

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



2. AVIS ET CONCLUSIONS
du commissaire enquêteur

Le Commissaire Enquêteur : Guy HUBERT

SOMMAIRE

1. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PIECES JOINTES

ANNEXES

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

1. LES APPORTS DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme de Saujon, approuvé le 3 octobre 2002, a fait l'objet des procédures de 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.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de la révision générale 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 dans les réflexions liées au PLU.

Les objectifs recherchés répondent aux besoins de modernisation du document d'urbanisme de la commune, au projet territorial en vigueur et aux exigences législatives. L'opportunité du projet de révision générale du PLU est donc avérée.

1.2. Le PLU et les enjeux

Le PLU traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) la vision des élus pour leur territoire :

- l'analyse de la consommation des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et du 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,
- les capacités de densification des zones déjà urbanisées et de leurs possibilités de mutation,
- la gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et Forestières,
- la liaison entre urbanisation et desserte en transports en commun existants ou programmés,
- la mutualisation des capacités de stationnement des parcs ouverts au public,
- le respect des performances énergétiques et environnementales dans les constructions,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).

Dans ce contexte, une urbanisation plus qualitative doit émerger et oblige à réinterroger le règlement du PLU pour privilégier, à tout le moins ne pas bloquer, des projets d'aménagement plus denses en favorisant la prise en compte du développement durable dans la construction, tout en restant cohérent avec les formes urbaines et architecturales environnantes.

Les objectifs de la révision générale du PLU traduisent les directives des lois supra-communales et le cadre juridique est respecté.

1.3. Le déroulement de l'enquête

La publicité relative à cette enquête s'est faite conformément à la réglementation applicable en la matière.

Toutes celles et ceux qui le souhaitent pouvaient sans difficulté, avoir accès au dossier, consulter les avis des personnes publiques associées (PPA), disponibles à la mairie et sur le site internet de la commune, au registre d'enquête dématérialisé et rencontrer le commissaire enquêteur lors des 10 permanences, conformément à l'arrêté municipal et à l'avis d'enquête.

- l'enquête publique s'est déroulée normalement du lundi 30 octobre 2023 au jeudi 30 novembre 2023 inclus, soit 32 jours consécutifs, conformément aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur et conformément à l'arrêté municipal n°2023/10/05 en date du 6 octobre 2023. Cette durée a permis de recevoir correctement toutes les personnes morales et physiques intéressées ou concernées par le projet,
- aucune anomalie et aucun vice de forme n'ont été relevés,
- les 10 permanences fixées par l'arrêté municipal ont été variées tant au niveau des jours de la semaine que des horaires afin de répondre au mieux à la disponibilité de chacun,
- les conditions de travail à l'Hôtel de Ville de Saujon ont été très satisfaisantes (accueil, locaux, accessibilité, confidentialité, moyens de reproduction et mesures sanitaires),
- le registre d'enquête publique a été coté, paraphé, ouvert et clos par le commissaire enquêteur,
- le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public pendant les heures habituelles d'ouverture de la Mairie,
- un registre dématérialisé « <https://www.registre-dematerialise.fr/4926> » et une adresse mail « enquete-publique-4926@registre-dematerialise.fr » ont été mis à disposition du public par la commune,
- un poste informatique a été mis à la disposition du public.

Le commissaire enquêteur a pu recevoir dans de bonnes conditions toutes les personnes s'étant déplacées pour le voir malgré une affluence importante.

Le déroulement de l'enquête a permis au public de rencontrer le commissaire enquêteur, de consulter les documents, de se renseigner, de s'exprimer et de consigner ses remarques sur les supports adaptés dans de bonnes conditions et dans le respect de la réglementation. L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions

1.4. Les enseignements de l'enquête

Les formalités légales et réglementaires d'organisation de l'enquête publique ont été respectées :

- par la Mairie de Saujon tant en ce qui concerne l'affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté d'enquête, visibles de la voie publique avant le lundi 16 octobre 2023 sur le panneau administratif de la Mairie, que la parution dans la presse de l'avis d'enquête dans deux

journaux régionaux (« Le Littoral » les 13 octobre et 3 novembre 2023 et « Sud Ouest » les 13 octobre et 3 novembre 2023) quinze jours au moins avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci, que l'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Saujon, que le dossier d'enquête publique était disponible sur le même site dès l'ouverture de l'enquête le lundi 30 octobre à 8h30 et qu'un registre dématérialisé était à disposition du public pour la diffusion du dossier et le recueil des observations,

- par le commissaire enquêteur qui a coté et paraphé le dossier et ouvert le registre d'enquête, avant l'ouverture de l'enquête, le lundi 30 octobre à 8h30,
- par la déclaration sur l'honneur du commissaire enquêteur complétée, signée et retournée au Tribunal Administratif de Poitiers en date du 7 octobre 2023.

La consultation du public a donné lieu à :

- 116 observations consignées par web ou mail dans le registre dématérialisé, dans le registre d'enquête physique ou par courrier postal,
- 100 personnes sont venues s'entretenir avec le commissaire enquêteur pendant les permanences,
- le registre dématérialisé a fait l'objet de 1348 visiteurs uniques et de 106 téléchargements.

La très grande majorité des observations étaient défavorables ce qui n'a rien d'étonnant car seul le public ayant une doléance à formuler s'est exprimé.

Quatre pétitions ont été déposées :

- 29 personnes demandent le maintien des box de stockage dans l'OAP n°9 « Thiers »,
- 12 personnes demandent à conserver leur jardin dans l'OAP n°9 « Thiers »,
- 38 personnes contestent l'amende payée par la commune au titre de la loi SRU,
- 10 personnes contestent l'implantation de la piste cyclable située sur les emplacements réservés n°8 et n°9.

L'enquête publique a permis au public de s'exprimer et des propositions intéressantes, si elles sont reprises par la collectivité, vont permettre d'améliorer ce projet de révision générale du PLU.

2. L'APPRECIATION DU PLU

2.1. Synthèse des thématiques

Il apparaît que le public s'est fortement mobilisé pour obtenir des renseignements complémentaires et consigner leurs observations classées en 8 thèmes :

- l'économie,
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le logement social,
- la constructibilité des terrains,
- l'environnement,
- les cheminements doux,
- le principe de réciprocité,
- le changement de destination,
- la circulation.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et les personnes publiques associées et consultées ont émis des observations qui ont été intégrées dans les thèmes ci-dessus et en divers.

2.2. Les sujets problématiques

La difficulté rencontrée dans ce projet de révision est le respect de l'équilibre entre les trois piliers du développement durable :

- L'équité sociale : trouver des espaces pour construire des logements locatifs sociaux tout en respectant la limitation de l'extension des zones urbaines,
- L'efficacité économique : permettre l'extension des thermes et la construction d'un hôpital de jour ainsi que le développement du « Train des mouettes » tout en respectant la limitation de l'extension des zones urbaines,
- La qualité environnementale : protéger les zones humides et de submersion marine, garder un maximum de terrains agricoles et naturels.

En outre, une société, une administration et une association demandent des modifications importantes :

- les Thermes de Saujon demandent un échange de zonage afin de construire un hôpital de jour, une salle de conférence et un parking et de modifier le règlement écrit afin de pouvoir développer cette activité de soins au sein d'un établissement de santé,
- le Département de la Charente-Maritime demande que la parcelle D 375 soit constructible afin de pouvoir déplacer son centre technique,
- Train et Traction demande la possibilité de construire des voies ferrées et un bâtiment sur des parcelles classées agricoles.

2.3. Intérêt général et acceptation du PLU

L'intérêt général est au centre de cette révision générale du PLU. Rattraper une partie du retard dans le parc de logements locatifs sociaux imposé par la loi SRU avec les contraintes imposées par la loi Climat et Résilience, l'intégration des zones humides relevées dans le SAGE de la Seudre, la prise en compte des zones de submersions marines.

En général le public a bien accepté ce PLU sauf en ce qui les touche personnellement : parcelles devenues inconstructibles, emprise des OAP située dans les jardins privés ou voisines de leurs terrains, etc.

2.4. Effets du PLU sur le développement durable, l'environnement et la santé

Le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Saujon vise à rattraper le retard de la commune pour les obligations fixées par la loi SRU en matière de production de logements locatifs sociaux. Cet objectif a conduit la collectivité à retenir un projet de développement de son territoire ambitieux à l'horizon des dix prochaines années en envisageant la réalisation de 800 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux induisant l'accueil de 1100 habitants supplémentaires.

Les perspectives de production de logements et de développement démographique importantes se traduisent par une consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers réduite de 40%

par rapport aux 10 années précédentes. Le projet de production de logements et de consommation d'espaces est justifié au regard de différents scénarios d'évolution démographique.

3. LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET LES RECOMMANDATIONS

3.1. Conclusions par thématique

3.1.1. L'économie

Les Thermes de Saujon

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 une partie de la parcelle AN 99 afin de construire un hôpital de jour, une salle de conférence et un parking. En compensation, ils proposent de classer en zone naturelle un terrain constructible dans le projet de révision du PLU et de surface à peu près équivalente. M Michel FEUILLYE appuie cette démarche.

Ils proposent également de modifier le règlement écrit afin de le rendre compatible avec les activités hospitalières des Thermes de Saujon.

Avis du commissaire enquêteur

Le projet de construction d'un hôpital de jour sur le site des Thermes permettrait de développer l'économie de la commune dans un secteur historique. En effet c'est en 1860 que fut créé cet établissement, et depuis, des médecins psychiatres travaillent avec l'eau de génération en génération.

Les parcelles disponibles pour les nouvelles constructions AB 1037 et 159 ont été classées en zone Uth. Pourtant le SAGE de la Seudre relève que ces deux parcelles sont dans une zone humide et demande que celles-ci soient classées en zone naturelle.

Par contre, l'établissement thermal demande d'avoir la possibilité de construire un hôpital de jour sur la parcelle AN 99 classée en zone A. Conscient de la limitation de l'extension de l'urbanisation imposé par le PADD, Madame Guillaud propose de faire un échange de zonage entre la zone Uth devenant N et la zone A devenant urbanisable en partie.

Aussi, après avoir étudié les avantages et les inconvénients, je préconise de classer les parcelles AB 1037 et 159 d'une superficie totale de 10120 m² en zone naturelle et qu'en compensation de classer une partie de la parcelle AN 99, d'une superficie équivalente soit 10120 m², en zone U afin de pouvoir 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 global des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers reste inchangé.

Le centre d'exploitation départemental

Le Département de la Charente-Maritime désire déplacer son centre technique sur la parcelle D 375 classée zone agricole dans le projet de révision du PLU. M Henri d'AVIAU de TERNAY, M Vincent d'AVIAU de TERNAY et Mme Geneviève ROUX aujourd'hui propriétaires de ce terrain désirent le vendre au Département. M Michel FEUILLYE appuie cette démarche. La demande est de classer cette parcelle en zone Uae pour déplacer les infrastructures du Département, en compensation cette délocalisation permettrait de libérer le foncier occupé par l'actuel centre d'exploitation pour y implanter l'OAP n°7 « Gare/Glycines ».

Avis du commissaire enquêteur

La délocalisation du centre d'exploitation du Département sur la parcelle D 375 présente des 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.

Par contre, cette parcelle d'une superficie de 0,832 ha est classée en zone A dans ce projet de

révision générale du PLU et doit donc être reclassée en zone Uae avec l'inconvénient de réduire les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).

Un total de 24 ha d'espaces NAF a été consommé lors de la dernière décennie, le PADD impose de réduire cette consommation de 40%, il reste ainsi une superficie de 14,4 ha d'extension urbaine possible. Le projet de révision prévoit une consommation de 13 ha ce qui donne une marge d'ajustement de 1,4 ha pour des modifications liées à cette enquête publique. Alors je préconise d'inclure celle-ci et demande de modifier le classement de la parcelle D 375 en zone Uae et d'établir un tableau récapitulatif du bilan général des consommations NAF incluant les modifications engendrées par cette enquête publique.

Le Train des mouettes

M Pierre VERGER, Président de « Train et Traction » (Le Train des mouettes) demande de pouvoir construire des voies ferrées et un bâtiment de 500 m² sur les parcelles Section D n°345 et 361 classées Zone A dans le projet de PLU. La configuration actuelle ne permettant pas de stationner le matériel roulant obligeant à de nombreux trajets à vide entre Chaillevette et Saujon soit 26 km à chaque circulation.

Avis du commissaire enquêteur

Le projet de l'association « Train et Traction » présente plusieurs avantages : La centralisation des activités d'entretien, la restauration des véhicules, le garage des trains, 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. De plus, les riverains de la gare ne souffriraient plus des fumées provoquées par les locomotives à vapeur garées à proximité, il n'y aurait plus de production de CO₂ produit lors des déplacements à vide vers leur lieu de garage dans la commune de Chaillevette, et enfin, les voitures classées « Monuments historiques » ne seraient plus vandalisées en étant parkées dans un lieu clos et sécurisé.

Cependant, l'implantation de ce projet au lieu dit « Les Touzelleries » sur les parcelles D 343, 344,345, 358 et 361 classées en zone A ont une emprise de 3,38 ha. 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 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 s'étale sur une superficie trop importante pour être compatible avec le PADD.

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 en voies ferroviaires mais a été écartée par l'association « Train et traction » car il serait alors nécessaire de croiser les voies de la SNCF, nécessitant un permis agréé pour piloter les trains, ce qui est inenvisageable aujourd'hui.

Devant l'impossibilité de réaliser ce projet dans le cadre de cette révision générale du PLU, La commune indique que l'adoption du nouveau SCoT approuvé permettrait de dégager des surfaces, il sera alors nécessaire de réviser le PLU pour adopter cette modification.

3.1.2. Les OAP et le logement social

OAP n°2 « L'Hôpital » :

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.

Le Département demande de modifier le schéma d'aménagement de cette OAP 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. 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 ».

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 et M Dominique TONNAY s'inquiète de la vitesse de la circulation sur la route départementale n°14.

Avis du commissaire enquêteur

L'OAP n°2 dite « L'Hôpital » inclut la plus grande opération de construction de logements locatifs sociaux de la commune (LLS). Située au nord ouest de la commune et bordant la route départementale n°14 elle comprend 107 LLS dans sa partie ouest et 30 logements dont 15 LLS dans sa partie nord. En ce qui concerne la sécurité routière, des aménagements de voirie seront étudiés par la commune en concertation avec le Conseil Départemental de Charente Maritime afin de sécuriser ce secteur.

Vu la taille de cette opération et son intégration à la zone urbaine, je ne trouve pas souhaitable de ne créer qu'un accès unique.

Le périmètre de la zone 1AUae évite les zones humides pour ne pas provoquer de dommage à l'environnement.

OAP n°3 « Grand champs » :

M Jean-Claude SCHMIT, M Robert GARREAUD, M Daniel GARREAUD, Mme Monique COUNIL et M HUE riverains de cette OAP, sont défavorables à ce projet car la hauteur des bâtiments envisagée (13m71) aurait pour conséquence la dévalorisation de leurs maisons, mais aussi pour l'artificialisation des sols, la dégradation de l'eau de pluie et l'augmentation du trafic routier.

Le Département demande la modification du schéma d'aménagement de cette OAP afin que la desserte de cette future zone d'habitat se fasse uniquement par le chemin de Rangeard pour des raisons de sécurité routière.

Avis du commissaire enquêteur

L'OAP n°3 ne comprend pas d'indication sur les hauteurs de bâtiment. La commune propose de les limiter à un étage aussi, pour une meilleure intégration dans le bâti existant je demande que la mention « les bâtiments ne dépasseront pas le R+1 » figure dans cette OAP.

Le secteur de l'OAP n°3 « 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, plateau, etc.).

OAP n°4 « CCAS » :

Mme Alizée CARDOSO représentant le promoteur immobilier Pierreval demande la possibilité de supprimer l'alternance des hauteurs R+1 et R+2 au sein du texte explicatif de l'OAP.

Avis du commissaire enquêteur

Dans l'OAP n°4 l'alternance de hauteurs R+1 et R+2 peut être supprimée pour garantir l'équilibre économique de l'opération car elle n'apporte aucune gêne supplémentaire.

OAP n°6 « Les Prises » :

M Robert GARREAUD, M Daniel GARREAUD, Mme Monique COUNIL et M HUE riverains de cette OAP, sont défavorables à ce projet car la hauteur des bâtiments envisagée (13m71) aurait pour conséquence la dévalorisation de nos maisons, l'artificialisation des sols, la dégradation de l'eau de pluie et l'augmentation du trafic routier.

Mme Jany ARLIN et le promoteur immobilier KAUFMANN & BROAD demandent une modification du contenu de l'OAP n°6 afin de pouvoir autoriser les constructions sur trois niveaux et sur 50% d'emprise. Or cette OAP est classée en zone UB2 dont le règlement n'autorise que la construction d'immeubles R+1 ce qui remet en cause l'économie de cette opération.

Avis du commissaire enquêteur

Les aménagements programmés 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, or rien est indiqué à ce sujet dans cette OAP.

Pour assurer une bonne intégration de l'opération dans un contexte urbain plutôt pavillonnaire, je demande que la mention « les bâtiments ne dépasseront pas le R+1 » figure dans cette OAP.

OAP n°7 « Gare/Glycines » :

Mme Alizée CARDOSO, représentant le promoteur immobilier Pierreval, demande une modification de cette OAP afin de valider un plan comprenant 2 bâtiments en R+2 avec un bâtiment A de 36 logements et un bâtiment B de 24 logements. Pour un total de 60 logements (100% logement social locatif) vendus à un bailleur social ainsi que 60 places de parking.

M Gilles ROUSSEAU conteste l'emprise de l'OAP n°7 qui empiète sur une partie de la parcelle AS160 (200m²) qu'ils envisagent d'acheter au Département et la hauteur des constructions projetées (R+2) avec un visuel sur les jardins.

Mme Gisèle BERTRANET et M Gérard LANGEAIS contestent l'emprise de cette OAP et ne veulent pas céder leur terrains situés aux 8 et 10 rue des Glycines qu'ils demandent d'exclure de l'OAP.

Avis du commissaire enquêteur

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 propriétaires coté rue de la Glycine étant récalcitrant à céder une partie de leur terrain.

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 m²), que Mme Bertranet puisse conserver la parcelle AS 156 et que M Gérard LANGEAIS puisse conserver la parcelle AS 157. Du fait de l'éloignement supplémentaire des habitations avec l'OAP les bâtiments à construire dans cette dernière pourront être maintenus à deux étages.

Je propose de supprimer la partie bornée de 200 m² de la parcelle AS160 et les parcelles AS 156 et 157 de l'emprise de l'OAP n°7 et d'y maintenir les bâtiments à R+2.

OAP n°8 « Coccinelle » :

Mme Corinne MAUREL conteste l'emplacement réservé n°36 pour la création d'une voie entre l'impasse des coccinelles et le cours Victor Hugo et la faisabilité de cette OAP car l'enclavement important de l'OAP soulève des problématiques de sécurité publique que ce soit en terme d'accessibilité ou de sécurité incendie.

M Hervé FOSSIER et Mme Anne-Marie OUDIT contestent la réalisation de cette OAP, rendant difficile l'accès à un garage et refusent de céder leurs parcelles AC 418, 540, 541, 542, 543, 544 et 546 comprenant des jardins paysagés.

Avis 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. L'OAP ne donnant pas de droit d'expropriation, elle ne pourra se réaliser qu'avec l'accord des propriétaires possédant les parcelles.

Il n'y a donc pas lieu à modifier les orientations d'aménagement de cette OAP.

OAP n°9 « Thiers » :

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, M Michel FEUILLYE et 4 personnes anonymes contestent la suppression des box de stockage présents sur les parcelles de cette OAP.

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, Mme Stéphanie FERREIRA et M Michel FEUILLYE contestent l'amputation de leurs propriétés situées du 19 au 29 rue Thiers. En effet le périmètre de l'OAP chevauche leurs propriétés comprenant, jardins paysagés et piscines. Ces personnes refuseront de céder leurs terrains.

Avis du commissaire enquêteur

La commune désirent 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.

Pour que cela puisse être possible, je demande que le règlement de la zone Uae soit modifié pour autoriser l'implantation de box de stockage.

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 les logements locatifs sociaux avec une possibilité d'ajouter un espace de commerce de proximité pour remplacer l'existant sur la parcelle AC 197 dans les orientations de cette OAP.

Aussi, je demande de modifier le périmètre de l'OAP n°9 afin de ne pas empiéter sur les parcelles AC 208, 214, 215, 216, 219, 220 et 759.

OAP n°10 « Les Thermes » :

La DDTM demande de retravailler l'implantation et l'intégration des constructions afin de lever toute ambiguïté sur l'analyse de la continuité au regard de la Loi « Littoral ».

Avis du commissaire enquêteur

Revoir l'OAP n°10 en lien avec les demandes de l'État et l'avancée des réflexions menées par les Thermes depuis l'arrêt du projet de PLU quant à l'implantation des bâtiments. La construction de l'établissement de soins sur la parcelle AN 99 participera aussi à la continuité de l'urbanisation en regard de la loi « Littoral ».

OAP n°11 « Croix du Bourdon/Roue » :

La DDTM signale que de cette 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.

Avis du commissaire enquêteur

Dans l'OAP n°11 relative à la ZAE « La Croix du Bourdon » la réglementation impose des bâtiments de plus de 300 m² optimisant la densification de cette zone.

Loi SRU :

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.

Avis du commissaire enquêteur

La commune projette de résorber 50% du retard en logements locatifs sociaux dans cette révision générale du PLU malgré une extension de l'urbanisation contrainte.

Mme Régine BERGER conteste la légitimité de la loi SRU. Elle demande que l'Etat renonce à construire autant de logements sociaux dans les communes de la taille de Saujon.

Avis 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.

Projet SCI Jeanne d'arc :

Mme Annick ALBRYCHT conteste le projet de construction de la SCI Jeanne d'Arc : pas d'accès pompiers, beaux arbres à abattre. Il faut prendre en compte les risques liés aux inondations de ma parcelle car la voie est en pente sans avaloir pour capter l'eau pluviale. A cause de ce projet ridicule, ma maison ne se vend pas.

Avis du commissaire enquêteur

Cette observation est sans incidence sur le projet de révision générale du PLU.

Projet d'OAP « La Normandie » :

M Christophe BRUNET, M Michel FEUILLYE, Mme Françoise FEUILLYE et M Frédéric FEUILLYE demandent le maintien du projet de l'OAP « Normandie » et que les parcelles C 314, 1217 et 1218 soient classées en zone U et non en zone A. En effet ce terrain comportait des anciens silos maintenant démolis, les terres sont remblayées et non cultivables. Ils ne comprennent pas pourquoi cette OAP située près de la gare est supprimée dans le projet.

Avis du commissaire enquêteur

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 demandé à la commune le 16 décembre 2021 de ne plus développer l'urbanisation dans cette zone. De fait, l'OAP « Normandie » ne pouvait être maintenue, et les parcelles en face de la gare ont été logiquement classées en zone agricole.

Urbanisme divers :

M Michel FEUILLYE conteste les orientations prises dans le PLU. Il souhaite que la commune fasse des logements sociaux avec :

- L'ancien local du club de canoë au 26 rue Pierre Loti
- Une belle maison bourgeoise au 2 rue Henri Dunant

- Une grosse bâtisse 15 rue d'Aunis

M Julien BIROT souhaite plus de logements tout en gardant les terres agricoles pour nourrir la population.

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

La CDPENAF signale que la modération de la consommation foncière devrait atteindre 50%.

Avis du commissaire enquêteur

Je confirme que la procédure suivie pour cette révision générale du PLU est conforme aux codes en vigueur.

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.

Ce projet de révision générale du PLU ne prévoit aucune expropriation.

La DDTM, dans son avis, souligne que l'objectif du PADD de diminuer de 40% la consommation foncière observée sur les 10 ans précédant l'arrêt du projet reste inférieur à l'ambition d'une réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles sur la période 2021-2031 fixée au niveau national par la loi Climat et Résilience. Toutefois, cette exigence devra être déclinée au niveau du SCoT, préalablement au PLU. Par ailleurs, cet écart est à apprécier au regard de l'obligation de production de logements sociaux, des efforts particuliers déployés en matière de renouvellement urbain, ainsi que du rôle de centralité intermédiaire assuré par la commune et reconnue par le SCoT de la CARA.

3.1.3. La constructibilité des terrains

M Emmanuel MALLEREAU demande que les parcelles section A n°552 et 2024 soient classées en zone UB2 et non en zone Nr afin de pouvoir construire des logements pour les curistes.

M Patrice CADEAU demande que la parcelle AV 96 soit classée en zone UB2 et non en zone N. En effet, il a fait une déclaration préalable de division foncière le 19 septembre 2023 en vue de construire une maison en fond de parcelle le 19/09/2023 et a obtenu un arrêté de non opposition le 23 octobre 2023.

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 car un permis de construire a été accordé sur cette parcelle le 12 juillet 2023.

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

M Pascal CHAUVET et Mme Jany ARLIN demandent que les parcelles C 247, 248, 249 et 250 soit classées constructibles et non en zone A.

M Jean Claude AMEDEE, M Frédéric AMEDEE et Mme Patricia AMEDEE demandent que la parcelle AM 23 soit classée en zone Ub (PLU actuel) et non en zone Uae afin de permettre la construction de logements sociaux.

M DERIAN demande pour l'indivision ARDOUIN que la parcelle AK 51 soit classée en zone UB2 et non en zone N. Le projet est de diviser le terrain en 2 parcelles de 4000 m² et de 6000 m² afin de construire des logements sociaux et de réhabiliter le bâtiment existant.

M Roger PICOULET désire vendre une partie de ses parcelles AR 453, 455 et 458 pour la construction d'une maison d'habitation. Le classement en zone UC ne permet plus cette construction.

M Daniel BENTZ désire que l'emplacement réservé pour du stationnement n°26 soit supprimé, car placé dans sa parcelle AS 574 il lui interdit de réaliser son projet de construction pour son fils et sa petite fille.

Avis du commissaire enquêteur

Dans les 9 observations ci-dessus les propriétaires se plaignent de voir leurs parcelles devenues inconstructibles suite à la révision générale du PLU.

Les parcelles F80, C247, C248, C249, C250, sont hors agglomération au titre de la loi « Littoral » et la commune, du fait de la limitation de l'extension de l'urbanisation, ne les a pas considérées comme prioritaires dans son développement. En conséquence, ces parcelles ne peuvent être classées dans une zone constructible.

La parcelle AM 23 se 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.

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. J'approuve cette décision qui va dans le sens de l'intérêt général.

Je suis favorable au classement des parcelles A 552 et 2024 en zone UB2 permettant ainsi 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.

Le reclassement de la parcelle AV 96 en zone UB2 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.

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 situé dans les parcelles voisines restera classé en zone naturelle.

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 de la parcelle restant classé en zone N.

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 m²) il est possible de diminuer l'emplacement réservé afin de concilier les deux projets.

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.

Avis du commissaire enquêteur

La commune a souhaité classer en zone UB2 les parcelles E1340, 1341, 1338 et 1339 anciennement E 1066 et 1067. Cette extension d'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 la 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. N'étant pas prioritaire pour une intégration en zone urbaine, le classement en zone A permet réduire la consommation des espaces Naturels, Agricoles et

Forestiers.

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.

Anonyme demande que la parcelle AB 981 soit uniquement classée en totalité en zone UA1 et non avec les 2 zonages UA1 et UB2 afin de rendre constructible cette parcelle en cohérence avec le projet d'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une erreur dans le projet qui bloque inutilement la possibilité de construire Je demande de classer la par celle AB 981 en zone UA1 dans son intégralité.

M Alexandre FOUGERET qui possède une habitation en zone agricole demande de modifier la réglementation des extensions de bâtiment particulièrement restrictive dans ce projet de modification de PLU. Il demande de remplacer la limitation de celles-ci de 20% de l'emprise au sol par une limitation à 30 ou 50 m² à l'image des PLU des communes avoisinantes.

Avis du commissaire enquêteur

J'approuve totalement la proposition de la commune de modifier du règlement pour limiter les extensions à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m² de surface de plancher. En effet, les restrictions étaient trop importantes dans le projet.

Mme Hélène BARRAU demande que les parcelles E 1185 et 1187 soient classées en zone UB et non en zone A au motif que ces 2 parcelles constituent l'accès à la parcelle E 1182 terrain constructible. Sans cette modification la parcelle E 1182 resterait enclavée. De plus les 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.

Avis du commissaire enquêteur

J'approuve l'observation de Mme Barrau et demande le classement des parcelles E 1185 et 1187 en zone UB1 qui permettra l'accès aux parcelles constructibles E 1184 et 1187.

Maître Philippe CAILLAUD conteste que l'emplacement réservé au stationnement n°25 soit sur les parcelles (AB 688 et 689) de son étude notariale pour le motif que le projet communal entraînerait une contrainte disproportionnée à l'intérêt général recherché.

Avis du commissaire enquêteur

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.

3.1.4. L'environnement

Parking Emplacement réservé 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 et Mme Anaïs AUGER contestent l'implantation d'un parking dans l'emplacement réservé n°28 qui présente des caractéristiques écologiques essentielles d'une zone humide.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences environnementales des aménagements sur l'Emplacement Réserve n°28.

Avis du commissaire enquêteur

La zone où est projeté 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 à cet endroit est problématique, même si elle se situe à proximité immédiate de la gare du Train des mouettes et je recommande d'implanter ce parking sur un emplacement plus approprié.

Parcelles autour du bois d'Artimon

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, un promoteur désirant en faire l'acquisition pour construire des logements sociaux.

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, un promoteur désirant en faire l'acquisition pour construire un lotissement.

Avis du commissaire enquêteur

Les parcelles AV 234, 235, 241 et 327 ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme opérationnel négatif en 2023 notamment car celles-ci n'ont pas d'accès carrossable et qu'elles ne sont pas desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Dans ce secteur, l'aptitude des sols à recevoir un assainissement non collectif est nulle (nappe alluviale). Le classement de ces parcelles en zone N est donc justifié. De plus, les parcelles AV 327 et AV 241 étant classées en Espace Boisé Classé validé par la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). A ce titre, elles ne peuvent devenir constructibles.

Espace vert protégé et aléa modéré

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

Avis du commissaire enquêteur

Les parcelles AW 215, 216, 217 et 218 sont classées en zone UB2 dans le projet de révision du PLU, elles sont donc constructibles.

La SNCF immobilier demande de supprimer l'Espace Boisé Classé présent dans l'emprise ferroviaire et de modifier le zonage incompatible avec la servitude T1.

Avis du commissaire enquêteur

La servitude T1 en faveur des voies ferrées dans le chapitre « Limitations au droit d'utiliser le sol » interdit aux riverains de planter des arbres à moins de 6 mètres de la limite de la voie ferrée. Il est souhaitable de ne pas placer d'Espace Boisé Classé dans cette bande.

Terrain agricole

Mme Arlette TONNAY indivision LAVOIES demande que la parcelle AT 32 soit classée en zone A comme dans l'ancien PLU et non en zone N afin de protéger sa fonction agricole.

Avis du commissaire enquêteur

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

Coupure d'urbanisation

La MRAe recommande l'ajout d'une cartographie présentant les coupures d'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur

Les coupures d'urbanisation sont définies par la loi « Littoral ». Elles sont présentées en page 247 du rapport de présentation. Lesdites coupures devront obligatoirement être matérialisées sur le règlement graphique.

3.1.5. Les cheminements doux

Emplacements réservés n°8 et n°9.

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 et Mme Anaïs AUGER contestent l'implantation de la piste cyclable située sur les emplacements réservés n°8 et n°9. Le cheminement doux prévu par l'emplacement réservé n°9 se situe sur leur voie privée et passe dans le jardin de Mme SOURBIER. De même le cheminement doux prévu sur l'emplacement réservé n°8 leur semble inutile, les déplacements en mode doux pouvant se faire par le boulevard Pasteur.

Mme Muriel QUETIER et M Gérard QUETIER font remarquer que le cheminement doux au bout des parcelles AE 285 à 295 (ER n°8) empêcherait l'écoulement des eaux pluviales vers le ruisseau les bordant au sud.

Avis du commissaire enquêteur

Comme indiqué ci-dessus les emplacements réservés n°8 et 9 reprennent l'implantation des pistes cyclables de la CARA. L'ER 8 subira les contraintes écologiques d'une zone humide repérée par le SAGE de la Seudre et l'ER 9 passe dans un chemin privé et dans un jardin dont les propriétaires ont fait une pétition pour indiquer leur réprobation à ce projet. Une alternative à ces pistes existent en passant par le boulevard Pasteur. Je recommande à la commune d'en débattre avec la CARA pour voir si ces deux itinéraires de déplacements doux sont à conserver.

Emplacement réservé n°12.

M Benoît GAURIVEAUD s'étonne du raccourcissement du cheminement doux emplacement réservé n°12.

Avis du commissaire enquêteur

La commune signale que la voie douce est existante. Son tracé est reparti de façon traversante de part et d'autre de la route de l'Ilate.

Emplacement réservé n°23

M Michel FEUILLYE, Mme Françoise FEUILLYE et M Frédéric FEUILLYE contestent l'utilité de la piste cyclable située sur l'emplacement réservé n°23 qui passe dans leur parcelle et demandent de la reporter de l'autre côté de la route.

Avis du commissaire enquêteur

Les communes de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique reprennent le schéma des pistes cyclables de celui-ci en inscrivant des emplacements réservés pour la réalisation des cheminements doux au fur et à mesure de l'acquisition du foncier. Celui-ci ne pouvant se faire sans l'accord du propriétaire et l'implantation étant approprié, je ne vois pas d'inconvénient à laisser cet emplacement réservé tel quel.

Impasse des Pierrières

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

3.1.6. Le principe de réciprocité

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.

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.

La CARA demande d'ajouter des périmètres indicatifs de 100m autour des bâtiments d'élevage et de mentionner ceux qui se rattachent à une ICPE en page 51 du rapport de présentation.

Avis du commissaire enquêteur

Deux particuliers agriculteurs et deux administrations ont soulevé la problématique du principe de réciprocité, c'est à dire la distance minimum entre un immeuble d'habitation et un bâtiment d'élevage mais aussi faut-il contrôler si les bâtiments en question ont bien été déclarés officiellement d'élevage.. Au cours de l'enquête nous n'avons pas réussi à obtenir cette distance car elle dépend de plusieurs facteurs, le nombre et les types d'animaux, les accords départementaux etc. Il n'existe aucune donnée au niveau national dans l'article L111-3 du code rural et la réponse du 21 avril 2011 du ministère de l'agriculture au Sénat n'indique rien non plus. Cette distance varie en pratique entre 50 m et 100 m mais n'ayant pu avoir assez d'éléments lors de cette enquête publique je propose de vérifier le principe de réciprocité lors des demandes de permis de construire.

3.1.7. Le changement de destination

M Michel FEUILLYE, Mme Françoise FEUILLYE et M Frédéric FEUILLYE demandent que les 4 bâtiments situés sur la parcelle C 315 ne soient pas classés agricole.

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.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences environnementales des projets de changements de destination notamment au regard de l'assainissement non-collectif et de la sécurité incendie.

La CDPENAF signale qu'en zone agricole, 56 bâtiments ont été identifiés comme susceptibles de pouvoir changer de destination pour de l'habitation. Un certain nombre de ces bâtiments ont déjà changé de destination, aussi dans ce projet, seuls les bâtiments qui n'ont pas encore changé de destination devraient être identifiés sachant que la CDPENAF sera sollicitée pour avis conforme lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.

La DDTM demande de revoir le nombre des bâtiments susceptibles de changer de destination et signale que ceux en zone agricole n'ont pas été pris en compte dans le calcul du potentiel de densification.

Avis du commissaire enquêteur

Le classement des 4 parties d'habitation situés sur la parcelle C315 en bâtiment agricole est une erreur dans le projet. Cette classification doit être supprimée.

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.

Le recensement des changements de destination des bâtiments situés au sein des espaces agricoles et naturels a été mal défini. Au nombre de 56 ils sont trop importants. Aussi, faut-il en déterminer le strict nécessaire en évaluant les incidences environnementales, notamment la sécurité incendie et l'aptitude des sols à recevoir un assainissement non-collectif.

3.1.8. La 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 en entrée ville.

Avis du commissaire enquêteur

Le plan de circulation n'est pas pris en compte dans le PLU. Mais une recommandation sera émise quand à la sécurité routière de la RD 14 au niveau de l'OAP n°2.

3.1.9. Dossier

La MRAe recommande de :

- améliorer le résumé non-technique,
- revoir le système d'indicateurs qui constitue un élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme,
- compléter le rapport par la présentation des équipements en matière de santé y compris en matière d'équipements intercommunaux,
- préciser l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie,
- identifier les émissions sonores liées au trafic routier sur la RN 150 et aux activités,
- justifier le projet communal en évaluant les incidences en matière de production de logements avec différents scénarios d'évolution démographique intégrant des critères environnementaux dans leur analyse comparative pour appréhender les incidences de manière globale sur le territoire,
- réexaminer les besoins en foncier induits par le projet communal afin de réduire la prévision de consommation d'espaces,
- évaluer les incidences potentielles sur les zones humides des aménagements et des constructions autorisées au sein de la zone A et renforcer, les mesures réglementaires de protection de ces milieux sensibles en zone agricole.

Avis du commissaire enquêteur

Je recommande à la collectivité de reprendre les observations de la MRAe afin d'améliorer le volet environnemental du dossier.

En ce qui concerne la consommation d'espace Naturel, Agricole et Forestier, voir mon avis détaillé ci-dessous.

La CDPENAF demande de :

- réglementer la hauteur des extensions en zone N,
- revoir la zone NL qui présente une superficie trop importante.
- modérer la consommation foncière à 50%.

Avis du commissaire enquêteur

Je recommande à la collectivité de réglementer la hauteur des extensions dans les zones naturelles.

La zone NL comprend plus de 10 hectares de terres naturelles ou agricole, sa surface devra être diminuée pour se concentrer sur les secteurs d'équipements sur lesquels la commune souhaite permettre une évolution, cette remarque fera l'objet d'une réserve.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose une diminution de 50% de l'extension de l'urbanisation par rapport à la dernière décennie. D'autre part, la loi SRU dans son article 55 impose à la commune de comporter une part de 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de son parc de résidence principales, soit un manque de 800 logements. La commune doit aussi favoriser le développement économique dont deux demandes importante dans le cadre de cette révision du PLU : la construction d'un nouvel hôpital par les Thermes de Saujon et le

développement des activités du Train des Mouettes. Le PADD a trouvé un équilibre entre les 3 piliers du développement durable : le social, l'économie et l'environnement en définissant une diminution de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers de 40 % permettant ainsi la construction de 400 logements locatifs sociaux.

La DDTM demande de :

- corriger la page 41 du rapport de présentation qui indique un besoin de "construire 250 logements par an pour maintenir la population", or il s'agit du besoin sur la décennie,
- expliciter la méthode pour obtenir le chiffre de 25 logements issus de la mutabilité de certains bâtiments,
- corriger l'écart entre les 30 logements vacants recensés par la commune et les 300 comptabilisés par l'INSEE et la DGFIP,
- revoir la zone NL qui présente une superficie trop importante,
- matérialiser les coupures d'urbanisation dans le règlement graphique,
- modifier l'intitulé « bande littorale des 100 m en dehors des espaces urbanisés » en page 248 du rapport de présentation,
- compléter le rapport de présentation pages 259 à 265 avec les Espaces Boisés Classés non significatifs,
- ajouter une carte dans l'évaluation environnementale incluant des éléments de nature à faciliter la compréhension des impacts,
- compléter le règlement graphique avec plusieurs cartes thématiques.

Avis du commissaire enquêteur

Je recommande à la collectivité de reprendre les observations de la DDTM et notamment la matérialisation des coupures d'urbanisation obligatoire dans les communes soumises à la loi « Littoral » qui fera l'objet d'une réserve.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique apporte un grand nombre de modifications au rapport de présentation, au règlement et au PADD. La plupart de ces éléments sont repris dans les recommandations ou dans les réserves en ce qui concerne les coupures d'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur

La CARA présente une liste exhaustive des imperfections du projet, la commune pourra les reprendre à son profit pour les corriger. Les coupures d'urbanisation sont obligatoires dans les communes soumises à la loi « Littoral ». Une réserve sera exprimée pour les faire figurer sur le règlement graphique.

Le Département de la Charente-Maritime demande de :

Modifier le rapport de présentation tel que :

- page 108 : supprimer le nom du département qui n'est pas concerné par le projet de 2x2 voies en direction de Royan,

Modifier le règlement tel que :

- 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.
- supprimer les trames de zonage et les trames d'EBC qui recouvrent le domaine public routier départemental,
- ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales,
- identifier les friches et les parcelles « dégradées » et 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.

Avis du commissaire enquêteur

Je recommande à la collectivité de reprendre les observations du Département afin de corriger les erreurs du document et d'améliorer la sécurité sur les routes départementales.

La Chambre de Commerce et d'Industrie demande de :

- mettre en avant le diagnostic commercial dans le rapport de présentation,
- privilégier l'utilisation de zonages spécifiques plutôt que des sous périmètres dans la zone de périmètre de centralité,
- propose de ne pas construire de maison d'habitation dans les zones d'activités économiques.

Avis du commissaire enquêteur

Je recommande à la collectivité de reprendre les observations de la CCI pour améliorer le document sauf la proposition de ne pas construire de maison d'habitation dans les ZAE car un logement de gardiennage doit rester possible en limitant sa surface à 80 m².

Le Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre demande de :

- porter à connaissance dans les documents du PLU des secteurs prospectés et les données recueillies dans le cadre du SAGE,
- reprendre la délimitation de la zone Nr afin de se rapprocher au maximum de celles des zones humides repérées par le SAGE,
- reprendre la cartographie des éléments du bocage stratégique et opérer à d'éventuels ajustements en raison d'une observation contraire réalisée par photo-interprétation ou constat sur site,
- inscrire le recyclage des eaux de pluies comme objectif et par ailleurs 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.

Avis du commissaire enquêteur

Je recommande à la collectivité de reprendre les remarques Syndicat Mixtes du Bassin de la Seudre afin de reprendre, dans la mesure du possible les réflexions de la Commission Locale de l'Eau. Par contre 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.

EAU 17 demande de :

- intégrer les périmètres de protection des captages ainsi que les prescriptions associées dans le document d'urbanisme s'ils sont disponibles avant l'approbation de cette révision générale du PLU,
- pour les OAP : interdire de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre, de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation et laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).

Avis du commissaire enquêteur

Les périmètres de protection de captage disponibles avant l'approbation du PLU devront être intégrés à celui-ci. Sinon les servitudes en vigueur sont dans ce dossier d'enquête. Dans les OAP, l'implantation de la végétation peut être interdite à moins de 1,50 m des conduites d'eau et d'assainissement et un accès laissé libre pour l'entretien de celles-ci. Par contre les dalles en béton ne sont pas incompatibles avec les conduites souterraines.

La commune de Saujon a demandé au commissaire enquêteur la possibilité de supprimer des incohérences du dossier en rectifiant le règlement écrit dans les domaines suivants :

- le développement du commerce de proximité,
- la mise en conformité des destinations avec le code de l'urbanisme,

- la correction des erreurs matérielles dans les nuanciers,
- la réglementation sur les clôtures en zone inondable,
- les essences d'arbres autorisés,
- le stationnement,
- les règles s'appliquant aux constructions aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics pour les zones A, N et Nr.

Avis du commissaire enquêteur

Ces modifications ne peuvent qu'améliorer la précision de la réglementation évitant ainsi d'éventuels dysfonctionnements dans la gestion de l'urbanisme.

Remarque du commissaire enquêteur :

Les numéros des emplacements réservés n°34 et n°42 manquent sur le règlement graphique.

3.2. Synthèse des conclusions justifiant l'avis

La plus grande difficulté dans cette révision générale du PLU est de tenir l'objectif du PADD de diminuer de 40% la consommation foncière observée sur les 10 ans précédant l'arrêt du projet. Celui-ci reste inférieur à l'ambition d'une réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces naturels et agricoles sur la période 2021-2031 fixée au niveau national par la loi Climat et Résilience. Toutefois, cette exigence devra être déclinée au niveau du SCoT, préalablement au PLU. Par ailleurs, cet écart est à apprécier au regard de l'obligation de production de logements sociaux, des efforts particuliers déployés en matière de renouvellement urbain, ainsi que du rôle de centralité intermédiaire assuré par la commune et reconnue par le SCoT de la CARA.

L'économie sera soutenue par la construction d'un établissement de soins sur le site de la cure, avec toutefois une superficie inférieure aux prévisions de cet établissement. Pourtant les extensions possibles pourraient être revue à la hausse dans le futur SCoT de la CARA, Saujon ayant un rôle de centralité intermédiaire au sein de la Communauté d'Agglomération. Le Train des mouettes qui n'a pu obtenir satisfaction dans son projet de modernisation aurait alors une opportunité de le réaliser.

Les OAP favoriseront la construction de logements locatifs sociaux mais les surfaces sont rares et parfois en centre ville sur des terrains privés dont les locataires sont récalcitrants à les céder.

En ce qui concerne les parcelles devenues inconstructibles du fait de la loi « Littoral » et du nouveau recensement des zones naturelles, une partie des observations ont été suivies par la commune car des permis de construire sont en cours de validité, d'autres n'ayant pu aboutir resteront en terrain agricole ou naturel.

Enfin, les Termes de Saujon, la MRAe, la CDPENAF, les PPA, les PPC et la commune ont particulièrement détaillé les incohérences et les améliorations possibles du dossier. Elles ont été reprises dans mes recommandations.

Les réserves ne devraient pas poser de problème pour les lever, elles sont pour la plupart approuvées par la commune de Saujon.

3.3. Recommandations

1. Recommandations pour modifier les OAP :
 - retravailler la sécurité routière de la RD14 au niveau de l'OAP n°2,
 - indiquer que la mention « les bâtiments ne dépasseront pas le R+1 » figure dans les OAP n°3 et n°6,
 - supprimer l'alternance de hauteurs R+1 et R+2 dans l'OAP n°4,

- retravailler l'implantation et l'intégration des constructions afin de lever toute ambiguïté sur l'analyse de la continuité au regard de la Loi « Littoral »,
2. Recommandations pour l'environnement :
 - implanter le parking du Train des mouettes à un endroit plus approprié que l'emplacement réservé n°28 et évaluer les incidences environnementales de ces aménagements,
 - ne pas placer d'Espace Boisé Classé dans la bande des 6 mètres de la limite de la voie ferrée,
 3. Recommandations par les déplacements en modes doux
 - revoir l'utilité des itinéraires de déplacement en modes doux sur les emplacements réservés n°8 et 9,
 4. Recommandations par les changements de destination
 - déterminer le strict nécessaire des changements de destination en évaluant les incidences environnementales, notamment la sécurité incendie et l'aptitude des sols à recevoir un assainissement non-collectif,
 5. Recommandations pour modifier le rapport de présentation :
 - améliorer le résumé non-technique,
 - revoir le système d'indicateurs qui constitue un élément important de l'évaluation en continu du document d'urbanisme,
 - compléter par la présentation des équipements en matière de santé y compris en matière d'équipements intercommunaux,
 - préciser l'état de fonctionnement et la capacité des dispositifs de défense incendie,
 - identifier les émissions sonores liées au trafic routier sur la RN 150 et aux activités,
 - 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 pour appréhender les incidences de manière globale sur le territoire,
 - expliciter la méthode pour obtenir le chiffre de 25 logements issus de la mutabilité de certains bâtiments,
 - corriger l'écart entre les 30 logements vacants recensés par la commune et les 300 comptabilisés par l'INSEE et la DGFIP,
 - évaluer les incidences potentielles sur les zones humides des aménagements et des constructions autorisés au sein de la zone A,
 - ajouter une carte dans l'évaluation environnementale incluant des éléments de nature à faciliter la compréhension des impacts,
 - compléter le règlement graphique avec plusieurs cartes thématiques.
 - supprimer les trames de zonage et les trames d'EBC qui recouvrent le domaine public routier départemental,
 - ne pas étendre l'urbanisation le long des routes départementales,
 - identifier les friches et les parcelles « dégradées » et référencer celles-ci comme des éléments potentiels permettant la mise en œuvre de projets routiers,
 - mettre en avant le diagnostic commercial,
 - privilégier l'utilisation de zonages spécifiques plutôt que des sous périmètres dans la zone de périmètre de centralité,
 - reprendre la cartographie des éléments du bocage stratégique et opérer à d'éventuels ajustements en raison d'une observation contraire réalisée par photo-interprétation ou constat sur site,
 - inscrire le recyclage des eaux de pluies comme objectif,
 - intégrer les périmètres de protection des captages ainsi que les prescriptions associées dans le document d'urbanisme s'ils sont disponibles avant l'approbation de cette révision générale du PLU,
 - pour les OAP : interdire de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre des canalisations et laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et à son exploitant pour la

- surveillance et l'entretien de ces canalisations, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleteuse),
- page 6: dans la présentation générale de la commune, 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 : modifier la date de la prescription de la révision du SCOT au 27 mai 2016,
 - page 12 : les éléments sur le développement économique (ZACOM) doivent être mis à jour avec le SDEI,
 - pages 14 à 16 : actualiser les éléments,
 - page 23 : indiquer que le SRADDET est en cours de modification pour prendre en compte la loi Climat et Résilience,
 - page 41 : Construire 250 logements en 10 ans ou 25 logements/an,
 - page 46 : actualiser les références aux études menées par la CARA et supprimer les références aux ScoT de 2019 n'ont pas lieu d'être étant donné que le dossier a été remis en étude,
 - page 48 : remplacer Parc d'activité Communautaire par Zone d'Activité Economique, 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,
 - page 55 : 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 et que la gare est multimodale,
 - page 66 : le projet de révision du SCoT ne parle plus de pôle intermédiaire mais de pôle d'équilibre,
 - page 74 : supprimer les références au SCoT de 2019,
 - page 75 : actualiser la carte sur les Trames Vertes et Bleues présente dans le document ,
 - page 86 : ajouter « la densité y est beaucoup plus faible »,
 - 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 »,
 - page 108 : supprimer le nom du département qui n'est pas concerné par le projet de 2x2 voies en direction de Royan,
 - page 185 :les éléments sont à compléter par ceux du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET),
 - pages 243 et suivantes : supprimer les cartes du SCoT arrêté de 2019 concernant la loi littoral,
 - page 248 : modifier l'intitulé « bande littorale des 100 m en dehors des espaces urbanisés »,
 - apporter des justifications complémentaires pour expliquer la rupture entre la production en logements de ces 10 dernières années et celle envisagée pour les 10 prochaines années,
 - pages 259 à 265 : compléter le rapport de présentation avec les Espaces Boisés Classés non significatifs,
 - 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,
 - ajouter un chapitre sur la gestion des eaux pluviales à l'article 3.6,
 - 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,
 - pages 333 et suivantes : pour permettre de mieux gérer les activités économiques sur les ZAE il est nécessaire de revoir la formulation choisie au niveau du règlement afin d'éviter des contentieux (il existe une sous-catégorie au code de l'urbanisme entrepôt mais pas de sous destination stockage). La surface autorisée pour un local de gardiennage en zone Uae apparaît importante,
 - page 353 : supprimer les références au SCOT 2019,

- 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,
- 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,
- page 471 - Extrait de l'article 10, 3^{ème} point : remplacer du « réseau receveur » par « milieu naturel »,
- page 480 : modifier la définition de l'emplacement réservé n°28 en précisant la mixité d'utilisation.

6. Recommandations pour modifier le règlement :

- réglementer les hauteurs des extensions en zone N,
- renforcer les mesures réglementaires de protection des milieux sensibles en zone agricole,
- définir les modalités de récupération et de réutilisation des eaux pluviales pour les constructions nouvelles et les projets publics d'aménagement,
- a propos des piscines l'expression « à proximité immédiate » pourrait être remplacée par « une distance minimale » afin de faciliter l'instruction,
- remplacer « milieu receveur » par « milieu récepteur » pages 24, 46, 64, 82, 101, 116, 136 et 156,
- limiter la constructibilité dans les espaces proches du rivage (NL/UB1 et UB2/Uca ...)
- 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. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon leur recul devra être augmenté de leur déploiement,
- reprendre la délimitation de la zone Nr afin de se rapprocher au maximum de celles des zones humides repérées par le SAGE,
- remplacer « Les nouvelles constructions destinées au commerce de gros, à l'industrie et à l'entrepôt, dont les box de stockage » par « Les nouvelles constructions et les changements de destination des constructions existantes à destination de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt y compris les box de stockage »,
- remplacer « Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités et aux constructions liées aux administrations publiques » par « Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics »,
- remplacer « Le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : du blanc (RAL 9001) au beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que le gris (RAL 7035, 7038, 7044, 7047 et RAL 9018) » par « Le nuancier des teintes autorisées pour les façades enduites est le suivant : blanc (RAL 9001 et RAL 9018), beige / ocre clair (RAL 1013 et RAL 1015), ainsi que gris (RAL 7035, 7038, 7044, et 7047) »,
- remplacer « Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015, 9001), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets » par « Les teintes des volets doivent correspondre ou s'approcher des références suivantes : blanc (RAL 9001), beige (RAL 1013,1015, 9001), gris (RAL 7001), bleu clair (RAL 5014, 5024), vert foncé (RAL 6005), bordeaux (RAL 3009, 3011). Les ferrures doivent être de la même couleur que les volets »,
- remplacer « Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur. Toutefois, l'emploi de grillage est interdit dans la zone. Dans les autres secteurs : » par « Dans les secteurs soumis aux risques d'érosion marine ou de submersion marine, il convient de se référer aux dispositions réglementaires du PPRN en vigueur. Toutefois, l'emploi de grillage est interdit dans la zone. Dans les autres secteurs : »,
- ajouter une liste des essences autorisées au règlement écrit en annexe,
- définir le nombre de place de stationnement minimum comme suit : « Nombre de place minimum *Logement* : 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher calculée par

logement 0,2 places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus
Hébergement : 0,5 place par hébergement avec un minimum de 1 place (Non réglementé pour l'hébergement social),

- ne pas appliquer les règles du chapitre 2 aux constructions des équipements d'intérêt collectif et aux services publics pour les zones A, N et Nr.
 - indiquer la numérotation des emplacements réservés n°34 et n°42 qui manque sur le règlement graphique.
7. Recommandations pour modifier les termes du PADD :
- page 4, préférer la définition « axes de ruissellement pluvial » à « axes de drainage des eaux pluviales,
 - page 17, préférer la définition « faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales » à « drainage naturel des eaux pluviales »,

3.4. Avis sur la révision générale du PLU

Après étude du dossier présenté à l'enquête publique et au vu des commentaires énumérés ci-avant :

Vu l'article L.153-1 du Code de l'urbanisme créé par Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 à prendre en référence,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête et mis à disposition du public,

Vu la disponibilité des pièces sur le site internet de la Commune,

Vu la mise à disposition d'un registre dématérialisé,

Vu le déroulement de l'enquête publique,

Vu les orientations d'aménagement et de programmation,

Étant donné :

- que les objectifs recherchés dans le projet de révision générale du PLU répondent aux besoins de la commune, au projet territorial en vigueur et aux exigences législatives,
- que le cadre juridique a été respecté,
- que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions,
- que les observations des personnes publiques associées et consultées ont modifié et amélioré le projet de révision générale du PLU,
- que les mesures de publicité et d'information ont été correctement et régulièrement effectuées, permettant au public qui le souhaitait de s'exprimer,
- que toutes les observations du public et les questions du commissaire enquêteur ont obtenu des réponses brèves, claires et concises, dans les meilleurs délais et avec soin par la commune,
- que l'analyse des observations du public ne permet pas de retenir d'argument en capacité de remettre en cause la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saujon,

Mais surtout :

- que la limitation de l'extension de la zone urbaine est conforme aux exigences du PADD,
- que la reformulation du projet de programmation urbaine des OAP permettra la construction d'un grand nombre de logements sociaux locatifs,
- que les modifications du règlement écrit le rendra conforme aux évolutions de la réglementation tout en apportant plus de souplesse dans l'application des règles,
- que les modifications du projet de PLU ne remettent pas en cause l'intérêt général,

- qu'une approche réaliste des différents motifs, constats et enjeux majeurs ont conduit à cette révision générale du PLU,
- que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont rendus publics et qu'ils doivent faire état des contre-propositions qui ont été produites durant l'enquête ainsi que les réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

En conséquence : le commissaire enquêteur considère que les conditions sont suffisamment réunies pour émettre :

UN AVIS FAVORABLE

au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAUJON

à condition que soient levées au préalable les 13 réserves suivantes :

- réserve n°1 : classer les parcelles AB 1037 et 159 en zone naturelle et une partie de la parcelle AN 99 égale à 10120 m² en zone U afin de pouvoir construire un établissement de santé. Les bâtiments de l'établissement de santé 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,
- réserve n°2 : modifier le classement de la parcelle D 375 en zone Uae et établir un tableau récapitulatif du bilan général des consommations NAF avec les modifications engendrées par cette enquête publique,
- réserve n°3 : supprimer la partie bornée de 200 m² de la parcelle AS160 et les parcelles AS 156 et 157 de l'emprise de l'OAP n°7,
- réserve n°4 : modifier le périmètre de l'OAP n°9 afin de ne pas empiéter sur les parcelles AC 208, 214, 215, 216, 219, 220 et 759,
- réserve n°5 : classer les parcelles A 552 et 2024, AV 96 et AV25 en zone UB2 et reclasser partiellement la parcelle AK 51 partiel en zone UB2 au droit des bâtiments existants, le reste de la parcelle restant classé en zone N,
- réserve n°6 : classer les parcelles F 557, 558, 559, 560 et E 1185, 1187 en zone UB1, et la parcelle AB 981 en zone UA1 dans sa totalité,
- réserve n°7 : diminuer l'emprise de l'emplacement réservé n°26 afin qu'il soit possible de construire un bâtiment sur la parcelle AS 574,
- réserve n°8 : modifier du règlement pour limiter les extensions à 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 60 m² de surface de plancher dans les zones agricoles,
- réserve n°9 : modifier le règlement de la zone Uae pour autoriser l'implantation de box de stockage,
- réserve n°10 : supprimer les parcelles AB 688 et 689 de l'emplacement réservé n°25,
- réserve n°11 : Revoir la zone NL qui présente une superficie trop importante,
- réserve n°12 : Matérialiser les coupures d'urbanisation dans le règlement graphique,
- réserve n°13 : Supprimer la classification « bâtiment agricole » des 4 parties d'habitation situées sur la parcelle C315,

L'avis favorable avec réserves exprimé ci-dessus est complété par les recommandations formulées au chapitre 3.3.

Saint Georges de Didonne
Le 29 décembre 2023



Guy HUMBERT
Commissaire enquêteur

DESTINATAIRES :

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