

REÇU LE

08 NOV. 2024

MAIRIE DE ST DIZANT DU GUA

Service Aménagement

Affaire suivie par Marianne Jaubourg

tél : 05 16 49 60 87

[marianne.jaubourg@charente-maritime.fr](mailto:marianne.jaubourg@charente-maritime.fr)

Jonzac, le

Envoi en AR

Monsieur Le Maire,

Par délibération du 15 juillet 2024, le conseil municipal a arrêté le projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Cette délibération et son dossier annexe ont été enregistrés par mes services le 14 août 2024.

Conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, vous trouverez ci-après et ci-joint la synthèse des remarques que la délibération et le dossier qui l'accompagne appellent de ma part.

Sur la forme, les différentes phases de la procédure sont conformes à la législation en vigueur.

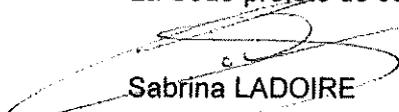
Sur le fond, concernant la modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF), le projet de révision du PLU ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques. Seule la consommation de 0,16 ha est envisagée pour étendre le zonage en faveur de l'équipement, ce qui est à souligner favorablement. Ainsi, la révision du PLU a bien pris en compte l'enjeu de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers au regard des dispositions de la loi littoral et de l'objectif de protection de l'environnement.

Le dossier pourrait toutefois être amélioré sur différents points listés dans l'avis détaillé joint en annexe.

Après examen des documents constitutifs du projet, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans l'avis ci-joint. Cet avis et son annexe détaillant l'ensemble des remarques soulevées seront joints au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Sous-préfète de Jonzac,

  
Sabrina LADOIRE

Monsieur Jean-François MAZZOCCHI  
6 Place de la Mairie  
17240 Saint-Dizant-du-Gua

## **Avis des services de l'État sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté de Saint-Dizant-du-Gua**

Le conseil municipal a prescrit, par délibération du 5 février 2018, la révision générale du Plan local d'urbanisme (PLU). Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été débattu en conseil municipal une première fois le 12 juillet 2022 et une seconde fois le 18 mars 2024. Le conseil municipal a arrêté le projet par délibération du 15 juillet 2024, en tirant conjointement le bilan de la concertation.

Le dossier est constitué du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du règlement écrit et graphiques, et de ses annexes. Ce dossier est conforme au contenu défini à l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale, la saisine a été adressée à la mission régionale d'autorité environnementale le 30 juillet 2024.

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU a fixé les enjeux suivants :

- Préserver les espaces naturels et les paysages de la commune tout en permettant un développement urbain maîtrisé et en intégrant le patrimoine bâti ancien à restaurer ;
- Respecter l'équilibre entre le développement des zones à urbaniser et la protection de l'activité agricole, la biodiversité et les risques naturels présents sur la commune ;
- Prendre en compte le développement des activités économiques et touristiques de la commune pour répondre aux exigences actuelles, tout en préservant l'environnement.

Le PLU arrêté propose des indicateurs de suivi avec leurs caractéristiques et leurs modalités de mise en œuvre conformément à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme. Le rapport de présentation précise que la commune devra réaliser, dans un délai maximal de 6 ans après l'approbation du PLU, une analyse des résultats de sa mise en œuvre conformément à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme.

### ***1. Analyse du projet de développement au regard des enjeux d'organisation, d'équilibre et de gestion économe des espaces***

#### **1.1. Perspectives démographiques et estimation du besoin en logement**

La commune a initialement étudié 6 scénarios de croissance démographique et a retenu l'objectif d'un taux de croissance annuel de 0,5 %, taux compatible avec le SCoT de la Haute-Saintonge. La population a été estimée à 526 habitants en 2020 et 537 habitants en 2024. La commune se fixe comme objectif d'atteindre 567 habitants en 2034.

En raison du dépôt d'un permis de construire par Habitat17 pour le projet « stade » prévoyant la création de 24 logements sociaux, le rapport de présentation a été modifié en ajoutant un 7<sup>e</sup> scénario tenant compte de ce projet. Néanmoins, ce dernier scénario n'est pas retenu par le PLU estimant que la réalisation du projet n'est pas acquise et que le nombre d'habitants supplémentaires qu'il entraînerait n'est pas connu. Le rapport de présentation présente ainsi deux estimations du besoin en logement, une avec le projet d'Habitat17 et l'autre sans.

La présentation du projet de la commune aurait gagné en clarté à présenter un unique scénario de croissance démographique, intégrant le projet d'Habitat17 dans la mesure où celui-ci fait l'objet d'une OAP l'autorisant et qu'un PC est déposé, démontrant que le projet a de fortes chances d'être réalisé.

Compte tenu de l'intérêt général de ce projet, de la modération des objectifs de croissance démographique de la commune en dehors de celui-ci et de la faible consommation d'ENAF engendré par le projet de PLU, cela n'aurait pas remis en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT.

## 1.2. Analyse de l'étude de densification

### a) Rappel des objectifs d'intensification urbaine fixés par le SCoT

La commune fait partie de l'espace de vie de Mirambeau - St Genis de Saintonge. Elle est identifiée comme commune rurale par le SCoT de Haute Saintonge. Le SCoT fixe comme objectifs la production de 45% des futurs logements dans l'enveloppe urbaine et un taux de densité brute moyen à l'échelle de la commune de 10 logements / ha pour les futures opérations en extension de l'urbanisation. Le SCoT fixe également comme objectif de passer de 11 % de logements vacants à 9 % d'ici 2040 au niveau de l'EPCI. Les documents d'urbanisme doivent identifier le potentiel de résorption de la vacance et identifier les opportunités de valorisation et de reconversion du patrimoine rural et agricole et notamment les changements de destination des bâtiments agricoles.

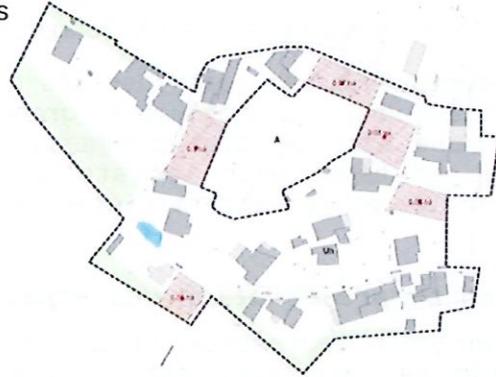
### b) Mobilisation des logements vacants

Les données LOVAC de 2020 estiment le nombre de logements vacants sur la commune à 45 unités. Suite à une enquête de terrain menée par la commune, seuls 28 logements s'avèrent réellement vacants. La commune retient comme hypothèse la remobilisation de 10 de ces logements vacants sur les 10 prochaines années. Cette hypothèse est crédible. Toutefois, il aurait été bienvenu de présenter dans le rapport de présentation les logements vacants et leur potentiel de remobilisation.

### c) L'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

L'analyse des capacités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg fait apparaître un potentiel de 36 logements après la prise en compte de la rétention foncière répartis comme suit : 6 logements dans les dents creuses, 5 logements sur le secteur réservé de la rue des Emereaux et 25 logements diversifiés sur l'ancien stade. Cette analyse aurait mérité d'être plus détaillée pour faciliter la compréhension des choix effectués qui ont amené à considérer certaines parcelles mobilisables et d'autres non, ainsi que le nombre de logements potentiels par parcelle. Par exemple, la carte illustrant le potentiel de densification en page 176, n'est pas lisible et ne comporte pas de légende. Il serait préférable d'agrandir le format sur une page A4 afin de bien distinguer les parcelles mobilisables et leurs superficies.

L'étude de densification des 3 secteurs déjà urbanisés (SDU) estime un potentiel de 13 logements neufs constructibles sur des parcelles identifiées de la page 178 à 180 du rapport de présentation. Concernant, le SDU de la Grande Motte, il apparaît 3 parcelles (AI 246/450, AI 255) qui seraient identifiées comme étant mobilisables mais à proximité immédiate de la zone agricole (zone A). Par ailleurs, la délimitation du SDU à cet endroit est juridiquement fragile car relativement éloignée des emprises actuellement bâties (la délimitation n'a pas à suivre celle des parcelles cadastrales lorsque celles-ci portent sur de grands terrains). Le projet d'urbanisme doit intégrer et assurer la protection des terres agricoles et des espaces naturels, en raison de leur potentiel agronomique et biologique. Ces parcelles, choisies comme étant un gisement foncier mobilisable, favorisent l'enclavement de la zone A incluse dans le SDU, ce qui n'est pas souhaitable.



Carte illustrant le potentiel foncier mobilisable du SDU la grande Motte (rapport de présentation du projet arrêté du PLU de Saint-Dizant-du-Gua)

Il serait opportun de revoir le zonage en intégrant dans la zone A, les 6 bâtiments situés au nord-ouest et redéfinir l'enveloppe urbaine autour de l'espace bâti plus dense au sud.

En parallèle, la commune a identifié 16 bâtiments susceptibles de changer de destination, dont 7 pourraient faire l'objet d'une mutation pour devenir de l'habitat.

### 1.3. Objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

#### a) Les objectifs fixés par le PADD

Le PADD fixe comme objectif d'aboutir à une modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de l'ordre de 60 % comparé à la consommation de la période 2011-2021, estimée à 5,7 ha. La rédaction du PADD apparaît précise et concrète.

#### b) L'analyse de la consommation passée

Dans le rapport de présentation, la commune cite comme unique base de données le portail de l'artificialisation pour estimer la consommation passée d'ENAF (page 169) sur la période 2011-2021 : 5,7 ha de surfaces consommées, dont 5,57 ha pour l'habitat et aucune surface pour les activités. Depuis 2021, 321 m<sup>2</sup> de surfaces ont été consommées.

#### c) La projection de la consommation foncière pour l'habitat dans le bourg

Concernant l'habitat, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit 2 orientations d'aménagements et de programmation sectorielles :

- « Secteur ancien stade » en zone Uar sur une surface de 1,07 ha pour le développement d'un habitat inclusif et d'une maison médicale, soit une douzaine de logements inclusifs seniors et une douzaine de logements sociaux et familiaux. Le projet est déjà engagé puisque les travaux devraient débuter fin 2024 ;

- rue des Emeraux en Zone UA sur une surface de 0,9 ha. Il s'agit de la création d'un emplacement réservé et d'une servitude pour projets au titre du 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme dénommé périmètre d'attente du projet d'aménagement global (PAPAG). Il est à noter que l'instauration de cette servitude est bien justifiée dans le rapport de présentation, que le report de périmètre figure dans les documents graphiques ainsi que la date limite à laquelle la servitude sera levée.

Les perspectives de mobilisation d'espace foncier dans le bourg sont de l'ordre de 2,6 ha. Le projet de PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques.

#### d) La projection de la consommation d'ENAF pour l'équipement

Deux emplacements réservés sont inscrits dans le PLU arrêté. Ces deux projets sont bien identifiés dans le règlement graphique en zone Ne pour l'extension du cimetière et une aire de stationnement, et en zone Ue concernant l'aménagement d'un stockage et dépôt pour les ateliers municipaux. La consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers s'élèverait à 0,16 ha.

## **2.L'enjeu de préservation des espaces agricoles**

L'activité agricole représente le premier secteur économique de la commune. La majeure partie des parcelles est occupée par des vignes (production de Cognac, Pineau...). 17 sièges d'exploitations agricoles ont été recensés sur la commune. L'enjeu de la préservation des espaces agricoles a bien été pris en compte dans le projet de PLU. Il intègre notamment une OAP thématique relative au « Traitement d'espaces d'interfaces avec la zone agricole ou naturelle ».

## **3.Analyse du projet de territoire au regard de l'objectif de protection de l'environnement**

### **3.1. Préservation des milieux naturels et de la biodiversité**

La commune est concernée par 2 sites Natura 2000 et 3 ZNIEFF :

- La ZPS n°FR5412011 « Estuaire de la Gironde : marais de la rive nord » et la ZSC n°FR5400438 « Marais et falaises des côtes de Gironde », sites Natura 2000 superposés ;
- Deux ZNIEFF de type 1 (n°540003326 et n°540003317 le long de la côte) ;
- une ZNIEFF de type 2 (n°540003326), plus étendue que les deux ZNIEFF de type 1, qui se superpose avec les sites Natura 2000.

La commune est aussi concernée par des mesures de compensation environnementale au titre des espèces protégées.

Les incidences sur le réseau Natura 2000 sont abordées dans le rapport de présentation et les sites sont totalement classés en zone Nr, espace remarquable, exceptés :

- le périmètre de protection de captage des Fontaines bleues, classé en N,
- l'ensemble bâti de Saint-Nicolas, classé en N.

Le rapport de présentation conclut à l'absence d'incidence sur les habitats d'intérêt communautaire (HIC), bien que les HIC listés au FSD (formulaire standard de données) de la ZSC ne soient pas rappelés ni étudiés.

Au titre de la trame verte et bleue (TVB), l'effort d'identification et d'amélioration du fonctionnement, notamment en termes de circulation des espèces, des diverses sous-trames de la TVB aurait pu être amélioré. Cependant, les poches ouvertes à l'urbanisation demeurent intelligemment modérées, permettant de penser que la TVB ne devrait pas subir d'incidences significatives par rapport à l'état existant. De plus, les réflexions sur les plantations demeurent intéressantes. Les opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques ont

bien été identifiées dans l'OAP thématique n°5 dans le projet du PLU.

### 3.2. Protection de la ressource en eau

Deux captages d'eau potable, stratégiques dans la desserte locale et présentant une certaine sensibilité à la sécheresse, sont implantés sur la commune et exploités par Eau17 :

- Le captage de « Gratte-Pouils-F2 », dont les modalités d'exploitation et la délimitation des périmètres de protection ainsi que les prescriptions applicables en leur sein et les servitudes instaurées sont précisées par déclaration d'utilité publique du 10 juillet 2015 ;
- Le captage « Les Fontaines Bleues », qui fait également l'objet d'une déclaration d'utilité publique du 23 février 2004.

L'urbanisme et l'aménagement du territoire ont un impact décisif sur les ressources en eau, en influençant le risque de pollutions (diffuses ou ponctuelles). La préservation qualitative des captages passe donc par une maîtrise des risques liés aux activités anthropiques à proximité des captages. En particulier, l'orientation 1.2 du PADD conforte la nécessité de préserver les espaces naturels. L'orientation 2.3 fait état du besoin de préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative. Par ailleurs, l'article 19 du règlement préconise de protéger les principales canalisations d'eau potable de diamètre supérieur à 100 mm, notamment en interdisant toute construction de surface bétonnée et plantation d'arbres ou d'arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre des conduites et en laissant libre accès aux canalisations à Eau17 et ses exploitants. Cette préconisation ne présente aucune portée normative, et aucun lien n'est établi avec les orientations du PADD ni les OAP. Il serait pertinent, en lien avec l'exploitant du réseau d'eau potable, d'identifier les éventuelles sensibilités du réseau connues et de fixer de telles prescriptions dans le règlement, localisées sur les principales conduites, dans un objectif de sécurisation de l'alimentation en eau potable. Enfin, il est recommandé d'intégrer au sein du PLU les documents de planification en lien avec une bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau (schéma départemental d'alimentation en eau potable, plan de gestion de la sécurité sanitaire des eaux, etc.) de manière à vérifier la cohérence du projet de développement avec ces schémas. De façon générale, les dispositions du règlement apparaissent satisfaisantes quant à la protection de la ressource en eau.

Des mesures de gestion des eaux pluviales sont intégrées dans les OAP écrites. Les indications en faveur de l'infiltration des eaux pluviales et des sols perméables sont générales et peu développées. Elles gagneraient à être précisées. En effet, les projets d'aménagements, et notamment ceux soumis aux articles R. 214-1 et suivants du code de l'environnement relatifs à la nomenclature loi sur l'eau, sont susceptibles, par leur imperméabilisation, d'accentuer les incidences des écoulements pluviaux sur les milieux, les biens et les personnes. Les eaux pluviales sont source de risques d'inondation et de pollution du milieu aquatique. Pour y remédier, le principe est d'assurer une gestion des eaux pluviales in situ en favorisant leur infiltration ou leur stockage provisoire le temps qu'elles s'évacuent afin de limiter les débits rejetés et le transfert des polluants vers le réseau ou les milieux naturels. Il convient de limiter au maximum le ruissellement à la source en infiltrant les eaux de pluies au plus près de leur point de chute. Cette gestion intégrée des eaux pluviales permet la lutte contre le changement climatique au travers la recharge des nappes phréatiques, la lutte contre les îlots de chaleur via la création d'îlot de fraîcheur rendu possible via la renaturation et l'infiltration des eaux pluviales. La réduction des ruissellements des eaux pluviales est également favorisée en réglementant le traitement des eaux pluviales à la parcelle. En imposant des mesures limitatives définies dans le règlement du PLU, les OAP ou les zonages graphiques, cela permet la mise en place d'un levier réglementaire facilitant la prise en compte de ces mesures dès le début des opérations d'aménagement par les concepteurs de projets. Ces mesures limitatives peuvent se traduire par des coefficients ou pourcentages

de surfaces perméables ou imperméables, par un niveau de gestion des eaux pluviales par les ouvrages réalisés pour une pluie donnée (exemple : la pluie de retour de deux ans permet de traiter 80 % des pluies...), par des coefficients de surface de pleine terre... Le règlement du PLU peut imposer des mesures d'évitement et de réduction qui participent à l'encadrement des projets d'aménagements pour la gestion du risque inondation au travers la réduction des surfaces imperméabilisées, la gestion intégrée des eaux pluviales au plus près de leur point de chute et la mise en œuvre d'ouvrages de rétention pour l'infiltration, la régulation et le traitement qualitatif des eaux pluviales.

#### ***4. Le respect des enjeux relatifs à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral***

La commune est une commune littorale au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement et notamment suivant le décret n° 2004-311 du 29 mars 2004. Le projet de PLU transpose correctement les éléments du document d'orientations et d'objectifs du SCoT de Haute-Saintonge. Le rapport de présentation a bien repris en compte les identifications des 3 SDU par le SCoT ainsi que les critères retenus. Les coupures d'urbanisation sont délimitées et préservées selon les prescriptions du SCoT. Le rapport de présentation propose la délimitation d'une bande littorale élargie, au-delà de 100 m, dont les dispositions sont bien retranscrites dans le règlement graphique et le règlement écrit. Le projet de révision du PLU apparaît compatible avec les dispositions de la loi littoral. Cependant, il est nécessaire de compléter le règlement graphique en localisant les **Espaces Boisés Significatifs** destinés à être classés au titre de la loi Littoral en les différenciant des EBC classiques.

#### ***5. L'intégration des enjeux concernant les risques et les nuisances au projet de territoire***

##### **5.1. Les risques majeurs**

Les risques naturels et technologiques sont bien identifiés et exposés dans le rapport de présentation ainsi que dans le règlement. Le risque de submersion a été bien pris en compte dans le projet de PLU de Saint-Dizant-du-Gua. Le porter à la connaissance des services de l'État relatif à la prise en compte du risque de submersion marine du 05 juin 2024 a été annexé au règlement et le périmètre de la zone submergée a été intégré aux plans de zonage.

##### **5.2. La défense incendie**

En matière de défense contre l'incendie, il appartient aux maires, ou aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre chargés de la police spéciale de défense extérieure contre l'incendie, de prendre en charge l'installation, la signalisation, le contrôle et l'entretien des points de défense incendie existants, ainsi que l'adaptation des ressources en eau à l'évolution des risques. Il s'agit d'un pouvoir de police spéciale. Lorsque les communes élaborent leur PLU, elles doivent respecter le principe de sécurité publique, conformément aux dispositions de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme précité. Cela suppose donc que celles-ci doivent répertorier les points de défense incendie existants sur le territoire communal, ainsi que leur capacité, avant toute réflexion sur le choix des zones pouvant être ouvertes à l'urbanisation. Un état des lieux de la situation des moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) figure au diagnostic du PLU et fait apparaître une défense incomplète. Les calendriers d'élaboration du PLU et de réalisation des travaux de DECI pouvant intervenir à deux moments distincts, il convient de rappeler que des demandes de constructibilité pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur la base des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme et du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie approuvé par arrêté préfectoral n°17-082 le 17 mars 2017.

## **6.La contribution du projet de territoire pour l'atténuation et l'adaptation au changement climatique**

Le projet de PLU est compatible avec le PCAET de Haute Saintonge et soutient les dispositifs de production d'énergie renouvelable. Le projet de PLU contient également une OAP thématique n°4 « Les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux conceptions bioclimatiques toutes zones ». Concernant la mobilité durable, le plan local d'urbanisme doit prendre en compte de façon équilibrée « les besoins en matière de mobilité » et à assurer « la diversité des fonctions urbaines et rurales [...], en tenant compte en particulier des objectifs [...], de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; [...] » (article L. 101-2 du code de l'urbanisme). La promotion des modes de déplacements durables n'apparaît pas clairement dans le projet de la commune. **Une OAP « mobilité et déplacements » aurait ainsi pu être insérée afin d'identifier les liaisons cyclables et piétonnes autour des projets de construction de nouveaux logements sur les secteurs de l'ancien stade et rue des Emeraux par exemple. De plus, un inventaire chiffré des capacités de stationnements devrait figurer au PLU conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme. Il convient enfin de rappeler les obligations réglementaires en matière de stationnement vélo : un nombre minimal de place de stationnement vélos est exigé pour tout bâtiment neuf ou faisant l'objet de travaux (arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments).**

*Vous pouvez retrouver en ligne le guide « PLU(i) pour un territoire en transition écologique » réalisé par la DDTM de Charente-Maritime :*

<https://www.charente-maritime.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme/Planification-territoriale/Guide-PLU-i-pour-un-territoire-en-transition-ecologique>