

NIEULLE SUR SEUDRE

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu de la réunion publique n°1 de concertation du 21 Novembre 2024

Une douzaine de personnes étaient présentes, plus 5 élus

Introduction

M le Maire accueille les participants.

Il présente et les bureaux d'études qui travaillent sur le PLU avec l'équipe d'élus et techniciens de la commission urbanisme/PLU:

- Mme JAFFRE urbaniste chargée d'étude, bureau d'études GHECO
- Mme SIFFERT, environnementaliste, bureau d'études Eau Mega

Sont exposés les objectifs retenus par le conseil municipal le 30/01/2023, date de prescription de la révision du PLU :

■ Les motifs de la révision du PLU

Le conseil municipal a délibéré le 30 janvier 2023 pour fixer ses objectifs :

- Assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé de la commune privilégiant la proximité du centre bourg et la préservation des marais et des terres agricoles dans un souci de gestion économe de l'espace
- Maintenir et valoriser l'activité agricole et ostréicole
- Requalifier le bourg afin d'y retrouver une attractivité en coeur de village en modernisant et en améliorant le parc de logements, en soutenant le commerce et l'artisanat, en (re)aménageant les espaces publics, en améliorant déplacements et stationnement
- Fixer des réserves nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts organiser l'évolution des équipements publics
- Prendre en compte les contraintes liées aux réseaux et notamment la défense incendie et les eaux pluviales
- Améliorer les mobilités et le stationnement et favoriser les modes de déplacements doux
- Augmenter les exigences en matière de qualité environnementale pour inscrire l'aménagement de la commune dans une perspective de transition écologique et énergétique, promouvoir la nature en centre-bourg, mieux prendre en compte les enjeux de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, ainsi que ceux liés à la perméabilisation des sols et à la préservation de la biodiversité
- Promouvoir le développement des performances énergétiques des bâtiments, encourager les énergies renouvelables

A – PROCEDURE - ETUDES - DIAGNOSTIC

Le contexte législatif

1/ Un contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers, avec notamment :

- La loi Littoral
- La loi Grenelle II (2010)
- La loi Alur (2014)
- La Loi Climat et résilience (2021)
- La Loi ZAN (2023)

2/ Un SCOT révisé en 2024, dont les orientations et objectifs chiffrés doivent être respectés et traduits au PLU

Le SCoT n°2 est plus exigeant :

- sur la préservation des ressources environnementales,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur les réponses spécifiques à apporter aux besoins des habitants.

Les étapes de la révision - la concertation

Etapes et calendrier :

Mme JAFFRE expose rapidement le calendrier envisagé d'études et de procédure

- 06/2023 à fin 2024 : études, diagnostic, concertation
- 09/09/2024 : 1^{er} débat du PADD en conseil municipal
- 11/2024 : réunion publique de concertation
- 2025 : construction du règlement, concertation
- Automne /fin 2025 : arrêt du PLU en CM
- 2026 : enquête publique, approbation du PLU

Elle précise que les « personnes publiques associées » (administrations, services et partenaires) sont associés tout le long des études, en réunions : notamment DDTm, Communauté de Communes du bassin de Marennes, PETR Marennes Oléron ; Conseil Départemental, chambres consulaires, CRC, gestionnaires réseaux...

Concertation avec la population :

Elle est obligatoire et doit être menée tout le long des études jusqu'à l'arrêt du PLU.

Elle fait l'objet d'un bilan au moment de l'arrêt du PLU.

La concertation est à distinguer des demandes individuelles (« personnelles ») qui elles peuvent être adressées à M le Maire et évoquées dans le cadre de l'enquête publique, auprès du commissaire enquêteur après l'arrêt du document.

Sont à disposition des habitants (en mairie et en ligne sur le site internet) :

- **La délibération du 30/01/2023 du conseil municipal** prescrivant la révision du PLU
- **Le Porter à Connaissance du Préfet**
- **Le support de présentation de la concertation agricole et aquacole et compte rendu de la réunion**
- **La carte agricole**
- **Le pré-diagnostic territorial (05/2024)**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 09/09/2024**

Seront ajoutés :

- Le support de présentation de la réunion, complet
- Le présent compte rendu

Le diagnostic environnemental

Mme SIFFERT expose les grandes lignes et les enjeux environnementaux du territoire :

- Milieu naturel
- Natura 2000 / Zones d'inventaires (znieff) : des périmètres similaires, 3 marais connectés par des corridors écologiques
- Risques naturels et Plan de prévention des Risques PPRN (08/2018)
- Zones humides
- Trame verte et bleue (dite « TVB »)
- Réseaux

La révision du PLU doit intégrer ces sensibilités environnementales et traduire à l'échelle communale les principes de préservations et les réglementations identifiées à l'échelle supra communale (SAGE, SDAGE, SCOT2...) ;

- Par des zonages adaptés
- Par la requalification des zonages constructibles/aménageables
- Par un règlement renforcé en faveur de la préservation des milieux, des paysages, du végétal et de l'eau, prenant en compte les risques

Le diagnostic sociodémographique / Le parc de logements

Mme JAFFRE expose une synthèse des éléments de diagnostic en matière de population et de logements, et les hypothèses d'évolutions démographiques (en 2 temps) et besoins en logements (entre 50 et 60 logements).

Le diagnostic agricole et aquacole

Mme JAFFRE :

Une concertation dédiée a été menée dès novembre 2023 avec une réunion des exploitants agricoles et aquacoles

Les objectifs « communs » de la commune et des exploitants :

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

Le patrimoine bâti à valoriser

Mme JAFFRE :

Présentation des plans anciens et de photographies d'immeubles traditionnels intéressants, de murs de clôtures, de « petit patrimoine » puits, ...)

Le PLU peut identifier et préserver par le règlement écrit ces éléments, pour les conserver et les valoriser.

L'application de la Loi Littoral

Mme JAFFRE : **le PLU en vigueur n'applique pas strictement la loi Littoral**

Les constats :

- Non respect des discontinuités de l'urbanisation : (éloignement du cœur de village, faible densité, trame boisée créatrice de « ruptures » de continuité secteurs bâtis/aménagés...)
- Non respect de certaines coupures d'urbanisation
- Contentieux et coûts pour la commune
- Confusion et incompréhension des pétitionnaires

Le SCOT2 en révision précise et confirme les dispositions de la loi.

La révision du PLU doit préciser « à la parcelle » les dispositions applicables, notamment :

- Périmètres des espaces remarquables,
- Coupures d'urbanisation
- Bande littorale
- Espaces boisés significatifs
- Espaces proches du rivage
- Périmètres du « bourg » (aucun « village », ni secteur déjà urbanisé « SDU » sur la commune)

La consommation des espaces naturels et agricoles 2011/2021 (loi Climat)

Mme JAFFRE :

La consommation foncière passée sur la période 2011/2021 est estimée à environ 6,5 ha aménagés

- Zone d'activités des Groies
- Lotissement au nord et au sud est du bourg
- City-stade
- ...

L'objectif de la Loi Climat : réduire de moitié la consommation 2011/2021 sur la période suivante la loi (2021/2031).

Le projet devra aussi respecter les objectifs chiffrés du Scot2.

Bilan de l'étude de densification (espaces résiduels)

Mme JAFFRE :

L'étude de densification : estimation en surface et en nombre de logements possibles dans les enveloppes urbaines du bourg et extensions résidentielles fait ressortir le bilan suivant :

- Entre 50 et 60 logements potentiels
- sur environ 5 ha (*dont 0,5 ha en cours de construction pour 6 maisons*)

Le SCOT2 prévoit (DOO) :

- 50 logements/maisons entre 2023/2033 (100 sur Nieulle et sur St Sornin)
- une consommation MAXIMUM d'espaces agricoles ou naturels de 2 ha (4 ha sur Nieulle et sur St Sornin)

B - LES ORIENTATION GENERALES DU PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Elles ont été débattues en Conseil Municipal du 9 septembre 2024

- **Préserver le cadre naturel exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel**
- **Protéger les terres et les marais, accompagner l'évolution des activités agricoles et aquacoles**
- **Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain**
- **Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants**
- **Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation privilégiée entre marais et littoral**
- **Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal**

Sous orientation détaillées : voir PADD complet débattu disponible en mairie et en ligne, plus support présentation réunion publique

C – QUESTIONS ET DEBATS

Question des participants	Réponses de la commune
1. Le terrain au nord du bourg qui avait été acheté pour un projet de maison de retraite va-t-il être maintenu pour ce projet ?	<p>Non, le projet n'a pas abouti. Cette surface est aujourd'hui « naturelle », pas aménagée.</p> <p>Deux projets résidentiels avec logements mixtes (logements locatifs et sociaux imposés) sont programmés (accordés) sur le secteur de Montauban, au nord-est du bourg au sud-est du cimetière. Il n'est pas prévu de développement résidentiel ou d'activité sur d'autres terrains agricoles ou naturels en extension du bourg.</p>
2. Sur les commerces, peut-on envisager l'installation d'un café ou restaurant sur le bourg puisque la commune dispose d'une licence ?	<p>La licence est aujourd'hui détenue par le club de football mais elle pourrait être affectée à une activité de café ou café restaurant.</p>
3. L'école et l'accueil périscolaire sont-ils adaptés à l'accueil de nouveaux ménages et populations, familles avec enfants ? Les parents travaillent hors commune, parfois loin, les plages horaires de l'accueil périscolaire ne sont pas adaptées	<p>L'école a été aménagée pour pouvoir accueillir une 6^e et même une 7^e classe (étage) Aujourd'hui pas de besoins nécessitant l'ouverture de classe.</p> <p>Pour l'accueil périscolaire les finances communales ne permettent pas d'étendre les plages horaires d'ouverture (hors PLU) mais une étude à l'échelle communautaire (CDC) est lancée pour une structure mutualisée, complémentaire.</p> <p>Le projet de PLU doit rester « soutenable » et adapté au territoire, aux emplois éloignés, aux finances de la commune. C'est aussi pour cela qu'il faut rester raisonnable dans les ouvertures à l'urbanisation et dans les programmes de logements.</p>

LES PROCHAINES ETAPES :

- 2^{ème} débat sur le PADD (volet « CONSOMMATION FONCIERE ») printemps 2025
- Construction du zonage et du règlement
- Une 2^e réunion publique été 2025

Le support de présentation et le compte rendu seront versés sur le site internet de la commune et mis à disposition du public en mairie