du commissaire enquêteur ont été arrêtées aux dates suivantes :
  - le lundi 30 octobre 2023 de 8h30 à 12h00,
  - le vendredi 3 novembre 2023 de 13h30 à 17h00,
  - le mardi 7 novembre 2023 de 13h30 à 17h00,
  - le jeudi 9 novembre 2023 de 8h30 à 12h00,
  - le mercredi 15 novembre 2023 de 8h30 à 12h00,
  - le vendredi 17 novembre 2023 de 8h30 à 12h00,
  - le lundi 20 novembre 2023 de 13h30 à 17h00,
  - le jeudi 23 novembre 2023 de 13h30 à 17h00,
  - le jeudi 30 novembre 2023 de 13h30 à 17h00.
- Le public pouvait consigner ses observations et propositions :
  - sur le registre dématérialisé <https://www.registre-dematerialise.fr/4926>, pendant toute la durée de l'enquête publique,
  - sur le registre papier d'enquête publique à la mairie de Saujon,
  - par voie postale en adressant un courrier au commissaire enquêteur au siège de la Commune de Saujon,
  - par courriel à l'adresse [enquete-publique-4926@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-4926@registre-dematerialise.fr).
  - en mains propres au commissaire enquêteur lors des permanences.

### 2.3. Visite des lieux et réunions avec le porteur de projet

- Le 2 octobre : prise de contact téléphonique avec la Commune de Saujon,
- Le 10 octobre : réunion préparatoire à la commune de Saujon.
  - transmission du dossier par la Commune de Saujon,
  - présentation de l'enquête et définition des modalités pratiques en présence de Monsieur Sébastien PARDIES directeur des services et Madame Karine BARREAU directrice de l'urbanisme,
  - organisation de l'enquête publique,
- Le 26 octobre : réunion complémentaire à la commune de Saujon.
  - explications sur les problématiques soulevées par les PPA,
  - première visite de terrain avec le directeur des services de la commune,

- Le 20 novembre : deuxième visite de terrain,
- Le 22 novembre : réunion avec Monsieur le Maire,
- Le 30 novembre : réunion avec la commission d'urbanisme,
- Le 3 décembre : transmission du procès verbal de synthèse,
- Le 29 décembre : remise du rapport et de l'avis motivé et des conclusions du commissaire enquêteur au maître d'ouvrage.

## 2.4. Publicité légale de l'enquête

- par voie de presse (cf. annexe 7)

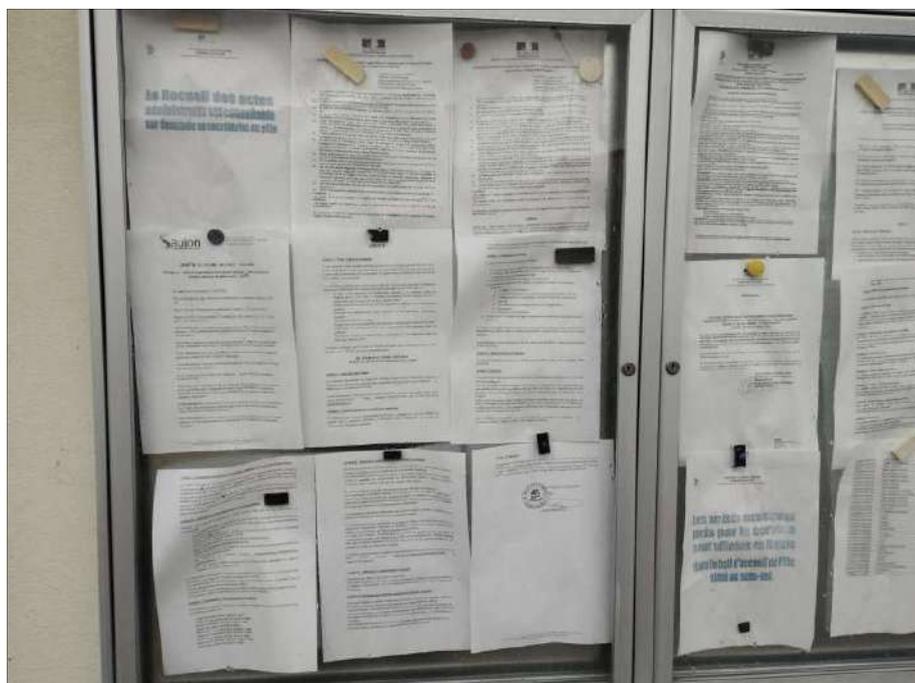
Journal	Première parution	Deuxième parution	Périodicité et zone de diffusion
Le Littoral	13/10/23	03/11/23	Hebdomadaire Charente Maritime
Sud Ouest	13/10/23	03/11/23	Quotidien Charente Maritime

*Pour rappel, un avis doit être publié en caractères apparents au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné.*

Par voie d'affichage (cf. annexe 7)

Le public a été informé de la présente enquête par l'avis d'enquête publique et l'arrêté communautaire visible depuis la voie publique.

- par affichage de l'arrêté d'enquête publique sur le panneau officiel situé sur la mairie.



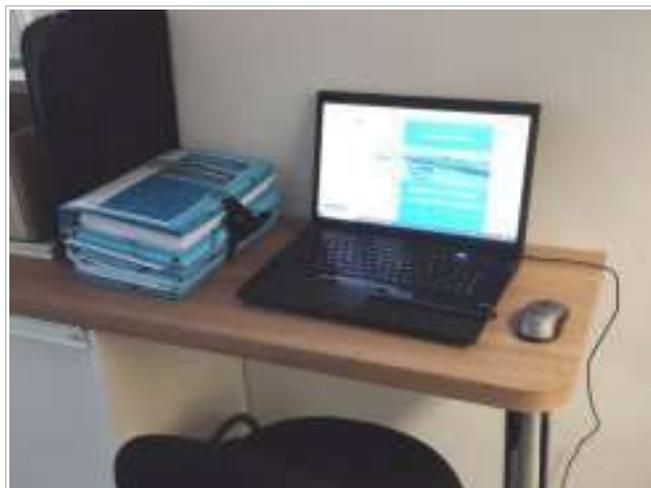
*Arrêté d'enquête sur la mairie*

- par affichage de l'avis d'enquête sur 25 panneaux situés aux lieux suivants :
  - Le Breuil – Place du Canton
  - 8 Route de l'Eguille
  - 14 Route de La Tremblade
  - 3 Voie de Toulifaut
  - 24 Chemin Vert
  - Angle Chemin des Perches - Chemin de la Champagne
  - Place de la Gare
  - Angle Chemin de Rangeard – Rue Emile Zola
  - Angle Route de Semussac – Chemin des Moinets
  - 68 Route de Cozes
  - Angle Rue Solférino – Rue du Château d'Eau
  - 3 Avenue Gambetta
  - Place Jean Jaurès
  - Place du Général de Gaulle
  - Place Richelieu
  - 33 Cours Victor Hugo
  - Quai Jules Dufaure
  - 16 Boulevard Pasteur
  - 39 rue du Docteur Jean-Claude Dubois
  - Angle Rue de Saintonge – Rue du Pré du Canal
  - Rue de La Croix du Bourdon (à côté du magasin Weldom)
  - Route du Gua (à côté de la Clinique Vétérinaire)
  - Angle Route de L'Ilate – Voie des Tourterelles
  - Angle Route de L'Ilate – Route du Fié
  - Angle Rue Carnot – Rue du Lavoir
- Par voie dématérialisée (cf. annexe 7)
- Par un article dans le journal Sud-Ouest,

L'avis d'enquête publique a été publié sur le site internet de la commune et Saujon deux semaines avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.

Le dossier d'enquête était consultable en intégralité sur le registre dématérialisé (<https://www.registre-dematerialise.fr/4926>), pendant toute la durée de l'enquête. Un lien vers ce registre dématérialisé a été créé depuis le site de la commune et celui de la Commune.

Un poste informatique où le dossier d'enquête pouvait être consulté, a été mis à disposition du public à l'Hôtel de ville de Saujon.



*Ordinateur à disposition du public*

## 3. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 3.1. Permanences réalisées

Conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal n°2023/10/05 en date du 6 octobre 2023, le commissaire enquêteur s'est personnellement tenu à la disposition du public.

Le commissaire enquêteur a tenu 10 permanences qui se sont déroulées au siège de l'enquête publique :

- le lundi 30 octobre 2023 de 8h30 à 12h00,
- le vendredi 3 novembre 2023 de 13h30 à 17h00,
- le mardi 7 novembre 2023 de 13h30 à 17h00,
- le jeudi 9 novembre 2023 de 8h30 à 12h00,
- le mercredi 15 novembre 2023 de 8h30 à 12h00,
- le vendredi 17 novembre 2023 de 8h30 à 12h00,
- le lundi 20 novembre 2023 de 13h30 à 17h00,
- le mercredi 22 novembre 2023 de 13h30 à 17h00,
- le jeudi 23 novembre 2023 de 13h30 à 17h00,
- le jeudi 30 novembre 2023 de 13h30 à 17h00.

Remarque : L'arrêté municipal et l'avis d'enquête prévoyaient 9 permanences dont une le mercredi 23 novembre. Le 23 novembre étant un jeudi, le commissaire enquêteur a choisi de faire une permanence le mercredi 22 et une autre le jeudi 23 novembre afin d'accueillir le public à ces deux dates pour un total de 10 permanences.

Elles se sont déroulées dans d'excellentes conditions matérielles.

La totalité des personnes qui sont venues pour diverses raisons à la mairie pendant les permanences du commissaire enquêteur ont été informées du contenu du dossier d'enquête publique par ce dernier.

### 3.2. Réunions publiques et prolongation de l'enquête

Il n'a pas été organisé de réunion publique ni de prolongation de l'enquête.

### 3.3. Climat de l'enquête

Le public s'est fortement déplacé pour s'informer, questionner et adresser des observations sous quelque forme que ce soit au commissaire enquêteur. Le climat était serein tout au long de l'enquête.

### 3.4. Incident en cours d'enquête

Il n'y a pas eu d'incident au cours de cette enquête publique.

### 3.5. Comptabilisation des visites et des observations

Pendant les permanences le commissaire enquêteur a reçu **100 visiteurs** qui ont demandé des explications et exposé leurs observations.

- 1<sup>ère</sup> permanence :  
10 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.
- 2<sup>ème</sup> permanence :  
8 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.
- 3<sup>ème</sup> permanence :  
12 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.
- 4<sup>ème</sup> permanence :  
6 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.
- 5<sup>ème</sup> permanence :  
10 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.
- 6<sup>ème</sup> permanence :  
7 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.
- 7<sup>ème</sup> permanence :  
17 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.
- 8<sup>ème</sup> permanence :  
3 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.
- 9<sup>ème</sup> permanence :  
10 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.
- 10<sup>ème</sup> permanence :  
17 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur.

Consultation du registre dématérialisé :

- 1348 visiteurs uniques ont consulté le site web
- 106 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation

L'enquête publique a donné lieu à **116 observations** dont :

- 59 observations reçues par web au registre dématérialisé,
- 33 observations reçues par mail au registre dématérialisé,
- 21 observations reçues par courrier postal ou remises en mains propres au commissaire enquêteur,
- 3 observations inscrites dans le registre papier.

**143 personnes** ont participé aux observations écrites dont 2 favorables et 141 défavorables au projet de révision du PLU.

Climat de l'enquête :

Les permanences ont été très fréquentées, avec un temps d'attente du public dépassant parfois une heure mais l'ambiance est restée conviviale.

Difficultés rencontrées pendant les permanences :

Aucune

Thèmes abordés dans les observations :

- les déplacements en modes doux,
- l'environnement,

- > le parcellaire,
- > l'urbanisme,
- > la circulation,
- > le règlement,
- > le changement de destination.

### 3.6. Clôture de l'enquête

Dès la fin de l'enquête publique le jeudi 30 novembre à 17h00, le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur et le dossier d'enquête publique récupéré.

Le certificat d'affichage lui a été remis par courriel le jeudi 14 décembre 2023 (cf. annexe 8).

### 3.7. Procès-verbal de synthèse – Mémoire en réponse

Conformément l'article R.123-18 du code de l'environnement, le procès verbal de synthèse a été remis par courriel à la Commune de Saujon le dimanche 3 décembre 2023 (pièce jointe n°1).

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, modifié par Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 – art. 3 : *...Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.* » Le mémoire en réponse du responsable du projet a été transmis dans les délais par courriel le lundi 18 décembre 2023 (pièce jointe n°2).

### 3.8. Remise du rapport

Le commissaire enquêteur a présenté ses conclusions au Maître d'ouvrage et remis son rapport ainsi que la totalité du dossier d'enquête lors d'une réunion qui s'est déroulée le vendredi 29 décembre à 10h00 à l'Hôtel de Ville de Saujon.

## 4. QUESTIONS RELATIVES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 4.1. Tableau chronologique des observations

Légende : **R1** n° d'ordre d'observation sur le registre

**W1** n° d'ordre d'observation reçue par Web

**M1** n° d'ordre d'observation reçue par mail

**C1** n° d'ordre du courrier reçu en mairie ou remise en main propre au commissaire enquêteur

L'observation (M1) à été modérée car hors délai.

L'observation (M53) à été modérée car désobligeante et sans intérêt pour le demandeur.

L'observation (M75) à été modérée car comportant une clause de confidentialité.

L'observation (M80) à été modérée car comportant une clause de confidentialité.

Ces observations ne figurent pas dans la synthèse.

Nom, Prénom, adresse de l'intervenant	Favo- rable	Défavo- rable	Réf. thème	Thème abordé
M Michel FEUILLYE M Frédéric FEUILLYE Mme Françoise FEUILLYE 17600 SAUJON (W2) (W74) (W102)		3	1 4 7	Déplacements en modes doux Urbanisme Changement de destination
M Régis LAVOIES, Mme Réjane JEANNEAU, Mme Arlette TONNAY (Indivision LAVOIES) 17600 SAUJON (W3), (W4) et (C7)		3	2 3 4	Environnement Parcellaires Urbanisme
M Jean Pierre BARBOTIN 17600 SAUJON (M5)		1	4	Urbanisme
M Dominique TONNAY 17600 SAUJON (W6)		1	5	Circulation
M Emmanuel MALLEREAU 17600 SAUJON (C8)		1	3	Parcellaire
Mme Carole SAPHORE, M Franck SAPHORE 17600 SAUJON (M9)		2	3	Parcellaire
Mme Lucienne SOURBIER, Mme Baudrit BRIDONNEAU, M Pierre DAVIAUD, M Michel MESLET, M Stéphane PION, Mme Corinne PION DILLET, M Jacques TROQUE, Mme Maud TROQUE, M Nicolas PAILLEREAU, Mme Anaïs AUGER. 17600 SAUJON (W10) et (M11) (W93) (C108)		10	1 2	Déplacements en modes doux Environnement
M Patrice CADEAU 17250 TRIZAY (W12) et (M13)		1	3	Parcellaire
Mme Françoise LETELLIER 17600 SAUJON (W14)		1	4	Urbanisme
Anonyme (W15)		1	4	Urbanisme
M Pierre VERGER 17600 SAUJON (W16)		1	4	Urbanisme

Anonyme (W17)		1	4	Urbanisme
M Robert CHEVALIER Mme Sylvie CHEVALIER 17200 ST SULPICE DE ROYAN (W18) (M19)		2	4	Urbanisme
Mme Marie France DUMONT 17620 CHAMPAGNE (W20)		1	4	Urbanisme
M Thierry DUBOIS (Thermes de Saujon) 17600 SAUJON (W21)		1	4 6	Urbanisme Règlement
Mme Nelle CHAGOT 17600 SAUJON (M22)		1	4	Urbanisme
Maître Philippe CAILLAUD 17600 SAUJON (M23) et (C33)		1	3	Parcellaire
Mme Valérie CHEDOUTEAUD 16170 ROUILLAC (W24)		1	3	Parcellaire
Anonyme (M25)		1	4	Urbanisme
M Pascal CHAUVET 17600 LE CHAY (W26)		1	3	Parcellaire
M Christophe DEPEUX 94300 VINCENNES (M27)		1	4	Urbanisme
Mme Nathalie BOURGADE 17600 SAUJON (M28)		1	4	Urbanisme
Mme Alexandra N GUYEN (M29)		1	4	Urbanisme
Mme Catherine SCHEURER M Patrick SCHEURER 17600 SAUJON (M30)		2	4	Urbanisme
M Jean Claude SCHMIT 17600 SAUJON (W31)		1	2 4	Environnement Urbanisme
M Gilles ROUSSEAU 17600 SAUJON (W32) (W35) (W39)		1	4	Urbanisme
M Cédric THOMAS 17240 SAINT PALAIS SUR MER (W34)		1	3	Parcellaire
Mme Lætitia DUTKO (M36)		1	4	Urbanisme
Anonyme (W37)		1	4	Urbanisme
Mme Marielle GUILLAUD (Thermes de Saujon) 17600 SAUJON (W38)		1	4 6	Urbanisme Règlement
Mme Régine BERGER 17600 SAUJON (W40)		1	4	Urbanisme
M Alexandre FOUGERET 17600 SAUJON (W41)		1	6	Règlement
M Philippe BERNARD 17120 SEMUSSAC (M42)		1	4	Urbanisme
Mme Anouck GAURIVEAUD 17750 ETAULES (C43)		1	3	Parcellaire
Mme Nicole TOUZINAUD MORIN 17390 LA TREMBLADE (C44)		1	3	Parcellaire
M Olivier CHANIOLEAU 17600 SAUJON (W45)		1	4	Urbanisme
M Henri d'AVIAU de TERNAY M Vincent d'AVIAU de TERNAY Mme Geneviève ROUX 17600 SAUJON (W46)		3	3	Parcellaire

M Erik ALEXANDRE 17920 BREUILLET (W47)		1	4	Urbanisme
Mme Armelle CAMOIN M Olivier CAMOIN M Mathieu CAMOIN 17600 SAUJON (W48) (W49) (W56) (C66) (C67) Mme Marion CAMOIN 33000 BORDEAUX (W55)		4	4	Urbanisme
M Hervé FOSSIER 17600 SAUJON (W50)		1	4	Urbanisme
Mme Nadine CHARPENTIER 17600 SAUJON (W51)		1	4	Urbanisme
Mme Annick ALBRYCHT 17600 SAUJON (W52) (M54)		1	4	Urbanisme
Mme Gisèle BERTRANET 17600 SAUJON (W57)		1	4	Urbanisme
Mme Jeannette BERNIS Mme Cécile BERTEAU 17600 SAUJON (M58)		2	4	Urbanisme
M Christophe BRUNET 17600 SAUJON (M59) (C64)		2	4	Urbanisme
M Nicolas GUILLOT 17200 ROYAN (M60)		1	4	Urbanisme
Mme Frédérique TOURNEUR (M61)		1	4	Urbanisme
Mme Martine LEJOSNE 17190 ST GEORGES D'OLERON (C62)		1	4	Urbanisme
Département de la Charente-Maritime 17076 LA ROCHELLE (W63)		1	3	Parcellaire
Mme Maryse GODART M Jean-Claude GODART 17600 SAUJON (C65)		2	1	Déplacements en modes doux
Mme Sylvie MERCIER M Jean-Marie MERCIER 17600 SAUJON (W68)		2	4	Urbanisme
Me Carole CAYSSIALS pour Mme Corinne MAUREL 17600 SAUJON (W69)		1	4	Urbanisme
Mme Betty MASSE 17600 SAUJON (W70)		1	4	Urbanisme
Mme Noémie BEGAY 17600 SAUJON (W71)		1	4	Urbanisme
Mme Hélène BARRAU 17600 SABLONCEAUX (W72)		1	3	Parcellaire
Anonyme (W73)		1	3	Parcellaire
Romain PIPERAULT (W76)		1	4	Urbanisme
M Jean-Claude AMEDEE BP 4920 LIBREVILLE (C77) (M99) (M100) (M101)		1	3	Parcellaire
M Frédéric AMEDEE 33160 SAINT MEDARD EN JALLES (C78)		1	3	Parcellaire
Mme Alizée CARDOSO 33520 BRUGES (W79)	1		4	Urbanisme
M HUE 17600 SAUJON (W81)		1	4	Urbanisme

Mme Christelle VERGEZ 36000 CHATEAUROUX (W82)	1	4	Urbanisme
M Olivier BARRE 17600 SAUJON (W83)	1	4	Urbanisme
Mme Gabrielle FERREIRA Mme Stéphanie FERREIRA 17600 SAUJON (W84)	2	4	Urbanisme
M Benoît GAURIVEAUD 37100 TOURS (W85)	1	1 3 5	Déplacements en modes doux Parcellaire Circulation
Mme Anne Marie OUDIT 17600 SAUJON (W86)	1	4	Urbanisme
Mme Jany ARLIN 16100 COGNAC (W87) (W88) (W90) (M91) (W104)	1	3 4	Parcellaire Urbanisme
M Julien BIROT 17600 SAUJON (W89)	1	4	Urbanisme
M Jean François CADY 17600 SAUJON (W92)	1	5	Circulation
Armelle CAMOIN 17600 SAUJON Michel FEUILLYE 17600 SAUJON Valérie REYNAUD 94400 VITRY SUR SEINE Maurice CLEMENT 17200 ROYAN Marie RODRIGUES 17600 SAUJON Joëlle BOYER 17000 LA ROCHELLE Alexandre LICHOU 17120 GREZAC Lucie GUILLON 74550 Philippe HUE 17600 SAUJON Sandrine LE GALL 17000 LA ROCHELLE Mk SARRAZIN 17600 SAUJON Camille RUAUD 17600 SAUJON Carine LASSEN 17600 SAUJON Michel DURET 17600 SAUJON Lionel DAVEAU 17000 LA ROCHELLE Yannick PACAUD 17600 SAUJON Bianca STELLA Alain ROUPNEL Marie-Claude PIGNOT Marie Nicole BAYONNA 75011 PARIS Cathy HOARAU 27200 VERNON Roberte GAMELIN 49800 TRELAZE Noëlle MATHIAS 17480 LE CHATEAU D'OLERON Jacqueline DURET 17600 SAUJON Mélanie ROUSSEAU 17600 SAUJON Richard ANIN 17000 LA ROCHELLE Nelle CHAGOT 17200 ROYAN Christophe DEPEUX 94300 VINCENNES Johann BARILLEAU 17460 BERNEUIL Jean.Claude SHMIT 17200 ROYAN Mélanie TERVER 17200 ROYAN Régine BERGER 78100 Laure CHARPENTIER 17600 NIEULE / SEUDRE Gabrielle FERREIRA 17600 SAUJON Stéphanie FERREIRA 17600 SAUJON Christophe VERNIER 33000 BORDEAUX Romain PIPERAULT 17600 SAUJON Monique COUNIL 17600 SAUJON (W94)	38	4	Urbanisme
Mme Peggy RUSSO 17600 SAUJON (W95)	1	4	Urbanisme
M Gérard LAGEOIS 17600 SAUJON (M96)	1	4	Urbanisme

Mme Patricia AMEEDÉ 26300 ROCHEFORT SAMSON (M97)		1	3	Parcelleire
Mme Geneviève Martin AUDEGUIL 33180 VERTHEUIL (M98)		1	4	Urbanisme
KAUFMANN & BROAD 17100 LA ROCHELLE (W103)	1		4	Urbanisme
M DERIAN pour l'indivision ARDOUIN 17110 ST GEORGES DE DIDONNE (C105)		1	3	Parcelleire
Mme Chantal DEVAUX 17600 SAUJON (C106)		1	4	Urbanisme
M Roger PICOULET 17600 SAUJON (C107)		1	3	Parcelleire
M Philippe PIERRET 17600 SAUJON (C109)		1	4	Urbanisme
Mme Marie Hélène BEICHU 17600 SAUJON (C110)		1	4	Urbanisme
M Michel RENOULEAU 17600 SAUJON (C111)		1	4	Urbanisme
M Robert GARREAUD M Daniel GARREAUD Mme Monique COUNIL 17600 SAUJON (C112)		3	4	Urbanisme
M Daniel BENTZ 17600 SAUJON (C113)		1	3	Parcelleire
Mme Muriel QUETIER M Gérard QUETIER 33160 SAINT MEDARD EN JALLES (R 114-1)		2	1	Déplacements en modes doux
M Jacques PINAUD Mme Francine PINAUD M Cédric PINAUD 17200 ROYAN 33140 AMBASES ET LAGRAVE (R114-2)		3	7	Changement de destination
M Christophe POYRAULT 17600 SAUJON (R114-3)		1	4	Urbanisme
<b>TOTAL des personnes sans les 10 doublons</b>	<b>2</b>	<b>141</b>		

## 4.2. Tableau par thèmes

La synthèse de l'ensemble des observations fait apparaître 7 thèmes.

Le tableau ci-dessous recense l'ensemble des remarques reçues.

Réf.	Liste des thèmes	Nombre	Favorable	Défavorable
1	Déplacements en modes doux	5		5
2	Environnement	3		3
3	Parcelleire	22		22
4	Urbanisme	59	2	57
5	Circulation	2		2
6	Règlement	3		3
7	Changement de destination	2		2
	<b>TOTAL</b>	<b>96</b>	<b>2</b>	<b>94</b>

### 4.3. Synthèse des thèmes

Les avis et observations sont synthétisés dans les 7 thèmes :

#### 4.3.1 Déplacements en modes doux

M Michel FEUILLYE, Mme Françoise FEUILLYE et M Frédéric FEUILLYE contestent l'utilité de la piste cyclable située sur l'emplacement réservé n°23.

Mme Lucienne SOURBIER, Mme Baudrit BRIDONNEAU, M Pierre DAVIAUD, M Michel MESLET, M Stéphan PION, Mme Corinne PION DILLET, M Jacques TROQUE, Mme Maud TROQUE, M Nicolas PAILLEREAU et Mme Anaïs AUGER contestent l'implantation de la piste cyclable située sur les emplacements réservés n°8 et n°9.

Mme Muriel QUETIER et M Gérard QUETIER contestent l'emplacement réservé n°8.

Mme Maryse GODART et M Jean-Claude GODART demandent un meilleur entretien de l'impasse des Pierrières.

M Benoît GAURIVEAUD s'étonne du raccourcissement de l'emplacement réservé n°12.

#### 4.3.2 Environnement

M Jean-Claude SCHMIT conteste l'OAP n°3 quant à l'artificialisation des sols et la dégradation de l'eau de pluie.

Mme Lucienne SOURBIER, Mme Baudrit BRIDONNEAU, M Pierre DAVIAUD, M Michel MESLET, M Stéphan PION, Mme Corinne PION DILLET, M Jacques TROQUE, Mme Maud TROQUE, M Nicolas PAILLEREAU et Mme Anaïs AUGER contestent l'implantation d'un parking dans l'emplacement réservé n°28.

#### 4.3.3 Parcellaire

Mme Arlette TONNAY indivision LAVOIES demande que la parcelle AT 32 soit classée en zone A et non en zone N.

M Emmanuel MALLEREAU demande que les parcelles section A n°552 et 2024 soient classées en zone UB2 et non en zone Nr.

Mme Carole SAPHORE, M Franck SAPHORE et M Cédric THOMAS demandent que la parcelle AV 25 soit classée en zone UB2 et non en zone N.

M Patrice CADEAU demande que la parcelle AV 96 soit classée en zone UB2 et non en zone N.

Maître Philippe CAILLAUD conteste que l'emplacement réservé n°25 soit sur les parcelles de son étude notariale.

Mme Valérie CHEDOUTEAUD demande que la parcelle F 80 soit classée en zone U et non en zone A

M Pascal CHAUVET demande que les parcelles C 249 et 250 soit classées constructibles et non en zone A.

Mme Anouck GAURIVEAUD et M Benoît GAURIVEAUD demandent que les parcelles AV 241 et 327 soient classées en zone UB2 et non en zone N.

Mme Nicole TOUZINAUD MORIN et M Benoît GAURIVEAUD demandent que les parcelles AV 234 et 235 soient classées en zone UB2 et non en zone N.

M Henri d'AVIAU de TERNAY, M Vincent d'AVIAU de TERNAY, Mme Geneviève ROUX et le Département de la Charente-Maritime demandent que la parcelle D 375 soit classée en zone Uae et non en zone A.

Mme Hélène BARRAU demande que les parcelles E 1185 et 1187 soient classées en zone UB et non en zone A

Anonyme demande que la parcelle AB 981 soit classée en zone UA1 et non partagée entre les zones UA1 et UB2.

M Jean Claude AMEEDÉ, M Frédéric AMEEDÉ et Mme Patricia AMEEDÉ demandent que la parcelle AM 23 soit classée en zone Ub (PLU actuel) et non en zone Uae.

M Benoît GAURIVEAUD demande que les parcelles E 1066 et 1067 soient classées en zone A et non en zone UB2, que la parcelle A 1590 soit classée en zone AU et non en zone UB, que la parcelle F 199 soit classée en zone UB et non en zone A et que la parcelle A 1907 soit classée en zone A et non en zone UB2.

Mme Jany ARLIN demande que la parcelle C248 et soit classée en zone UB2 et non en zone A.

M DERIAN demande que la parcelle AK 51 soit classée en zone UB2 et non en zone N.

M Roger PICOLET demande que les parcelles AR 453, 455 et 458 qui sont classées en zone UC deviennent constructibles afin d'y bâtir une nouvelle habitation.

M Daniel BENTZ demande que l'emplacement réservé n°26 situé sur la parcelle AC 574 soit levé afin d'y construire des maisons d'habitation.

#### 4.3.4 Urbanisme

M Jean-Claude SCHMIT conteste le gigantisme du projet de construction, la hauteur des bâtiments et les distances par rapport aux riverains dans l'OAP n°3.

M Robert GARREAUD, M Daniel GARREAUD et Mme Monique COUNIL aux projets d'OAP n°3 et n°6.

Mme Alizée CARDOSO souhaite des modifications dans les OAP n°4 et n°7.

Mme Jany ARLIN et KAUFMANN & BROAD demandent une modification du contenu de l'OAP n°6.

M Gilles ROUSSEAU conteste l'emprise de l'OAP n°7 qui empiète sur une partie de la parcelle AS160 (200m<sup>2</sup>) qu'il envisage d'acheter au Département et la hauteur des constructions projetées dans cette OAP.

Mme Gisèle BERTRANET et M Gérard LANGEAIS contestent l'amputation de leur propriété par l'OAP n°7.

Mme Corinne MAUREL conteste l'emplacement réservé n°36 et la faisabilité de l'OAP n°8.

M Hervé FOSSIER conteste la réalisation de l'OAP n°8.

Mme Anne-Marie OUDIT conteste l'implantation de l'OAP n°8.

M Jean Pierre BARBOTIN, Mme Françoise LETELLIER, M Robert CHEVALIER, Mme Sylvie CHEVALIER, Mme Marie France DUMONT, Mme Nelle CHAGOT, M Christophe DEPEUX, Mme Nathalie BOURGADE, Mme Alexandra N GUYEN, Mme Catherine SCHEURER, M Patrick SCHEURER, Mme Lætitia DUTKO, M Erik ALEXANDRE, M Philippe BERNARD, M Nicolas GUILLOT, Mme Frédérique TOURNEUR, Mme Martine LEJOSNE, Romain PIPERAULT, M Olivier BARRE, M Martin AUDEGUIL, Mme Chantal DEVAUX, M Philippe PIERRET, Mme Marie Hélène BEIHU, M Christophe POYRAULT et 4 personnes anonymes contestent le projet de l'OAP n°9 « Thiers » et le déplacement des box de stockage « City box ».

Mme Armelle CAMOIN, M Olivier CAMOIN, Mme Marion CAMOIN, M Mathieu CAMOIN, Mme Nadine CHARPENTIER, Mme Jeannette BERNIS, Mme Cécile BERTEAU, Mme Betty MASSE, Mme Noémie BEGAY, Mme Chrystelle VERGEZ, Mme Gabrielle FERREIRA et Mme Stéphanie FERREIRA contestent l'amputation de leur propriété par l'OAP n°9.

M HUE s'interroge sur la pertinence des OAP n°3 et n°6.

M Régis LAVOIES, Mme Réjane JEANNEAU et Mme Arlette TONNAY contestent l'inconstructibilité des parcelles AW 215-216-217-218 pour aléa modéré.

M Pierre VERGER, Président de « Train et Traction » demande de pouvoir construire des voies ferrées et un bâtiment sur les parcelles Section D n°345 et 361 classées Zone A dans le projet de PLU.

M Thierry DUBOIS Président du Conseil de surveillance du groupe des Thermes de Saujon et Mme Marielle GUILLAUD directrice des Thermes de Saujon demandent de rendre constructible la parcelle AN 99 afin de construire un hôpital de jour, une salle de conférence et un parking.

Mme Régine BERGER conteste la légitimité de la loi SRU.

M Olivier CHANIOLEAU conteste la zone du hameau « Le Breuil » qui ne respecte pas le principe de réciprocité entre son bâtiment d'élevage situé sur la parcelle E 734 et les terrains nouvellement constructibles.

M Michel RENOULEAU demande que le principe de réciprocité soit respecté entre son étable et la parcelle constructible A 1483.

Mme Annick ALBRYCHT conteste le projet de construction de la SCI Jeanne d'Arc.

M Christophe BRUNET, M Michel FEUILLYE, Mme Françoise FEUILLYE et M Frédéric FEUILLYE demandent le maintien du projet de l'OAP « Normanderie » et que les parcelles C 314, 1217 et 1218 soient classées en zone U et non en zone A.

M Michel FEUILLYE conteste les orientations prises dans ce projet de PLU.

M Julien BIROT est contre l'extension de l'urbanisation.

Mme Armelle CAMOIN, M Michel FEUILLYE, Mme Valérie REYNAUD, M Maurice CLEMENT, Mme Marie RODRIGUES, Mme Joëlle BOYER, M Alexandre LICHOU, Mme Lucie GUILLON, M Philippe HUE, Mme Sandrine LE GALL, MK SARRAZIN, Mme Camille RUAUD, Mme Carine LASSEN, M Michel DURET, M Lionel DAVEAU, M Yannick PACAUD, Mme Bianca STELLA, M Alain ROUPNEL, Mme Marie-Claude PIGNOT, Mme Marie Nicole BAYONNA, Mme Cathy HOARAU, Mme Roberte GAMELIN, Mme Noëlle MATHIAS, Mme Jacqueline DURET, Mme Mélanie ROUSSEAU, M Richard ANIN, Mme Nelle CHAGOT, M Christophe DEPEUX, M Johann BARILLEAU, M Jean.Claude SCHMIT, Mme Mélanie TERVER, Mme Régine BERGER, Mme Laure CHARPENTIER, Mme Gabrielle FERREIRA, Mme Stéphanie FERREIRA, M Christophe VERNIER, M Romain PIPERAULT et Mme Monique COUNIL contestent l'amende payée par la commune au titre de la loi SRU.

Mme Peggy RUSSO conteste les projets de la ville dans les propriétés privées.

#### 4.3.5 Circulation

M Dominique TONNAY demande des mesures pour apaiser la circulation à l'entrée de ville de la RD 14.

M Benoît GAURIVEAUD s'étonne du transfert de la zone AU coté nord de la route de l'Eguille pour l'OAP n°2 et de son impact sur la circulation.

M Jean François CADY demande un aménagement routier Route de L'Eguille RD122E2, Route de La Tremblade RD14, entrée ville.

#### 4.3.6 Règlement

M Thierry DUBOIS Président du Conseil de surveillance du groupe des thermes de Saujon et Mme Marielle GUILLAUD directrice des Thermes de Saujon demandent de modifier le règlement écrit des zones Uth et 1Auth afin de pouvoir développer une activité de soins au sein d'un établissement de santé.

M Alexandre FOUGERET demande un assouplissement dans la réglementation des extensions de bâtiment d'habitation en zone A.

### 4.3.7 Changement de destination

M Michel FEUILLYE, Mme Françoise FEUILLYE et M Frédéric FEUILLYE demandent que les bâtiments situés dans la parcelle C 315 ne soient pas classés agricoles.

M Jacques PINAUD, Mme Francine PINAUD et M Francis PINAUD demandent la possibilité d'un changement de destination de l'immeuble situé sur la parcelle A 823.

## 4.4. Questions relatives aux observations du public

Codification selon le support d'expression :

Légende : **R1** n° d'ordre d'observation sur le registre

**W1** n° d'ordre d'observation reçue par Web

**M1** n° d'ordre d'observation reçue par mail

**C1** n° d'ordre du courrier reçu en mairie ou remise en main propre au commissaire enquêteur

Observations exprimées par le public	Réponses de Monsieur le Maire
<p><b>Déplacements en modes doux ER n°23</b></p> <p><b>M Michel FEUILLYE, Mme Françoise FEUILLYE et M Frédéric FEUILLYE 17600 SAUJON (W2) et (W74)</b></p> <p>Nous demandons le retrait de cet ER 23 de la liste des emplacements réservés, au reste, nous pensons qu'une piste cyclable de l'autre côté de la route pourrait aller jusqu'à la ZAC de la Touzellerie, en restant sur les terrains communaux, permettant au Saujonais de s'y rendre en vélo et en toute sécurité depuis le passage à niveau à beaucoup plus de sens. La mairie peut-elle nous expliquer quelle est la finalité de cette piste cyclable de 200 m sans queue ni tête ?</p>	<p>Le tracé de cette piste cyclable est défini selon le schéma cyclable établi par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Cette portion réalisée sur la commune permettra à terme de relier la commune de Royan en toute sécurité sans traverser de la route de Royan.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Les communes de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique reprennent le schéma des pistes cyclables de celle-ci en inscrivant des emplacements réservés pour la réalisation des cheminements doux au fur et à mesure de l'acquisition du foncier.</p>	
<p><b>Déplacement en modes doux ER n°8 et n°9</b></p> <p><b>Mme Lucienne SOURBIER, Mme Baudrit BRIDONNEAU, M Pierre DAVIAUD, M Michel MESLET, M Stéphane PION, Mme Corinne PION DILLET, M Jacques TROQUE, Mme Maud TROQUE, M Nicolas PAILLERAU, Mme Anaïs AUGER. 17600 SAUJON (W10) (M11) (W93) (C108)</b></p> <p>ER 9 : Ces riverains de l'impasse de la Guitarderie sont propriétaires en indivision des parcelles AT 110, 111, et 104. Ils contestent l'implantation de l'emplacement réservé n°9 situé sur leur voie d'accès privée. Cette piste de 2 mètres environ de largeur empiéterait sur notre propriété. L'impasse de la Guitarderie actuelle de 6 mètres de largeur est une propriété privée permettant de desservir nos résidences, et elle est entretenue par nous. Une clôture poteaux béton et grillage nous appartenant délimite notre propriété et celle de la SNCF. Un espace de 6 mètres de largeur variable selon les endroits, nous sépare des premiers rails peu utilisés par le train des huîtres, Notre Impasse nous permet le croisement des véhicules et sert également de parking pour nos visiteurs ou famille. En son extrémité Ouest une aire de retournement de 12 m x 12 m devant la résidence de Mr Paillereau et Mme Auger, permet aux véhicules de faire demi tour, tant pour les résidents que les visiteurs ainsi que les véhicules de secours, de santé ou services, de jour et de nuit. En bout de l'impasse il existe</p>	<p>ER 9 permet de relier la Gare SNCF à la gare du Train des Mouettes.</p>

un bâtiment propriété des personnes citées ci-dessus.  
 Pour les raisons exposées ci-dessus, nous sommes fermement opposés à la réalisation de ce projet qui pénaliserait nos propriétés. Pour les mêmes raisons, nous n'accepterons pas de vendre une partie de ce chemin privé. Le cas de Madame Sourbier : Sa propriété située en face de notre impasse est différent dans le sens qu'elle se trouverait privée d'une grande partie de son jardin, ce qui la pénaliserait très fortement.

ER8 : Nous, soussignés propriétaires directement concernés, impactés par le Projet n°8 de la révision du Plan Local d'Urbanisme, portant sur la création d'un cheminement doux permettant de rallier la Gare du Train des Mouettes, comprenons l'importance de favoriser des solutions de mobilité douce au sein de notre commune, tenons à exprimer nos préoccupations et réserves quant à ce projet.

L'emplacement du projet n°8, présente actuellement une caractéristique écologique essentielle. Une haie naturelle de bambous d'au moins 5 mètres de large longe le fossé pluvial, jouant un rôle essentiel dans la stabilisation du sol et contribuant à la préservation de la zone humide. Nous sommes convaincus que l'ajout d'un remblais nécessaire pour la création de ce cheminement doux pourrait avoir des conséquences néfastes sur cette zone. De plus, il n'est pas spécifié à qui incomberait l'entretien du fossé pluvial, actuellement en mitoyenneté entre les différents propriétaires concernés.

Outre les préoccupations écologiques, nous tenons à souligner que la création d'un tel cheminement déstabiliserait la quiétude, la tranquillité, le calme, et la sécurité du voisinage. En ce qui concerne la sécurité, des anciens wagons sont entreposés sur des rails au-delà de la gare du Train des Mouettes, et ces wagons font l'objet de visites régulières malgré l'absence d'accès officiel. Le samedi 18 novembre, nous avons dû alerter les pompiers en raison d'un début d'incendie provoqué par des individus ayant occupé les lieux dans l'après-midi même. Nous sommes donc préoccupés par les risques potentiels liés à un accès direct. Une interrogation subsiste quant à l'impact sur les clôtures des propriétaires concernés par le projet. Est-il envisagé que ceux-ci soient contraints de modifier ou de créer de nouvelles clôtures pour s'adapter au tracé du cheminement doux ?

Nous estimons qu'il serait préférable d'explorer des alternatives qui préservent l'équilibre écologique tout en respectant les droits et la qualité de vie des résidents à la place des projets de voies douces n°8 et n°9. Il nous semble que ces projets ne sont pas axés sur l'utilité publique mais plutôt sur la satisfaction des besoins du Train des mouettes, association touristique ouverte uniquement aux beaux jours.



Nous aimerions souligner que la présence d'une piste cyclable existante à proximité déjà en place répond partiellement à ces besoins. En effet, la piste cyclable tout le long du boulevard Pasteur,

ER 8 permet de relier la gare du Train des Mouettes avec le centre-ville via le boulevard Pasteur.

Les aménagements envisagés seront des liaisons douces réalisées en minimisant au maximum l'impact sur l'environnement.

La commune réalisera ces aménagements au gré des opportunités foncières.

<p>actuellement en parfait état, soulève la question de la nécessité d'un nouveau cheminement doux. En effet, la réfection de la route de Royan offre une opportunité de relier le tronçon manquant entre la piste cyclable du boulevard Pasteur et le passage à niveau menant à la gare SNCF.</p>	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Les communes de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique reprennent le schéma des pistes cyclables de celle-ci en inscrivant des emplacements réservés pour la réalisation des cheminements doux au fur et à mesure de l'acquisition du foncier.</p> <p>Le cheminement doux sur l'emplacement réservé n°8 présentera des contraintes écologiques car il se situe dans une zone humide relevée dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).</p> <p>Celui situé sur l'emplacement réservé n°9 emprunte le chemin privé copropriété des riverains, de plus, il empiète sur un jardinet d'une propriété. Les propriétaires sont tout à fait contre la session de leurs parcelles.</p>	
<p><b>Déplacements en modes doux emplacement réservé n°8</b></p> <p><b>Mme Muriel QUETIER et M Gérard QUETIER 33160 SAINT MEDARD EN JALLES 3 (R 114-1)</b></p> <p>Propriétaire de la parcelle AE 285 nous vous faisons remarquer que l'établissement d'un cheminement doux permanent au bout des parcelles 285 à 295 empêcherait l'écoulement des eaux pluviales vers le ruisseau les bordant au sud entraînant leur inondation.</p>	<p>L'aménagement est prévu sans impacter l'écoulement des eaux pluviales.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Comme indiqué ci-dessus, le cheminement doux sur l'emplacement réservé n°8 présentera des contraintes écologiques car il se situe dans une zone humide relevée dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE).</p>	
<p><b>Déplacements en modes doux impasse des Pierrières</b></p> <p><b>Mme Maryse GODART et M Jean-Claude GODART 17600 SAUJON (C65)</b></p> <p>La Mairie détient un dossier important sur le problème de l'impasse des Pierrières que je souhaiterais bien voir en bon état. Je vous assure que marcher sur ce chemin avec des nids de poules inondés et non éclairé à l'aide d'une canne blanche reste un parcours de combattant.</p>	<p>Les élus prennent note de la remarque.</p> <p>Le problème évoqué ne se règle pas à travers le PLU ; c'est un problème de voirie et non d'urbanisme.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Cette observation n'impacte pas le projet de révision générale du PLU.</p>	
<p><b>Déplacements en modes doux emplacement réservé n°12</b></p> <p><b>M Benoît GAURIVEAUD 37100 TOURS (W85)</b></p> <p>Je constate la conservation avec une modification de la zone de réserve de la municipalité, numérotée 12. En effet, je m'étonne que cette même zone, conservée, se trouve raccourcie des adresses postales n°1 et n°3 de la « route de l'Ilate ». La maison sise au n°3 de cette rue. Comment la municipalité compte-t-elle justifier cette décision ?</p>	<p>La voie douce est existante.</p> <p>Son tracé est reparti de façon traversante de part et d'autre de la route de l'Ilate.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Sans commentaire du commissaire enquêteur.</p>	
<p><b>Environnement Espace vert protégé</b></p> <p><b>Mme Arlette TONNAY (Indivision LAVOIES) 17600 SAUJON (W3)</b></p> <p>Le plan de zonage fait apparaître une trame verte protégée caractérisée par des « petits rectangles verts » en plein milieu des parcelles AW 215-216-217-218. Cela concerne des arbres en bordure de la parcelle cadastrée AW 92. La vue satellite de ces arbres qui a été utilisée ne saurait constituer à elle seule un espace vert protégé comme semblent le démontrer les documents graphiques établis à partir de cette prise de vue satellite.</p>	<p>Le périmètre de l'espace vert protégé sera repris afin de mieux correspondre à la réalité.</p>

En conséquence nous vous serions reconnaissants de bien vouloir revoir la définition de cette zone.



**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le périmètre de l'Espace Vert Protégé est différent que celui de la végétation. Il devra être modifié en conséquence.

**Environnement OAP n°3**

**M Jean-Claude SCHMIT 17600 SAUJON (W31)**

On ne peut que déplorer le projet de construction gigantesque au Lieu-Dit "LE GRAND CHAMP" avec barres d'immeubles et pavillons. A l'heure où l'on parle de l'artificialisation des sols dégradant l'absorption de l'eau de pluie... on s'oriente bien dans une contradiction totale.

La mairie conteste l'argument des « barres », étant entendu que les bâtiments ne dépasseront pas le R+1, que l'OAP a pris soin de préconiser des petits volumes et que le règlement écrit empêche le traitement uniforme des façades (variations de teintes et/ou de volumes tous les 15 m). De plus, le pétitionnaire peut être rassuré quant à la future bonne gestion des eaux pluviales. Enfin, dans un contexte de réduction de l'étalement urbain, de cohésion sociale et de renforcement de l'accès aux services, commerces et équipements, il apparaît légitime de construire intra-muros et d'y garantir une certaine densité.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Les aménagements programmés vont imposer de petits volumes qui ne dépasseront pas un étage et la gestion des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en la matière imposée par la CARA. La commune indique dans son avis que les bâtiments ne dépasseront pas le R+1, or rien est indiqué à ce sujet dans l'OAP n°3. Aussi je souhaite que cette orientation soit indiquée dans le document de cette OAP.

**Environnement ER n°28**

**Mme Lucienne SOURBIER, Mme Baudrit BRIDONNEAU, M Pierre DAVIAUD, M Michel MESLET, M Stéphan PION, Mme Corinne PION DILLET, M Jacques TROQUE, Mme Maud TROQUE, M Nicolas PAILLEREAU, Mme Anaïs AUGER. 17600 SAUJON (W93)**

Nous tenons également à vous faire part de nos préoccupations concernant le projet n°28 concernant la transformation d'un bois et d'une petite prairie jouxtant nos parcelles. Actuellement bien entretenus par le propriétaire, ces espaces naturels contribuent significativement à la qualité environnementale de notre quartier et sont d'une grande valeur écologique. Cependant, le PLU propose de les convertir en un bassin enherbé et des aires de stationnement pour le train touristique "Train des Mouettes". Nous tenons à souligner que cette zone est classée comme naturelle (N), ce qui implique une préservation particulière de son caractère naturel. La création d'un bassin enherbé et d'aires de stationnement représenterait une altération significative de cet équilibre naturel et pourrait avoir des conséquences négatives sur l'environnement local.

L'objectif de la mairie est de préserver l'état des lieux et sa fonctionnalité paysagère et écologique. Par exemple, en matière de stationnement, il n'est nullement question de créer une aire de stationnement en enrobé, mais plutôt une aire perméable et paysagée.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

La zone où se situerait le parking est classée naturelle, elle se situe quasiment dans les zones humides repérées par le SAGE et en zone RS3 du Plan de Prévention des Risques Naturels. De plus il est prévu de faire un bassin d'orage pour les eaux pluviales sur le même emplacement réservé. Je trouve que l'implantation d'une aire de stationnement dans cet

emplacement réservé est problématique, même si elle se situe à proximité immédiate de la gare du Train des mouettes.

**Parcelle zonage parcelle AT 32**

**Mme Arlette TONNAY (Indivision LAVOIES) 17600 SAUJON (W4)**

Nous sommes propriétaires en indivision d'une parcelle de terre agricole cadastrée AT 32. Le plan de zonage fait apparaître que ces parcelles ont été définies en ZONE N (naturelle) dans le nouveau PLU alors que jusqu'alors elle était définie en ZONE A (Agricole) auparavant. La parcelle AT 32 est actuellement exploitée par un fermier agriculteur à SAUJON sous bail agricole. Cette parcelle à toujours été classée zone A pour son caractère nécessaire à l'exercice de l'agriculture et n'a pas vocation à recevoir des constructions. Comme vous le soulignez, c'est un espace de richesse naturelle en raison de la valeur des terres et l'activité qui s'y exerce. Ne laissons pas l'espace à usage agricole reculer régulièrement. Il faut le PROTEGER. En conséquence nous vous serions reconnaissants de bien vouloir revoir son classement en ZONE A.

La parcelle AT 32 est en zone N du PLU actuel.  
Le classement en zone Naturelle n'empêche pas d'exploiter des terres, il empêche juste l'édification d'importants bâtiments agricoles

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Il reste possible de cultiver cette parcelle si elle est classée en zone N.

**Parcelle constructibilité parcelles A 552 et 2024**

**M Emmanuel MALLEREAU 17600 SAUJON (C8)**

Il constate que les parcelles section A n°552 et 2024 sont classées en zone naturelle remarquable Nr dans le projet de PLU alors qu'actuellement elles sont classées Ub. Il conteste la non constructibilité de ces parcelles qui le bloque dans son projet de construire un bâtiment pour la location aux curistes. Ces deux parcelles sont voisines d'une urbanisation récente de 14 maisons. Il joint une demande de raccordement aux eaux usées et une demande de CU datant de 2022.

Les élus répondent favorablement à cette demande.  
Le terrain sera reclassé en zone UB2.  
L'extension de la zone constructible sera réalisée en fonction de la zone humide et de la zone PPRN et par obligatoirement sur la totalité des parcelles

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le classement en zone UB2 des parcelles A552 et 2024 permettra de construire le bâtiment autorisé par un certificat d'urbanisme en vigueur. Toutefois, cette zone UB2 devra éviter la zone humide du SAGE et inondable au PPRN.

**Parcelle constructibilité parcelle AV 25**

**Mme Carole SAPHORE et M Franck SAPHORE 17600 SAUJON (M9)**

Nous possédons les parcelles AV25, 26, 27 et 28 situées au 18 de la rue des chênes à Saujon, qui est notre résidence principale, Nous avons souhaité diviser notre terrain pour en faire 2 lots  
- Le lot N°1 correspondant à la parcelle AV26 que nous conservons pour notre résidence principale,  
- Le lot N°2, comprenant les parcelles AV25, 27, et 28, et destiné à être vendu à des fins de construction d'une maison individuelle pour résidence principale.

Un bornage est effectué qui, conformément à une politique du cadastre portée par l'expert géomètre, aboutit à une nouvelle numérotation. À la suite de quoi, une déclaration préalable pour la division en 2 lots est déposée et fait l'objet d'un arrêté de non opposition DP 2023/040 en date du 04/04/2023.

Depuis, le lot N°2 a fait l'objet d'un permis de construire, qui a été accordé par l'arrêté N°PC 2023/026 du 12/07/2023. Nous demandons donc que soit revu le classement de l'emprise de la parcelle AV25 et qu'il soit maintenu en zone UB2, tel qu'il est actuellement.

**M Cédric THOMAS 17420 SAINT PALAIS SUR MER (W34)**

Nous sommes en projet d'acquisition d'un terrain situé au 18 rue des chênes pour la construction de notre résidence principale. Ce terrain cadastré N°450 actuellement fait l'objet d'un regroupement de trois parcelles N°25/27/28 dont la parcelle N°25 constructible actuellement. Nous venons de découvrir qu'avec le changement de PLU la parcelle N°25 deviendrait zone N donc non constructible.

Les élus répondent favorablement à cette demande.  
Le terrain sera reclassé en zone UB2 (Parcelle AV25).  
Les parcelles AV27 et AV28 restent en zone N avec un EBC.

<p>Nous avons déposé une demande de permis de construire qui a été accordé le 12/07/2023 sous le N° PC2023/0026.</p> <p>Le changement de catégorie de la parcelle N°25 nous pose un soucis car au delà de notre résidence principale nous avons choisi ce terrain pour sa surface constructible qui nous permettrait d'y faire autre chose dans l'avenir comme par exemple y construire un local pour y mettre le service administratif de mon entreprise. Or si le projet de PLU est validé nous ne pourrions rien faire sur le reste de la parcelle. L'autre problème est financier car le prix d'une parcelle constructible ou d'une parcelle en zone N n'est pas le même.</p> <p>Par conséquent je vous demande de bien vouloir prendre en compte nos remarques et de reconsidérer votre projet pour que la parcelle N°25 reste constructible pour que nous puissions mener à bien notre projet.</p>	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le reclassement en zone UB2 de la parcelle AV 25 est compatible avec la loi « Littoral », d'autant que cette parcelle bénéficie d'un permis de construire valide et que l'Espace Boisé Classé se situe dans les parcelles voisine et restera classé en zone naturelle.</p>	
<p><b>Parcelle constructibilité parcelle AV 96</b></p> <p><b>M Patrice CADEAU 17250 TRIZAY (W12) et (M13)</b></p> <p>Dans le cadre de la consultation publique et après avoir pris connaissance du projet de révision, je m'aperçois que le fond de ma parcelle située au 37 route de la Tremblade 17600 Saujon, référencée AV 96 d'une surface globale de 1877 m2 deviendrait réserve naturelle. Lors de l'acquisition de cette maison en 2020 j'avais en projet la construction de 2 maisons en fond de terrain et ai obtenus CU avant la signature de ce bien. Celui ci étant périmé j'ai fait une déclaration préalable de division foncière le 19 septembre 2023 en vue de construire 1 maison en fond de parcelle le 19/09/2023 et est obtenu un arrêté de non opposition le 23 octobre 2023. Je vous joins les documents justificatifs et vous demande donc de bien vouloir prendre en considération mes remarques et maintenir le classement de ma parcelle en zone UB2.</p>	<p>Les élus répondent favorablement à cette demande.</p> <p>Le terrain sera reclassé en zone UB2.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le reclassement en zone UB2 de la parcelle AV 96 est compatible avec la loi « Littoral », d'autant que cette parcelle bénéficie d'une déclaration préalable de division foncière en vue de construire une maison en fond de parcelle et d'un arrêté de non opposition.</p>	
<p><b>Parcelle emplacement réservé n°25</b></p> <p><b>Maître Philippe CAILLAUD 17600 SAUJON (M23) et (C33)</b></p> <p>Le terrain d'assiette appartenant à la SCI CAIRAZ, dont Maître Razat et moi-même sommes les seuls associés, a été grevé d'un emplacement réservé n° 25 en vue de «création d'un espace public et d'aires de stationnement aux abords du château ».</p> <p>Ce terrain supporte des locaux loués par cette société au profit de la SELARL CAILLAUD RAZAT, titulaire d'un office notarial, en vertu d'un bail commercial.</p> <p>Nous souhaiterions en conséquence présenter par ce courrier, une réclamation en vue de faire dégrever le terrain d'assiette de cet emplacement réservé, cadastré sous la section AB, n°s 688 et 689, pour le motif que le projet communal entraînerait une contrainte disproportionnée à l'intérêt général recherché.</p> <p>En effet, le local situé sur ce terrain constitue le siège de notre activité professionnelle. Or, l'emplacement réservé aurait pour effet de nous empêcher de construire pour une autre raison que l'objet défini par l'emplacement. Ceci ne nous permettrait pas de faire éventuellement évoluer notre outil professionnel pour un manque de place nécessaire à notre activité, par exemple, lié à la nécessité légale d'archiver (100 ans les actes et 30 ans les dossiers), de réaliser de nouveaux bureaux pour nos collaborateurs (pour correspondre aux tendances actuelles de confort de travail, répondre aux normes ou pour palier à des recrutements),</p>	<p>Les élus répondent favorablement à cette demande.</p> <p>L'emplacement réservé sera réduit et concernera uniquement les parcelles AB800 et AB801.</p>

<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>L'emplacement réservé n°25 souffre d'une erreur d'appréciation manifeste d'autant que les places de stationnement sont suffisantes à cet endroit.. Son implantation ne doit pas couvrir les parcelles AB 688 et 689.</p>	
<p><b>Parcelle constructibilité parcelle F 80</b></p> <p><b>Mme Valérie CHEDOUTEAUD 16170 ROUILLAC (W24)</b>  Je possède un terrain section F n°80, lieu dit Les Saints Quins. Il était constructible puis il est devenu inconstructible suite à la loi du littoral. Je souhaiterais qu'il redevienne constructible.</p>	<p>Les élus ne souhaitent pas répondre favorablement à cette demande.</p> <p>La parcelle F80 est séparée du village de l'Ilate par deux parcelles (F78 et F79). Le classement de la parcelle F80 en zone constructible constituerait en extension de l'urbanisation en discontinuité du village de l'Ilate ; ce qui n'est pas autorisé par la loi littoral.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La loi « Littoral » impose de limiter l'agglomération à l'existant, à l'exception des grosses opérations prioritaires. La parcelle F80 étant distante de l'agglomération actuelle, il n'est pas possible de la rendre constructible.</p>	
<p><b>Parcelle constructibilité parcelles C 249 et 250</b></p> <p><b>M Pascal CHAUVET 17600 LE CHAY (W26)</b>  J'ai une réclamation à vous soumettre concernant les parcelles situées section 0C0249 et 0C0250. En effet ces parcelles étaient désignées comme terrain à bâtir (dans le précédent PLU). Dans le nouveau PLU, ces parcelles se retrouvent déclassées pour devenir du terrain agricole. Ceci est en complète contradiction avec les besoins actuels en matière de terrains constructibles (pour des lotissements et logements sociaux). Je vous rappelle au passage que la viabilisation est présente sur ces parcelles. Ceci me semble complètement être une erreur vu que je suis vendeur (ainsi de Mme Arlin, pour sa parcelle, qui est attenante à la mienne). Je vous demande de bien vouloir reconsidérer ma situation, qui me semble être injuste.</p>	<p>Les élus ne souhaitent pas répondre favorablement cette demande.</p> <p>Eu égard aux objectifs de production de logements sociaux, <b>sans le plafond de consommation d'espace fixé par la loi</b>, ces terrains auraient été reconduits dans leur vocation urbanisable. Des choix ont dû être faits à l'échelle de ce document d'urbanisme et ce site n'est pas apparu comme prioritaire (voir rapport de présentation p 404). Il est possible qu'il soit reclassé en zone urbanisable dans le prochain document d'urbanisme, notamment si la loi le permet à ce moment-là.</p> <p>Une parcelle plus au Nord (AR413) est maintenue en zone constructible du fait qu'un permis d'aménager délivré en avril 2022 est projet est en cours de réalisation.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La loi « Littoral » impose de limiter l'agglomération à l'existant, à l'exception des grosses opérations prioritaires. Les parcelles C249 et 250 étant hors de l'agglomération actuelle, il n'est pas possible de les rendre constructibles car aucune opération prioritaire n'est prévue sur celles-ci..</p>	
<p><b>Parcelle constructibilité parcelles AV 234, 235, 241 et 327</b></p> <p><b>Mme Nicole TOUZINAUD MORIN 17390 LA TREMBLADE (C44)</b>  Je conteste le PLU de SAUJON 17600 pour les raisons suivantes :  Le déclassement de mes parcelles cadastrées section AV 234 et AV 235 situées à l'artimon.  Celles-ci étaient depuis plusieurs années à lotir je ne comprend pas cette décision subite prise en interne par la mairie  EN 2022 à chaque projets par des lotisseurs pour faire des petites maisons à loyers modérés qui pouvait faire venir des familles et évité la fermeture de 3 classes à l'école Gambetta c'était un refus catégorique pourtant ces terrains qui étaient à l'époque toujours à lotir est ce normal ? Motif de la mairie inondable j'ai demandé des preuves aucunes réponses à ce jour.  Ces terrains sont à coté d'un futur lotissement qui celui-ci sera plus bas que les miens les déclasser n'est pas logique car ils font partis des terres les plus hautes de Saujon  Depuis 1888 ils appartiennent à ma famille et il n'ont jamais Inondés ce n'est pas le cas des quartiers de La JUSTICE et autres. J'ai fait un courrier a Monsieur le Ministre du logement et à Monsieur le Préfet pour les informer de ce retournement de situation à mon</p>	<p>Ces terrains ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel négatif en 2023 notamment car le terrain n'a pas d'accès carrossable et qu'il n'est pas desservi par les réseaux. (Eau électricité et assainissement)</p> <p>Dans ce secteur, l'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome est nulle (nappe alluviale)</p> <p>Le déclassement du terrain en zone N est justifié.</p> <p>Les parcelles AV 327 et AV 241 sont classées en EBC validé par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).</p>

égard et a ma famille dès que j'ai mis en vente.

**Mme Anouck GAURIVEAUD 17750 ETAULES (C43)**

Je souhaiterais contester le projet de PLU présenté par le maire de Saujon et l'équipe municipale en charge de l'urbanisme notamment pour les terrains classés en zone AU (parcelles n°234 et 235) et UB (parcelles n°327 et 241) chemin de l'Artimon depuis plus de 50ans.

En effet, ma sœur Mme TOUZINAUD Nicole, mon fils M. GAURIVEAUD Benoît à qui j'ai donné les parcelles 327 et 241 et moi, avons appris par le promoteur qui voulait les acquérir en vue de construire des logements sociaux que la commune avait décidé en interne le déclassement de ces 5000 m<sup>2</sup> environs avec des motivations qui varient selon les interlocuteurs .

En effet, suite à un entretien avec le maire Pascal FERCHAUD qui semblait ignorer que ces parcelles posaient problème à son équipe, puisqu'un projet d'aménagement immobilier avait d'ores et déjà été approuvé sur des terrains jouxtant les nôtres appartenant à la ville de Saujon, à la CARA, à des propriétaires privés et à la réunion de présentation du PLU le 12 janvier 2023, nous avons eu confirmation que nos terrains seraient soumis au déclassement pour devenir des terrains en zone boisée.

En revanche, laisser nos terrains classés en zone AU et UB présentent des avantages :

- assurer la cohérence en du schéma d'urbanisme de la commune en désenclavant le futur quartier « cul de sac » de la mairie qui va être coincé entre une voie ferrée et une petite route communale de plus en plus empruntée par les automobilistes venant de la presqu'île d'Arvert et de l'île d'Oléron.
- assurer la sécurité des habitants du futur quartier de la mairie en cas de problème majeur (gros incendie, tempête etc..) en ouvrant un autre accès à ce futur quartier.
- favoriser la mixité et le lien social qui manque à Saujon, notamment dans certains quartiers comme l'Artimon, en attirant notamment une population plus jeune évitant ainsi le fermeture de classe comme on a pu le lire dans les journaux Sud-Ouest et le Littoral.
- diminuer l'amende payée par les contribuables saujonais dont je fais partie en construisant des logements sociaux et permettant aussi à des primo accédants de se loger.
- anticiper la ZAN en constituant une réserve foncière qui manque à une commune peu étendue.

**M Benoît GAURIVEAUD 37100 TOURS (W85)**

Ces terrains ne présentent aucune valeur environnementale, si ce n'est pour satisfaire 2 voisins qui se sont déjà mobilisés contre le projet d'aménagement précité et qui ont obtenu de la part de la mairie, l'assurance que cette zone ne serait plus urbanisée d'où le déclassement de nos terrains.

Le déclassement de ces terrains se rapporte à une expropriation déguisée car la parcelle n°327 a déjà fait l'objet d'une expropriation par la mairie de Saujon qui m'avait assuré me conserver mes droits à construire, et ce car elle devait aménager le chemin pédestre ; ce qui à ce jour n'a toujours pas été fait depuis 2007.

Sur la forme, il apparaît également surprenant que la mairie et ses services avisent directement les promoteurs (déjà 2 différents) du déclassement. Bien évidemment, les 2 promoteurs intéressés par nos terrains étaient des concurrents du promoteur actuel très en vogue en ce moment auprès de la mairie et de la CARA...) et qui construit dans tous les quartiers de Saujon (route de Royan, sur le site de l'ancien Intermarché etc...).

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Les parcelles AV 234, 235, 241 et 327 ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel négatif en 2023 car elles ne sont pas viabilisées et le sol est incompatible avec un assainissement non collectif. De plus, les parcelles AV 327 et AV 241 comprennent Espace Boisé Classé validé par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

<p><b><u>Parcellaire zonage de la parcelle D 375</u></b></p> <p><b>M Henri d'AVIAU de TERNAY, M Vincent d'AVIAU de TERNAY et Mme Geneviève ROUX 17600 SAUJON (W46)</b></p> <p>Suite à notre rencontre du lundi 20 novembre, nous vous soumettons une requête concernant notre parcelle située section D375, lieu-dit les Chaumes dont nous sommes propriétaires en indivision.</p> <p>En effet cette parcelle est désignée comme terrain à urbaniser (AUB) dans le PLU en vigueur. Dans le nouveau PLU, elle se trouve déclassée en terrain agricole.</p> <p>Ce terrain est en cours de vente au Département qui souhaite y déplacer ses services situés après la gare multimodale de Saujon et ainsi rendre disponible cet emplacement pour la réalisation de logements sociaux par la commune. Cette vente est suspendue suite la publication du projet de nouveau PLU de Saujon.</p> <p>Ce terrain n'a pas d'intérêt agricole en raison de sa surface trop petite pour être exploitée. Il est mitoyen d'une zone commercial qui est équipée en différents réseaux. De plus cette proximité d'un supermarché, de nombreux commerces, de la rocade de Saujon rend dangereux l'acheminement et l'usage de matériels agricoles.</p> <p>Afin de pouvoir conclure la vente de ce terrain au département, nous demandons que cette parcelle reste en zone à urbaniser AUB dans le nouveau PLU de Saujon.</p> <p><b>Département de la Charente-Maritime 17076 LA ROCHELLE (W63)</b></p> <p>Dans un courrier du 22 juillet 2021, la Commune de Saujon interpellait le Département sur l'opportunité que celui-ci acquiert la parcelle cadastrée Section D n° 375 sise au lieu-dit « Les chaumes » dans la Commune de Saujon, dans le cadre du projet d'éclatement des flux au sud de Saujon.</p> <p>Cette acquisition a été validée par la Commission permanente du 24 février 2023.</p> <p>Ce projet de révision du PLU propose de classer la parcelle cadastrée Section D n° 375 en zone A.</p> <p>La localisation de la parcelle cadastrée section D n° 375 et ses caractéristiques pourraient être favorables à la création d'un centre d'exploitation (sous réserve d'études de faisabilité) et cette délocalisation permettrait de libérer le foncier occupé par l'actuel centre d'exploitation. Le projet de transfert du centre d'exploitation ne pourra être étudié qu'à la condition que la parcelle cadastrée Section D n° 375 soit maintenue en zone AU (cf. PLU en vigueur).</p>	<p>Les élus répondent favorablement à cette demande.</p> <p>Le terrain sera reclassé en zone Uae.</p> <p>Une OAP sera réalisée sur cette zone</p>
<p><b><u>Analyse du commissaire enquêteur :</u></b></p> <p>L'implantation du centre d'exploitation du Département sur la parcelle D 375 présente plusieurs avantages : la proximité de la RD 150 permettant au véhicules d'accéder plus facilement aux routes départementales, l'emplacement actuel du centre d'exploitation libéré afin d'y implanter une OAP et d'y construire des logements bien situés en face de la gare multimodale.</p>	
<p><b><u>Parcellaire zonage des parcelles E 1185 et 1187</u></b></p> <p><b>Mme Hélène BARRAU 17600 SABLONCEAUX (W72)</b></p> <p>Je vous prie de bien vouloir prendre en considération mes observations afin que ma parcelle de terrain E-1187 et E-1185 soit rectifiées en zone UB. Cette parcelle est bornée depuis la division parcellaire de Madame Barau Marcelle et la vente de la section E-1184 E-1183 à Mr et Mme Fernandez.</p> <p>Ces 2 parcelles constituent l'accès à la parcelle E-1182 terrain constructible. Sans cette modification la parcelle E-1182 est enclavée et sans accès constructible. Cf pièce jointe. Cette parcelle servira de voie d'accès et de passage de réseau. Sa modification en zone UB servira aux passages des réseaux.</p> <p>De plus ces parcelles E-1187 et 1185 possèdent une servitude accordée à Mr et Mme Fernandez pour l'obtention de leur permis de construire sur la parcelle E-1184. Cf pièce jointe. Le préfet avait alors demandé que cette servitude ait lieu sur un terrain</p>	<p>Les élus répondent favorablement à cette demande.</p> <p>L'accès (la parcelle E1185 et E1182 au droit de la parcelle E1183) sera reclassé en zone UB1.</p>

constructible et carrossable.	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le classement des parcelles E 1185 et 1187 en zone UB1 permettra l'accès aux parcelles E 1184 et 1187 déjà classées en zone constructible.</p>	
<p><b>Parcellaire zonage de la parcelle AB 981</b></p> <p><b>Anonyme (W73)</b> Le nouveau PLU en préparation a modifié le zonage de la parcelle cadastrée AB 981 laquelle se retrouve désormais coupée avec deux zonages différents UA1 et UB2 (UB2 uniquement sur le chemin d'accès) rendant impossible sa constructibilité et créant un enclavement de cette parcelle; En effet le classement d'une partie de cette parcelle à savoir l'accès de cette parcelle en UB2 empêche la réalisation d'une voirie d'accès pour desservir le fond de parcelle classé en UA1 du fait de la contrainte imposée de pleine terre. Il conviendrait que cette parcelle soit classée dans sa totalité en UA 1 pour une cohérence d'ensemble et permettre de répondre au classement souhaité d'urbanisation.</p>	<p>Les élus répondent favorablement à cette demande. Le terrain sera reclassé en zone UA1</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le classement de la parcelle AB 981 en zone UA1 permettra la constructibilité de celle-ci. Le classement de celle-ci en deux zones différentes était une incohérence du projet.</p>	
<p><b>Parcellaire zonage de la parcelle AM 23</b></p> <p><b>M Jean Claude AMEEDÉ LIBREVILLE (C77) (M99) (M100)</b> <b>M Frédéric AMEEDÉ 33160 SAINT MEDARD EN JALLES (C78) (M101)</b> <b>Mme Patricia AMEEDÉ 26300 ROCHEFORT SAMSON (M97)</b> Les modifications envisagées, touchent notre terrain cadastré AM0023, sis Route de la justice (Près du Canal) à Saujon. Or, je souhaite m'opposer à la modification du PLU sur mon terrain, qui dans sa classification actuelle, peut répondre à votre projet, Monsieur le Maire, à savoir, un besoin de logements sociaux sur votre commune. Je forme donc un recours gracieux auprès de votre administration et vous demande le maintien de la classification PLU actuelle de notre terrain. Nous sommes en pourparlers avec un promoteur qui s'est mis en lien avec nous mais également avec vous, pour votre projet d'installation de logements sociaux sur la commune.</p>	<p>Le terrain fait partie de la zone d'activité Un classement en zone constructible à vocation d'habitat n'est pas envisageable et ne répond pas aux objectifs de la commune en matière d'activité économique. De plus, le terrain est situé dans une zone de dépression topographique (GEP) ce qui le rend difficilement apte à recevoir des habitations.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La parcelle AM 23 si situant dans une zone d'activité, un classement en zone UB2 n'est pas possible. De plus, ce terrain est situé dans une dépression topographique.</p>	
<p><b>Parcellaire zonage des parcelles E 1066 et 1067, A 1590, F 199 et A 1907</b></p> <p><b>M Benoît GAURIVEAUD 37100 TOURS (W85)</b> Après observations, je constate que la commune de Saujon a donné son accord pour la création de deux parcelles (OE 1340 et 1341 ; OE 1338 et 1339) (E 1066 et 1067 sur le site du cadastre) classées en zone agricole et bornées en date du 20 janvier 2021 (cf Annexe 2-a). Or, ces deux parcelles apparaissent aujourd'hui comme constructibles dans le prochain PLU. Qui plus est cette décision de rendre constructible ces deux terrains va totalement à l'encontre de l'étalement urbain puisque que ces derniers ne se situent pas en « dents creuses » mais en extension du bourg du « Breuil » (cf Annexe 2-a et b). Je constate de nouveau la non prise en compte par la municipalité de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.  Je constate que la parcelle OA n°1590, propriété de la mairie se voit reclassée en zone UB et non-plus en zone AU. Je m'interroge sur ce</p>	<p><b>Parcelles E1340,1341 1338 et 1339</b> Ces parcelles sont en zone A du PLU actuel. La veille en ce qui concerne les transactions foncières est effectuée par la SAFER. La commune n'a pas de possibilité de regard sur ces transactions. Le classement de ces parcelles en zone constructible n'est pas contraire à la loi.</p> <p><b>Parcelles A 1590</b> Le classement de cette parcelle en zone UB est justifié par la présence de tous les réseaux</p>

<p>choix sur deux points :</p> <p>Cette parcelle accueillant deux stades ainsi que la salle polyvalente de la commune ne devrait-elle pas être « sacralisée » pour conserver aux saujonnais ces deux espaces, Sportif et culturel, pour ainsi garantir leur pérennité... création d'une zone de préservation dédiée à ces activités ?</p> <p>Avec le classement en zone UB, la municipalité perd le contrôle de l'aménagement global du terrain et participe à réduire le pourcentage de logement sociaux. En effet, il ne sera dès lors obligatoire à l'aménageur que de construire 25% de logements dit sociaux contre 50% voire 80% en zone AU.</p> <p>Après observations, je m'interroge sur le choix de la municipalité d'un transfert de zone UB au lieu-dit « L'Ilatte ». En effet, s'il on peut comprendre que la parcelle cadastrée OF n°0199 puisse être déclassée car en extension du bourg et non en « dent creuse » (cf annexe 5-a), que l'accès au village se fait uniquement en traversant l'espace Natura 2000, que l'accès se fait par un pont pour le passage d'un seul véhicule et ne permettant pas le passage de plus de véhicules et de poids lourds de desserte (cf annexe 5-b)... pourquoi recréer de la zone UB également en extension de bourg et avec les mêmes contraintes d'accès en y ajoutant l'étrouitesse des rues de « llatte » (cf annexe 5-c et 5-d) ?... Cela ne tourne-t-il pas au non-sens ?</p> <p>Mais qu'en est-il de la réalité : il apparaît donc que des surfaces agricoles passent en zone UB pour régulariser des bâtiments déjà existants, construits depuis au moins 10 ans dans cette même zone Agricole (cf annexe 5-e).</p> <p>Après observations, je m'interroge sur le choix de la municipalité du transfert d'un terrain de la zone AU vers la zone UB sise rue du « Logis de la Basse-Lande », référencée OA n°1907 (cf annexe 7-a), non viabilisé et bordé d'une haie bocagère (cf annexe 7-b). En effet, je m'interroge sur le fait que la municipalité n'ai pas déclassé cette parcelle en zone À au même titre que la bande de terrain la jouxtant par le NORD (OA n°1908) (Annexe 7-c) ?</p>	<p>contrairement à son classement lors de l'élaboration du PLU actuel (en 2005).</p> <p>Cette parcelle accueille des équipements communaux que la commune souhaite conforter. Il n'est pas envisagé de construire des logements à cet endroit. La parcelle étant propriété de la commune, le contrôle de son aménagement est garanti.</p> <p><b>Parcelles F199, F558 et F557</b></p> <p>Le classement de ces parcelles en zone UB est justifié par le jugement du tribunal administratif qui a annulé la décision défavorable de la commune sur la constructibilité des parcelles F560 et F559.</p> <p>Il y a une erreur matérielle dans la délimitation de cette zone Ub. De part cette décision administrative, et le permis de construire en cours d'instruction, les parcelles F559 (pour partie) et F560 seront reclassées en zone UB. Pour la parcelle F199, celle-ci a été déclassée car elle n'est pas desservie par les réseaux et que son classement entraînerait une consommation non négligeable de l'espace NAF.</p> <p><b>Parcelle A1907</b></p> <p>Cette parcelle est le 3ème lot du permis d'aménager n° 01742112N0004. Le terrain est donc viabilisé.</p> <p>Son maintien en zone constructible est justifié. De plus, elle a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel favorable pour la construction d'une habitation en 2022, ce qui justifie le classement en zone UB du PLU arrêté le 8 juin 2023.</p>
---	--

**Analyse du commissaire enquêteur :**

La commune a souhaité classer en zone UB2 les parcelles E1066 et 1067 car cette extension de l'urbanisation sur des parcelles déjà viabilisées est de dimension modeste et n'est pas contraire à la loi « Littoral ».

La parcelle A 1590 a été viabilisée depuis la création du PLU actuel en 2005. Elle est destinée à recevoir des bâtiments communaux, son classement en zone UB est justifié pour la rendre constructible. L'avantage de ce classement est de mettre ces bâtiments d'intérêt général le long de la route et non dans la zone voisine NL qui devra être réduite afin de protéger cette zone naturelle.

La parcelle F199 a été classée en zone agricole car celle-ci n'est pas desservie par les réseaux d'eau et d'assainissement. Elle n'est non plus prioritaire pour un classement en zone urbaine, aussi la commune a choisi ce classement pour réduire la consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Monsieur Gauriveaud signale que les parcelles F 557 et 558 sont classées en zone UB1 en extension de l'urbanisation existante, et de ce fait contraire à la loi « Littoral ». Il a raison mais son observation a fait déceler une erreur matérielle dans le périmètre du zonage. En effet, un permis de construire court sur les parcelles F 559 et 560 qui doivent par conséquent être classées en zone UB1. De fait les parcelles F557 et 558 se trouvent au cœur de la zone urbaine et doivent aussi être classées en zone UB1.

La parcelle A 1907 bénéficiant d'un permis d'aménager son classement en zone UB est conforme aux objectifs du PLU.

**Parcellaire zonage des parcelles C 247 et 248**

**Mme Jany ARLIN 16100 COGNAC (W88) (M91) et (W104)**

Concernant les parcelles C0247 et C0248, je ne comprends pas la modification en terres agricoles de celles ci, alors qu'elles sont entourées de nombreux logements.

La commune ne pourrait plus compter sur ces parcelles pour de futurs projets permettant de créer de nouveaux logements

Eu égard aux objectifs de production de logements sociaux, sans le plafond de consommation d'espace fixé par la loi, ces terrains auraient été reconduits dans leur vocation urbanisable. Des choix ont dû être faits à l'échelle de ce document d'urbanisme et ce site n'est pas apparu

notamment à vocation sociale.	comme prioritaire (voir rapport de présentation p 404). Il est possible qu'il soit reclassé en zone urbanisable dans le prochain document d'urbanisme, notamment si la loi le permet à ce moment-là. Une parcelle plus au Nord (AR413) est maintenue en zone constructible du fait qu'un permis d'aménager délivré en avril 2022 est projet est en cours de réalisation.
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Les parcelles C 247 et 248 auraient pu être intégrées dans une OAP afin de les rendre constructibles et favoriser la construction de logements sociaux. Cependant le PADD et la loi « Climat et résilience » contraignent la collectivité à réduire l'extension de l'urbanisation. Celle-ci a du faire des choix pour équilibrer ces deux obligations contradictoires. Ce secteur n'étant pas considéré comme prioritaire, ces parcelles ont été classées en zone agricole.</p>	
<p><b>Parcellaire zonage de la parcelle AK51</b></p> <p><b>M DERIAN pour l'indivis. ARDOUIN 17110 SAINT GEORGES DE DIDONNE (C105)</b></p> <p>Le terrain est mis en vente, un acquéreur souhaite faire une division parcellaire pour d'une part réhabiliter le bâtiment existant et vendre la deuxième partie à un développeur terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrain 1 environ 4000 m<sup>2</sup></li> <li>- Terrain 2 environ 6000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Ce développeur terrain travaille sur différents projets concernant le terrain 2 et souhaite inclure une part de logements sociaux comme la mairie le préconise.</p> <p>Nous pensons au travers de cette proposition pouvoir répondre positivement à deux problématiques liées à ce terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'insalubrité du bâtiment par sa réhabilitation à terme.</li> <li>- Peut-être une réponse partielle au déficit de logements sociaux sur la commune.</li> </ul>	Le terrain sera partiellement reclassé en zone UB2 au droit des bâtiments existants. Le reste du terrain sera classé en zone N.
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La parcelle AK 51 est classée Ub dans le PLU actuel. Elle n'est pas concernée par les zones humides du SAGE de la Seudre ni dans la ZNIEFF voisine. Le projet de réhabilitation du bâtiment existant sur cette parcelle et la construction de logements sociaux sont compatibles avec l'intérêt général exprimé dans le PADD. Aussi je suis favorable au reclassement partiel en zone UB2 au droit des bâtiments existants, le reste du terrain étant classé en zone N.</p>	
<p><b>Parcellaire constructibilité des parcelles AR 453, 455 et 458</b></p> <p><b>M Roger PICOULET 17600 SAUJON (C107)</b></p> <p>Monsieur Roger PICOULET désire vendre une partie de son terrain à un promoteur pour qu'il construise une maison d'habitation. Le classement en zone UC ne permet plus cette construction.</p>	<p>Les élus ne souhaitent pas répondre favorablement à cette demande.</p> <p>Comme précisé dans le rapport de présentation page 298 : Comme le nom de la dernière rue l'indique, le site a accueilli jadis une carrière. Tout le cœur d'îlot est de fait en dépression par rapport au pourtour et demeure une partie de l'année en eau, avec des remontées d'eau dans les murs de certaines maisons. En conséquence, les élus ne souhaitent pas aggraver les dommages sur les constructions existantes et préfèrent limiter l'imperméabilisation de cet îlot grâce au classement UC.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Les parcelles AR 453, 455 et 458 sont situées dans une ancienne carrière, le terrain est en dépression et subit de fréquentes remontées de nappe. Il est écologiquement intéressant de les conserver en l'état pour l'infiltration naturelle des eaux pluviales. Aussi la commune les a classé en zone UC dont la réglementation interdit les nouvelles constructions. Le commissaire enquêteur approuve cette décision qui va dans le sens de l'intérêt général.</p>	
<p><b>Parcellaire emplacement réservé n°26</b></p> <p><b>M Daniel BENTZ 17600 SAUJON (C113)</b></p> <p>Notre terrain pourrait être proposé en aire de stationnement emplacement réservé n°26 sur la parcelle AS 574 avec une sortie</p>	La diminution de la superficie de l'emplacement réservé sera étudiée par les élus sans pour

<p>rue Henri Dunant. Nous ne saurions donner notre accord du fait d'un projet de famille de construction envisagée avec notre fils Jean-François et notre petite fille Méline SALDINI que nous venions de placer en nu propriété.</p>	<p>autant supprimer ce projet d'intérêt général.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p>	
<p>L'intérêt général d'implanter une aire de stationnement en centre ville va à l'encontre de celui de monsieur BENTZ qui désire construire une maison avec ses enfants sur la parcelle AS 574. Cette parcelle étant assez grande (2625 m<sup>2</sup>) il doit être possible de diminuer l'emplacement réservé afin de concilier les 2 projets.</p>	
<p><b>Urbanisme OAP n°3</b> <b>M Jean-Claude SCHMIT 17600 SAUJON (W31)</b> On ne peut qu'appréhender ce projet face aux désagréments apportés à notre environnement: hauteur des constructions, distances par rapport à notre terrain, sans oublier les risques de dégradations des pavillons attenants provoqués par les excavations du sol pour l'aménagement de ce lotissement.</p>	<p>La mairie conteste l'argument des « barres », étant entendu que les bâtiments ne dépasseront pas le R+1, que l'OAP a pris soin de préconiser des petits volumes et que le règlement écrit empêche le traitement uniforme des façades (variations de teintes et/ou de volumes tous les 15 m). De plus, le pétitionnaire peut être rassuré quant à la future bonne gestion des eaux pluviales. Enfin, dans un contexte de réduction de l'étalement urbain, de cohésion sociale et de renforcement de l'accès aux services, commerces et équipements, il apparaît légitime de construire intra-muros et d'y garantir une certaine densité.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p>	
<p>Sans reprendre le terme de « barres » évoqué par la commune, les aménagement programmés vont imposer de petits volumes qui ne dépasseront pas un étage et la gestion des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en la matière imposée par la CARA. La commune indique dans son avis que les bâtiments ne dépasseront pas le R+1, or rien est indiqué à ce sujet dans cette OAP. Aussi je souhaite que cette orientation soit indiquée dans le document de cette OAP n°3.</p>	
<p><b>Urbanisme OAP n°3 et n°6</b> <b>M Robert GARREAUD, M Daniel GARREAUD et Mme Monique COUNIL 17600 SAUJON (C112)</b> Nous sommes copropriétaires du n°9 rue des roses Trémières d'un pavillon mitoyen du projet OAP 3 et OAP 6. Nous sommes défavorables à ce projet surtout concernant la hauteur des bâtiments envisagée (13m71) qui aurait pour conséquence la dévalorisation de nos maisons (vis à vis), la nuisance du trafic routier, l'augmentation des surfaces goudronnées et bétonnées qui serait désastreuse sur l'absorption des eaux de pluie. En conséquence nous espérons que nos remarques seront prises en compte.</p>	<p>La hauteur des futurs bâtiments est limitée à R+1. Les craintes relatives à la gestion des eaux de pluie sont infondées (encadrement par l'OAP et le règlement écrit). Les autres désagréments pointés n'apparaissent pas extrêmes. On peut accepter que d'autres s'installent sur des terres agricoles intra-urbaines, comme on l'a fait soi-même quelques années auparavant.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p>	
<p>Les aménagement programmés vont imposer de petits volumes qui ne dépasseront pas un étage et la gestion des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en la matière imposée par la CARA. La commune indique dans son avis que les bâtiments ne dépasseront pas le R+1, or rien est indiqué à ce sujet dans ces deux OAP. Aussi je souhaite que cette orientation soit indiquée dans le document de ces OAP n°3 et n°6.</p>	
<p><b>Urbanisme OAP n°4 et n°7</b> <b>Mme Alizée CARDOSO (W79)</b> Nous aimerions vous demander la modification de l'OAP n°4 avec l'ancien CCAS de la Ville de SAUJON : nous sommes sous Promesse De Vente avec la Ville : est ce qu'il est possible de supprimer l'alternance des hauteurs R+1 et R+2 au sein du texte explicatif de l'OAP. Dans l'OAP n°7, nous prévoyons : deux bâtiments en R+2 avec un</p>	<p>OPA 4 : Les élus répondent favorablement à la requête pour supprimer l'alternance R+1 et R+2 mais demandent à ce qu'il y ai un jeu de contraste sur les façades (balcons, enduits etc...) OPA 7 : Le bâtiment à préserver sera supprimé</p>

<p>bâtiment A de 36 logements et un bâtiment B de 24 logements. Pour un total de 60 logements. Plus de la moitié des logements sont labellisés HSS (Habitat Service Senior) afin de produire des logements adaptés au vieillissement de la population. Enfin tous les logements sont vendus à notre partenaire bailleur social c'est à dire ils sont 100% LLS.</p> <p>Nous prévoyons 60 places de parking aériennes avec une entrée/sortie RUE DES GLYCINES.</p> <p>Initialement dans l'OAP il y avait un bâtiment à conserver or nous avons l'accord du Maire pour pouvoir implanter notre bâtiment B à la place. En Effet, ce bâtiment à conserver remettait en cause l'équilibre financier du projet et l'optimisation de la construction.</p> <p>Nous aimerions pour valider ce plan, pouvoir supprimer les éléments suivants pour être en conformité : les parkings le long de la voie ferrée et l'espace de "lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et des piétons". Nous prévoyons cet espace dans notre projet avec des chemins piétons allant des jardins partagés, à l'espace de confort d'été, au terrain de pétanque jusqu'aux locaux vélos mais il n'est pas prévu de la même manière que dans l'OAP.</p>	<p>L'OAP sera revue avec maintien des principes de paysagement, perméabilité partielle des sols, qualité et cohésion sociale dans les espaces extérieurs, et avec le souci de la cohabitation pacifique avec les riverains alentour.</p>
<p><b><u>Analyse du commissaire enquêteur :</u></b></p> <p>Dans l'OAP n°4 la commune accède à la demande de Mme CARDOSO de supprimer l'alternance des R+1 et des R+2. J'y suis aussi favorable pour garantir l'équilibre économique de l'opération.</p> <p>Dans l'OAP n°7 « Gare Glycine » le promoteur Pierreval propose des modifications pour construire 2 bâtiments pour un total de 60 logements. La commune propose de supprimer le bâtiment existant et de maintenir les principes de paysagement. J'y suis tout à fait favorable d'autant que la surface de cette OAP risque d'être un peu réduite sur sa partie sud-est, les riverains de la rue de la Glycine étant récalcitrant à céder une partie de leur terrain.</p>	
<p><b><u>Urbanisme modification OAP n°6 pour construire plus de logements sociaux</u></b></p> <p><b>Mme Jany ARLIN 16100 COGNAC (W87) (W90) KAUFMANN &amp; BROAD 17100 LA ROCHELLE (W103)</b></p> <p>Je tiens à apporter une contribution à l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de Saujon afin de vous faire savoir que les évolutions portées par ce PLU me nuisent personnellement alors que j'ai trouvé en Kaufman et Broad un acheteur proposant un programme que je juge pertinent localement et respectueux de l'environnement.</p> <p>La parcelle AS 93 concernée par leur projet est située en zone UB du PLU de SAUJON. Ce règlement autorise les constructions sur trois niveaux et sur 50% d'emprise. Cette densité permet d'atteindre l'équilibre économique pour que le faible prix des logements sociaux soit tout de même suffisant pour rendre le projet viable et que j'y trouve également mon compte.</p> <p>En revanche, ce projet ne saurait être possible si les règles venaient effectivement à changer. Je serais alors privée des fruits de la vente de ma parcelle. Cela va à l'encontre de mon droit à disposer de mon bien et je ne saurais imaginer être spoliée par la ville d'où est originaire ma famille surtout qu'il me semble que le programme proposé par ce promoteur a été conçu avec ingéniosité pour ménager l'impact sur les voisins.</p> <p>Mais le plus gros coup porté à la constructibilité de mon terrain est la suppression d'un étage. Cela impacte directement la capacité du porteur de projet à atteindre l'équilibre économique nécessaire à sa réalisation. Vu le faible prix des logements sociaux cet étage qui se volatilise condamne le projet et dans ce cas je garde mon terrain en l'état.</p> <p>La nouvelle implantation prévue par l'OAP «les Prises » va créer un bâtiment de chaque côté d'une voie. Cela va provoquer le mécontentement des voisins à l'Est de ma parcelle. L'objectif recherché ne devrait-il pas plutôt d'être de favoriser auprès des riverains l'acceptabilité du changement de vocation de la parcelle ? C'est ce que fait Kaufman et Broad en s'éloignant à dessein de cette limite pour se rapprocher de la parcelle ou ne se trouve qu'une seule maison.</p>	<p>L'OAP prévue par le PLU en cours de révision assure une meilleure intégration de l'opération dans son contexte urbain que le projet évoqué dans la remarque. Cela fait des années que le site aurait pu être urbanisé selon les conditions du PLU précédent.</p>

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Les aménagements programmés dans cette OAP vont imposer de petits volumes et la gestion des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en la matière imposée par la CARA. La commune indique dans son avis que les bâtiments ne dépasseront pas le R+1, cela assurera une bonne intégration de l'opération dans un contexte urbain plutôt pavillonnaire. Aussi je souhaite que cette orientation soit indiquée dans le document de cette OAP n°6.

**Urbanisme OAP n°7**

**1. M Gilles ROUSSEAU 17600 SAUJON (W32) (W35) (W39)**

Suite à notre venue le 15 novembre 2023, nous avons constaté que la mairie souhaitait utiliser le terrain de la DIR en tant que parking pour une futur cité de logements sociaux. Or actuellement nous sommes en cours d'achat avec la DIR d'une petite parcelle du cadastre section AS160. La DIR nous a proposé d'acheter la parcelle contiguë à la section AS351 qui nous appartient et la parcelle contiguë à la section AS156, celle de Mme BERTRANET. A ce jour, cet achat se fait en une seule et unique parcelle. Suite à différents courriers, un accord a été entendu. Ce projet d'achat a débuté le 08 janvier 2021. Un premier bornage a été effectué le 03 mars 2022 à nos frais avec l'accord de nos différents voisins excepté la SNCF non présente. Un arrêté préfectoral d'alignement SNCF a été prononcé le 2 février 2023 afin de conclure le bornage (arrêté dont la mairie a été destinataire). Cet arrêté est actuellement en pourparlers par l'intermédiaire de mon géomètre et celui de la SNCF entre les deux administrations. De ce fait, notre achat n'a toujours pas abouti. A ce jour, des frais sont engagés vis-à-vis du géomètre et un acompte a été déposé chez le notaire à l'ouverture du dossier.

Si le projet de PLU de la mairie reste en l'état, qu'advient-il de notre projet d'achat ? Doit-on effectuer cet achat en deux parcelles et non en une seule et unique ? Avons-nous permis à la mairie d'avancer leur projet à nos frais ?

Au vu du nouveau PLU qui nous a été présenté le 15 novembre 2023, il est programmé la construction de logements sociaux en R+2 et R+1. D'après le plan, un des secteurs où la densité bâtie est la plus importante se situe en limite de notre propriété.

Nous avons acheté en 2020 la parcelle AS351 du plan cadastral. Au sud, la haie de thuyas n'a jamais été élaguée en hauteur, elle fait approximativement 15 mètres de haut (voir photo) et le propriétaire n'est pas à ce jour connu. Cette haie nous apporte beaucoup d'ombre en hiver d'où un manque de luminosité. Si une construction R+2 est faite à proximité de notre clôture, notre jardin se trouverait entouré avec une perte de luminosité supplémentaire.

La hauteur de cet immeuble (R+2 soit 3 étages) permettrait d'avoir un visuel sur notre jardin et donc une vue sur les baies vitrées de notre chambre et/ou indirectement sur notre pièce de vie. Nous n'aurions en conséquence plus d'intimité, voir plus de vie privée.

Si celui-ci se construit à proximité de notre limite de propriété, il pourrait engendrer des dégradations de notre mur situé à l'ouest qui fait office de clôture, voir un affaissement des fondations de celui-ci.

La construction R+2 pourrait-elle se transformer en RdC ? ou comme les immeubles prévus au Nord du lotissement ? Cette construction pourrait-elle se situer plus au centre du lotissement afin de nous préserver ?

Si un jardin ou jardinet est positionné par le constructeur au niveau de notre mur à l'ouest, ce mur pourrait-il être pris en compte et être préservé par une clôture supplémentaire afin d'éviter des dégradations malheureuses ?

Pour finir avec ce projet, nous aurions à subir la destruction des jardins avoisinants quand on parle d'environnement et de nature, les désagréments de la construction de ce lotissement, le peu de distance qu'il y aurait entre ces immeubles et nous. Il n'est pas prévu non plus de mixité dans ces logements sociaux ce qui est malheureux quand on parle qu'il faut se mélanger pour éviter les discriminations.

Les élus répondront favorablement à ces 3 demandes.

L'OAP sera revue en conséquence

<p><b>2. Mme Gisèle BERTRANET 17600 SAUJON (W57)</b>  J'ai été informée par mes voisins du projet de PLU et choquée d'apprendre que ma propriété 10 rue des Glycines était impactée par l'OAP 07 visant à construire des habitations. Je suis anéantie et la perspective d'être privée de ma terre héritée de mes parents m'empêche de dormir depuis plusieurs jours.  Mes parents ont acquis ce terrain en 1960 et y ont construit leur maison qui est devenue la mienne. Je les ai vu s'échiner à dépierrer notre terrain afin de la rendre fertile pour y planter des arbres fruitiers et mon père s'est d'ailleurs spécialisé dans l'arboriculture pour lequel il a obtenu un diplôme. Ils y ont également construits des bâtiments nécessaires à l'exploitation des arbres fruitiers qui pourtant n'apparaissent pas dans les plans décrits dans le projet de PLU.  Au-delà de mon émotion, de ma tristesse et consciente de la nécessité de proposer la possibilité de se loger à tous les citoyens, je ne comprends pas la logique détruire des espaces arboricoles sur des jardins privés alors que des solutions existent sur des terrains qui ne sont plus agricoles depuis des décennies et qui se jouxtent pourtant l'actuelle zone urbaine.  Pouvez-vous demander à la Mairie ce qui a motivé ce projet et pourquoi les propriétaires concernés n'ont pas été consultés au préalable ?  Ne souhaitant en aucun cas céder mon terrain, pouvez-vous me préciser les risques encourus si ce projet devait être validé en l'état ?  S'agit-il d'une zone préservée ?  Quoiqu'il en soit, compte tenu de mes observations, je vous demande expressément que la parcelle me concernant et décrite dans l'OAP 07 soit exclue du projet de PLU.</p> <p><b>3. M Gérard LANGEAIS 17600 SAUJON (M96)</b>  Je viens par la présente vous adresser mes remarques et doléances légitimes en qualité de président de la SCI Fimest, propriétaire des bâtis et équipements situés sur la parcelle N°157 au 8 rue des glycines à Saujon, ce dans le cadre de l'enquête publique menée à propos du PLU modifié, notamment concernant l'implantation du projet OAP n°7 (quartier de la gare) sur toute ou partie de la parcelle 157.  J'ai reçu en date du 9/08/2023 un courrier de Pierreval, promoteur se présentant comme, je cite «en charge de l'opération immobilière projetée (...) l'OAP N°7 du nouveau PLU de Saujon et votre terrain en fait partie".  Le terrain m'est précieux : j'aime à savoir qu'il sera possible d'y cohabiter à plus encore si la famille venait à grandir. C'est une aire où un octogénaire (et sa femme) peut y déambuler, s'y oxygéner sans risque lié à la circulation, la vue d'autrui ou à d'éventuelle pertes d'orientation, d'égarement (terrain fermé, clôturé). Les échanges et propositions faites par la société Pierreval (Mme Cardoso) ne peuvent, à ce stade, en aucun cas faire de moi un vendeur potentiel compte tenu de notre attachement à chaque mètre carré de la parcelle 157.  Vous voudrez bien prendre note de mon souhait de conserver en l'état l'entièreté du terrain de la parcelle N°157, propriété de la SCI Fimest, aucune vente n'étant prévue à ce jour.</p>	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La collectivité accepte de réduire le périmètre de l'OAP n°7 afin que M ROUSSEAU puisse acheter au Département la partie bornée de la parcelles AS 160 (environ 200 m<sup>2</sup>), que Mme BERTRANET puisse conserver la parcelle AS 156 et que M LANGEAIS puisse conserver la parcelle AS 157.</p> <p>Du fait de l'éloignement supplémentaire des habitations avec l'OAP, les bâtiments à construire dans cette dernière pourront être maintenus à deux étages.</p>	
<p><b>Urbanisme emplacement réservé n°36 et OAP n°8</b></p> <p><b>Mme Corinne MAUREL 17600 SAUJON (W69)</b>  Je suis propriétaire d'une maison d'habitation sise sur la parcelle</p>	<p>La mairie conteste le renoncement au droit de</p>

cadastrée section AC n° 1487 située 35 bis cours Victor Hugo ainsi que de 25% des droits pour 2 ares 89 centiares de la parcelle cadastrée section AC n° 1282 constituant une voie d'accès privée commune. Aux termes de la révision actuellement en cours du plan local d'urbanisme de la commune de Saujon, la parcelle AC 1282 a été intégrée à l'OAP n° 8 dite « coccinelle ».

Le projet de révision du PLU a instauré, pour partie sur l'emprise de la parcelle 1282, un emplacement réservé n° 36 pour « la création d'une voie entre l'impasse des coccinelles et le cours Victor Hugo » au bénéfice de la commune. Je suis en désaccord avec la création de cet emplacement réservé et souhaite vous faire part des observations suivantes :

D'une part, il est permis de s'interroger sur la réalité des intentions de la commune dès lors que celle-ci vient de renoncer à faire usage de son droit de préemption sur la partie du chemin privé m'appartenant permettant de raccorder l'OAP au cours Victor Hugo. D'autre part, l'emplacement réservé choisi pour réaliser la future voie de desserte de l'OAP est inadapté au regard des caractéristiques du chemin privé permettant la liaison avec cours Victor Hugo. Ce point n'est nullement relevé par le projet de révision du PLU qui se borne à faire état d'une photo lointaine de l'accès via le cours.



Elle pourra être empruntée par toute personne désirant rejoindre le cours Victor Hugo depuis le sud de la ville ou inversement ce qui ne manquera pas de générer un flux de véhicules sans commune mesure avec les capacités d'accueil du chemin.

Toutefois, l'enclavement important de l'OAP soulève là encore des problématiques de sécurité publique que ce soit en terme d'accessibilité ou de sécurité incendie.

Eu égard à l'ensemble des éléments susmentionnés, je demande donc à ce que l'emplacement réservé n° 36 et l'OAP « coccinelle » soient purement et simplement supprimés. À tout le moins, je souhaite que l'emplacement réservé n° 36 soit supprimé et que l'OAP soit modifiée de sorte que la voie de desserte envisagée ne soit pas traversante.

préemption invoqué, la vente n'ayant pas eu lieu. De plus, la préemption portait uniquement sur 25 % du Bien Non Délimité.

La création de cette future voie de desserte est d'intérêt collectif car elle permettra le désenclavement du quartier.

L'OAP n'oblige personne à vendre son terrain, mais simplement les aménageurs à respecter les principes d'aménagement édictés en cas d'urbanisation avérée, après accord des différents propriétaires concernés.

#### Analyse du commissaire enquêteur :

Le droit de préemption peut être exercé par les communes lors des ventes de propriétés. En exerçant son droit de préemption, la commune pourra élargir cette voie, désenclavant l'OAP n°8. Idem, l'emplacement réservé n°36 permettra de créer une voie entre l'impasse des Coccinelles et le cours Victor Hugo.

#### Urbanisme OAP n°8

##### M Hervé FOSSIER 17600 SAUJON (W50)

J'habite une maison du 19<sup>o</sup> siècle, proche du centre-ville, au calme dans une impasse, avec jardin et vue dégagée au sud sur de grands arbres et le ciel. Je l'ai achetée en 2010 et ai réalisé d'importants travaux pour y vivre avec mon épouse une retraite paisible et sereine. Cette maison et son Jardin occupent une surface totale de 672 m2 figurant au cadastre sous les sections AC n°540 (253 m2 au nord) AC n° 541 (374 m2 au sud).

Lot n°540 : 253 m2 dont 174 m2 de surface construite maison (136 m2) et dépendances (37 m2) + terrasse abritée et petit jardin paysagée. La maison, au nord, a une porte d'entrée et 6 fenêtres ouvrant directement à l'est sur l'impasse privée, ainsi que 2 fenêtres et une baie vitrée ouvrant vers le sud sur terrasse et jardin sans vis à vis. LE garage s'ouvre au sud sur le nord du lot n° 541.

L'OAP n'oblige personne à vendre son terrain, mais simplement les aménageurs à respecter les principes d'aménagement édictés en cas d'urbanisation avérée, après accord des différents propriétaires concernés.

<p>Lot n°541 : 374 m2 de jardin entretenu avec 1 grand laurier, 1 cerisier, 2 mirabelliers, 1 prunier et 1 buisson de romarin sur une pelouse entretenue. Espace de jeux (petits enfants) et de convivialité, ce jardin sert aussi de parking pour mon 2<sup>o</sup> véhicule et ceux de mes visiteurs. De fait Environ 160 m2, soit une profondeur de 20 m au nord permettent le stationnement, l'entrée/sortie du garage du sud du lot n° 540 et le respect du droit de passage de 3,30 m dont le lot n°541 est grevé en son nord</p> <p>Selon moi, les aménagements devraient :</p> <p>Laisser libre le droit de passage au nord du lot AC n° 541.</p> <p>Laisser une liberté de manœuvre et de parking privé au nord du lot AC n°541(environ 160 m2).</p> <p>Ne pas prévoir de hauteur de bâtiment diminuant la vue et la luminosité du sud (pour cette raison j'ai refusé des propositions d'achat, même partielles du lot AC n°541).</p> <p>Prévoir un trottoir le long de ma maison (est du lot n°540), assez large pour permettre sans risque l'accès à mon domicile, l'ouverture de mes volets ainsi qu'une circulation piétonne calme, sereine et en toute sécurité le long de ma maison.</p> <p>Tenir compte de la faible largeur de l'impasse, 6 m (murs à murs) et seulement 3 m à son début (sauf à supprimer les lots AC n° 1281 et 537).</p> <p>Prendre en compte les 5 sorties de garage/parking de l'impasse actuelle.</p> <p>Limiter la circulation et sa vitesse, tout en conservant le double sens de circulation dans la voie.</p> <p>Conclusion : Occupant une surface relativement faible par rapport à la surface construite, je ne suis pas favorable à la réalisation de cette OAP.</p>	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>L'OAP ne donnant pas de droit d'expropriation, elle ne pourra se réaliser qu'avec l'accord des propriétaires possédant les parcelles.</p>	
<p><b>Urbanisme Implantation OAP n°8</b></p> <p><b>Mme OUDIT Anne-Marie 17600 SAUJON (W86)</b></p> <p>En 2017, j'ai hérité de ma mère une maison sise au 41 Cours Victor Hugo à Saujon qu'elle avait achetée dans les années 60. J'en ai donné la nue-propriété à ma fille Laura Sebaoun tout en en gardant l'usufruit. Cette petite propriété figure au cadastre sous les sections AC n° 546 - 544 — 543 — 542 et 418.</p> <p>Si cette OAP était retenue nous n'aurions plus accès à la parcelle n° 542 qui, entre autres, nous sert de parking pour nos voitures afin de ne pas stationner dans le peu de parkings du Cours Victor Hugo. Par ailleurs, après avoir terminé la réfection en cours de la maison nous avons l'intention de réimplanter des arbres fruitiers dans cette parcelle ce qui s'avérerait impossible. De surcroît, l'accroissement du trafic résultant de la transformation de l'impasse en une rue occasionnerait une forte augmentation des nuisances.</p> <p>Pour toutes ces raisons ma fille et moi-même sommes défavorables à la réalisation de ce projet.</p>	<p>L'OAP n'oblige personne à vendre son terrain, mais simplement les aménageurs à respecter les principes d'aménagement édictés en cas d'urbanisation avérée, après accord des différents propriétaires concernés.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>L'OAP ne donnant pas de droit d'expropriation, elle ne pourra se réaliser qu'avec l'accord des propriétaires possédant les parcelles.</p>	
<p><b>Urbanisme OAP n°9 maintien des box</b></p> <p><b>M Jean Pierre BARBOTIN 17600 SAUJON (M5)</b></p> <p>Je vous informe que je conteste le projet OAP n°9 'Thiers'. Vous remercie de prendre en compte mon opposition face à ce projet</p> <p><b>Mme Françoise LETELLIER 17600 SAUJON (W14)</b></p> <p>Madame Françoise LETELLIER conteste le projet d'OAP n°9 « Thiers » : je déplore ce projet de logement dans mon quartier ayant acheté un petit appartement pour y être au calme et trouvé ce box juste à coté pour mes besoins urgents, tout ne rentre pas chez</p>	<p>Le centre-ville a davantage vocation à accueillir des logements que des boxes, ces derniers pouvant être placés en périphérie de la ville.</p> <p>Cet argument est d'autant plus vrai que la commune dispose de possibilités limitées d'extension (consommation d'espace plafonnée)</p>

moi ne pouvant pas me déplacer facilement il n'était pas prévu que vous envisagiez de raser ce bâtiment, donc je suis complètement contre ce projet et qui dit logements sociaux dit problèmes d'insécurité.

**Anonyme (W15)**

Je loue un box dans le centre ville de Saujon, je trouve cet endroit très bien placé et c'est pourquoi je soutiens le gestionnaire de cet établissement à l'opposition de la construction de bâtiments sociaux à sa place.

**Anonyme (W17)**

J'ai emménagé depuis 2 ans à Saujon et j'ai loué un box à citybox saujon rue Eugène Mousnier afin de pouvoir ranger mes affaires à proximité de mon domicile, Je me vois mal déménager de ce box pour aller vers un autre endroit, j'ai accès à pied à la rue Mousnier. Par conséquent, Je suis totalement opposé à une fermeture de ces locaux.

**M Robert CHEVALIER et Mme Sylvie CHEVALIER 17200 ST Sulpice de Royan (W18) et (M19).**

M et Mme CHEVALIER louent un box à « City box » car le stockage est insuffisant dans leur résidence principale. Ils trouvent pratique l'implantation de ceux-ci en centre ville et font leurs courses à Saujon conjointement à la visite du box. Ils sont contre le déménagement du box en périphérie.

**Mme Marie France DUMONT 16620 CHAMPAGNE (W20)**

Je ne suis pas d'accord avec cette décision d'enlever les box situés en centre ville (OAP-09) car ils sont indispensables pour les Saujonais et autres qui ne peuvent faire autrement que de louer des box de stockage.

**Mme Nelle CHAGOT 17600 SAUJON (M22)**

Le box que j'occupe maintenant depuis plus de 4 ans m'est indispensable. Ce box est important par le fait qu'il soit situé à proximité de chez moi et très utile. J'attire votre attention aussi sur le fait qu'il soit sécurisé et accessible de manière pratique et fonctionnelle. De nos jours, nous avons du mal à trouver des box abordables au niveau du prix, qu'ils soient en centre ville (proche de notre domicile), sécurisés, étanches, isolés et pratiques. Je ne comprends pas cette démarche de faire des logements à cet endroit, alors qu'il est possible de faire ça ailleurs autour de Saujon, voir dans des bâtiments inoccupés à ce jour en centre ville. Comme le bâtiment à côté de l'école Jeanne d'Arc qui fut en vente pendant très longtemps.

**Anonyme (M25)**

Il est inadmissible, de sortir le pain de la bouche des gens, pour envisager la construction de logements sociaux en plein centre ville en plus. Toujours est-il que si le plan aboutit, nous espérons rester en centre ville.

Personnellement j'ai de plus en plus de difficultés à marcher je ne me vois pas en dehors du centre pour me rendre à mon box.

**M Christophe DEPEUX 94300 VINCENNES (M27)**

Je vous écris pour vous faire part de mon opposition à la préemption des bâtiments relatifs au service rendu par Citybox au cœur de la commune. En effet, ayant recherché sur Saujon les opportunités de stockage en centre ville, en ayant été jusqu'à Royan côté ouest, et jusqu'à Saintes côté est, Citybox est le seul espace de stockage en centre urbain de la région.

Alors que les Seniors deviennent de plus en plus nombreux, et que les considérations écologiques sont primordiales, il ne me paraît pas concevable que des responsables municipaux prennent une décision allant à contre sens de ces mouvements de fonds structurants. En conséquence, je vous prie de retirer de ce projet cet espace, et de vous concentrer plutôt sur les espaces hors agglomération qui sont disponibles.

**Mme Nathalie BOURGADE 17600 SAUJON (M28)**

Ce box est à 50 mètres de mon logement, ce qui, pour moi est très

et qu'il est judicieux d'accueillir des personnes avec peu de moyens et / ou sans moyen de locomotion individuel au plus près des services, commerces et transports en commun.

Concernant l'argument de la réduction des déplacements polluants mis maintes fois en avant, le quotidien des habitants implique plus de déplacements que les quelques allers-retours qu'une personne effectue entre son domicile et son garde-meuble. Il est donc préférable que des habitants occupent le centre, plutôt que des boxes.

Afin de répondre aux besoins exprimés par les habitants, le règlement de la zone Uae (zone d'activités) sera modifié pour autoriser l'implantation de box de stockage.

utile car cela me permet d'y avoir accès plusieurs fois par semaine, car ma location ne possède ni garage , ni cave. J'y ai bien sûr des affaires personnelles ainsi que des biens de ma mère. Ne plus avoir cet espace de rangement proximité serait pour moi très embêtant car je ne vois pas louer un box sur Royan ou à des kilomètres de mon domicile, m'obligeant ainsi à utiliser mon véhicule.

**Mme Alexandra N GUYEN (M29)**

Je tiens à vous faire part de mon mécontentement ! En voici les raisons :

Cela fait 2 ans que je suis arrivée dans la région et je n'ai toujours pas trouvé de logement !!! Je suis actuellement hébergée par ma famille.

- Je gagne "trop" d'argent pour avoir le droit aux logements sociaux !  
- Mais, étant seule, je ne gagne pas assez d'argent pour les agences immobilières et les particuliers qui préfèrent louer aux couples avec 2 salaires !!

Donc ce box m'est nécessaire pour stocker mes affaires ! Je m'y rends à pieds, donc pas de pollution ! Et c'est le seul que j'ai trouvé qui rentre dans mon petit budget !

**Mme Catherine SCHEURER et M Patrick SCHEURER 17600 SAUJON (M30)**

Nous avons choisi cet emplacement de box en "centre ville" sachant qu'il est difficile de trouver une maison avec garage ou dépendance et que plus tard nos déplacements seront plus difficiles. Nous avons été surpris de voir que ces locaux faisant l'objet d'une orientation d'aménagement au profil de logements sociaux. Certes l'emplacement est idéal pour une bonne intégration des familles et proche des écoles. Toutefois pour notre projet personnel cette orientation pourrait modifier nos recherches d'habitation au profit d'une commune disposant de toutes les commodités y compris des dépendances. En espérant que ce projet à "long terme" ne sera pas retenu.

**Mme Lætitia DUTKO (M36)**

J'ai résidé en Charente Maritime et j'ai de la famille dans cette région. J'ai donc eu à stocker mes meubles dans un box sur la commune de Saujon pour une longue période. Sans ce lieu de stockage j'aurais dû transférer par transporteur mes meubles dans des départements à plus de 400km Ce lieu de stockage est pratique pour plusieurs raisons, sécurité, ma famille peut à tt moment s'assurer que tout va au mieux et je n'ai pas besoin de m'y rendre régulièrement pour x ou y raisons. Nous observons partout dans notre pays des directives non appropriées à tous les lieux de notre territoire. Il est du devoir des citoyens de manifester leurs avis mais surtout que l'on tienne cas des ces avis.

**Anonyme (W37)**

Je loue actuellement un box à Saujon qui est amené à disparaître. Comment fait-on avec une mobilité réduite pour retrouver un box à proximité. Merci de nous laisser un box en centre ville.

**M Philippe BERNARD 17120 SEMUSSAC (M42)**

J'ai impérativement besoin du box N° 129 que je loue à M. Nicolas GUILLOT depuis janvier 2014, où je stock les ébénisteries et les cartons d'emballages des enceintes acoustique que je fabrique à SEMUSSAC.

**M Eric ALEXANDRE 17920 BREUILLET (W47)**

Je loue depuis 10 ans un box au 2b rue Eugène MOUSNIER, j'apprécie la possibilité d'avoir un espace d'entreposage en centre ville, ce qui me permet d'aller chez mon médecin et d'y faire des courses lorsque je m'y rends. L'aménagement du site est très fonctionnel et très bien entretenu, je n'ai aucune envie d'en changer, sachant qu'il sera très difficile de retrouver un box aussi pratique et bien situé.

**M Nicolas GUILLOT 17200 ROYAN (M60)**

Je suis le propriétaire du local de stockage situé au 2 B rue Eugene MOUSNIER sous l'enseigne CITYBOX, mon siège social se situant

au 94 bd de la Marne 17200 Royan. .  
Je viens argumenter mon désaccord sur votre projet. L'analyse structurelle des locations à SAUJON repose sur ces constats:  
- l'accès rapide aux biens réduit l'usage des gros camions pour l'aménagement final.  
- optimisation des frais liée à la position centrale du bâtiment.  
- réduction de la production CO2 poids lourds les locataires pouvant réaménager tranquillement  
- un parking est intégré dans le bâtiment avec une hauteur de 3.2 m.  
- des personnes âgées n'ayant ni permis de conduire, ni cave, ni garage, ni grenier peuvent se rendre à pied dans leur box pour porter et retirer des affaires.  
- le professionnalisme de ma prestation peut se voir dans les commentaires laissés par les clients qui ont utilisé la location.  
- la proximité de la gendarmerie est rassurante  
- les déplacements pédestres domicile/box ne produisent pas de CO2 honorant notre époque attachée à l'empreinte carbone.

**Mme Frédérique TOURNEUR (M61)**

A Saujon les lieux de stockage sont inexistant, je ne dispose ni de garage, ni de cave, ni de grenier c'est la raison pour laquelle je loue un box. De plus, cet espace de stockage est très bien situé puisque près de la gendarmerie, ce qui est, surtout en ces temps troublés, très rassurant. Le bâtiment est toujours très bien entretenu et il est même devenu, avec le temps, un lieu d'échange et d'entraide. Ce qui est très appréciable. La société est rentable et rapporte à la collectivité territoriale des dividendes dont elle a bien besoin compte tenu de la baisse de donation de l'État.  
Donc tout naturellement me vient cette question : pourquoi?  
Pourquoi décider de supprimer cet espace?  
Pourquoi priver les habitants de cette opportunité?  
Quelle solution de remplacement proposez vous?

**Mme Martine LEJOSNE 17190 ST GEORGES D'OLERON (C62)**

La nécessité de trouver un box correspond souvent à une période de transition dans une vie ou le simple manque de stockage chez soi de façon temporaire ou de plus en plus souvent prolongée vu le prix des loyers. Mon box en ville, c'est aussi avoir la certitude que les petits trésors sentimentaux qui attendent leur prochaine destination, ne sont pas perdus au milieu de nulle part.

**M Romain PIPERAULT (M76)**

Étant locataire d'un de ces box, je trouve un intérêt du fait de son emplacement, de son stationnement et de la sécurité vis à vis de la gendarmerie proche des box Pour moi c'est une utilité indispensable, ne sachant pas où stocker mes affaires.

**M Olivier BARRE 17600 SAUJON (W83)**

Je suis locataire, depuis plus de 2 ans, d'un box dans le bâtiment de City Box, au 2 rue Eugène Mousnier à Saujon. Ce local me permet d'entreposer des meubles et objets que je ne peux garder à mon domicile, faute d'espace suffisant.  
La localisation de ce box, dans le centre-ville, me permet de coupler mes entrepôts ou retraits d'objets du box avec mes accès à la poste, à la pharmacie, à la boulangerie, ou à mes achats dans les commerces de proximité du centre. J'effectue tous ces trajets à vélo. De plus, l'activité alentour et la proximité de la brigade de Gendarmerie font que le local contenant ces boxes est sécurisé.  
Il existe de nombreux autres sites, à Saujon, qui permettraient d'accueillir ces logements, sur des terrains inoccupés. Pour ce faire, le PLU doit être révisé, et la zone urbaine pourrait utilement être étendue. Je compte donc sur votre compréhension pour faire que ce projet satisfasse l'ensemble des personnes concernées.

**Mme Geneviève Martin AUDEGUIL 33180 VERTHEUIL (M98)**

Je suis locataire du box 245 dans le local CITY BOX sis 2 bis rue

<p>Eugène Mousnier à Saujon. Il serait dommageable que ce bâtiment disparaisse non seulement pour moi mais également pour les personnes âgées qui résident à Saujon et peuvent se rendre à leur box respectif sans avoir besoin d'utiliser leur voiture...</p> <p><b>Mme Chantal DEVAUX 17600 SAUJON (C106)</b>  Depuis mon emménagement en Août 2020 j'ai eu l'opportunité de louer un box rue Thiers à City Box près de mon domicile rue Solférino, ceci me permet d'entreposer des affaires que je ne peux pas garder chez moi (exemple : déco de Noël et autres ), avoir ce box me permet de m'y rendre à pieds et sans déranger mes enfants ou voisins.  J'ai 80 ans, j'aimerais garder l'emplacement de ce Box qui m'apporte bien des commodités donc je m'oppose à ce nouveau projet PLU.</p> <p><b>M Philippe PIERRET 17600 SAUJON (C109)</b>  Le bâtiment situé avenue Thiers offre aux habitants ne disposant ni de caves ni de greniers la possibilité de ranger et stocker des biens personnels  - proche du centre ville,  - accessible rapidement à pieds  - Propreté du bâtiment, sécurisant les affaires et biens  - Sécurisation des lieux « renforcée » par la proximité de la gendarmerie  Il est à noter que les nouveaux logements sociaux ne disposeront pas en générale, pour les nouveaux arrivants, d'espaces de rangement privés suffisamment grands pour entreposer leurs biens soit en attendant leur installation, soit leur affaires en surplus,  De plus, la localisation de ce bâtiment permet en outre, en limitant les déplacements et mouvements de véhicules à moteur, un diminution notable des nuisances et des émissions polluantes et de CO2 ,, s'inscrivant ainsi dans la démarche vertueuse de notre époque pour la ville.</p> <p><b>Mme Marie-Hélène BEIHU 17600 SAUJON (C110)</b>  N'ayant ni cave ni grenier je stocke mes effets personnels dans un box que je loue à Saujon situé avenue Thiers références OAP 09. Le bâtiment est très bien entretenu et ne pollue pas ; et le fait que la gendarmerie soit proche me rassure.  Merci de penser aux gens qui sont dans ma situation et de garder cet espace qui ne pollue pas et qui rend service à beaucoup de monde.</p> <p><b>M Christophe POYRAULT 17600 SAUJON (R114-3)</b>  Nous avons un box qui nous est très utile étant au centre-ville et ouvert quand nous le souhaitons.  Nous souhaitons que ce lieu de stockage reste.</p>	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La commune désirant construire des logements locatifs sociaux dans le centre ville il n'y aura plus de box disponibles dans l'OAP n°9. Aussi, devant la forte demande des pétitionnaires, et pour que ce service puisse continuer à exister sur Saujon une possibilité d'implantation dans une zone d'activité sera proposée. Aussi, je demande que le règlement de la zone Uae soit modifié pour autoriser l'implantation de box de stockage.</p>	
<p><b>Urbanisme Implantation OAP n°9</b></p> <p><b>Mme Armelle CAMOIN, M Olivier CAMOIN, M Mathieu CAMOIN, 17600 SAUJON (W48) (W49) (W56) (C66) (C67) et Mme Marion CAMOIN 33000 BORDEAUX (W55)</b></p> <p>Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après mes observations portant sur le projet de révision du PLU de la commune de Saujon. Celles-ci concernent plus particulièrement l'OAP n°9 contre laquelle je m'oppose, dès lors qu'elle est de nature à impacter lourdement et durablement ma propriété (de même que celle de mes voisins) et à créer au demeurant également des problèmes multiples tant de stationnement que de circulation dans la zone.  Je suis propriétaire d'une maison et d'un jardin situés au 19, rue Thiers (parcelles cadastrées section AC n° 207/208/759).  Pour l'ensemble de ces raisons, vous comprendrez, Monsieur le</p>	<p>Les parcelles concernées sont partiellement impactées par la zone RS2 du PPRN donc difficilement constructibles.  Elles seront retirées du périmètre de l'OAP qui sera revue en conséquence.</p>

commissaire enquêteur, les raisons de mon attachement à cet héritage et le fait qu'il m'est insupportable de penser que l'on puisse m'exproprier des 2/3 de mon jardin pour édifier, en lieu et place de cet écran de verdure, un ensemble immobilier.

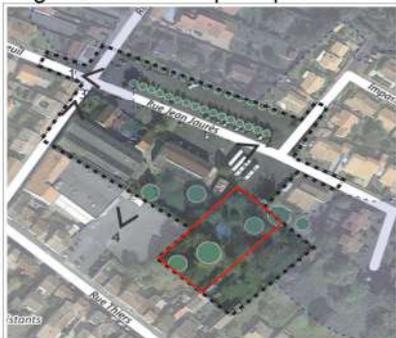
Mes voisins, dont les habitations sont situées aux 23, 25, 27 et 29 de la rue Thiers, sont également impactés par ce projet. Tout comme moi, ces derniers y sont farouchement opposés compte tenu des atteintes évidentes et durables que l'OAP n°9 aurait sur nos propriétés.

Tout d'abord, la localisation retenue pour accueillir ce projet ne peut qu'interroger. En effet, les parcelles concernées sont situées pour partie au sein de la zone Rs3 du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Ensuite, compte tenu du nombre de logements prévus et des dispositions du PLU applicables à la zone, la réalisation de ce projet nécessiterait a minima d'après nos calculs la création de 90 emplacements de stationnement. Il va en résulter une situation intenable pour les habitants du quartier.

De plus, transformer une zone arborée (en centre-ville) en zone bétonnée apparaît tout simplement aller à rebours des préoccupations actuelles liées au réchauffement climatique et à la nécessité de préserver ces poumons de verdure qui constituent de véritables zones de respiration.

Enfin, je souhaite également porter à votre connaissance le fait que le 3<sup>o</sup>m bâtiment prévu par cette OAP aura également pour effet de me priver définitivement d'un accès autorisé par la mairie de Saujon sur le parking Jean Jaurès. Cet accès est le seul par lequel je peux faire passer les engins lourds (tracteurs, tondeuse autoportée, etc.) nécessaires à l'entretien de ma propriété. En effet, pour des raisons structurelles évidentes, aucun autre accès ne peut être envisagé depuis la rue Thiers, aboutissant ainsi à une impossibilité « d'entrée-sortie » de mes engins sur la voirie publique.



Pour l'ensemble de ces raisons, je sollicite une suppression de l'OAP n°9 ou à tout le moins une modification de l'OAP n°9 afin que soient exclues ma propriété entière (ainsi que celles de mes voisins).

**Mme Nadine CHARPENTIER 17600 SAUJON (W51)**

Je tiens à renouveler ma décision de m'opposer au projet du PLU de la commune de Saujon concernant l'OAP n9. Je suis propriétaire du bien immobilier situé au 23 rue Thiers et si je me réfère au projet, je serais expropriée de tout mon terrain, piscine comprise, et j'aurais une vue directe de ma terrasse sur un ensemble immobilier !

Concernant les dommages collatéraux occasionnés par l'OAP, je pense qu'il est inutile de surenchérir car ma voisine du 19 rue Thiers les a largement détaillé dans le mail qu'elle vous a adressé : il va sans dire que je partage entièrement ses arguments. Nous sommes d'ailleurs tous d'accord pour nous opposer à ce projet (n 19-25-27-29 rue Thiers).

Je trouve impensable que quiconque puisse s'octroyer le droit de déposséder une personne d'un bien qu'elle a durement acquis. Cette future expropriation est à mon sens une atteinte à la liberté individuelle d'autant plus qu'elle ne résoudra pas le problème des 900 logements sociaux à construire d'ici 2025 étant donné que le projet PLU n'en prévoit que 470 donc la commune devra continuer à payer une amende.

Il me paraît évident que mon bien perd énormément de valeur sans terrain, donc pratiquement invendable avec cette épée de Damoclès.

Je demande donc par la présente, l'annulation définitive de l'OAP n9 qui me paraît totalement arbitraire.

**Mme Jeannette BERBIS et Mme Cécile BERTEAU 17600 SAUJON (M58)**

J'habite au 27 rue Thiers avec ma maman de 75 ans. Cela fait 41 ans que je vit ici, depuis que je suis née. C'est notre maison de famille.

J'ai hérité au décès de mon Père, il y a 19 ans, nous y sommes très attachée.

Nous n'avons même pas été informer , averti de ce projet, nous l'avons appris par hasard. Nous avons été choqué lorsque l'on a découvert sur le site de la mairie , en détail le PLU Thiers. C'est un projet qui est violent , intrusif et qui n'a aucune équité.

Mon jardin n'est pas constructible , (tout comme celui de mes voisins) il est en zone inondable. C'est noté au cadastre. Il fait partie de la zone ppm. Se sont des anciens marais. Je peux vous confirmer qu'il est bien utile d'avoir un fossé lors des fortes pluies pour évacuer l'eau comme on a pu avoir dernièrement, sans quoi le terrain serait impraticable, et les maisons aussi.

Nous ne voulons pas non plus d'un bâtiment au ras de notre terrasse, et de la chambre de ma maman au rez de chaussée.

Notre jardin deviendrai inexistant, il se retrouve imputer à 90% !! il ne nous reste plus de jardin, nous ne pourrons même plus faire notre potager qui à l'heure actuelle est appréciable autant financièrement que sur la qualité des produits et de plus est, permet à ma mère d'entretenir une activité en toute autonomie. C'est très important, essentiel et vital .

Nous ne voulons pas non plus de proximité sociale, le vis à vis, le bruit...

Cela va prendre la places de la nature, des animaux... j'aurais voulu de cela je serai partit vivre dans un lotissement.

On a actuellement des soucis de places dans la rue. Depuis les derniers travaux fait rue Thiers , on peut plus se garer. Cela va ne faire qu'engorger encore plus les problèmes...des places, de circulation...je suis moi même obligée de me garer sur le parking d' Aldi, on a pas de places !!

Pour ces raisons, je vous invite à revoir les termes du projet et à retirer la partie 'Thiers OAP 09' jardins privés du 29 au 19, d'autres solutions existent notamment au terrain disponible situé vers la gare qui serait bien plus adapté.

Ce projet nous cause à ma mère, mes voisines et à moi même un préjudice grave, réel et sérieux.

Je peux vous assurer de ma volonté à ce que ce projet ne pèse plus sur notre cadre de vie, je le contesterai par tout moyens de droit.

**Mme Sylvie MERCIER et M Jean-Marie MERCIER 17600 SAUJON (W68)**

Je viens réitérer ma décision de m'opposer au projet du PLU de la commune de Saujon concernant l'OAP n9. J'ai fait l'acquisition de cette maison située 25 rue Thiers en 1998, pour sa proximité avec le centre ville, mais aussi pour son jardin. J'aimerais pouvoir la transmettre à mes enfants dans son intégralité.

Je suis tout comme mes voisines totalement opposée à ce projet qui va nous déposséder d'une grande partie de nos terrains, et par conséquence diminuer considérablement la valeur de nos biens. Je demande donc l'annulation définitive de l'OAP n°9.

**Mme Betty MASSE 17600 SAUJON (W70)**

Je suis propriétaire de la maison située au n° 29 de la rue Thiers à Saujon (parcelle identifiée 0220) La totalité de mon jardin fait l'objet d'une des OAP du projet de PLU. Ce projet vise à s'accaparer la totalité de mon jardin et une partie des dépendances, ne me laissant que la partie construite de mon bien.

Ainsi, mon bien, comme ceux des autres propriétés concernées, est désormais dévalorisé pour ne pas dire invendable. Dans le même

ordre d'idée, je ne peux désormais plus engager aucuns travaux d'amélioration, ou de modification, ni même me projeter dans un quelconque futur. L'incertitude grave que fait peser l'OAP n°9 de ce projet de PLU sur ma propriété me cause donc un préjudice extrême. Au-delà du grave préjudice dont je suis victime, je ne peux que constater au vu des remarques plus techniques formulées par diverses parties intéressées et notamment par Madame CAMOIN que le projet d'AOP n°9 ne semble satisfaire ni les objectifs de la collectivité, ni respecter les règles légales, urbanistiques et environnementales.

Dans ces condition je vous remercie donc de bien vouloir noter que je demande le retrait pur et simple de la partie de l'OAP n°9 qui concerne les propriétés sises du 19 au 29 de la rue Thiers.

**Mme Noémie BEGAY 17600 SAUJON (W71)**

Je réside au 29 de la rue Thiers à Saujon dans la maison de famille propriété de ma mère. J'observe qu'une fois de plus les autorités locales préfèrent détruire la nature plutôt que de la préserver. Cette maison j'y ai passé mon enfance avec mes grands-parents bien aimés. En effet, la totalité du jardin fait l'objet d'une des OAP du projet de PLU.

Ce projet dont tout le monde, mairie incluse, s'accorde à dire qu'il ne verra probablement jamais le jour, ou alors pas avant au moins une décennie, anéantit toute valeur à cette maison, ainsi privée de son jardin.

L'incertitude grave que fait peser l'OAP n°9 de ce projet de PLU sur cette propriété me cause donc ainsi qu'à ma mère et à ma sœur un préjudice extrême.

Dans ces conditions je vous remercie donc de bien vouloir noter que je demande le retrait pur et simple de la partie de l'OAP n°9 qui concerne les propriétés sises du 19 au 29 de la rue Thiers.

**Mme Chrystelle VERGEZ 36000 CHATEAUROUX (W82)**

J'ai pris connaissance des différents projets de construction de logements sociaux sur la commune de Saujon et suis stupéfaite de celui qui vise à amputer de 80% les terrains des habitants de la rue Thiers. Ma mère et ma sœur résident dans cette rue depuis des années.

Je vois cette commune dépérir à chaque visite. C'est désolant et il en va de la responsabilité de la municipalité me semble t'il à redynamiser le cœur de ville. Avant de Construire de nouveaux logements il serait à mon sens judicieux de faire l'état des lieux de tous les logements vacants à réhabiliter et à racheter pour en faire des logements sociaux. Cela remettrait peut être un peu de vie dans la rue Carnot ! Parce que donner l'argument de construire des logements près des commodités ne tient franchement pas la route. Beaucoup de services sont plutôt à la périphérie. Pour en revenir au projet de la rue Thiers, parce que vous estimez qu'il y a trop d'étendue de jardin ,vous vous donnez le droit d'amputer les parcelles ! Des parcelles entretenues, arborées, avec des potagers. Ce ne sont pas des friches !

Faut il rappeler également que l'hiver le fossé est rempli d'eau qui peut arriver jusqu'à mi jardin. Faut il rappeler que cet endroit est marécageux Faut il rappeler que la gendarmerie a été inondée plusieurs fois.

**Mme Gabrielle FERREIRA et Mme Stéphanie FERREIRA 17600 SAUJON (W84)**

Ma mère est actuellement propriétaire d'une maison située 23 rue Thiers comprenant un grand terrain qu'elle a acheté en 2018 pour passer sa retraite à Saujon. Nous apprenons aujourd'hui qu'un projet de PLU de la commune de Saujon (OAP n°9) prévoit de déposséder ma mère de son terrain ainsi que de sa piscine pour correspondre à des attentes nationales complètement disproportionnées et irréalisables. Il est aberrant que cette obligation municipale vienne déposséder ma mère et par la suite ma sœur et moi de notre capital et patrimoine familial puisque cette maison perdrait toute sa valeur à la revente et serait inhabitable avec un immeuble accolé à la terrasse de la propriété de ma mère. De plus

<p>je reste perplexe de constater que la commune où nous habitons également envisage de dégager une zone constructible sur le terrain de ma mère sachant pertinemment qu'il s'agit d'une ville construite sur des marais et donc inconcevable pour un développement supplémentaire. Cette expropriation injuste ne viendrait en aucun cas remplir les obligations de la mairie puisque nous serons encore en deçà du quota exigé. C'est pourquoi cela me semble disproportionné par rapport à l'objectif poursuivi. Je demande donc par la présente l'annulation définitive de l'OAP n°9 qui me paraît arbitraire pour les raisons que je vous ai donné ci dessus.</p>	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Sur demande des propriétaires, la commune propose de réduire le périmètre de l'OAP n°9 afin de ne pas empiéter sur les parcelles AC 208, 214, 215, 216, 219, 220 et 759. L'espace constructible à dominante d'habitat pourrait être déplacé en remaniant le périmètre de l'OAP avec par exemple, l'inclusion des parcelles AC 197, 701 et 205 afin de ne pas réduire la possibilité de construire des logements locatifs sociaux dans cette OAP. Dans ce cas, il faudrait ajouter dans les orientations de cette OAP un espace de commerce de proximité pour remplacer l'existant sur la parcelle AC 197.</p>	
<p><b>Urbanisme Pertinence des OAP n°3 et n°6</b></p> <p><b>M HUE 17600 SAUJON (W81)</b></p> <p>Nous avons choisi d'habiter le quartier de la rue des roses trémières de Saujon car il y a encore quelques espaces non construits qui permettent une aération entre les différents lotissements et donc d'avoir un cadre de vie agréable.</p> <p>Des constructions sont maintenant en cours sur la plus petite parcelle de l'OAP03 (grand champ) et sans aucun doute dans un futur proche sur la grande parcelle de l'OAP03 ainsi que sur l'OAP06. Une centaine de logements sont prévus avec des constructions allant jusqu'à 13,71 m de hauteur.</p> <p>Toutes les maisons jouxtant ces parcelles vont être impactées par ces constructions avec pour conséquences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dévalorisation des maisons</li> <li>- Vue et ombre dans nos jardins et donc dégradation de notre cadre de vie</li> <li>- Augmentation du trafic routier chemin de Rangeard</li> <li>- Destruction de la petite faune locale (salamandre, grenouille arboricole...) que l'on trouve fréquemment dans nos jardins</li> </ul> <p>La tendance actuelle est plutôt de privilégier les espaces naturels, de minimiser les surfaces bétonnées et goudronnées pour parer aux inondations, d'aérer les espaces construits.</p> <p>Alors je m'interroge fortement sur la pertinence de tous ces projets de constructions et je trouve qu'il y a une grande incohérence entre ce qui est écrit dans le futur PLU et la réalité.</p> <p>Remarque : Pourquoi ne pas déplacer le terrain de rugby à proximité des autres complexes sportifs et prendre ce terrain pour y construire des logements ce qui permettrait de ne plus avoir de véhicules stationnés sur les trottoirs lors des matchs (problèmes de sécurité pour la circulation et surtout pour les piétons)</p>	<p>Ce secteur conservera son côté résidentiel ; les constructions envisagées auront une hauteur maximum de 6 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage (R+1 maximum)</p> <p>L'emprise au sol maximum autorisée est de 50 % et 30 % minimum du terrain devra rester en pleine terre.</p> <p>Le principe de mixité (logements collectifs et individuels) est assuré par les OAP.</p> <p>La volonté de la commune est de densifier ce secteur en construisant dans les dents creuses tout en préservant la qualité de vie des riverains.</p> <p>Le déplacement des stades, un temps envisagé (voir le rapport de présentation p 267) aurait généré de la consommation d'espace supplémentaire, ce qui n'aurait pas été envisageable.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Les aménagements programmés vont imposer de petits volumes qui ne dépasseront pas un étage. La gestion des eaux pluviales devra être conforme à la réglementation en la matière imposée par la CARA. La commune indique dans son avis que les bâtiments ne dépasseront pas le R+1, or rien est indiqué à ce sujet dans ces deux OAP. Aussi je souhaite que cette orientation soit indiquée dans le document de ces OAP n°3 et n°6.</p>	
<p><b>Urbanisme Constructibilité de parcelles en aléa modéré</b></p> <p><b>M Régis LAVOIES, Mme Réjane JEANNEAU et Mme Arlette TONNAY (Indivision LAVOIES) 17600 SAUJON (C7)</b></p> <p>Nous sommes propriétaires en indivision de parcelles cadastrées, section AW 215-216-217-218. Deux certificats d'urbanismes négatifs nous ont été délivrés le 12 février 2018 pour la construction d'une maison d'habitation qui ont été classées inconstructibles « ALEA MODERE » dans les planches graphiques du PPR.</p> <p>L'inconstructibilité de ces deux terrains serait liée au fait qu'ils seraient situés dans un secteur d'ALEA MODERE.(RS3 ou OS non précisé) submersion marine. Concernant les zones à risques</p>	<p>Le PLU permet l'urbanisation des parcelles visées. La doléance n'est pas directement liée au PLU.</p> <p>Le PPRN est une servitude d'utilité publique indépendante du PLU.</p>

<p>moyens ou faibles, le PPRI permet la délivrance du permis de construire dans la mesure où le constructeur s'engage à respecter les obligations inscrites au PPR et reprises dans les PLU. Il me paraîtrait équitable, de requalifier cette zone et d'introduire une règle intermédiaire de type orange OS, qui concerne toutes les zones fortement urbanisées en aléa modéré à court terme et de tenir compte des aménagements et ouvrages prévus dans le GEMAPI lors d'une révision du PPRI. Aussi Je vous remercie de bien vouloir consigner ces incohérences d'appréciation dans votre registre d'enquête et d'en demander la rectification dans vos conclusions futures.</p>	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Les parcelles AW 215, 216, 217 et 218 sont classées en zone UB2 dans le projet de révision du PLU, elles sont donc constructibles.</p>	
<p><b>Urbanisme implantation dépôt Train des Mouettes</b></p> <p><b>M Pierre VERGER 17600 SAUJON (W16)</b></p> <p>Le Train des Mouettes est un chemin de fer touristique et historique, acteur important du tourisme de l'arrière des plages avec une activité sur toute l'année. Aujourd'hui nous recevons plus de 47 500 voyageurs en 2023 ( 9 800 en 2008) dont environ 35 000 au départ de Saujon. Le départ de Saujon est très important car il permet une correspondance avec les TER (500 m à pied) et est très bien desservi par deux axes routiers importants que sont la RN 150 et le RD 14.</p> <p>Le site de la gare de Saujon est très contraint car il ne permet pas le stationnement de tous les véhicules de nos voyageurs (plus de 1 000 sur les grosses journées soit entre 250 et 300 véhicules) .Le parking actuel n'a pas de possibilité d'extension sauf à voir un usage mixte et saisonnier (juin à septembre) du périmètre de l'emplacement réservé ER 28, traitement des eaux pluviales et stationnement naturel sur le haut de la parcelle.</p> <p>La configuration des lieux ne permet pas de stationner le matériel en exploitation dont le SEUDRE OCEAN EXPRESS qui nous oblige à de nombreux trajets à vide entre Chaillevette et Saujon (26 kms à chaque circulation et deux heures de plus pour chaque membre de l'équipe).</p> <p>Comme il est indiqué dans le courrier joint adressé à Monsieur le Maire lors de la consultation des PPA, nous sollicitons le classement d'un espace le long de la voie ferrée afin de pouvoir réaliser un stationnement sécurisé de nos trains avec la possibilité de réaliser ultérieurement un bâtiment technique de l'ordre de 500 m². Cet espace pourrait également permettre de stationner des véhicules de nos voyageurs avec une liaison ferroviaire entre le site et la gare du TdM de Saujon.</p> <p>Dans le plan de développement du Train des Mouettes nous estimons que le nombre de voyageur transporté peut progresser jusqu'à la barre de 60 000 personnes (échéance 5 ans).</p> <p>Il est à noter que la circulation du SEUDRE OCEAN EXPRESS amène un tiers des voyageurs à réserver au moins une nuitée sur le territoire et cela en toute saison.</p>	<p>Le projet communal ne peut pas générer de consommation d'espace naturel et forestier supplémentaire.</p> <p>Toutefois, le futur SCOT de la CARA devrait permettre à la commune de Saujon d'ouvrir à l'urbanisation une plus grande superficie.</p> <p>Le projet du train des Mouettes sera étudié lors d'une future révision du PLU de Saujon notamment pour mise en compatibilité avec le SCOT approuvé.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le projet de l'association Train et Traction présente plusieurs avantages : La centralisation des activités d'entretien, la restauration des véhicules , le parking des trains, la sécurisation des voitures et locomotives classées « Monuments historiques » mais aussi la décentralisation des parkings visiteurs et à terme la création d'un musée ferroviaire sur Saujon développant de facto les activités touristiques de la commune.</p> <p>Une implantation alternative sur les friches de la SNCF situées derrière la gare a été étudiée. Elle présente l'avantage d'un terrain disponible et déjà équipé des voies ferroviaires mais a été écartée par l'association « Train et traction » car il serait alors nécessaire de croiser les voies de la SNCF, ce qui nécessiterait un permis agréé pour piloter les trains, ce qui est inenvisageable aujourd'hui.</p> <p>Une implantation du projet au lieu dit « Les Touzelleries » situé sur les parcelles 343, 344,345, 358 et 361 section D classées en zone A ont une emprise de 3,38 ha a été proposée. Ce projet aurait la conséquence de réduire les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de cette superficie. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit dans sa quatrième orientation de renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement avec l'objectif de</p>	

réduction d'un peu plus de 40% de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers par rapport à la décennie passée. Le projet d'implantation sur les parcelles citées ci-dessus porterait la réduction des espaces NAF à 32 % ce qui est insuffisant pour être compatible avec le PADD.  
La commune indique que l'adoption du nouveau ScoT approuvé permettrait de dégager des surfaces pour ce projet, il sera alors nécessaire de réviser le PLU pour adopter cette modification.

### **Urbanisme construction d'un hôpital**

#### **M Thierry DUBOIS 17600 SAUJON (W21)**

La partie jaune clair correspondant au terrain cadastré AN0099 deviendrait classé dans le prochain PLU en zone agricole. Comme vous pourrez le remarquer, sur le plan de masse annexé, il est prévu la réalisation d'un hôpital de jour et d'une salle de conférence avec parking. L'autorisation de cette création ayant été donné par l'ARS de NA, une demande de permis de construire est en cours de préparation. Je vous confirme que nous sommes prêts à échanger une zone non-constructible de la parcelle en bleu au profit de la constructibilité de la parcelle en jaune, permettant la réalisation des projets cités ci-dessus.

#### **Mme Marielle GUILLAUD 17600 SAUJON (W38)**

Notre projet de développement pour les 10 prochaines années concerne notamment deux projets immobiliers de grande envergure pour poursuivre le développement de nos activités thermales et médicales. Nous envisageons également l'extension de nos solutions d'hébergements pour le développement de l'activité thermale. Nos besoins sont croissants et justifient de préserver une réserve foncière.

Le 28 avril 2023, nous avons obtenu de l'Agence Régionale de Santé de Nouvelle-Aquitaine (ARS), l'autorisation de créer un hôpital de Jour de 10 places en psychiatrie générale.

Cette autorisation nous permettra de développer une nouvelle forme d'activité de soins en proposant une prise en charge alternative à l'hospitalisation complète avec une mise en œuvre envisagée début 2025.

Ce projet nécessite la construction d'un nouveau bâtiment d'une superficie d'environ 900 m<sup>2</sup> auquel seront adossés un bâtiment dédié au sport pour les patients d'environ 260 m<sup>2</sup> et d'une salle de conférence d'environ 340 m<sup>2</sup>. Nous prévoyons également une extension des parkings pour accueillir ces nouveaux patients.

L'implantation du bâtiment est prévue sur la parcelle cadastrée n°99, section AN.

Un accès depuis la rue de Saintonge permettrait un accès plus direct sans passer par le centre-ville.

La parcelle n°99 section AN, actuellement constructible, se voit amputée d'une grande partie de sa surface constructible avec le futur PLU. Le nouveau découpage de la parcelle n°99, section AN proposé dans le cadre du futur PLU ne permettra pas l'implantation de l'hôpital de jour.

Nous demandons la révision de la zone constructible. Nous proposons un redécoupage de la zone tel qu'elle est présentée dans le plan ci-dessous Le zonage tel que nous le proposons permettra l'implantation de l'hôpital de jour et de sa future extension ainsi qu'un accès depuis la rue de Saintonge. **La surface constructible additionnelle que nous souhaitons préserver est d'environ 16.233 m<sup>2</sup>.**

Conscients de la contrainte de réduire les zones constructibles sur Saujon imposée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), nous proposons un redécoupage de la zone Parc des Chalets (cf. plan n°2 annexé), concernant les parcelles cadastrées n°1037, 159 et 160 section AB dont nous sommes propriétaires, afin de céder une partie de la zone constructible contre la surface additionnelle susmentionnée pour la parcelle n°99, section AN.

Pour le parc des Chalets :

Parcelle 159 : surface de 3.700 m<sup>2</sup>

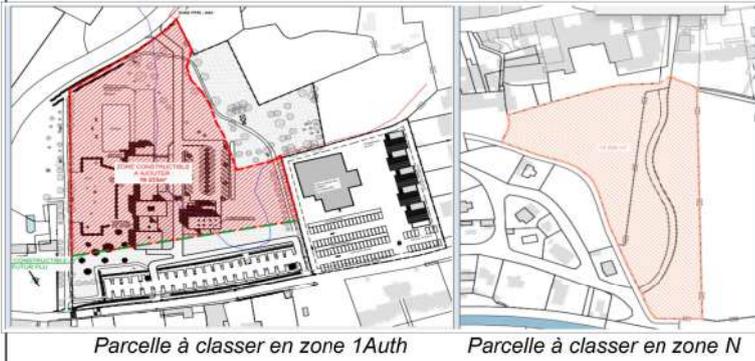
Parcelle 1037 : surface de 6.420 m<sup>2</sup>

Parcelle 160 : surface de 4.880 m<sup>2</sup>

La commune est bien consciente de l'importance économique et de l'intérêt collectif que représente l'implantation d'un hôpital sur son territoire.

La faisabilité du nouveau projet, présenté bien tardivement, est à étudier en concertation avec les services de l'État car il génère une consommation plus importante que celle envisagée initialement.

La surface constructible ainsi cédée serait d'environ 14.826 m<sup>2</sup>.



**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le projet de construction d'un hôpital de jour est capital pour l'économie de la commune. Saujon ne serait pas Saujon sans les thermes et ce projet d'extension dans les compétences de l'établissement ne peut que renforcer le développement économique de la commune.

Les parcelles AB 1037 et 159 ont été classées en zone Uth donc urbanisable. Pourtant le SAGE de la Seudre signale que ces deux parcelles sont dans une zone humide.

Les Thermes de Saujon demandent de pouvoir construire un hôpital de jour sur la parcelle AN 99 classée en zone A dans le projet.

Je préconise de classer les parcelles AB 1037 et 159 d'une superficie totale de 10120 m<sup>2</sup> en zone naturelle et qu'en compensation de classer une partie de la parcelle AN 99, d'une superficie équivalente soit 10120 m<sup>2</sup>, en zone U afin d'autoriser l'établissement des Thermes à construire un établissement de santé. Les bâtiments pourraient se situer en partie ouest de la parcelle en évitant les espaces verts protégés et la zone BS1 du plan de prévention des risques naturels. De cette manière le bilan des superficies des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers reste inchangé.

**Urbanisme Loi SRU**

**Mme Régine BERGER 17600 SAUJON (W40)**

Il faut que l'État adapte cette loi aux petites communes rurales comme Saujon et renonce à imposer autant de logements sociaux. En effet, plus le nombre de logements sociaux augmente, plus les charges de fonctionnement s'accroissent pour la commune et donc, plus les impôts locaux s'alourdissent encore et toujours plus, d'année en année sur ceux qui payent des impôts locaux.

Les charges de fonctionnement reposent sur des mécanismes complexes et pas uniquement sur la mairie de Saujon.

La loi impose à la commune d'apporter sa pierre à la production de logements sociaux. Pour mémoire, leur part ne représente que 4% du parc de résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (voir le rapport de présentation, p 38). A ce titre, un effort de production paraît légitime même si des débats peuvent avoir lieu quant à l'objectif de production final. L'effort de rattrapage serait également plus doux si la production de logements sociaux avait été soutenue au cours des deux dernières décennies, et même avant. La municipalité prend acte de la situation actuelle et réagit en conséquence.

**Analyse du commissaire enquêteur :**

La commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit comporter une part de 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de son parc de résidences principales. La commune de Saujon qui n'en possède que 4% se doit de favoriser leur construction pour diminuer les amendes payées à l'État.

**Urbanisme Principe de réciprocité**

**M Olivier CHANOLLEAU 17600 SAUJON (W45)**

En page 51 du rapport est indiqué les éleveurs sur la commune et la destination de leurs bâtiments.

En ce qui me concerne (éleveur au Breuil) une erreur est présente sur la destination de mon premier bâtiment (parcelle 734), il est mentionné que mon bâtiment est un bâtiment de stockage agricole hors ce n'est pas le cas ce bâtiment est destiné à l'élevage.

En lien avec cette observation, les terres faces à ce bâtiment sont donc des terres Agricoles pour respecter la loi de réciprocité (article L 111-3 du code rural) hors elles figurent actuellement dans le

La commune est informée de la présente de ces deux élevages à proximité des zones urbaines.

Le principe de réciprocité sera vérifié lors de la demande de permis de construire, en concertation avec la chambre d'agriculture.

Les distances d'éloignement sont conditionnées à la qualité de l'élevage est peuvent varier de 50 à 100 mètres (article 153.4 du règlement sanitaire départemental de Charente Maritime et

<p>rapport de présentation et sont inscrites au PLU. La loi de réciprocité implique de respecter une distance de 100 mètres (pour les élevages de plus de 100 animaux) entre le bâtiment d'élevage et les constructions à usages d'habitations. Avec la présentation dans le rapport la distance n'est pas appliquée.</p> <p><b>M Michel RENOULEAU 17600 SAUJON (C111)</b> Monsieur Michel RENOULEAU signale que la parcelle A 1483 classée en zone UB2 ne respecte pas le principe de réciprocité avec son étable. Il signale aussi le dangerosité d'un accès de cette parcelle à la voie publique.</p>	<p>arrêté du 27/12/13 relatif aux prescriptions générales applicables aux ICPE). De plus, le règlement de la zone UB autorise des constructions qui ne sont pas soumises au principe de réciprocité.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Il est difficile de définir les principes de réciprocité entre les élevages et les habitations dans le cadre de cette révision générale de PLU. En effet, cette distance peut varier de 50 m à 100 m en fonction de plusieurs facteurs. Aussi, est-il souhaitable de les étudier au cas par cas lors de l'attribution des permis de construire.</p>	
<p><b>Urbanisme projet SCI Jeanne d'Arc</b></p> <p><b>Mme Annick ALBRYCHT 17600 SAUJON (W52) (M54)</b> Construction projet SCI Jeanne d'Arc : Depuis des années (1er permis de construire affiché en 2019), ce projet est inacceptable, refusé, reporté, etc pour x raisons que vous connaissez depuis longtemps, mais vous vous acharnez à le maintenir , alors qu'il n'est pas viable, exemple, pas d'accès pompiers pour le bâtiment du milieu !!!! et rappelons qu'aucun bornage n'a été fait ni accepté bien sûr... De plus, actuellement de beaux tilleuls agrémentent la place de l'ancienne école, quelle stupide idée de les abattre pour construire des logements, et ensuite planter d'autres arbres à la place de l'ancienne école, qui vont mettre des années avant de pousser... laissez cette jolie place arborée et modifiez l'implantation des bâtiments derrière les tilleuls.</p> <p>Autre point sans réponse positive de la mairie : le mur mitoyen : Je rappelle que ce mur mitoyen m'appartient (cf courrier du 7/12/21) et que mon terrain était bien clos, le chaperon orienté chez moi, et que la cour du terrain arboré n°502 n'a jamais été close depuis mon arrivée. A l'époque, c'était la maison des associations, tous les adhérents et voisins stationnaient tout comme sur le lot n° 503. Depuis un expert m'a confirmé en 2021 que ce mur m'appartient. Prendre en compte les risques liés à l'inondation et à la submersion dans les réflexions liées au PLU. Dans le dernier permis de construire SCI Villa Jeanne d'Arc à Saujon, de novembre 2021, un point n'est pas abordé : l'écoulement des eaux pluviales. J'ai déjà posé cette question au service urbanisme lors de ma visite du 10/01/2022, ce dernier m'a répondu de façon très vague qu'une étude serait menée, mais rien en cours à cette époque. J'ai également déposé cette observation le 14/06/2022 sur le registre d'enquête publique. Il a été constaté par expert que la voie de l'ancienne école est en pente, ma parcelle AC 1155 est en contrebas, tout comme la zone de constructions, absence de grilles d'avaloir et de système de drainage aux abords de cette voirie, d'où le risque d'inondations qui sera accru avec ce projet. Encore une raison supplémentaire pour revoir complètement ce projet. A cause de ce projet ridicule, ma maison ne se vend pas.</p> <p>Autre remarque relative à l'éclairage : pourquoi cette impasse n'a jamais été éclairée, c'est dangereux, ce n'est pas une question d'horaires ni d'économies, il n'y a jamais eu de lumière, il faut entrer et sortir avec une lampe dès qu'il fait nuit, ce n'est pas normal. Et c'est la même chose du côté de l'impasse donnant cours Victor Hugo.</p>	<p>Ces observations font référence à un problème privé qui ne peut se régler dans le cadre du PLU.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Cette observation est sans incidence sur le projet de révision générale du PLU.</p>	
<p><b>Urbanisme projet d'OAP « Normanderie »</b></p> <p><b>M Christophe BRUNET 17600 SAUJON (M59) (C64)</b> La SCI la Normanderie, dont le siège social est situé au lieu-dit La</p>	<p>Les parcelles sont en zone Ub du PLU actuel</p>

<p>Normanderie (17600 SAUJON) est propriétaire d'un terrain constitué des parcelles cadastrées section C n° 0314, section C n° 1217, section C n° 1218, d'une superficie totale de 6748 m2, sis Chemin des Perches, La Normanderie (17600 SAUJON), lesquelles sont ceinturées par des routes et chemins.</p> <p>Le terrain précité est situé en zone Ub du PLU actuel de la commune de Saujon. Reste que, le projet de PLU prévoit que le terrain précité soit classifié en zone Agricole. Le classement du terrain de la SCI en zone Agricole apparaît, d'une part, déconnecté avec la réalité dès lors que celui-ci à un caractère artificiel, qu'il n'a rien à protéger et que ce classement contrevient à la volonté de création de logements, et, d'autre part, il sera démontré que la loi littoral ne saurait être un obstacle au maintien du terrain précité en zone urbaine.</p> <p>Le règlement écrit du projet de PLU insiste sur le caractère fragile des zones agricoles en ce qu'il rappelle que ces zones sont "à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des sols" (page 190 du projet de règlement écrit).</p> <p>Il en ressort que la zone À à vocation à être protégée en raison des divers aspects exposés. Or, le terrain objet des présentes observations ne présente aucune caractéristique qui inviterait à protéger cette zone. Cela est même confirmé par le projet de PLU.</p> <p>Enfin, une étude du sol relate que le terrain est remblayé et qu'il supportait bien des constructions (à titre de précision, le terrain est actuellement intégralement clôturé en panneau et goudronné pour partie).</p> <p>Aussi, il est précisé aux termes du rapport précité que la préservation des terres agricoles se conçoit à l'échelle des sites retenus et que les élus ont privilégié des zones à valeur agronomique faible afin que ces zones passent en zone U.</p> <p>L'extension de l'urbanisation doit en effet se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants (article 121-8 du Code de l'urbanisme). Reste que, la voie ferrée ne constitue pas une rupture d'urbanisation.</p> <p>Il en ressort que les parcelles en question sont bien situées en continuité avec l'agglomération existante. Eu égard à ce qui précède, les parcelles ne sauraient être classées en zone À et ne peuvent que rester en zone Urbaine.</p> <p><b>M Michel FEUILLYE, Mme Françoise FEUILLYE et M Frédéric FEUILLYE 17600 SAUJON (W74)</b></p> <p>Les parcelles n° 314, 1217 et 1218 ont pendant longtemps été exploitées à des fins de stockage (silos) ayant abouti à une artificialisation des sols. Le caractère artificialisé des zones concernées est d'ailleurs toujours palpable. Comment la Mairie peut justifier ce classement agricole sur des terrains qui ne le sont plus depuis plus de 50 ans ?</p> <p>Préfecture qui considérerait que l'urbanisation de ce secteur serait incompatible avec les dispositions de la loi Littoral. Pour justifier cette position, le Préfet se fonderait sur les jurisprudences suivantes: Cour administrative d'appel de Marseille du 25 février 2019 (n° 17MA00206), et Cour administrative d'appel de Nantes du 31 mai 2017 (n° 15NT01914). Toutefois, ces deux arrêts ne nous apparaissent ni pertinents ni transposables à notre cas.</p> <p>Voir les jurisprudences (CAA Marseille, 25 février 2019, n°17M00206), (CAA Nantes, 31 mai 2017, n°15NT01914), (CAA de Nantes, 5 février 2019, n°18NT00384) et (CAA de Nantes, 28 décembre 2016, n°15NT00579).</p> <p>Ainsi, dans cette affaire, la présence de la RD 210 qui sépare le village de la zone 1AUa n'a pas été considérée comme constituant une rupture dans l'urbanisation. La volonté des auteurs du PLU de créer une liaison douce permet d'établir le lien existant avec le village. Il apparaît clairement que les jurisprudences invoquées par la Préfecture ne constituent pas une justification de cette OAP.</p> <p>La présence de la voie ferrée à proximité de nos terrains doit donc être regardée comme un atout et non un obstacle. Comment la Mairie peut justifier l'abandon de ce projet d'OAP Normanderie, après avoir investi autant d'argent dans la gare intermodale, alors</p>	<p>néanmoins, ces terrains restent inconstructibles au vu de la loi littoral.</p> <p>Un permis de construire a été déposé le 28 juillet 2023 sous le numéro 01742123N0026, sur les parcelles concernées. Cette demande de permis a fait l'objet d'un refus au motif que le projet était en discontinuité de l'urbanisation existante (article L121-8 du code de l'urbanisme) et situé dans un secteur dépourvu de construction, d'équipements collectif, administratif, commercial ou culturel.</p> <p>La mairie s'est battue pour l'urbanisation de terrains au Sud de la voie ferrée. Elle souhaitait ardemment l'urbanisation aux abords de la gare (voir multiples comptes-rendus à l'échelle de la révision du PLU, notamment le CR du 16/12/21 avec l'État).</p> <p>La faible qualité agronomique des sols n'est pas en contradiction avec le zonage en A.</p> <p>Ce terrain reste une friche « agricole » et pourrait être utilisé pour l'implantation d'ouvrages pour la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.</p>
---	--

<p>que le développement de ce secteur est clairement dans les objectifs du SCoT, du DOG, du PADD et du rapport de PLU ?</p>	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Comme la commune l'a signalé dans son mémoire en réponse, les permis de construire au sud de la voie ferrée ne sont pas acceptés, en effet les services de l'État ont demandés à la commune le 16 décembre 2021 de ne plus développer l'urbanisation dans cette zone. De fait, l'OAP « Normandie » ne pouvait pas être maintenue, les parcelles en face de la gare ont été classées en zone agricole.</p>	
<p><b>Urbanisme divers</b></p> <p><b>M Michel FEUILLYE 17600 SAUJON (W102)</b></p> <p>Dans ce type de projet il faut un minimum de concertation et d'écoute de ses administrés sur leur vie courante. Visiblement la Mairie a travaillé dans son coin avec un cabinet Bordelais, sans aucune communication :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ils bloquent la vente d'un terrain à la DDE, en le classant agricole, alors que cela permettait d'assurer le déménagement des entrepôts dans le cadre de l'OAP 07 Glycines (Contributions 46-63 et avis du département)</li> <li>- Ils ne consultent pas l'établissement des Thermes, alors que c'est le poumon économique de la commune (Contribution 21 et 38).</li> <li>- Ils classent en agricole un terrain qui n'est pas cultivable (ancien silo en face de la gare Contribution 59).</li> <li>- Ils ne consultent pas les propriétaires des jardins gravement amputés dans les OAPO7 et OAPO9. Ces propriétaires ne veulent pas vendre ce qui laisse peu d'espoir pour ces OAP, à moins d'aller jusqu'à l'expropriation. (Contributions 48-48-55-56-51-65-68-70-71-73-82-84-69-57-86-87...)</li> <li>- Ils ne recensent pas les propriétaires qui eux sont prêts à vendre leur terrain pour y faire des habitations (Contributions 3-9-13-26-34-43-73-78-85-87-91-96 ....)</li> <li>- Ils pénalisent ou moins 20 saujonnais en supprimant les box au centre-ville (Contributions 14-15-17-18-20-22-25-27-28-29-30-36-37-42-47-60-61-62-76-83),</li> </ul> <p>Nous avons appris que la Commune était propriétaire de plusieurs bâtiments qui restent à l'abandon, alors qu'ils pourraient faire l'objet d'une réhabilitation pour en faire des logements sociaux. On a listé au moins 3 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ancien local du club de canoé au 26 rue Pierre Loti</li> <li>- Une belle maison bourgeoise au 2 rue Henri Dunant</li> <li>- Une grosse bâtisse 15 rue d'Aunis</li> </ul>	<p>La procédure de révision générale du PLU est réglementée par le code de l'urbanisme.</p> <p>A ce titre , toute la procédure d'élaboration du PLU a été faite en concertation avec la population comme le rappelle la délibération du conseil municipal en date du 8 juin 2023 (bilan de concertation et arrêt de projet)</p> <p>De plus, l'enquête publique a aussi pour but d'informer la population et de lui permettre d'émettre son avis.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire enquêteur confirme que la procédure suivie pour cette révision générale du PLU est conforme aux codes en vigueur.</p>	
<p><b>Urbanisme extension de l'urbanisation</b></p> <p><b>M Julien BIROT 17600 SAUJON (W89)</b></p> <p>Mon postulat est plutôt simple et fait preuve simplement de bon sens. Nous sommes de plus en plus nombreux c'est un fait, et la commune de Saujon accueille de nouveaux habitants régulièrement. Il est donc nécessaire de créer de nouveaux logements. Seulement depuis de nombreuses années la mouvance individualiste a poussé la population vers le pavillon individuel en lotissement aux détriments de terres agricoles qui servent à nous nourrir. En effet en 2023 le jour du dépassement est tombé le 02/08. N'est donc t-il pas d'intérêt public d'avoir une politique du logement favorable à la production de nourriture pour sa population ?</p>	<p>La promotion de la densité va dans le sens de la préservation des terres agricoles et le « soft-power » du pavillonnaire est en effet très dommageable. Certains territoires font le choix de développer les circuits courts et la production agricole locale. Ce projet est concevable, en marge du PLU</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le PADD limite l'extension de l'urbanisation à 40% des pratiques de la dernière décennie. Cet objectif a été tenu malgré les pressions exercées pour une mise en conformité du nombre de logements locatifs sociaux imposé par la loi SRU.</p>	
<p><b>Urbanisme loi SRU</b></p> <p><b>Armelle CAMOIN, Michel FEUILLYE, Valérie REYNAUD, Maurice</b></p>	

<p><b>CLEMENT, Marie RODRIGUES, Joëlle BOYER, Alexandre LICHOU, Lucie GUILLON, Philippe HUE, Sandrine LE GALL, Mk SARRAZIN, Camille RUAUD, Carine LASSEN, Michel DURET, Lionel DAVEAU, Yannick PACAUD 17600 SAUJON, Bianca STELLA, Alain ROUPNEL, Marie-Claude PIGNOT, Marie Nicole BAYONNA, Cathy HOARAU, Roberte GAMELIN, Noëlle MATHIAS Jacqueline DURET, Mélanie ROUSSEAU, Richard ANIN, Nelle CHAGOT, Christophe DEPEUX, Johann BARILLEAU, Jean.Claude SHMIT, Mélanie TERVER, Régine BERGER, Laure CHARPENTIER, Gabrielle FERREIRA, Stéphanie FERREIRA, Christophe VERNIER, Romain PIPERAULT et Monique COUNIL (W94)</b></p> <p>Notre commune paye depuis 5 ans une amende annuelle (aux alentours de 200 000€) liée au déficit de logements sociaux. Le nouveau PLU ne permet pas de remédier à cette situation car l'état nous confronte à un paradoxe : d'un côté l'injonction d'ici 2025 de se mettre en conformité avec la loi SRU (25% de logements sociaux) et de l'autre l'obligation de trouver des solutions au sein de l'actuelle zone urbaine qui est saturée, conduisant à des projets sur des jardins privés, qui ne fournissent que la moitié des logements sociaux demandés.</p>	<p>La commune a construit la première mouture de son PLU dans l'objectif de résorber son déficit de logements sociaux à l'horizon des 10ans. Suite à la consultation des PPA et à l'impossibilité de consommer plus d'espaces NAF, il a été décidé de retravailler le projet complet. Consciente de cet état de fait, la commune fait tous les efforts pour résorber le plus rapidement possible ce déficit.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>La commune projette dans cette révision générale du PLU de résorber 50% du retard en logements locatifs sociaux tout en tenant l'objectif du PADD qui limite l'extension de l'urbanisation à 40% des pratiques de la dernière décennie.</p>	
<p><b>Urbanisme Projets de la ville dans les propriétés privées</b></p> <p><b>Mme Peggy RUSSO 17600 SAUJON (W95)</b></p> <p>Je trouve qu'il n'est pas normal que la ville spolie des habitants de leur propriété privé en centre ville, en se réfugiant derrière un intérêt public. Il existe beaucoup d'espaces sur le territoire qui pourraient être exploités, en étendant les zones à bâtir en direction de nos villes frontalières: vers Médis, vers le Chay, vers St Sulpice, vers l'Eguille...</p> <p>De plus, quel est l'intérêt de faire la chasse à de toutes petites surfaces alors qu'il existe d'immenses espaces inoccupés et inexploités. Exemple au delà de la voie ferrée, etc..</p>	<p>Le contexte législatif ne permet pas l'étalement visé. La mairie ne va exproprier personne pour réaliser des logements sociaux. Les opérations se feront au bon vouloir des propriétaires.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Ce projet de révision générale du PLU ne prévoit aucune expropriation.</p>	
<p><b>Circulation vitesse RD 14 et OAP n°2</b></p> <p><b>M Dominique TONNAY 17600 SAUJON (W6)</b></p> <p>En tant que riverain de la rue de La Courée et de la route de La Tremblade RD 14, je me permets d'attirer votre attention sur un problème devenu majeur dans notre quartier : la vitesse des véhicules et la mauvaise utilisation du plateau surélevé constituent une gêne importante pour les riverains en nuisance sonore ainsi que le trafic routier dans ce quartier.</p> <p>Lorsque les voitures et surtout les camions en circulation se croisent, ceux-ci se rapprochent dangereusement du trottoir, là encore à grande vitesse, mettant en danger la sécurité des piétons.</p> <p>Aussi je vous serais reconnaissant de bien vouloir inscrire à la révision du PLU l'aménagement de cette entrée de ville pour notre quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installation d'un contournement, d'une déviation de la circulation des poids lourds sur cet axe et cette entrée de ville particulièrement fréquentée.</li> <li>- Veiller à ce que le plateau à la hauteur de la rue des Pavots soit correctement adapté et insonorisé, surtout dans le cas où la voirie est fortement fréquentée par des véhicules lourds,</li> <li>- Compléter par d'autres dispositions en matière de ralentissement de la vitesse.</li> </ul> <p><b>M Benoît GAURIVEAUD 37100 TOURS (W85)</b></p> <p>Après observations, je m'interroge sur les choix de la municipalité de</p>	<p>Ce problème d'aménagement de sécurité en entrée de ville par la RD14 ne peut se régler au travers du PLU</p> <p>Toutefois, lors de la réalisation de l'OAP n°2 ; des aménagements de voirie seront étudiés par la commune en concertation avec le conseil départemental de Charente Maritime afin de sécuriser ce secteur.</p>

<p>transférer de la zone AU côté nord de la route de l'Eguille. En effet, pourquoi ne pas conserver la zone actuelle ( OE n°s 1362, 1360, 1361, 1363, 1221, 1284, 1290, 1285, 1289, 1286, 1287 et 1288). Dans la sectorisation en cours, un aménagement judicieux et contrôlé aurait permis à la municipalité de retravailler l'entrée de ville par la route de la Tremblade D14. En effet, la municipalité en concertation avec le département aurait pu créer des aménagements en amont de l'intersection de la D14 avec la rue des chênes afin de ralentir les véhicules et ainsi sécuriser l'intersection extrêmement dangereuse entre la D14 et la route de l'Eguille. Avec le projet tel que proposé par le futur PLU, cette intersection ne sera rendue qu'encore plus dangereuse car beaucoup plus empruntée et l'arrivée rapide des véhicules en zone urbaine sur Saujon restera inchangée. Il y avait là l'opportunité pour la commune de requalifier cette entrée de ville totalement délaissée et de la revaloriser à l'instar du boulevard Pasteur qui se situe dans sa continuité ; de créer une route plus sécurisée et apaisée pour les usagers et les Saujonais.</p> <p>De plus, je m'étonne de voir que cette nouvelle aire aménageable (AX 0022, OE n°s 657 et 656) soit traversée par une ligne haute tension et par l'accès d'une exploitation agricole. La vente pour partie de ces parcelles potentiellement constructibles (OE n°s 657 et 656), depuis le 23/03/2023 (cf annexe 3-a) pour une valeur de 30 155 Euros m'interpelle fortement à la vue du point précédent.</p> <p><b>M Jean François CADY 17600 SAUJON (W92)</b> Aménagement routier Route de L'Eguille RD122E2, Route de La Tremblade RD14, entrée ville En tant qu'habitant du Breuil et pratiquant régulièrement ces axes de circulation je me permets d'attirer votre attention sur le trafic important que va générer la construction du nombre important de logements (140) secteur de l'Hôpital. Ces axes sont complètement saturés à partir du printemps ,les week-ends prolongés et la période estivale. Le trafic des poids lourd est de plus en plus important concernant ce secteur pour desservir la presqu'île d'Arvert; même à cette période de l'année avec l'activité ostréicole.</p> <p>Ou en est le contournement de Saujon, l'éclatement des flux au niveau du César Déco? Aucun tracé dans le futur PLU ne prend en compte cette problématique.</p> <p>L'aménagement de cette entrée de ville n'a pas du tout été prise en compte et les nuisances deviennent de plus en plus intolérables et insupportables pour les riverains de ces quartiers. Je m'inquiète donc sur l'évolution du trafic généré par la construction d'un nombre important de logements de part et d'autre de cette RD122E2. Je suis tout à fait d'accord de construire des logements (loi SRU) mais il faut aussi penser aux aménagements routiers pour desservir ces habitations dans le cadre d'un aspect sécuritaire</p> <p>Je vous prie de prendre en compte ces problématiques qui traitent de la sécurité routière et le bien être des citoyens de Saujon et de transmettre aux services concernés.</p>	<p>Même réponse que M. TONNAY</p> <p>De plus, les parcelles AX22 , E657 et 656 sont en zone agricole au PLU actuel. La veille en ce qui concerne les transactions foncières en zone agricole est effectuée par la SAFER. La commune n'a pas de possibilité de regard sur ces transactions.</p> <p>Même réponse que M. TONNAY</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Les aménagements routiers ne pourront se faire dans le cadre de ce projet de révision générale du PLU. Par contre, lors de la réalisation de l'OAP n°2, des aménagements de voirie seront étudiés par la commune en concertation avec le conseil départemental de Charente Maritime afin de sécuriser ce secteur.</p> <p>En ce qui concerne les parcelles AX 22, OE 656 et 657 le zonage est classé 1AU afin d'y réaliser l'OAP n°2. La ligne électrique figure bien dans le schéma d'aménagement de l'OAP n°2.</p>	
<p><b>Règlement Zones Uth et 1AUth Thermes de Saujon</b></p> <p><b>M Thierry DUBOIS 17600 SAUJON (W21)</b> Le terrain AN 100 hachuré bleu et blanc, nommé 1AUth, est réservé pour le thermalisme ; il serait important d'ajouter dans sa dénomination, après thermalisme, santé bien-être.</p> <p><b>Mme Marielle GUILLAUD 17600 SAUJON (W38)</b> Nous demandons les modifications suivantes : <u>Zone Uth :</u> Page 120 du règlement écrit du futur PLU :</p>	

<p>Caractère dominant de la zone Uth : La zone Uth couvre l'ensemble du secteur des thermes, situé en entrée Nord-Est de la ville : activité thermale, <i>centre de bien-être, hébergements, tout établissement de santé et activités de soins, de consultations, bureaux...</i> Elle accueille des bâtiments anciens et plus récents, selon une organisation relativement dense.</p>	Favorable
<p>Vocation générale de la zone Uth : La zone Uth est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités thermales et <i>d'hébergement ainsi qu'aux activités de soins et de bien-être, notamment tout type d'établissements de santé, maisons médicales, cabinets de consultation.</i></p>	Favorable
<p>Page 126 du règlement écrit, 4ème paragraphe, nous demandons la modification du texte ci-dessous afin de supprimer la distance maximale de 15 mètres pour les linéaires de façades visibles depuis l'espace public. En effet, cela permettrait d'avoir une harmonisation de nos bâtiments avec la façade historique des Thermes. Disposition du PLU à modifier : <i>« Les volumes importants doivent être fractionnés. Les linéaires de façades visibles depuis l'espace public doivent être rythmés, au maximum tous les 15 mètres, par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs... et / ou de matériau et / ou de teinte. »</i></p>	Défavorable, le fractionnement des façades pouvant être obtenu par des variations de matériaux ou de teinte.
<p>Page 130 du règlement écrit, paragraphe 6.3, nous demandons la modification du texte ci-dessous afin de supprimer l'obligation de pleine terre. En effet, cette disposition nous empêcherait de réaliser le projet immobilier de Thermalia. Elle impliquerait de supprimer 20% de la surface bâtie projetée. Disposition du PLU à modifier : <i>« 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. Surface minimale en pleine terre en Zone Uth : 20% »</i></p>	Défavorable : Le projet immobilier de réhabilitation du Thermalia pourra faire l'objet d'une adaptation mineure le cas échéant.
<p>Page 132 du règlement écrit, 2<sup>o</sup>m paragraphe, nous demandons la modification du texte ci-dessous afin d'augmenter à 800 mètres la distance maximale définie dans le futur PLU à 500 mètres, de façon à ce qu'elle couvre la surface jusqu'à la zone AUth. En effet, actuellement, la distance entre le parking du Parc et le Thermalia est d'environ 500 mètres. Disposition du PLU à modifier : <i>«Les obligations dans le présent article doivent être remplies par le pétitionnaire sur l'emprise du terrain d'assiette du projet ou sur un autre terrain à une distance maximale de 500 mètres. A défaut, il n'est possible d'y déroger que si le propriétaire justifie d'une concession de long terme dans un parc de stationnement public ou privé dans l'environnement immédiat (500m).»</i></p>	Favorable
<p><u>Zone 1AUth :</u> Caractère dominant de la zone 1AUth : La zone 1AUth couvre le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre du développement de l'activité thermale, <i>centre de bien-être, hébergements, tout établissement de santé, activités de soins et de consultations, bureaux.</i> Située en entrée Nord-Est de la ville, le long de la Route de la Justice, elle prend place en frange de l'aire de stationnement nouvellement aménagée et face à la Résidence de la Source, qui est appelée à s'étendre.</p>	Favorable
<p>Vocation générale de la zone 1AUth : La zone 1AUth est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités thermales et <i>d'hébergement ainsi qu'aux activités de soins et de bien-être, notamment tout type d'établissements de santé, maisons médicales, cabinets de consultation.</i> A la page 179 du règlement écrit, nous demandons la modification du paragraphe ci-dessous concernant les «toits terrasse » pour nous permettre de réaliser, sans difficultés, des toitures terrasses et éventuellement d'y positionner des panneaux solaires. Disposition du PLU à modifier : <i>« Pour les toitures en pente : La couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, où clair mélangée.</i></p>	Favorable  Défavorable. Le Règlement n'interdit pas les toitures terrasses supportant des panneaux solaires (Pour les toitures terrasses : Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent.) la zone 1AUth est dépourvue de construction

<p>Des dérogations à cette règle sont autorisées dans le cadre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de constructions contemporaines, pour lesquelles les toitures en zinc, ou en bac acier sont autorisées ;</li> <li>- d'installation de panneaux solaires, qui sont autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades. Ils ne doivent pas être positionnés « en escalier ».</li> </ul> <p>- des vérandas.</p> <p>Pour les toitures terrasses :</p> <p>Leur traitement doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent. »</p>	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Lors d'une permanence, j'avais conseillé à Mme Guillaud et à M Dubois de contrôler que la réglementation des zones Uth et 1Uth afin qu'il n'y ait pas de soucis dans l'exploitation des nouvelles activités des Thermes de Saujon. Aussi, je mettrai ces observations dans les recommandations.</p>	
<p><b>Règlement extension des maisons d'habitation en zone A</b></p> <p><b>M Alexandre FOUGERET 17600 SAUJON (W41)</b></p> <p>Le futur PLU est très restrictif en ce qui concerne l'extension des habitations existantes en zone A.</p> <p>La zone A et plus particulièrement le lieu-dit me concernant "Les Moinets", est composée de d'anciennes constructions d'habitation. Il serait positif de pouvoir permettre aux familles de continuer à y vivre et d'entretenir ce patrimoine en rendant plus simple l'extension de ces habitations.</p> <p>Le futur PLU prévoit une extension possible en ne dépassant pas 20% de l'emprise au sol ce qui est très stricte pour les petites maisons et les maisons à étage par exemple. La limite idéale serait une simple surface maximum d'extension entre 30 et 50 m<sup>2</sup> sans pourcentage d'emprise au sol ou surface plancher. Cette limite pure et simple permettrait de petites extensions à taille humaine et maintiendrait l'habitat dans ces petits lieu-dit.</p> <p>Il serait aussi bienvenu de permettre la construction de petits garage pour les véhicules.</p> <p>Ces communes qui sont en loi littoral également font preuves de plus de souplesse concernant ces extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Saint-Palais-sur-Mer</li> <li>- Vaux-sur-Mer</li> <li>- Royan</li> <li>- L'Eguille-sur-Seudre</li> <li>- Barzan</li> </ul>	<p>Proposition de modification du règlement :</p> <p>Extension limitée à 50 % de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher .</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>J'approuve totalement la proposition de modification du règlement pour limiter les extension à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. En effet, les restrictions étaient trop importantes dans le projet.</p>	
<p><b>Changement de destination bâtiment parcelle C 315</b></p> <p><b>M Michel FEUILLYE, Mme Françoise FEUILLYE et M Frédéric FEUILLYE 17200 ROYAN (W74)</b></p> <p>Toujours dans le règlement graphique nous constatons que 4 parties de notre habitation sont classées en bâtiments agricoles (Pastilles rouges). La mairie peut-elle nous expliquer sur quelles bases ces bâtiments sont classés agricoles ? Pour rappel, cette propriété n'a plus d'activité agricole depuis plus de 50 ans.</p> <p>Nous cochons toutes les cases :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notre habitation est un ancien corps de ferme qui a fonction d'habitation depuis plus de 50 ans.</li> <li>- Il n'est pas divisé en plusieurs logements</li> <li>- La partie principale n'est pas considérée comme agricole</li> </ul> <p>Comme l'indique l'avis de la préfecture sur le PLU, la classification</p>	<p>Les élus répondent favorablement à cette demande.</p>

de 56 bâtiments susceptibles de changer de destination manque de justification. Nous demandons que ces 4 bâtiments ne soient pas classés agricoles.	
<b>Analyse du commissaire enquêteur :</b>	
Le classement de ces 4 parties d'habitation en bâtiment agricole est une erreur dans le projet. Cette classification doit être supprimée.	
<b>Changement de destination bâtiment parcelle A 823</b> <b>M Jacques PINAUD, Mme Francine PINAUD et M Francis PINAUD 17600 SAUJON (R114-2))</b> Propriétaire de la parcelle A 823 dite « La Colarderie » sur laquelle est implantée une ancienne grange, nous demandons un changement de destination pour transformer cette grange en maison d'habitation.	Ce changement de destination n'est pas possible car le terrain n'est pas desservi par la défense incendie et l'aptitude du sol à recevoir un assainissement individuel est médiocre dans ce secteur.
<b>Analyse du commissaire enquêteur :</b>	
Comme l'indique la commune la parcelle A 823 n'est pas desservie par la défense incendie et l'aptitude du sol à recevoir un assainissement individuel est médiocre dans ce secteur. Pour ces deux raisons je suis défavorable à ce changement de destination.	

## 5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

### 5.1. Questions relatives à l'examen du dossier

Observations du commissaire enquêteur	Réponses de Monsieur le Maire
<b>1. Règlement graphique :</b> Les numéros des emplacements réservés n°34 et n°42 manquent sur le règlement graphique.	Le règlement graphique sera corrigé.

### 5.2. Questions relatives aux avis de la MRAe, de la CDPENAF, des PPA et des PPC

Observations exprimées par la MRAe	Réponses de Monsieur le Maire
<b>1. Remarques générales :</b> La MRAe rappelle que le résumé non technique est un élément essentiel de l'évaluation environnementale, destiné en particulier à permettre au public de prendre connaissance, de manière claire et accessible, du projet et de ses effets sur l'environnement. Elle recommande d'améliorer fortement le document pour faciliter l'accès du public à l'information.  La MRAe recommande de revoir le système d'indicateurs qui constitue un élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme, permettant le cas échéant l'application de mesures correctrices.	Le résumé non technique contient cinq pages qui résument le projet de PLU, hors aspects environnementaux (p 543 à 548), à travers les parties : 8.2.1. Les orientations générales du PADD et leur traduction réglementaire 8.2.2. La modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers Ainsi qu'une conclusion "Un projet de PLU vertueux". Il apparaît donc complet en sa fonction de résumé. Aucun complément n'y sera apporté.  Le système d'indicateurs sera revu, a minima sur les aspects démographiques et de logements. Les valeurs de référence et périodicités de suivi seront également étudiées en accord avec la collectivité.

<p><b>2. Équipements</b></p> <p>La MRAe recommande de compléter le rapport par la présentation des équipements en matière de santé. Elle recommande en outre l'ajout de compléments en matière d'équipements intercommunaux bénéficiant à la commune de Saujon.</p> <p><b>3. Défense incendie</b></p> <p>La MRAe recommande de préciser l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie et de fournir une cartographie des secteurs urbanisés couverts de façon satisfaisante afin de s'assurer d'une prise en compte suffisante de la défense incendie dans le document d'urbanisme.</p> <p><b>4. Patrimoine bâti et paysager</b></p> <p>La MRAe recommande l'ajout d'une cartographie présentant les coupures d'urbanisations à préserver sur le territoire communal afin de garantir leur prise en compte dans l'élaboration du PLU.</p> <p><b>5. Risques et nuisances</b></p> <p>Concernant les nuisances, l'état initial de l'environnement identifie un territoire sensible aux émissions sonores liées au trafic routier sur la RN 150 et aux activités. L'ajout d'une cartographie des secteurs concernés faciliterait la prise en compte de ces nuisances dans le projet de développement communal.</p> <p>La MRAe recommande d'identifier les risques de conflits d'usages liés à la progression de l'urbanisation sur les espaces agricoles et pastoraux et de cartographier les périmètres d'inconstructibilité établis autour des bâtiments agricoles.</p> <p><b>6. Construction de logements</b></p> <p>La MRAe recommande de justifier le projet communal en évaluant les incidences en matière de production de logements de différents scénarios d'évolution démographique intégrant des critères environnementaux dans leur analyse comparative. Cette comparaison pourrait utilement appréhender les incidences de manière globale sur le territoire, en évaluant par exemple les conséquences que ces scénarios induisent en matière de consommation d'espaces, de besoins en eau potable, d'équipements, de services et de déplacements.</p> <p><b>7. Consommation d'espaces</b></p> <p>Faute de garantie en matière de perspectives différenciées de réduction de la consommation d'espace qui sera fixée par le SCoT, la MRAe recommande de réexaminer les besoins en foncier induits par le projet communal afin de réduire la prévision de consommation d'espaces, en cohérence avec les objectifs régionaux et nationaux attendus en 2030 et dans la trajectoire du ZAN à l'horizon de</p>	<p>Le rapport de présentation sera complété sur la base des éléments transmis par la mairie. La collectivité note que la fonction de polarité territoriale de Saujon lui fait mettre des équipements à destination de l'intercommunalité, mais qu'elle ne bénéficie pas d'équipements intercommunaux.</p> <p>Les informations concernant la défense incendie seront complétées, notamment par des données communiquées par la mairie : rapport annuel d'entretien et schéma directeur.</p> <p>La cartographie des coupures d'urbanisation se trouve p 247 du rapport de présentation. Lesdites coupures seront matérialisées sur le règlement graphique (zonage).</p> <p>L'annexe n°5.5 du PLU est formée par l'arrêté relatif au bruit des infrastructures routières. Le rapport de présentation pourra reprendre les cartographies à disposition.</p> <p>Le nombre d'exploitants et le type d'activité évolue continuellement sur la commune (30 exploitants en 2010 contre 10 en 2023). L'activité agricole a été prise en compte dans les choix d'extension de l'urbanisation (voir le 6.2.2.4 du rapport de présentation) et l'est aussi dans le cadre des dépôts de permis de construire. La localisation des bâtiments d'exploitation est affichée dans le 2.2.4 du rapport de présentation. La collectivité ne souhaite pas apporter de complément.</p> <p>Comme cela est expliqué à différentes reprises dans le rapport de présentation (voir notamment le 5.1.1, le 5.2.2, le 6.2.1 et le 6.3.1), le projet de PLU de Saujon ne repose pas sur un objectif démographique, mais sur un objectif de réduction du déficit en logements sociaux et de rééquilibrage du parc de logements. De fait, il n'y a pas eu d'étude de différents scénarios d'évolution démographique. Pour mémoire, une précédente mouture du projet de PLU ambitionnait la pleine résorption du déficit en logements sociaux et donc l'urbanisation d'environ 19 hectares de plus (auxquels il faudrait aussi ajouter l'urbanisation des stades). Le rapport de présentation l'évoque (voir le 5.1.1 et le 6.3.1.1 / Les secteurs en extension, p 403, notamment). Cette partie peut être développée.</p> <p>Concernant l'impact des secteurs d'extension choisis, notons que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur de l'Hôpital a été retenu car il était déjà pour grande partie acquis par un bailleur social (voir le 6.3.1.1 / Les secteurs en extension, p 402) ;</li> <li>- le secteur 1AUae ne peut être situé à un autre endroit puisqu'il est conçu en extension de l'activité attenante existante (voir le 6.2.2.2 / Le secteur d'extension 1AUae, p 346 et suivantes)</li> <li>- le secteur de Maison Neuve est en passe d'être réalisé (voir le 6.3.1.1 / Les secteurs en extension, p 404) ;</li> <li>- le secteur des Thermes n'a pas pu être localisé ailleurs (voir le</li> </ul>
--	--

<p>l'échéance du projet de PLU en 2033.</p> <p><b>8. Préservation des milieux</b></p> <p>La MRAe recommande d'évaluer les incidences potentielles sur les zones humides des aménagements et des constructions autorisés au sein de la zone A et de renforcer, le cas échéant, les mesures réglementaires de protection de ces milieux sensibles en zone agricole.</p> <p>La MRAe recommande d'évaluer les incidences environnementales des projets de changements de destination et d'aménagements sur l'Emplacement Réservé n°28 dès le stade du PLU afin de mettre en œuvre des mesures d'évitement et de réduction prenant en compte les enjeux environnementaux suffisamment en amont des projets.</p> <p><b>9. Choix des secteurs ouvert à l'urbanisation</b></p> <p>La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale menée sur le secteur de L'Hôpital justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUae. Elle recommande de compléter le rapport de présentation par une description de sites alternatifs ayant été étudiés, afin de justifier que le secteur de développement a été retenu au regard d'une comparaison de leurs sensibilités environnementales, selon une véritable démarche d'évitement et de réduction des effets sur l'environnement.</p>	<p>6.1.2.1 / La zone 1AUth p 307) ;</p> <p>- la prise en compte du secteur de Grand Champ constituait un préalable à toute extension du fait de son positionnement au cœur de la ville (voir le 6.3.1.1 / Les secteurs en extension, p 401). Les objectifs de réduction du déficit en LLS ont été fixés au regard du plafond de consommation NAF à respecter et des capacités d'intégration de la commune de Saujon. C'est cette recherche d'équilibre qui a guidé le projet de PLU, et non l'étude de divers scénarios.</p> <p>Eu égard à son statut de polarité à l'échelle du territoire, la commune de Saujon considère que l'effort de modération de la consommation d'espace qu'elle s'apprête à réaliser est compatible avec l'objectif de modération de 50 % à atteindre à l'échelle du futur SCoT.</p> <p>Elle souligne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les nombreux efforts qu'elle a consenti à réaliser, notamment de densité, pour aboutir à son objectif communal de modération ;</li> <li>- le fait que les nombreux logements sociaux qu'elle va développer ont pour objectif de répondre à la demande territoriale ;</li> <li>- l'impact, en termes de consommation, des projets économiques de portée supra-communale qu'elle accueille.</li> </ul> <p>D'autres communes du territoire, qui sont moins grévées d'enjeux territoriaux, peuvent accroître leurs efforts de modération de la consommation d'espace pour que le territoire tout entier atteigne bien l'objectif de réduction de 50%.</p> <p>Aucune réduction ne sera donc effectuée. La consommation totale est même réévaluée à la hausse en raison du projet évoqué à la remarque n°45.</p> <p>Le zonage Nr va être modifié afin de mieux correspondre au repérage des zones humides effectué par le SAGE (voir remarque à suivre n°38). De plus, les possibilités de création de bâti en zone Agricole sont très limitées. Enfin, pour les plus gros projets, le règlement de la zone A rappelle que " Les usages, affectations des sols et activités autorisées dans la zone le demeurent à condition, qu'en cas de découverte de zone humide - inventoriée au titre du Code de l'Environnement -, la démarche « Éviter Réduire Compenser » soit mise en œuvre ". En conséquence, outre la modification de la zone Nr, aucune évolution ne sera apportée. Concernant les changements de destination, leur nombre va être notablement réduit.</p> <p>Cette recommandation sera prise en compte.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>1. Le résumé non technique reprend les 4 grandes orientations du PADD et leur traduction réglementaire, la modération de la consommation d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF), l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, les incidences et les mesures environnementales, et la manière dont</p>	

l'évaluation environnementale a été effectuée. Il me semble souhaitable d'introduire un chapitre sur le diagnostic du territoire avant la traduction réglementaire du PADD.

Revoir le système d'indicateurs sur les aspects de démographie et de logement.

2. Compléter le rapport de présentation par la présentation des équipements en matière de santé.
3. Compléter les informations concernant la défense incendie.
4. Les coupures d'urbanisation sont prévues par la loi « Littoral ». Celles-ci figurent sur le plan en page 247 du rapport de présentation. Aussi, sont-elles à faire figurer sur le règlement graphique.
5. Reprendre l'arrêté relatif au bruit des infrastructures routières dans le rapport de présentation.  
Améliorer le rapport de présentation en identifiant les risques de conflits d'usages liés à la progression de l'urbanisation sur les espaces agricoles et en cartographiant les périmètres d'inconstructibilité autour des bâtiments agricoles.
6. Le commissaire enquêteur approuve l'objectif de la commune en matière de réduction du déficit en logements locatifs sociaux. Cette recherche d'équilibre qui a guidé le projet de PLU est un des points forts du PADD et justifie le manque d'études de scénarios complémentaires.
7. Le PADD approuvé prévoit une réduction de la consommation d'espaces de 40% par rapport à la décennie précédente malgré les nombreux logements sociaux qu'il prévoit de développer pour répondre à la demande territoriale.
8. Le commissaire enquêteur souhaite que les zones humides repérées par le SAGE soient classées en zones naturelles remarquables.  
Le nombre de changements de destination des bâtiments situés au sein des espaces agricoles et naturels est trop important. Il est souhaitable de le réduire et d'évaluer leurs incidences environnementales avant d'autoriser ces changements de destination.
9. Le périmètre de la zone 1AUae évite les zones humides pour ne pas provoquer de dommages à l'environnement.

Observations exprimées par la CDPENAF	Réponses de Monsieur le Maire
<p><b>1. Code rural et de la pêche maritime</b></p> <p>La modération de la consommation foncière devrait atteindre 50% .</p> <p>Le règlement des OAP pourrait prévoir un retrait des constructions de minimum 5 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p><b>2. Code de l'urbanisme</b></p> <p>En zone A, 56 bâtiments ont été identifiés sur le plan de zonage comme susceptibles de pouvoir changer de destination pour de l'habitation. Les échanges en séance ont confirmé que l'essentiel des bâtiments identifiés ont déjà changé de destination et qu'il s'agit de régularisations. Il ne semble pas que cet affichage réponde au sens voulu par l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Seuls les bâtiments qui n'ont pas changé de destination devrait être identifiés sachant que la CDPENAF sera sollicitée pour avis conforme lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.</p> <p>La CDPENAF a examiné les dispositions du règlement du PLU relatif aux annexes et aux extensions des habitations existantes situées en zones A et N. Seules les hauteurs des extensions en zone N ne sont pas réglementées. Elles pourraient l'être comme dans la zone A, afin d'assurer l'insertion des extensions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.</p>	<p>Concernant la modération de la consommation foncière, le rapport de présentation apporte de nombreuses justifications que la mairie juge complètes (voir notamment le 6.4.1).</p> <p>Au sujet de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, la mairie est en désaccord avec la CDPENAF : afin d'atteindre les niveaux de densité ambitionnés, il faut permettre aux constructions de s'implanter en limite. En outre, les OAP veillent à la bonne insertion paysagère des opérations, comme à la formation d'un espace de transition entre espaces urbanisés et espaces naturels / agricoles, à travers la végétalisation imposée des franges.</p> <p>L'approche des bâtiments susceptibles de changer de destination va être reconsidérée afin de revoir drastiquement leur nombre à la baisse.</p> <p>La hauteur des extensions en N sera réglementée.</p> <p>La zone NL va être revue et passablement diminuée.</p>

<p>Avis défavorable pour le STECAL NL au motif que l'emprise est excessive et doit, a minima, être diminuée de la parcelle de 5,20 ha déclarée à la PAC. Par ailleurs, il est souhaitable que le coefficient de pleine terre soit élevé à 95 %.</p>	<p>Elle va se concentrer sur les secteurs d'équipements sur lesquels on souhaite permettre une évolution. En revanche, la collectivité note que le coefficient de pleine terre peut atteindre 95 % si la zone NL est vaste mais que, si elle grandement est réduite, il sera largement diminué lui aussi.</p>
---	---

<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le PADD approuvé prévoit une réduction de la consommation d'espaces de 40% par rapport à la décennie précédente malgré les nombreux logements sociaux qu'il prévoit de développer pour répondre à la demande territoriale.</li> <li>2. Les changements de destination des bâtiments situés au sein des espaces agricoles et naturels sont trop importants. Il est souhaitable de les réduire en fonction de la possibilité de défense contre les incendies et la capacité des sols à traiter les eaux usées en système d'assainissement non collectif. Il est aussi souhaitable de réglementer la hauteur des extensions en zone N afin d'assurer l'insertion des ces bâtiments dans l'environnement. La surface du STECAL NL devra être diminuée d'au moins la moitié afin de la mettre en cohérence avec le règlement écrit de la zone qui ne permet que l'extension du bâti existant.</li> </ol>	
--	--

Observations exprimées par la DDTM	Réponses de Monsieur le Maire
<p><b>1. Calcul du point mort</b></p> <p>A la page 41, le rapport de présentation indique un besoin de "construire 250 logements par an pour maintenir la population", or il s'agit du besoin sur la décennie. Ce point est à corriger.</p> <p><b>2. Densification des zones urbanisées</b></p> <p>La méthode pour obtenir le chiffre de 25 logements issus de la mutabilité de certains bâtiments n'est pas explicitée. Il y a lieu de le préciser.</p> <p>Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole n'ont pas été pris en compte dans le calcul du potentiel de densification. Or, leur changement de destination entraînera la création de logements, sans urbanisation nouvelle.</p> <p>L'étude applique un pourcentage d'activation aux différentes catégories d'opérations, ce qui revient à appliquer un coefficient de rétention foncière. Si cette hypothèse peut s'entendre sur le potentiel identifié pour les divisions parcellaires, dont la mobilisation repose sur l'initiative privée, elle ne semble pas opportune sur les dents creuses pour la remobilisation desquelles la commune dispose d'outils.</p> <p>L'étude s'appuie sur l'hypothèse de la présence, sur la commune, de 30 logements vacants à la vacance prolongée. Cette valeur est justifiée au chapitre 2.1.3 du rapport (page 36) par une enquête de terrain menée en 2021, non intégrée au rapport de présentation. Compte-tenu de l'écart entre cette donnée et celles de l'INSEE et de la DGFIP qui comptabilisent plus de 300 logements vacants, et de la nécessité pour la commune de justifier l'importance de sa consommation d'espaces en extension par une étude de densification parfaitement étayée, des compléments d'information sont à apporter sur ce point.</p> <p>La stratégie de remobilisation des logements vacants par la ville n'est pas explicitée. Des exemples d'actions actuellement menées en ce sens pourrait utilement venir compléter ce volet.</p>	<p>L'erreur sera rectifiée.</p> <p>Les précisions seront apportées.</p> <p>L'approche des bâtiments susceptibles de changer de destination va être reconsidérée afin de revoir drastiquement leur nombre à la baisse. Leur impact sur le potentiel de densification sera donc minime.</p> <p>Il est possible de prendre en compte l'ensemble des dents creuses dans le potentiel de densification, d'autant qu'une marge existe entre les capacités de production permises par le PLU et l'horizon démographique pointé par le PADD ("capacité garantie" et "horizon probable" du PLU, voir le 6.3.1.1 du Rapport de présentation).</p> <p>Pour autant, à ce stade des études, la prise en compte de l'ensemble des dents creuses ne modifiera pas le projet de PLU. Pour mémoire, la commune a un objectif de réduction du déficit en LLS, et non de croissance démographique en tant que tel.</p> <p>Des précisions seront apportées.</p> <p>La stratégie n'est pas mise au point pour le moment et pourra être étudiée dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain. La municipalité n'est pas opposée au déploiement d'outils fiscaux. Aucun</p>

<p><b>3. Développement urbain et consommation d'espace</b></p> <p>OAP n° 10 : le schéma d'aménagement prévoit que le bâtiment occupe la partie ouest du sud, jouxtant le parking existant, plutôt que les maisons existantes situées à l'est. En outre, le parking prévu par le schéma d'aménagement semble surdimensionné. L'implantation et l'intégration des constructions doivent être mieux travaillées afin de lever toute ambiguïté sur l'analyse de la continuité au regard de la Loi Littoral.</p> <p>OAP n° 11 : cette OAP est relative à la ZAE "la Croix du Bourdon", déjà en grande partie urbanisée. Cependant, l'OAP ne traite pas la question de la recherche d'optimisation de la zone, or la recherche de densification concerne également les secteurs dédiés à l'activité et cette ZAE présente des possibilités de densification manifeste.</p> <p><b>4. Changement de destination bâtiments agricoles</b></p> <p>Le rapport identifie 56 bâtiments susceptibles de changer de destination. Or il apparaît qu'une grande partie d'entre eux sont des maisons d'habitation. Par ailleurs, le recours au changement de destination des bâtiments agricoles doit rester exceptionnel et dûment justifié. Cette partie du rapport de présentation doit donc être revue.</p> <p><b>5. STECAL</b></p> <p>Le STECAL NL comprend plus de 10ha de prairies naturelles ou agricoles. Cet agrandissement du secteur est incohérent avec le règlement écrit de la zone qui ne permet que l'extension du bâti existant. La superficie de ce secteur remet donc en cause la justification de son caractère exceptionnel et limité. Le zonage du PLU doit donc être amendé pour resserrer ce secteur autour du bâti existant.</p> <p><b>6. Coupures d'urbanisation</b></p> <p>Les coupures d'urbanisation ne sont pas délimitées précisément et ne trouvent pas leur traduction concrète dans le règlement, que ce soit le règlement graphique ou le règlement écrit. Afin de préciser ces coupures, celles-ci devraient être matérialisées dans le règlement graphique et traduites dans le règlement écrit.</p> <p><b>7. Bande littorale inconstructible</b></p> <p>Le rapport de présentation (page 248) a fait le choix de cartographier la bande littorale inconstructible des 100 m. De fait, les secteurs urbanisés, à savoir le village « Le Breuil » ainsi que l'agglomération de Saujon, en rive gauche de la Seudre, ont été exclus de cette bande. Ce tracé est également repris dans le règlement graphique. Afin d'améliorer la lecture du document, il y a lieu de modifier l'intitulé de la cartographie en mentionnant, en légende, « bande littorale des 100m, en dehors des espaces urbanisés ».</p> <p><b>8. Espaces boisés classés</b></p> <p>Le recours à l'EBC peut avoir aussi pour objectif de reboiser certaines parties du territoire. Cette partie du rapport (pages 259 à 265) est à compléter.</p> <p><b>9. Objectif de préservation de l'environnement</b></p> <p>Une carte mettant en parallèle le zonage et les enjeux faune/flore pourrait utilement être ajoutée au rapport de</p>	<p>complément ne sera apporté.</p> <p>L'OAP sera revue en lien avec les demandes de l'État et l'avancée des réflexions menées par les Thermes depuis l'arrêt du projet de PLU.</p> <p>Les élus ont conscience de l'épuisement du foncier en extension et de la nécessité d'encourager la densification et la mutualisation des espaces de la ZAE. Ils considèrent que la réglementation de la zone Uae facilite déjà la densification. Ils ne souhaitent pas apporter de complément à l'OAP dont l'intention était la mise en valeur paysagère du secteur.</p> <p>L'approche des bâtiments susceptibles de changer de destination va être reconsidérée afin de revoir drastiquement leur nombre à la baisse.</p> <p>La zone NL va être revue et passablement diminuée. Elle va se concentrer sur les secteurs d'équipements sur lesquels on souhaite permettre une évolution.</p> <p>Des adaptations vont être apportées au règlement afin que les coupures d'urbanisation soient matérialisées.</p> <p>La modification sera effectuée.</p> <p>Le rapport sera complété</p> <p>La carte sera ajoutée.</p>
---	---

présentation, ce qui permettrait de rendre lisible la volonté de la commune d'éviter des zones à enjeux environnementaux.	
<b>10. Règlement graphique</b>	
Le règlement graphique gagnerait en lisibilité à être complété par plusieurs cartes thématiques.	Des cartes thématiques compléteront le règlement graphique.

<b>Analyse du commissaire enquêteur :</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Le Calcul du point zéro pour maintenir une population constante page 41 du rapport de présentation doit être est de 250 logements par décennie.</li> <li>2. Expliciter la mutabilité des logements. Étudier la possibilité de prendre en compte l'ensemble des dents creuses dans le potentiel de densification mais garder l'objectif de réduction du déficit de logements locatifs sociaux et apporter des précisions sur le nombre de logements vacants.</li> <li>3. Revoir l'OAP n°10 quant à l'implantation des bâtiments. Dans l'OAP n°11 relative à la ZAE « La Croix du Bourdon » la réglementation impose des bâtiments de plus de 300 m<sup>2</sup> ce qui optimise la densification de cette zone.</li> <li>4. Les changements de destination des bâtiments situés au sein des espaces agricoles et naturels sont trop importants. Il est souhaitable de les réduire et d'évaluer leurs incidences environnementales.</li> <li>5. La surface du STECAL NL devra être diminué d'au moins la moitié afin de la mettre en cohérence avec le règlement écrit de la zone qui ne permet que l'extension du bâti existant.</li> <li>6. Les coupures d'urbanisation sont prévues par la loi « Littoral ». Celles-ci figurent sur le plan en page 247 du rapport de présentation. Aussi, sont-elles à faire figurer sur le règlement graphique.</li> <li>7. Modifier l'intitulé de la cartographie page 249 du rapport de présentation en mentionnant en légende « bande littorale des 100m en dehors des espaces urbanisés ».</li> <li>8. Compléter le rapport de présentation en ce qui concerne les Espaces Boisés Classés.</li> <li>9. Ajouter une carte dans l'évaluation environnementale et mettant en parallèle le zonage et les enjeux faune/flore.</li> <li>10. Ajouter des cartes thématiques au règlement graphique.</li> </ol>	

Observations exprimées par la CARA	Réponses de Monsieur le Maire
<p><b>1. Rapport de présentation</b></p> <p>Des justifications complémentaires seraient utiles pour expliquer la rupture entre la production en logements de ces 10 dernières années et celle envisagée pour les 10 prochaines années. Ceci pourrait avoir une incidence sur l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de certaines zones, notamment l'OAP n°02.</p>	<p>La mairie ne souhaite pas apporter de complément de justification car elle juge le rapport de présentation suffisamment complet sur ce point. Elle note que la production des 10 dernières années a été pour partie limitée par le contexte complexe de révision du PLU, dont la procédure a été engagée en 2015. La production des 10 prochaines années est certes plus ambitieuse. La mairie note qu'il n'existe pas de certitude la concernant et que sa démarche consiste à s'extraire de l'état de carence dans laquelle elle se trouve vis-à-vis du déficit en logements sociaux. Pour finir, la mairie ne souhaite pas remettre en question l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation, notamment de l'OAP n°2, car des bailleurs sociaux ont déjà engagé des démarches et qu'il permet, précisément, de sortir rapidement de l'état de carence en question.</p>
<p><b>2. Consommation foncière</b></p> <p>Sur la forme, les éléments se référant aux documents élaborés à l'échelle de la CARA doivent être actualisés et les références au SCoT arrêté en 2019 supprimées. Pour faciliter la lecture du document certains titres ou légendes sont à agrandir ou compléter et quelques coquilles à corriger. Page 6: Dans la présentation générale de la commune, il serait intéressant de caractériser le positionnement de la commune par rapport à La Rochelle et Bordeaux, Page 7 : Il peut être utilement mentionné que la RN 150 se situe en prolongement de la RCEA qui désert Angoulême, Cognac et Saintes, Page 8 : Enlever Océan au nom de la CARA.</p>	<p>Des modifications seront apportées au rapport de présentation. Il est souhaité que les références au SCoT arrêté de 2019 soient maintenues, en explicitant bien qu'elles n'ont pas de portée. En effet, elles expliquent certaines orientations prises à travers le PLU et restent pertinentes. La mairie prend note de l'état d'avancée du SCoT. Concernant la consommation d'espace envisagée, la mairie n'opérera pas de diminution et souhaite même permettre un projet départemental qui amènera l'effort de réduction à 43 %.</p>

<p>Page 11 : La date de la prescription de la révision du SCOT est à modifier pour mentionner le 27 mai 2016.</p> <p>Pages 14 à 16 : Les éléments seraient à actualiser.</p> <p>Page 23 : le SRADDET est en cours de modification pour prendre en compte la loi Climat et Résilience.</p> <p>Page 41 : Construire 250 logements en 10 ans ou 25 logements/an.</p> <p>Page 46 : les références aux études menées par la CARA doivent être actualisées. Les références aux ScoT de 2019 n'ont pas lieu d'être étant donné que le dossier a été remis en étude pour un arrêt prévu fin novembre.</p> <p>Page 51 : le diagnostic agricole permet d'avoir une bonne vision des enjeux. Il serait intéressant pour faciliter l'instruction d'ajouter sur la carte des périmètres indicatifs de 100m autour des bâtiments d'élevage et de mentionner ceux qui se rattachent à une ICPE.</p> <p>Page 55 : il pourrait être précisé qu'il s'agit d'une gare multimodale.</p> <p>Page 66 : le projet de révision du SCOT ne parle plus de pôle intermédiaire mais de pôle d'équilibre,</p> <p>Page 74 : les références au SCOT de 2019 doivent être supprimées,</p> <p>Page 86 : pour une meilleure compréhension, un mot semble à ajouter « la densité y est beaucoup plus faible ».</p> <p>Page 112 : TAD qui relie Saint-Sulpice de Royan à Arvert ?</p> <p>Page 75 : La carte sur les TV8 présente dans le document est à actualiser.</p> <p>Page 185 : les éléments sont à compléter par ceux du PCAET.</p> <p>Pages 243 et suivantes : les cartes du SCoT arrêté de 2019 concernant la loi littoral n'ont pas de valeur réglementaire et sont susceptibles d'évoluer.</p> <p>Page 353 : les références au SCOT 2019 sont à supprimer.</p> <p><b>3. Règlement</b></p> <p>A propos des piscines l'expression « à proximité immédiate » pourrait être remplacée par une distance minimale afin de faciliter l'instruction.</p> <p><b>4. OAP thématiques et sectorielles</b></p> <p>Il serait intéressant de compléter les OAP des secteurs qui sont en lisière avec l'espace agricole ou naturel en demandant que les haies/ boisements à planter, le soient par le lotisseur sur les espaces communs qui reviendront à la commune. Cela afin de s'assurer de leur qualité et pérennité.</p> <p><b>5. Eau et assainissement</b></p> <p>Rapport de présentation :</p> <p>Article 3.6, un chapitre sur la gestion des eaux pluviales pourrait être ajouté, présentant le schéma directeur des eaux pluviales de la CARA et les niveaux de gestion.</p> <p>La conclusion de l'article 3.6 page 123 devrait être complétée comme suit : « gérer les eaux pluviales sur chaque projet privé ou public dans le respect du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (annexe du PLU) ».</p> <p>Liste des emplacements réservés (ER), le numéro 28 est prévu pour un usage mixte, gestion des eaux pluviales et l'aménagement de stationnement.</p> <p>La définition de cet ER 28 page 480 ne précise pas la mixité d'utilisation de cet ER.</p> <p>Page 331 - OAP L'Hôpital, secteur équipements, réseau d'eaux usées : le projet nécessitera la mise en place d'un poste de relèvement et une extension du réseau d'eaux d'usées.</p> <p>Page 379 - OAP Le Fief, réseau d'eaux usées : un raccordement route du Chay semble plus pertinent pour</p>	<p>L'expression "à proximité immédiate" est issue de la note du Préfet de Charente Maritime du 8 décembre 2022, dont l'objet est « l'application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme aux projets d'extension ou d'annexe à une habitation existante ». Aucune modification ne sera apportée au règlement.</p> <p>Le règlement est suffisant.</p> <p>Les informations citées sont déjà présentées à partir de la page 205 du rapport de présentation. Un renvoi vers cette partie semble suffire pour éviter des doublons.</p> <p><b>Les décisions prises sont les suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La conclusion de l'article 3.6 page 123 devrait être complétée comme suit : « gérer les eaux pluviales sur chaque projet privé ou public dans le respect du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (annexe du PLU)».</li> <li>&gt; Le complément sera apporté.</li> <li>• Liste des emplacements réservés (ER), le numéro 28 est prévu pour un usage mixte, gestion des eaux pluviales et l'aménagement de stationnement. La définition de cet ER 28 page 480 ne précise pas la mixité d'utilisation de cet ER.</li> <li>&gt; L'ajustement sera effectué.</li> <li>• Page 331 -OAP L'Hôpital, secteur équipements, réseau d'eaux usées : le projet nécessitera la mise en</li> </ul>
---	---

<p>permettre la pose d'un collecteur gravitaire. Il est demandé de modifier la rédaction en conséquence.</p> <p>Page 420 - OAP l'Hôpital secteur ouest, réseau d'eaux usées : ce projet nécessitera la mise en place d'un poste de relèvement et une extension du réseau d'eaux usées.</p> <p>Page 471 - Extrait de l'article 10, 3<sup>o</sup> point : remplacer du « réseau receveur » par « milieu naturel ».</p> <p>Page 472 à 473 : le détail et la localisation des ANC qui présentent un mauvais fonctionnement ou qui se localisent sur des secteurs où la nappe alluviale est à faible profondeur ne semblent pas nécessaires. En outre, les cartes donnent un état des lieux à un instant T, ces informations vont évoluer dans le temps. Le PLU est un document donnant des règles globales, il n'a pas vocation à flécher précisément ces ANC. Il est conseillé de les supprimer.</p> <p>Pages 474 et 475 : le détail sur les 2 scénarii couplés et le tableau page suivante n'ont pas lieu d'être affichés dans le PLU. Il est conseillé de les supprimer.</p> <p><b>PADD :</b></p> <p>Page 4: préférer la définition "axes de ruissellement pluvial" à « axes de drainage des eaux pluviales".</p> <p>Page 17: préférer la définition "faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales" à « drainage naturel des eaux pluviales".</p> <p><b>Règlement :</b></p> <p>Pages 24, 46, 64, 82, 101, 116, 136 et 156 -article 10.2. 3<sup>ème</sup> paragraphe : à la dernière phrase, il est conseillé de remplacer « réseau receveur » par « milieu récepteur ». Cela dans toutes les zones concernées.</p> <p><b>6. Développement économique</b></p> <p>Rapport de présentation :</p> <p>Page 12 : Les éléments sur le développement économique (ZACOM) doivent être mis à jour avec le SDEI et les études du SCoT (DAAC). Ainsi la vocation commerciale de la ZAE « Pré du canal » deviendrait uniquement artisanale à terme.</p> <p>Page 48 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est demandé de remplacer Parc d'activité Communautaire par Zone d'Activité Economique (2Aë).</li> <li>- La distinction entre ZAE Communautaire et privée est correcte sauf pour la ZAE « Les Touzelleries » qui englobe par erreur sur le plan la ZAE privée dénommée ZAE Atlantique.</li> <li>- La ZA de la pointe n'est pas proprement dite une réelle ZAE du fait qu'elle ne comporte pas de voirie interne distribuant les différentes entreprises sur le site. Ce site était l'ancien Intermarché qui a été vendu à un propriétaire privé pour son activité de nautisme et la location de locaux commerciaux.</li> </ul> <p>Page 55 : Les enjeux sont identifiés et correspondent aux objectifs de développement économique fixés par le SCOT. Il serait utile d'ajouter que l'accès au très haut débit sur l'ensemble de la CARA comprend aussi la poursuite du développement numérique sur la commune de Saujon.</p> <p>Page 91 : Les photos correspondent aux surfaces commerciales qui se situent sur la ZAE « La Croix du Bourdon » et non sur la ZAE « La Roue ».</p>	<p>place d'un poste de relèvement et une extension du réseau d'eaux d'usées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; La mairie prend acte de la remarque.</li> <li>• Page 379 -OAP Le Fief, réseau d'eaux usées: un raccordement route du Chay semble plus pertinent pour permettre la pose d'un collecteur gravitaire. Il est demandé de modifier la rédaction en conséquence.</li> <li>&gt; La rédaction sera modifiée en conséquence.</li> <li>• Page 420 -OAP l'Hôpital secteur ouest, réseau d'eaux usées : ce projet nécessitera la mise en place d'un poste de relèvement et une extension du réseau d'eaux usées.</li> <li>&gt; La mairie prend acte de la remarque.</li> <li>• Page 471 -Extrait de l'article 10, 3<sup>ème</sup> point: remplacer du « r seau receveur » par « milieu naturel ».</li> <li>&gt; La modification sera effectuée.</li> <li>• Page 472 à 473 : le détail et la localisation des ANC qui présentent un mauvais fonctionnement ou qui se localisent sur des secteurs où la nappe alluviale est à faible profondeur ne semblent pas nécessaires. En outre, les cartes donnent un état des lieux à un instant T, ces informations vont évoluer dans le temps. Le PLU est un document donnant des règles globales, il n'a pas vocation à flécher précisément ces ANC. Il est conseillé de les supprimer + Pages 474 et 475 : le détail sur les 2 scénarii couplés et le tableau page suivante n'ont pas lieu d'être affichés dans le PLU. Il est conseillé de les supprimer.</li> <li>&gt; Les informations que la CARA conseille de supprimer sont présentées pour répondre à une attente habituelle de la MRAe. Elles ne seront donc pas ôtées.</li> </ul> <p>Le PADD ne sera pas modifié car ces ajustements, même s'ils sont justifiés, ne modifieront pas le projet.</p> <p>Les modifications seront apportées.</p> <p><b>Les décisions prises sont les suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Page 12 : Les éléments sur le développement économique (ZACOM) doivent être mis à jour avec le SDEI et les études du SCoT (DAAC). Ainsi la vocation commerciale de la ZAE « Pré du canal » deviendrait uniquement artisanale à terme.</li> <li>&gt; Le PLU sera mis à jour quand le SCoT sera approuvé. Dans l'attente, le document le plus limitatif s'applique.</li> <li>• Page 48, 55, 91, diverses remarques</li> <li>&gt; Les précisions seront apportées.</li> <li>• Pages 333 et suivantes: Conscient de devoir préserver l'équilibre entre le centre-ville et la périphérie, la commune a défini un périmètre de diversité des commerces de proximité dans le centre-ville. Au niveau de la périphérie, les activités dédiées au stockage seul sont interdites en zone Uae (regroupant les ZAE). Cette mesure doit permettre de mieux gérer les activités économiques sur les ZAE. Pour autant la formulation choisie pourrait être revue au niveau du règlement afin d'éviter des contentieux (il existe une sous catégorie au code de l'urbanisme entrepôt mais de de sous destination stockage).</li> <li>&gt; La formulation sera revue.</li> </ul>
--	--

<p>Pages 333 et suivantes : Conscient de devoir préserver l'équilibre entre le centre-ville et la périphérie, la commune a défini un périmètre de diversité des commerces de proximité dans le centre-ville. Au niveau de la périphérie, les activités dédiées au stockage seul sont interdites en zone Uae (regroupant les ZAE). Cette mesure doit permettre de mieux gérer les activités économiques sur les ZAE. Pour autant la formulation choisie pourrait être revue au niveau du règlement afin d'éviter des contentieux (il existe une sous-catégorie au code de l'urbanisme entrepôt mais de de sous destination stockage).</p> <p>La surface autorisée pour un local de gardiennage en zone Uae apparaît importante (100m?). Il est conseillé de la réduire car le développement de l'habitat pourrait remettre en cause la vocation de la zone.</p> <p>PADD : Le projet d'Aménagement et de Développement Durable est cohérent et compatible avec le SCoT. Les préconisations pour la ZAE « La Roue » pourraient être aussi appliquées aux autres ZAE notamment au niveau du RLP.</p> <p><b>7. Loi Littoral</b></p> <p>Un travail important a été réalisé pour traduire localement la loi littoral. L'espace proche du rivage a été délimité sur le plan de zonage. Pour autant le règlement écrit ne limite pas la constructibilité dans les zones concernées (NI/UBI et UB2/Uca ... )</p> <p>En outre, des coupures d'urbanisation pourraient utilement être ajoutées en cohérence avec la carte présente dans les OAP thématiques TVB</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- entre l'agglomération principale et La Roue</li> <li>- entre l'agglomération principale et le Breuil</li> <li>- entre l'agglomération principale et llatte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La surface autorisée pour un local de gardiennage en zone Uae apparaît importante (100m2). Il est conseillé de la réduire car le développement de l'habitat pourrait remettre en cause la vocation de la zone.</li> <li>&gt; Le seuil de 100 m<sup>2</sup> sera revu à la baisse (a priori 80 m<sup>2</sup>).</li> </ul> <p>L'aménagement de la ZAE des Touzelleries est récent. Le RLP est destiné à s'appliquer sur l'ensemble du territoire. Il est en cours d'étude et sera effectif lorsqu'il aura été validé. Aucune modification ne sera apportée.</p> <p>Concernant le règlement, les dispositions édictées dans les différentes zones citées permettent des évolutions en continuité de leurs caractéristiques actuelles. L'identité des espaces proches du rivage est donc respectée. Le rapport de présentation détaille ce propos au sein du 6.1.1 / La Loi Littoral (p 285 et 286). Aucun nouveau secteur ne sera créé.</p> <p>Concernant les coupures d'urbanisation, la mairie note que le zonage Nr assure déjà une rupture :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ entre l'agglomération principale et La Roue</li> <li>■ entre l'agglomération principale et llatte.</li> </ul>
---	---

<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sans incidence sur le projet de révision générale du PLU.</li> <li>2. Seul le ScoT approuvé le 25 septembre 2007 et modifié le 20 octobre 2014 doit figurer en référence dans les documents. Corriger les imprécisions suivantes signalées par la CARA dans le rapport de présentation : Page 6 : caractériser le positionnement de la commune par rapport à La Rochelle et Bordeaux, Page 7 : mentionner que la RN 150 se situe en prolongement de la RCEA qui désert Angoulême, Cognac et Saintes, Page 8 : enlever Océan au nom de la CARA, Page 11 : la date de la prescription de la révision du SCOT est à modifier pour mentionner le 27 mai 2016, Page 41 : modifier « construire 250 logements en 10 ans ou 25 logements/an », Page 46 : actualiser les références aux études menées par la CARA, Page 51 : ajouter sur la carte les périmètres indicatifs de 100 m autour des bâtiments d'élevage et de mentionner ceux qui se rattachent à une ICPE, Page 74 : les références au SCOT de 2019 doivent être supprimées, Page 75 : actualiser la carte sur les TVB présente dans le document, Page 185 : compléter les éléments par ceux du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET),</li> <li>3. et 4. Sans commentaire</li> <li>5. Pour plus de précisions dans le rapport de présentation il y a lieu de rectifier les points suivants : Article 3.6 : ajouter un chapitre sur la gestion des eaux pluviales, présentant le schéma directeur des eaux pluviales de la CARA et les niveaux de gestion, Page 123 : compléter la conclusion de l'article 3.6 comme suit : « gérer les eaux pluviales sur chaque projet privé ou public dans le respect du Schéma directeur de gestion des eaux pluviales (annexe du PLU) », Page 331 : prévoir une station de pompage dans l'OAP l'Hôpital, secteur équipements, réseau d'eaux usées, Page 379 : modifier la rédaction de l'OAP Le Fief, pour un raccordement du réseau d'eaux usées route du Chay, pour permettre la pose d'un collecteur gravitaire, Page 420 : prévoir une station de pompage dans l'OAP l'Hôpital secteur ouest, réseau d'eaux usées, Page 471 : extrait de l'article 10, 3ème point : remplacer du « réseau receveur » par « milieu naturel » ,</li> </ol>
--

Page 472 à 473 : supprimer le détail et la localisation des ANC qui présentent un mauvais fonctionnement,  
 Pages 474 et 475 : supprimer le détail sur les 2 scénarios couplés et le tableau page suivante,  
 Page 480 : préciser la mixité de l'emplacement réservé numéro 28 est pour un usage mixte, gestion des eaux pluviales et l'aménagement de stationnement.

Dans le règlement écrit :

Pages 24, 46, 64, 82, 101, 116, 136 et 156 -article 10.2. 3ème paragraphe : à la dernière phrase, remplacer « réseau receveur » par « milieu récepteur». Cela dans toutes les zones concernées.

**6. Pour plus de précisions dans le rapport de présentation il y a lieu de rectifier les points suivants :**

Page 12 : mettre à jour les éléments sur le développement économique avec le Schéma de Développement Economique et d'Innovation afin que la vocation commerciale de la Zone d'Activité Economique « Pré du canal » devienne uniquement artisanale à terme.

Page 48 : remplacer Parc d'activité Communautaire par Zone d'Activité Economique (2Ae) ; Rectifier la ZAE « Les Touzelleries » qui englobe par erreur sur le plan la ZAE privée dénommée ZAE Atlantique.

Page 91 : rectifier les photos correspondent aux surfaces commerciales qui se situent sur la ZAE « La Croix du Bourdon » et non sur la ZAE « La Roue ».

**7. Les coupures d'urbanisation sont prévues par la loi « Littoral ». Celles-ci figurent sur le plan en page 247 du rapport de présentation. Aussi, sont-elles à mettre sur le règlement graphique.**

Observations exprimées par le Département de la Charente Maritime	Réponses de Monsieur le Maire
<p><b>1. Remarques concernant la parcelle Section D n° 375</b></p> <p>Dans un courrier du 22 juillet 2021, la Commune de Saujon interpellait le Département sur l'opportunité que celui-ci acquiert la parcelle cadastrée Section D n° 375 sise au lieu-dit « Les chaumes » dans la Commune de Saujon, dans le cadre du projet d'éclatement des flux au sud de Saujon.</p> <p>Cette acquisition a été validée par la Commission permanente du 24 février 2023.</p> <p>Ce projet de révision du PLU propose de classer la parcelle cadastrée Section D n° 375 en zone A.</p> <p>La localisation de la parcelle cadastrée section D n° 375 et ses caractéristiques pourraient être favorables à la création d'un centre d'exploitation (sous réserve d'études de faisabilité) et cette délocalisation permettrait de libérer le foncier occupé par l'actuel centre d'exploitation. Le projet de transfert du centre d'exploitation ne pourra être étudié qu'à la condition que la parcelle cadastrée Section D n° 375 soit maintenue en zone AU (cf. PLU en vigueur).</p>	<p>La situation résulte de problèmes de temporalités non accordées. La commune de Saujon juge que l'emplacement du terrain acquis par le Département est judicieux par rapport à la gestion de l'éclatement des flux et la relocalisation du centre d'exploitation de la Direction des Infrastructures. Il est en effet bien connecté aux routes départementales.</p> <p>Concernant la relocalisation du centre d'exploitation précisément, la commune confirme que son emplacement actuel est problématique et qu'il est préférable d'y positionner du logement, en lien avec la proche gare, y compris du logement social. En outre, la commune note qu'il serait moins positif, en termes de raccordement au réseau départemental, de relocaliser le centre d'exploitation dans la ZAE de La Croix du Bourdon / La Roue. La commune souhaite donc accéder à la requête du conseil départemental et classer en zone Uae le terrain que l'organisme a acquis. De plus, au vu de la surface du terrain acquis par le Département, la collectivité y effectuera, après l'enquête publique, dans une période plus favorable à sa réalisation, un inventaire des zones humides. Les résultats de cet inventaire pourront avoir des conséquences sur le projet tel qu'il est pensé aujourd'hui.</p> <p>Concernant la consommation d'hectares NAF que ce classement va représenter, la mairie note que l'effort de réduction réalisé avant cette décision était de 45 % (voir le 6.4.1 du rapport de présentation, p 449) - et même de 46 % lorsque l'on est précis dans les chiffres -, quand bien même le PADD en annonçait 40 %. En effet, les derniers ajustements de zonage réalisés après le débat autour du PADD avaient permis une ultime réduction. En conséquence, si l'on ajoute le terrain acquis par le département, l'effort de réduction de la consommation d'espace NAF sera de 43 %. Il reste donc tout à fait compatible avec l'objectif du PADD, et même toujours plus vertueux.</p> <p>Rappelons que l'objectif de réduction de 40 % affiché dans le PADD est questionné, voire critiqué à travers les différents avis émis par les PPA, mais qu'il pas remis en cause. La territorialisation des efforts induite par le SCoT à venir et le statut de centralité de Saujon à l'échelle territoriale semblent en effet pouvoir justifier un</p>

<p><b>2. Rapport de présentation</b></p> <p>Page 108, dans le paragraphe 3.5.1 - Organisation des déplacements et espaces publics, il est indiqué que la Route Nationale n° 150 est en 2x2 voies entre Saintes et le sud de Saujon, puis passe en 2x1 voie en direction de Royan et qu'un projet de mise en 2x2 voies est prévu, porté par l'État et le Département avec une variante de contournement du centre-bourg de Médis. Le Département n'est pas concerné par ce projet.</p> <p><b>3. Règlement écrit pour toutes les zones</b></p> <p>Il conviendrait de préciser que dans le Règlement de toutes les zones, pour les accès « véhicules » le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et à une distance minimale de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance minimale pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible de réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement.</p> <p>L'aménagement des accès sur les routes départementales devra respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai,</p> <p>Pour des raisons de risques sanitaires, le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux est interdit sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution,</p> <p>Dans le règlement de toutes les zones, il conviendrait d'autoriser, les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés à condition de ne pas compromettre l'aménagement du reste de la zone,</p> <p>Les stationnements engendrés par les constructions se feront en dehors des emprises des routes départementales.</p> <p><b>4. OAP - 02 - «L'Hôpital»</b></p> <p>Le schéma d'aménagement du sous-secteur Ouest prévoit que la voirie interne de ce sous-secteur débouche sur la Route Départementale n° 122E2 via deux connexions prévues pour les véhicules et une connexion « piétons et cycles». Pour des raisons de sécurité routière, ce schéma d'aménagement de cette OAP devra être modifié afin que la voirie interne desservant ce sous-secteur soit connectée à la Route départementale n° 122E2 via un accès unique. Cet accès devra être situé au droit du débouché de la voie communale dénommée « chemin du Bois de la Fuie » afin de former un carrefour en croix.</p> <p>Les trois traversées « cycles et piétons » de la Route Départementale n° 122E2 prévues dans le schéma d'aménagement devront également être regroupées à la hauteur de la voie communale dénommée « Chemin du Bois de la Fuie.</p> <p>Dans le cadre de la réalisation de cette OAP, l'aménagement du carrefour, situé à l'intersection du « chemin du Bois de la Fuie » et de la Route Départementale n°122E2 devra être</p>	<p>effort de réduction un peu moindre que 50 %. L'ajout du terrain du département à la consommation d'espace NAF ne remet pas en cause les équilibres présentés par le projet de PLU arrêté et semble donc acceptable.</p> <p>Le rapport de présentation sera adapté en conséquence.</p> <p>La disposition concernant les portails sera ajoutée hors agglomération. En agglomération, l'ajout de la disposition n'est pas souhaité car il incite à implanter la construction en retrait et, de manière plus accessoire, il pourrait être préjudiciable esthétiquement.</p> <p>Les autres remarques ne seront pour leur part pas suivies de modifications du règlement. En effet, le conseil départemental est toujours consulté en amont des projets et ses préconisations sont suivies. De plus, certaines dispositions suggérées par le CD peuvent entrer en contradiction avec d'autres impératifs (par exemple les recommandations du GEPU / eaux pluviales). La mairie préfère donc rester dans une démarche de dialogue avec le département.</p> <p><b>La collectivité ne souhaite pas répondre favorablement à ces demandes.</b> En effet, les projets d'urbanisation du site de L'Hôpital modifient conséquemment les futures limites de Saujon puisqu'ils prévoient au total la création de 200 logements. En conséquence, il s'agit bien pour la commune de redessiner les limites de la ville et de faire ralentir les véhicules dès leur entrée dans la future agglomération. La collectivité est disposée à échanger avec le département à ce sujet et ajoute que, si besoin, le panneau d'entrée dans l'agglomération sera déplacé.</p> <p>La commune a bien pris acte que les aménagements envisagés ne seraient pas pris en compte par le département.</p>
--	--

<p>sécurisé compte-tenu du trafic induit par ce nouveau quartier. Ce point devra être étudié au moment des études de l'aménagement de ce secteur avec le Département (Agence territoriale de Marennes). L'aménagement de ce carrefour, tout comme celui de l'entrée d'agglomération situé à proximité, devront être financés par les différents protagonistes (aménageur, Commune ... ).</p> <p><b>5. OAP - 03 &gt; « Grand Champ »</b></p> <p>Le site concerné par cette OAP est riverain, entre autres, de la Route Départementale n°241 dénommée « route du Chay » et de la voie communale dénommée « chemin de Rangeard ».</p> <p>Le schéma d'aménagement de ce site prévoit que la future voirie interne, desservant ce projet, soit connectée à la Route Départementale n ° 241, via une jonction unique et au « chemin de Rangeard ».</p> <p>Pour des raisons de sécurité routière et compte-tenu de la proximité des carrefours existants situés aux intersections de la Route Départementale n° 241 avec la rue des Roses Trémières et la rue des Alouettes, aucune connexion de la voirie interne, desservant ce site, sur la Route Départementale n° 241 dénommée « route du Chay » ne sera autorisée par le Département (trop de mouvements cisailants sur une courte distance).</p> <p>En conséquence, le schéma d'aménagement de cette OAP devra être modifié afin que la desserte de cette future zone d'habitat se fasse uniquement par le chemin de Rangeard.</p> <p><b>6. Règlement graphique</b></p> <p>il convient de supprimer les trames de zonage et les trames d'EBC qui recouvrent le domaine public routier départemental.</p> <p>Des Espaces Boisés Classés sont inscrits à proximité ou le long des routes départementales ; leur inscription ne doit pas gêner la sécurité ou le bon entretien de ces routes. La sécurité impose en effet que les arbres ne soient pas implantés trop près de la chaussée, pour limiter les risques en cas d'accident de la circulation ou en cas d'incendie.</p> <p>De plus, l'entretien de la voie peut nécessiter le passage d'engins ou des travaux de recalibrage qui ne peuvent pas s'effectuer sur l'emprise d'un Espace Boisé Classé. Or toute modification d'un Espace Boisé Classé impose une révision du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p><b>7. Remarques générales</b></p> <p>Pour des raisons de sécurité routière, il est nécessaire de faire correspondre les zones urbaines avec la notion juridique d'agglomération, afin de ne pas créer de danger potentiel sur la voie publique lié à la densification des zones urbaines et la multiplication des accès.</p> <p>De manière générale, il convient de ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales,</p> <p>Les différentes zones concernées des projets d'urbanisation situées à proximité des réseaux routiers structurants devront intégrer la problématique des nuisances sonores. Les éventuels dispositifs de protection acoustique collectifs ou individuels seront financés par les différents intervenants dans le projet (Commune, Aménageur.....).</p> <p>Il conviendrait, afin d'identifier les friches et les parcelles « dégradées », de référencer celles-ci comme des éléments potentiels permettant la mise en œuvre de projets routiers. Ces éléments seraient des ressources pour les mesures</p>	<p><b>La collectivité s'oppose aux demandes du Département.</b> En effet, il est hautement préjudiciable, du point de vue de la cohésion urbaine et de l'intégration des futurs habitants, de ne raccorder l'opération Grand Champ qu'à une seule voie. La commune est disposée à échanger avec le Département à ce sujet.</p> <p>Le repérage des Espaces Boisés Classés a déjà été validé par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Il n'est donc pas possible de le modifier. L'entretien des arbres en bord de route reste possible, l'EBC garantissant la vocation boisée d'un terrain.</p> <p>Le document annexe appelle la remarque suivante : <i>" de manière générale et compte-tenu des enjeux environnementaux sur le territoire de la commune, il conviendrait, afin d'identifier les friches et les parcelles « dégradées », de référencer celles-ci comme des éléments potentiels permettant la mise en œuvre de projets routiers. Ces éléments seraient des ressources pour les mesures compensatoires prescrites et pour garantir à l'avenir l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols. "</i></p> <p>&gt; La commune souhaiterait déjà, lorsque la législation le permettra, valoriser le site de la déchetterie et les terrains dégradés alentour en y produisant de l'énergie photovoltaïque (voir le 6.4.3 du rapport de présentation / "La production d'énergie renouvelable au sol", p 453). Elle prend cependant note de la remarque du département.</p> <p>La commune prend acte des autres dispositions du document annexe.</p>
---	--

compensatoires prescrites et pour garantir à l'avenir l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols.	
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. L'implantation du centre d'exploitation du Département sur la parcelle D 375 présente plusieurs avantages : la proximité de la RD 150 permettant au véhicules d'accéder plus facilement aux routes départementales, l'emplacement actuel du centre d'exploitation libéré afin d'y implanter une OAP et d'y construire des logements bien situés en face de la gare multimodale.</li> <li>2. Modifier le rapport de présentation page 108 car le Département n'est pas concerné par la projet de la RN150.</li> <li>3. Modifier le règlement écrit pour améliorer la sécurité en fonction des éléments suivants :  Implanter les portails à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement hors agglomération et limite de propriété en agglomération,  Interdire le rejet des eaux usées traitées dans les fossés départementaux sauf en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.  Interdire les stationnements engendrés par les constructions dans les emprises des routes départementales hors agglomération.</li> <li>4. Après avoir examiné le règlement graphique avec soin, le commissaire enquêteur remarque que le secteur de l'OAP 02 « L'Hôpital » se situe en zone urbaine. La sécurisation de l'accès à ces 200 logements peut être améliorée par un aménagement spécifique sur la route d'Eguille.</li> <li>5. Le secteur de l'OAP 03 « Grand Champs » se situe en zone urbaine. Le commissaire enquêteur ne souhaite pas que ces 100 logements soient desservis par une voie sans issue. Les deux raccordements de voirie sont souhaitables quitte à aménager le carrefour avec la route départementale (ralentisseurs, écluse, etc.).</li> <li>6. Le commissaire enquêteur ne juge pas utile de modifier les trames vertes et bleues. Les travaux d'élagage sur route départementale devront faire l'objet d'une signalisation réglementaire de chantier.</li> <li>7. Identifier les friches et les parcelles « dégradées », et référencer celles-ci comme des éléments potentiels permettant la mise en œuvre de projets routiers afin de garantir à l'avenir l'objectif de Zéro Artificialisation Nette des sols.</li> </ol>	

Observations exprimées par la CCI	Réponses de Monsieur le Maire
<p><b>1. Rapport de présentation</b></p> <p>La CCI Charente-Maritime souligne que la Ville de Saujon est engagée dans le dispositif Petite Ville de Demain. A ce titre, Saujon a bénéficié d'un diagnostic commercial qu'il serait intéressant d'intégrer au rapport de présentation.</p> <p><b>2. Règlement graphique</b></p> <p>Les éléments cartographiques avec les sous-couches de zone « périmètre de centralité » sont difficiles à lire. La rédaction du règlement qui correspond aux éléments graphiques fonctionne en exception. La combinaison de ces deux éléments peut engendrer une certaine difficulté de compréhension et, par conséquent, d'application du règlement. Aussi, la CCI 17 suggère de faciliter la compréhension en privilégiant l'utilisation de zonages spécifiques plutôt que des sous-périmètres.</p> <p><b>3. Zones d'activité</b></p> <p>Le projet prévoit explicitement une limitation des implantations des activités industrielles qui ne doivent pas créer de nuisances( ... ). Nous attirons votre attention sur le caractère trop restrictif de la formulation. En effet, l'arrêté du 10 novembre 2016 (NOR : LHAL 1622621 A) précise que la sous-destination industrie « recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. » La formulation du projet de PLU conduit donc à rendre impossible toute implantation industrielle.</p> <p>Le projet de règlement permet la construction d'habitation dans un contexte particulièrement restrictif. Par expérience, l'implantation d'habitations en zone d'activité (y compris pour</p>	<p>Le diagnostic commercial sera mis en avant dans le rapport de présentation.</p> <p>La mairie ne souhaite pas créer de nouveaux secteurs de zonage car ceux-ci sont déjà nombreux. En revanche, une décomposition de l'information globale sera effectuée à travers l'édition de plusieurs planches.</p> <p>La mairie ne souhaite pas faire évoluer le règlement sur ce point.</p> <p>La mairie ne souhaite pas faire évoluer le règlement sur ce point car elle considère que les risques de production d'habitat sont faibles.</p>

<p>les besoins de l'activité) constituent, avec le temps, des difficultés de cohabitation entre les activités économiques et l'habitat, le plus souvent au détriment de la pérennité des entreprises. Par ailleurs, rares sont les activités qui nécessitent réellement un espace d'habitation pour gardiennage ou équivalent. Aussi, nous suggérons de supprimer la possibilité de construire des espaces d'habitation en Zone d'activités économiques (ZAE).</p> <p>Afin de gagner en clarté, nous recommandons de reprendre les destinations de l'arrêté du 10 novembre 2016 et de dresser un tableau synoptique des activités autorisées et interdites en fonction des espaces par reprise des destinations et sous destinations dudit arrêté ministériel.</p>	<p>Le règlement écrit prend appui sur l'arrêté du 10 novembre 2016. La mairie ne souhaite pas ajouter de tableau synoptique, afin de préserver la cohérence avec le règlement écrit des autres zones.</p>
--	---

<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intégrer le diagnostic commercial au rapport de présentation.</li> <li>2. Éditer plusieurs planches afin de faciliter la compréhension de la zone « Périmètre de centralité ».</li> <li>3. L'implantation d'industrie créant des nuisances devra être examinée au cas par cas pour s'intégrer dans le tissu urbain. Il n'est pas souhaitable de mixer des maisons d'habitation avec des activités économiques mais un gardiennage doit rester possible.</li> </ol>
---

Observations exprimées par le Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre	Réponses de Monsieur le Maire
<p><b>1. Inventaire complémentaire des zones humides</b></p> <p>Les secteurs prospectés et les données recueillies ne sont pas portés à connaissance dans les documents du PLU. Ces inventaires, la cartographie des secteurs prospectés, et une synthèse des résultats auraient pu être annexés au rapport de présentation, permettant ainsi d'évaluer la pertinence des propositions de modifications de la cartographie des zones humides. Il serait souhaitable que les connaissances acquises (rapport et couches cartographiques) au cours de cet inventaire complémentaire soient diffusées aux organismes concernés (notamment au SMBS). Ces données pourront par la suite être intégrés à la base de données « zones humides » de la Seudre.</p> <p><b>2. Intégration et traitement des zones humides</b></p> <p>La zone Nr est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions et aménagements, notamment lorsqu'ils sont : - nécessaires à une exploitation agricole existante, - liés à la valorisation ou à la découverte des sites, - nécessaires à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'article L. 121-23 du code de l'urbanisme dispose que : « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. » Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, parmi lesquelles figurent les « zones humides », qui doivent dès lors être intégralement protégées. Les zones humides de la commune littoral de Saujon doivent par conséquent être classées en Nr. Dans le cas où un zonage différent serait attribué à certaines de ces zones, celui-ci devra être clairement justifié, notamment au titre des éléments dérogatoires cités précédemment. A ce titre les ajustements réalisés par rapport aux zones humides remarquables identifiées dans le SAGE Seudre sont mentionnés comme « marginaux » dans le rapport de présentation du PLU de</p>	<p>Cette remarque n'est pas comprise. Les inventaires sont mis en avant dans les parties 7.5 et 7.6 du rapport de présentation (p 508 à 539). Aucun complément ne sera donc apporté au document. En revanche, le BE Eten Environnement peut communiquer les données SIG aux organismes concernés (notamment le SMBS), avec l'accord de la mairie.</p> <p>La commune a échangé avec le SMBS suite à l'émission de l'avis. La délimitation de la zone Nr va être reprise afin de se rapprocher au maximum de celle des zones humides repérées par le SAGE. Ainsi, le principe d'adaptation à la parcelle du tracé organique des zones humides sera abandonné. En revanche, dans certains cas, notamment dans le cas de zones déjà urbanisées ou occupées (par exemple les jardins partagés), le classement Nr n'est pas souhaité. Une proposition d'adaptation de la zone Nr va donc être faite au SMBS avant approbation du projet de PLU, afin de s'assurer que les évolutions apportées par rapport à la carte des zones humides du SAGE peuvent être considérées comme des adaptations mineures, et non comme des ajustements trop importants.</p>

<p>Saujon. Toutefois, après comparaison du règlement graphique du PLU avec la couche « zones humides remarquables » du SAGE, il apparaît que ces ajustements sont importants, eu égard d'une part à leur nombre et à leur superficie pouvant être considérés comme « non marginaux », et d'autre part à leur requalification en zone A ou N, qui doit être justifiée. Il apparaît que la délimitation du zonage Nr a été réalisée à la parcelle, ce qui de fait ne correspond pas à la couche « zones humides remarquables » du SAGE, laquelle a été définie en fonction de la limite exacte de la zone humide. Il est donc conseillé de redéfinir ce zonage par la création d'une trame Zone Humide Littorale (ZHL), comme indiqué dans le guide pratique de déclinaison du SAGE Seudre dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), édité par le SMBS.</p> <p><b>3. Bocage stratégique</b></p> <p>La cartographie des éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau du SAGE Seudre n'a été que partiellement intégrée au PLU. Il est demandé de reprendre cette cartographie dans le PLU et d'opérer d'éventuels ajustements en raison d'une observation contraire réalisée par photo-interprétation ou constat sur site.</p> <p><b>4. Recyclage des eaux de pluie</b></p> <p>Il est conseillé à minima d'inscrire dans le PADD le recyclage des eaux de pluies comme objectif et par ailleurs de définir dans le règlement écrit les modalités de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pour les constructions nouvelles et les projets publics d'aménagement.</p> <p><b>5. Zones remarquables</b></p> <p>En l'état actuel de sa rédaction, le PLU de la Commune de Saujon présente une incompatibilité avec le SAGE, notamment du fait d'une redélimitation et d'une requalification non justifiée de certaines zones humides de ce territoire, lesquelles seraient à identifier comme remarquables au regard de leur situation en commune littorale. Il est par ailleurs conseillé de compléter ce document en prenant en compte les recommandations formulées pour chacune des dispositions du SAGE listées dans le présent document.</p>	<p>Les éléments bocagers vont être repérés et protégés (classement en "Espaces Verts Protégés") à l'extérieur de la zone Nr, à l'échelle du territoire communal.</p> <p>Une modification du PADD apparaîtrait tardive. De plus, elle n'est pas souhaitée car les pièces opposables du PLU ont un rapport de compatibilité avec lui et qu'il est déjà inscrit dans la 4ème orientation du document "Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement" / Partie "La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques" / Sous-partie "Préserver la ressource en eau" : "Gérer et intégrer les réflexions sur les eaux (pluviales, ...) afin de diminuer les pressions et pollutions d'origine urbaine et agricole sur les masses d'eau : assurer une gestion quantitative et qualitative de la ressource." (p 17)</p> <p>En revanche, en lien avec cet objectif du PADD et la remarque de la CLE, des précisions seront apportées au règlement écrit afin de favoriser le recyclage des eaux de pluie.</p> <p>La délimitation de la zone Nr va être reprise afin de se rapprocher au maximum de celle des zones humides repérées par le SAGE. Ainsi, le principe d'adaptation à la parcelle du tracé organique des zones humides sera abandonné.</p>
<p><b><u>Analyse du commissaire enquêteur :</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les secteurs prospectés et les données recueillies dans le cadre du SAGE figurent bien dans les parties 7.5 et 7.6 du rapport de présentation.</li> <li>2. Reprendre la délimitation de la zone Nr afin de se rapprocher au maximum de celle des zones humides repérées par le SAGE.</li> <li>3. Repérer et classer en « Espaces verts protégés » les éléments bocagers stratégiques situés à l'extérieur de la zone Nr.</li> <li>4. Apporter des précisions au règlement écrit afin de favoriser le recyclage des eaux pluviales.</li> <li>5. Idem remarque 2.</li> </ol>	

Observations exprimées par SNCF Immobilier	Réponses de Monsieur le Maire
<p><b>1. Espaces boisés classés</b></p> <p>Une partie des installations ferroviaires se situe dans une zone naturelle ; de même, un espace boisé classé est présent sur les emprises ferroviaires. La présence de l'EBC et le choix de ce zonage sont en incompatibilité avec la servitude T1 relative à la végétation en milieu de sécurité ferroviaire.</p> <p><b>2. OPA n°7</b></p> <p>Par ailleurs, l'OAP n°7 « Gare/Glycines » borde les emprises ferroviaires. J'attire votre attention sur le fait que ce secteur est soumis à la Servitude T1.</p>	<p>L'EBC n'est pas sur les emprises ferroviaires. Un EBC à proximité des emprises ferroviaires n'est pas incompatible avec la servitude T1 notamment sur la taille et l'abattage des arbres</p> <p>La servitude T1 sera prise en compte lors de l'instruction du permis.</p>

**Analyse du commissaire enquêteur :**

1. La servitude T1 en faveur des voies ferrées dans le chapitre « Limitations au droit d'utiliser le sol » interdit aux riverains des voies ferrées de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement. Il est souhaitable de ne pas placer d'Espace Boisé Classé dans cette bande.
2. De même dans l'OAP n°7 la servitude T1 s'applique le long de la voie ferrée. Or un alignement d'arbres ou de haies à conserver figure sur le schéma d'aménagement. Une rectification de celui-ci s'impose pour sa mise en conformité avec la servitude T1.

Observations exprimées par EAU 17	Réponses de Monsieur le Maire
<p><b>1. Périmètres de protection des captages</b></p> <p>Ces périmètres ainsi que les prescriptions associées, lorsqu'ils seront validés, devront être intégrés au document d'urbanisme.</p> <p><b>2. Adduction et distribution de l'eau potable</b></p> <p>Afin de protéger ces canalisations, nous préconisons les prescriptions d'usage suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite.</li> <li>- interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation;</li> <li>- autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).</li> </ul> <p>Ces prescriptions pourront être précisées pour chaque OAP du PLU.</p>	<p>La commune prend acte de cet impératif. La donnée sera mise à jour avant l'approbation si elle est bien disponible à ce moment-là.</p> <p>L'interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation" sera bien mentionnée dans le règlement.</p> <p>En revanche, les dispositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite" ;</li> <li>- "autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse)" ne seront pas reportées dans le document.</li> </ul> <p>La première parce qu'à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- elle contraindrait trop les aménagements souhaités, notamment à travers les OAP, et donc le niveau de densité poursuivi par le PLU ;</li> <li>- l'expérience montre qu'il est possible de construire une surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre d'une conduite.</li> </ul> <p>La seconde disposition ne sera quant à elle pas reprise car le PLU ne la couvre pas. Les élus ont en revanche pris note de son contenu.</p>

**Analyse du commissaire enquêteur :**

1. Les périmètres de captage sont en révision et ne sont pas fixés actuellement. Les périmètres de captage en vigueur figurent dans les servitudes (document n°5.1.1 AS1 du dossier d'enquête).
2. Mentionner dans le règlement écrit l'interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 mètres de part et d'autre d'une canalisation d'eau ou d'assainissement.

Observations exprimées par Train et Traction	Réponses de Monsieur le Maire
Sans déménagement de la gare actuelle nous avons besoin	La mairie a bien pris note de toutes les difficultés ren-

<p>d'une zone technique comprenant 3 voies sur une centaine de mètre de long, clôturée avec desserte des réseaux et avec la possibilité dans un deuxième temps d'y construire un hangar technique de 450 à 500 m<sup>2</sup> (30/15 m, outillage, fluide, carburant, petit entretien du matériel, ... )</p> <p>L'emplacement situé le long de la ligne SNCF Saujon/Royan en face de la ZAE des Touzelleries nous semble le mieux adapté. Un parking tampon peut éventuellement y être ajouté avec une navette ferroviaire jusqu'à la gare du Train de mouettes. Ces prescriptions pourront être précisées pour chaque OAP du PLU.</p>	<p>contrées par l'organisme. Toutefois, le sujet de la consommation d'espace est très sensible car le cadre législatif est contraint. La mairie consent à requérir une consommation supplémentaire dans le cadre de projets d'intérêt départemental (voir remarque n°45), mais ne souhaite pas risquer de déstabiliser davantage le PLU en passe d'être approuvé.</p> <p>La mairie signale qu'un terrain appartenant à la SNCF pourrait idéalement répondre aux besoins signalés dans le courrier. Il est annexé au présent tableau.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Voir l'analyse du commissaire enquêteur dans l'observation de Train et traction page 63.</p>	

### 5.3. Demandes rectificatives formulées par la commune

Au cours de cette enquête publique la commune a demandé au commissaire enquêteur la possibilité de supprimer des incohérences du dossier en rectifiant le règlement écrit (cf. annexe n°10).

Demandes exprimées par Monsieur le Maire
<p>Le manque de précision pour générer l'implantation des activités et la volonté de la commune est de développer le commerce de proximité dans cette zone (cf périmètre de diversité commerciale),</p> <p>La mise en conformité des destinations avec le code de l'urbanisme, la dérogation à la règle ne s'appliquant pas au porteur de projet mais au projet en lui même,</p> <p>La correction des erreurs matérielles dans les nuanciers,</p> <p>L'autorisation des grillages dans les zones de submersions marines et la volonté de la commune d'imposer soit un mur à l'alignement des voies soit une haie doublée ou non d'un grillage. Cette disposition doit s'appliquer dans tous les secteurs même inondables,</p> <p>L'annexion d'une liste des essences autorisées au règlement écrit,</p> <p>La correction des erreurs matérielles dans le nombre de places de stationnement par logement ou par hébergement,</p> <p>Les règles du chapitre 2 ne s'appliquent pas aux constructions aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pour les zones A, N et Nr.</p>
<p><b>Analyse du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Les modifications réglementaires demandées par la commune induiront plus de cohérence dans le règlement écrit.</p>

### 5.4. Remarque du commissaire enquêteur

<p>Les numéros des emplacements réservés n°34 et n°42 manquent sur le règlement graphique.</p>
--

### **Conclusion partielle :**

Le commissaire enquêteur a relaté le déroulement de l'enquête dans ce rapport en application de l'arrêté communautaire de référence.

Il apparaît que :

- les règles de forme et de publication de l'avis d'enquête,
- la tenue à disposition du public du dossier de consultation, des registres d'enquêtes physique et dématérialisé,
- la possibilité d'envoyer des courriels sur l'adresse dédiée, et des courriers à la Mairie,
- la présence du commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville de Saujon aux lieux, heures et jours prescrit par l'arrêté municipal d'enquête,
- l'ouverture et la clôture du registre d'enquête par le commissaire enquêteur,
- les délais de la période d'enquête

ont été scrupuleusement respectés.

Dans les conditions exposées ci-dessus, le commissaire enquêteur estime avoir agi dans le respect des dispositions législatives et réglementaires, les reconnaissances effectuées par ce dernier, la connaissance qu'en avait le public et les personnes plus directement concernées, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public. Ainsi je peux donner un avis fondé et personnel, qui fait l'objet des « avis et conclusions du commissaire enquêteur », document séparé, joint au présent rapport.

En définitive, après avoir analysé et pris position sur les observations qui m'ont été remises, il apparaît que le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saujon tel qu'il a été pensé par les élus correspond à l'intérêt de la collectivité tout en prenant en compte les directives supra communales.

Saint Georges de Didonne  
Le 29 décembre 2023



Guy HUMBERT  
Commissaire enquêteur

### DESTINATAIRES :

- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers
- Monsieur le Maire de la Commune de Saujon