

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ le vingt-six mai à dix-neuf heures, le Conseil municipal légalement convoqué le 19 mai 2025 s'est réuni à la salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur PACAUD Lionel, Maire.

Présents	PACAUD	Lionel	BLANCHET	Manöelle	BASTIEN	Mickaël
	LOUVRIER	Franck	BLANCHON	Isabelle	VERGNAUD	Céline
	DROMER	Martine	GUIBERTEAU	Emmanuelle	MARINÉ	Didier
	LAULANET	Jérôme	MARCELLOT	Véronique		
	CHARTOIS	Jean-Yves	BOUNIOT	Yannick		

Pouvoirs	HENIN	Angélique	Donne pouvoir à	BLANCHON	Isabelle
	DE SMET	Karine	Donne pouvoir à	PACAUD	Lionel
	BORDESOULES	Murielle	Donne pouvoir à	DROMER	Martine
	PITAUD	Raphaël	Donne pouvoir à	LOUVRIER	Franck

Excusés	LÉGER	Pascale	BAUMARD	Virginie	MENGOLLI	David
	SIKORA	Sébastien	AUBRY	Philippe		

Secrétaire de séance	CHARTOIS Jean-Yves
-----------------------------	--------------------

Invités	MICHAUD Guillaume – Directeur service Pluvial – CDA Rochefort Océan
	BALLIN Aurélie – Directrice Agence UH - Urbaniste

Ordre du jour

URBANISME

Rapport 067_URB_Révision du PLU – Débat du PADD.

Le Quorum est atteint

Ouverture de la Séance à 19 h

Le Maire, Lionel PACAUD, ouvre la séance.

Le procès-verbal du conseil du 05 mai 2025 est validé sans observations.

Il est procédé à la désignation du secrétaire de séance, **CHARTOIS Jean-Yves**, est désigné

Délégation du conseil municipal au Maire

En application des articles L 2122-22 et L2122-23 du CGCT - Délibération DE 20_03 du 4 mai 2020

Délibérations du conseil municipal

067 - URB – Prise d'acte du débat du PADD (projet d'aménagement et de développement durable)
dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Conformément aux articles L153-31 et suivants du Code de l'urbanisme, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée lorsque la commune souhaite notamment modifier les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), réduire des zones

protégées ou ouvrir à l'urbanisation certaines zones. Le conseil municipal est compétent pour mener cette procédure, qui s'inscrit dans la continuité de la délibération n°2022/008 du 21 novembre 2022, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation relatives à la révision du PLU.

Vu Code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-31 et suivants relatifs à la révision du PLU,
Vu la délibération du conseil municipal n°2022/008 du 21 novembre 2022 portant prescription de la révision du PLU, définition des objectifs poursuivis et des modalités de concertation,
Vu le débat organisé en conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme,
Considérant que le débat sur les orientations du PADD constitue une étape obligatoire de la procédure de révision du PLU,
Considérant que ce débat n'a pas donné lieu à un vote, conformément à la réglementation en vigueur,
Considérant que la concertation avec la population et les personnes publiques associées se poursuit selon les modalités fixées par la délibération précitée,

Exposé

Présentation du PADD :

Monsieur le Maire, invite Aurélie BALLIN de l'agence UH mandatée pour réaliser la révision du PLU.

Le dossier de présentation est annexé au procès-verbal.

Madame BALLIN expose les raisons qui ont fondé la révision du PLU :

- Evolution du cadre réglementaire (code de l'urbanisme).
- Incompatibilité entre le PLU actuel et les obligations.
- Requalification des espaces en respect des nouveaux enjeux.

Méthodologie :

- Définir les limites imposées par le cadre législatif : code de l'urbanisme, périmètre des sites, loi littoral....
- Clarifier la finalité des différents zonages
- Définir préalablement les grandes orientations d'aménagement du territoire.
- Intégrer les orientations du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) à vocation économique et donnant les grandes orientations à l'échelle supra locale (CARO).
- Intégrer les orientation du SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires, il prend en compte les enjeux écologiques, climatiques, sociaux, économiques et agricoles indispensables à notre territoire.
Pour rappel les grandes orientations prévoient de diviser par deux les surfaces consommées – loi climat résiliences du 22 aout 2021.
- Définition et identification des éléments remarquables à préserver.

Le PLU - Orientations :

Madame BALLIN rappelle que le PLU est un engagement du 10 ans. Elle rappelle qu'une révision du PLU engage un travail sur 2 ans et demi à 3 ans. En révision simplifiée la durée peut être de 6 mois.

Le dernier PLU date de 2008 avec une révision simplifiée réalisée en 2015.

Il est précisé que la révision du PLU vise à optimiser les surfaces constructibles afin de le mettre en conformité avec le cadre législatif.

Sursis à statuer : le PLU de 2015 s'applique jusqu'alors sauf pour les grands projets pour lesquels la collectivité peut émettre un sursis à statuer d'une durée maximale de 2 ans.

Gestion du réseau Pluvial :

Monsieur MICHAUD, de la CDA Rochefort Océan intervient, sur invitation du Maire, en précisant qu'il est nécessaire d'identifier les risques et obliger les lotisseurs à conserver et traiter les eaux sur la parcelle. L'objectif est de préserver le bâti existant et de garantir la protection des personnes.

Le service pluvial de la communauté d'agglomération Rochefort Océan accompagne la commune dans la gestion des eaux pluviales.

Monsieur le Maire précise que l'enjeu pour la collectivité est de se préparer à l'avenir en lien avec les enjeux de changements climatiques et environnementaux. Au-delà de la question de la gestion des eaux pluviales, il est nécessaire de s'interroger sur la suffisance de la ressource en eau sur le territoire. Les études horizon 2050 sont déjà préoccupantes.

Le PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Madame BALLIN expose que l'objet du conseil est de mettre au débat le PADD. La délibération prend acte du débat, arrête le PADD qui est ensuite transmis aux PPA (Personnes Publiques Associées) comme la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, la commission des sites, l'UDAP (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine), la chambre d'agriculture...

Les personnes consultées disposent d'un délais de 3 mois dont un mois d'enquête publique avant d'approuver le document. Les services de l'Etat sont consultés sur la validation du PADD.

Le PADD permet d'identifier les orientations et évaluer les incidences pour les générations futures sur différents aspects du territoire (habitat, écologie, économie, mobilité, trames vertes et bleues...).

Acteurs du territoire :

La commune appartient à un réseau qui concerne le territoire au-delà des limites communales. Pour le développement économique la CDA Rochefort Océan est compétente, il en va de même pour la politique de l'habitat, le PLH (Programme Local de l'Habitat) qui est organisé à l'échelle intercommunale.

Enjeux :

- Répondre aux besoins de logements – il est nécessaire de prendre en compte la question du vieillissement de la population, d'adapter les services en conséquence. Il est proposé de développer le principe de **parcours résidentiel** afin de limiter la sous occupation des logements – Les grands logements initialement occupés par des familles de 4 à 5 personnes sont désormais occupés par des couples ou des personnes seules ce qui génère une sous occupation. Le parcours résidentiel permet d'adapter le logement aux besoins des personnes à différents étapes de leur vie.

Sur le développement démographique et de logements, la commune devrait connaître une croissance modérée soit une progression de 90 à 100 logements sur le programme. Le principe est de répondre aux besoins des habitants actuels.

Monsieur le Maire rappelle que la présence de logements locatifs permet l'installation de jeunes couples sur le territoire, de favoriser l'emploi dans des secteurs en tension présents sur la commune (Commerces, secteur social, services publics...).

- Mobilités douces – il est nécessaire de penser l'espace à l'échelle des quartiers, du bourg et de développer une stratégie sur les alternatives à la voiture par une centralité des services dans l'aménagement de l'espace et en favorisant les déplacements doux au-delà même du territoire communal.
- Patrimoine et environnement – Il est nécessaire de développer les principes de trames vertes et bleues qui constituent des continuités écologiques notamment sur la définition des zones non constructibles. La situation du lieu-dit la Mornetrie constitue un enjeu fort liant la zone de l'estuaire aux marais de Moëze.

La protection des boisements et des haies - Cette question implique également de prendre en compte le traitement des **franges urbaines** afin de renaturer cet espace et limiter les conflits d'usage avec les autres acteurs du territoire (zones agricoles).

Sur certaines zones notamment exposées aux risques de submersion, des projets de déconstructions peuvent être préconisés.

Monsieur le Maire insiste sur l'importance de la présence des haies et questionne sur la méthodologie et la pédagogie à adopter pour permettre leur pérennité et leur entretien.

- Economie des sols – Gestion de la ressource, de l'économie en considérant également l'économie des sols par une division des parcelles, le réinvestissement des logements vacants, le réinvestissement du bâti agricole désaffecté.

Dans les perspectives, dans le cadre des extensions et/ou densification de l'aire urbaine, il est préconisé de créer 15 logements à l'hectare avec conjointement la création de véritables espaces verts fonctionnels (GIEP, point de fraîcheur...). Les grandes orientations de la loi Climat et Résilience de 2021 obligent à limiter la consommation d'espaces et de diviser par 2 la consommation d'espace soit 4 hectares en extension du périmètre urbain, déduction faite des lotissements en cours. Les extensions du périmètre urbain ne sont autorisées qu'en extension du Bourg.

- Développement économique – Le développement sera réalisé autour des zones déjà existantes :
 - Le Chemin Vert (artisans, industrie, stockage...),
 - Entrée de ville avenue Jean moulin – zone Intermarché (commerces – extension enseigne Intermarché). Il est noté qu'un risque de pollution est à prendre en compte tenu de l'ancienne destination de la parcelle (casse auto). Le terrain est déjà partiellement artificialisé.
 - Port – activité portuaire, tourisme et services
 - Centre bourg (commerces de proximité et services...).

Point de vigilance : il est nécessaire de limiter la création de « pas de porte » dans les lotissements qui ne sont pas destinés à développer des commerces et pose des problématiques diverses (déplacements, nuisances, stationnement...).

Sur la zone du port il est nécessaire de prendre en compte le classement grand site de l'Estuaire de la Charente et du Marais de Brouage.

Premières réflexions des zones à urbaniser (AU) – voir support plan annexe :

- **Site 1 – les Vignes** – La première parcelle qui permet la liaison entre la première partie de la rue des Vignes en direction de la rue du Vigé et la seconde partie vers les Bouton d'Or est **classée en 1AUh**. La seconde partie pourrait être **classée en 2 AUh**. Il est nécessaire de s'interroger sur cette option afin de prendre en compte l'ensemble des problématiques notamment de réseaux qui devront être structurées conjointement sur les deux projets. Il est nécessaire de proposer une OAp (Orientation d'Aménagement programmé) sur ce secteur.
- **Site 2 – Moulin de Bonneau** – l'emprise de 1.3 ha constitue un potentiel de 20 logements.
- **Site 3 – Jardin du Chatelet** – A l'extrémité de la rue des Alouettes, une parcelle est disponible en zone urbaine. Cette situation permet de proposer un projet en densification. D'une contenance de 0.45 ha la parcelle permettrait l'aménagement de 6 logements. Avec un accès par l'avenue des Rohan et par la rue des Alouettes. La parcelle serait **classée en 1AUh**.
- **Site 4 - Les Charmilles** – L'hypothèse d'étendre la surface de logements en continuité de la résidence communale les Charmilles sur une emprise de 0.6 ha et la création de 14 logements n'a pas été retenue. L'emprise est sanctuarisée pour les équipements collectifs sportifs et de loisirs d'intérêt collectif. L'orientation empruntée serait un **classement en secteur Ne** : espaces à dominante naturelle accueillant des équipements d'intérêt collectif et services publics, d'activités de loisirs majoritairement de plein air.
- **Site 5 – Terrasses Saint Pierre** – la contenance de la parcelle est de 1 ha – il est arrêté de conserver le site en **réserve de développement économique** pour une contenance de 0.7 ha en intégrant une haie en retrait de la limite de propriété afin de limiter les conflits d'usage avec la zone résidentielle en proximité immédiate. Le reste du terrain sera classé en zone Nr compte tenu de la sa topographie et de la proximité directe avec la zone de l'estuaire de la Charente.
Sur cette emprise, il est impératif de se questionner sur l'accès par l'avenue Jean Moulin.

Point de vigilance : la commune ne dispose pas d'épargne foncière pour développer ses services et ou ses projets, il est nécessaire qu'une réflexion soit menée sur le sujet.

Singularités sectorielles :

Quartier historique - risque cavité : Sur une partie de l'ancien bourg, des parcelles font l'objet d'une procédure de péril suite à l'affaissement de cavités et l'éboulements de falaises. Il

est nécessaire de mentionner ce risque dans le cadre du PLU au sens de l'article L 151-31 du CU et L563-6 – Il serait nécessaire de limiter voire interdire les constructions sur les parcelles A 68, A 66, A 52, A47, A717, A799, A1086, A1093, A 40.

Four de l'Orange – il n'y a pas de changement de destination possible au même titre que le bâtiment de la Saur qui sont des secteurs isolés, il est nécessaire de s'interroger sur les deux sites et de consolider l'argumentation par un cadre légal formel et clair.

Anciens sièges agricoles – les anciens sièges agricoles datant d'avant 1950 avec intérêt architectural et désaffectés pourront faire l'objet d'un changement de destination sous réserve d'être fléchés.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

Prend acte du débat qui s'est tenu en séance sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le cadre de la révision du PLU.

Rappelle que ce débat n'a pas donné lieu à un vote, conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme.

Confirme la poursuite de la procédure de révision du PLU selon les objectifs et modalités de concertation définis par la délibération n°2022/008 du 21 novembre 2022.

Mandate Monsieur le Maire pour poursuivre la concertation et engager les étapes suivantes de la révision du PLU, conformément au cadre législatif et réglementaire en vigueur.

Observation et questionnements

Madame MARCELLOT interroge sur la mise en place de **récupérateurs d'eau** – Monsieur MICHAUD explique que cette solution est intéressante à court et moyen termes, mais en cas d'épisode de sécheresse prolongée, la ressource serait de courte durée.

Madame BLANCHET questionne sur le **verdissement des cours d'école** – Il s'agit d'une démarche à développer conjointement avec la DDTM (Direction Départementale des Territoires et de la Mer). Dans ce type de projet, il importe d'associer les parents l'élèves et les enseignants.

Madame VERGNAULT interroge sur le potentiel **d'extension des zones d'activité**. Il est rappelé que les extensions sont de 0.5 ha en première intention puis 1.5 ha. Ces extensions prennent en compte une potentielle extension de l'usine ATMANN.

Pour information l'entreprise d'engin et réparation agricole Monroux est actuellement en cours de cession. Une entreprise – Fideli – a montré son intérêt avec un hypothétique projet d'extension de l'emprise foncière.

Monsieur le Maire a renouvelé son engagement de limiter l'urbanisation, il précise : *« il est nécessaire de prendre le temps de digérer les extensions des années passées »*.

Prochaine étape du PLU réunion publique le 16 juin 2025 à 18h30 à la salle des fêtes de Soubise

Fin de séance : 21h25

Le secrétaire de séance
Jean-Yves CHARTOIS



Lionel PACAUD
Maire

