

NIEULLE-SUR-SEUDRE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte Rendu de la concertation agricole et aquacole du 21 novembre 2023

Etaient présents :

Nom	Fonction
Elus	
M SERVENT	Maire
Mme CHEVALIER	1 ^e adjointe
M BOITEL	2 ^e adjoint
M MANCEAU	Conseiller municipal
M OCTEAU	Conseiller municipal et exploitant agricole
Mairie	
Mme CHEVALIER	Agent d'urbanisme
Exploitant agricole et aquacole	
Entreprise	
M TAUNAY	Saintes
M GOUBON	Goubon
Mme HEBERT	EARL Le Chemin des Prés
M SEUREAU	EARL Le Chemin des Prés
M CHEVALIER	Chevalier
M BELLARD	EARL Port-Paradis
M MOREAU	EARL l'Huître Moreau
M DELAGE	
Personnes Publiques associées	
M BELMONTE	Chambre d'agriculture
M CHAMPEAU	Comité Régional de la Conchyliculture, directeur des services
Mme PRIVAT	Comité Régional de la Conchyliculture, technicienne
Bureaux d'études	
Mme JAFFRE	Urbaniste chargée d'étude GHECO
M CABANEL	Urbaniste assistant d'étude GHECO

Objet : Concertation agricole et aquacole

A- Présentation du processus de concertation agricole et aquacole dans le cadre de la révision du PLU

B- Échanges/questions avec les exploitants présents et personnes publiques associées

M le Maire accueille les participants et introduit la séance.

Mme JAFFRE explique que l'objectif de cette concertation approfondie et privilégiée avec les acteurs agricoles doit permettre de recueillir et de prendre en compte les évolutions et les projets de la profession. Le PLU doit être adapté au territoire et à son économie, marquée par les activités agricoles et aquacoles.

Il est rappelé que l'ensemble des exploitants ayant leur siège ou un bâtiment agricole/aquacole et/ou travaillant sur le territoire ont été invités à participer à cette réunion de concertation et ont été destinataires d'un questionnaire qui permettra de mieux diagnostiquer, identifier et prendre en compte les activités existantes et les projets.

M. BELMONTE insiste sur l'importance de bien renseigner ces questionnaires et de fournir à la commune tous les éléments utiles, y compris cartographiés, qui permettront de bien appréhender la situation, les problématiques et les projets.

La carte et le bilan agricole seront établis sur la base de ces documents, en sus des échanges complémentaires directs avec les exploitants, qui pourront rencontrer les élus ou le service d'urbanisme pour exposer leurs difficultés et projets. Le temps de concertation dure du début des études jusqu'à l'arrêt du PLU (2025). Ensuite, les exploitants pourront compléter leurs observations sur la base du projet voté en conseil municipal, pendant le temps d'enquête publique (1 mois, 2026). Ils sont également invités à participer aux réunions publiques de concertation, élargies à tous les habitants.

A – Présentation du processus de concertation agricole

Mme JAFFRE expose rapidement :

- les caractéristiques du document « PLU »
- le calendrier envisagé d'études et de procédure
 - phase 1 – diagnostic : fin 2023/début 2024
 - phase 2 : PADD (projet) : début 2024 à été 2024
 - phase 3 : règlement et zonage : 2024
 - arrêt du PLU : automne 2025
 - enquête publique, approbation : 2026

Les principaux enjeux communs aux PLU « ruraux »:

- 1/ Protéger et soutenir les activités agricoles du territoire
- 2/ Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers
- 3/Préserver la biodiversité et prendre en compte des continuités écologiques
- 4/ Mettre en valeur et protéger les paysages entretenus, exploités et façonnés par les agriculteurs
- 5/ Partager l'espace entre les différents usagers et fonctions et anticiper/éviter les conflits d'usages

Mme JAFFRE :

- Rappelle les orientations du SCOT2 en faveur des activités agricoles (et forestières).
- Rappelle les actions / missions du CRC

- Présente la carte des relevés « PAC » (2021, source géoportail)
Les exploitants pourront actualiser la carte des relevés PAC avec leurs derniers relevés (à adresser à la commune)

- Présente le repérage et photos des exploitations agricoles sur la commune :
 - M OCTEAU
Élevage bovins et vignes

 - EARL Port Paradis
BELLIARD
Élevage bovins

 - EARL chemin des prés
SEUREAU/HEBERT
Elevage bovins

 - M GOUBON
La Catheline
Rue de la Corderie / Ouest du bourg

Port Paradis : groupe de cabanes
M CHEVALIER précise qu'il exploite encore une cabane bien qu'il ait fait valoir ses droits à la retraite
M le Maire ajoute que ces cabanes et installations sont situés sur le DPM, hors cadastre du PLU

Mme JAFFRE expose :

- **les objectifs en matière de réduction de la consommation foncière renforcés par les lois Climat(2021) et ZAN (2023).**
Réduction de moitié des surfaces artificialisées 2011/2021, pour la période 2021/2023
Pris en compte des surfaces de lotissement en cours
Respect des objectifs chiffrés du Scot
- **les principaux enjeux environnementaux** (sur la base du diagnostic du bureau d'études co-traitant Eau Mega)
 - trame verte et bleue
 - risque inondation (PPRN)
 - zones humides
 - problématiques pluviales
- **les enjeux de paysage** (haies, boisements)
le règlement du PLU révisé devra compléter les prescriptions de protection du végétal en prenant en compte les besoins des agriculteurs (passage d'engins, accès)
- **les possibilités au PLU de préserver/maintenir/imposer des zones tampons en interfaces agricoles**, qui permettent de réduire les situations de conflits entre résidents et agriculteurs, d'intégrer la gestion de la ZNT, de (re)qualifier les clôtures et fonds de parcelles en bordure de terres exploitées
 - . en zones déjà urbanisées (zonages U)
 - bandes de retrait inconstructibles
 - espaces verts protégés
 - clôtures végétales
 -
 - . en zone future (AU, à urbaniser) :
 - Bandes réservées enherbées et plantées, inconstructibles, en bordure intérieure de la zone à aménager

Elle rappelle **les dispositions de la Loi Littoral** :

La construction de bâtiments NECESSAIRES aux activités agricoles et cultures marines :

- prioritairement en zone agricole « A » (mais peut être autorisé en « N », si utile)
- prioritairement hors espaces remarquables (surface plancher <50 m² pour les constructions agricoles)
- Par dérogation à l'art L 121-8 du code de l'urbanisme (art L 121-10)
- Avec accord Etat
- Après avis de la CDNPS et CDPENAF

Et impérativement :

- hors « coupures d'urbanisation »
- Hors « espaces proches du rivage »
- hors « espaces boisés classés »
- hors bande littorale sauf activités aquacoles

Il est donc nécessaire d'anticiper les futurs besoins pour permettre le développement des exploitations.

La concertation agricole doit permettre de localiser au plan :

- les bâtiments d'habitations
- les bâtiments de stockage, fourrage, matériels,...
- les stabulations
- les distilleries et chais
- les gîtes et autres activités mixtes (artisanat, vente,...)

La concertation aquacole doit permettre de localiser au plan :

- les bâtiments d'exploitations
- les installations de marais
- les cabanes de vente
- les installations liées à la pêche

B – Échanges avec les exploitants présents et Personnes publiques associées (PPA)

Aquaculture :

M CHAMPEAU :

- Le CRC communiquera à la commune la carte de localisation des exploitants aquacoles (cabanes, installations) en précisant les usages (siège, production, vente, dégustation...).
- Le CRC demandera aux exploitants aquacoles leurs éventuels projets d'extension.

Questions et observations du CRC et des exploitants	Réponses et commentaires de la commune, du bureau d'études Gheco et des PPA (Chambre d'Agriculture, CRC)
Le zonage de type « A » agricole est à privilégier, plus cohérent pour traiter la question de l'activité aquacole, même si cela n'a pas d'effet réglementaire par rapport au zonage N.	Mme JAFFRE : un zonage de type Ar, Aor (« r » pour espace « remarquable » au sens de la loi Littoral) sera retenu. En effet quel que soit le zonage, les dispositions propres aux espaces remarquables seront appliquées : application des articles R121-5 et R121-6 du code de l'urbanisme
Le photovoltaïque est-il envisagé sur les bâtiments d'exploitation aquacole ? Il y a aujourd'hui des demandes pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et sur les bassins.	Mme JAFFRE et M BELMONTE : à examiner et vérifier la réglementation est espaces remarquables. M le Maire : on n'est pas en site classé sur ce secteur. Mme JAFFRE : dans tous les cas les aménagements autorisés en espaces remarquables le sont à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux M le Maire : l'installation nécessite également la proximité d'une ligne électrique moyenne tension proche.
Prise en compte du PPRL dans le PLU ?	De fait le PPRN s'applique en tant que servitude Au vu du niveau de risque, certains secteurs seront rendus inconstructibles au PLU ; Dans la zone aquacole, exceptions prévues pour les installations d'activités en zone submersible de fait

Agriculture :

M BELMONTE insiste sur l'importance d'anticiper les besoins, éventuellement « reports » d'installations et de bâtiments en raisons :

- De l'évolution des structures agricoles, bâtiments de plus en plus grands
- De l'évolution des engins : machines de plus en plus grandes, ce qui pose problème dans les traversés du bourg et des quartiers d'habitat
- Des contraintes du site : vastes zones inondables, grande sensibilité environnementale, loi littoral...

Questions et observations	Réponses et commentaires de la commune, du bureau d'études Gheco et des PPA (Chambre d'Agriculture, CRC)
Comment seront gérées les « zones de non traitement » ou « tampons » autour des quartiers d'habitat et des zones à urbaniser pour éviter de futurs conflits liés aux traitements (et aux passages d'engins).	Cas n°1 : le quartier est déjà urbanisé, construit aménagé (habitat, équipement, économique...); On ne peut pas « déconstruire » dans la zone urbanisée/aménagée, ni imposer un retrait réglementaire au titre du code de l'urbanisme aux exploitants riverains, ni « mordre » sur 10 ou 15 m sur les terres exploitées pour que la commune y laisse une friche ou une zone verte entretenue... Dans ce cas, on peut, <ul style="list-style-type: none"> - inscrire au règlement écrit ou graphique une distance de recul obligatoire pour toutes constructions, annexes, piscines (sauf abris de jardins, tolérés ?) ; cette bande sera adaptée selon le tissu urbain, elle pourra être « large » dans le cas où on a de grands fonds de jardins (minimum 10 m) ou plus étroite dans le cas de quartiers où les constructions sont déjà en limites de zones A (ex. sud-est du bourg de St Georges)

Questions et observations	Réponses et commentaires de la commune, du bureau d'études Gheco et des PPA (Chambre d'Agriculture, CRC)
	<ul style="list-style-type: none"> - imposer quand c'est adapté, une clôture végétale au règlement - définir une orientation d'aménagement « thématique » pour mieux gérer les interfaces agricoles <p>Cas n°2 : gestion des interfaces d'un futur quartier à aménager (zone AU) On peut dans ce cas réglementer les interfaces en amont de l'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - bande verte « tampon », de recul, inconstructible, entre la clôture et la zone A, de 5 à 10 m selon la configuration du site - conservation ou plantation d'une haie - implantation d'ouvrages de gestion du pluvial dans la zone tampon.... <p>Rappel : pas de voies piétons-vélos dans cette bande tampon</p>
<p>Les exploitants rappellent que la réglementation relative à la "ZNT riverain" oblige les agriculteurs à maintenir un recul par rapport à la limite foncière de l'opération, c'est-à-dire une bande « ZNT » à partir de la limite foncière du 1/3 (publique ou privée) : limite foncière « nue », de clôture, de haie plantée (privée ou communale)</p> <p>Dans le cas d'un futur lotissement, si le PLU prévoit une bande de recul sur le terrain d'assiette du projet, publique ou privée, elle sera impérativement « doublée » de la ZNT imposée aux exploitants</p>	<p>M. BELMONTE précise qu'il est demandé aux communes d'aborder cette question de ZNT dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Même si aujourd'hui les agriculteurs sont contraints d'appliquer une bande de recul malgré la prise en compte de la ZNT en interface agricole d'un nouveau lotissement, la réglementation en vigueur est susceptible de changer.</p> <p>A terme, si la réglementation évolue ou que les chartes agricoles permettent de nuancer la règle, une ZNT pourrait ne plus être obligatoire dès lors qu'il est démontré que la ZNT a déjà été prise en compte dans l'opération d'aménagement / au PLU.</p> <p>Il suggère d'inscrire une réserve foncière, emplacement réservé « commune » sur ces bandes tampon en interface agricole pour anticiper et gérer au mieux les risques de nuisances.</p> <p>Aujourd'hui, l'option proposée serait d'avoir des unités foncières différentes pour l'opération de lotissement et la « bande tampon » (pré ZNT). Dès lors, l'agriculteur pourrait appliquer sa ZNT à partir du foncier de l'habitation (la bande tampon « communale » n'étant pas un espace d'agrément) ; la ZNT prévue en interface agricole et le lotissement seraient donc pris en compte.</p>
<p>Le zonage du PLU inscrit en espaces remarquables contraint régulièrement des projets de constructions : exemple d'un projet d'exploitation qui a été bloqué récemment.</p> <p>Comment sont définis les espaces remarquables ?</p> <p>Peut-on envisager de sortir de l'espace remarquables des espaces aménagés, artificialisés et mieux prendre en compte la réalité du terrain ?</p>	<p>Mme JAFFRE : la révision du PLU doit permettre d'actualiser et de préciser les limites de zonages, en justifiant les évolutions.</p> <p>Les limites des espaces remarquables suivent celle des périmètres Natura 2000, zones d'inventaires ZNIEFF notamment.</p> <p>Les limites de zonages indicés « r » pour « remarquables » peuvent évoluer dès lors qu'il aura été démontré qu'un secteur, des terrains ont perdu leur caractère remarquable (à l'appui d'un travail sur site, vérification environnementale, photos, ...).</p>
<p>M. BELMONTE et Mme JAFFRE évoquent les questions de développement des énergies renouvelables : prise en compte des zones d'accélération de production des énergies renouvelables.</p> <p>M BELMONTE : Il existe deux catégories de zones d'accélération de production des énergies renouvelables :</p> <p>1/ Projet de production au sol (exemple : champ de panneaux photovoltaïques). Cela est considéré comme de la consommation d'espace agricole laissé à la production d'énergie renouvelable.</p> <p>2/ Projet agrivoltaïque qui consiste à produire de l'énergie renouvelable concomitamment à l'activité agricole. L'enjeu est que l'activité agricole soit la première activité sur site. C'est</p>	<p>Mme JAFFRE :</p> <p>Le PADD du PLU prévoira la possibilité de développer des zones d'accélération pour les énergies renouvelables.</p> <p>À noter que le DOO du SCOT2 arrêté le 29/09/ dernier, prévoit : « 7.5- encadrer le développement des centrales solaires en dehors des espaces urbanisés <u>Dans l'intention d'accélérer une trajectoire TEPOS ou bas Carbone, une centrale solaire (thermique ou photovoltaïque) pourrait exceptionnellement s'implanter, dans le respect des autres réglementations existantes, hors continuité de l'urbanisation, sur des zones dégradées déjà artificialisées et situées en dehors des réservoirs de biodiversité et des zones agricoles. Dans ce cas, l'implantation est soumise à des critères de réversibilité. En dehors de ce cas particulier, et compte tenu des enjeux locaux de protection de la biodiversité et des paysages, aucune installation n'est envisagée. »</u></p>

Questions et observations	Réponses et commentaires de la commune, du bureau d'études Gheco et des PPA (Chambre d'Agriculture, CRC)
<p>encore en phase de test, notamment sur les vilières et les canopées viticoles.</p>	<p><u>« 7.6 – continuer à valoriser la biomasse</u> <i>« Permettre et encourager le développement de nouvelles filières locales et adaptées de type micro-méthanisation et bois énergie. Permettre la réalisation d'équipements de production d'énergie renouvelable à partir de la valorisation des déchets produits localement sous réserve des enjeux environnementaux et paysagers. »</i></p>
<p>Mme HEBERT : Un projet d'unité de méthanisation est en cours de réflexion sur les communes de Saint-Sornin, Nieulle-sur-Seudre, Saint-Just-Luzac. Il y a un besoin de mutualisation pour une grande partie des agriculteurs compris entre Le Gua et Saint-Just-Luzac. L'implantation est conditionnée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La proximité de la ligne de gaz • Une desserte rapide et évitant les traverses de bourgs • Insertion paysagère <p>Sur Nieulle-sur-Seudre, le secteur étudié se situe au nord-est de la commune, en limite avec Saint-Sornin, dans le renforcement d'un bois, au sud de la RD728.</p>	<p>Mme JAFFRE interroge sur le caractère industriel d'une installation de méthanisation.</p> <p>M. BELMONTE précise que selon les usagers, les types d'usages, et le mode de fonctionnement, cela peut définir si une unité de méthanisation est à caractère agricole ou industriel.</p> <p>A examiner avec service dédié à la chambre d'agriculture, une fois que le projet sera avancé/précisé : choix du site, structure, usagers, destinataires des ventes.</p>
<p>Mme JAFFRE demande de reporter au plan les circuits / circulations agricoles : enjeu fort car beaucoup de circulation dans le bourg aggloméré, résidentiel</p>	<p>Les exploitants tracent les principaux axes de déplacements : ils expliquent qu'ils sont regroupés en CUMA, de fait ils partagent le matériel et se déplacent « les uns chez les autres » régulièrement, ce qui implique des passages dans le bourg.</p>

Les exploitants remettent leurs questionnaires, plans annotés et évoquent leurs projets avec les chargés d'études (entretiens individuels).

Ils adresseront les relevés PAC complémentaires, à jour à la commune, pour que GHECO établisse la carte agricole