



Département de la Charente-Maritime

Commune de Saujon

Modification simplifiée n°1 du
Plan Local d'Urbanisme
Pièces Administratives

PLU	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
Révision générale	9 juillet 2015	8 juin 2023	14 mars 2024
Modification simplifiée n°1	4 novembre 2024	-	18 décembre 2025

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 24 AVRIL 2025

NOMBRE DE conseillers municipaux :

. En exercice : 29 . Présents : 20 . Absent : 1 . Pouvoirs : 8

DATE DE L’AFFICHAGE de la liste des délibérations : 30 avril 2025

OBJET :

CM2025_36 - Modification simplifiée n° 1 du Plan Local d’Urbanisme – Modalités de la concertation

L’an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre du mois d’avril à dix-huit heures trente, le conseil municipal de SAUJON s’est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Pascal FERCHAUD, Maire, en session ordinaire d’après convocation faite le dix-huit avril deux mille vingt-cinq.

PRESENTS :

Mmes et Ms Pascal FERCHAUD / Jean DAUDENS / Mariette ADOLPHE / Céline RENOULEAU / André FRANCHI / Jean-François DANIEL / Alain MAGEAUD / Caroline DUBOIS / Marie-Madeleine ROUIL / Frédéric BOTTON / Nathalie AFONSO CORREIA / Sandrine LAPEYRADE TISON / Alain FRICAUD / Alexandra LAVOIES / Jean-François MOREL / Gabriel DITGEN / Jean-Claude NEVEU / Jean-Christophe DELHAYE / Bernard GEOFFROY / Jean-Pierre LAVERGNE

ABSENTS EXCUSES REPRESENTES :

- Jean-Marc BABIN représenté par Jean DAUDENS
- Véronique BETIZEAU représentée par Alain FRICAUD
- Elisa RATISKOL représentée par Mariette ADOLPHE
- Rodolphe PETIT représenté par Jean-François DANIEL
- Pascale JUAN représentée par Alexandra LAVOIES
- Jean-Christophe DORIDOT représenté par André FRANCHI
- Nathalie NICOLE représentée par Caroline DUBOIS
- Christophe HERNANDEZ représenté par Alain MAGEAUD

ABSENTE EXCUSEE NON REPRESENTEE :

- Véronique TOURNEUR

SECRETAIRE DE SEANCE :

Les Conseillers présents, formant la majorité des membres en exercice, il a été conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, procédé immédiatement à l’élection du Secrétaire pris dans le sein du Conseil. Madame Nathalie AFONSO CORREIA a été désignée, à l’unanimité, pour remplir cette fonction qu’elle accepte.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
MODALITES DE LA CONCERTATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-45 à L.153-48 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saujon approuvé le 14 mars 2024 ;
Vu l'arrêté du maire AFFGEN n° 2024/11/04 en date du 15 novembre 2024 engageant la procédure de modification simplifiée du PLU de Saujon ;

Exposé

Monsieur le maire expose à l'assemblée que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a identifié 13 secteurs d'intérêts pour la création de logements notamment sociaux matérialisés par les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP). Au sortir de l'approbation de ce PLU, de nombreux porteurs de projet ont fait part de l'intérêt pour le territoire et plusieurs ont entamé des démarches de maîtrise foncière dans les secteurs de ces OAP.

Parmi elles, l'OAP n° 7 dénommée « Gare Glycines » est prévue à moyen terme. D'une surface de 0,79 ha, cette OAP à la thématique principale « habitat » prévoit de manière indicative la construction de 48 logements dont un minimum de 60 % de logements sociaux.

Le périmètre de l'OAP « Gare Glycines » repose sur plusieurs parcelles ; la plus importante étant la propriété du Département de la Charente-Maritime sur laquelle est implantée un centre technique de proximité. Le Département a pour projet de délocaliser ce centre technique et de mettre en vente son terrain, mais à ce jour, il n'est pas en mesure de définir un calendrier. Les propriétaires des autres parcelles sont eux disposés à vendre.

En l'état, l'exécution opérationnelle de cette OAP est impossible.

Afin de débloquer cette situation et de permettre la réalisation partielle de cette OAP, la commune souhaite sa modification comprenant :

- La possibilité de phaser l'opération en deux tranches ;
- L'organisation spatiale en supprimant la voie en sens unique prévue en boucle afin de créer deux impasses ;
- La suppression du cheminement piéton à créer avec les fonds de parcelles voisins (non maîtrisés) ;

Considérant que la modification simplifiée du PLU a pour objet :

- De permettre le phasage et de faire évoluer l'organisation spatiale de l'OAP « Gare Glycines » sans modification des objectifs de création de logements et la répartition de logements sociaux,
- De supprimer l'ordre chronologique de réalisation des OAP ; en retirant la phrase « L'urbanisation des zones dédiées à l'habitat suit l'ordre indiqué dans le tableau présenté ci-dessous » dans la présentation générale des OAP ;

Considérant que l'ensemble des modifications apportées :

- Ne nécessite pas de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme ;

Les modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme sont définies comme suit :

Article 1

Le dossier sur le projet de modification simplifiée du PLU de Saujon sera mis à disposition du public pendant au minimum un mois, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme, à compter de la réception des avis des personnes publiques associées ;

Article 2

Les modalités de cette mise à disposition seront les suivantes :

- Parution d'un avis au public dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition ;
- Mise à disposition du dossier et d'un registre de concertation permettant au public de formuler ses observations en mairie de Saujon – 1 place Gaston Balande – 17600 SAUJON – aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie ;
- Mise à disposition du dossier sur le projet de modification simplifiée sur le site internet de la mairie de Saujon ;
- Les avis pourront également être déposés sur l'adresse mail : urbanisme@saujon.fr ou par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Saujon – 1 place Gaston Balande – 17600 SAUJON ;

Article 3

Le dossier mis à disposition du public est constitué des pièces suivantes :

- L'arrêté prescrivant la modification simplifiée n°1 du Plan local d'urbanisme en date du 15 novembre 2024
- Un rapport de présentation
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmes modifiées
- Le cas échéant, les avis des personnes publiques associées

Article 4

A l'issue de la mise à disposition, le registre de la concertation portant sur la modification simplifiée sera clos et signé par le Maire. Un bilan sera dressé et présenté devant le conseil municipal, sur le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, décide :

- D'APPROUVER les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 1 du Plan local d'urbanisme de Saujon,
- D'AUTORISER le maire, ou son représentant agissant par délégation, à signer tous les documents s'y rapportant.

Pour : 28

Contre : /

Abstention : /

Fait et délibéré le 24 avril 2025

Pour copie conforme

Le Maire,



P. FERCHAUD

La secrétaire de séance,

N. AFONSO CORREIA

TELETRANSMIS AU
CONTROLE DE LEGALITE

Sous le N°

017-211704218 - 20250424-CM2025_36-DE

Accusé de Réception Préfecture

Reçu le 30/04/2025 - Publié le 30/04/2025

**ARRÊTÉ DU MAIRE AFFGEN n° 2024/11/04****Prescrivant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
de la commune de SAUJON**

- Le Maire de Saujon,
- VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L153-36 et suivants et R153-20 et suivants ;
- VU la délibération du Conseil Municipal de Saujon du 14 mars 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
- CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à une modification simplifiée du PLU pour les motifs suivants :
 - Permettre la réalisation de l'OAP n° 7 Gare/Glycines en plusieurs phases ;
 - Modifier l'organisation spatiale de l'OAP n° 7 Gare/Glycines
 - Supprimer l'ordre de réalisation prévisionnel des OAP
- CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, en dehors des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation ;
- CONSIDERANT que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :
 - Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ;
 - Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
 - Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
 - Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

- CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée du PLU avec mise à disposition du projet en application de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme ;
- CONSIDERANT qu'en application de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié au Préfet ainsi qu'aux personnes publiques associées (visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme) avant sa mise à disposition du public ;
- CONSIDERANT que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées seront mis à disposition du public pendant un mois afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées ;
- CONSIDERANT que les modalités de la mise à disposition seront précisées par la commune de Saujon et seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;
- CONSIDERANT qu'à l'issue de la mise à disposition, il en sera présenté le bilan devant la commune de Saujon, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

ARRÊTE

Article 1 :

Une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Saujon est engagée en application des dispositions des articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 :

Le projet de modification simplifiée portera sur des adaptations et des précisions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Article 3 :

Le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saujon sera notifié au Préfet, à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) et aux

~~personnes publiques associées~~ (PPA) avant sa mise à disposition du public. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier mis à disposition.

Article 4 :

A l'issue de sa mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis de la MRAe, des PPA et des observations du public, sera adopté par délibération motivée de la commune de Saujon.

Article 5 :

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Saujon durant un délai d'un mois - mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Article 6 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à :

M. Le Préfet de Charente-Maritime

M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer

M. Le Président de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Article 7 :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux par courrier adressé au greffe du tribunal administratif de Poitiers ou par l'application « Télérecours Citoyen » accessible à partir du site www.telerecours.fr. Ce recours devra, sous peine de forclusion, être enregistré dans un délai de deux mois à compter de la publication du présent arrêté.

Fait à Saujon, le 15 NOV. 2024

Le Maire,



Pascal FERCHAUD