

# SAINT DIZANT DU GUA

## PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

### 7. Pièces administratives Bilan de la concertation

**DOSSIER D'ARRET**

**Conseil Municipal du 15/07/2024**

*Vu pour être annexé à la délibération du 15/07/2024*





**ACTES ADMINISTRATIFS  
DELIBERATIONS ET PROCES VERBAUX**



DEPARTEMENT

CHARENTE MARITIME

N° d'ordre : 2018FEVRIER01

NOMBRES DE MEMBRES		
En exercice	Présents	Nombre de suffrages exprimés
13	11	11

Date de la convocation
31 janvier 2018

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE ST DIZANT DU GUA

Séance du 5 février 2018

L'an deux mil dix-huit et le cinq février, à 18h30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur MAZZOCCHI Jean-François, Maire.

PRÉSENTS : M. MAZZOCCHI Jean-François, Maire  
MMES COMPAIN Nathalie, MOREAU Annie  
MM. RENAUD Guy, COULON Dominique, FRUNEAU Hervé,  
GODET Philippe, LANGE Cyrille, MARCHEGAY Michel, PAULE  
Damien, SAILLANT David

EXCUSÉE : MME LOLLO Agnès

ABSENT : M. PALISSIER Jean-Pierre

A été nommée secrétaire de séance : MME MOREAU Annie

**Objet de la délibération : Délibération prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal que les documents d'urbanisme sont régis par :

- la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;
- la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

Monsieur le Maire expose ensuite que le plan local d'urbanisme approuvé le 29 juin 2007, ne répond plus aux exigences communales.

Il devient nécessaire de faire évoluer le PLU dans le cadre d'un développement maîtrisé des zones urbanisables de notre territoire rural pour :

- Mettre en compatibilité notre PLU avec la Loi Littoral : actuellement des permis de construire sont refusés en zones urbanisables parce qu'ils ne respectent pas cette Loi. Il est indispensable d'actualiser le document d'urbanisme au regard de la législation en vigueur.
- Préserver les espaces naturels et les paysages de notre territoire tout en permettant un développement de zones urbanisables maîtrisées et y intégrant le patrimoine bâti ancien à restaurer.



Respecter un équilibre entre le développement de zones à urbaniser et la protection de l'activité agricole, la biodiversité, et les risques naturels.

- Prendre en compte le développement des activités économiques et touristiques de la Commune pour répondre aux exigences actuelles tout en préservant l'environnement.

Actualiser et compléter les différents documents graphiques, assainissement, carte des risques ....

Monsieur le Maire propose donc au conseil municipal de se prononcer sur le lancement d'une procédure de révision générale du plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune.

**Après avoir entendu l'exposé du Maire ;**

VU, la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain ;

VU, la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat ;

VU, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

VU, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

VU, les articles L 153-31 et suivants du Code de l'urbanisme ;

VU, l'article L 103-2 à L 103-6 du Code de l'urbanisme relatif à l'obligation de concertation ;

**Après en avoir délibéré, le conseil municipal ;**

- décide de prescrire la révision du plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- précise que la révision générale a pour objectif :
  - La mise en compatibilité de notre PLU avec les exigences de la Loi littoral
  - Le développement de zones urbanisables maîtrisées y compris la rénovation du patrimoine bâti ancien en préservant les espaces naturels et les paysages
  - La prise en compte des activités économiques et touristiques de la Commune en respectant l'environnement
  - Le respect d'un équilibre entre le développement de zones urbanisables et la protection de l'activité agricole, la biodiversité et les risques naturels
  - L'actualisation et le complément des différents documents existants
  - Demande au Maire de solliciter auprès de M. le Préfet l'association des services de l'Etat pour la révision générale du plan local d'urbanisme ;
  - Décide de consulter, conformément à l'article L132-12 et L 132-13 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques autres que l'Etat qui en auront fait la demande, à la révision du PLU ;
  - Donne tout pouvoir au Maire pour choisir le (ou les) organisme(s) chargé(s) de la révision du plan local d'urbanisme ;
  - Autorise le Maire à signer tout contrat, avenant, convention ou marché nécessaire à l'accomplissement de la révision du plan local d'urbanisme ;
  - Décide que la concertation prévue par l'article L 103-3 et L103-4 du Code de l'urbanisme avec les administrés, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole se réalisera par :
    1. Affichage en mairie faisant apparaître les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment au projet d'aménagement et de développement durable.
    2. La mise à la disposition du public en mairie d'un registre/cahier où des observations pourront être renseignées.
    3. La tenue d'une ou plusieurs réunions publiques d'informations
    4. Et toute autre modalité complémentaire de concertation : bulletin municipal, etc. ...

AR PREFECTURE

017-211703251-20180205-2018FEVRIER01-DE  
Reçu le 08/02/2018

Dit qu'à l'issue de la concertation, selon les articles L103-6 et R153-3 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation sera établi par délibération du conseil municipal, au plus tard, au moment de l'arrêt du projet de l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

- Autorise le Maire, conformément à l'article L132-15 du Code de l'urbanisme, à solliciter de l'Etat l'attribution d'une dotation financière destinée à compenser les dépenses entraînées par les frais matériels (et d'études) nécessaires à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- Dit que les dépenses afférentes à l'élaboration du document d'urbanisme seront inscrites en section d'investissement comme stipulé à l'article L 132-16 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L153-11 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet
- au Président du Conseil Régional
- au Président du Conseil Départemental
- au Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie
- au Président de la Chambre des Métiers
- au Président de la Chambre d'Agriculture
- au Président de la Communauté des communes de la Haute-Saintonge

Elle sera transmise pour information :

- au directeur du centre régional de la Propriété forestière
- au directeur de l'Institut national de l'Appellation d'Origine
- aux maires des communes voisines

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie, durant un mois, et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en mairie, le 5 février 2018

Ont signé les membres présents,

Pour extrait conforme,

Le Maire,  
Jean-François MAZZOCCHI



**AR Prefecture**017-211703251-20221012-2022OCTOBRE02-DE  
Reçu le 25/10/2022**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE ST DIZANT DU GUA**

DEPARTEMENT

CHARENTE MARITIME

**N° d'ordre : 2022OCTOBRE02**

Séance 12 octobre 2022

<b>NOMBRES DE MEMBRES</b>		
En exercice	Présents	Nombre de suffrages exprimés
12	10	10

L'an deux mil vingt-deux et le douze octobre, à 19 heures 00, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur MAZZOCCHI Jean-François, Maire.

PRESENTS : Monsieur MAZZOCCHI Jean-François, Maire

Mesdames : HEBERT Christine, KISCHEL Mélissa, NIORT Béatrice, SACADURA Carla, VALADON Tiphanie.

Messieurs : COULON Dominique, GODET Philippe, LANGÉ Cyrille, MORANDIERE Julien.

<b>Date de la convocation</b>
06 octobre 2022

EXCUSES :

POUVOIRS :

ABSENTS : Madame BOUET Maude, Monsieur PEYRAUD Romain.

A été nommée secrétaire : Mme VALADON Tiphanie.

**Objet de la délibération : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que lors de la réunion du 05 février 2018, il a été décidé de lancer la révision du PLU. Plusieurs réunions de la commission communale avec le cabinet Gheco ont permis de définir les grandes orientations à inscrire au projet d'aménagement et de développement durable.

Les orientations générales du PADD doivent faire l'objet d'un débat en Conseil Municipal.

Un document de présentation des différents objectifs a été transmis à chacun des conseillers municipaux avant la présente réunion.

Le débat qui a suivi a permis de retenir les objectifs et enjeux suivants :

- Préserver et valoriser le cadre de vie et les paysages identitaires du territoire,
- Protéger les espaces naturels, viticoles, forestiers et remettre en bon état les continuités écologiques,
- Conforter le Centre Bourg, contenir l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et les écarts bâtis,
- Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine,
- Intégrer dans le projet la prise en compte des risques, des aléas et des nuisances,
- Redéfinir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle en facilitant la production de logements diversifiés,
- Encourager le maintien des commerces, services et équipements de proximité dans le Centre Bourg,

**AR Prefecture**

017-211703251-20221012-2022OCTOBRE02-DE

Reçu le 25/10/2022

- Préserv~~er~~ la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative,
- Valoriser le potentiel d'attractivité de la commune,
- Assurer la qualité des déplacements et maîtriser l'usage de l'automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans le Bourg et en valorisant les parcours de découverte « doux »,
- Intégrer le développement des énergies renouvelables et permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère,
- Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacité des réseaux de la commune.

Article unique : Prend acte de la tenue du débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal.

Fait et délibéré le 12 octobre 2022,  
Ont signé au registre tous les membres présents.  
LE MAIRE,



**AR Prefecture**017-211703251-20240318-DEL2024MARS09B-DE  
Reçu le 26/03/2024**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE SAINT-DIZANT-DU-GUA**DEPARTEMENT  
CHARENTE MARITIME**N° d'ordre : DEL2024MARS09**Séance **18 mars 2024**

NOMBRES DE MEMBRES		
En exercice	Présents	Nombre de suffrages exprimés
11	8	9

**Votes**Pour : 9  
Contre : 0  
Abstention : 0**Date de la convocation**

12 mars 2024

**EXCUSES** : Madame KISCHEL Mélissa**POUVOIRS** : Mme KISCHEL Mélissa à  
Monsieur GODET Philippe**ABSENTS** : Madame BOUET Maude,  
Monsieur PEYRAUD Romain

L'an deux mil vingt-quatre et le Dix-huit mars, à 19 heures 00, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur MAZZOCCHI Jean-François, Maire.

**PRESENTS** : Monsieur MAZZOCCHI Jean-François, Maire  
Mesdames : HEBERT Christine, NIORT Béatrice, SACADURA Carla et VALADON Tiphanie,  
Messieurs GODET Philippe, LANGÉ Cyrille et MORANDIERE Julien.

A été nommé secrétaire de séance : Monsieur MORANDIERE Julien

**Objet de la délibération :****Débat sur les modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Monsieur le maire aborde maintenant les modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il projette sur le mur, à l'aide d'un vidéo projecteur, le PADD et fait lecture de chaque modification apportée au document.

Il invite les membres du conseil municipal à ne pas hésiter à poser des questions et à faire part de leurs observations en précisant que toutes leurs interventions devront être consignées sur le procès-verbal.

**Sur le chapitre « Rappel » de la page 3 :**

- Ligne portant sur l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme :  
Rajout du texte « ...et par la Loi du 10/03/2023 ».
- Paragraphe intitulé "2°":

Rajout du texte « ...le développement des énergies renouvelables, ... »

Sur ces modifications, le Conseil municipal ne formule aucune question, ni observation.

**Sur la partie « Orientation 1 » - chapitre « 2- Protéger les espaces naturels, viticoles, forestiers ... » de la page 8 :**

- 3<sup>ème</sup> alinéa portant sur la protection des boisements alluviaux :

Rajout du texte « ... tout en prenant en compte les projets et réouverture de peupleraie dans un objectif de restauration écologique (prairies humides...) ».

Sur ces modifications, le Conseil municipal ne formule aucune question, ni observation.

**AR Prefecture**

017-211703251-20240318-DEL2024MARS09B-DE  
Reçu le 26/03/2024

Sur le chapitre « 3- Conforter le centre bourg, contenir l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et les écarts bâtis » de la page 9 :

- 2<sup>ème</sup> alinéa - 2<sup>ème</sup> point portant sur la favorisation de l'urbanisation :

Rajout du texte « ... sur les plus grands espaces résiduels et "vides urbains" (entre rue des Emerereaux, rue St Vincent, rue Gaboriaux)... » et « ... pour privilégier un aménagement cohérent, d'ensemble, ... ».

- 3<sup>ème</sup> alinéa portant sur la reconquête de l'urbanisation :

Remplacement des termes « terrain de sport » par « ... stade... »

Remplacement du texte « ... spécifique (résidence autonome "séniors"... » par «...diversifié et qualitatif, intégré au site, incluant des équipements, services et activités de bourg, de santé... ... »

**Sur ces modifications, le Conseil municipal ne formule aucune question, ni observation.**

Sur la partie « Orientation 2 » le chapitre « 1- Redéfinir, organiser l'accueil de nouveaux logements ... » de la page 12 :

- 3<sup>ème</sup> alinéa

Remplacement du texte « Prévoir l'aménagement d'un programme résidentiel spécialisé : résidence autonome dédié aux séniors, qui permettra d'apporter une population nouvelle, en sus de la dynamique démographique naturelle, et génératrice de besoins en matière de services et activités » par « Accompagner l'aménagement sur l'ancien stade du bourg, d'un programme résidentiel diversifié, mixte et qualitatif,

- Intégré au site
- Incluant des équipements et services,

... qui permettra d'apporter des populations nouvelles, en sus de la dynamique démographique naturelle, susceptible de conforter les activités locales et l'emploi »

- 4<sup>ème</sup> alinéa

Remplacement des termes « terrain de sport » par « ... stade... »

- 5<sup>ème</sup> alinéa

Remplacement du texte « Intégrer le potentiel de... » par « Soutenir... »

- 6<sup>ème</sup> alinéa

Rajout du texte « ... au sens de la Loi Littoral... »

- 8<sup>ème</sup> alinéa

Rajout du texte « ... et en prenant en compte le niveau d'équipement »

**Sur ces modifications, le Conseil municipal ne formule aucune question, ni observation.**

Sur la partie « Orientation 2 » le chapitre « 2- Encourager le maintien des commerces, ... » de la page 13 :

- 5<sup>ème</sup> alinéa

Rajout du texte « ... activités et services ... » et « ... sociaux et de santé ... »

**AR Prefecture**

017-211703251-20240318-DEL2024MARS09B-DE  
Reçu le 26/03/2024  
6<sup>ème</sup> alinéa

Rajout du texte « ... un équipement "santé" ... »

**Sur ces modifications, le Conseil municipal ne formule aucune question, ni observation.**

Sur la partie « Orientation 2 » le chapitre « 7- Favoriser le développement des communications numériques, ... » de la page 16 :

- 1<sup>er</sup> alinéa

Remplacement des termes « Lier les objectifs de développement urbain ... » par « Adapter le projet de développement communal et l'accueil de logements, activités et équipements ... »

**Sur ces modifications, le Conseil municipal ne formule aucune question, ni observation.**

Sur la partie « Objectifs chiffrés de modération ... étalement urbain » de la page 17 :

- 1<sup>er</sup> paragraphe - 4<sup>ème</sup> alinéa - 2<sup>ème</sup> ligne

Rajout de l'année « ... 2020 ... »

- 1<sup>er</sup> paragraphe - 4<sup>ème</sup> alinéa - 3<sup>ème</sup> ligne

Rajout des mots « ... et diversifier ... »

- 1<sup>er</sup> paragraphe - 4<sup>ème</sup> alinéa - 4<sup>ème</sup> ligne

Rajout des mots « ... de santé... ) ... »

- 1<sup>er</sup> paragraphe - 4<sup>ème</sup> alinéa - 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> ligne

Rajout des mots « ... le secteur de l'ancien stade (programme mixte résidentiel diversifié, équipements et services...), ... »

- 1<sup>er</sup> paragraphe - 4<sup>ème</sup> alinéa - 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> ligne

Rajout des mots « ... mais aussi de soutenir la réhabilitation du parc vacant et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles. »

- 1<sup>er</sup> paragraphe - 4<sup>ème</sup> alinéa - 7<sup>ème</sup>, 8<sup>ème</sup> ligne et 9<sup>ème</sup> ligne

Supprimer les 3 lignes « Elle s'est également engagée avec un aménageur ... et des emplois »

- 3<sup>ème</sup> paragraphe - 3<sup>ème</sup> alinéa

Remplacement des termes « ... terrains de sports ... » par « ... de l'ancien stade ... »

Rajout des mots en fin de phrase « ... avec équipements/services de "bourg" ... »

**Sur ces modifications, le Conseil municipal ne formule aucune question, ni observation.**

**AR Prefecture**

017-211703251-20240318-DEL2024MARS09B-DE

Reçu le 26/03/2024 sur la partie « Objectifs chiffrés de modération de l'espace » de la page 18 :

- Paragraphe « Bilan des surfaces consommées »

Remplacement du paragraphe entier « Le portail de l'artificialisation ... 10 années passées » par « Le portail de l'artificialisation des sols (base nationale référente chiffrée) indique une consommation d'espaces de 5,7 ha sur la période 2011/2021

→ 5,7 ha consommés sur les 10 années passées (période "10 ans" avant la loi Climat : 2011/2021 »

- Paragraphe « Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace »

Remplacement du chiffre du % « 97 » par « 60 »

Mise à jour des périodes de références pour prendre en compte la Loi Climat (2011/2021 et 2021/ 2031)

Sur ces modifications, le Conseil municipal ne formule aucune question, ni observation.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

**APPROUVE** toutes ces modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

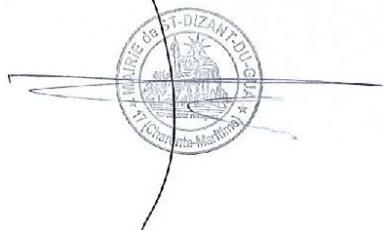
**CHARGE** Monsieur le maire de signer tous les documents relatifs à ce dossier.

Fait et délibéré le **18 mars 2024**,

Le registre dûment signé, pour copie conforme.

LE MAIRE,

Jean-François MAZZOCCHI



## **BILAN DE LA CONCERTATION**

COMMUNE DE  
**SAINT-DIZANT DU GUA**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
**BILAN DE LA CONCERTATION**

Conformément aux modalités de concertation définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 15/02/2018 prescrivant la révision du PLU,

***La concertation s'est déroulée de la manière suivante :***

***1 - La tenue d'un registre d'observations du public en mairie dès le début des études en novembre 2018, avec documents et supports d'études annexés :***

***Durant toute la concertation, les données ont été actualisées tout au long de l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU par mise à disposition de documents en Mairie, à côté du registre***

- *A partir de novembre 2018 et jusqu'à l'arrêt du PLU :*

- *Registre de concertation*
- *Délibération prescrivant la révision du PLU (15/02/2018)*
- *PLU complet en vigueur*
- *compte-rendus des réunions de travail et réunions des personnes publiques associées (novembre 2018 à mars 2024)*
- *compte-rendu de concertation agricole du 29/11/2018*
- *compte-rendus des 2 réunions publiques des 12/11/2019 et du 16/05/2024*
- *Porter à Connaissance Préfet (PAC)*
- *Différents supports de travail et d'études (diagnostics, cartes agricoles, supports réunion des PPA, réunions publiques, cahier du patrimoine architectural...)*
- *les 2 versions de PADD débattus (débat n°1 10/2022, débat n°2 03/2024)*

***2 – La diffusion d'articles d'information sur le site internet de la commune :***

- *mise à disposition de la délibération du 15/2018, du PADD et du support de réunion publique du 16/05/2024 sur le site internet de la commune <https://www.saintdizantdugua.fr/mes-demarches/urbanisme/>*

***3 – Le 29 novembre 2018 : une réunion de concertation agricole (Chambre d'Agriculture et exploitants agricoles)***

- . *invitation, envoi d'un questionnaire, réunion générale d'échange suivie d'entretiens individuels avec chaque exploitant agricole pour identifier les sièges d'exploitations, la nature des bâtiments, des installations, les besoins, les projets..., après envoi d'un questionnaire à l'ensemble des exploitants*
- . *établissement d'une carte agricole globale recensant les sièges d'exploitations bâtis agricoles, projets..., mise à disposition du public en mairie (janvier 2019)*
- . *actualisation régulière de la carte agricole avec les élus et les exploitants (dernière version mise à disposition mars 2024)*

***4 – La mise à disposition des 2 versions du PADD débattus en conseil municipal***

- *PADD débattu en conseil municipal du 12/10/ 2022*
- *PADD débattu en conseil municipal du 18/03/2024*

***5 – La réunion publique de concertation n°1 du 12/11/2019***

*Mise à disposition en mairie, à côté du registre :*

- *du support de la présentation de réunion publique n°1 (diagnostic et enjeux, orientations générales du PADD)*
- *du compte rendu de réunion publique n°1 (12/2019)*

## **6- La mise à disposition du public en Mairie du diagnostic actualisé et cahier du patrimoine architectural illustré de mars à juin 2024**

### **7 – La réunion publique de concertation n°2 du 16/05/2024**

Mise à disposition en mairie, à côté du registre :

- du support de la présentation de réunion publique n°2 (PADD, projet de PLU révisé : zonage et orientations d'aménagement et de programmation)
- du compte rendu de réunion publique n°2 (mai 2024)

### **8- Affiches annonçant la tenue des réunions publiques**

- affichage en mairie et lieux publics
- avis de la réunion publique n°2 du 16/05/2024 sur le site internet (avril 2024)

## **A - Registre de concertation ouvert en novembre 2018 :**

*Aucune observation relevant de l'intérêt général n'a été relevée sur le registre de concertation*

## **B – Bilan de la concertation agricole (réunion du 06/12/2018 et mises à jour 2019/2024)**

8 exploitants agricoles présents

Questions posées :

Question posée n°1 :

**Pourquoi autoriser un projet éolien dans l'estuaire de la Gironde alors que le site est identifié comme remarquable (site classé, Natura 2000, loi Littoral) ?**

Réponse apportée en réunion et au PLU :

Le projet éolien est aujourd'hui abandonné.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ Le « grand » éolien est interdit sur tout le territoire au PLU (règlement)

Question posée n°2 :

**Peut-on identifier d'anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination ?**

Réponse apportée en réunion et au PLU :

Les changements de destination d'anciens bâtis agricoles seront possibles uniquement s'ils sont identifiés au plan de zonage et sous conditions (après avis CDPENAF en zone A, CDNPS en zone N).

La Chambre d'agriculture et de la CNPENAF qui vont demander des justifications et la garantie de ne pas porter atteinte aux usages agricoles et à son évolution.

La loi littoral limite les changements de destination uniquement pour les bâtiments édifiés avant 1943.

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ Le PLU identifie d'anciens bâtis agricoles, listés et justifiés au rapport de présentation, portés au plan de zonage.

Question posée n°3 :

**Sera-t-il possible de construire dans les dents creuses des hameaux ?**

Réponse apportée en réunion et au PLU :

Le PLU définit les niveaux d'urbanité (au regard de la loi Littoral) : bourg aggloméré, village, secteurs déjà urbanisés, écarts bâtis.

La loi Littoral n'offre pas les mêmes possibilités à bâtir selon le niveau d'urbanité.

Dans le PLU révisé les nouvelles constructions d'habitations seront seulement possibles :

- dans les dents creuses du bourg, des 3 secteurs déjà urbanisés listés au SCOT et classés en zonage Uh au PLU : Le Sap, La grande Motte, La Petite Motte.

- ainsi qu'en extension limitée du bourg.

Par ailleurs en zone agricole A le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, est autorisé à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation (uniquement en dehors des espaces proches du rivage et coupures d'urbanisation).

L'extension des habitations existantes et de nouvelles annexes accolées aux constructions/habitations sont autorisées mais limitées.

**Dispositions retenues au PLU :**

- interdiction du grand éolien
- identification de bâtis agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination
- possibilité de nouvelles habitation dans le bourg et dans 3 « SDU » : Le Sap, La grande Motte, La Petite Motte.

**BILAN**

**Points forts :**

- La rencontre avec une partie des exploitants a permis la mise en perspectives de grands enjeux agricoles : interfaces agricole, vignobles, prise en compte des sièges d'exploitation, mutation possible d'anciens bâtis agricoles sous réserve d'absence de nuisances pour l'usage agricole environnant
- Une collaboration : un diagnostic territorial enrichi par des acteurs experts de leur territoire.

**Enjeux :**

- Protéger le potentiel de production agricole.
- Préserver un périmètre suffisant autour des exploitations et des terres exploitées (y compris bandes tampons, recul des construction par rapport à la zone agricole) pour ne pas nuire au travail des agriculteurs et à la tranquillité des habitants.
- Protéger l'activité agricole sans bloquer le développement économique de la commune.
- Protéger par le zonage et par la réglementation.
- Ne pas enclaver les terres exploitées avec les espaces urbanisés : lutter contre le mitage, et ainsi limiter les sources de conflits.

**Dispositions retenues au PLU :**

- PRISE EN COMPTE DES EXPLOITATIONS ET DES PROJETS

**C – Observations effectuées dans le cadre des 2 réunions publiques de concertation**

Les observations relevées dans le cadre des 2 réunions publiques concernent les questions et problématiques suivantes :

**C1 - Questions relatives à l'urbanisation future et l'accueil d'habitation et la constructibilité en articulation avec la Loi Littoral**

Questions :

**Comment la hiérarchisation des différents secteurs bâtis a-t-elle été faite ?**

**Quelles seront les possibilités de constructions à usage d'habitation en dehors des zones urbaines ? Comment sont définis les hameaux qui seront en zones constructibles ?**

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

La commune étant concernée par la Loi Littoral, les critères de définition » et de « hiérarchisation » des « agglomérations » (ou bourgs), « villages » et « secteurs déjà urbanisés » (SDU) sont très encadrés :

- Surface,
- Densité bâtie
- Organisation/forme urbaine/desserte
- Niveau de réseau
- ...

Depuis la loi ELAN de 2018, il est possible d'identifier en zone U, en plus des parties agglomérée/bourg et villages, des secteurs déjà urbanisés (SDU). Mais l'extension de l'urbanisation reste seulement autorisée pour les bourgs (ou agglomérations) et villages.

Ces SDU doivent être identifiés par le SCOT (cartographié/listé) selon des critères précisés par ce dernier.

Le SCoT en vigueur détermine les agglomérations et villages, ainsi que les secteurs déjà urbanisés au regard de leurs caractéristiques, et en tenant compte des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire :

Le SCoT identifie :

- le bourg de St Dizant-du Gua.
- Les SDU (secteurs déjà urbanisés) suivants : La Petite Motte , La Grande Motte, le Sap

Les secteurs déjà urbanisés identifiés au SCoT, ont vocation à accueillir des constructions et des installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, sans étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. (loi ELAN).

**C'est le PLU qui doit DELIMITER précisément les enveloppes des SDU (sans forcément suivre les limites cadastrales/foncières).**

Les « limites » des enveloppes urbaines des secteurs déjà urbanisés ont été appréciées au regard :

- Du niveau de construction, aménagement des secteurs
- De la présence de « ruptures » d'urbanisation lisibles : coupures agricoles, friches, boisés, voiries, ...
- Des distances entre constructions (y compris annexes, bâtis parfois non cadastrés, espaces aménagés (50 m maximum pour délimiter le point de « rupture de continuité »

Ces limites ont été étudiées avec la commune, les services de la DDTM et la CDC Haute Saintonge : réunion technique DDTM en 02/2023, échanges préalables DDTM en 04/2023, réunion de la commission urbanisme du 27/04/2023, échanges et validation en 05/2023). La validation conjointe de ces limites a permis :

- de délimiter le zonage PLU des zones constructibles des SDU (Uh)
- d'évaluer le potentiel constructible, en surfaces et en nombre de logements
- de compléter le volet relatif à la consommation d'espaces au PADD

Il est rappelé que l'identification au SCOT et au PLU de ces entités ne préjuge pas de leur « constructibilité » : en effet d'autres critères doivent être examinés pour justifier l'accueil de nouvelles constructions :

- Sensibilité environnementale
- Risque (naturel, technologique, sécurité des accès
- Usages agricole, valeur agronomique des terres
- Sensibilité paysagère

**Dispositions retenues au PLU :**

- ➔ **zonages ajustés**
  - pour compatibilité avec la Loi Littoral
  - pour compatibilité avec le SCOT
  - pour prise en compte des enjeux agricoles
  - pour prise en compte des enjeux environnementaux et paysager
- ➔ **zonage redélimités pour correspondre aux besoins en logements et capacité financière de la commune (niveau d'équipement réseaux...)**

## **C2 - Questions relatives au projets résidentiels dans le bourg**

Questions :

**Comment et sur quels secteurs le bourg va-t-il accueillir de nouveaux logements ?**

**Concernant le renouvellement urbain, si les propriétaires ne veulent pas vendre leur parcelle dans le bourg, il risque d'y avoir une pénurie de parcelles constructibles ? Dans ce cas comment accueillir les nouvelles populations ?**

Réponse apportée en réunion publique et au PLU

L'identification du potentiel de densification dans l'enveloppe urbaine est une obligation du Code de l'Urbanisme.

Cependant toutes les parcelles non bâties du bourg n'ont pas été identifiées comme de potentielles dents creuses. N'ont pas été intégrés au résiduel potentiel :

- Les parcelles objets de permis délivrés avancés, réalisés, projets en cours de construction (mais pas figurés encore au cadastre)
- Toutes les emprises d'équipements, de parkings
- Les surfaces de servitudes, bassins d'orage ...

- Les surfaces d'espaces verts, jardins, essentiellement en franges du bourg et en interfaces avec les espaces agricoles (nord, est) et en lien avec des boisement et le cours d'eau / terrains proches de la zone inondable au sud à préserver (identifiés au plan de zonage comme espaces verts à protéger)

Des dents creuses sont aussi identifiées dans les 3 secteurs déjà urbanisés (« SDU » au titre de la loi littoral) identifiés par le SCOT.

Dans le bourg les espaces résiduels les plus importants et « stratégiques » en matière d'accueil de logements et d'habitants sont :

#### 1/ Le secteur « Stade »

Ce secteur stratégique doit permettre de mettre en oeuvre un projet qualitatif, de logements diversifiés avec services et équipements liés, sous la forme d'une opération cohérente, connectée au centre bourg et quartiers/équipements/services.

Le projet est en cours de mise au point et a été déposé en mars 2024 (projet de logements « mixtes »/équipements/services (programmation 2024/2027)

Un zonage dédié et une OAP sont inscrits au PLU pour garantir la qualité du projet (*par ailleurs inscrit dans le périmètre de protection du Château, monument historique*)

#### 2/ le secteur rue des Emereaux

Une démarche de réflexions et d'études pour un projet de désenclavement de parcelles et d'aménagement de logements dans les jardins et friches de centre bourg a été engagé il y a 5 ans (2019), secteur rue des Emereaux, en associant l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour les démarches de négociations/acquisitions et le CAUE 17 pour un diagnostic paysager et fonctionnel et pour des propositions et esquisses d'organisation/aménagement (habitat)

Aujourd'hui les démarches n'ont pas permis d'aboutir aux acquisitions envisagées et à un plan programme référent. La démarche de négociation et d'acquisitions est difficile et n'a pas permis, depuis plus de 3 ans d'aboutir à des achats (1 seule promesse de vente). L'étude EPF n'a pas abouti. La convention avec l'EPF n'a pas été relancée.

Le PLU peut toutefois encadrer les possibilités et conditions d'aménagement du site, via :

- le zonage, le règlement,
- une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- une « zone de gel », qui permet de conditionner les constructions et aménagements au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme dans un périmètre délimité : ce dispositif annonce clairement l'ambition d'un projet d'ensemble, validé par la commune

#### Prise en compte de la rétention foncière :

Sur les secteurs des Emereaux et sur les autres parcelles résiduelles constructibles dans le bourg : pour tenir compte des refus de vente des propriétaires, un taux de rétention foncière a été pris en compte pour évaluer le potentiel « réel » de constructions dans les dents creuses dans le bourg et dans les secteurs déjà urbanisés, ce « risque » a été intégré dans la réflexion.

(pas de taux de rétention appliqué pour le secteur « Stade »)

#### Dispositions retenues au PLU :

- ➔ prise en compte des capacités d'accueil potentielle dans les dents creuses
- ➔ dispositions spécifique pour 2 espaces stratégique d développement (Stade et rue des Emereaux
- ➔ préservation des parcs, jardins, trame verte du bourg pour conserver l'identité de la commune

### **C3 - Questions relatives au projet sur le secteur Stade et à la diversité des logements**

#### Question :

**Un groupe d'habitants s'oppose au projet « Stade » qui risque de bouleverser la vie du bourg et souhaite le maintien du stade pour les scolaires notamment**

#### Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Le stade ne sert plus depuis plus de 15 ans, sauf ponctuellement pour quelques manifestations.

Depuis 2020 la commune travaille sur un programme de logements diversifiés dont logements inclusifs sur le site de l'ancien stade du bourg. Le projet s'inscrit dans le cadre du plan national de relance et de résilience financé par l'Union Européenne, le « Ségur », un budget dans le champ de l'immobilier médico-

social à destination des personnes âgées. En 2022 le Département de la Charente-Maritime et l'Agence Régionale de Santé ont lancé un appel à projet pour développer l'habitat inclusif et l'aide à la vie partagée sur les terrains communaux. Habitat 17, OPH de la Charente-Maritime a choisi de répondre à cet appel à projet. Après avis de la Conférence départementale des financeurs de l'habitat inclusif donné le 17 juin 2022, Habitat 17, a été sélectionné sur 3 projets, dont celui de Saint Dizant.

Les logements locatifs sociaux programmés sont destinés à des ménages et familles modestes mais ce sera du logement abordable, pas du « très social » qui serait inadapté au regard des capacités en termes de services, emplois, desserte en transports en commun sur la commune.

Ce projet est très important pour accueillir de nouveaux habitants et renouveler la population, ce qui permettra le maintien de l'école et de commerces, en plus de développer certains emplois et activités notamment liés aux services et à la maison médicale programmée.

La commune et le territoire doivent proposer des solutions pour loger les ménages modestes et pour maintenir les plus âgés localement.

#### Dispositions retenues au PLU :

- ➔ confirmation de la constructibilité du Stade dans le PLU révisé
- ➔ prise en compte au règlement et dans les OAP de l'avant-projet (logements mixtes, services, maison médicale)

#### Question :

### **Pourquoi ne pas plutôt favoriser des logements à faible loyer dans le bâti ancien, vacant du bourg ?**

C'est aussi une possibilité, le PLU permet la réhabilitation du bâti ancien pour créer de nouveaux logements y compris à loyer modéré. Mais la commune n'a pas la maîtrise foncière des immeubles vacants, parfois peu entretenus, voire très dégradés.

L'OPAH engagée en 2022/2023 par la CDC Haute Saintonge met en place un accompagnement des pétitionnaires/propriétaires pour mettre en œuvre des projets de réhabilitations avec subventions si les logements produits sont à loyer modérés. Des permanences se tiennent à Jonzac par l'équipe d'animateurs OPAH.

#### Dispositions retenues au PLU :

- ➔ le PLU permet la réhabilitation et les aménagements de logements dans le bâti ancien

## **C4 - Questions relative à la prise en compte de risques et nuisance dans le bourg**

#### Questions :

### **Le risque d'inondation a-t-il été pris en compte rue des Emereaux ?**

### **Il n'est pas raisonnable de laisser construire de nouveaux logements aux abords directs du foyer rural, qui génère des nuisances sonores lors de manifestations**

#### Réponses apportées en réunion publique et au PLU

Rue des Emereaux :

Il n'est pas reporté une trame inondable limitant la constructibilité sur ce secteur.

Toutefois les dispositifs retenus au projet de PLU : orientations d'aménagement et de programmation ET « zone de gel » permettent d'assurer la qualité de /des opérations(s) futures et la bonne gestion des réseaux, du pluvial, mais aussi des circulations, stationnements...

Les OAP écrites et graphiques prévoient la prise en compte de la topographie, le raccordement aux réseaux, la gestion du pluvial à l'échelle du quartier (en plus de la gestion « à la parcelle » du pluvial).

Abords du foyer rural :

La commune n'envisage pas à ce jour de déplacer le foyer.

Les manifestations restent très ponctuelles et il n'y a pas eu de plaintes à ce jour.

Il ne s'agit pas de nuisances ou de risques qui justifient de ne plus accueillir de logements dans le bourg.

#### Dispositions retenues au PLU :

- ➔ prise en compte des risques et nuisances
- ➔ maintien de la constructibilité

## **C5 - Questions relatives aux changements de destination d'anciens bâtis agricoles dans le bourg**

#### Question :

**Les changements de destination sont identifiés en zones agricole, naturelles**

## Comment cela se passe-t-il dans le bourg ? peut-on transformer une grange en habitation ?

### Réponse apportée en réunion publique et au PLU

En zone urbaine « U » l'habitat est autorisé y compris par changement de destination d'anciens bâtis agricoles (chais, granges...), sans identification préalable au plan de zonage.

Certains de ces bâtis sont protégés comme patrimoine, les aménagements devront respecter les éléments de structures, matériaux traditionnels. Dans le bourg le projet sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (périmètre du château protégé monument historique).

### Dispositions retenues au PLU :

- identification d'anciens bâtis agricoles
- prise en compte des usages agricoles, de la qualité du bâti, du niveau d'équipement et de la défense incendie
- respect loi littoral

## C6 - Questions relatives au développement économique

### Question :

**Quelles seront les possibilités de développement des zones d'activités économiques sur la commune ?**

### Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Le SCOT définit les sites dédiés aux ZA. Le PLU doit respecter le SCOT.

Au niveau de la communauté de communes l'objectif est de renforcer les ZA existantes et celles situées à proximité de voies structurantes, bassins de vie.

La commune n'a pas les moyens financiers ni la compétence pour les zones d'activités.

De plus une zone d'activités ne pourrait être développée qu'en extension directe du bourg (respect Loi Littoral, protection des terres agricoles), ce qui semble très difficile en raison,

- De la sensibilité environnementale des franges sud (Taillon) et Ouest (zone naturelles, boisements, parc du château) du bourg
- De la sensibilité paysagère de l'entrée nord du bourg : périmètre du château, vues sur le clocher et le château...
- Des usages agricoles (nord, est)

Enfin, le bourg offre encore des possibilités de renforcement des activités, par transformations de bâtis existants (exemple du restaurant à côté de la mairie), extensions d'activités, mutation potentielle des ateliers (si déplacés à terme) ....

### Dispositions retenues au PLU :

- projet PLU compatible avec la loi littoral et le scot
- possibilité d'activités dans le bourg
- activités prioritaires : agricoles d'une part, commerçantes et de services dans le bourg d'autre part (scot)

## C7 - Question relative à la réserve pour dépôts des ateliers municipaux à la sortie est du bourg

### Question :

**Pourquoi la commune veut elle déplacer les ateliers à la sortie est du bourg ? y a-t-il un risque de pollution ?**

**Est-ce que l'emplacement réservé supprime la préemption agricole ?**

### Réponse apportée en réunion publique et au PLU

L'emplacement réservé ne vise pas à déplacer les ateliers, seulement à permettre l'aménagement d'un espace de dépôts (calcaire, végétaux...) non polluants, complémentaires ou utiles pour reconfigurer/réduire les emprises des ateliers en cœur de bourg à côté du projet stade.

La surface de l'emplacement réservé de 661 m<sup>2</sup> correspond à un enclos à moutons, cette surface n'est pas suffisante pour déplacer les ateliers.

L'emplacement réservé est une « offre » d'achat par la commune en cas de vente, pour anticiper un éventuel besoin. Si la commune décide de ne pas acheter au moment d'une vente, l'emplacement est « levé ».

La préemption agricole n'est pas remise en cause.

#### Dispositions retenues au PLU :

- l'emplacement réservé est inscrit au PLU

### **C8 – Questions relatives à l'aspect des constructions et aux objectifs en matière d'économie d'énergie**

#### Question :

**Le règlement du PLU révisé va-t-il fixer des dispositions pour améliorer la qualité du neuf ?**

#### Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Le règlement du PLU en vigueur fixe déjà des dispositions en faveur de constructions neuves de qualité, aux volumes simples, à l'aspect intégré à l'environnement (urbain, naturel, agricole).

Les projets sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (dans le périmètre du château protégé monument historique).

Le règlement révisé confirme des dispositions qualitatives d'implantation, de hauteur, d'aspect (volumes, façades, toitures, annexes...), de clôtures.

Parfois les travaux sont réalisés sans demande d'autorisation, la commune devra peut renforcer une démarche pédagogique (affichage, site internet...) en complément du cadre réglementaire.

#### Dispositions retenues au PLU :

- le règlement révisé confirme des règles adaptées à l'architecture locale, des dispositions qualitatives d'implantation, de hauteur, d'aspect (volumes, façades, toitures, annexes...), de clôtures.

#### Question :

**Peut-on faire une isolation par doublage extérieur dans le bourg ? les aides pour travaux de restaurations ne sont possibles que si on améliore le volet énergétique du bâti**

#### Réponse apportée en réunion publique et au PLU

Pas de doublage extérieur sur les immeubles protégés (belles façades en pierre).

Le PLU va conditionner la pose de panneaux photovoltaïques sur les habitations, en particulier,

- Sur les bâtiments anciens protégés au titre du « patrimoine »
- Dans le bourg dans le périmètre du château protégé monument historique

Rappel : dans le bourg le projet sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (dans le périmètre du château protégé monument historique).

#### Dispositions retenues au PLU :

- Le règlement permet et conditionne selon la qualité architecturale du bâti, les dispositions relatives aux dispositifs d'économie d'énergie (doublage par l'extérieur, panneaux solaires, photovoltaïques...)

### **C9 - Questions relatives à l'accueil et à l'hébergement touristique**

#### Question :

**La commune n'envisage pas d'aménagement de camping, secteur d'hébergement autres que gîtes, chambres d'hôtes ; est-il possible d'installer des structures telles que yourtes, roulottes dans des terrains privés en zone A, pour développer l'économie touristique locale ?**

#### Réponse apportée en réunion publique et au PLU

La Loi Littoral et la Loi ALUR encadrent réglementairement ces possibilités d'installations

Les yourtes ou roulottes à destination d'habitation (même non permanent) constituent des résidence démontables ; leur installation est interdite en discontinuité de l'urbanisation existante au sens de la Loi Littoral.

Elles ne peuvent être autorisées que dans les bourgs, villages, SDU.

#### Dispositions retenues au PLU :

- Respect de la Loi Littoral
- Le PLU les interdit en zone agricole ; elles sont autorisées (sauf habitat permanent) dans les SDU (Uh)

**Les réponses apportées en réunions publiques ont permis d'expliquer les choix retenus ET les modalités d'intégration des textes, en particulier les lois Littoral, ALUR, Paysage, Grenelle (évaluation environnementale, trame verte et bleue...), Climat.**

**Le bilan de la concertation peut être considéré comme POSITIF.**

- ➔ Il intègre les activités agricoles et les projets, prend en compte les questions de cohabitation entre résidents et acteurs agricoles
- ➔ Il ajuste les zonages naturels et agricoles et réduit la consommation d'espaces et l'étalement urbain
- ➔ Il maîtrise l'étalement urbain et favorise le remplissage des « dents creuses », « friches » et vides urbains dans le bourg aggloméré, équipé, tout en préservant le cadre de vie et la qualité patrimoniale et paysagère du centre bourg « rural »
- ➔ Il intègre les besoins en matière de logement de manière « raisonnée », en fonction des capacités d'accueil de la commune (capacité en réseaux, équipements, services, entretien des voiries), en intégrant le projet « stade » de logements diversifiés, majeur pour le renouvellement de populations et pour répondre aux besoins locaux en matière de logement accessible et spécialisés pour les seniors
- ➔ Il intègre les besoins économiques en matière de commerces et services dans le bourg
- ➔ Il prend en compte les risques naturels (pour les biens et les personnes)
- ➔ Il prend en compte le patrimoine bâti et paysager (identification, règlement adapté)

*Tous les objectifs traduits au PLU révisé sont compatibles avec la loi littoral et le SCOT (obligation).*