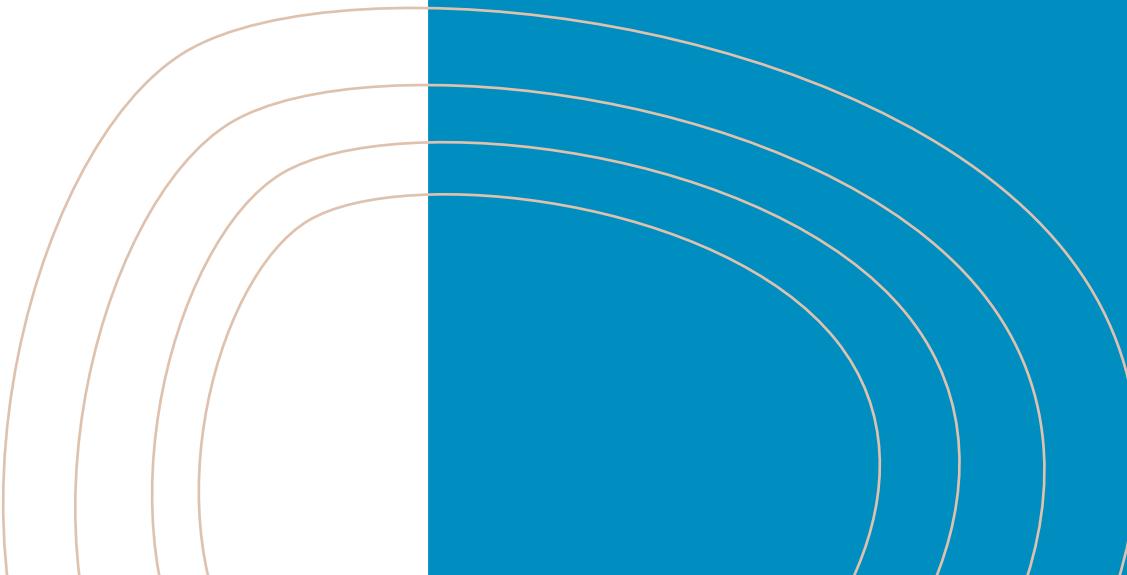


Département de la Charente-Maritime

Commune de Saujon

RAPPORT DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAUJON

Avril 2025



I – Document d’urbanisme existant

La Commune de Saujon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 14 mars 2024.

II – Objet de la modification et justification

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 entamés des démarches de maîtrise foncière dans les secteurs de ces OAP.

Dans le document, les OAP sectorisées sont présentées selon un échéancier théorique avec un ordre de réalisation. 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.

La procédure 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 de la part minimum de logements sociaux.

Par ailleurs, les OAP sont présentées actuellement de manière chronologique caractérisée par la phrase suivante : « L'urbanisation des zones dédiées à l'habitat suit l'ordre indiqué dans le tableau présenté ci-dessous ». Or, la première OAP correspondant au secteur « Maison Neuve », abandonnée suite à un surcoût lié à des fouilles archéologiques, l'ordre en théorie chronologique apparaît obsolète. Il est donc proposé de supprimer la phrase précitée.

III – Choix de la procédure

La présente modification relève d'une procédure simplifiée.

En effet, l'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme car l'évolution envisagée :

- Ne nécessite pas de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- 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.

La procédure pour modifier les orientations d'aménagement et de programmation du PLU relève d'une modification.

Toutefois, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet 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.

La présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que « dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée », c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier et non une enquête publique.

IV – Contenu de la modification

- **Justification de la modification envisagée**

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, la réalisation de cette OAP est impossible.

Afin de débloquer cette situation et de permettre la réalisation partielle de cette OAP, la commune souhaite une 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).

Les autres éléments, à savoir le nombre de logements indicatifs, la part de logements sociaux ou encore les gabarits restent inchangés.

- Schéma d'aménagement modifié



V - Contenu du dossier

Les pièces constituant le dossier sont les suivantes :

- Arrêté du Maire du 15 novembre 2024 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- Rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification et les modifications envisagées ;
- Les pièces du PLU concernées par la modification :
 - o Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pages 2 ; 40-41)

VI – Consultations extérieures

Le dossier est envoyé aux personnes publiques associées suivantes :

Titre	Instance	Adresse
Monsieur Le Sous Préfet	Prefecture de La Charente Maritime	Place Synode BP 325 17108 SAINTES CEDEX

Madame la Présidente	Conseil Départemental de la Charente Maritime	85 boulevard de La République 17000 LA ROCHELLE
Monsieur le président	Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine	14 rue François de Sourdis 33077 BORDEAUX CEDEX
Monsieur le Président	Chambre de Commerce et de l'Industrie de Charente-Maritime	La Corderie Royale BP 20129 17306 ROCHEFORT CEDEX
Monsieur le Président	Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Charente Maritime	107 avenue Michel Crépeau 17000 LA ROCHELLE
Monsieur le Président	Chambre d'Agriculture de Charente Maritime	2 avenue de Fétilly CS 84074 17074 LA ROCHELLE CEDEX 9
Monsieur le Président	Communauté d'Agglomération Royan Atlantique	107 avenue de Rochefort 17200 ROYAN
Monsieur le Directeur	DDTM 17	69 avenue de La Grande Conche 17200 ROYAN
	SDIS 17	ZI des 4 Chevaliers 2 avenue Eric Tabarly BP60099 17187 PERIGNY CEDEX
	INAO	3 rue Samuel Champlain 16100 CHATEAUBERNARD
	CNPF	6 Parvis des Chartrons 33075 BORDEAUX CEDEX
	Comité Régional des Pêches Maritimes	89 quai du Ponant 17000 LA ROCHELLE
	ARS	2 avenue de Fétilly CS 90583 17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
	Comité Régional de la Conchyliculture 17	Rue du Sergent Lecette 17320 MARENNE
	SNCF IMMOBILIER	Direction immobilier Territoriale sud-ouest 142 rue des Terres de Bordes CS 51925 33085 BORDEAUX CEDEX