

SAINT-DENIS-D'OLERON

REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu de la réunion publique n°2 de concertation

du 27 Aout 2026

environ 80 personnes étaient présentes

Introduction

Me la Maire accueille les participants.

Elle rappelle qu'une 1^{ère} réunion publique a eu lieu le 24 juillet 2025, avec l'ancienne équipe municipale.

Elle indique que depuis avril dernier, la nouvelle commission PLU a repris le dossier, exposé ses projets et ses choix en matière d'urbanisme et de développement de la commune, rencontré les administrations qui suivent le projet de PLU.

A – PROCEDURE - ETUDES - DIAGNOSTIC

Mme JAFFRE rappelle que la prescription de révision a été prise en Conseil municipal du 9 septembre 2021, les études de révision ont commencé au printemps 2024, associant les élus de la commission PLU, les bureaux d'études GHECO (urbanistes) et EAU MEGA (environnementalistes), les administrations associées (Personnes publiques Associées).

Elle rappelle que le PLU révisé doit respecter

- les lois en vigueur, notamment : la loi Littoral et les lois en faveur de la maîtrise de la consommation foncière et préservation de l'environnement et des milieux agricoles (SRU, Grenelle, agriculture, ALUR, Climat et Résilience...
- le SCOT2 révisé approuvé en juillet 2024 sur le Pays Marennes Oléron.

Mme JAFFRE rappelle **les objectifs retenus par le conseil municipal le 9 septembre 2021 (délibération de lancement de la révision :**

- *Adapter les orientations et dispositions du PLU aux nouvelles lois et respecter les enjeux en matière de :*
 - *prise en compte de l'environnement*
 - *densification et de renouvellement urbain*
 - *réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers*
 - *d'application de la loi littoral*
- *Mettre en compatibilité le PLU avec l'évolution du contexte supra-communal ainsi qu'avec le Schéma de Cohérence Territorial du Pays Marennes Oléron (SCOT2)*
- *Réaliser une évaluation environnementale du projet*
- *Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements*
- *Prendre en compte la multiplicité des enjeux littoraux*
- *Mettre en oeuvre les trames verte et bleue et s'appuyer sur les richesses existantes du territoire en termes de paysages, d'entrée de ville, de patrimoine, d'espaces naturels et agricoles pour définir un projet garant de l'identité locale.*
- *Simplifier et clarifier le règlement et redéfinir les outils réglementaires*

Les étapes de la révision - la concertation

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 Mle la Maire ou au service urbanisme et surtout impérativement dans le cadre de l'enquête publique, auprès du commissaire enquêteur après l'arrêt du document.

Etapes et calendrier :

Le calendrier envisagé d'études et de procédure :

- rentrée : règlement, orientations d'aménagement et de programmation, rédaction du rapport de présentation (justification des choix retenus, évaluation environnementale)
- Automne : bilan de la concertation et arrêt du projet en conseil municipal
- Hiver : 3 mois de consultation des services (administrations associées)
- **Printemps 2027 (après les élections présidentielles : enquête publique (vacances de printemps))**
- Été 2027 : approbation du PLU en conseil municipal

Sont à disposition des habitants (en mairie et en ligne) depuis le début des études et à mesure des travaux :

- **La délibération du 09/09/2021 du conseil municipal** prescrivant la révision du PLU
- **Registre de concertation**
- **Le Porter à Connaissance du Préfet**
- **des panneaux thématiques**
- **Le diagnostic territorial** (mi 2025)
- **La carte agricole, le compte rendu de la concertation agricole**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** (1^{er} début 22/05/2025, 2^e débat 15/07/2026)
- **Le support de présentation de la réunion publique n°1 (24/07/2025) et son compte-rendu**

Seront ajoutés dans les jours à venir :

- Le support de présentation de la réunion publique n°2, complet
- Le présent compte rendu

Le diagnostic environnemental

Mme JAFFRE expose les grandes lignes et les enjeux environnementaux du territoire en insistant sur :

- Les milieux naturels
- Trame verte et bleue (dite « TVB »)
- Les risques naturels et le Plan de prévention des Risques PPRN (2018), servitude d'utilité publique

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 (notamment au SCOT) :

- 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 agricole

Une concertation dédiée a été menée à l'automne 2024 avec une réunion des exploitants agricoles.

Une carte a été établie qui reporte :

- tous les espaces exploités déclarés à la PAC
- les bâtis, installations, serres...
- les projets à l'étude

Le diagnostic a été actualisé en 2025 et 2026 avec les élus, exploitants ; la CDC de l'île d'Oléron

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 différentes usagers et fonctions et anticiper/éviter les conflits d'usages

La consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers

Le bilan chiffré des surfaces consommées doit servir de base référente pour la définition au PADD des objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces NAF ;

Ce bilan doit se décliner selon :

- T
- TEMPS 2 - un bilan ajusté sur la période de 10 ans avant l'arrêt (2015/2025)
- TEMPS 3 - Le bilan de la consommation des espaces agricoles et naturels / « Temps 3 » : 2021/2025

P
TEMPS 1 : S

1

TEMPS 2 : Bilan de vérification de repérage des espaces aménagés, construits entre 2011 et 2021 a été réalisé pour vérifier les surfaces des espaces naturels, agricoles, forestiers (en respectant les objectifs agricoles, naturels).

TEMPS 3 :

Total cumulé des surfaces aménagées et construites entre 2021 et fin 2025 : 1,71 ha

Le nouveau PLU doit réduire la consommation d'espaces en respectant les objectifs chiffrés fixés au SCOT.

L'application de la Loi Littoral

Le nouveau PLU doit améliorer l'application de la loi Littoral

Le SCOT2 révisé précise et confirme les dispositions de la loi ; en particulier il identifie :

- le « bourg aggloméré »,
- 4 « villages »
- Les espaces remarquables,
- Les coupures d'urbanisation (inconstructibles)
- La bande littorale
- Les espaces boisés significatifs
- Les espaces proches du rivage

(cartes Scot)

...à décliner, préciser, justifier, réglementer au PLU.

Hypothèses de développement démographique et besoins en logements

Mme JAFFRE expose une synthèse des éléments de diagnostic en matière de population et de logements,

- baisse notable entre 2015 et 2021 : - 0,5 %/an
- une croissance annuelle moyenne entre 2020 et 2021 POSITIVE et FORTE : + 1,40 %/an, encore augmentée sur la période 2020/2022 : +1,90%/an expliquée par l'arrivée de populations (depuis 2014 moins de 10 naissances par an, environ 20 décès/an) en partie l'installation de résidents secondaires comme résident principaux
- Augmentation de la part des tranches d'âge de 60 ans ou + (+ de 50 % en 2021 contre 40 % en 2010)
- Baisse de la part des actifs en âge d'avoir des enfants

Reprise de la croissance de logements entre 2015 et 2021 : + 171 logements (soit 28,5/an), MAIS dans cette même période :
+ 230 résidences secondaires (+ 38/an)
- 40 résidences principales (moins 7/an)

La question du logement abordable pour les jeunes ménages notamment, sur Oléron est problématique. Le prix du foncier et de l'immobilier est devenu inaccessible.

Le SCOT est renforcé sur le volet habitat avec obligations d'opérations de logements mixtes (logement libre, logement social, bail réel solidaire BRS, opérations communales...)

Il faut que le PLU soutienne réglementairement cet objectif, pour permettre aux ménages et actifs d'Oléron de vivre sur l'île.

Hypothèses de développement démographique et besoins en logements

Le SCOT inscrit un objectif de croissance démographique modérée de + 0,2 %/an sur la CdC île Oléron sur la période 2019/2043 (25 ans).

Ce taux est largement inférieur aux taux constatés sur la période récente sur la commune mais supérieur aux taux sur la durée « longue » (-0,5 %/an sur 2015/2021, 0 % sur 2016/2022). Cette hypothèse et ce taux moyen du SCOT de + 0,2 %/an ne

correspondent pas aux évolutions démographiques récentes. Toutefois la progression des résidents « à l'année » s'explique aussi par l'installation en résidents principaux d'ancien résidents secondaires (donc sans création de nouveaux logements)

Le projet de PLU doit fixer des objectifs :

- réalistes par rapport aux projets en cours, engagés, réalisés sur le début de période 2023/2033 (ce qui se fait depuis 2023)
- raisonnables pour tenir compte des capacités de la commune en matière d'accueil, services équipements, réseaux...

Il est proposé d'appliquer un taux de croissance annuel moyen théorique supérieur, de 0,5 %/an :

+ 97 habitants entre 2021 et 2036

Un besoin de 49 résidences principales pour loger ces 97 habitants (taille des ménages 1,97 pers/logement)

Si on ajoute :

- le besoin en logements supplémentaires au desserrement des ménages
- une part de résidences secondaires qui existera toujours, même maîtrisée,

Et si soustrait :

- les logements qui ne seront pas à construire (reconquête de la vacance, ...)

... on arrive à un besoin en logements estimé à environ 46.

L'étude de densification

Mme JAFFRE :

Dans le cadre de la révision du PLU « l'étude de densification » est obligatoire.

Il s'agit d'une carte et d'un chiffrage « théorique » des capacités d'urbanisation ou mutation des espaces en enveloppes urbaines : présentation des cartes

L'étude réalisée mi 2024 actualisée mi 2026 fait apparaître,

e

ha d'espaces libres résiduels, constructibles dans les enveloppes urbaines

On appliquera un taux de rétention ou de « dureté » foncière de 33 %, car tous ces surfaces ne seront pas construites dans les 10 ans à venir. Cela rapporte le potentiel théorique à environ 230 logements possibles (contre un besoin estimé à 46 logements).

Mais ces chiffres et estimations sont essentielles CAR le code de l'urbanisme dans son **article L.151-5** impose que,

« (...) Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) et en cohérence avec le diagnostic établi (...), le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.(...) »

On constate donc que les espaces résiduels du bourg offrent des capacités d'accueil « brutes » en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité, dans le bourg aggloméré ou les villages, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présentent pas,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés...)
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de fossés...)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

La commune n'a pas non plus les moyens, ni la capacité, d'acquérir ou d'exproprier des terrains inscrits dans les espaces urbanisés, pour les maintenir inconstructibles ou pour les aménager (stationnements, espaces verts, ...).

Il n'est donc pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués". Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

Un déclassement en zone inconstructible insuffisamment justifié pourrait faire l'objet de recours et de contentieux.

B - LES ORIENTATION GENERALES DU PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

Elles ont été débattues en Conseil Municipal :

- le 22/05/2025,
- puis le 15/07/2026 (nouvelle équipe)

A - Des orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Préserver-valoriser les paysages naturels identitaires du territoire (falaises, dunes, espaces ouverts, vues sur l'océan, site classé, paysages bâtis...)
- Mettre en œuvre le projet de requalification paysagère et écologique valorisation de l'espace naturel de la Pointe de Chassiron
- Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques identifiées dans le cadre du diagnostic environnemental
- Affirmer la « centralité » du bourg et maîtriser la densification et le développement des villages, insérés dans des milieux et paysages sensibles, moins équipés et éloignés des d'équipements structurants, des services et commerces
- Intégrer dans le projet la prise en compte des risques et des nuisances, en prenant en compte le PPRN notamment
- Préserver-valoriser le bâti ancien, traditionnel

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

- Redéfinir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations dans le cadre d'un projet « soutenable »
- Assurer la qualité des déplacements, réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du bourg et en développant les circulations douces
- Organiser la structure de l'équipement commercial et activités de proximité en soutenant prioritairement les commerces et services dans la centralité constituée par le centre-bourg et le port
- Préserver et développer les activités agricoles
- Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques, services et loisirs
- Intégrer les projets de développement et de requalification des équipements d'intérêt collectif, les aménagements de voirie, stationnements, parcours cyclables
- Intégrer le développement des énergies renouvelables / Favoriser les nouvelles pratiques de construction et d'architecture en énergie positive et économies d'énergies en assurant leur bonne intégration paysagère
- Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

Début 2026, des questions restaient posées,

- Choix de la nouvelle équipe sur le programme résidentiel route des Huttes (terrains communaux)
- Déplacement ou non du CTM (l'inspecteur des sites s'opposant au projet CTM à côté de la ZAE des Seizins)
- Bilans et projections de consommation d'espaces agricoles encore supérieurs aux objectifs chiffrés du SCOT2

La nouvelle équipe a travaillé sur ces questions et a actualisé son projet

1. **Abandon du projet résidentiel rue des Huttes**
2. **Déplacement du CTM route des Huttes (sur une partie des terrains)**
3. **Etudes pour création d'un programme de logements mixtes, abordables et spécialisés (seniors) sur l'actuel CTM**
4. **Extension du centre de secours pompiers**
5. **Renforcement et diversification de l'hébergement touristique (hôtellerie...) dans le bourg**
6. **Activités et services de santé aux abords de la maison médicale**
7. **Réhabiliter l'ancienne colonie PTT (poste) (logement, bureaux associatifs)**
8. **Confirmation d'accueil de logements sur les terrains de la poste, avec possibilité de services-commerces en rdc**

Le PADD a été modifié et complété dans ce sens.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

En prenant en compte les évolutions de zonages demandées/validées par la nouvelle équipe, les objectifs chiffrés peuvent être définis :

Le PLU révisé réduit de manière très significative les surfaces d'extension urbaine autour du bourg, et des villages (une douzaine d'hectares).

Le PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des activités économiques.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU 2021/2036 correspond :

- aux surfaces déjà aménagées depuis 2021
- aux surfaces aménageables et constructibles (habitat, activités, équipements...) de grands terrains nus non artificialisés situés au sein de l'enveloppe urbaine (de fait intégrés dans les surfaces de consommation d'espaces potentielles/projetées)
- au site réservé au déplacement du centre technique municipal route des Huttes (accès compris)
- aux petits espaces résidentiels en extension rue de la Barrière/ route des Huttes et sud-est Chassiron

Soit une surface cumulée de l'ordre de 6,5 hectares, dont,

- 1,7 ha déjà consommés 2021/2026
- 4,8 ha potentiels sur la période 2026/2036 (3,6 ha en densification, 1,2 ha en extension)

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace

La commune se donne pour objectif de réduire de plus de 43 % la consommation d'espaces NAF constatée sur la période 2011/2021 sur la période 2021/2036, sans dépasser une enveloppe totale de l'ordre de 6 à 7 hectares

Cette enveloppe comprend les surfaces déjà consommées depuis 2021 (1,7 ha).

Sur les 4,8 ha de consommation potentielle, 1,2 ha seulement correspondent à des surfaces en extension des enveloppes urbaines :

- moins de 20 % de la consommation d'ENAF
- essentiellement dédiés au déplacement du centre technique municipal
- sur des espaces non exploités, non boisés

Le projet de règlement (zonage)

Mme JAFFRE présente l'avant-projet de zonage :

- zones et secteurs U
- zonage AUe (projet CTM)
- zones et secteurs A
- zone et secteurs N (dont campings et zones camper)

(présentation des cartes : détail plans nord et sud)

Les secteurs stratégiques soumis à orientations « OAP »

Sur les grands espaces résiduels du bourg, le terrain des Huttes (projet CTM) et la Pointe de Chassiron (projet CD17), des orientations d'aménagement écrites et graphiques sont définies, qui encadrent les futurs aménagement et projets.

Ces OAP pourront être amenées à évoluer, à être complétées et affinées, par modification du PLU, en fonction des études et réflexions futures.

Ce ne sont pas des plans masse mais bien des orientations, qui permettent de garantir,

- l'optimisation des terrains stratégiques encore libres, sans sur-densification
- la qualité des dessertes et liaisons inter-quartiers

OAP 1 – Dino Margelli

OAP 2 - La Motte Jamin

OAP 3 – Les Moricières

OAP 4 – Les Beaupins

OAP 5 – Rue de la Sicarde/rue des Fuchetiers

OAP 6 – CTM route de la Brée

OAP 7 – Route des Huttes (accueil CTM)

Présentation des schémas : OAP graphiques

C – QUESTIONS ET DEBATS

Question des participants	Réponse du bureau d'études/de la commune
1. Quelles seront les dates de l'enquête publique ?	Les dates précises seront communiquées ultérieurement. L'enquête publique aura lieu au printemps 2027, en fonction des dates des élections présidentielles, de préférence pendant les vacances de printemps.
2. Le projet de logements en lieu et place de l'actuel CTM a-t-il été budgétisé ?	Ce projet n'est pas encore à l'étude et n'a donc pas encore été budgétisé. Il faut attendre les propositions et simulation des bailleurs sociaux, opérateurs aménageurs.
3. Avez-vous des moyens d'actions sur les promoteurs qui abandonnent des chantiers avant la fin ?	Cela ne relève pas du PLU. La commune adresse des procès-verbaux lorsque cela est nécessaire, mais ces démarches peuvent prendre du temps. Par ailleurs, les terrains concernés étant des propriétés privées, la commune dispose de peu de moyens d'intervention.
4. Pouvez-vous précisez le projet de logements à la place du CTM ? S'agira-t-il d'un lotissement ou d'une maison de retraite ?	Le projet pourrait prévoir une offre de logements diversifiée, comprenant notamment des logements abordables ainsi que des logements destinés aux seniors. Il ne s'agit pas d'une maison de retraite.
5. Le PLU intègre-t-il la question du stationnement ?	Au sein des espaces de projets qui ont été présentés (les OAP), des espaces de stationnement sont systématiquement prévus pour les résidents ainsi que pour les visiteurs. Le nombre de places peut cependant être modéré selon les poches de stationnement existantes à proximité. De plus, le règlement écrit du PLU définit les règles de stationnement applicables à chaque zone.
6. Le PLU prend-il en compte la créations parcs et jardins, car nous constatons une diminution des espaces de promenades sur la commune.	Le PLU ne prévoit pas de zones dédiées à la création d'un espace vert/parc. Cependant, le parking enherbé (communal) situé rue des Jardins sera maintenu en espace vert dans le futur PLU. Par ailleurs, des poches d'espaces verts, pouvant également contribuer à la gestion des eaux pluviales, sont systématiquement prévues dans les secteurs de projets (OAP). Madame le Maire précise que des aménagements piétons ont été réalisés aux abords de la nouvelle maison médicale. Elle ajoute que des équipements de sport en plein air, notamment destinés à permettre aux praticiens (kiné, ...) de faire réaliser des exercices en extérieur, seront prochainement installés. Cet espace pourra ainsi également être utilisé comme un parc (aménagements simples, légers).
7. Il est étonnant et regrettable de ne parler que de « densification » de l'espace urbain, alors que l'été qui vient de s'écouler et les aléas climatiques auxquels nous avons été confrontés montrent qu'il est nécessaire de repenser l'urbanisme de manière plus résiliente, notamment en créant des espaces de respiration, des espaces verts.	Il est rappelé que le PLU intègre une trame verte protégée. Par ailleurs, il n'est pas possible d'empêcher la constructibilité d'un terrain sans le justifier, et sans en assumer les conséquences financières... On ne peut pas rendre inconstructibles dans le bourg aggloméré ou les villages, des terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présentent pas, - D'intérêt paysager significatif - D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés... - De risques ou nuisances, pollutions - Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de fossés...) - Des risques de conflits avec les activités agricoles La commune n'a pas non plus les moyens, ni la capacité, d'acquérir ou d'exproprier des terrains inscrits dans les espaces urbanisés, pour les

	maintenir « nu » ou pour les aménager (stationnements, espaces verts, ...). Les espaces résiduels identifiés ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole. Un déclassement en zone inconstructible serait l'objet de recours et de contentieux La création d'un jardin nécessiterait en effet l'acquisition, voire l'expropriation, de terrains aujourd'hui constructibles, desservis et viabilisés, alors que la commune doit déjà faire face à de nombreuses dépenses et ne dispose pas des moyens financiers nécessaires. La principale difficulté est donc financière. La commune peut toutefois prévoir des emplacements réservés sur des terrains, mais plus petits et moins bien desservis. Par ailleurs, l'étude sur la densification, obligatoire, reste « théorique » et indicative ; elle ne signifie pas que la commune souhaite densifier à tout prix, partout. Elle vise à déterminer jusqu'où il est possible de densifier le tissu urbain existant, afin de démontrer, lorsque cela est possible, qu'il n'est pas nécessaire de construire en dehors du bourg. Le choix de maintenir en herbe le terrain communal situé rue des Jardins constitue l'effort de la commune en faveur de la préservation des espaces verts, malgré la valeur estimée de ce terrain à environ 300 € le m². Enfin, la création d'un jardin est en réflexion derrière l'emplacement du futur CTM.
8. Qu'est-ce qui justifie le projet situé sur le terrain appartenant à la Poste ? Cette parcelle pourrait devenir un jardin en centre-bourg. Et qu'est-ce qui justifie le R+2 ?	Ce terrain appartient à un propriétaire privé. Si la commune souhaitait y instaurer un emplacement réservé ou préempter, afin d'y aménager un espace vert, elle ne disposerait pas nécessairement des moyens financiers pour acquérir le terrain lorsque celui-ci serait mis en vente par La Poste. La possibilité de réaliser un bâtiment en R+2 s'explique par la configuration particulière du terrain, notamment l'éloignement des jardins environnants et la proximité immédiate du parking. Il s'agit du seul terrain de la commune présentant une telle configuration. Un projet en R+2 permettrait notamment d'aménager des commerces, ainsi que des locaux ou bureaux en rez-de-chaussée, et ainsi de favoriser le développement de l'emploi sur la commune. L'OAP est simplement définie de manière à orienter le futur projet dans l'hypothèse où le terrain serait mis en vente. Le moment venu, lorsqu'un projet sera effectivement envisagé sur cette parcelle, une discussion pourra être engagée afin d'en définir les modalités.
9. Si des bâtiments sont réalisés en R+2 sur le terrain de la Poste, cela va profondément changer la configuration du village. On n'a pas besoin d'étendre des commerces sur le site	Le projet ne prévoit pas nécessairement une construction en R+2. Il pourra également s'agir d'un bâtiment en R+1 avec combles. Par ailleurs, cette hauteur ne s'appliquera pas nécessairement sur l'ensemble de la longueur du bâtiment. La réalisation d'un bâtiment en R+2 est une proposition à rediscuter. Enfin, il convient de préciser que le projet se situe dans le périmètre de protection d'un monument historique, en l'occurrence le clocher de l'église. L'Architecte des Bâtiments de France sera amené à donner son avis sur tout éventuel projet, notamment en ce qui concerne les hauteurs des constructions.

	La commune devra décider si on maintient la possibilité d'un volume R+2 ou R+1+c s'il y a des services, bureaux, commerces en rdc. Si on n'a que du logement, rester à R+1 ?
10. Un projet de logements sur ce terrain engendrerait des problèmes de circulation dans les rues du centre-bourg.	L'affluence importante de personnes génère des difficultés de circulation et de stationnement principalement durant un mois en période estivale. Par ailleurs, la commune indique qu'elle prévoit de travailler sur la voirie et les sens de circulation afin d'améliorer la situation. Ces évolutions ne seront toutefois pas limitées à la période estivale : les modifications envisagées auront vocation à être pérennes et à s'appliquer tout au long de l'année.
11. Comment va évoluer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ?	Le COS a été supprimé au profit d'autres règles, telles que le coefficient d'emprise au sol (CES), la hauteur maximum des bâtiments ou encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives. Ainsi, des coefficients d'emprise au sol sont définis pour chaque zone du PLU. Le règlement est en cours de construction, il est possible de prendre rendez-vous avec le service urbanisme de la commune fin septembre/début octobre, afin d'obtenir des renseignements sur les règles applicables à votre parcelle.
12. Sera-t-il possible de réaliser des annexes en zone agricole ?	L'extension du bâti existant et/ou la création d'annexes seront autorisées sous certaines conditions en zone agricole. L'objectif est notamment d'éviter le mitage des espaces agricoles. Ainsi, les annexes doivent être situées à proximité immédiate de l'habitation principale. Les règles de surfaces et d'implantations seront soumises à l'avis de la CDPENAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) avant l'enquête publique. En site classé tout projet sera soumis à l'avis de l'inspecteur des sites.
13. Si le PLU est arrêté en automne 2026, il sera trop tard pour faire des observations en 2027 ?	Non Le Code de l'urbanisme impose un calendrier précis dans l'élaboration du PLU. Le projet doit d'abord être arrêté par le conseil municipal. Il sera ensuite transmis aux administrations (les Personnes Publiques Associées), qui disposeront d'un délai de trois mois pour formuler leurs observations. À l'issue de cette phase, une enquête publique, d'une durée d'un mois, sera organisée. Elle permettra à chacun de prendre connaissance du projet et de formuler ses observations. À la suite de l'enquête publique, la commune pourra apporter des modifications au projet de PLU avant son approbation définitive.
14. Avez-vous des informations concernant le nombre de maisons vacantes qui ont été réhabilitées dans le centre-bourg ?	Le service urbanisme de la commune pourra apporter des renseignements sur ce sujet.
15. Quid des zones AU supprimées dans le futur PLU ?	Selon le Code de l'urbanisme, les terrains classés en zone à urbaniser (AU) perdent leur caractère constructible lorsqu'ils n'ont pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le délai prévu par la réglementation. Ce délai, initialement fixé à 9 ans, a été ramené à 6 ans par la loi Climat et Résilience en 2022. Ainsi, même si le futur PLU prévoit le reclassement d'une douzaine d'hectares de zones à urbaniser en zones agricoles, ces terrains avaient en réalité déjà perdu leur caractère constructible.
16. Des zones actuellement constructibles « Ub » repasseront-elles en zone agricole ou naturelle ?	Oui, c'est le cas : - du terrain communal situé route des Huttes, qui accueillera le futur CTM. Cette parcelle est actuellement classée en zone urbaine Ub, mais elle sera reclassée en zone à urbaniser en partie et en zone agricole dans le futur PLU.

	- De quelques terrains en frange du bourg, dans des espaces insuffisamment denses ou mal desservis, classés en zone A L'instauration d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est obligatoire dans les zones AU d'un PLU. Elle permettra de préciser les orientations du futur projet et de garantir sa bonne intégration, notamment sur le plan architectural, paysager et environnemental.
17. Concernant l'emplacement du futur CTM route des Huttes, va-t-il empiéter sur l'emplacement des jardins ouvriers situés derrière ?	La partie de la parcelle destinée à accueillir le futur CTM ne s'étend pas jusqu'aux jardins ouvriers. La commune précise par ailleurs que l'accès aux jardins sera réaménagé d'ici la fin de l'année.
18. QUID de la question des accès et des nuisances générées par l'implantation du futur CTM ?	Le bâtiment du futur CTM ne sera pas implanté à proximité immédiate des habitations. Une distance de 5 à 10 mètres sera respectée afin de limiter les éventuelles nuisances. Par ailleurs, la loi Littoral impose de respecter le principe de continuité de l'urbanisation, qui consiste à construire dans le prolongement des constructions existantes. Le projet sera donc conçu de manière à s'inscrire au maximum dans l'enveloppe urbaine existante, tout en positionnant le bâtiment principal le plus en retrait possible des habitations. Il intégrera également des aménagements paysagers ainsi que des espaces de stationnement destinés aux employés et aux visiteurs. Enfin, l'organisation des accès permettra de limiter les nuisances liées à la circulation des véhicules. L'accès au site depuis la rue de la Barrière sera réservé aux véhicules légers. Les engins techniques et les poids lourds emprunteront, quant à eux, un accès spécifique depuis la route des Huttes.
19. Une indemnisation est-elle prévue pour les propriétaires de parcelles en zone urbaine qui passent en A ?	Aucune indemnisation n'est prévue pour les propriétaires concernés. En cas de désaccord, les propriétaires pourront saisir le tribunal.
20. Tant que les terrains qui font l'objet d'OAP ne sont pas construits, rien ne peut se passer dans le reste de la commune ?	Si, au terme de plusieurs années, aucun projet n'a en effet été réalisé dans les secteurs qui avaient fait l'objet d'une OAP, l'État pourra tout de même refuser l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs en zone agricole, étant donné que l'étude de densification a révélé un important potentiel de densification à l'intérieur du bourg, et que ces terrains identifiés se situent à proximité des réseaux et des équipements existants. La question peut être reposée dans certains cas particuliers, notamment lorsqu'un terrain présente des contraintes importantes telles qu'un risque ou une pollution nécessitant des coûts de dépollution élevés. Ainsi, avant d'envisager une urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine, il est nécessaire de démontrer, notamment à travers l'étude de densification, que les possibilités de construction au sein du tissu urbain existant sont insuffisantes. Rappel : les terrains libres rue de la Barrière devront être construits-aménagés pour pouvoir entamer l'aménagement du nouveau CTM, dans le respect du principe de continuité de l'urbanisation » au titre de la loi Littoral. On ne peut développer l'urbanisation que depuis le bourg ou village aggloméré, vers l'extérieur.
21. Quel devenir pour le terrain rue Dino Margelli	Il fait partie des secteur constructibles soumis à OAP (habitat, schéma d'organisation, maintien du fossé, voie traversante avec la route de la Brée)

22. Des projets d'évolution de la zone industrielle sont-ils à l'étude ?	Aucune extension de la zone d'activité des Seizins n'est prévue dans le SCoT. Les petites activités industrielles (artisanat, production) dans le bourg et les villages pourront faire l'objet d'une mesurée, à condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.
23. Le projet d'aménagement du secteur de Chassiron a-t-il pour but de remettre le site à l'Etat sauvage ou de rajouter du commerce ?	Le projet porté par le Département vise à valoriser le site afin de mettre en avant son patrimoine et ses qualités paysagères. Il prévoit une requalification complète du site, avec notamment le remplacement de la signalétique devenue obsolète, la mise en valeur des cheminements autour et vers le phare, ainsi que des plantations et replantations permettant notamment de masquer les véhicules. Concernant les activités commerciales, l'objectif est de les contenir. Aucun développement supplémentaire ne sera admis, le secteur étant situé en discontinuité de l'urbanisation. Il n'y aura pas de commerces supplémentaires. Il est également à noter que ce projet ne sera pas uniquement encadré par le PLU. L'Architecte des Bâtiments de France (servitude monument historique-phare) ainsi que l'inspecteur des sites (servitude site classé) donneront leur avis sur le projet. Ce projet est encore en cours d'étude (finalisation).

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