SAINT DIZANT DU GUA

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

1. RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 14/04/2025

Vu pour être annexé à la délibération du 14/04/2025

Gheco Urbanisme

Eau-Méga Conseil en Environnement

Saint Dizant du Gua

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL 9

I.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE 10
I.1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE 10
I.1.2 - LA SITUATION ADMINISTRATIVE 10

I.2 - EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES 11
I.2.1 - EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES SUPRACOMMUNALES – CDC HAUTE SAINTONGE 11
I.2.2 - EVOLUTIONS DEMOGRAHIQUES DE SAINT-DIZANT-DU-GUA 12
I.2.3 - STRUCTURE SOCIALE DE LA POPULATION 14
I.2.4 - LES ORIENTATIONS INSCRITES AU SCOT 16
I.2.5 - POPULATION - BILAN / ENJEUX 17

I.3 - L'HABITAT 18
I.3.1 - LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS 18
I.3.2 - LA VACANCE 20
I.3.3 - LE RYTHME DE CONSTRUCTION 20
I.3.4 –UN PROJET DE LOGEMENTS DIVERSIFIES SUR L'ANCIEN STADE DU CENTRE BOURG 21
I.3.5 – DES ETUDES FONCIERES ET D'AMENAGEMENT POUR UNE OFFRE EN LOGEMENTS DANS UN ENSEMBLE DE JARDINS EN COEUR DE CENTRE BOURG 24
I.3.6 - HABITAT - BILAN / ENJEUX 25

I.4 – ORGANISATION TERRITORIALE – EVOLUTION DE L'URBANISATION ET MORPHOLOGIE URBAINE 26
I.4.1 – ORGANISATION TERRITORIALE ET EVOLUTION DE L'URBANISATION 26
I.4.2 – MORPHOLOGIE URBAINE 31

I.5 - L'ECONOMIE 50
I.5.1 - LE CONTEXTE ECONOMIQUE GENERAL 50
I.5.2 - L'ACTIVITE AGRICOLE 51
I.5.3 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES : COMMERCE – SERVICE – INDUSTRIE 55
I.5.4 - LES ACTIVITES TOURISTIQUES 56
I.5.5 - LES ACTIVITES – BILAN / ENJEUX 57

I.6 - LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF 58
I.6.1 - LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX 59
I.6.2 - LES EQUIPEMENTS - BILAN ET ENJEUX 60

I.7 - LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS, LES MOBILITES 61
I.7.1 - LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT 61
I.7.2 – LE STATIONNEMENT 61
I.7.3 - LES LIAISONS DOUCES ET CHEMINS DE RANDONNEES 62
I.7.4 - CIRCULATION, DEPLACEMENTS ET MOBILITES - BILAN ET ENJEUX 63

CHAPITRE 2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 64

II.1- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 65
II.1.1 - LE MILIEU PHYSIQUE 65
II.1.2 - MILIEU NATUREL – CONTEXTE ECOLOGIQUE 72
II.1.3 – ENVIRONNEMENT - BILAN ET ENJEUX 86

II.2 - LES SITES NATURELS ET LE CONTEXTE PAYSAGER 87
II.2.1 - LES GRANDS PAYSAGES 87
II.2.2 – LES ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE 88
II.2.3 - LES ENTREES DU BOURG 92
II.2.4 - LES PERSPECTIVES LOINTAINES ET LES POINTS D'APPEL 93

II.2.5 SITES NATURELS ET PAYSAGES – BILAN ET ENJEUX 95

II.3 - LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL et paysager 96

II.3.1 – SYNTHESE HISTORIQUE 96
II.3.2- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL 100
II.3.3 - LES SITES ARCHEOLOGIQUES 110
II.3.4 - PATRIMOINE – BILAN ET ENJEUX 111

II.4 – LES RISQUES ET NUISANCES – LES RESEAUX 112

II.4.1 - LES RISQUES NATURELS 112
II.4.2 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SANITAIRES 117
II.4.3 - LES NUISANCES 119
II.4.4 - RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS 121
II.4.5. RISQUES ET NUISANCES - BILAN ET ENJEUX 129

II.5 – DOCUMENTS ET PROGRAMMES REGLEMENTAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 130

II.5.1 – Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 130
II.5.2 - PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES 130
II.5.3 - SDAGE Adour-Garonne 131
II.5.4 - SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés 132
II.5.5 - LE SCOT DE LA HAUTE SAINTONGE 133
II.5.6 - LE SRADDET APPROUVE LE 27/03/2020 136
II.5.7 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 140

II.6 - APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 141

II.6.1 - LA CAPACITE D'ACCUEIL 141
II.6.2 - L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES AGGLOMERATIONS ET VILLAGES EXISTANTS – LES SECTEURS DEJA URBANISES « SDU » 145
II.6.3 - LES COUPURES D'URBANISATION 152
II.6.4 - LES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS 154
II.6.5 - LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE 156
II.6.6 - LA BANDE LITTORALE 162
II.6.7 - LES ESPACES REMARQUABLES 163
II.6.8 - SYNTHESE ENJEUX - LOI LITTORAL 168

CHAPITRE 3 - CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES / CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS / BILAN DU PLU EN VIGUEUR 169

III.1 - BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS 170

III.1.1 - LA CONSOMMATION PASSEE 2011/2021 (TEMPS « 1 » : 10 ANS AVANT LA lOI cLIMAT) 170
III.1.2 - LA CONSOMMATION PASSEE DEPUIS 2021 (« TEMPS2 » : PARES LA LOI CLIMAT 171

III.2 – ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - ETUDE DE DENSIFICATION 172

III.2.1 – CADRE REGLEMENTAIRE ET ORIENTATIONS SCOT 172
III.2.2 - ETUDE DE DENSIFICATION DU BOURG - BILAN CHIFFRE 177
III.2.3- ETUDE DE DENSIFICATION DES 3 SDU - BILAN CHIFFRE 181
III.2.4 - ESTIMATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LE PARC VACANT 184
III.2.5 - ESTIMATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS PAR CHANGEMENTS DE DESTINATION D'ANCIENS BATIS AGRICOLES 185
III.2.6 - BILAN GLOBAL DE DENSIFICATION AU REGARD DES BESOINS EN LOGEMENTS 185

III.3 - BILAN DU PLU 189

III.3.1 - BILAN DU PADD 189
III.3.2 - BILAN DU REGLEMENT 191
III.3.3 - BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES 192
III.3.4 - BILAN DES OAP / AMENAGEMENT DES ZONES DE TYPE AU 192

CHAPITRE 4 - LES HYPOTHESES D'EVOLUTION – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD – COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT 193
IV.1.1 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE 194
IV.1.2 – LES BESOINS EN LOGEMENTS ET SURFACES UTILES CORRESPONDANTS 198
IV.1.3 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 204
IV.1.4 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF 204
IV.2 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD ET DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE L'ETALEMENT URBAIN 205
V.2.1 - JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 1 : Les orientations générales 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 ; 208
IV.2.2 – JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 2 : 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. 212
IV.2.3 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 216
IV.2.4. BILAN DES FERMETURES DE ZONAGES CONSTRUCTIBLES – RECLASSEMENT EN ZONAGES A ET N ENTRE PLU EN VIGUEUR ET PLU REVISE- BILAN DES OUVERTURES A L'URBANISATION 217
IV.3 – RESPECT DES OBJECTIFS DE LA PRESCRIPTION DE REVISION DU PLU DANS LE PROJET 219
IV.4 - COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 220
IV.4.1 – LES OAP RETENUES AU PLU 220
IV.4.2 – LES OAP SECTORIELLES 221
IV.4.3 – LES OAP THEMATIQUES 224
IV.4.4 – LES OBJECTIFS DU PADD TRADUITS EN OAP 228
IV.4.5 – LES PERIMETRES ET SURFACES DES OAP SECTORIELLES 229
IV.4.6 - ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS 229
CHAPITRE 5 - CHOIX ET JUSTIFICATION CONCERNANT LE ZONAGE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES AU PLU 230
V.1 – LES ZONAGES – DELIMITATIONS ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES 231
V.1.1 - La zone Ua 232
V.1.2 – Le secteur UAr 234
V.1.3 – Le secteur Uax 235
V.1.4 - La zone Uh 236
V.1.5 - La zone Ue 238
V.1.6 - La zone A 239
V.1.7 - Le secteur Ap 241
V.1.8 - Le secteur Ae 242
V.1.9 -La zone N et secteurs Ne, Nr 243
V.2 – PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU 245
V.3 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 246
V.4 – TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS 248
V.5 – LA PRISE EN COMPTE DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE PLU 248
V.6 - LES ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU 249
V.7 - LES ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU 251
V.8 - LES HAIES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151.23 DU CU 252

V.9 – LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CU 253
V.9.1. Contexte de la demande 253
V.9.2. Rappels réglementaires 254
V.9.3. Méthodologie 255
V.9.4. Proposition de classement des EBC 255
V.9.5. Analyse détaillée par secteur : espaces boisés significatifs au sens de la Loi Littoral, classés (EBC)258
V.9.6. Analyse détaillée par secteur : EBC « classiques » 266
V.9.7 Bilan comparatif des EBC 272
V.9.8. Articulation avec les autres outils réglementaires du PLU 272

V.10 - LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION 274

V.11 - LES ZONES SOUMISES AUX RISQUES LITTORAUX - SUBMERSION 278

V.12 – LES EMPLACEMENTS RESERVES 279

V.13 – LA ZONE DE GEL (article L.151-41, 5° du CU) 280

CHAPITRE 6 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU 281

VI.1 - Contexte réglementaire de la démarche d'évaluation environnementale 282

VI.2 - Méthodologie d'évaluation des incidences sur les composantes environnementales 282
VI.2.1 - Catégorisation des composantes environnementales 282
VI.2.2 - Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD 283
VI.2.3 - Evaluation des incidences de la traduction réglementaire sur les composantes environnementales 283

VI.3 - Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD 285

VI.4 - Incidences du projet de PLU sur les composantes environnementales 287
VI.4.1 - Incidences des zones U 287
VI.4.2 - Incidences des zones A 292
VI.4.3 - Incidences des zones N 296
VI.4.4 - Les incidences du PLU révisé sur le réseau Natura 2000 300

CHAPITRE 7 - COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE301

VII.1 - COMPATIBILITE PLU / SCOT HAUTE SAINTONGE 303

VII.2 - PCAET HAUTE SAINTONGE APPROUVE LE 31/03/2021 306

VII.3 - SRADDET NOUVELLE AQUITAINE APPROUVE LE 27/03/2020 308

VII.4 - SDAGE ADOUR-GARONNE APPROUVE LE 10/03/2022 312

VII.5 - PGRI ADOUR-GARONNE APPROUVE LE 10/03/2022 315

CHAPITRE 8 - INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 316

VIII.1 - Cadre réglementaire 317

VIII.2 - Indicateurs de suivi 317

CHAPITRE 9 - RESUME NON TECHNIQUE 320

IX.1-AVANT PROPOS 321

IX.1 – Diagnostic territorial 322
IX.1.1 - SITUATION 322
IX.1.2 – EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES 322
IX.1.3 – HABITAT 323

IX.1.4 – ORGANISATION TERRITORIALE 323
IX.1.5 - ECONOMIE 324
IX.1.6 - EQUIPEMENTS 326
IX.1.7 – MOBILITES-STATIONNEMENTS 327

IX.2 – Etat initial de l'environnement 328
IX.2.1 - Milieu physique / milieu naturel / contexte écologique 328
IX.2.2 – Les sites naturels et le contexte paysager 331
IX.2.3 – Le patrimoine urbain, architectural et paysager 332
IX.2.4 – Les risques et nuisances / les réseaux 333
IX.2.5 – Documents et programmes réglementaires et servitudes d'utilité publique 339
IX.2.6 – Application de la Loi Littoral 340

IX.3 –Consommation des espaces naturels et agricoles / capacités de densification et de mutation des espaces bâtis / Bilan du PLU en vigueur 350
IX.3.1 – CONSOMMATION DES ESPACES NAF 350
IX.3.2 - ETUDE DE DENSIFICATION 351
IX.3.3 - BILAN GLOBAL DE DENSIFICATION AU REGARD DES BESOINS EN LOGEMENTS 356
IX.3.4 - BILAN DU PLU EN VIGUEUR 360

IX.4 – Les hypothèses d'évolution / les choix retenus pour établir le PADD / cohérence et complémentarité des dispositions mises en œuvre dans les OAP et le règlement 364
IX.4.1 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE 364
IX.4.2 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD ET DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE L'ETALEMENT URBAIN 368
IX.4.3 - BILAN DES FERMETURES DE ZONAGES CONSTRUCTIBLES – RECLASSEMENT EN ZONAGES A ET N ENTRE PLU EN VIGUEUR ET PLU REVISE- BILAN DES OUVERTURES A L'URBANISATION 376
IX.4.4 – RESPECT DES OBJECTIFS DE LA PRESCRIPTION DE REVISION DU PLU DANS LE PROJET 377
IX.4.5 - COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD 378

IX.5 – Choix et justification concernant le zonage et dispositions réglementaires retenues au PLU 382
IX.5.1 – JUSTIFICATION DES ZONAGES ET DU REGLEMENT 382
IX.5.2 – PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU 386
IX.5.3 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 387
IX.5.4 – TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS 389
IX.5.5 – LA PRISE EN COMPTE DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE PLU 389
IX.5.6 - LES ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU 390
IX.5.7 - LES ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU 391
IX.5.8 - LES HAIES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151.23 DU CU 392
IX.5.9 – LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CU 393
IX.5.10 - LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION 394
IX.5.11 - LES ZONES SOUMISES AUX RISQUES LITTORAUX - SUBMERSION 395
IX.5.12 – LES EMPLACEMENTS RESERVES 396
IX.5.13 – LA ZONE DE GEL (article L.151-41, 5° du CU) 396

IX.6 – Evaluation environnementale 398
IX.6.1 - Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD 398
IX.6.2 - Conclusion sur les incidences résiduelles en zone U 399
IX.6.3 - Conclusion sur les incidences résiduelles en zone A 400
IX.6.4 - Conclusion sur les incidences résiduelles en zone N 401
IX.6.5 - Les incidences du PLU révisé sur le réseau Natura 2000 402

IX.7 – Compatibilité du PLU avec les documents de portée supérieure 402

IX.8 – Indicateurs de suivi du PLU 402

Avant-propos

La commune de Saint-Dizant-du-Gua se trouve sur la rive droite de l´estuaire de la Gironde, en Charente-Maritime. D´une superficie de 18,44 kilomètres carrés, son territoire est à cheval sur le plateau saintongeais et les marais côtiers.

Le territoire de St-Dizant-du-Gua s'inscrit sur un plateau calcaire où se distingue :

- *Le relief plat des marais côtiers (bancs de St Seurin, Conches) et des zones d'étiers bordant l'estuaire de la Gironde ; ils sont situés à une altitude d'environ 4m.*
- *Un coteau de direction nord-ouest/sud-est constitué de falaises mortes calcaires longeant la zone des marais ; il constitue nettement la séparation entre les deux types de relief et de paysage (d'un côté les marais, de l'autre, le plateau agricole). Au nord du village de St Nicolas, le point culminant de la commune dépasse les 55m d'altitude.*
- *Un plateau calcaire à l'est de la commune entaillé par une vallée orientée est/ouest, peu profonde, où circule le cours d'eau du Taillon. La vallée s'élargit vers l'ouest, accompagnant la course de la rivière vers l'estuaire. Le bourg culmine à une altitude moyenne de 12m*

En raison de cette géographie, la commune et son histoire sont tout autant marquées par l´arrière-pays viticole que par les marais.
Tous ces marais forment un territoire très riche du point de vue de la faune et de la flore, traversé par de nombreuses espèces d´oiseaux migrateurs, et où ont été recensées dix espèces d´amphibiens et de reptiles. Les marais desséchés constituent donc un site Natura 2000, protégé au titre de la directive européenne Habitats.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL

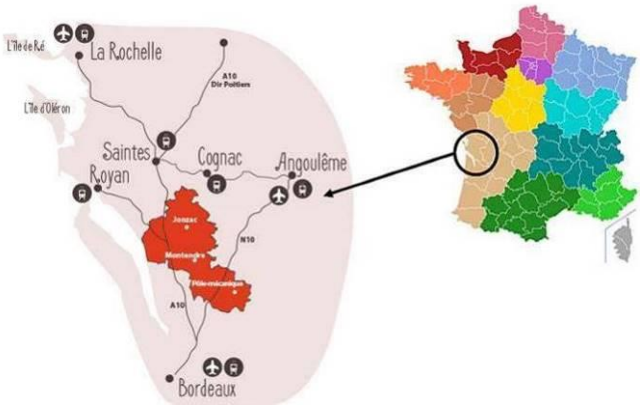
I.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

I.1.1 – SITUATION GEOGRAPHIQUE

D'une superficie de 1844ha, la commune de St-Dizant-du-Gua se situe au sud du département de la Charente-Maritime, à mi-chemin entre Royan et Blaye.
En rive droite, le territoire de St-Dizant-du-Gua fait partie de l'ensemble géographique de l'estuaire de la Gironde, le plus vaste d'Europe, reconnu au niveau européen pour sa valeur écologique (réseau Natura 2000).
Commune de Haute Saintonge, St-Dizant-du-Gua appartient à la région agricole de la Saintonge viticole spécialisée dans la production de Cognac et de Pineau.
Le territoire communal est traversé par la RD 145 (dite « Route Verte ») reliant St-Fort-sur-Gironde à St-Thomas-de-Conac et est longé à l'est par la RD 730 allant de Royan à Bordeaux. Plus à l'est, l'autoroute A10 passe au large de la commune (à moins de 10 minutes de l'échangeur)

I.1.2 - LA SITUATION ADMINISTRATIVE

La communauté de communes de Haute Saintonge
Date de création : 1992
Population : 69 949 habitants au 1er janvier 2017
Superficie : 1 760 Km
Densité de population : 39.6 habitants au Km2
Constituée de 129 communes dont les principales sont Jonzac, Pons, Montendre, Mirambeau, Archiac, Saint Genis de Saintonge, Montguyon, Montlieu la Garde, Saint-Aigulin



Les compétences intercommunales :

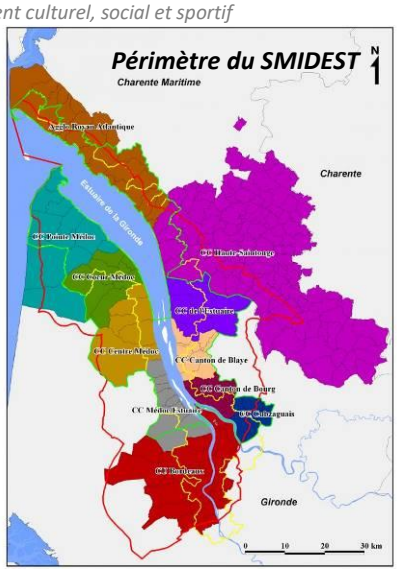
A - COMPETENCES OBLIGATOIRES

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions communautaires

- Réflexion sur l'organisation spatiale du territoire de la Haute Saintonge, notamment sur l'élaboration, le suivi, la modification et la révision d'un Schéma de cohérence territoriale (SCoT).
- Instruction des demandes d'autorisation relatives à l'occupation des sols pour les communes compétentes.
- Suivi et gestion du Système Information Géographique (S.I.G.), développement de toutes ses applications.
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté dans les conditions prévues à l'article L.4251-17
a) - Aménagement de zones d'activités économiques (ZAE)
b) - Aménagement de bâtiments d'activités économiques
c) - Etude et mise en œuvre (animation, plantation et exploitation) de la filière bois dans le cadre d'un programme annuel défini par le Conseil de Communauté. d) - Conseil et assistance aux entreprises artisanales, commerciales et industrielles, collectivités et tous acteurs.
e) - Promotion du tourisme :
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimiles.

B - COMPETENCES OPTIONNELLES
- Protection et mise en valeur de l'environnement
- Politique du logement et du cadre de vie
- Politique de développement culturel, social et sportif

Le SMIDDEST
Le SMIDDEST a pour objet "la coordination et la mise en œuvre de toute initiative, ou action conjointe de ses membres, relative à la qualité du cadre de vie, l'environnement, l'aménagement de l'espace, le tourisme, la culture ou le développement économique", toujours en lien avec l'Estuaire de la Gironde. Ses missions touchent plusieurs domaines. Le SMIDDEST a notamment géré et animé deux programmes européens LEADER (2001-2013) dont l'objectif était d'accompagner le financement de projets locaux de développement dans les domaines du tourisme, du patrimoine, de l'environnement et de l'agriculture. Le syndicat a élaboré une nouvelle stratégie 2014-2020 grâce à laquelle il tente de mobiliser de nouveaux financements pour la période à venir.
Le SMIDDEST a mis en œuvre une charte paysagère et environnementale pour le développement durable des territoires de l'estuaire de la Gironde signée conjointement par les préfets de la Gironde et de la Charente-Maritime le 16 Décembre 2006. Cette charte est donc un document de référence commun aux deux rives de l'estuaire.



I.2 - EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES

I.2.1 - EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES SUPRACOMMUNALES – CDC HAUTE SAINTONGE

Source : SCOT, 02/2020

Le territoire de la Haute Saintonge comptabilisait 67 357 habitants en 2013 soit 10,6 % du département de Charente-Maritime.
Après une longue période de déclin démographique jusque dans les années 1999), le territoire semble renouer avec une dynamique démographique positive (+ 2 114 habitants entre 2008 et 2013), bien que ralentie sur cette période (+0,4%).
Cette tendance est comparable aux territoires voisins notamment celui du SCoT Pays du Sud Charente.
Cependant le territoire de Haute Saintonge se démarque avec un solde migratoire croissant (+ 5 868 habitants), qui contrebalance un solde naturel négatif.

Cette dynamique démographique est très différenciée :

- **Un poids démographique des polarités du territoire relativement faible**, phénomène qui risque de s'accentuer au regard des dynamiques au profit des périphéries.
- Une **dynamique plus forte aux franges du territoire qui peut être imputée à l'influence des agglomérations attractives** telles que Saintes, Cognac au Nord, du Libournais et de la métropole Bordelaise au Sud.
- Des dynamiques démographiques variables caractérisées par une baisse d'attractivité des villes « pôles » au profit de leurs communes périphériques (exemple Jonzac, Pons).
- Une évolution moyenne annuelle de la population différenciée à l'échelle des bassins de vie, avec notamment **une plus forte dynamique au sein du bassin de Montendre (+1%/an**) et de Montguyon (+0,8%/an), qu'à l'échelle du territoire de la CdC de la Haute-Saintonge (+0,6%/an).

Cette croissance démographique timide s'explique d'une part par un solde naturel négatif qui peut notamment être imputable à une population vieillissante et d'autre part un solde naturel contrebalancé par une attractivité du territoire qui ne se dément pas au regard de la dynamique migratoire depuis la fin des années 1990.

Avant 1999, le territoire perdait de la population, expliqué par des soldes naturel et migratoire négatifs.
A partir des années 1990, le solde naturel reste négatif, cependant le territoire renoue avec une attractivité par un solde migratoire positif ; néanmoins ce dernier ne compense pas l'évolution « naturelle » de la population.

Depuis 1999, une augmentation forte même si elle est atténuée par la crise entre 2010 et 2015.
Alors que le territoire stagnait à la baisse avant 2000, on a assisté à une hausse de à 0,8% par an entre 1999 et 2011.
Cette rupture est la conséquence à la fois du fait régional et de l'attractivité des capitales régionales, mais elle est aussi le fait de changements de choix de vie et de mode de travail.
Cette forte croissance a toutefois été freinée par la crise économique survenue à compter de 2011 et dont les effets se font sentir sur la période suivante de 2011-2016.
Les élus du territoire constatent globalement depuis 2016 une nouvelle demande.

Evolution moyenne annuelle de la population au sein de la CC de la Haute-Saintonge entre 1968 et 2013
Source INSEE 2013, Traitement EAU

Territoires	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-2008	2008-2013
Bassin de Jonzac	0,0%	0,0%	-0,3%	0,0%	0,5%	0,6%
Bassin de la Roche-Chalais-Saint-Aigulin	-0,2%	-0,8%	-1,0%	-0,4%	0,1%	0,5%
Bassin de Montendre	-0,7%	-0,4%	-0,2%	0,1%	0,8%	1,0%
Bassin de Montguyon	-1,0%	-0,3%	-0,5%	-0,4%	0,7%	0,8%
Bassin de Pons	-0,5%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	0,8%	0,5%
Bassin de Mirambeau	-1,7%	-0,3%	-0,5%	0,0%	0,4%	0,6%
SCOT de la CC de la Haute Saintonge	-0,6%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	0,6%	0,6%

source : SCOt 2020

La commune de Saint-Dizant du Gua appartient au bassin / territoire de Mirambeau/St Genis de Saintonge (Scot), caractérisé par une évolution démographique positive (+ 0,6%/an entre 2008 et 2013), supérieure à celle de la commune (env +0,3 %/an).

I.2.2 - EVOLUTIONS DEMOGRAHIQUES DE SAINT-DIZANT-DU-GUA

Une diminution de la population régulière entre 1982 et 1999, qui se stabilise depuis 2008, en très légère baisse entre 2019 et 2023.

Insee :

- 536 habitants en 2018
- 538 en 2019
- 526 en 2020
- 524 en 2023

Le taux de variation annuelle moyen de la population entre 2013 et 2018 redevient positif (**+0.30 % entre 2010 et 2015, + 0,2 %/an entre 2013 et 2018, + 0,38 %/an entre 2015 et 2018)**, pour la première fois depuis plus de 50 ans. **Ce taux de croissance se confirme sur la période 2013/2019 (+0,3 %/an).**

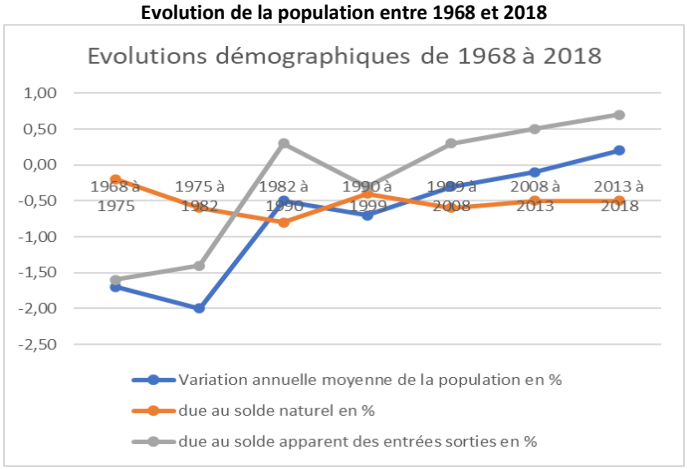
Ce taux positif observé entre 2013 et 2018, était exclusivement dû à l'apport de nouveaux habitants (solde entrées/sorties), tandis que le solde naturel restait négatif.

Toutefois dans la période récente, entre 2019 et 2023.la population se stabilise autour de 525 habitants.

Le solde entrées/sorties reste positif (+0,5 %/an) mais le solde naturel reste négatif et le taux de natalité baisse et le taux de mortalité se stabilise autour de 12‰.

Le vieillissement de la population d'une part, et le défaut de renouvellement de la population et d'accueil de « famille » d'autre part, sont un enjeu majeur pour la commune et pour le territoire.

Evolution de la population entre 1968 et 2018

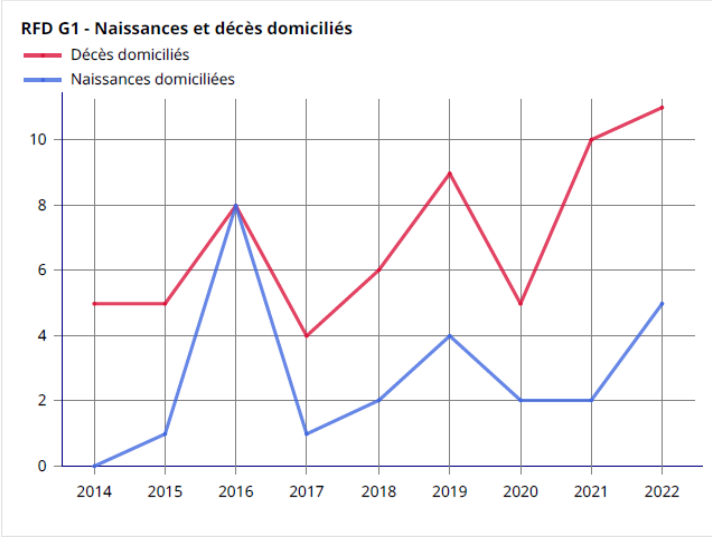


	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	**2013 à 2018**
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,70	-2,00	-0,50	-0,70	-0,30	-0,10	**0,20**
due au solde naturel en %	-0,20	-0,60	-0,80	-0,40	-0,60	-0,50	**-0,50**
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,60	-1,40	0,30	-0,30	0,30	0,50	**0,70**

Source : INSEE, dossier complet 03.2022

	1999 à 2009	2009 à 2014	**2014 à 2020**
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,30	-0,10	**0,20**
due au solde naturel en %	-0,60	-0,50	**-0,50**
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,30	0,50	**0,70**

Source : INSEE, dossier complet 01.2024



urce : Insee, statistiques de l'état civil en géographie au 01/01/2023.

Source : Insee, statistiques de l'état civil en géographie au 01/01/2024

Au sein de l'intercommunalité :

Poids de Saint Dizant du Gua au sein du territoire intercommunal (en 2015) : 0,8% de la population de l'EPCI.

Population de l'EPCI en 2015 : 67 892 habitants.

Sur la période 2010-2015 le taux de variation annuel moyen de la population de l'EPCI CC de Haute Saintonge est de + 0.3% (+0.6% due au solde migratoire). Au sein du territoire intercommunal les situations sont disparates. Les villes centres, Pons et Jonzac, accusent une baisse démographique au profit de quelques communes « secondaires » et périphériques (tel que Gémozac (hors EPCI), Saint Germain de Lusignan…).

Les taux annuels des communes voisines de Saint-Dizant-du-Gua (2010/2015) :

- Saint Fort sur Gironde : + 1.26%
- Lorignac : +0.83%
- Sainte Ramée : -2.19%
- Saint Thomas de Cosnac : -0.18%

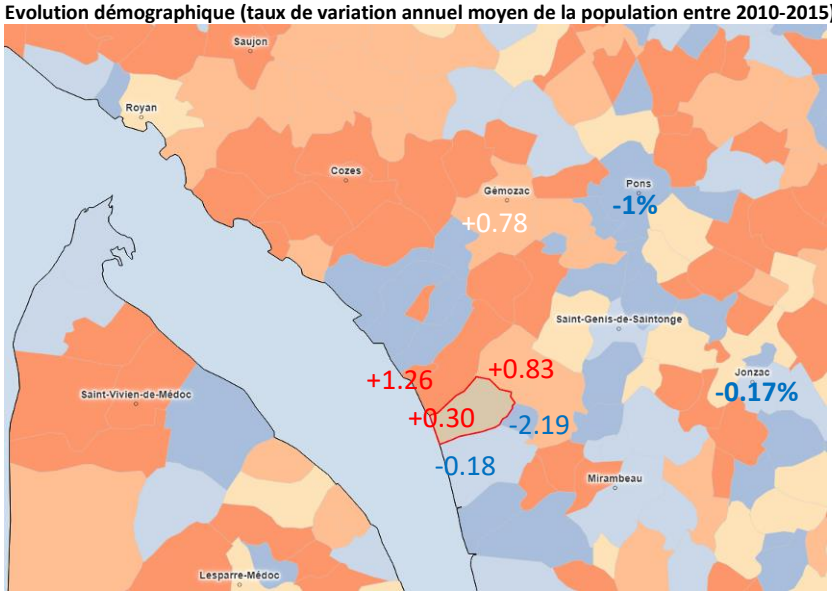
Dans la période plus récente 2014/2020, la population baisse et ne se renouvelle plus ; le vieillissement de la population se confirme avec solde naturel négatif renforcé :

- 0,7%/an à St Dizant du Gua
- 0,8 %/an) St Fort sur Gironde
- 2,3 %/an à Floirac
- 0,8,%/an à Lorignac
- 1,3 %/an à St Thomas de Cosnac
- 0,9 % à Sainte Ramée

Mais ce solde naturel négatif est mieux « compensé avec des solde entrées/sorties positifs plus forts, sur les communes environnantes à St Dizant du Gua (sauf à Sainte Ramée où ce solde est également négatif)

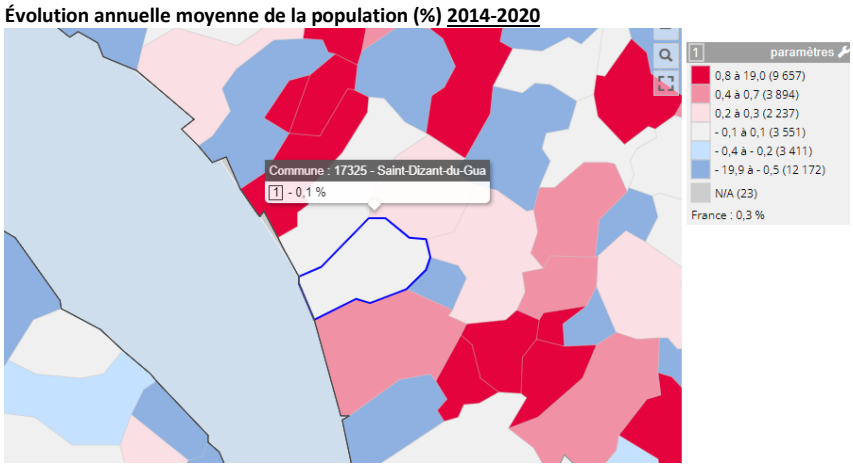
-+ 0,5%/an à St Dizant du Gua
+ 0,9 %/an) St Fort sur Gironde
+ 5,4 %/an à Floirac
+1,1,%/an à Lorignac
+ 2 %/an à St Thomas de Cosnac
- 1,3 % à Sainte Ramée

Evolution démographique (taux de variation annuel moyen de la population entre 2010-2015)



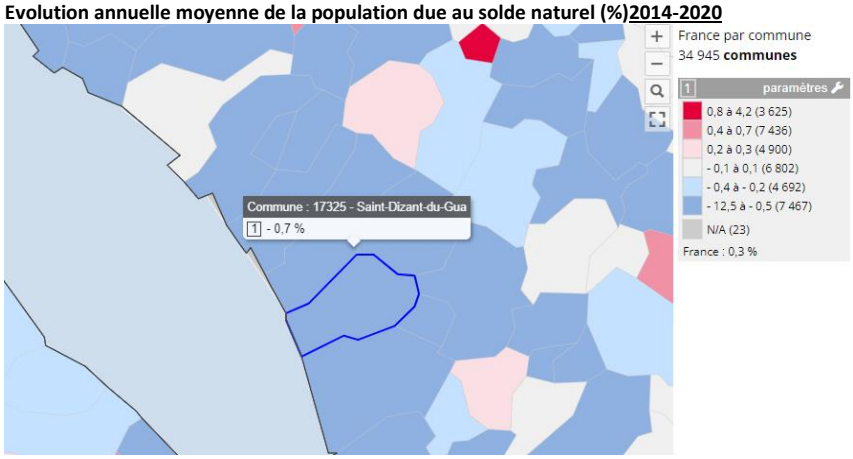
Source : observatoire des territoires – insee 2018

Évolution annuelle moyenne de la population (%) 2014-2020



Source : observatoire des territoires – insee 01.01.2024

Evolution annuelle moyenne de la population due au solde naturel (%)2014-2020



Source : observatoire des territoires – insee 01.01.2024

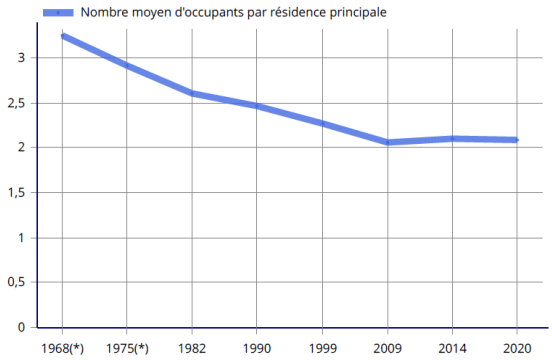
Ces arrivées de populations plus importantes globalement sur les communes environnantes ont été générées par la construction de logement ou des réhabilitations d'immeubles anciens, changements de destination d'immeubles.
Sur Saint-Dizant plusieurs opérations résidentielles à l'étude n'ont pas pu être mises en œuvre, ce qui explique la stabilisation (et même légère baisse) de la population.

I.2.3 - STRUCTURE SOCIALE DE LA POPULATION

Un desserrement des ménages, progressif, stabilisé depuis 2009.

En 2020 la taille moyenne des ménages est de 2,09 personnes/ménage (contre 2.2 à l'échelle de l'EPCI), stabilisée depuis 2009.
De nombreuses personnes âgées vivent seules, la taille des ménages diminue en parallèle du vieillissement de la population.

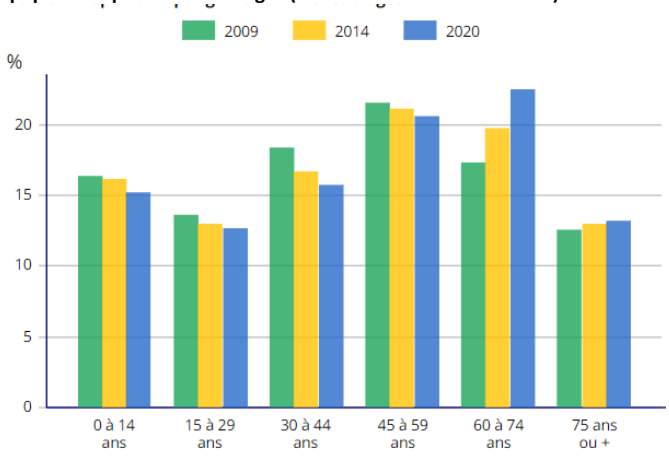
Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2020



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2020 exploitations principales.

Un vieillissement de la population.
Les 30-44 ans, actifs et en âge d'avoir des enfants, ne représentent que 15,2% de la population de Saint Dizant du Gua, taux similaire à celui observé à l'échelle communautaire (15,7 % sur la CC de Haute Saintonge).
La faible représentation de cette tranche d'âge sur la commune de St-Dizant-du Gua s'explique d'une part par l'éloignement des principaux pôles d'emplois, d'autre part par un manque d'offre en logements adaptés aux familles, essentielles au renouvellement de la population et au maintien des équipements notamment scolaires, services et commerces.
Les 30-44 ans sont plus représentés dans le Nord et le Sud du territoire intercommunal (à proximité des grands axes de communication et des bassins d'emplois).

La population par tranches d'âges (évolution entre 2009 et 2020)



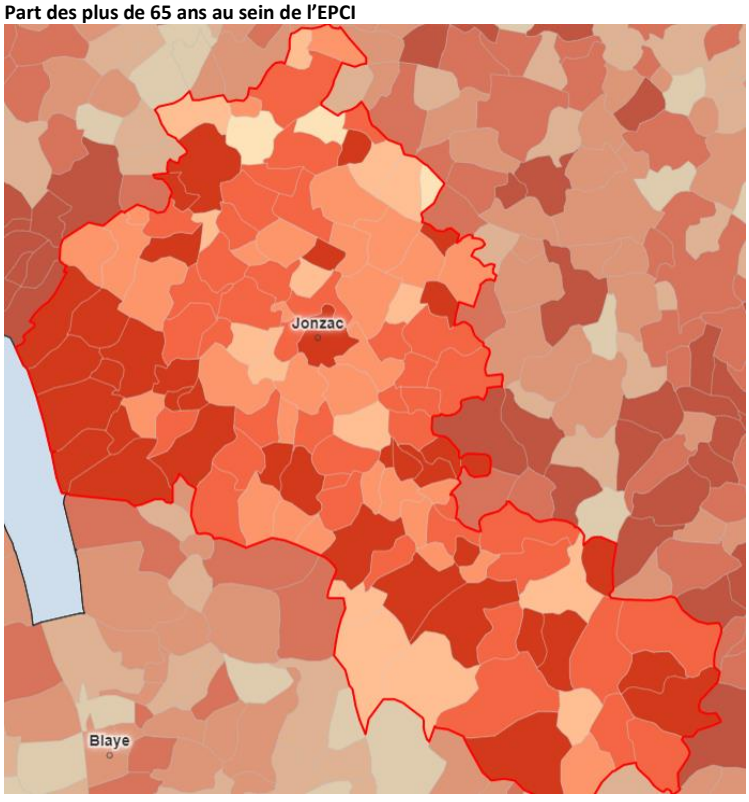
Sources : insee RP2009 et R2020 exploitations principales

La part des habitants ayant plus de 65 ans est particulièrement importante le long de l'estuaire de la Gironde, cela s'explique par la qualité du cadre de vie et l'attractivité des communes littorales. Beaucoup font le choix d'une retraite en bord d'estuaire.
A Saint Dizant du Gua la part des plus de 60 ans représente 42,2 % de la population 2020, contre 37,5% e, 2009.
Cette population communale et « locale » (si on élargit aux communes rurales environnantes)a besoin :

- **de logements adaptés**
- **de services notamment médicaux adaptés**
- **de commerces accessibles.**

C'est dans ce contexte que la commune, le département et le bailleur social Habitat17 travaillent depuis plusieurs mois sur la mise en œuvre d'un projet d'habitat diversifié, mixte (logements inclusifs « seniors », logements pour familles) associé à des équipements adaptés aux seniors, incluant une maison médicale) en cœur de bourg de St Dizant à l'emplacement de l'ancien stade qui jouxte mairie et école.

Part des plus de 65 ans au sein de l'EPCI



La population et l'emploi

La population en âge d'être active (les 15-64 ans actifs) et la part des actifs sont en légère baisse entre 2009 et 2020).

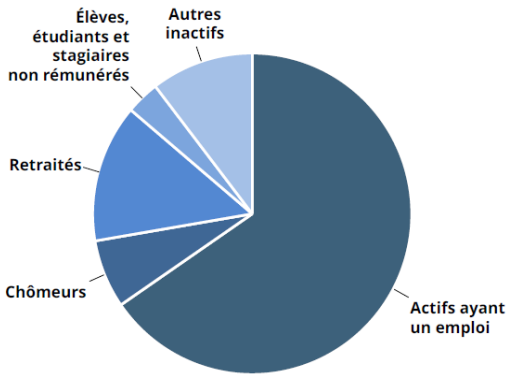
- 299 actifs en 2020 contre 314 en 2009
- 72,3 % d'actifs en 2020 (74 % en 2009)

En 2020, 65,4% des 15-64 ans (actifs) ont un emploi.

La part des chômeurs est stable , autour de 7 % en 2009 et en 2020..

Le taux de chômage reste inférieur à 10 % en 2020 pour la population active toutes tranches d'âges confondues *(15 % moins de 25 and, 7 % 25/54 ans, 16 % 55 ans et +).*

La population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020



Source : INSEE données 2020, au 01.012024

Le niveau de revenu

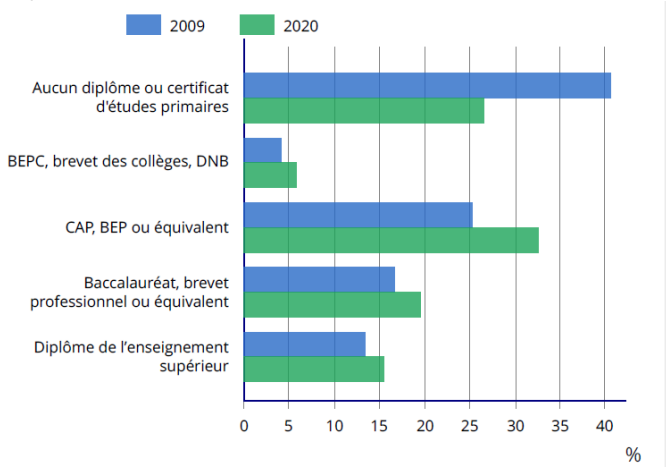
Le revenu fiscal médian des ménages de Saint Dizant du Gua (50% des ménages fiscaux déclarent plus et 50% moins) est de 19 350 € par ménage fiscal (en 2020).

Le niveau d'étude de la population

La part des 15 ans ou plus (non scolarisée) n'ayant aucun diplôme reste forte (27 %) mais elle est en forte baisse entre 2009 (41 %) et 2020 au profit de la part des titulaires d'un CAP ou BEP, BAC, brevet professionnel (notamment).

L'augmentation de la part des diplômés s'explique en partie par une meilleure accessibilité (depuis 10 ans) aux formations professionnalisantes (notamment pour les exploitants agricoles, artisans…) et par une tendance nationale à sortir plus tard des études.

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en%)



Source : INSEE données 2020, au 01.01.2024

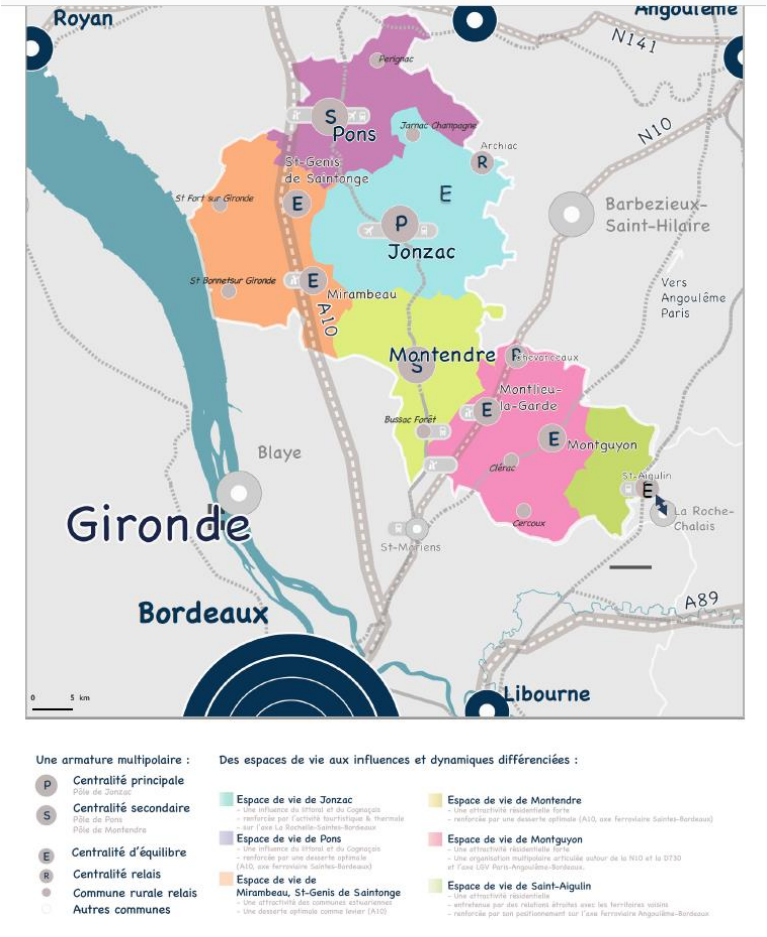
I.2.4 - LES ORIENTATIONS INSCRITES AU SCOT

Le SCoT distingue 6 espaces de vie au sein du territoire de la CdC de la Haute-Saintonge avec des dynamiques et spécificités différentes mais aussi des complémentarités :

- L'espace de vie de Jonzac
- L'espace de vie de Pons
- **L'espace de vie Mirambeau et Saint-Genis de Saintonge**
- L'espace de vie Montendre
- L'espace de vie Montlieu-la-Garde et Montguyon
- L'espace de vie Saint Aigulin – La Roche Chalais (hors Scot)

Tableau des objectifs démographiques à l'échelle des espaces de vie:

Espace de vie	Estimation POP 2020	Objectif POP 2040	Evolution population 2020-2040	Evolution population 2020-2040 (/an)	Taux occupation des résidences principales
JONZAC	18 815	21 285	2 470	123	2,00
PONS	14 011	15 136	1 125	56	2,20
MONTENDRE	10 718	14 104	3 386	169	2,10
MIRAMBEAU -ST GENIS DE SAINTONGE	11 731	15 738	4 007	200	2,10
MONTGUYON -MONTLIEU LA GARDE	11 780	15 480	3 700	185	2,25
SAINT AIGULIN	3 545	4 257	712	36	2,20
TOTAL	70 601	86 000	15 399	770	2,12



Saint-Dizant-du-Gua fait partie de l'espace de vie « Mirambeau/St Genis de Saintonge ».

Ces espaces de vie sont le fruit d'une organisation multipolaire illustrant un fonctionnement interne (habitats, services, emplois, mobilités) du territoire, qui se décline selon l'armature urbaine suivante :

- **Centralités principales : Jonzac, Pons**
- **Centralités d'équilibre :** Les pôles d'équilibre ont vocation à structurer le territoire et à proposer plus Localement une offre d'équipements et de service de proximité, accessibles rapidement à l'échelle des espaces de vie.

- **Centralités relais :** Les pôles relais comme les pôles d'équilibre ont vocation à irriguer le territoire et offrir les équipements et les services nécessaires aux espaces de vie. Ils ont néanmoins la particularité d'être à l'articulation entre des espaces de vie interne et externe.
- **Communes rurales relais :** Il s'agit des communes rurales dont l'offre locale (commerces et équipements de proximité, entreprises..) est présente et joue un rôle dans la vitalité du monde rural, notamment pour les communes ne disposant d'aucun service.
- **Communes rurales :** Il s'agit des communes n'offrant pas ou peu d'équipements ou de services à la population.

Saint—Dizant-du-Gua est identifiée comme « commune rurale » ».

I.2.5 - POPULATION - BILAN / ENJEUX

BILAN ET ENJEUX

La croissance démographique à l'échelle de la Haute Saintonge et sur Saint-Dizant-du-Gua, est maintenue uniquement grâce à un solde migratoire positif mais variable selon les communes).
Cette attractivité résidentielle s'observe surtout chez les séniors.

Sur Saint Dizant du Gua, les élus souhaitent :
- D'une part favoriser l'accueil de populations plus jeunes, de ménages actifs en âge d'avoir des enfants (maintien de l'école, services, équipements de la commune) avec des logements diversifiés
- d'autre part, mettre en œuvre des aménagements et des logements adaptés aux plus âgés.

La modification progressive de la structure de la population nécessite de réfléchir aux adaptations possibles. Le vieillissement progressif de la population ainsi que la diminution de la taille des ménages demandent à la fois : - une organisation de l'habitat en priorité dans le bourg et à proximité des services, équipements et commerces…
- une réflexion sur le type d'habitat à proposer une typologie adaptée (offre locative, habitat inclusif : projet en cours de mise au point avec Habitat 17 dans le cadre de l'appel à projet porté par le conseil département (et l'ARS)…)
- des besoins en équipements et services de proximité, sociaux et médicaux
- un rééquilibrage des profils des ménages de la commune, pour une plus grande mixité intergénérationnelle.

Un apport extérieur de jeunes ménages (propice au renouveau démographique et à l'augmentation des jeunes occupants) permettrait de rompre avec la tendance de vieillissement de la population. Il importe de prévoir/maintenir des terrains constructibles prioritairement dans le bourg, mais aussi ponctuellement dans les plus gros « hameaux » (identifiés en SDU au SCOT) et via quelques réhabilitations de logements vacants et de changements de destination d'anciens bâtis agricoles.

Pour les dix prochaines années, il est important d'attirer en particulier les jeunes ménages et « familles » de façon à anticiper les effets directs du vieillissement de la population (vacance, fermeture des commerces, diminution des services publics…) et donc des emplois sur la commune et la CdC.

La question des pôles d'emplois locaux est primordiale, les nouveaux ménages « actifs » ne s'installeront que s'ils trouvent un emploi relativement proche.

De plus, le maintien et l'accueil de personnes âgées dans leur logement ou dans des logements adaptés (dédiés) sur la commune, dépend aussi de l'apport de nouvelles populations. En effet, accueillir de nouveaux ménages permet de maintenir un niveau de services, d'équipements, de commerces de proximité nécessaires à la vie des centres bourgs et permet d'éviter l'isolement des personnes âgées.

ORIENTATIONS GENERALES

La commune prévoit de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur les 10 prochaines années, prioritairement dans le centre-bourg et ponctuellement dans les secteurs déjà urbanisés (La Grande Motte, La Petite Motte, Le Sap).

L'aménagement sur l'ancien stade (dans le bourg à côté de la Mairie et de l'école) d'un programme résidentiel mixte (habitat classique, en accession et/ou location, habitat inclusif …) intégrant l'accueil de populations séniors a été étudié depuis 2020, engagé en janvier 2025 ; ce programme va accueillir une population nouvelle, en sus de la dynamique démographique naturelle, et génératrice de besoins en matière de services et activités.

Ce programme est porté par le bailleur social Habitat 17 et s'inscrit dans un programme lauréat du Conseil départemental.

I.3 - L'HABITAT

I.3.1 - LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENTS

Une augmentation du parc de logements au bénéfice des résidences secondaires

Si la part des résidences principales reste majoritaire (62,8% en 2020 contre 67,2% en 2009), elle diminue au profit des résidences secondaires (22,6% en 2020).

Entre 2014 et 2020 :
Stabilisation des RP (0)
+ 11 résidences secondaires

60 logements vacants sont recensés en 2014 et en 2020. **Il apparaît d'après les élus, que les chiffres « bruts » insee sont surévalués : ne sont identifiés mi 2022 que 28 logements réellement vacants** (voir chapitre I.3.2 – La vacance).
Dans certains écarts bâtis on constate la présence quelques logements inoccupés, peu entretenus en mauvais état.

Le parc est caractérisé par une majorité de maisons individuelles (97,7 % du parc) mais quelques appartements dans le centre bourg, réalisés dans le cadre d'opérations (sociales locatives) dans l'ancien presbytère notamment.

Une grande majorité de propriétaires occupants

En 2020, 82,3% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, 15% par des locataires dont 11 logements sociaux (concernant 29 personnes).
Le nombre de logements « sociaux » est passé de 8 à 11 entre 2010 et 2020 alors que l'offre en logements abordable pourrait constituer un levier stratégique pour retenir et accueillir de nouveaux ménages.

Catégories de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
ensemble	301	294	290	345	344	381	392	403
résidences principales	243	239	232	236	241	256	252	252
résidences secondaires et logts occasionnels	24	24	26	52	62	76	80	91
logements vacants	34	31	32	57	41	49	60	60

Sources : Insee, 2020 exploitations principales, 01/2023.

Types de logements

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**381**	**100,0**	**392**	**100,0**	380	100,0
Résidences principales	**256**	**67,2**	**252**	**64,3**	252	62,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	**76**	**20,0**	**80**	**20,4**	91	22,6
Logements vacants	**49**	**12,8**	**60**	**15,7**	60	14,8
Maisons	***364***	***95,5***	***376***	***96,0***	*394*	*97,7*
Appartements	***14***	***4,0***	***15***	***3,7***	*8*	*2,0*

Sources : Insee, RP2020 exploitations principales, 01/2023.

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2020				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	*Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)*	Nombre	%
Ensemble	**252**	**100,0**	**526**	*20,8*	253	100,0
Propriétaire	**207**	**82,3**	**427**	*23,1*	201	79,3
Locataire	**38**	**14,9**	**84**	*7,0*	46	18,3
dont d'un logement HLM loué vide	***11***	***4,2***	***29***	*8,6*	*8*	*3,2*
Logé gratuitement	**7**	**2,8**	**15**	*23,9*	6	2,4

Sources : Insee, RP2020 ,01/2023

Des ménages « ancrés » dans leur résidences

56% des 252 ménages de la commune habitent depuis plus de 10 ans dans leur logement. Les propriétaires occupants sont particulièrement attachés à leur logement puisqu'en moyenne ils y habitent depuis plus de 21 ans.

Seulement 11% des ménages habitent dans leur logement depuis moins de 2 ans.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale (2020)

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	*Nombre moyen de pièces par*	
				logement	*personne*
Ensemble	252	100,0	526	*4,8*	*2,3*
Depuis moins de 2 ans	14	5,5	28	*3,9*	*1,9*
De 2 à 4 ans	39	15,6	86	*4,7*	*2,2*
De 5 à 9 ans	43	17,2	106	*4,6*	*1,9*
10 ans ou plus	155	61,6	307	*5,0*	*2,5*

Source : Insee, RP2020, 01/2023.

Un parc immobilier ancien

Presque 45% des résidences principales datent d'avant 1919. Tandis que seulement 11% ont été réalisées entre 2006 et 2017.

Entre 1971 et 1990 ce sont environ 45 résidences principales (18 % des RP) qui ont été construites (période d'essor de la maison individuelle).

Résidences principales en 2020 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2018	249	100,0
Avant 1919	112	**44,8**
De 1919 à 1945	23	9,3
De 1946 à 1970	26	10,3
De 1971 à 1990	45	**18,0**
De 1991 à 2005	16	6,3
De 2006 à 2017	28	11,3

*Source : Insee, RP2020,01/2023*1

La diversification de la typologie en logements

En 2020 d'après l'insee,

- 11 résidences principales sont identifiées « logement HLM loué vide)
- 7 « gratuits »

Soit 18 logements pour l'hébergement de 44 personnes (18 ménages)

En 1997, la commune a réalisé la transformation du presbytère en 5 logements locatifs.

En 2001, un permis pour 2 logements locatifs a été autorisé.

En 2006, la commune a rénové un appartement dans l'ancien bureau de poste.

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.

Le projet est en cours de mise au point et a été déposé en mars 2024.

Voir chapitre I.3.4 –UN PROJET DE LOGEMENTS DIVERSIFIES SUR L'ANCIEN STADE DU CENTRE BOURG

I.3.2 - LA VACANCE

Il apparaît d'après les élus, que les chiffres « bruts » insee (65 logements vacants en 2018, 60 en 2020) sont surévalués. L'inventaire établi par la CDCHS au printemps 2022 relève 46 logements vacants ; après examen de l'inventaire CDCHS, la commune conclut que le chiffre réel de vacance s'approcherait en réalité de moins d'une trentaine de logements sur la totalité de la commune (y compris dans le parc récent) :

→ 28 logements vacants identifiés mi 2022, dont 8 dans le centre-bourg.

Les logements vacants qui sont achetés et aménagés deviennent dans leur quasi-totalité des logements secondaires.

I.3.3 - LE RYTHME DE CONSTRUCTION

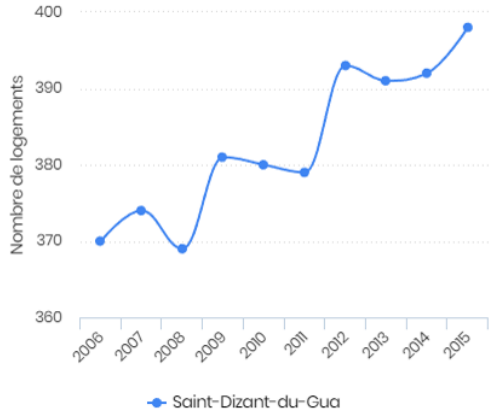
Une évolution progressive sur les 10 dernières années

Entre 2006 et 2015 (donnée INSEE) le nombre de logements sur la commune est passé de 370 à 398 résidences principales.

Entre 2007 et 2018 seuls 36 logements ont été commencés (SITADEL) dont 24 en logements individuels, 9 en logements individuels groupés et 3 en collectifs ou résidences.

Soit un rythme de 3 logements commencés par an, en moyenne.

Evolution du parc immobilier entre 2006 et 2015



	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs ou résidence	Total nombre de logements commencés
2007	1	0	3	**4**
2008	4	0	0	**4**
2009	2	2	0	**4**
2010	5	7	0	**12**
2011	2	0	0	**2**
2012	1	0	0	**1**
2013	5	0	0	**5**
2014	0	0	0	**0**
2015	1	0	0	**1**
2016	2	0	0	**2**
2017	1	0	0	**1**
2018	0	0	0	**0**
Total	**24**	**9**	**3**	**36**

Source : Données Sitadel 01/2024
NC= non renseigné

Un rythme de production en logement faible sur la période 2007 -2018.
Cette situation, accentuée ces dernières années s'explique par le marché et le ralentissement de la construction.
Sur la commune, la commune n'a pas pu développer d'opérations résidentielles publiques. Toutefois elle s'est engagée dans des réflexions et études programmatives sur 2 sites : l'ancien stade et l'îlot rue des Emereaux.

. Ancien stade : après plusieurs années d'études, un programme a été mis au point avec Habitat 17 pour développer un projet de logements « mixtes »/équipements/services (PC déposé2024, travaux engagés 01/2025, programmation 2025/2027).

. 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 avec une convention passée avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour les démarches de négociations/acquisitions.

Aujourd'hui les démarches n'ont pas permis d'aboutir aux acquisitions envisagées et à un plan programme référent.

I.3.4 –UN PROJET DE LOGEMENTS DIVERSIFIES SUR L'ANCIEN STADE DU CENTRE BOURG

Source : Habitat 17, 01/2024

Développer l'habitat inclusif et l'aide à la vie partagée sur les terrains communaux

Dans le cadre du plan national de relance et de résilience financé par l'Union Européenne, les pouvoirs publics ont choisi de déployer à travers le Ségur, un budget dans le champ de l'immobilier médico-social à destination des personnes âgées. Ils entendent ainsi mobiliser l'investissement pour la transformation de l'offre bâtimentaire et renforcer la logique domiciliaire.

C'est dans ce contexte qu'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.

L'objectif du Département de la Charente-Maritime est de structurer une politique forte à destination des personnes âgées et handicapées, via un soutien financier pour ce type de projets.

Concernant l'aide à la vie partagée, il s'agit d'ajouter une « brique » manquante ou peu existante sur le territoire de la Charente-Maritime en matière d'accompagnement du vieillissement : l'habitat inclusif social. C'est-à-dire :

- Avoir une étape entre « son » logement initial non adapté au vieillissement et un foyer ou un EHPAD.
- Proposer, à nos séniors le nécessitant, un nouveau « mon » logement, un réel chez soi. En toute autonomie et indépendance, mais en étant incité, entraîné, dans un vivre ensemble qui coupe de l'isolement et maintien en activité les fonctions physiques, mentales et intellectuelles.

Concernant le soutien à l'habitat inclusif, l'objectif est d'aboutir à une forme d'habitat complémentaire au domicile ordinaire. L'habitat inclusif permet de répondre à la volonté de ses habitants de vivre ensemble dans un environnement adapté et sécurisé et propice au lien social par la présence d'espaces de vie individuels et d'un ou plusieurs espaces communs. Afin de renforcer la dynamique de développement de ces habitats inclusifs, le fond Ségur est mobilisé pour permettre aux Conseils Départementaux de favoriser l'investissement immobilier dans ces projets-ci.

La candidature d'Habitat 17

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. Ceux-ci visent à accompagner les personnes âgées et les personnes en situation de handicap sans les déraciner de leur village d'habitation d'origine.

L'habitat inclusif est mentionné par l'article L. 281-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles (CASF), il est destiné aux personnes en situation de handicap et aux personnes âgées en perte d'autonomie qui font le choix, à titre de résidence principale, d'un mode d'habitation regroupé. Ce mode d'habitat est assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Dans le cadre de l'appel à projet, le département a défini le périmètre de l'habitat inclusif. Celui-ci peut prendre des formes variées. En revanche, celui-ci doit remplir certains critères :

- **L'habitat doit être constitué à minima d'un logement privatif** (au sens de l'article R. 111-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation).
- Il doit aussi **permettre l'utilisation d'un ou plusieurs locaux communs, au sein de l'habitat ou à proximité**.

- **Les logements doivent être adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées** afin de favoriser leur autonomie (équipements, aménagements ergonomiques…).
- **L'habitat doit être localisé à proximité des commerces, des services publics, des services sanitaires, sociaux et médico-sociaux. L'habitat doit aussi favoriser la participation sociale grâce au maillage territorial (associations, partenariat avec les collectivités territoriales…).**

Bailleur social pionnier en matière d'accompagnement du vieillissement (bailleur pilote à l'échelle nationale sur le dispositif Séniors Solidaires, existence en interne de commission adaptation des logements avec intervention d'ergothérapeutes, gratuité du loyer pour les locataires centenaires, labellisé Quali'HLM avec admissibilité accompagnement du vieillissement), **Habitat 17 souhaite s'engager dans l'animation d'habitat inclusif en procédant à un recrutement dédié en amont de la mise en location du programme.**

Le choix du site de Saint-Dizant-du-Gua

Saint-Dizant-du-Gua est située à proximité de communes plus importantes telles que : Pons (4 120 habitants), Jonzac (3 450 habitants), Mirambeau (1 480 habitants) et Saint-Genis de Saintonge (1 200 habitants). Ces communes disposent de tous les services nécessaires (services médicaux, culturels, sportifs, supermarchés, pharmacie…).

Elle est attractive, dynamique et touristique grâce au château de Beaulon, aux activités liées à la vigne, à l'estuaire de la Gironde situé à proximité immédiate….

Saint-Dizant-du-Gua dispose de commerces de proximité, équipements, services.
L'assiette foncière du projet se situe à proximité immédiate de différents services, équipements et commerces : Mairie, épicerie, dentiste, restaurants, bar-tabac-presse, école primaire, bibliothèque municipale et le port Maubert (estuaire de la Gironde).
En effet, le projet va s'implanter sur le site cadastré AT n°276, situé rue Saint-Vincent.
Il s'agit actuellement d'un ancien stade communal.
Cette parcelle d'une superficie de 8 677m² est la propriété de la commune de Saint-Dizant-du-Gua.

Le projet / le programme

Le projet consiste à **créer sur cette parcelle un nouveau quartier familial, axé sur la mixité sociale et sur la mixité d'usage (séniors, familiaux, activités professionnelles médicales et espaces communs…).**
L'objectif est de **mutualiser/partager le plus possible les espaces communs entre les différents usages (maison de santé, habitations séniors et familiales, habitants**…).

Programme de logements :
- Une douzaine de logements inclusifs « seniors »
- Une douzaine de logements sociaux et « abordables » « pour des « familles »

La maison de santé pluridisciplinaire d'environ 60m² sera complètement indépendante des logements et espaces communs situés à proximité. Elle accueillera en partage un(e) kinésithérapeute, un(e) infirmier(ère), voire un(e) médecin généraliste. Sa localisation en hypercentre de la commune sera un réel atout dans le fonctionnement de ce nouveau quartier.
La volonté est d'axer le projet sur l'optimisation des espaces de sorte à aboutir à un quartier partagé où tout le monde trouverait sa place. La localisation de la parcelle au cœur du centre-bourg permet une parfaite intégration dans le tissu urbain existant.

Le projet de vie sociale et partagée sera élaboré avec les habitants. Une charte sera rédigée en collaboration avec les habitants, sous le contrôle d'Habitat 17 et de l'animateur.
Les différentes dimensions du projet seront intégrées :
- La veille et la sécurisation de la vie à domicile,
- Le soutien à l'autonomie de la personne,
- Le soutien à la convivialité,
- L'aide à la participation sociale et citoyenne,
- La prévention de la perte d'autonomie.

Le règlement de fonctionnement de l'habitat sera signé en amont par les demandeurs de logements avant l'attribution du logement afin de garantir l'état d'esprit adapté.
En vue de la première mise en location mais avant l'entrée dans les lieux, les futurs locataires désignés seront associés à la finalisation du projet de vie sociale et partagée.

Le projet de vie sociale et partagée prévoira la mise en place d'activités destinées à l'ensemble des habitants, mais sans obligation de participation et donc sans participation financière obligatoire.

Las activités se feront dans le jardin partagé, dans la salle commune, ou à l'extérieur de l'habitat inclusif (couvert ou non couvert). Elles s'intégreront à la vie de la commune et des communes voisines, des autres habitants, des associations et du tissu économique. Elles seront aussi bien ludiques que sportives, culturelles. La convivialité et le vivre ensemble (pour lutter contre l'isolement), et la sécurité, seront les guides.

Les habitants auront le libre choix de faire appel aux services sociaux ou médico-sociaux qui leurs seront nécessaires.

Le financement du projet

L'appel à projet remporté par Habitat 17 a abouti à la signature de deux conventions pour des subventions :

- Une Convention liant le Département 17 et Habitat 17 pour le projet de Saint-Dizant du Gua, pour l'attribution d'une subvention d'investissement dans le cadre de l'AMI CNSA « Soutien à l'investissement – Habitat inclusif » - 2023. ;
- Une convention liant le Département 17 et Habitat 17 pour la « Mobilisation de l'aide à la vie partagée au bénéfice des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, dans le cadre du déploiement de l'habitat inclusif » ;

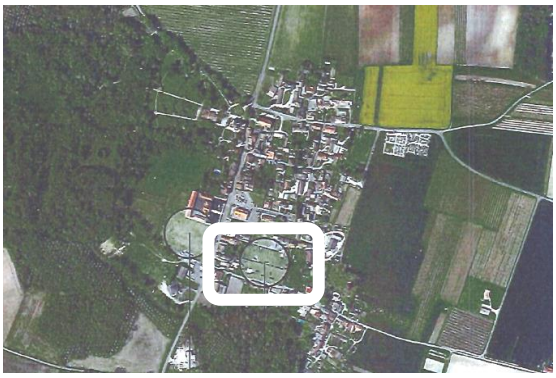
Pour la réalisation de ce projet, Habitat 17 sollicitera :

- Les agréments et financement auprès de l'État pour la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- Des aides auprès des Collectivités Territoriales et Caisses de retraite ;
- Des emprunts auprès de la Banque des Territoires.

Le calendrier du projet

Le projet sera déposé au 1er semestre 2024 pour un engament de l'opération et des travaux d'ici fin 2024.

I.3.5 – DES ETUDES FONCIERES ET D'AMENAGEMENT POUR UNE OFFRE EN LOGEMENTS DANS UN ENSEMBLE DE JARDINS EN COEUR DE CENTRE BOURG



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.

12. Vue intérieure depuis la ruelle :

Ont été associés :

- L'Etablissement Public Foncier (EPF) pour les démarches de négociations/acquisitions
- 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.

Plusieurs contraintes ne permettent pas à la commune d'envisager l'urbanisation et l'accueil de familles sur ce secteur privilégié, dans l'enveloppe urbaine du centre-bourg, proche des équipements et services :

- 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.
- L'aménagement d'une liaison voirie nord/sud entre les 2 voies communales, indispensable pour désenclaver le site, nécessite une étude préalable coûteuse ; le syndicat de voirie a chiffré la seule étude à environ 15000 euros
- L'aménagement d'ensemble nécessite un permis d'aménager, procédure « lourde » pour la commune

Les différents outils réglementaires ont été examinés, notamment la ZAC (zone d'aménagement concerté). Cet outil n'a pas été retenu : la ZAC est un dispositif « lourd » ; même s'il permet de faciliter les acquisitions foncières, la commune privilégie des acquisitions à l'amiable et de relancer éventuellement l'EPF.

Par ailleurs le PLU peut encadrer les possibilités et conditions d'aménagement du site (sans imposer le type d'autorisation : permis d'aménagement, zone d'aménagement concerté…), via :

- le zonage,
- le règlement,
- une orientation d'aménagement et de programmation
- et/ou une « zone de gel », emplacement réservé qui permet de « geler » / 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

I.3.6 - HABITAT - BILAN / ENJEUX

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Des logements locatifs dans le centre bourg, de qualité et occupés. Le stade, secteur stratégique de mutation et d'optimisation pour accueillir un projet de logements diversifiés, dont habitat inclusif et l'aide à la vie partagée : site retenu dans le cadre d'un appel à projet départemental mi 2023. projet de développement de l'habitat diversifié sur les terrains communaux Des espaces résiduels en cœur de bourg pouvant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble type « greffe ». D'anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	Un parc relativement vieillissant. Une rétention foncière relativement importante (peu de nouvelles constructions réalisées dans le bourg) Des espaces libres, en jardins, privés , insuffisamment desservis pour aboutir à la mise en œuvre d'un projet d'habitations qualitatif et cohérent, connecté au bourg. Des immeubles ruines dans les lieux dits.

BILAN ET ENJEUX

CONFORTER LE CENTRE-BOURG, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES ET LES ECARTS BATIS

- **Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie et aménagée du centre bourg, tout en préservant une trame d'espaces verts et de jardins**

- **Favoriser l'urbanisation et l'accueil de logements dans les espaces résiduels du bourg,**
  . en préservant des espaces libres, jardins et parcs, qui participent à la qualité du cadre de vie
  . en prévoyant les principes d'accès et de parcours pour ne pas enclaver les terrains et permettre des parcours et liens entre quartiers
  . en tenant compte des risques et aléas potentiels ainsi que des contraintes physiques
  . en garantissant des formes urbaines adaptées pour la bonne insertion du bâti

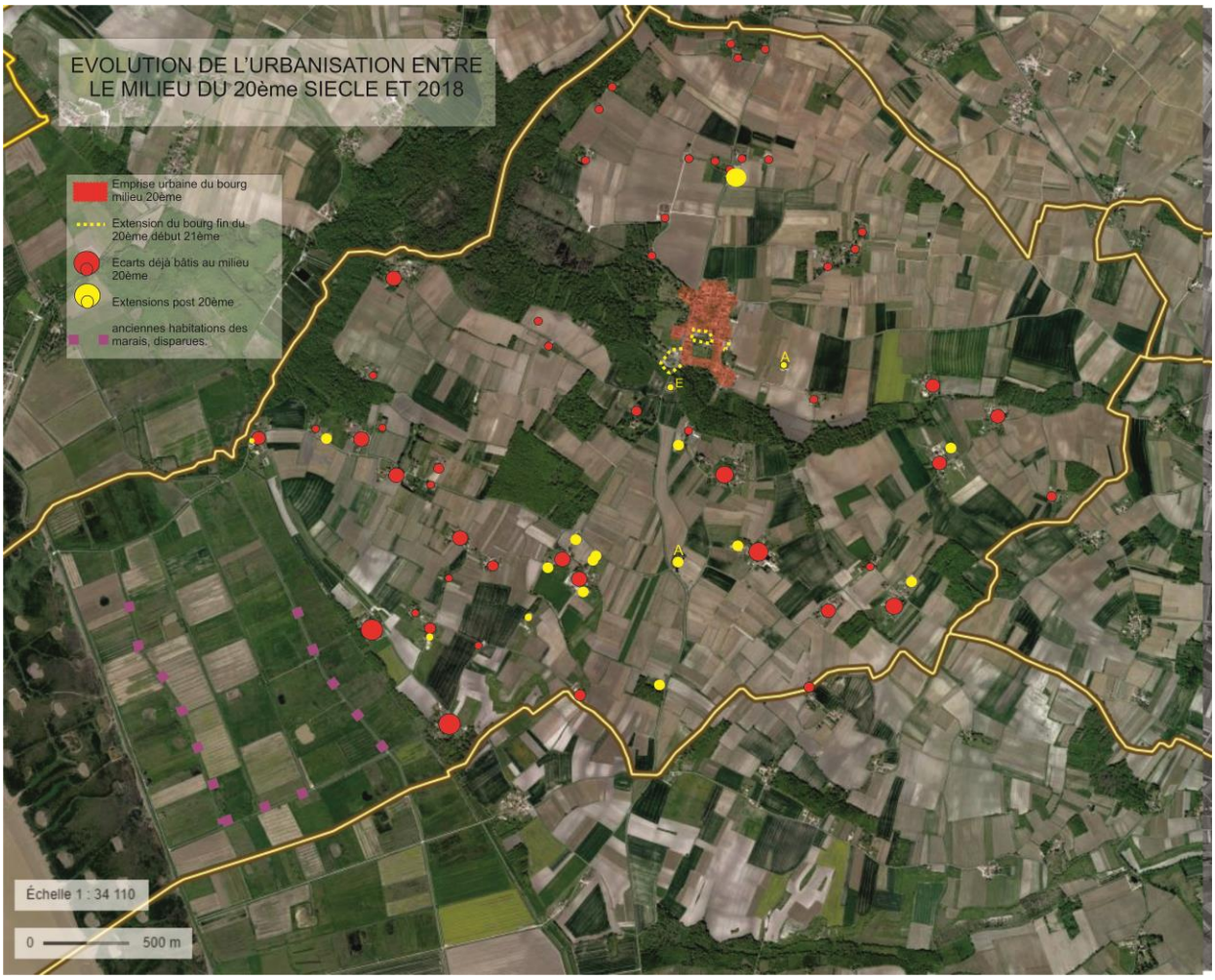
- **Reconquérir, valoriser et organiser l'urbanisation et les aménagements sur l'ancien stade à côté de la Mairie pour y accueillir un programme résidentiel diversifié et qualitatif, intégré au site incluant des équipements, services et activités « de bourg », de santé…-à proximité des équipements et services**

- **Favoriser la reconquête et la mobilisation des logements vacants**

- **Contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties des secteurs déjà urbanisés (« SDU » identifiés au SCOt) et stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels**

I.4 – ORGANISATION TERRITORIALE – EVOLUTION DE L'URBANISATION ET MORPHOLOGIE URBAINE

I.4.1 – ORGANISATION TERRITORIALE ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

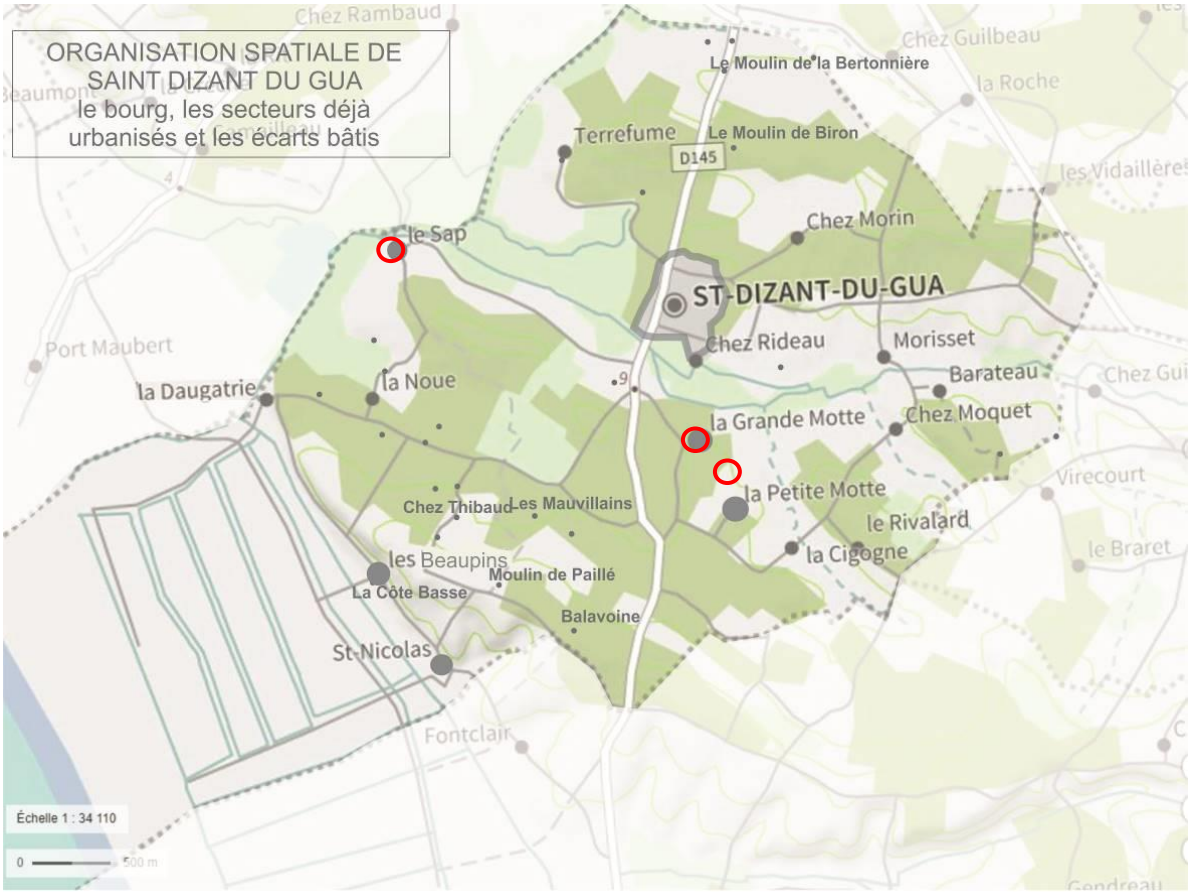


Le bourg, relativement important, concentre un quart de l´habitat de la commune. Majoritairement constitué de maisons, il compte par ailleurs plusieurs anciennes fermes, avec leurs cours et leurs dépendances. En dehors de ces dernières, l´habitat du bourg est assez dense, surtout dans la partie nord et le long de la rue Alcide-Gaboriaux. Les deux tiers des maisons qui se trouvent dans le bourg sont en effet des maisons attenantes, accolées aux bâtiments voisins, avec tout au plus une petite cour et une ou deux dépendances. La vocation commerciale et artisanale du bourg se concentre, dans les sept maisons recensées possédant une ancienne devanture de commerces et ou un ancien atelier d´artisan, mais aussi sur un bâti neuf récent : épicerie au sud du bourg.
A Saint-Dizant-du-Gua, les trois quarts des habitations sont réparties dans des écarts bâtis plus ou moins importants. Les plus importants sont la Grande Motte, le Sap, les Beaupins, la Daugatrie, Barateau, la Petite Motte, La Grande Motte et les Rivallards. Placés au milieu des terres agricoles et viticoles, voire, pour certains, en bordure des marais, ces groupements bâtis sont presque exclusivement constitués de fermes ou d´anciennes fermes, chacune formée d´un logis et de dépendances plus ou moins importantes, réparties autour d´une cour. S´y ajoutent quelques maisons indépendantes, séparées de la rue et les unes des autres par des cours et des jardins. L´ensemble forme des écarts peu denses où rues et ruelles serpentent à travers les logis de fermes et leurs dépendances, les maisons et leurs cours qui peuvent être communes à plusieurs habitations.

Sur le plateau, on identifie quelques maisons et anciennes fermes isolées. Il s´agit assez souvent de maisons qui étaient liées à un moulin, qu´il soit à eau comme le moulin de Graveteau, ou à vent comme celui de Paillé. Dans les marais, les aménagements des années 1950 et la révolution agricole qui s´en est suivie ont fait disparaître un grand nombre des

anciennes granges à vaches ou à moutons qui étaient éparpillées le long des canaux et des fossés. Il en reste aujourd´hui quelques-unes, le plus souvent en ruines.

L'organisation spatiale de la commune (le bourg, hameaux (identifiés comme « secteurs déjà urbanisés »au titre de la Loi Littoral, écarts bâtis et habitats isolés)



Un bourg aggloméré

Les secteurs déjà urbanisés (petits hameaux) (plus de 20 constructions) : ○

- La Grande
- La Petite Motte,
- Le Sap

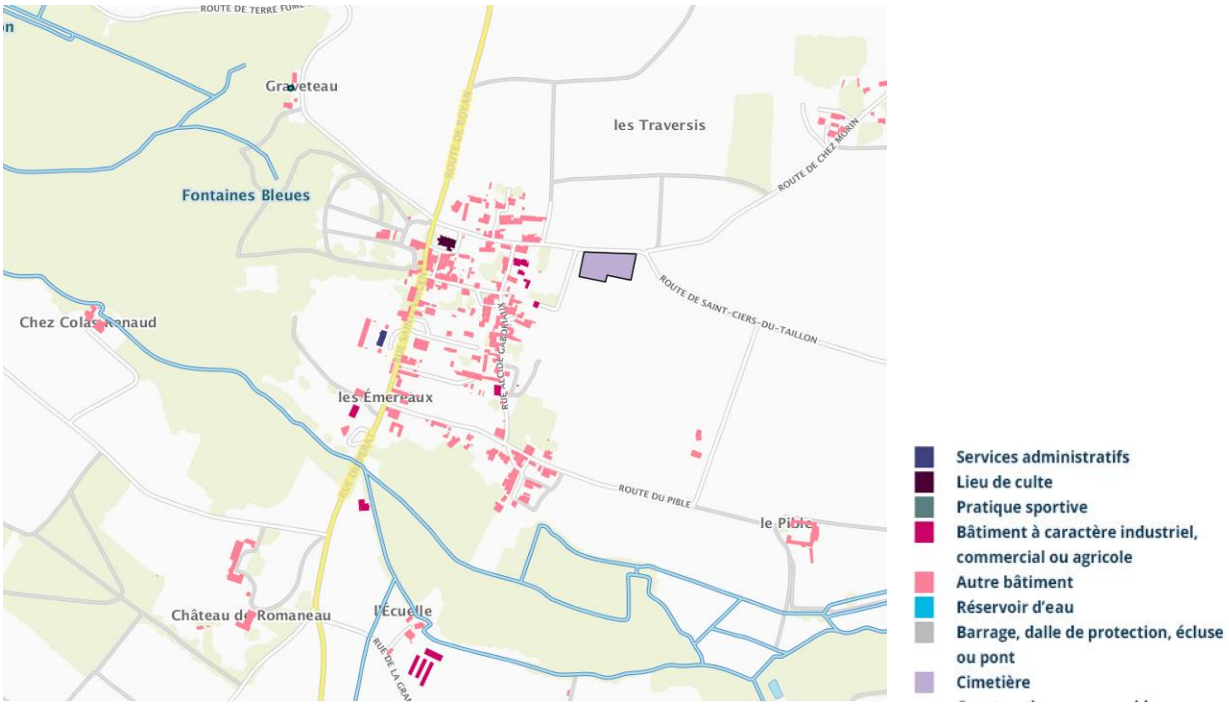
identifiés au SCOT

Les écarts bâtis principaux / « petits hameaux » 20/25 constructions) : Saint Nicolas, Les Beaupins, La Daugatrie, La Noue

Les écarts bâtis « secondaires » (environ 10 15 constructions) : Motard, la Haute/basse Cote, Les Mauvillains/Chez Glenet, carrière des Rivallards, Barateau, Morisset , Chez Moquet, Chez Morin, Moulin Biron.

Les très petits écarts et l'habitat isolé : une trentaine de lieux-dits.

Un bourg ancien organisé autour de l'église et du château de Beaulon



Source : Géoportail 2018

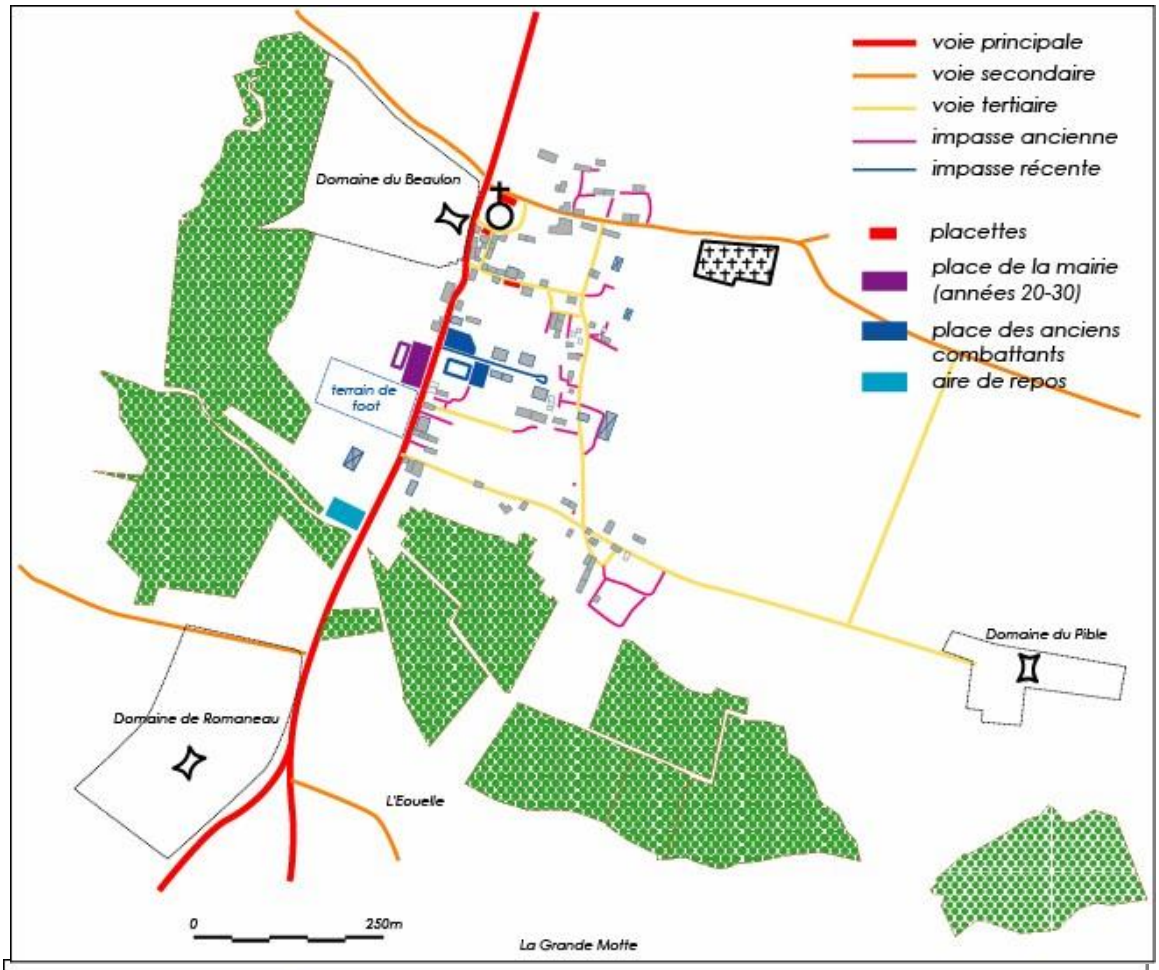
Le bourg ancien s'est organisé au sud-est de l'église, le long de la rue Alcide Gaborioux qui descend en pente douce vers le ruisseau du Taillon, via le village de Chez Rideau. C'est là que l'on retrouve le bâti le plus ancien et le plus dense.

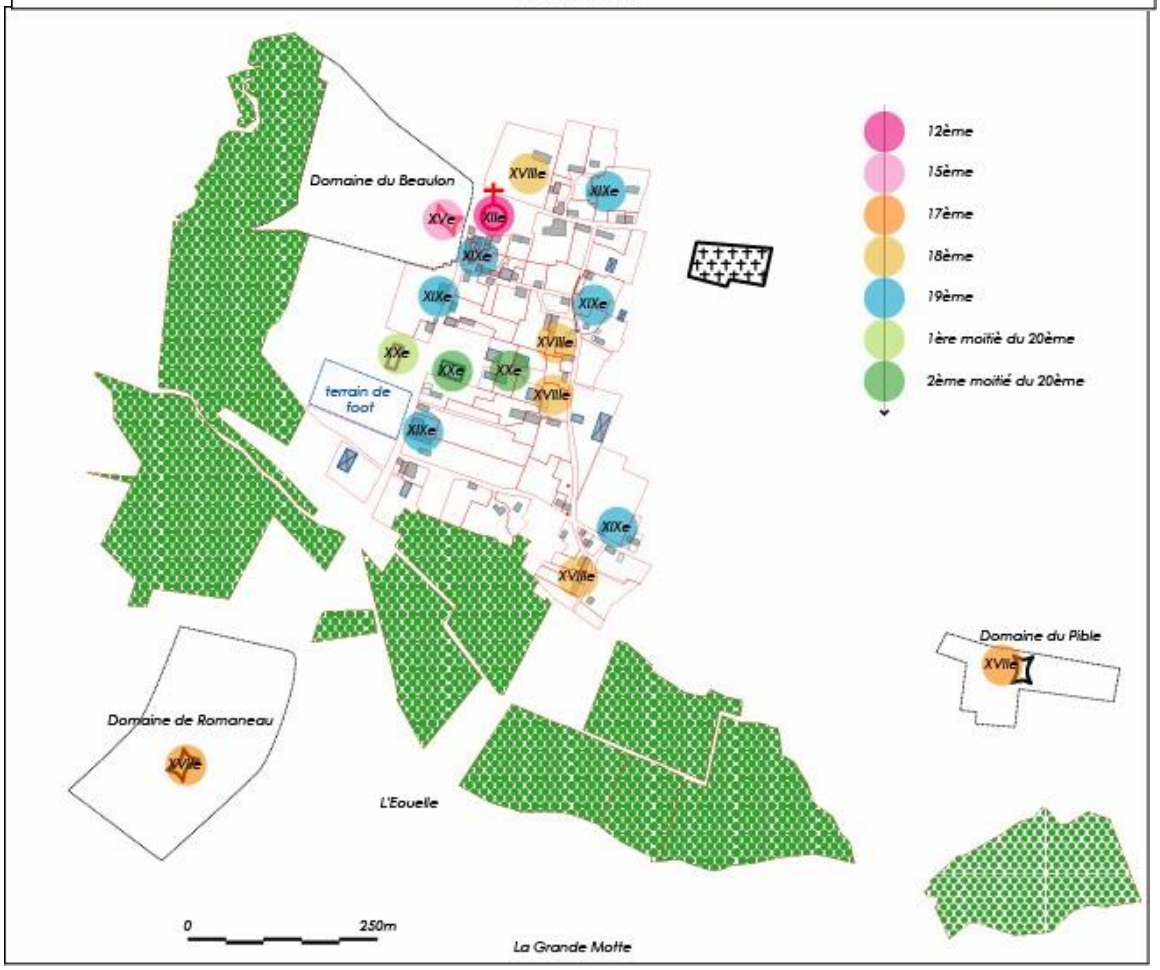
Le cadastre ancien (début du 19^{e} siècle) fait apparaître nettement la prééminence de la partie est de l'agglomération telle que nous la connaissons aujourd'hui.
L'histoire de ce développement a laissé ses traces dans l'organisation du bâti. C'est ainsi que dans les parties les plus anciennes les voies sont étroites, l'espace public très réduit, l'implantation des constructions en limite d'emprise publique contribuant à ce caractère « urbain » très sensible. Dans cette trame très serrée, seule la place de l'église offre un peu de recul, cependant limité lui aussi, notamment par le vis-à-vis avec l'enceinte du parc du Château de Beaulon qui lui fait face.
Le développement urbain s'est ensuite réalisé de part et d'autre de la RD n°145, qui a pris le rôle de rue principale, tenue précédemment par la rue A. Gaborioux. Cette transition a dû intervenir tardivement à la fin du 19^{e} comme le laisserait penser la présence de bâtiments de cette époque (ancienne forge, etc.). Elle s'est finalement confirmée par la localisation de la mairie-école, dans les années 1920-30, et du foyer rural après-guerre.

L'urbanisation récente se différencie de l'urbanisation ancienne par des emprises de voie nettement plus élargies, avec un bâti de densité nettement plus faible. Le lotissement communal, organisé en impasse, à l'ouest de la mairie-école et du foyer rural, diffère nettement de l'organisation du bâti traditionnel : les habitations s'écartent des limites avec l'espace public, le tissu est plus « aéré ».

Le tissu urbain du bourg actuel de St Dizant présente les particularités suivantes :

- Un centre bourg (autour de la mairie-école et du foyer rural) aux espaces publics «dilatés» ;
- Un réseau de rues (réseau tertiaire) très peu développé accompagné d'un réseau très développé d'impasses ou de cours communes
- 3 noyaux d'habitat groupé : autour de l'église ; autour du square du couvent et de l'impasse de Talbizia ; Chez Rideau (au sud)
- des « cœurs » d'îlots peu urbanisés qui créent des ambiances « campagnardes »



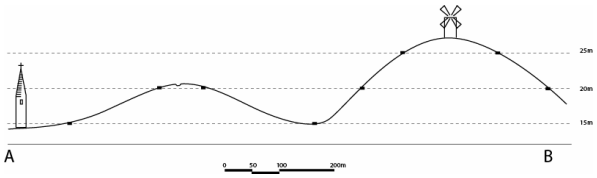


Source : diagnostic du PLU en vigueur

Le bourg de St-Dizant-du-Gua se situe en position basse en altitude (entre 10 et 20m NGF), protégée des vents et des regards par de légers reliefs au nord et à l'est. Le bourg ne se perçoit vraiment que lorsque :

- venant de l'est, on arrive au cimetière qui marque l'entrée du bourg ; le clos du cimetière et les plantations sur le bord opposé de la voie donnent à cette entrée une certaine allure ; par la suite la perspective de plus en plus proche sur le clocher et l'alignement des constructions forment une entrée lisible du secteur urbain.

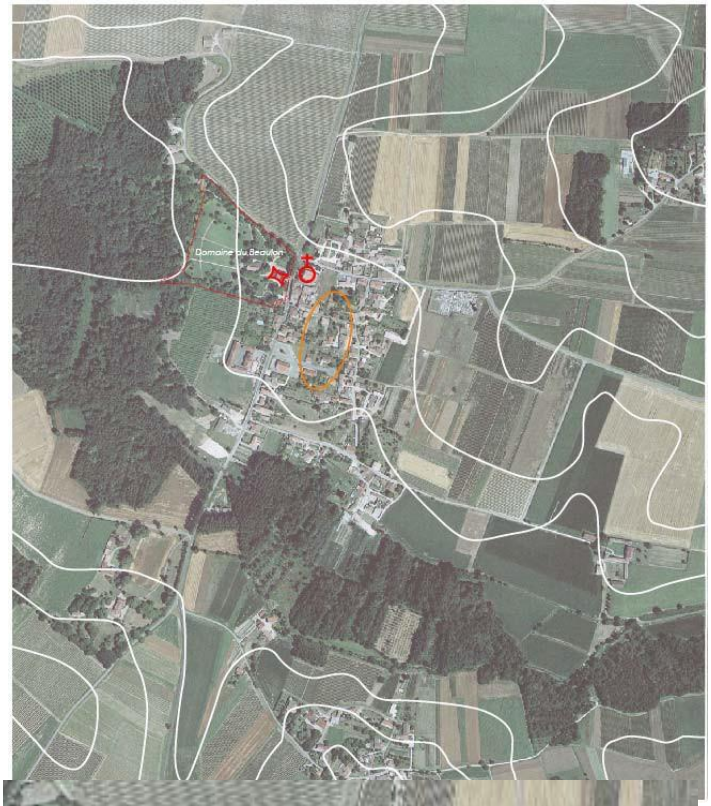
- venant du nord, on se situe au niveau du Moulin de Biron : le clocher de l'église constitue un repère, le reste des constructions reste peu perceptible sous l'horizon ; l'entrée dans le bourg est rapide : un instant encadré par des talus et des vignes, l'instant suivant au carrefour de l'église avec le parvis et le clos du château de Beaulon ;



L'entrée sud se fait de manière plus séquencée :
L'approche avant le pont, qui rétrécit visuellement la voie ; l'alignement de peupliers vient tout à la fois créer un effet banalisant, hors d'échelle et de « couloir » et nuire à la perception du vallon et de ses boisements plus riches ; l'entreprise, à l'est, ses aires de stockage et ses clôtures participe à cette perte de qualité.
L'aire d'accueil de camping-cars et les espaces économiques (garage, etc.) viennent « dilater » l'espace, nuisant ainsi à l'effet de rétrécissement et de ralentissement créé par le passage du pont ; cette séquence est marquée par la réalisation du bâtiment commercial (supérette/point presse et poste) et le parking paysager.

L'entrée dans le tissu ancien se ressent par le resserrement des bâtiments qui viennent jusqu'à à l'alignement en vis-à-vis des murs du stade. La centralité du bourg est également marquée par la mairie école.

I.4.2 – MORPHOLOGIE URBAINE



Le bourg s'appuie sur une pente sensiblement descendante du nord-est vers le sud-ouest.
Le bourg ancien s'est développé au sud-est de l'église et d'une micro-butte (en orange ci-contre).
La rue A. Gaborioux se situe à l'emplacement d'un talweg rejoignant les rives du Taillon.
Le bourg s'est ensuite développé vers le sud en gagnant sur des prairies humides.

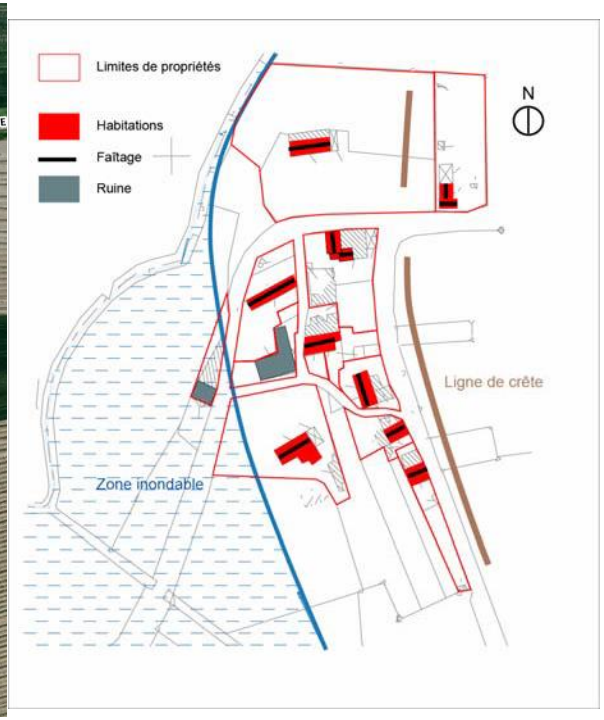
Aujourd'hui, ces directions de développement (sont bloquées par :

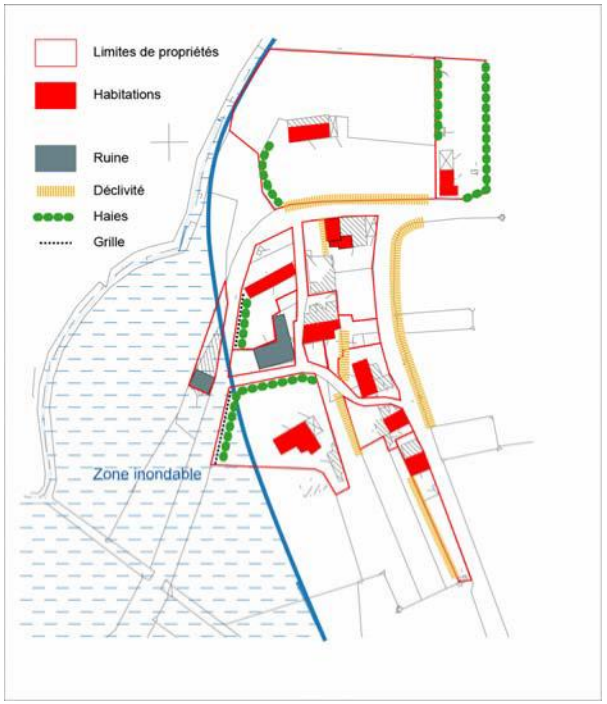
- La présence de la zone humide au sud
- La présence d'un élevage (récemment mis aux normes) à l'ouest

L'orientation des constructions anciennes tient compte, en général, de cette situation : la plus grande longueur des constructions (sens de la ligne de faîtage) est sur un axe nord- ouest/ sud-est, c'est-à-dire perpendiculaire à la pente, de façon à présenter une façade largement ensoleillée (sud à sud- ouest).
Les orientations de quelques constructions sont liées à l'orientation des espaces de circulation nord-sud (traverse le Taillon).

Source : diagnostic du PLU

LA DAUGATERIE

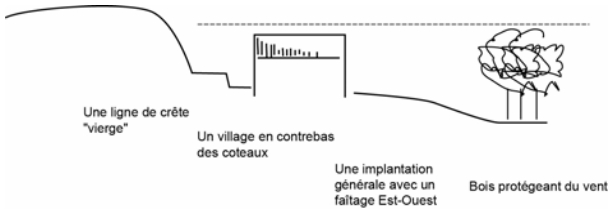




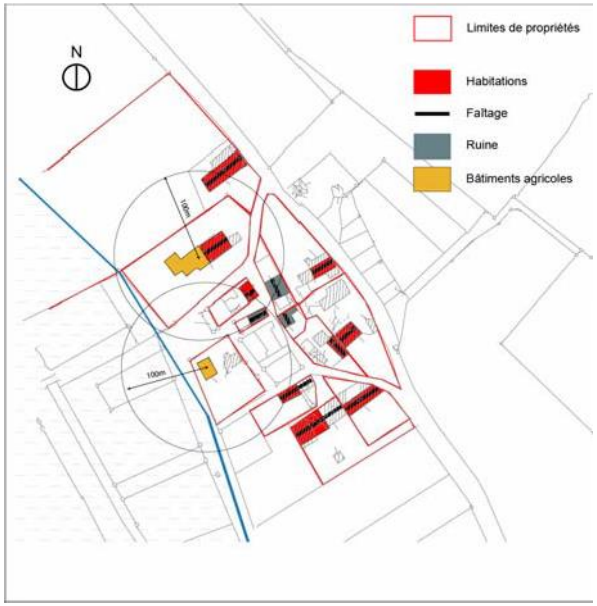
Source : diagnostic du PLU

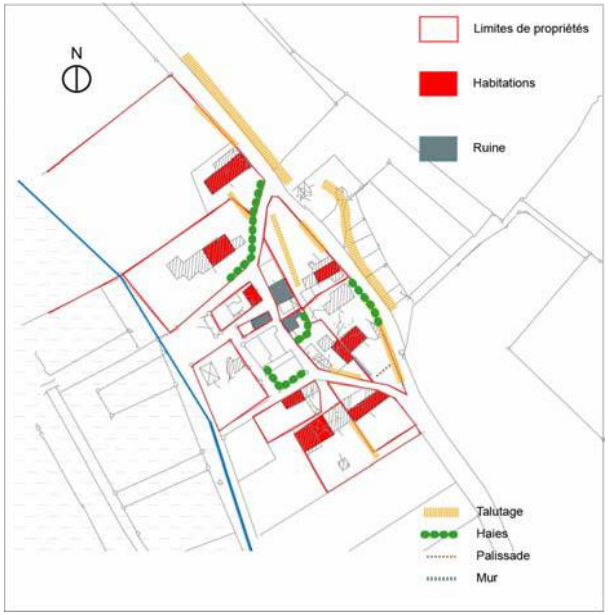
Caractéristiques :

- Entre les marais et les bois
- Des accès directs en nombre limité sur la voie principale / une organisation autour d'un maillage de voies internes
- Implantation des bâtiments à usage d'habitation majoritairement Est-Ouest / façade principale au sud
- Implantation du bâti sur l'une des limites parcellaires
- Bâtiments annexes en continuité de l'habitation
- Limites espace privé / espace public majoritairement réalisées par un talus / clôtures transparentes et/ou végétales.
- Absence d'espace commun
- Une végétation naturelle en bordure des marais



LES BEAUPINS

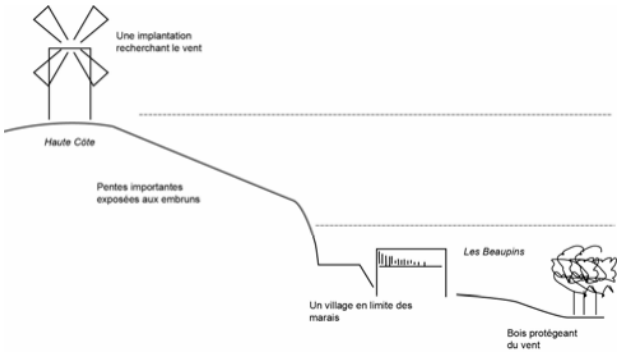




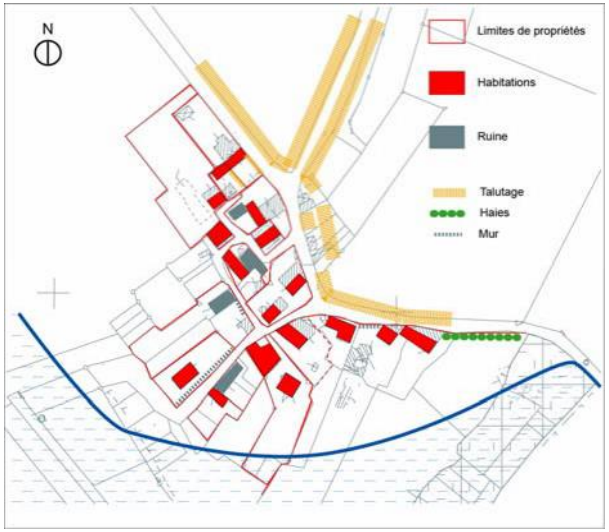
Source : diagnostic du PLU en vigueur

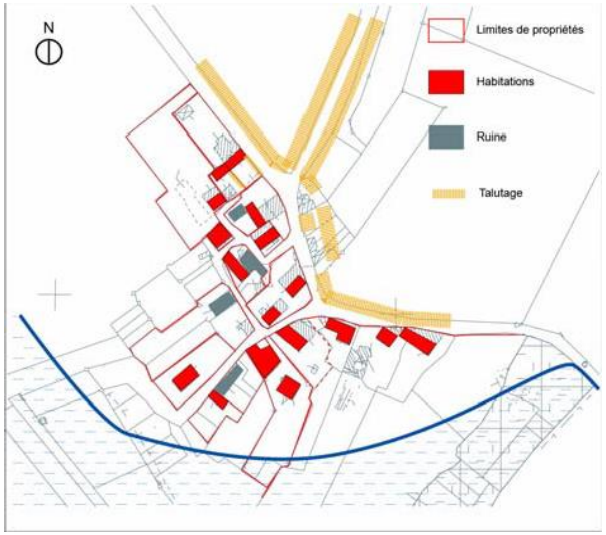
<u>Caractéristiques :</u>

- Juste au-dessus des marais
- Des accès directs en nombre limité sur la voie principale / une organisation autour d'un maillage de voies internes
- Implantation des bâtiments à usage d'habitation majoritairement Est-Ouest / façade principale au sud
- Quelques ruines
- Implantation du bâti majoritairement sur l'une des limites parcellaires
- Bâtiments annexes en continuité de l'habitation/ou proches
- Limites espace privé / espace public majoritairement réalisées par un talus / clôtures transparentes et/ou végétales.
- Absence d'espace commun
- Une végétation naturelle masquant le village depuis les marais



SAINT-NICOLAS

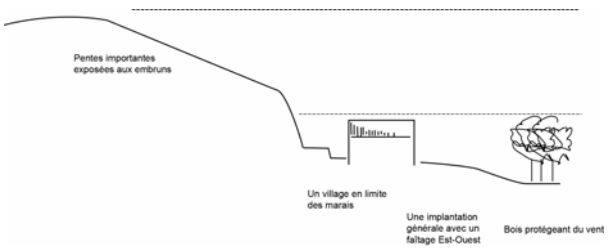




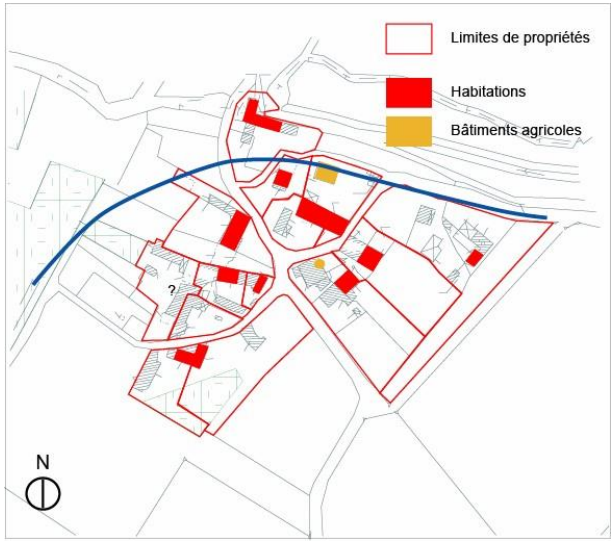
Source : diagnostic du PLU en vigueur

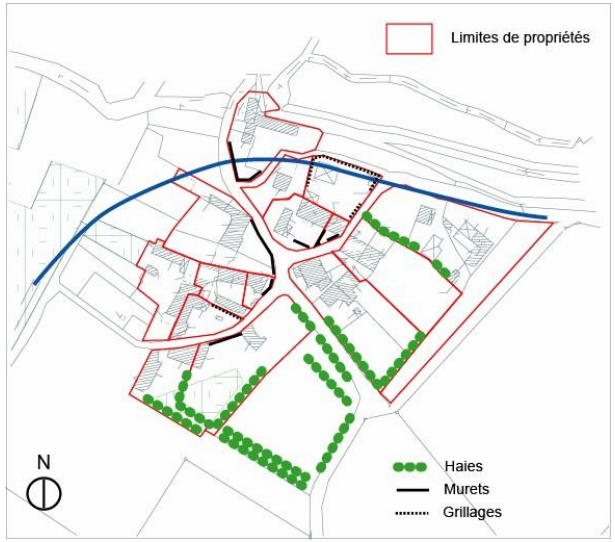
<u>Caractéristiques :</u>

- Au-dessus et au niveau des marais (pour les habitations impasse de la Chaussée)
- Des accès directs en nombre limité sur la voie principale / une organisation autour d'un maillage de voies internes
- Implantation des bâtiments à usage d'habitation majoritairement Est-Ouest / façade principale au sud
- Implantation du bâti majoritairement sur l'une des limites parcellaires
- Des ruines.
- Bâtiments annexes en continuité de l'habitation/ou proches
- Limites espace privé / espace public majoritairement réalisées par un talus / clôtures transparentes et/ou végétales.
- Absence d'espace commun
- Une végétation naturelle masquant le village depuis les marais



LE SAP





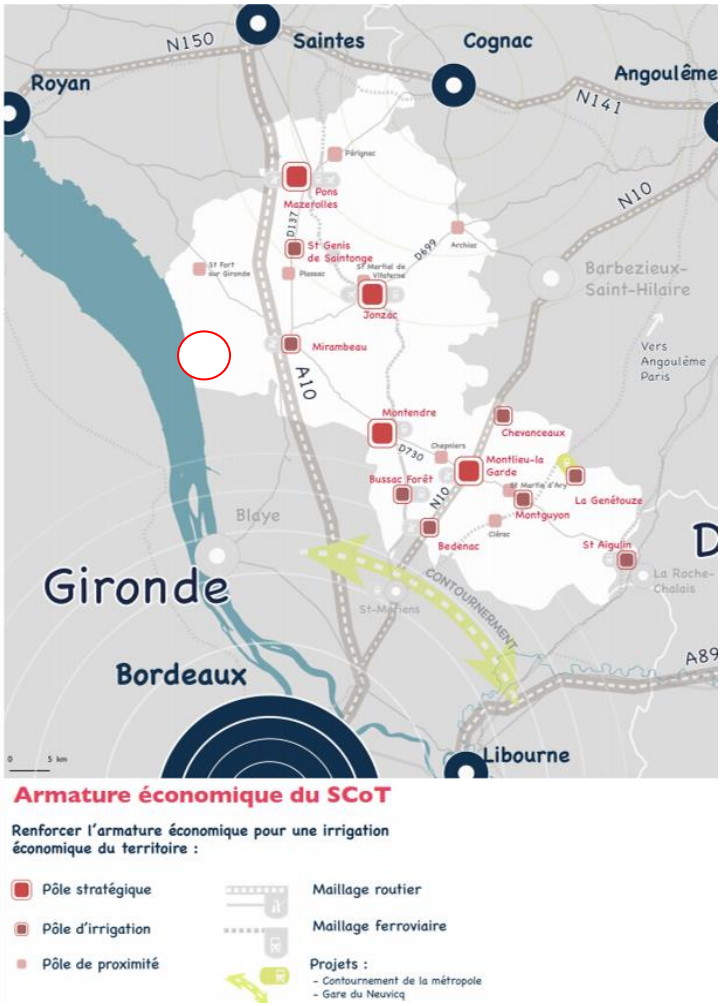
Caractéristiques :

- Implantation de part et d'autre de la voie principale
- Un ancien restaurant, une exploitation agricole et des habitations
- Des accès directs en nombre limité sur la voie principale / une organisation autour d'un maillage de voies internes
- Implantation variée des bâtiments à usage d'habitation
- Implantation du bâti majoritairement sur l'une des limites parcellaires
- Implantation du bâti autour de cours
- Bâtiments annexes en continuité de l'habitation/ou proche
- En limite de la voie principale : présence de murs de clôture ou espace enherbé.

Source : diagnostic du PLU en vigueur

I.5 - L'ECONOMIE

I.5.1 - LE CONTEXTE ECONOMIQUE GENERAL



Source : Diagnostic SCOT de la Haute Saintonge

A l'échelle du SCOT de la Haute Saintonge Saint-Dizant-du-Gua n'est pas considérée comme un « pôle de proximité » *; en revanche elle bénéficie de la proximité de Saint-Fort-sur-Gironde (pôle de proximité*) et de l'accès rapide à Mirambeau (pôle d'irrigation).

La commune fait partie du bassin de vie de Mirambeau / Saint Genis de Saintonge où l'on retrouve plusieurs petits pôles d'activités (commerces, services, administrations relais),…

** Les pôles de proximité : il s'agit de polarité locale assurant une offre de proximité, notamment pour l'artisanat. Ils ont vocation à être maintenu tout en assurant la complémentarité avec les activités au sein du tissu urbain dans un objectif de redynamisation des centres et de maintien de la vitalité rurale.*

L'activité agricole le secteur économique n°1 de la commune.

Nombre d'exploitations agricoles en 2019 (concertation agricole) : 15

La commune compte 29 entreprises (en dehors des exploitations agricoles).

Des créations d'entreprises très majoritairement individuelles.

Évolution des créations d'entreprises sur la commune de Saint Dizant du Gua

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Ensemble	3	8	1	6	3	4	1	**2**
Entreprises individuelles	2	7	1	5	3	2	1	**2**

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/N.

I.5.2 - L'ACTIVITE AGRICOLE

Evolution de l'activité agricole

sources	RGA					
	1970	1979	1988	2000	2010	**2020**
Nombre d'exploitations	101	92	82	46	33	**12**
Surface agricole utile (ha)	1365	1319	1416	1483	1331	**1431**
Surfaces toujours en herbe (prairies permanentes) (ha)	382	368	248	110	229	**23,4 %**
Cheptel			349	292	276	**288**

Source: RGA 2020

	1979	1988	2000	**2020**
Exploitations	92	82	46	**12**
Superficie agricole utilisée moyenne	23	24	38	**55**
Superficie agricole utilisée	1319	1416	1483	
Terres labourables	497	694	998	
dont céréales	366	436	444	**32,5 %**
Vignes	447	460	468	**34,9 %**
Exploitations / cheptel de bovins	46	22	5	
Effectif de bovins	454	285	315	**288**
Cheptel vaches laitières	173	116	c	**0**

Source: RGA 2020

On constate une diminution importante et constante du nombre d'exploitations agricoles de 1979 à nos jours.

Etat des exploitations de la commune
au 1 février 2024

Source : commune, 02/2023 complété 01/2024

Le relevé des exploitations par la commune fait état de **17 sièges** (exploitations EARL, individuelles, SC, SARL), contre 12 recensées au recensement agricole 2020 (Agreste, 01/2024).

La pérennité de certaines exploitations est incertaine en raison de l'âge des chefs d'exploitation (proches de la retraite, reprise non connue dans les 5/10 ans).

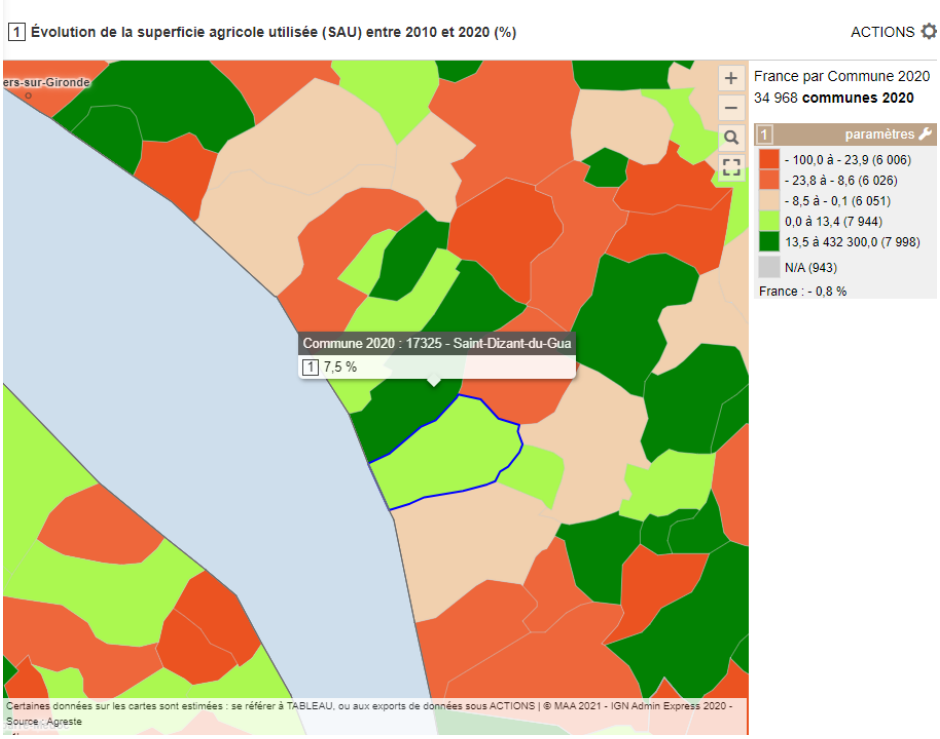
N°plan	Site principal	site second.	Type de production (princip.)	Surface totale de l'exploitation (ha)	Surf. exploitée sur la commune (ha)	Age du chef d'expl.	Nbr d'emplois	Pérennité	Régime (RSD/ICPE)	Projets et remarques
1	L'Ecuelle	ST Gers du Taillon	viticulture	115,7	61,4	32	1 + 4 saisonniers	OUI	NR	1 hangar et 1 chai sur le site
2	Bourg ou les Pièces		viticulture et céréaliculture	105	55	34	3 + 5 saisonniers	OUI	NR	Hangar demande ralentisseur rue Gaboriaux
3	Le Moulin de Biron		Elevage de moutons	1	1	60		INCERTAINE	NR	
4	Glenet		élevage bovin (100 têtes) polyculture viticulture	254	80,7	58	1,5	OUI	ICPE (100m)	Agrandissement stabulation
5	La petite Motte		viticulture	70	70	50	2 + saisonniers	OUI	NR	Hangar agricole
6	Le Sap		viticulture	81	77	30	2 + saisonniers	OUI	ICPE (50 m)	1 distillerie et du stockage

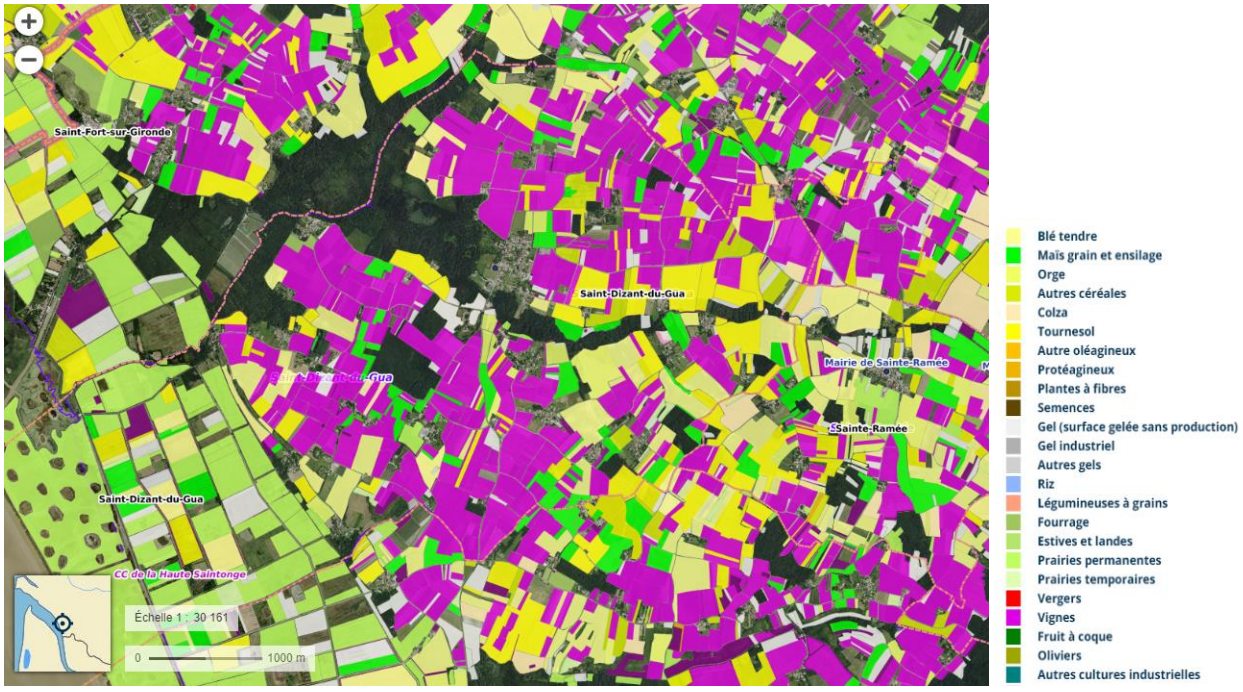
N°plan	Site principal	site second.	Type de production (princip.)	Surface totale de l'exploitation (ha)	Surf. exploitée sur la commune (ha)	Age du chef d'expl.	Nbr d'emplois	Pérennité	Régime (RSD/ICPE)	Projets et remarques
7	Beaulon		viticulture	90,3	47,6	85	18 + 6 saisonniers	INCERTAINE	ICPE (50 m)	
8	Romaneau		viticulture	24	24	60		INCERTAINE	NR	
9	Les Beaupins	le Géry	polyculture élevage bovin (90 têtes) viticulture	92,8	81,5	40		OUI	NR	1 distillerie Le Géry Gîte rural - Les Beaupins
10	Chez Thibauld		viticulture et céréaliculture	123	119	52	2+ 5 saisonniers	INCERTAINE	ICPE (50m)	
11	Chez Moquet		viticulture	38,5	38,5	52		OUI	NR	
12	Le Closne		viticulture	27,5	27,5	54	1	INCERTAINE	NR	projet hangar et aire de lavage AP 158
13	La Cigogne	2 EXPL Distincts	viticulture	35	35	38 et 59	1	OUI	NR	
14	La Combe à Ramée		viticulture	12	10	34	0,5	OUI	NR	Hangar photovoltaïque
15	Colas Renaud	ST Thomas	viticulture	40	25	54	1,5	OUI	NR	
16	Le Bourg		viticulture	2	2	60		INCERTAINE	NR	
17	Balavoine		viticulture	11	11	50		OUI	NR	

Les cartes agricoles sont annexées au rapport de présentation.
Elles ont été établies dans le cadre de la concertation agricole fin 2018 (réunion de concertation, questionnaires entretiens individuels), puis actualisée en 2021 et 2023 (vérification par les élus), avec relevés PAC 2022.

Nombre moyen d'UGB par exploitation, 2020	Part des céréales et oléo-protéagineux dans la SAU, 2020	Part des cultures permanentes dans la SAU, 2020	Part des prairies permanentes dans la SAU, 2020	Part des vignes dans la SAU, 2020
11,1	32,5	35,1	23,4	34,9

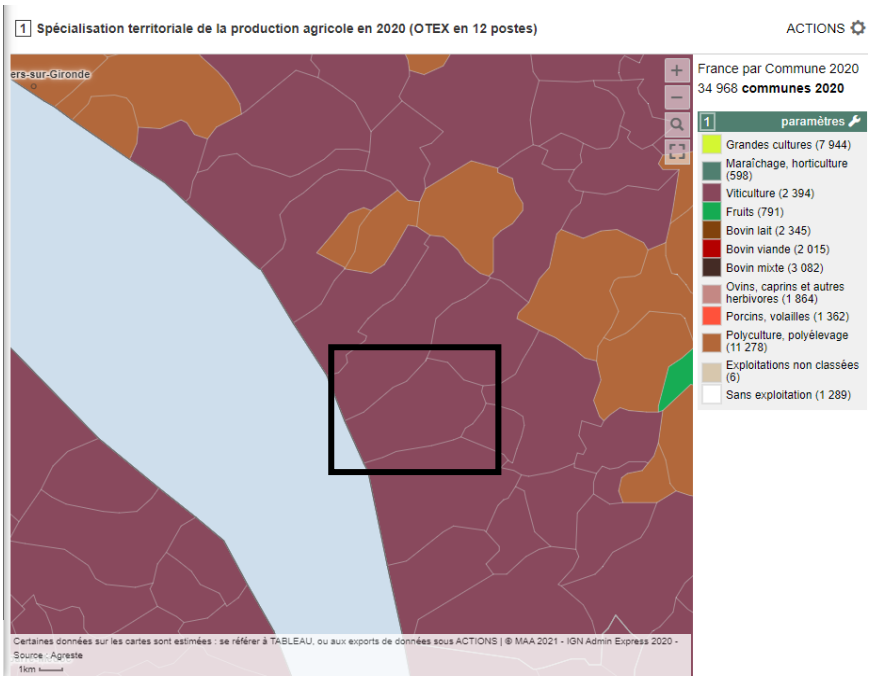
La SAU moyenne progresse entre 2010 et 2020.(+ 7,5 %) atteignant 55 ha en 2020. Elle a doublé entre 1988 et 2020.





Source : extrait carte relevés PAC 2022, Géoportail

La majeure partie des parcelles agricoles est occupée par des vignes (production de Cognac, de Pineau…).



On note la présence de deux exploitations d'élevage bovins qui maintiennent la présence de pairies d'élevage dans les marais de l'estuaire de la Gironde : 288 unités gros bétail (GB) en 2020.

La quasi-totalité des espaces de marais est occupée en prairie ou cultivée en céréales.

L'activité agricole a un poids économique fort mais elle apporte également une plus-value patrimoniale au travers des paysages qu'elle façonne et qui participe à l'identité de la commune, et à la grande qualité du site.

I.5.3 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES : COMMERCE – SERVICE – INDUSTRIE

Les commerces et services de proximité

La commune de St-Dizant-du-Gua bénéficie des commerces et services minimums nécessaires à la population (alimentation, café/tabac, coiffeur, station-service).
Aucun service bancaire n'est présent sur la commune.

La superette au sud du bourg près de l'activité de garage/réparation automobile

Le café/tabac, l'alimentation et la station-service se situent entre l'église et la mairie.
La commune dispose depuis 2006 d'une supérette / point poste, à l'entrée sud du bourg, entre le garage et l'aire de repos en rive du Taillon.
Dans le bâtiment Mairie sont installés un salon de coiffure et un dentiste.
En matière de santé la commune dépend du secteur de l'hôpital de Jonzac.

Le restaurant près de la Mairie, ouvert en 2020

Un restaurant a ouvert en 2020 à côté de la Mairie (mutation immeuble ancien).

L'industrie

Plusieurs entrepreneurs sont présents sur la commune (autour du bourg) : 1 entreprise de BTP (au sud du bourg), 1 menuisier est bourg, 1 garagiste/mécanicien (bourg à côté des ateliers municipaux).
Une dizaine d'artisans (BTV, plombier, électricien…) sont installés dans les hameaux de la commune

Les activités du bourg

I.5.4 - LES ACTIVITES TOURISTIQUES

La Daugatrie

L'ancien Moulin du Sap

Aire de loisirs d'été au Sap

L'aire de camping car, derière l'épicerie, proche du Taillon

Au niveau touristique, un gîte rural et un restaurant crêperie sont présents au village du Sap ; ils sont situés à proximité d'une aire de loisirs, implantée sur la commune voisine de St-Fort- sur-Gironde.

L'attractivité touristique de la commune est essentiellement liée à son environnement estuarien et à son patrimoine saintongeais.
Le château de Beaulon et ses Fontaines Bleues constituent le principal pôle d'attraction.

Le stationnement des cars des visites organisées se réalise sur la place du Foyer Rural (maintenue ouverte pour permettre le stationnement et les manœuvres des cars et bus scolaires).

<u>Hébergements touristiques :</u>
La commune ne dispose d'aucun camping ni hôtel, en revanche plusieurs gîtes ruraux/accueil à la ferme et chambres d'hôtes sont répertoriés.
C'est l'une des rares communes en bord de l'estuaire à ne pas proposer une offre d'hébergement touristique diversifiée. Cependant, on observe une légère augmentation du nombre de résidences secondaires (21% du parc immobilier contre 20.3% en 2010).

Des gîtes ruraux : 1 meublé touristique au Sap, 1 gîte « le lien de la Motte »
Des locations vacances : 1 location saisonnière
Des chambres d'hôtes : 1 établissements 2 chambres (le domaine de la grande motte)
Aires B&B : 6 locations (site Air B&B)

La capacité d'accueil touristique est faible, soit équivalant à une quinzaine de chambres.

Une aire de camping-cars est située au sud du centre bourg.

I.5.5 - LES ACTIVITES – BILAN / ENJEUX

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCE
Une activité agricole, forte. Des services et commerces de proximité (épicerie, tabac-presse, coiffeur). Un restaurant aménagé dans un ancien bâtiment à côté de la mairie Des projets d'amélioration du centre bourg (en cours et à venir), Une morphologie urbaine propice au développement d'une véritable centralité rurale.	Un développement touristique peu développé au regard de la qualité du site, D'anciens commerces vacants depuis de nombreuses années, Pas de service de santé pourtant nécessaire à la population vieillissante.

ORIENTATIONS GENERALES

PRESERVER LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION DANS UNE DEMARCHE QUALITATIVE

- maîtriser la consommation d'espaces agricoles utiles et maintenir des zones tampons entre les quartiers résidentiels et les parcelles exploitées
- protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique, notamment les vignes
- accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles
- intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)
- intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire,
. en prenant en compte les contraintes/nuisances (notamment les risques naturels)
. en garantissant la bonne insertion des projets
. en s'inscrivant dans le cadre de la Loi Littoral (prise en compte des coupures d'urbanisations, des espaces remarquables, de la bande littorale…)
- garantir un équilibre entre : les besoins de modernisation des structures agricoles et les sensibilités du territoire

ENCOURAGER LE MAINTIEN DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE-BOURG

- privilégier les activités génératrices d'emplois, soutenir le renforcement du tissu commerçant et des services sur la rue principale du bourg
- poursuivre et encourager la reconquête du parc vacant du bourg pour l'accueil d'activités ou de services
- encadrer les activités potentiellement génératrices de nuisances, ne pas développer les activités dispersées et/ou susceptibles d'altérer l'image du bourg
- requalifier et encadrer le développement des activités industrielles et/ou potentiellement génératrices de nuisances dans le bourg

VALORISER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

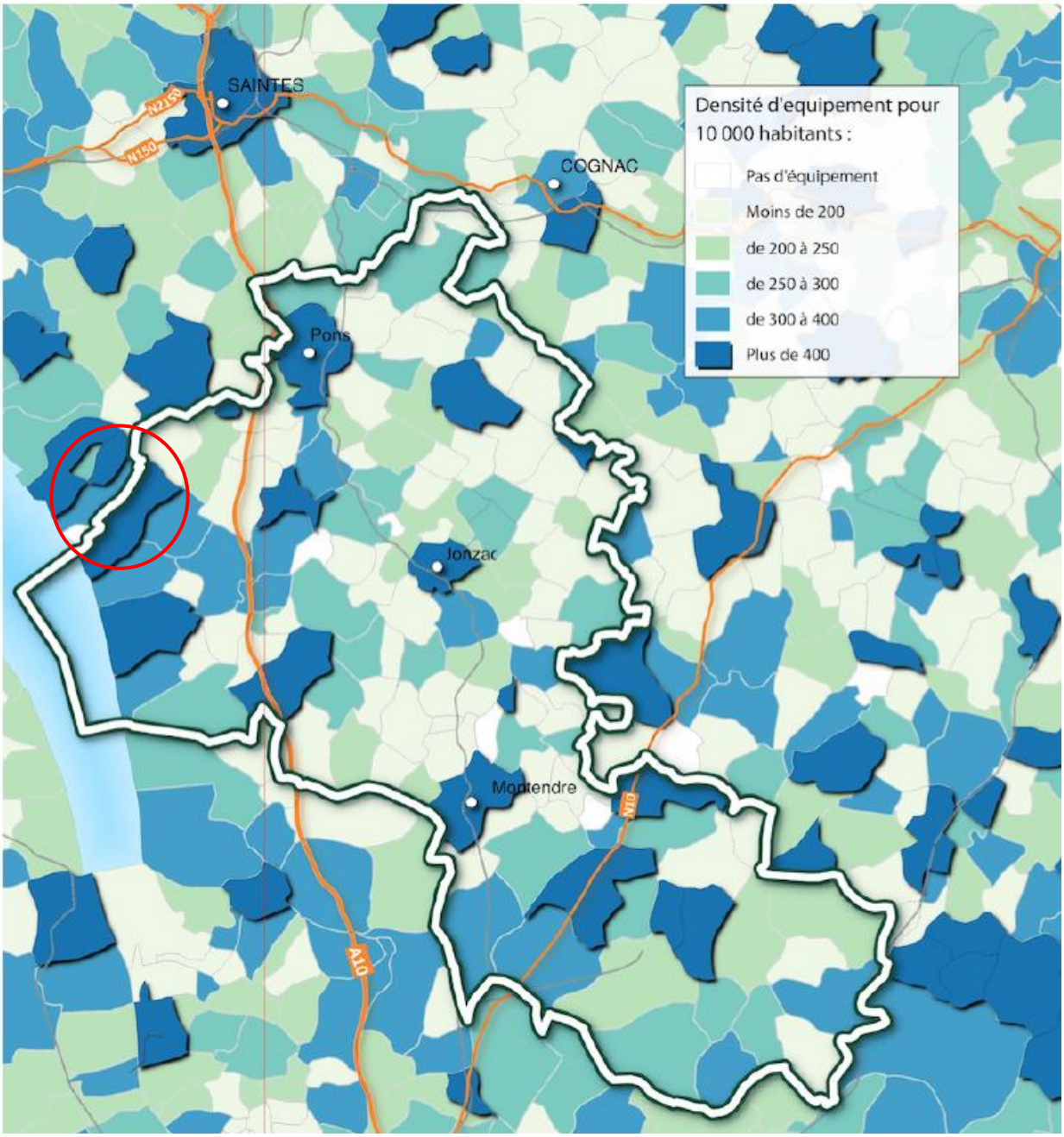
- affirmer le potentiel touristique de la commune et notamment du bourg, des domaines, des écarts traditionnels (le site des Fontaines bleues, les marais, les vignobles, les circuits de randonnées…), en lien avec l'estuaires et les communes voisines et sites d'intérêt proches
- mettre en valeur le bourg : église, patrimoine traditionnel, espaces publics, entrées de bourg, alignements d'arbres, liaisons douces et sentiers de découverte, commerces, services et équipements…
- préserver et valoriser le site et les abords du Château de Baulon et ses Fontaines Bleues
- assurer une gestion qualitative des visiteurs et camping-caristes (aire au sud du bourg)
- prendre en compte les équipements et les structures d'hébergement existants
- soutenir les projet d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes…),
. particulièrement sur le bâti ancien, le parc vacant
. tout en garantissant la bonne insertion des aménagements dans le site, dans le respect de la Loi Littoral
. en s'assurant de leur compatibilité avec les activités agricoles, les risques, les nuisances et la gestion des flux
- Conserver et valoriser le patrimoine bâti de qualité sur l'ensemble de la commune
- Préserver les éléments paysagers, végétaux et hydrographiques, « supports » qualitatifs des parcours de découverte (haies, boisements, alignements, ….)

I.6 - LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Le territoire de Haute Saintonge apparaît comme relativement bien doté en équipements, avec 325 équipements pour 10 000 habitants (soit un niveau supérieur aux territoires de comparaison et au niveau départemental).

Une part importante des équipements se concentre autour de Jonzac (site touristique/thermal important), la commune de Saint Dizant du Gua possède un niveau d'équipement (densité par habitants) satisfaisant à l'échelle de l'intercommunalité.

Densité d'équipement du SCoT du territoire de la Haute-Saintonge-



Source : Source BPE-traitement EAU - diagnostic transversal SCOT de Haute Saintonge

I.6.1 - LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Mairie – bibliothèque

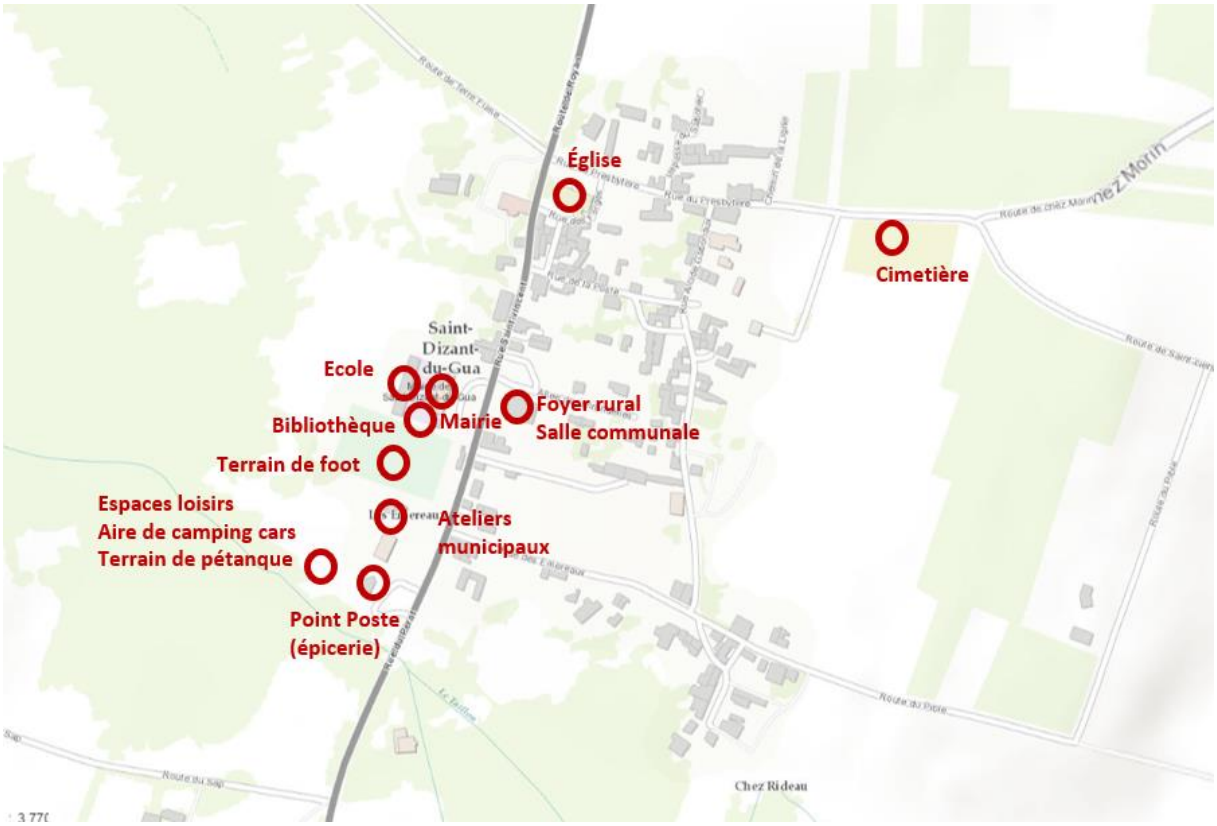
Foyer rural- salle des fêtes (foyer rural)

Un ramassage scolaire emmène les élèves vers les communes voisines pour le primaire et maternelle (Lorignac et Cozes) et vers St-Genis-de-Saintonge et Saintes pour l'enseignement secondaire.

Sont présents dans le bourg :

- La mairie
- L'église
- Un relais de poste (épicerie)
- Un foyer rural
- L'école primaire comportant 2 classes de maternelle (un regroupement scolaire se fait avec Lorignac)
- La bibliothèque
- Le terrain de sport (football)

Les équipements du bourg



I.6.2 - LES EQUIPEMENTS - BILAN ET ENJEUX

BILAN ET ENJEUX

Des équipements concentrés dans le centre bourg, autour de la mairie (école, foyer rural…)

Une école (regroupement scolaire) qui a dû être agrandie en 2020 (évolutions à anticiper, sur place et en extension de l'équipement existant)

Un ancien stade de taille importante, non utilisé en cœur de bourg, qui va être requalifié et aménagé pour accueillir un programme de logement mixtes (projet porté par le CD17, l'ARS, le bailleur social habitat17), dont logements inclusif (« seniors »), accompagné d'un projet de maison médicale et services associés. Les travaux ont démarré en janvier 2025.

Des ateliers municipaux en centre bourg : des espaces de dépôts à « sortir » partiellement et progressivement du bourg pour faciliter les activités des agents communaux et réduire nuisances et impacts paysagers, lorsque la commune aura pu constituer une réserve foncière et dans le respect des dispositions de la Loi littoral

Un cimetière proche du bourg, presque entièrement occupé : un inventaire et une étude des concessions engagée par la commune, en amont d'une éventuelle extension (et un espace de stationnement à aménager/requalifier)

ORIENTATIONS GENERALES

ENCOURAGER LE MAINTIEN DES SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE-BOURG

- conserver, développer et valoriser les équipements, activités et services techniques, scolaires, culturels, sociaux et de santé, sportifs et de loisirs du centre bourg

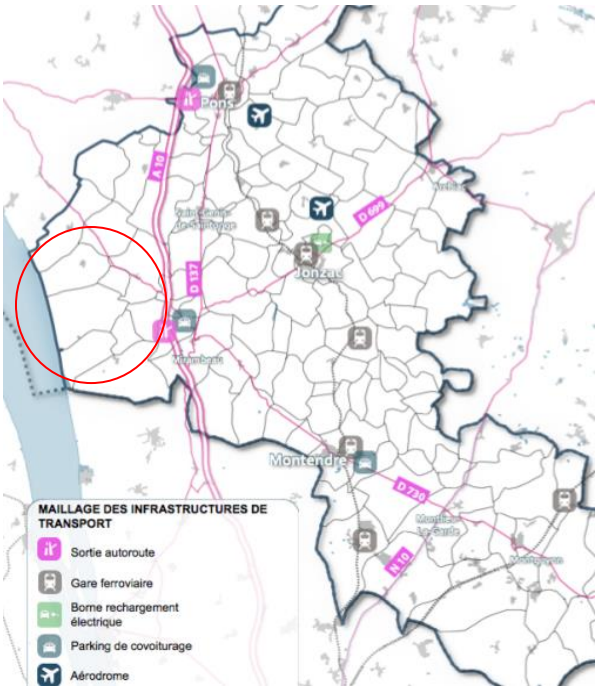
- prévoir dans des espaces aménagés non bâtis ; en friches ou en continuité du bourg aggloméré, des espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif, notamment :
. un équipement « santé »
. un espace de développement potentiel de l'école,
. l'extension mesurée du cimetière,
. un espace de dépôts et stockage complémentaire pour les ateliers municipaux, en dehors du « cœur de bourg »…

CONFORTER LE CENTRE-BOURG, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES ET LES ECARTS BATIS

-Prévoir des espaces de développement pour l'agrandissement, la requalification ou l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif (maison de santé, école, cimetière, ateliers municipaux…), sur des espaces déjà aménagés ou en friches, ou en continuité de l'enveloppe urbanisée et aménagée du bourg

I.7 - LA CIRCULATION ET LES DEPLACEMENTS, LES MOBILITES

I.7.1 - LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT



Source : SCOT de la Haute Saintonge

La commune est desservie par un réseau routier principalement composé de routes départementales secondaires et de routes communales. Elle bénéficie également de la présence de la D736 reliant Saint Dizant du Gua à Mirambeau et à l'autoroute A10 (en 10 minutes).

La voiture individuelle

La voiture individuelle reste le mode de déplacement le plus utilisé sur la commune, du fait de l'éloignement géographique et du faible développement du réseau de transport en commun.

Les transports en commun

Le transport scolaire est assuré par le réseau de la Région Nouvelle Aquitaine vers Jonzac où se trouvent les collèges et lycées.

La desserte ferroviaire

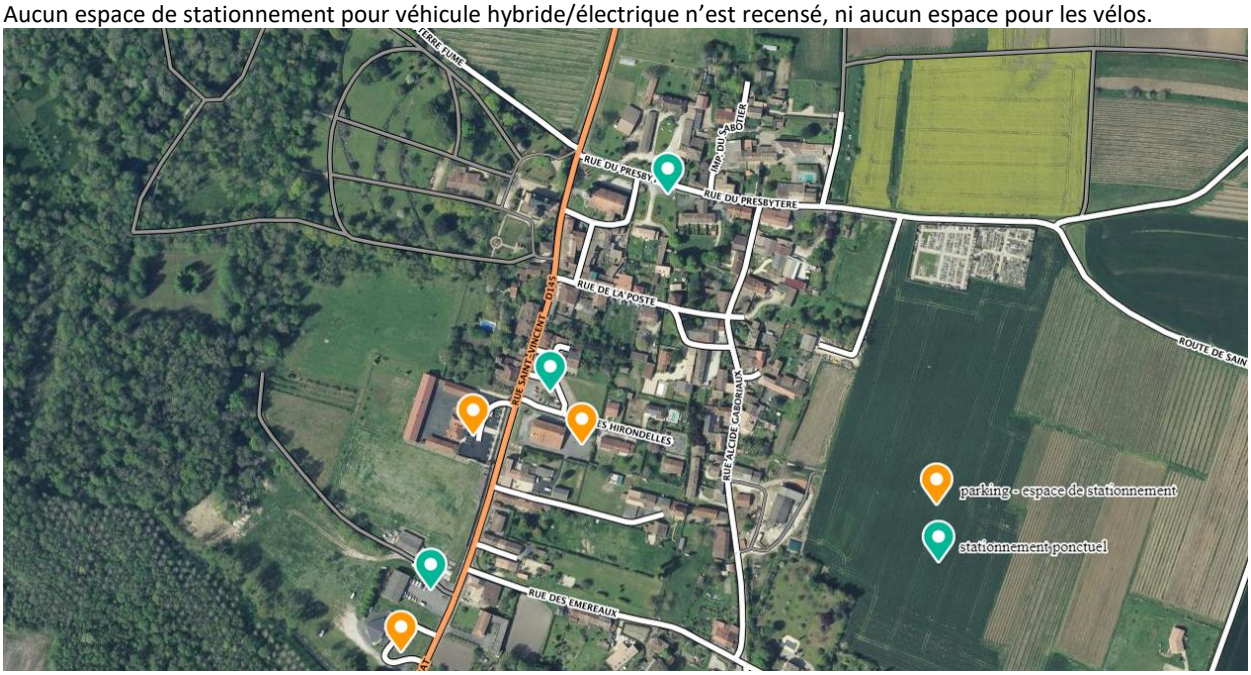
La gare la plus proche est celle de Jonzac, elle bénéficie du réseau de TER et permet notamment de rejoindre Bordeaux de façon régulière (en semaine 3 départs entre 5h30 et 9h ; 3 arrivées le soir entre 17h30 et 21h30), mais aussi Saintes et La Rochelle.

I.7.2 – LE STATIONNEMENT

La commune dispose d'espaces de stationnements publics liés à l'école, la mairie, la salle polyvalente et à l'épicerie. Ainsi que des espaces de stationnements ponctuels utilisés par les employés des entreprises (proche stade) et des habitants.

- Mairie : 25
- Eglise : 10
- Sud bourg : 10 (épicerie)
- Rues : 0
- Salle polyvalente : 20
- Cimetière : 10
- Maison de santé (en cours) : 15

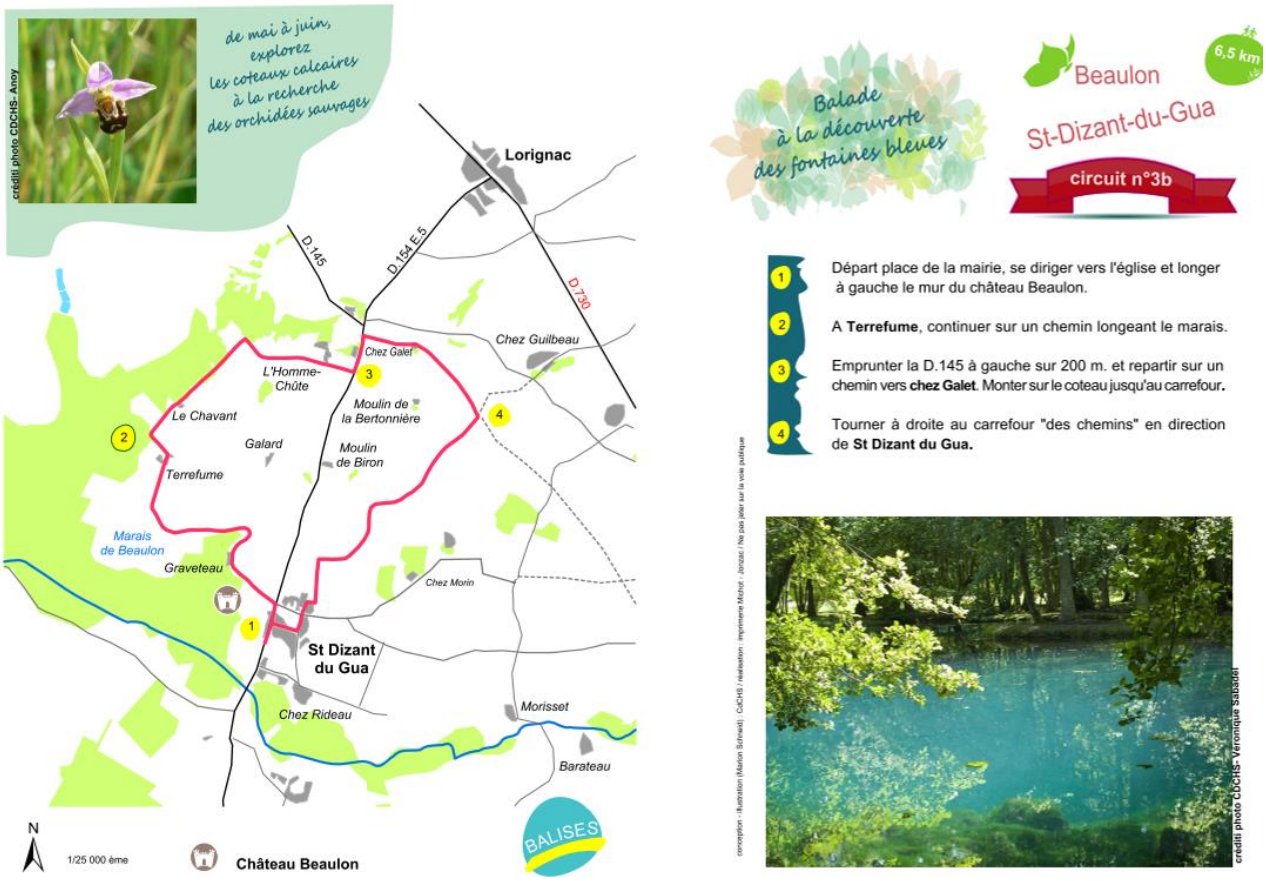
Aucun espace de stationnement pour véhicule hybride/électrique n'est recensé, ni aucun espace pour les vélos.



I.7.3 - LES LIAISONS DOUCES ET CHEMINS DE RANDONNEES

La commune est peu pourvue en circuits de randonnées balisés mais bénéficie de routes panoramiques (vues sur l'estuaire de la Gironde) et de la proximité avec des pôles touristiques (Port Maubert à St Fort sur Gironde, Mortagne sur Gironde, Talmont sur Gironde…). Le réseau de chemins ruraux et de routes à faible circulation permet également le développement de circuits de randonnées (voir circuit ci-dessous).

Certains espaces naturels (bord du Taillon) sont aujourd'hui non accessibles aux randonneurs mais mériteraient une ouverture pour relier le bourg aux itinéraires locaux et complètes les chemin de balade. Le GR360 parcours également le secteur, ce qui est un atout.



Sources : http://tourisme.haute-saintonge.org/images/tourisme/articles/ActivitesEtDecouvertes/randonnees/Z3_3b_FP_V.pdf

Il est essentiel de conforter les parcours (piétons et vélos) de découverte, de randonnée sur le territoire, en connexion avec les communes voisines et le long de l'estuaire (notamment entre le bourg, le Sap et l'estuaire).

Les élus souhaitent envisager la valorisation, la mise en scène et l'ouverture d'un circuit de randonnée en bords du Taillon (voie piétonne, cycliste, équestre).

I.7.4 - CIRCULATION, DEPLACEMENTS ET MOBILITES - BILAN ET ENJEUX

ATOUTS	POINTS DE VIGILANCES
Des routes panoramiques propices au développement touristique (notamment zones de marais). Des espaces de stationnement, dimensionnés aux besoins.	Une dépendance à la voiture individuelle, structurelle. Un centre bourg à l'écart des itinéraires touristiques et notamment de randonnées (piétonnes, cyclistes et équestres). Un réseau de transport en commun exclusivement dédié aux transports scolaires.

ORIENTATIONS GENERALES

ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET MAITRISER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE EN FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS PIETONNES DANS LE BOURG ET EN VALORISANT LES PARCOURS DE DECOUVERTE « DOUX »

- ne pas inscrire d'extensions de l'urbanisation mais concentrer les futurs logements dans l'enveloppe aménagée du bourg pour favoriser les parcours doux entre services, commerces, équipements et réduire l'usage de la voiture

- stopper le mitage agricole et le développement des quartiers et écarts bâtis « isolés », éloignés du bourg

- conserver les équipements dans le bourg et prévoir leur extension « sur site »

- conforter les parcours (piétons et vélos) de découverte, de randonnée sur le territoire, en connexion avec les communes voisines et le long de l'estuaire

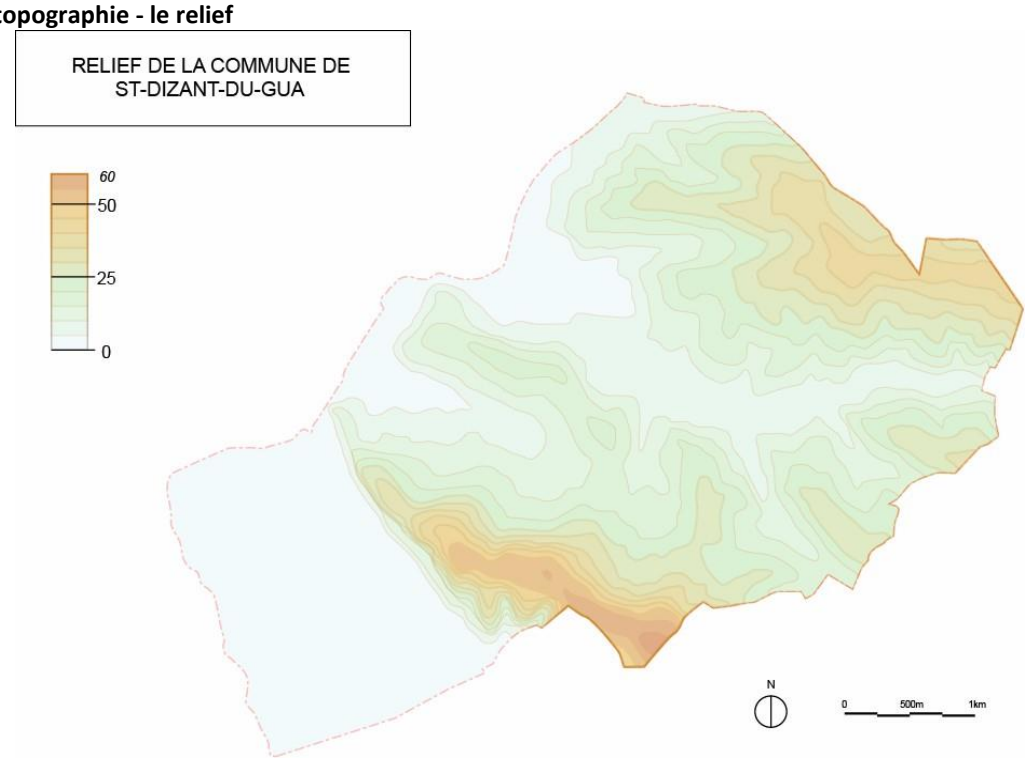
CHAPITRE 2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU est soumis à évaluation environnementale, l'analyse de l'état initial de l'environnement présentée ici est une analyse approfondie.

II.1- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1.1 - LE MILIEU PHYSIQUE

A. La topographie - le relief



Le territoire de St-Dizant-du-Gua s'inscrit sur un plateau calcaire où se distinguent :

- Le relief plat des marais côtiers (bancs de St Seurin, Conches) et des zones d'étiers bordant l'estuaire de la Gironde ; ils sont situés à une altitude d'environ 4m.
- Un coteau de direction nord-ouest/sud-est constitué de falaises mortes calcaires longeant la zone des marais ; il constitue nettement la séparation entre les deux types de relief et de paysage (d'un côté les marais, de l'autre, le plateau agricole). Au nord du village de St Nicolas, le point culminant de la commune dépasse les 55m d'altitude.
- Un plateau calcaire à l'est de la commune entaillé par une vallée orientée est/ouest, peu profonde, où circule le cours d'eau du Taillon. La vallée s'élargit vers l'ouest, accompagnant la course de la rivière vers l'estuaire. Le bourg culmine à une altitude moyenne de 12m.

B. La géologie

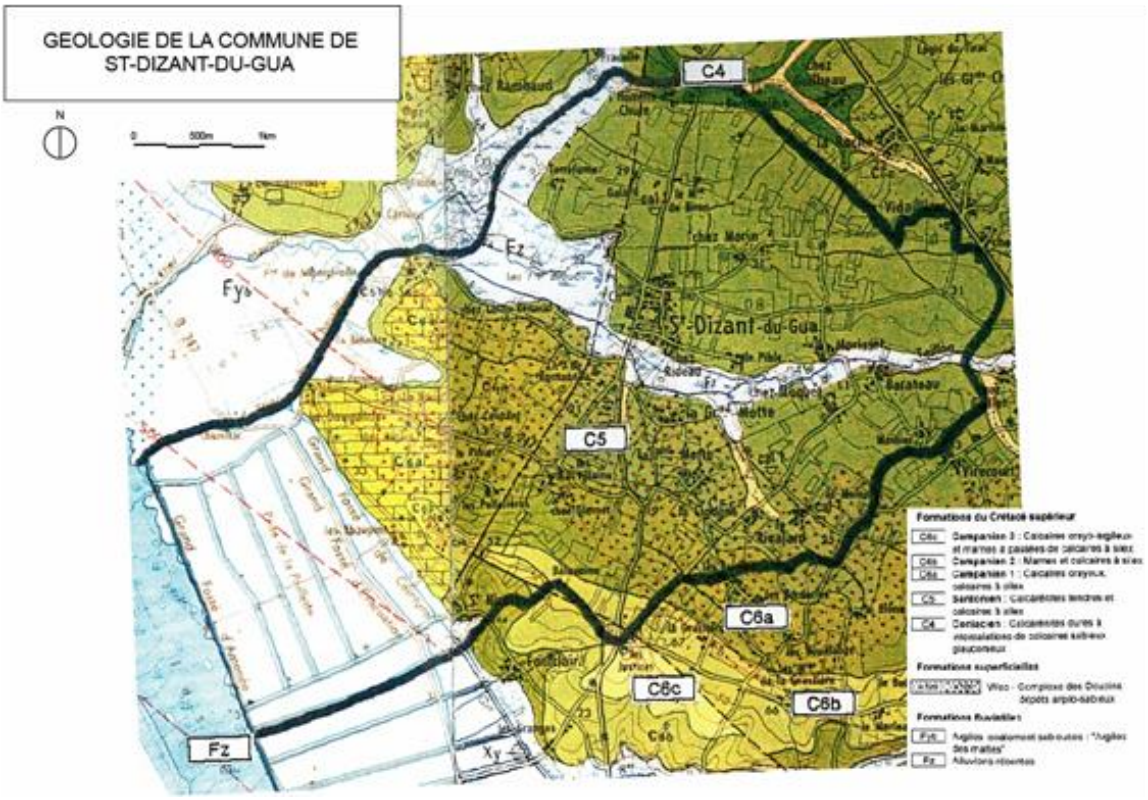
« La commune est liée géologiquement au Bassin Aquitain, vaste zone sédimentaire constituée de terrains calcaires. Cependant deux zones distinctes apparaissent :

- La zone des marais bordant l'estuaire de la Gironde et la partie aval du Taillon, sous tendue par des alluvions fluviatiles composées d'argiles brunes compactes
- La zone de plateau sous-tendue par les assises calcaires du Crétacé supérieur (ère secondaire).

Ces terrains sont constitués des formations suivantes :

- Coniacien : calcaires durs à interactions de calcaires sableux glauconieux qui affleurent à l'extrémité nord du périmètre, sur une faible épaisseur
- Santonien : calcaires tendres à silex qui affleurent dans la moitié est du de la commune, de part et d'autre de la vallée du Taillon. Ces calcaires tendres, qui se présentent sous la forme de bancs massifs, ont été largement exploités, dans ce secteur pour la pierre de taille et les pierres à auges
- Campanien 1 : calcaires crayeux, calcaires à silex
- Campanien 2 : marnes et calcaires à silex
- Campanien 3 : calcaires à silex

Les formations du Campanien peuvent atteindre des épaisseurs importantes (>20m) et constituent l'armature du coteau surplombant le marais. Le plateau est généralement recouvert, sur des épaisseurs variables, de formations superficielles appelées « Complexe des Doucins » qui correspondent à un ensemble de dépôts argilo-sableux» (source : Etude d'impact de l'aménagement foncier – ATLAM – 1997).



« Sur un plan pédologique, on peut distinguer 4 principaux types de sols :

- Les rendzines correspondent à des sols généralement peu épais (on distingue les rendzines grises, dites « terres de Champagne », sols caillouteux au taux d'argile élevé, développé sur les parties hautes du relief et sur le coteau, des redzines brunes, développées sur les calcaires du Santonien, plus limoneuses)
- Les sols bruns calcaires, sols limono-argileux, plus profonds et moins caillouteux que les rendzines ; ils occupent des surfaces importantes, en particulier de part et d'autre de la vallée du Taillon, à l'est du bourg et entre la Daugatrie et les Justices
- Les sols de Doucins, occupant des superficies importantes, pouvant présenter plusieurs faciès en fonction de la nature des terrains ; limoneux ou sablo-limoneux en surface, ils sont argileux à argilo-limoneux en profondeur.
- Les sols des vallées, argileux, sont marqués par une hydromorphie importante et occupent le fond des vallées du Taillon et ses affluents.

Dans les secteurs où les pentes sont les plus fortes (au sud-ouest), la bonne structure des sols (rendzines et sols bruns calcaires) limite les risques d'érosion. Les risques de battance apparaissent relativement importants pour les sols de Doucins, qui lorsque leur taux d'argile est faible, présentent une certaine sensibilité à l'érosion » (source : Pré-étude d'aménagement foncier réalisée par la Chambre d'Agriculture de Charente Maritime).

D'après les résultats d'une étude menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) à l'initiative du le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, plusieurs secteurs de la commune sont concernés par un risque lié à la présence « d'argile gonflante », susceptible d'entraîner des mouvements différentiels de terrains en raison du phénomène de retrait/ gonflement des sols (cf. carte suivante et annexes du rapport de présentation).

Selon les informations de la DRIRE, les richesses du sous-sol ne présentent pas de caractère particulier.

Source : BRGM, infoterre

Sables et vases, Dépôts de shorre , Alluvions actuelles fluviatile, fluvio-marine, Schorre de Mortagne
Débris calcaires à liant marneux ou argileux. Colluvions alimentées principalement par le Sénonien
Alluvions inactuelles, "Argiles des mattes"
Colluvions mixtes: sables limoneux à débris de Crétacé supérieur remanié
Alluvions fluviatiles récentes: sable fin et argiles à débris de calcaire remanié (Holocène)
Alluvions fluviatiles récentes: sable fin et argiles à débris de calcaire remanié et argiles tourbeuses (Holocène)
Sables et argiles du sidérolithiques (Eocène inférieur et moyen)
"Marnes rubannée" et calcaire à silex à alternances crayo-argileuses (Campanien 2, biozone CIII)
Calcaire crayeux(CI) puis calcaire à silex à intercalations crayeuses (C II) (Campanien1, biozones CI et CII)
Calcarénite tendre et calcaire crayeux à silex (Santonien)
Calcarénite dure à Bryozoaire, Echinodermes; au sommet: "Calcaires de Tirac" (à mollusques et terriers) et lumachelle à Exogyra plicifera (Coniacien)

Au cours des temps géologiques, la Gironde, qui constitue un système estuarien de type valléen, a connu de profonds bouleversements (S.E.P.R.O.N.A.S, D.C.H.S., 1995). Les périodes de glaciations et de réchauffement se sont succédées, provoquant ainsi des variations du niveau des eaux océaniques.

Ces variations ont notamment influé sur les phénomènes de sédimentation et d'érosion.

Cet ensemble de variations est à l'origine des différents paysages visibles sur la rive droite de l'estuaire, telles que les falaises mortes (fossilisées) ou vives (modelées par l'érosion fluviale), et les marais. Ces derniers continuent à évoluer puisque le phénomène de sédimentation tend à augmenter leur surface.

En effet, les eaux troubles de la Gironde sont constituées de fines particules en suspension formant le bouchon vaseux. Celui-ci, lors des forts coefficients de marée, se déplace et vient se déposer dans les angles morts provoquant ainsi l'engraissement de la slikke et du schorre.

C. L'hydrogéologie

La géologie du territoire influence grandement l'hydrogéologie. Les aquifères présents au droit de la commune de Saint-Dizant-du-Gua sont les suivantes.

Nom	Etat du système	Lithologie du réservoir	Utilisation	Problématique
117a0 REGION DE ROYAN / SANTONIEN CAMPANIEN DE GIRONDE	Libre à captif	Calcaires, calcaires argileux	AEP, Agricole	Teneur en nitrates élevée
117a1 REGION DE ROYAN / TURO-CONIACIEN DE LA SEUDRE	Libre à captif	Calcaires, calcaires gréseux, grès, sables	AEP, Agricole	Teneur en nitrates élevée
125a1 BLAYAIS / SANTONIEN-MAASTRICHTIEN	Libre à captif	Calcaires, marnes	AEP, Agricole	Ressource en eau limitée en quantité
353 GIRONDE	Libre	Sables	-	-

Les assises calcaires du Crétacé supérieur sous tendant la zone de plateau sont le siège d'écoulements d'eaux souterraines.

Le réservoir du Santonien inférieur – Coniacien constitue le principal réservoir aquifère du territoire communal. En effet, des circulations d'eaux souterraines s'effectuent à différentes profondeur (entre 1 et 40m du sol), au sein d'une assise calcaire karstifiée à travers un réseau de fissures en chenaux. Dans la vallée du Taillon, un certain nombre de résurgences (sources) jaillissent à la faveur de ces fissures.

D. L'hydrographie

La commune de Saint-Dizant-du-Gua se situe en bordure de l'estuaire de la Gironde. Le réseau hydrographique se limite essentiellement au réseau de canaux et aux tonnes de chasse situés en bordure de l'estuaire.
Seul le Taillon se distingue comme cours d'eau à proprement dit. Il prend sa source dans les « fonds de Mada » sur la commune de Saint-Ciers-du-Taillon. L'entretien de ce ruisseau est assuré par le Syndicat Intercommunal du Taillon.

Le Taillon est à l'origine de l'Etier de Maubert. L'Etier de Maubert et le Taillon font l'objet d'une masse d'eau commune dont l'état chimique est bon et l'état écologique est moyen. Le bon état écologique doit être atteint d'ici 2021. Les rejets d'eaux usées domestiques sont la principale cause de pollution.

Réseaux hydrographiques et bassins versants

Drainé par l'estuaire de la Gironde, le réseau hydrographique de la commune se compose d'un ruisseau principal, le Taillon, et d'étiers alimentant les fossés parcourant les marais ou rejoignant l'estuaire.
La commune se subdivise en 3 bassins versants principaux :

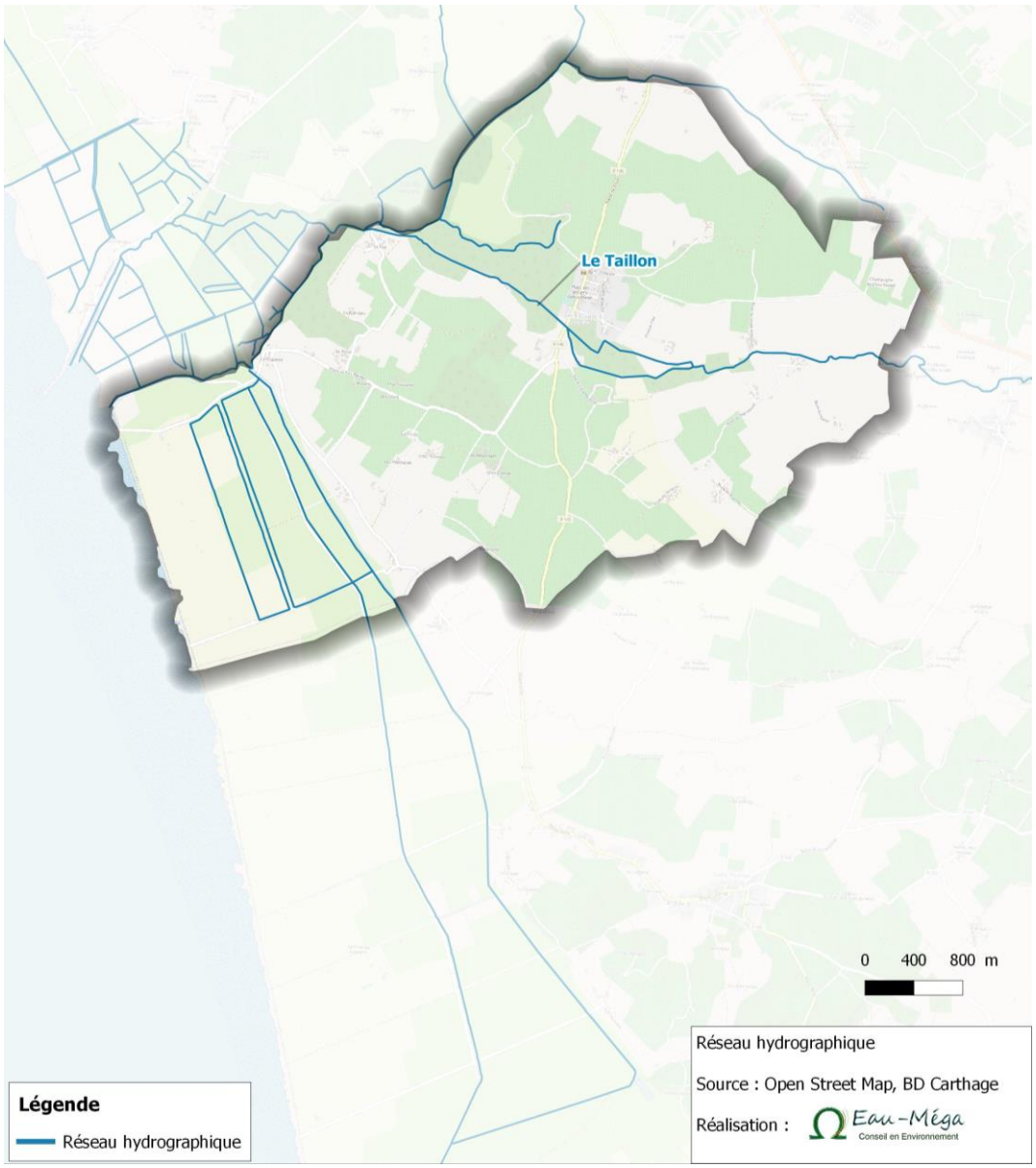
- Le bassin versant du Taillon et de l'étier de Maubert, dans lequel s'inscrit la presque totalité de la commune
- Le bassin versant du ruisseau des Joncs, qui alimente le marais et s'écoule sur la commune de St-Thomas-de-Conac au sud
- La partie ouest de la commune dépend directement du bassin versant de la Gironde.

Quatre étiers marquent l'ouest du territoire :

- L'étier de Maubert, continuité du Taillon, s'écoulant jusqu'à l'estuaire de la Gironde via Port Maubert, sur la commune de St-Fort-sur-Gironde
- L'étier de Pradelle, prenant sa source à proximité de Pradelle, sur la commune de Lorignac et se confluant successivement avec l'étier de Beaulon au nord-ouest du Sap puis avec le Taillon au niveau du Sap ; il possède une ripisylve essentiellement arborée
- L'étier de Beaulon, prenant naissance à partir des Fontaines Bleues dans le parc du château et longe une zone de marais, parcourue de fossés ; il traverse sur tout son cours des bois marécageux
- L'étier de Chassillac, constituant la limite communale avec St-Fort-sur-Gironde, en aval du Sap et rejoignant l'étier de Maubert, juste avant que celui-ci ne se jette dans l'estuaire ; il traverse une zone bien boisée en amont de la Daugatrie et une zone de marais intérieur, en aval, occupée par des prairies et quelques cultures.

Les marais constituent une composante essentielle de l'hydrographique locale. Deux zones de marais peuvent être distinguées :

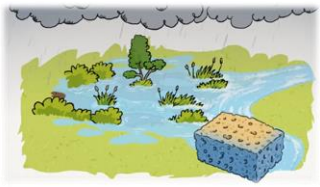
- Les marais estuariens, bordant la Gironde et soumis à l'influence des marais ; ils appartiennent au domaine maritime et dépendant du Port Autonome de Bordeaux
- Les marais intérieurs, entre les marais estuariens et la falaise morte, qui ont été aménagés en polders et qui sont parcourus par un dense réseau de fossés (remembrement en 1950).


Le Taillon
0 400 800 m
Légende
Réseau hydrographique
Réseau hydrographique
Source : Open Street Map, BD Carthage
Réalisation : Eau-Méga
Conseil en Environnement

E. Les zones humides

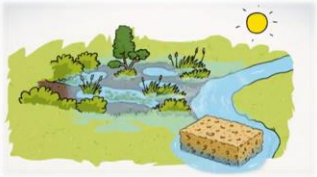
Généralités

Les zones humides présentent de nombreuses fonctionnalités :



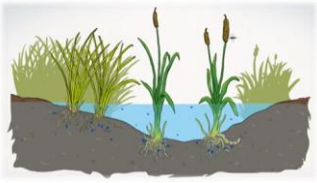
Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau.

Certaines zones humides peuvent jouer un rôle naturel de soutien des débits d'étiage lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

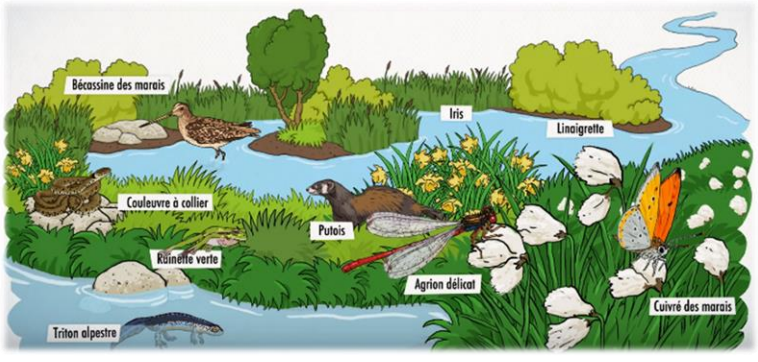


La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.

Les flux hydriques dans les bassins versants anthropisés sont chargés en nutriments d'origine agricole et domestique et parfois de micropolluants. Parmi ces nutriments, l'azote, le phosphore et leurs dérivés conditionnent le développement des végétaux aquatiques. Les zones humides sont des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux. Elles sont donc bénéfiques pour la qualité physico-chimique.



Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié. On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.



Les matières en suspension, mobilisées par l'érosion, sont transportées par les eaux de ruissellement et les cours d'eau lors des épisodes pluvieux ou des crues. Lors de la traversée d'une zone humide, la sédimentation provoque la rétention d'une partie des matières en suspension. Ce processus naturel est à l'origine de la fertilisation des zones inondables puis du développement des milieux pionniers. Il joue un rôle essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux (lacs, marais, étangs). Cette fonction d'interception des matières en suspension contribue à réduire les effets néfastes d'une surcharge des eaux tant pour le fonctionnement écologique des écosystèmes aquatiques que pour les divers usages de l'eau. En outre, elle favorise l'interception et le stockage de divers éléments polluants associés aux particules.

L'objectif du SAGE Estuaire Gironde est d'améliorer les connaissances sur les zones humides mais aussi de préserver et restaurer leurs fonctionnalités (physiques, écologiques, socio-économiques) et leur intérêt patrimonial, tout en garantissant un développement harmonieux du territoire.

Il est nécessaire que les décisions prises dans le domaine de l'eau et les documents d'urbanisme (ScoT, PLU et cartes communales) soient compatibles avec les enjeux de préservation des fonctionnalités des zones humides du SAGE, en particulier celles à grande échelle, permettant ainsi de maintenir des corridors faunistiques et de reconquérir des degrés de liberté sur l'estuaire. Notamment, les décisions prises dans le domaine de l'eau, précisées dans l'annexe III de la

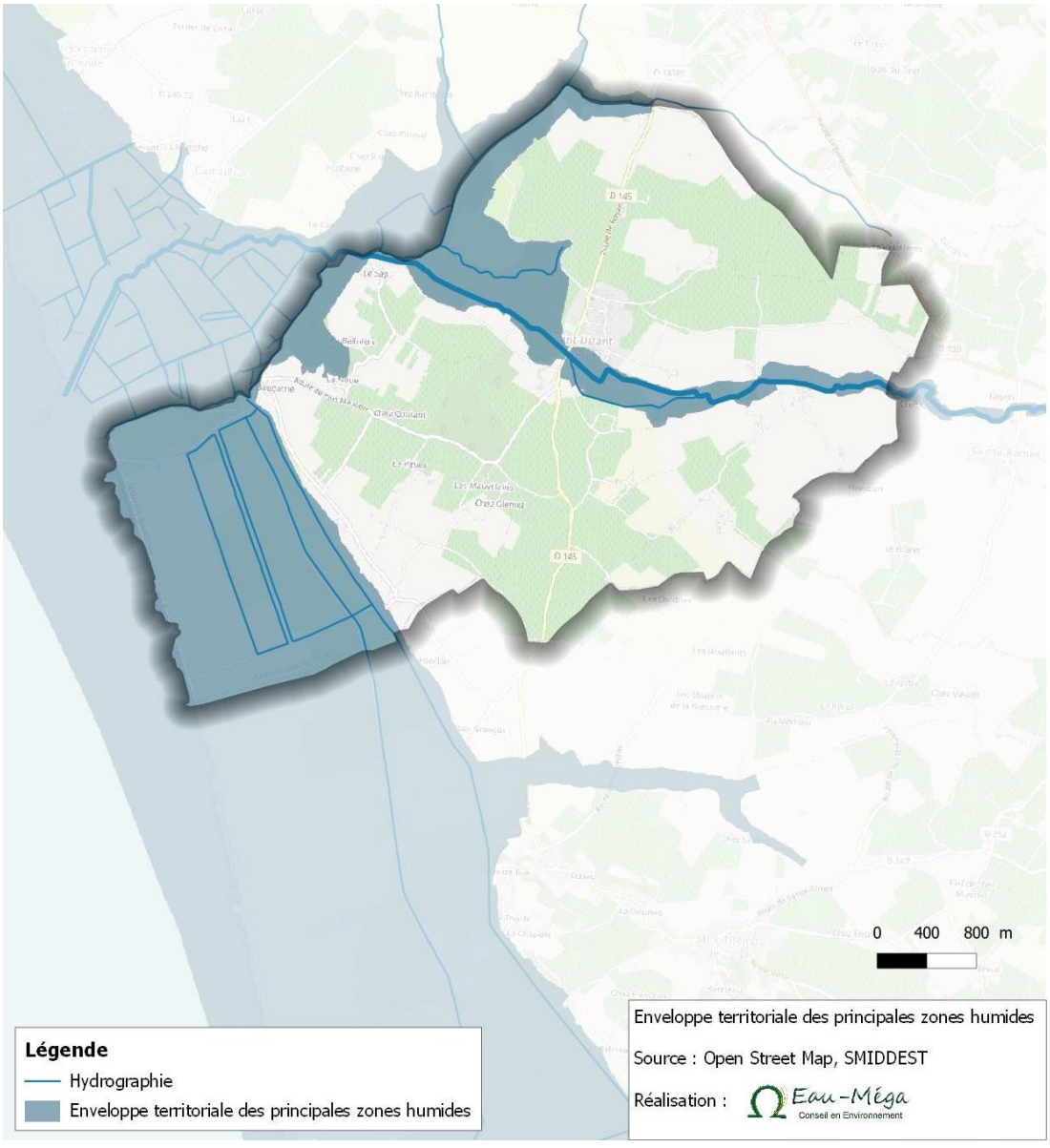
circulaire du MEEDDAT du 21 avril 2008, ainsi que **les choix opérés dans les différents documents d'urbanisme, devront conduire à assurer la protection et le maintien de ces zones.**

Dans le cadre du SAGE, la définition des enveloppes territoriales des zones humides est le fruit de plusieurs études et d'une large concertation avec les acteurs du territoire. Cet outil permettra d'améliorer la connaissance des zones humides, de suivre l'évolution spatiale et temporelle de ces milieux essentiels mais fragiles, et d'informer et de sensibiliser la population.

Cette enveloppe territoriale est établie conformément à la mesure C44 du SDAGE Adour Garonne afin de permettre une large information des acteurs du bassin sur les principales zones humides et la prise en compte de leur existence dans l'élaboration des projets.

Il faut noter que cette enveloppe territoriale des principales zones humides n'est pas suffisante pour délimiter les zones humides au sens de l'article L214-7-1 du Code de l'Environnement (article qui fait référence à la délimitation des zones humides par le Préfet pour l'application de la police de l'eau).

Les documents d'urbanisme (SCoT, PLU et cartes communales), dans le zonage et la réglementation des sols qui leur seront applicables, doivent être compatibles avec les objectifs de préservation des zones humides.



II.1.2 - MILIEU NATUREL – CONTEXTE ECOLOGIQUE

A. Les sites Natura 2000

Généralités :

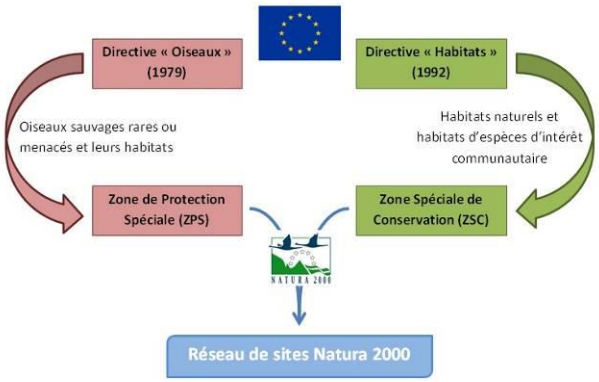
Natura 2000 est un réseau écologique européen cohérent, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Il s'agit de promouvoir une gestion concertée entre les acteurs intervenants sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé, en lien avec les experts ornithologiques régionaux, permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (Z.I.C.O.). Sur la base de cet inventaire l'Etat français classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en zones de protection spéciale (Z.P.S.).

La directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (P.S.I.C.) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. La vérification de la cohérence, à l'échelon européen, des propositions nationales qui seront inscrites dans la liste des sites d'intérêt communautaire (S.I.C.) est réalisée par la Commission européenne en collaboration avec les Etats.

Il appartient ensuite à chaque Etat de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront zones spéciales de conservation (Z.S.C.).

Les Z.P.S. et les Z.S.C. constituent le réseau Natura 2000. Les activités humaines sans effet significatif par rapport aux objectifs de conservation et de préservation de ces zones n'y sont pas interdites. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.



Sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua, il existe deux sites Natura 2000 partageant un même périmètre : la ZSC « Marais et falaises des coteaux de Gironde » et la ZPS « Estuaire de Gironde : le marais de la rive Nord ».

Intérêt du site Natura 2000 :

L'essentiel du site est constitué par les prairies naturelles humides bordant la rive droite de la Gironde (les prés salés en avant des digues sont rattachés au site concernant l'estuaire proprement dit) entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique. Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont et, au nord de Meschers, une forêt littorale sur sables ou pointes rocheuses constituent les autres éléments majeurs de diversité du site.

Site d'une grande importance régionale sur le plan géomorphologique et écosystémique avec un passage progressif de biocénoses halophiles au nord de Meschers à des systèmes progressivement plus dulcicoles vers l'amont de l'estuaire.

Flore : richesse floristique et phytocénotique exceptionnelle des falaises boisées situées au nord de Meschers avec des pelouses xéro-thermophiles enclavées d'une très grande valeur.

Faune : Très grand intérêt mammalogique avec la présence simultanée de la Loutre et du Vison et nombreux sites de ponte pour les amphibiens

Lieu de passage et de halte migratoire de plusieurs espèces avifaunistiques, dont le Butor étoilé, la Cigogne noire, la Spatule blanche, la Bondrée apivore, le Milan noir, la Marouette ponctuée, la Grue cendrée, ... Les prairies humides offrent des milieux propices à la reproduction de limicoles nicheurs et des Busards. Les roselières sont importantes pour la reproduction d'espèces paludicoles et de site de halte migratoire pour de nombreux passereaux. Ce sont près de 23 espèces de l'annexe I qui sont inventoriées dans cette ZPS.

Tout comme sur les communes voisines, la diversité des milieux rencontrés participe grandement à la diversité des espèces. Cette richesse est liée à l'ancien lit de la Gironde où ont été déposés des alluvions et où s'est développée la végétation. Ces prés-salés sont restés longtemps des marais jusqu'à ce qu'au 20ème siècle la partie haute du marais soit endiguées puis mises en culture intensive et extensive.

Le territoire du site Natura 2000 se caractérise par une succession de paysage ayant chacun un intérêt écologique et entre lesquels on observe des échanges.

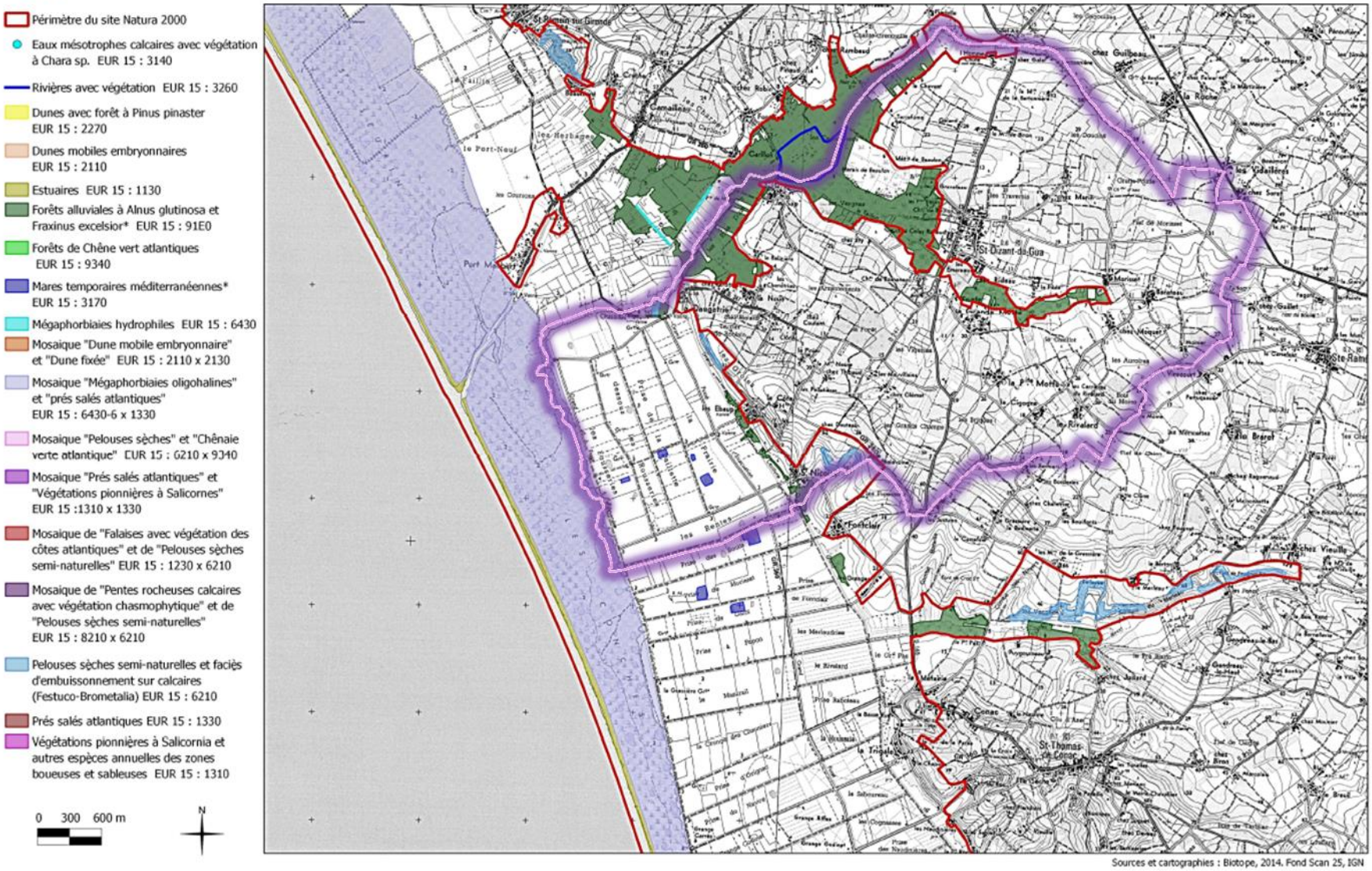
Les caractéristiques écologiques de ces paysages sont développées dans le chapitre relatif aux trames vertes et bleues.

Document d'objectifs du site "Marais et falaises des coteaux de Gironde" (FR5400438) et "Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord" (FR5412011)

CARTOGRAPHIE DES HABITATS PRIORITAIRES ET NON PRIORITAIRES DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE HABITATS

Carte n°3

Dalle 5



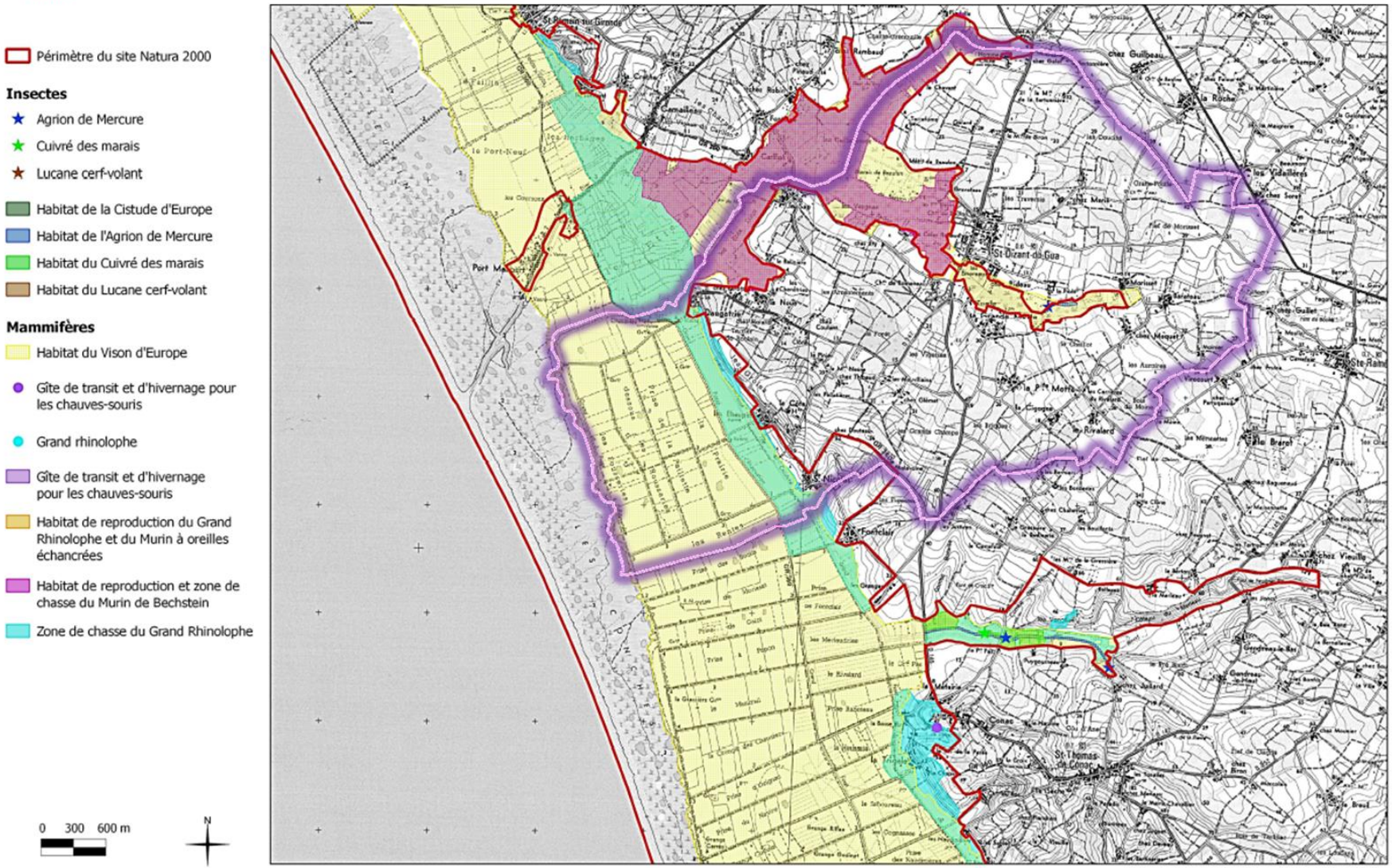
Sources et cartographies : Biotope, 2014. Fond Scan 25, IGN

Document d'objectifs du site "Marais et falaises des coteaux de Gironde" (FR5400438) et "Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord" (FR5412011)

CARTOGRAPHIE DES HABITATS ET DES OBSERVATIONS D'ESPECES DE L'ANNEXE II DE LA DIRECTIVE HABITATS

Carte n°4

Dalle 5



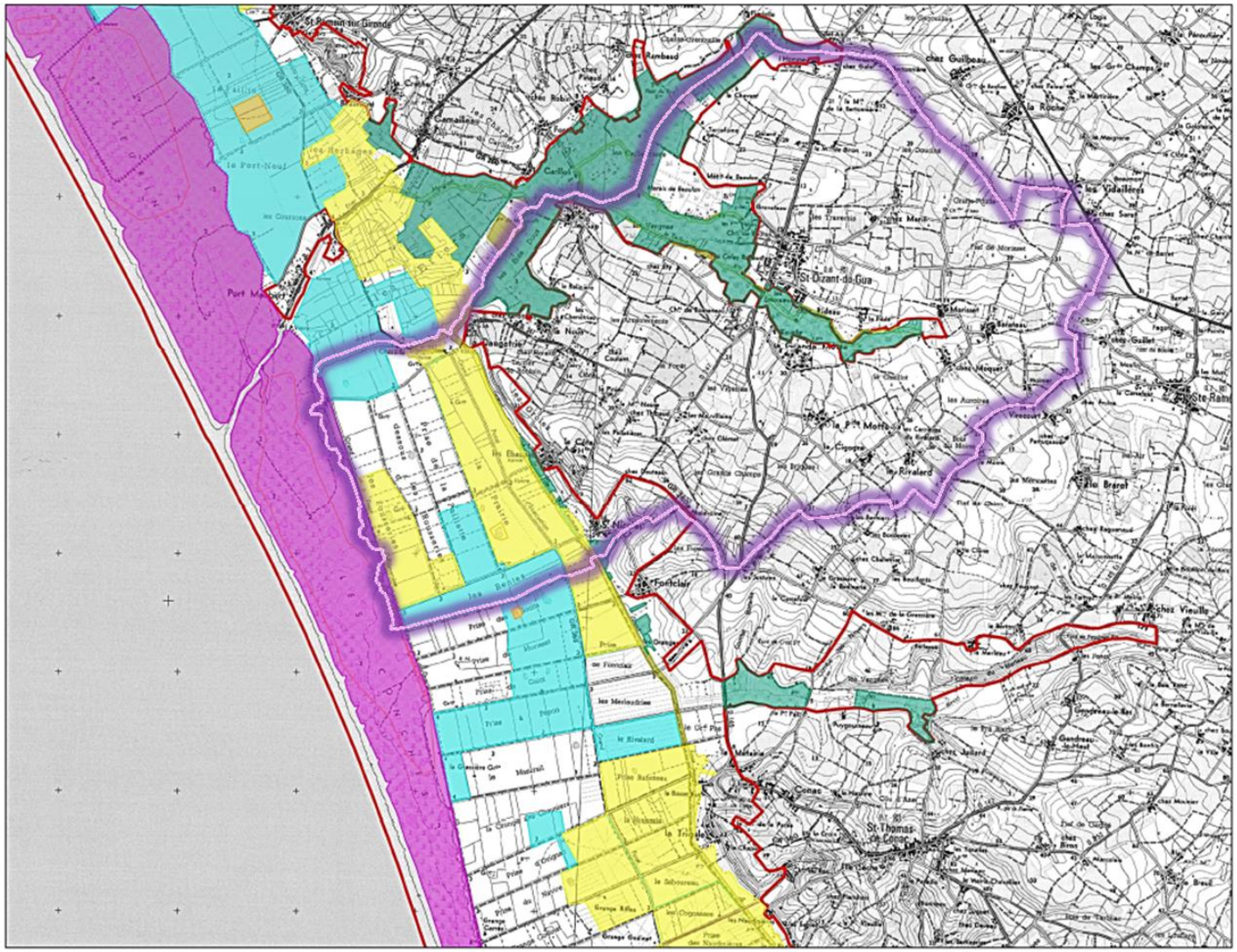
Document d'objectifs du site "Marais et falaises des coteaux de Gironde" (FR5400438) et "Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord" (FR5412011)

CARTOGRAPHIE DES HABITATS D'OISEAUX NICHEURS DE L'ANNEXE I DE LA DIRECTIVE OISEAUX

Carte n°5

Dalle 5

- Périmètre du site Natura 2000
- Habitat de la Gorgebleue à miroir
- Habitat de la Pie-grièche écorcheur
- Habitat de l'Echasse blanche
- Habitat de l'Engoulevent d'Europe
- Habitat de reproduction de la Bondrée apivore
- Habitat de reproduction du Busard cendré
- Habitat de reproduction du Busard des roseaux
- Habitat du Héron pourpré et du Bihoreau gris
- Habitat du Martin-pêcheur d'Europe
- Habitat du Milan noir



0 300 600 m

N

Sources et cartographies : Biotope, 2014. Fond Scan 25, IGN

B. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua, il existe une ZNIEFF de type II dont le périmètre et les enjeux sont les mêmes que le site Natura 2000 précédemment décrit.

Au sein de ce zonage, il existe deux ZNIEFF de type I qui permettent de préciser les enjeux sur les secteurs concernés.

1. Banc de Saint-Seurin-les-Conches

Il s'agit d'une vaste phragmitaie qui longe une partie de l'estuaire de la Gironde périodiquement inondée et dotés de mares à vocation cynégétique.

L'intérêt est fort pour la Loutre, qui y est présente toute l'année, mais aussi pour l'avifaune. Il s'agit d'une zone de stationnement pour les oiseaux migrateurs (grands échassiers, limicoles, anatidés) et d'une zone de reproduction pour des espèces rares telles que le Busard des roseaux et la Panure à moustaches.

2. Les étiers Port Maubert

Cette zone est caractérisée par des prairies méso-hygrophiles sillonnés par des canaux eux-mêmes alimentés par des étiers. Dans cette zone figure également un boisement hygrophile très riche. Les prairies humides abritent la Renoncule à feuille d'Ophioglosse et en bordure de l'étier de Port Maubert, on retrouve le Scirpe piquant. Ces deux espèces sont protégées en Poitou-Charentes. La diversité des milieux rencontrés dans ce secteur participe à entretenir une forte biodiversité mais surtout une forte fonctionnalité écologique.

D'un point de vue faunistique, l'intérêt est fort en raison de la présence de la Loutre et du Vison d'Europe et de la présence de rapaces (Busards, Circaëtes, ...) et de nombreuses autres espèces patrimoniales (Cigogne, Héron pourpré, Pie-grièche, …).

C. Les Espaces Naturels Sensibles

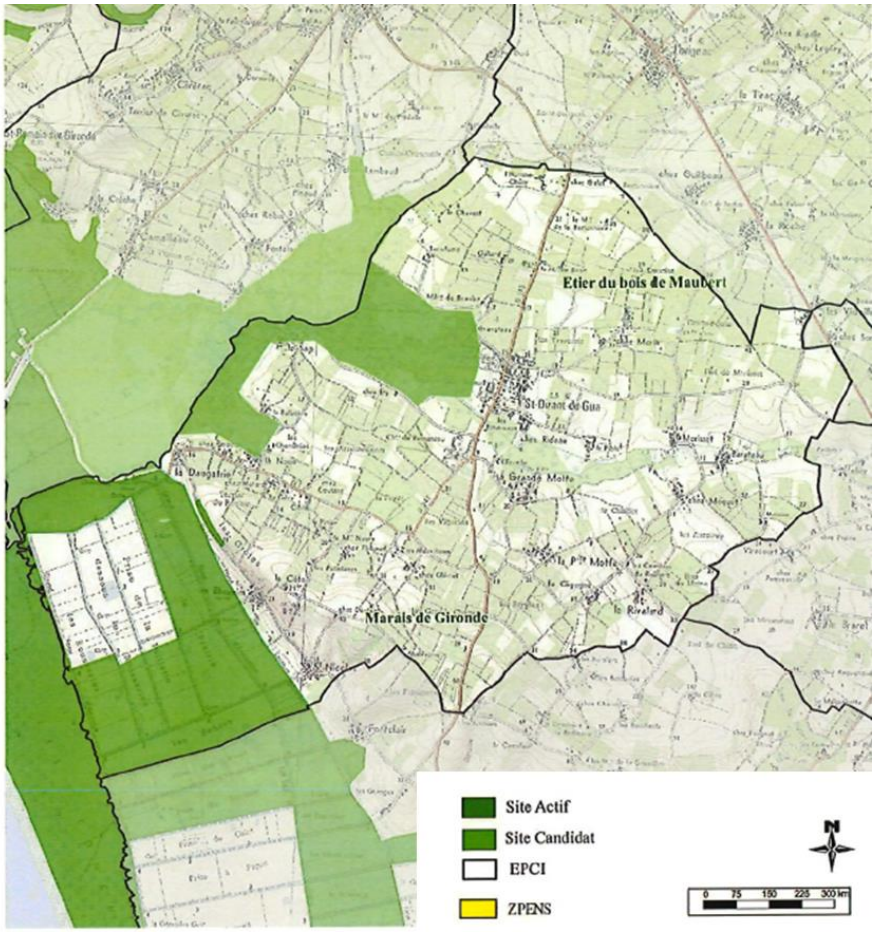
Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) constituent un outil opérationnel de protection du patrimoine naturel mis en place dans le droit français (lois du 18 juillet 1985 et du 2 février 1995) et régi par le code de l'urbanisme. Cet outil donne la compétence aux départements pour assurer la préservation des milieux naturels.

Les ENS ont pour objectif de protéger un patrimoine naturel, paysager ou géologique de qualité, qui se révèle menacé ou vulnérable par l'urbanisation, le développement d'activités ou des intérêts privés.

En sus de cette mission de conservation, les ENS ont aussi une mission d'accueil du public et de sensibilisation, au moins dans certains lieux et à certaines périodes de l'année si cela n'est pas incompatible avec la fragilité des sites.

Pour mener à bien la politique de protection des espaces naturels sensibles qu'il s'est assigné, le département peut également créer des zones de préemption spécifiques (ZPENS) sur ces territoires. Cet instrument permet au département d'acquérir un terrain, lors de son aliénation à titre onéreux, par préférence à tout autre acquéreur, en étant préalablement et obligatoirement informé de la transaction. Toutefois, aucune obligation n'impose de cohérence et de compatibilité entre les zonages PLU et les ZPENS.

Le Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles identifie deux sites ENS : Les Marais de Gironde et l'Etier de Port Maubert, qui sont représentés sur la carte ci-dessous.



D. Les trames vertes et bleues

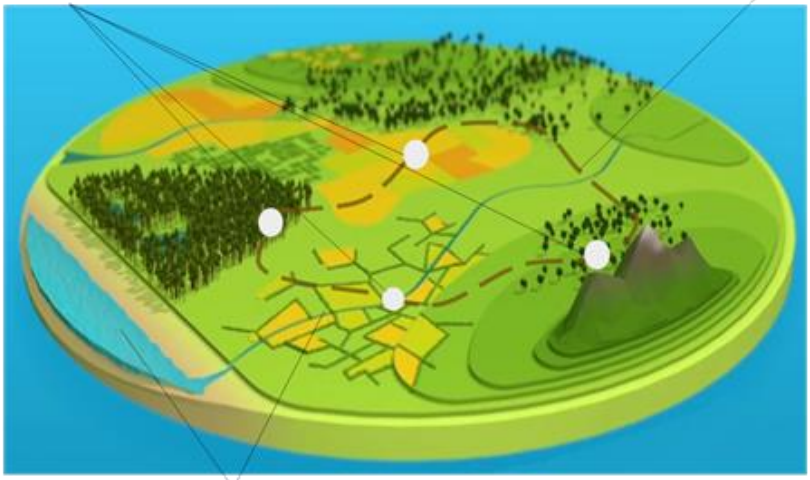
Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.



Les cours d'eau, canaux et zones humides constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

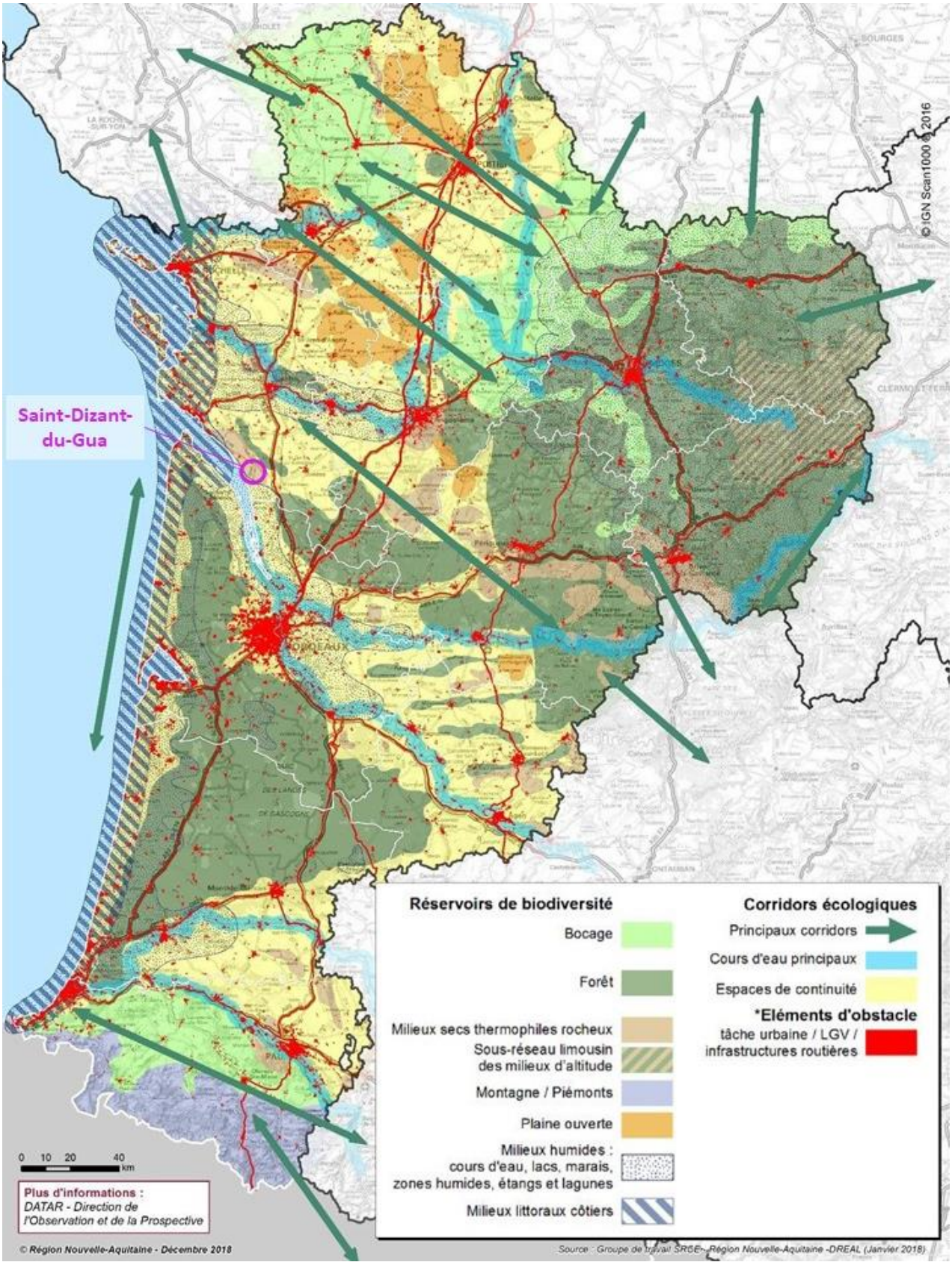
La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

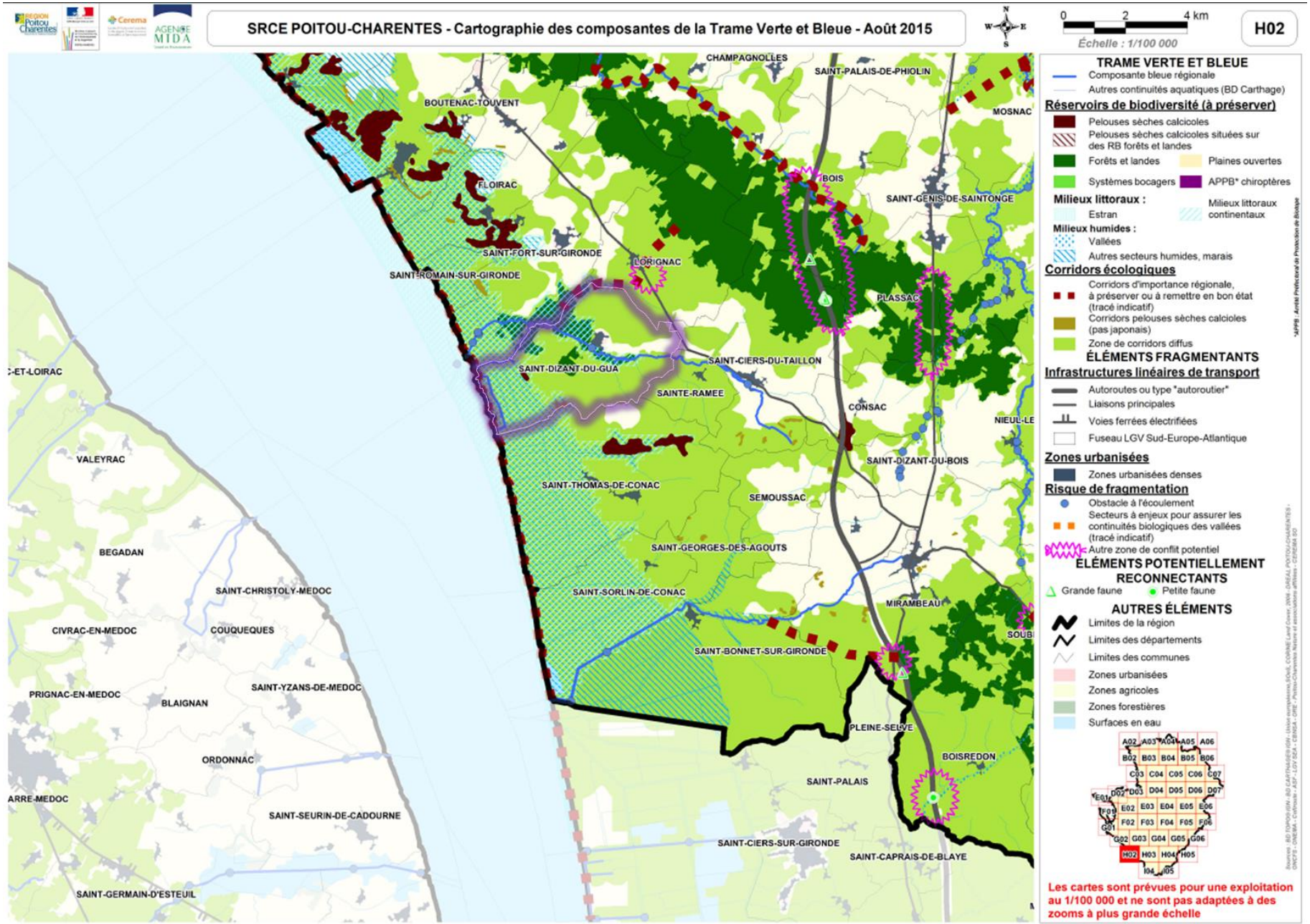
	Orientations nationales - Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue
	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Adopté le 27 mars 2020 - Définit les objectifs de préservation et de restauration de la biodiversité - Intègre le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
	Documents de planification des collectivités Schéma Cohérence Territoriale (SCOT) Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire - Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue

Prise en compte

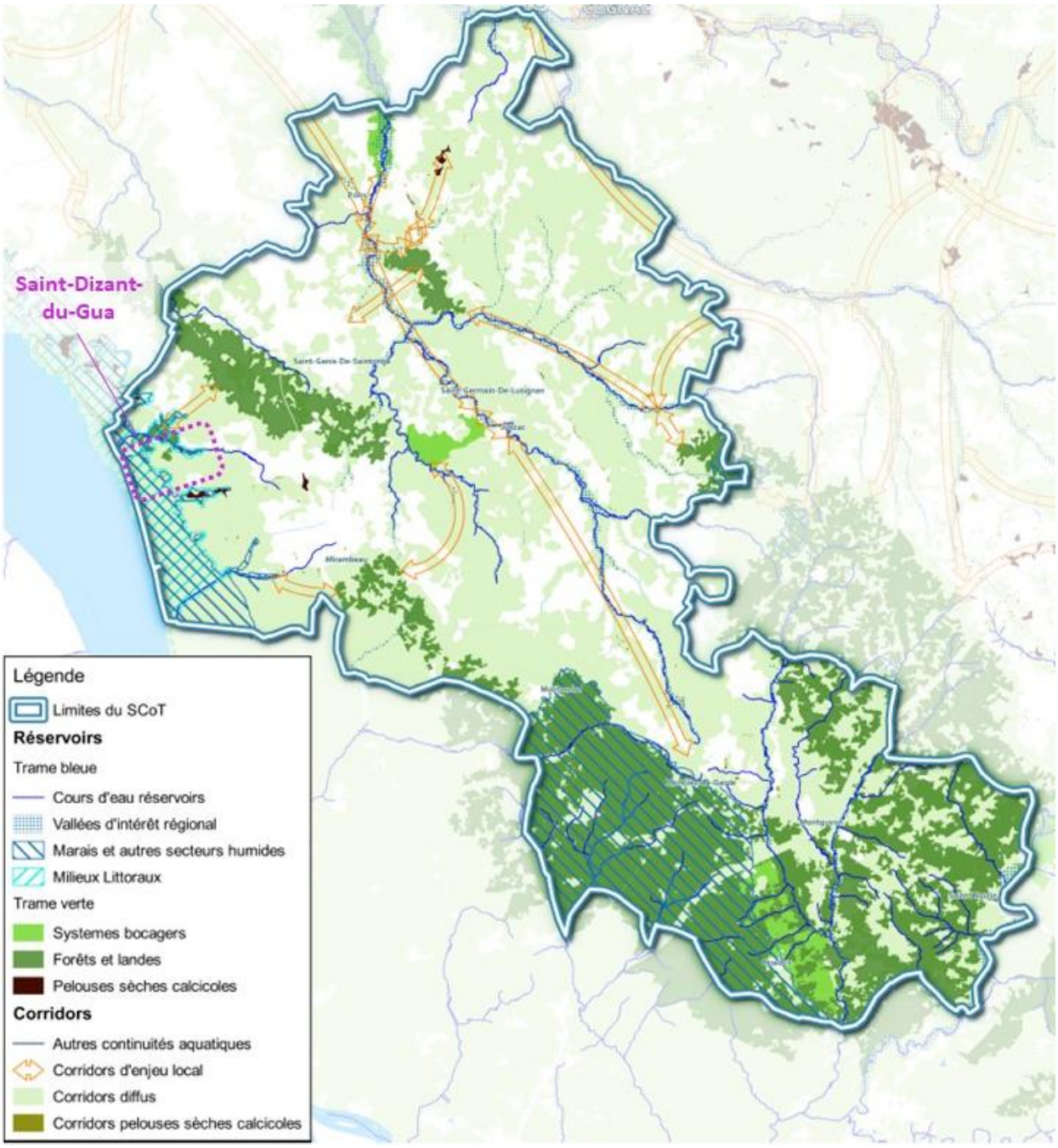
Les cartes qui suivent sont issues du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, du SRCE Poitou-Charentes (aujourd'hui intégré au SRADDET) et du SCoT de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge. Elles identifient les éléments principaux de la trame verte et bleue aux différentes échelles.

SRADDET NOUVELLE-AQUITAINE




SRCE POITOU-CHARENTES - Cartographie des composantes de la Trame Verte et Bleue - Août 2015
0 2 4 km
Échelle : 1/100 000
H02
TRAME VERTE ET BLEUE
Composante bleue régionale
Autres continuités aquatiques (BD Carthage)
Réservoirs de biodiversité (à préserver)
Pelouses sèches calcicoles
Pelouses sèches calcicoles situées sur des RB forêts et landes
Forêts et landes
Plaines ouvertes
Systèmes bocagers
APPB* chiroptères
Milieux littoraux :
Estran
Milieux littoraux continentaux
Milieux humides :
Vallées
Autres secteurs humides, marais
Corridors écologiques
Corridors d'importance régionale, à préserver ou à remettre en bon état (tracé indicatif)
Corridors pelouses sèches calcicoles (pas japonais)
Zone de corridors diffus
ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Infrastructures linéaires de transport
Autoroutes ou type "autoroutier"
Liaisons principales
Voies ferrées électrifiées
Fuseau LGV Sud-Europe-Atlantique
Zones urbanisées
Zones urbanisées denses
Risque de fragmentation
Obstacle à l'écoulement
Secteurs à enjeux pour assurer les continuités biologiques des vallées (tracé indicatif)
Autre zone de conflit potentiel
ÉLÉMENTS POTENTIELLEMENT RECONNECTANTS
Grande faune
Petite faune
AUTRES ÉLÉMENTS
Limites de la région
Limites des départements
Limites des communes
Zones urbanisées
Zones agricoles
Zones forestières
Surfaces en eau
*APPB : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
Les cartes sont prévues pour une exploitation au 1/100 000 et ne sont pas adaptées à des zooms à plus grande échelle
CHAMPAGNOLLES
SAINT-PALAIS-DE-PHIOLIN
BOUTENAC-TOUVENT
MOSNAC
FLOIRAC
IBOIS
SAINT-GENIS-DE-SAINTONGE
SAINT-FORT-SUR-GIRONDE
LORIGNAC
SAINT-ROMAIN-SUR-GIRONDE
PLASSAC
SAINT-CIERS-DU-TAILLON
SAINT-DIZANT-DU-GUA
SAINTE-RAMEE
CONSAC
NIEUL-LE
SAINT-DIZANT-DU-BOIS
VALEYRAC
SAINT-THOMAS-DE-CONAC
SEMOUSSAC
BEGADAN
SAINT-GEORGES-DES-AGOUTS
SAINT-CHRISTOLY-MEDOC
SAINT-SORLIN-DE-CONAC
MIRAMBEAU
CIVRAC-EN-MEDOC
COUQUEQUES
SAINT-BONNET-SUR-GIRONDE
PRIGNAC-EN-MEDOC
SAINT-YZANS-DE-MEDOC
BLAIGNAN
PLEINE-SELVE
BOISREDON
ORDONNAC
SAINT-PALAIS
SAINT-SEURIN-DE-CADOURNE
SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE
SAINT-CAPRAIS-DE-BLAYE
SAINT-GERMAIN-D'ESTEUIL

SCOT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE



À l'échelle du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, la commune s'insère dans un espace caractérisé par des milieux secs thermophiles rocheux. Il est bordé au nord par la forêt de la lande, et au sud par l'estuaire de la Gironde et les milieux humides associés. La cartographie met également en évidence un élément d'obstacle de la continuité écologique à l'est du territoire communal, formé par le passage de l'autoroute A10.

À l'échelle du SRCE Poitou-Charentes, la commune de Saint-Dizant-du-Gua est située à l'interface entre l'estuaire de la Gironde et la forêt de la Lande. Elle est donc le support de nombreux échanges écologiques, notamment grâce à la vallée alluviale de l'affluent du Taillon qui matérialise la limite communale au Nord. Des pelouses calcicoles sont identifiées en limite de marais au droit des falaises. Elles font partie intégrante d'un corridor en pas japonais longeant le marais.

Le SCoT reprend les éléments du SRCE Poitou-Charentes dans son analyse cartographique de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire de la Haute Saintonge. Il identifie donc les mêmes composantes que dans la description ci-dessus.

Par ailleurs, une analyse à l'échelle communale a été réalisée. L'analyse des données cartographiques existantes et les prospections de terrain réalisées 11 décembre 2018 ont permis de comprendre les échanges écologiques qui s'opèrent au sein du territoire communal. On distingue 6 entités écologiques qui constituent des réservoirs de biodiversité :

- **Le banc de Saint-Seurin – Les Conches**

Composé d'une vaste phragmitaie et régulièrement inondé, ce réservoir de biodiversité abrite un cortège d'oiseaux nicheurs tels que le Busard des roseaux, le Héron pourpré, le Râle d'eau ou encore la Foulque macroule mais constituent également une zone de stationnement pour de nombreuses espèces.

- **Prairies et cultures en arrière de la digue**

En arrière de la digue, le paysage a été modifié par l'Homme qui a poldérisé ces terres à des fins agricoles. En premier plan, les terres sont cultivées principalement en céréales. Bien que cet habitat ne soit pas d'un intérêt écologique fort, la proximité avec des prairies humides et l'estuaire de la Gironde rend ce territoire propice à la reproduction du Busard cendré qui y trouve des sites de nidification et des zones de chasse.
La présence de prairies humides et bocagères permet le déplacement du Vison d'Europe et de la Loutre entre le banc de Saint-Seurin-Les Conches et les prairies humides et boisements alluviaux. Les prairies humides sont favorables à la présence du Cuivré des Marais et les haies permettent la reproduction de la Pie grièche-écorcheur.

- **Boisements alluviaux en arrière du marais**

Composés d'aulnes et de frênes, ces boisements d'intérêt communautaire situés à proximité des marais sont très favorables à la présence de chiroptères comme le Murin de Beschtein. La présence d'anciennes falaises est d'autant plus favorable à leur présence car elles offrent des gîtes.
Ces boisements abritent également le Vison d'Europe, espèce rare et patrimoniale qui profite des boisements pour se déplacer jusqu'au marais.
Ces boisements sont aussi importants pour l'avifaune car ils constituent un habitat à de nombreuses espèces et notamment au Milan noir.

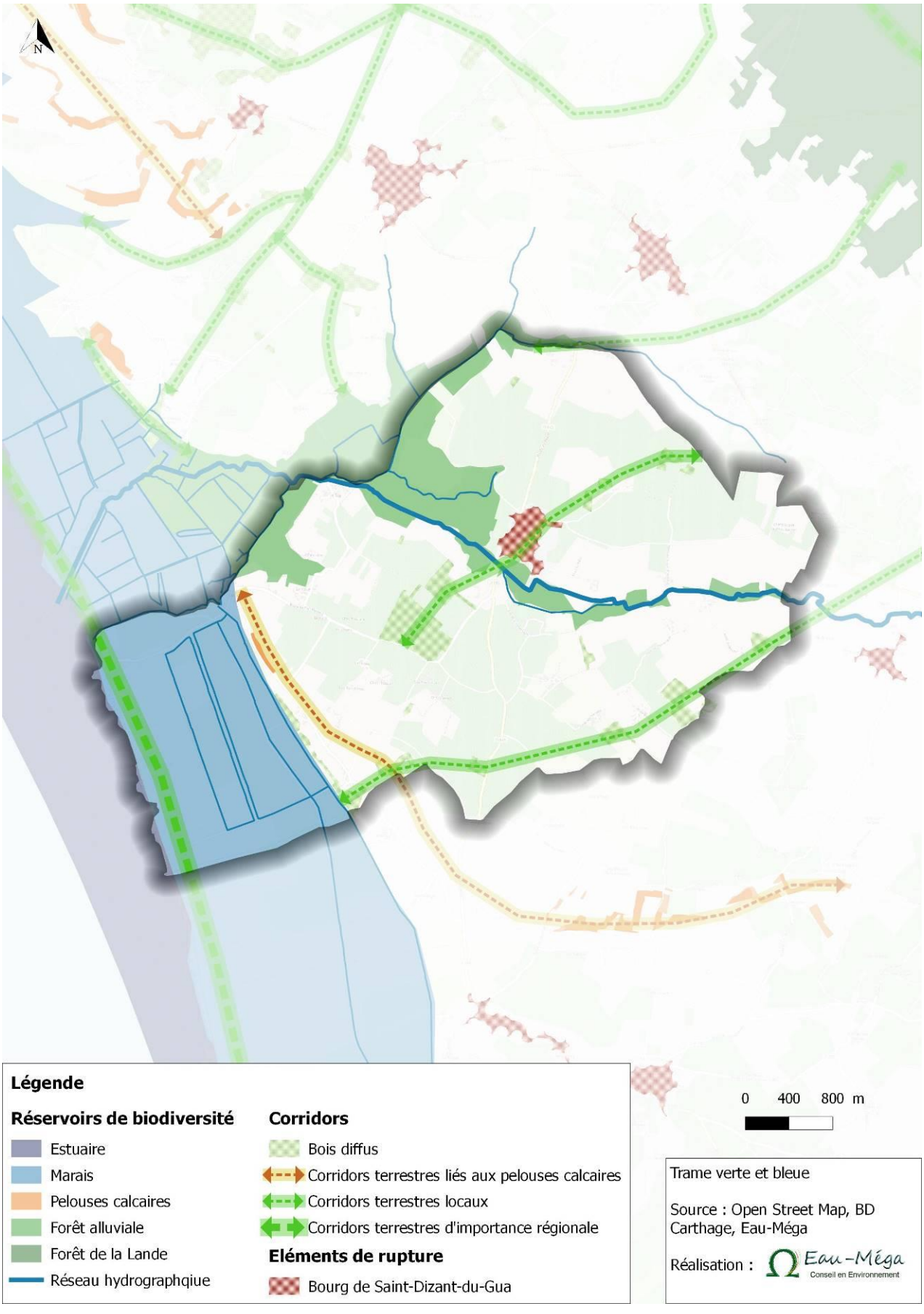
- **Pelouses sèches calcicoles**

Les anciennes falaises qui délimitent le lit majeur de la Gironde rassemblent toutes les conditions pour accueillir des pelouses sèches calcicoles : surface en pente, éclairement intense et période de sécheresse. Ce sont donc des milieux ouverts dont les sols sont pauvres en éléments nutritifs, très ensoleillés avec un faible apport en eau. C'est pourquoi, seules les espèces adaptées à ces conditions peuvent coloniser ce milieu. Parmi celles-ci on retrouve les orchidées.

Les pelouses sèches calcaires ont un potentiel fort en ce qui concerne les lépidoptères et les orthoptères. D'un point de vue avifaunistique, ces milieux sont particulièrement intéressants pour l'Alouette lulu, la Fauvette pitchou et la Pie-grièche écorcheur. Les lézards apprécient particulièrement l'ensoleillement de ces milieux.
Il est à noter que certains flancs de ce coteau, comme les combes de Saint-Nicolas, disposent d'un potentiel intéressant mais ont fait l'objet d'un enfrichement qui a conduit à la fermeture du milieu et donc à une perte de biodiversité notable.

- **Boisements épars**

Quelques petits boisements inférieurs à 5 ha sont dispersés sur le territoire communal. Ces boisements composés de chênes et d'érables champêtre sont différents du boisement précédemment décrit car situés dans un contexte moins acide. Leur petite taille ne permet pas de les considérer comme des réservoirs de biodiversité notables cependant ils permettent de conserver un lien entre l'estuaire de la Gironde et les boisements alluviaux.


N
Légende
Réservoirs de biodiversité
Estuaire
Marais
Pelouses calcaires
Forêt alluviale
Forêt de la Lande
Réseau hydrographqiue
Corridors
Bois diffus
Corridors terrestres liés aux pelouses calcaires
Corridors terrestres locaux
Corridors terrestres d'importance régionale
Eléments de rupture
Bourg de Saint-Dizant-du-Gua
0 400 800 m
Trame verte et bleue
Source : Open Street Map, BD Carthage, Eau-Méga
Réalisation : Eau-Méga
Conseil en Environnement

II.1.3 – ENVIRONNEMENT - BILAN ET ENJEUX

BILAN ET ENJEUX
La commune de Saint-Dizant-du-Gua se situe à l'interface entre les boisements alluviaux de l'Etier de Maubert et l'estuaire de la Gironde. Cette situation permet le développement de nombreux habitats intéressants pour la faune et la flore (phragmitaie inondable, marais pâturés, falaises à pelouses calcaires, boisements, …). Cette diversité d'habitat est le support d'une biodiversité riche et permet des échanges entre ces milieux. Le PLU devra prendre en compte cette richesse écologique et mettre en œuvre les outils permettant de la préserver. Les milieux devront être préservés de l'urbanisation et les zones constructibles ne devront pas compromettre les échanges entre les espèces. Le positionnement des zones urbanisables sera donc capital. Certaines activités peuvent parfois permettre la pérennité de certains milieux, par exemple le pâturage dans les marais. C'est pourquoi, une attention particulière devra être observée sur les occupations des sols autorisées ou interdites.
ORIENTATIONS GENERALES
PROTEGER LES ESPACES NATURELS, VITICOLES, FORESTIERS ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES – DE L'ESTUAIRE JUSQU'A L'INTERIEUR DES TERRES : DES COMPOSANTES ECOLOGIQUES A RESPECTER ET A VALORISER **- préserver la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques permettant les échanges entre ces milieux et espaces « remarquables »** **- préserver la vallée du Taillon en y prévoyant les travaux d'entretien, de réhabilitation, ou de restauration ou d'aménagements liés à la proximité de l'eau** **- protéger les boisements alluviaux, zones de refuge d'une biodiversité riche, tout en prenant en compte les projets de réouverture de peupleraie dans un objectif de restauration écologique (prairies humides…)** **- maintenir l'espace de continuité écologique d'importance régionale assuré par les espaces remarquables formés par les phragmitaies inondables du banc de Saint-Seurin – Les Conches et les prairies humides en arrière de la digue** **- favoriser les échanges écologiques en conservant et en confortant le réseau de bois diffus et de haies, ainsi que les corridors en pas japonais de pelouses sèches calcicoles** **- accompagner les futures opérations d'urbanisation en intégrant des éléments végétaux permettant de maintenir, voire améliorer, les continuités écologiques au niveau du bourg et en lien avec le parc du Château, les bois, les zones humides…** **- assurer la bonne insertion du bâti agricole dans le site en prenant en compte la qualité des terres agricoles et viticoles et en anticipant les nuisances et conflits d'usage potentiels**

II.2 - LES SITES NATURELS ET LE CONTEXTE PAYSAGER

II.2.1 - LES GRANDS PAYSAGES

Terres viticoles des coteaux de Gironde

Source : Atlas Régional des Paysages – CREN Poitou Charentes

«Les coteaux de Gironde, se calent contre la forêt de la Lande qui constitue une limite tangible entre coteau et campagne de l'arrière-pays charentais. Nettement orienté par son relief vers la Gironde, le secteur semble tourner le dos à la région Poitou-Charentes. L'estuaire sépare ce secteur et les marais en contrebas- du Médoc qui lui fait vis à vis, mais en même temps l'y relie, dans une communauté d'espaces et une réciprocité d'horizons : la Gironde, qui leur est commune, est un constituant essentiel de leur paysage.

Cependant, les vallons qui creusent le coteau y créent des microcosmes où cet horizon de référence que constitue l'estuaire échappe au regard. Il s'agit bien alors "des" coteaux de Gironde, entaillant le coteau majeur de façon parfois assez franche, au point que les champs s'y succèdent, entrecoupés de talus raides qui en décomposent la pente. Ces vallons complexifient l'espace du coteau, font varier les orientations et les ambiances, délimitent le cadre des villages qui s'y sont installés.

En partie basse du secteur le relief s'accentue (à l'approche de l'ancien rivage), prenant parfois la forme d'une falaise calcaire : c'est aussi une limite franche, qui domine l'étendue plate du marais. Cette falaise est une composante particulière du paysage puisqu'elle porte la mémoire de la présence récente de l'océan, degré zéro de l'évolution du rivage depuis deux mille ans. La falaise "morte" reste ainsi la limite entre deux univers : rive de l'espace sec des coteaux au paysage de polyculture et de vigne, dominant les terres humides et plates qui rejoignent l'estuaire. Des villages s'y sont accrochés, dont certains, comme Mortagne-sur-Gironde, se trouvaient encore, au Moyen Age, à proximité du rivage. La falaise morte est ainsi le lieu de scènes spécifiques associant l'architecture aux mouvements du relief, d'une façon comparable à celle que l'on retrouve dans les vallées en général ».

« Les coteaux de Gironde, tournés d'une part vers le fleuve (historique), d'autre part vers les coteaux du fait de l'activité viticole, présente des implantations humaines spécifiques : villages de coteaux au cœur des terres de cultures, ou villages de falaises en relation de proximité avec l'estuaire. Pour ces derniers cette disposition originelle a parfois évolué avec le temps, puisque les marais et polders se sont installés peu à peu entre la Gironde et son ancien rivage. Ainsi le port de Mortagne-sur-Gironde se trouvait au Moyen Age au pied de la falaise. (…)

La viticulture induit également la dispersion des formes d'habitat qui lui sont liées : les demeures viticoles se répartissent dans la campagne, implantées au sein de leur domaine. L'orientation des coteaux offerts largement aux vents d'ouest a favorisé l'implantation de nombreux moulins à vent, dont il reste quelques vestiges ».

« Si la RD730 (de Royan à la vallée de la Dronne) traverse le secteur des coteaux de Gironde en haut de coteau, la RD145, "route verte", passe en corniche au sommet de la falaise morte, puis contourne les fonds marécageux des vallons ouverts sur la Gironde : elle offre ainsi des points de vue variés sur le secteur, longeant tantôt la côte, tantôt le marais, suivant les modelés du relief et pénétrant au cœur des terres cultivées. La plupart des petites routes traversant les coteaux font profiter aussi de la diversité des ambiances, passant des espaces dégagés en haut de vallonnements aux atmosphères plus intimes et resserrées des vallées et thalwegs. Le GR360 parcourt le secteur en offrant la même diversité de points de vue ».

Paysage rural

« Le territoire de St-Dizant-du-Gua se caractérise par un paysage agraire qui peut être considéré de grande qualité. En effet, c'est un paysage varié, animé et toujours en mouvement en raison d'une double lecture, lié à la fois à l'effet imposant du relief et à la couverture végétale toujours présente.

Le relief créé un paysage assez compartimenté qui offre des unités de grande dimension, dont le passage est aisé de l'une à l'autre avec :

- La zone basse de la vallée du Taillon, des marais de Beaulon et des Près Doux particulièrement boisée et très refermée sur elle-même.
- Le plateau, le plus souvent assez vallonné (surtout au sud) s'étendant de part et d'autre du Taillon et à partir duquel s'ouvrent de plus ou moins grandes perspectives
- Le coteau de l'estuaire de la Gironde particulièrement marqué, qui offre des points de vue remarquables qualifiables de « grands paysages » sur l'estuaire, et à partir de la ligne de crête sur l'arrière-pays : St-Fort-sur-Gironde, Forêt de La Lande, St-Thomas-de- Conac.

La végétation ponctue le plus souvent ce territoire ; elle est donc particulièrement perçue et contribue avec le relief à animer le paysage. Il s'agit soit :

- De boisements ou peupleraies occupant largement les zones basses et qui constituent des masses végétales visibles de loin à partir du plateau
- Des vignes, largement développées sur le plateau qui soulignent les ondulations du relief
- Quelques boisements épars sur le plateau
- Des arbres isolées, parfois remarquables (taille ou essence), situés en bordure de voie, autour du bâti ou au milieu des cultures (plus rarement)

Le relief combiné avec la végétation, sur le plateau, permet des perspectives particulièrement variées, le plus souvent qualitatives :

Des perspectives très étendues sur les communes voisines :

- Château d'eau de St-Thomas-de-Conac, à partir des routes de Morisset, de Moinier, de la Petite Motte, du Sap, de la Noue
- St-Fort-sur-Gironde à partir de la route de Galard

Des perspectives en arrière-plan plus ou moins éloigné :

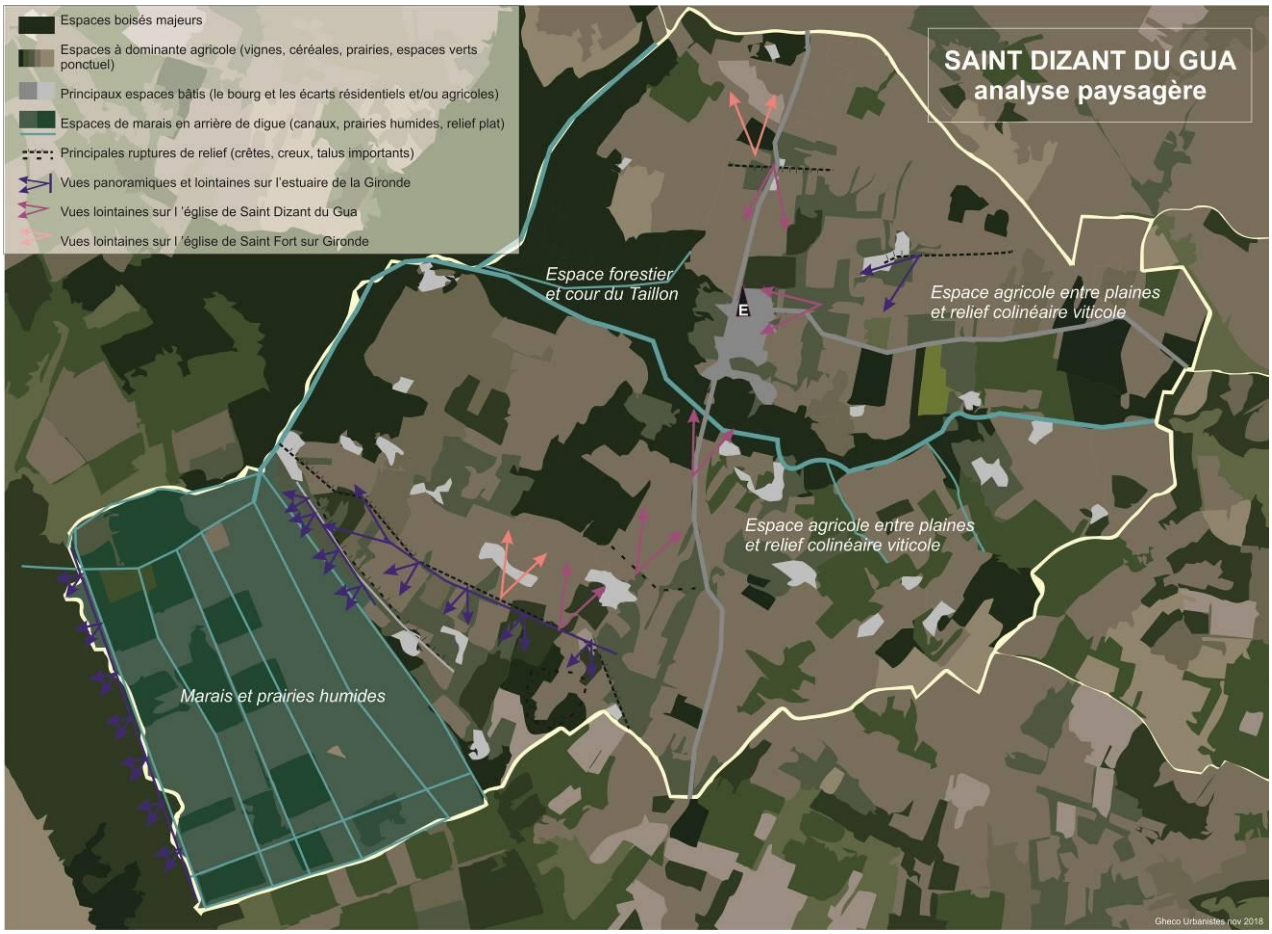
- Sur les masses végétales de la zone basse (route de Morisset)
- Sur le versant opposé (route de Morisset, route du Sap à la Noue, route de la Petite Motte, La Cigogne et Rivalard)
- Sur le bourg (à partir de la RD 145 en venant de Lorignac)
- Sur les quelques boisements (Rivalard, Balavoine, Chez Morin)
- Plus généralement sur le vignoble

Des perspectives limitées à la voie :

- Par des boisements ou haies, surtout à partir des voies longeant la zone basse
- Par des talus surtout au niveau du coteau de l'estuaire, formant de véritables chemins creux
- Par des vignes, surtout sur le plateau au sud ; cependant le relief reste souvent suffisant pour permette une perception du paysage au-delà des vignes (RD 145 et le long de toutes les voies sur le plateau au sud)

Quelques perspectives étendues mais sans arrière-plan visuel au niveau des zones les plus plates, notamment à partir de la route de Morisset » (source : ATLAM – 1997)

II.2.2 – LES ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE



- La route panoramique située sur une crête entre les lieux-dits « Balavoine » et la « Côte haute »

A. Des paysages vallonnés entrecoupés de marais intérieurs

Les trois quarts de la commune de Saint-Dizant-du-Gua s'étendent sur l'arrière-pays vallonné de l'estuaire de la Gironde. Il s'agit là des derniers coteaux du plateau calcaire saintongeais, couverts de vignes.

Le relief :

- 42 mètres d'altitude près des Vidaillères, à l'extrémité nord-est de la commune, ce plateau descend progressivement vers l'ouest et le sud, n'atteignant plus que 15 mètres au nord du bourg.
- 56 mètres d'altitude près de Chez-Douteau sur le plateau.

Deux caractères paysagers marqués :

- la rivière du Taillon interrompt le plateau entre Barateau, la Grande Motte, le sud du bourg et le Sap. À l'ouest du bourg, la vallée s'élargit. La rivière est alors rejointe par l'étier de Beaulon, né des « Fontaines bleues », et par l'étier de Pradelle. Tout au long de son parcours, la rivière traverse des marais intérieurs constitués de prairies et de bois (notamment des frênes, des aulnes et des peupliers). Un peu en aval du Sap, le Taillon se subdivise en deux cours d'eau : l'étier de Maubert va se jeter dans le chenal de Port-Maubert, à Saint-Fort-sur-Gironde ; l'étier de Chassillac (limite entre les communes de Saint-Fort-sur Gironde et de Saint-Dizant-du Gua) s'écoule dans les marais desséchés puis serpente à travers les vases, avant de terminer sa course dans les derniers méandres du chenal de Port- Maubert à Saint Fort sur Gironde.

- au sud de la vallée du Taillon, le plateau gagne à nouveau en altitude. Il est couvert de labours et de vignes, et est ponctué par quelques bois (la Forêt, au nord des Mauvillains, ou encore le bois du Moine). L'élévation de ce plateau vers le sud est d'abord progressive, jusqu'à la Noue, au Pinier et Chez-Glémet. Le plateau s'élève ensuite fortement et constitue une barrière entre l'estuaire et le reste de la commune. Ce promontoire, d'où l'on bénéficie d'une vue remarquable de Blaye à Royan et jusqu'au Médoc, culmine à 56 mètres d'altitude près de Chez-Douteau. Les quelques axes routiers qui le traversent, sont encadrés par des talus, tels des chemins creux. Le coteau retombe brusquement vers les marais au niveau de Saint-Nicolas et de la Côte, et s'amenuise peu à peu vers le nord, jusqu'à la Daugatrie.

B. Des marais côtiers plus resserrés qu'au sud

À mesure que l'on progresse le long de la rive droite de l'estuaire de la Gironde, vers le nord, l'espace occupé par les marais desséchés se réduit. Voilà pourquoi, pris entre les terres hautes d'une part et les marécages ou « conches » qui bordent immédiatement l'estuaire, d'autre part, les marais desséchés ne représentent qu'un quart de la superficie totale de la commune de Saint-Dizant-du-Gua. Ici, leur largeur n'excède pas 1,5 kilomètres, contre plus de 2,5, au maximum, à Saint-Thomas-de-Cônac.

Ces espaces présentent un paysage singulier, où rien n'arrête le regard si ce n'est quelques arbres, des touffes d'herbes et de joncs, et les ruines des anciennes granges à vaches ou à moutons. Ces dernières sont réparties à proximité de chaussées de terre et d'herbe qui, escortées par des canaux, traversent les marais du nord au sud pour s'y déplacer plus facilement. L'étendue plane des marais est par ailleurs quadrillée par un réseau de canaux et de fossés qui permettent l'évacuation de l'eau vers l'estuaire. Parmi eux, trois canaux, d'axe nord-sud, comptent plus particulièrement : le Grand fossé de ceinture marque la séparation, à l'est, entre les marais desséchés et les terres hautes ; non loin de là, le Grand fossé d'évacuation collecte l'eau des

marais desséchés, tout comme le Grand canal d'amenée qui, à l'ouest, longe la digue édifiée pour protéger les marais des assauts de l'estuaire. Ces trois canaux prennent naissance au nord des marais de Saint-Dizant-du-Gua et se poursuivent vers le sud à travers la commune de Saint-Thomas-de-Cônac, pour se jeter dans l'estuaire au niveau de la Grange d'Allouet. Situées au-delà de la digue, les « conches » constituent une étendue marécageuse soumise au flux et au reflux des eaux de l'estuaire et aux soubresauts des tempêtes océaniques. Au contraire des marais desséchés, les « conches » ne cessent de s'élargir vers le nord, pour atteindre près d'un kilomètre de large à la limite nord-ouest de la commune de Saint-Dizant. Couvert d'une végétation de zone humide (en particulier des roseaux), cet espace est sillonné de sentiers vaseux, parfois sur pilotis, afin de relier la digue aux nombreuses cabanes ou « tonnes » de chasse qui y sont dispersées.

C'est également dans cet espace plus sauvage que d'autres, que paissent les bovins laissés là en liberté, selon l'ancienne pratique de la vaine pâture. Tous ces marais forment un territoire très riche du point de vue de la faune et de la flore, traversé par de nombreuses espèces d'oiseaux migrateurs, et où ont été recensées dix espèces d'amphibiens et de reptiles.

C. Paysage et organisation du bâti

L'entrée Est du bourg,

Le sap, au bord du Taillon

Vue vers le bourg depuis le lotissement nord

Ancien moulin, habitat dispersé

Comme traditionnellement en Saintonge, le bâti est dispersé sur le territoire en lieux dits plus ou moins importants. Le bourg se distingue essentiellement par le regroupement des équipements publics (mairie, école, église, cimetière). Les espaces bâtis se répartissent aux abords de la rivière du Taillon ou s'accrochent au côteau dominant les marais côtiers. Des fermes isolées occupent le reste de l'espace rural. On peut noter que l'espace des marais côtiers n'est pas habité – la zone étant inondable -, seuls quelques abris pour le bétail subsistent.

La première mention de St Dizant du Gua apparaît dans un texte de la fin du XVème siècle relatif à une seigneurie qui sera transmis par la suite à la famille de Beaulon.
Mais le territoire fut habité antérieurement comme le prouvent des découvertes faites dans la cour du château de Beaulon : des fours crématoires datant de l'époque Gallo- romaine ont été retrouvés ainsi que des tombes très courtes paraissant datées du premier millénaire. Le lieu-dit de la Petite Motte conserve, enfouis des vestiges de l'époque gallo-romaine.
Sur les cartes marines du XVIème siècle, Saint-Nicolas est désigné comme une paroisse. Le village subsiste toujours à l'extrémité sud du territoire, sur le coteau de l'estuaire. La chapelle a disparu lors de la Révolution.

Le bourg et ses entrées
Le bourg ancien s'est organisé au sud-est de l'église, le long de la rue Alcide Gaborioux qui descend en pente douce vers le ruisseau du Taillon, via le lieu-dit de Chez Rideau. C'est là que l'on retrouve le bâti le plus ancien et le plus dense.
Le cadastre ancien (début du 19ème siècle) fait apparaître nettement la prééminence de la partie est de l'agglomération telle que nous la connaissons aujourd'hui.

L'histoire de ce développement a laissé ses traces dans l'organisation du bâti. C'est ainsi que dans les parties les plus anciennes les voies sont étroites, l'espace public très réduit, l'implantation des constructions en limite d'emprise publique contribuant à ce caractère « urbain » très sensible. Dans cette trame très serrée, seule la place de l'église offre un peu de recul, cependant limité lui aussi, notamment par le vis-à-vis avec l'enceinte du parc du Château de Beaulon qui lui fait face.
Le développement urbain s'est ensuite réalisé de part et d'autre de la RD n°145, qui a pris le rôle de rue principale, tenue précédemment par la rue A. Gaborioux. Cette transition a dû intervenir tardivement à la fin du 19ème comme le laisserait penser la présence de bâtiments de cette époque (ancienne forge, etc.). Elle s'est finalement confirmée par la localisation de la mairie-école, dans les années 1920-30, et du foyer rural après-guerre.

L'urbanisation récente se différencie de l'urbanisation ancienne par des emprises de voie nettement plus élargie, avec un bâti de densité nettement plus faible. Le lotissement communal, organisé en impasse, à l'ouest de la mairie-école et du foyer rural, diffère nettement de l'organisation du bâtie traditionnelle : les habitations s'écartent des limites avec l'espace public, le tissu est plus « aéré ».

II.2.3 - LES ENTREES DU BOURG

Entrée de bourg sud :

Entrée de bourg nord :

Entrée de bourg est :

Espaces de transition entre l'urbain et l'espace libre (agricole ou naturel), les entrées de bourg constituent les portes d'un bourg et donne la première image du bourg.

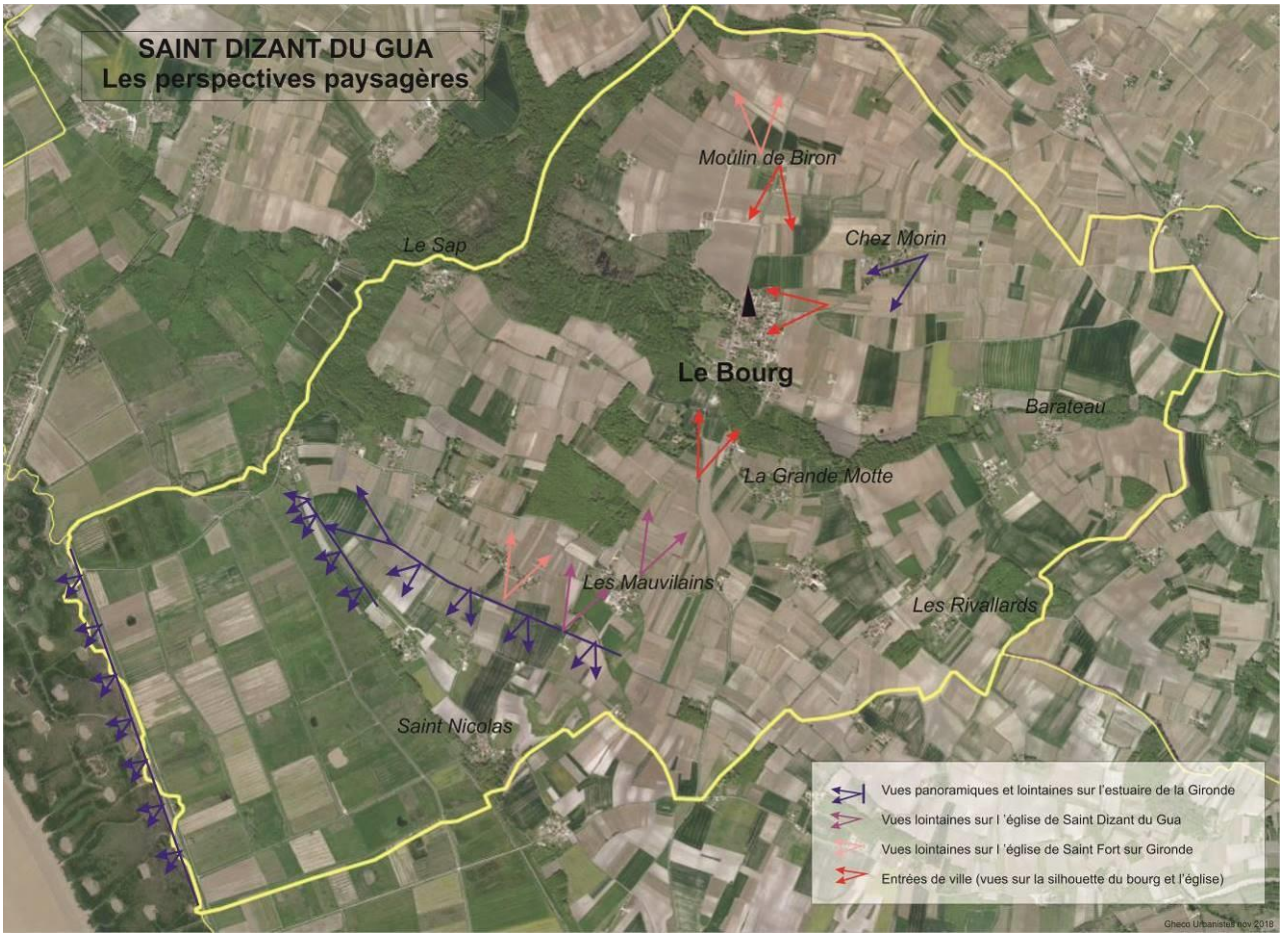
L'entrée de bourg constitue le paysage des automobilistes. Ils ont besoin d'entrer dans la ville, le bourg ou le village dans un contexte de sécurité et d'harmonie. On cherchera à conférer à la voie d'entrée un caractère urbain (plantations d'alignement, trottoirs, arrêts de bus spacieux et sûrs…).

L'entrée sud est particulièrement marquée par le développement récent de sa fonction économique (épicerie, entreprises BTP) et technique (services techniques…). La silhouette du bourg et le cloché de l'église restent cependant lisibles, la plantation d'arbres et de bosquets pourra améliorer la qualité de cette entrée.

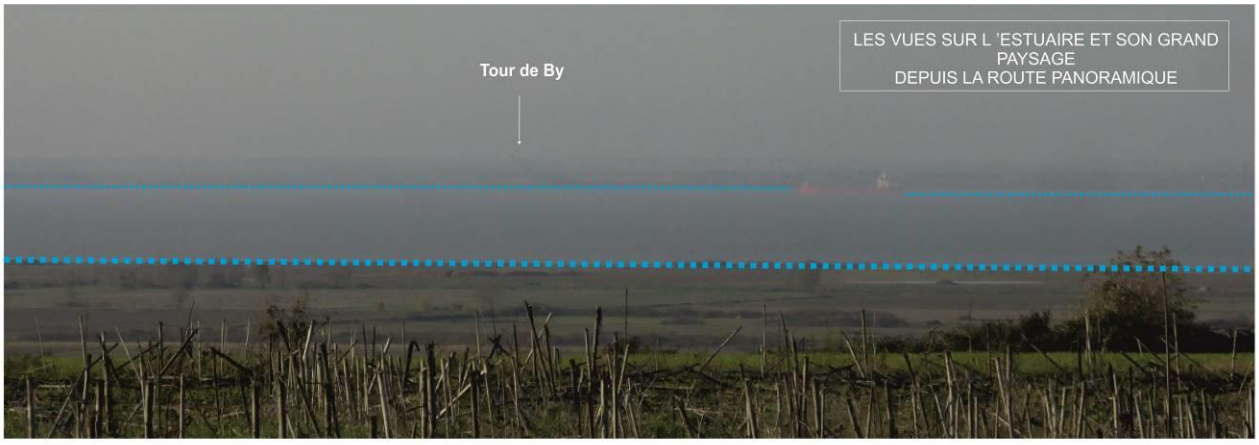
L'entrée nord constitue véritablement l'entrée « touristique », elle donne des vues sur la silhouette héritée du bourg (entourée de vignes), l'église et sur le château et le parc de Beaulon. Cette entrée bénéficie également d'une implantation du bâti à l'alignement, de murs hauts et d'un commerce (tabac/presse).

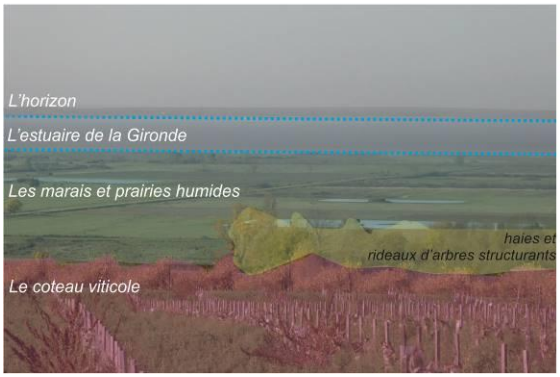
L'entrée à l'Est, est marquée par la présence du cimetière, la vue sur l'église et un tissu urbain moins dense que sur l'artère principale.

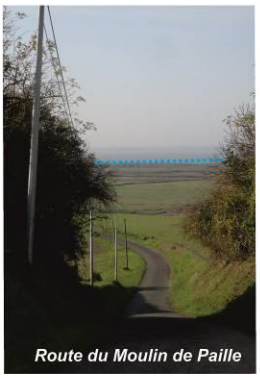
II.2.4 - LES PERSPECTIVES LOINTAINES ET LES POINTS D'APPEL



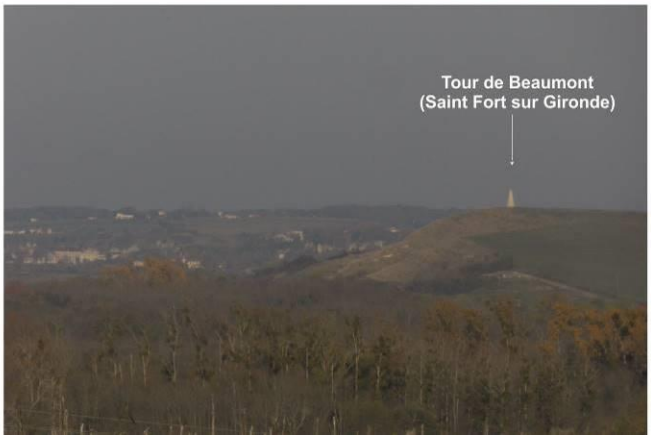
Perspectives vers l'estuaire de la Gironde et la rive opposée







Perspectives vers l'estuaire de la Gironde et la tour de Beaumont



Les vues sur le bourg

II.2.5 SITES NATURELS ET PAYSAGES – BILAN ET ENJEUX

BILAN ET ENJEUX
La qualité du site de Saint Dizant du Gua relève à la fois de ses paysages remarquables (vues vers l'estuaire, les marais, le paysage vallonné, paysage viticole…) et de son organisation spatiale héritée. Il est essentiel de préserver les perspectives majeures, les vues identitaires, notamment sur le bourg et l'estuaire (tout en tenant compte de l'application de la « loi Littoral » : espaces boisés classés, coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage...
ORIENTATIONS GENERALES
PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE **- préserver les paysages identitaires bâtis et naturels (le bourg, l'estuaire, le réseau hydrographique, les espaces agricoles, les combes, les marais, les boisements, …), les coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage** **- protéger les perspectives paysagères, vers et depuis :** . le bourg, l'église, le site du château de Beaulon . l'estuaire de la Gironde . le promontoire constitué par la ligne de coteau de la Gironde **- garantir la qualité des entrées du bourg en :** . conservant une trame de parcs et jardins qui participent à la qualité paysagère du bourg . garantissant la bonne intégration des futurs aménagements et opérations (insertion dans le site, rapport-« bourg/campagne », identité rurale) **- maintenir un écrin « agricole » et naturel autour du bourg, notamment sur les secteurs où le relief participe à la mise en valeur et sa mise en scène** (tout particulièrement l'entrée nord du bourg) **- poursuivre la valorisation du bourg, des monuments, des ensembles bâtis remarquables, des espaces publics,** **- garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture,** **- favoriser la reconquête et la remobilisation du bâti vacant, permettre le changement de destination, qualitatif, d'anciens bâtiments agricoles en habitations,** **- préserver une trame de parcs et jardins, espaces verts et jardins en cœurs d'îlots et en bordures de rues et en entrées de bourg, en « écrin » autour du bourg, espaces d'interfaces avec les espaces agricoles, en contact avec des activités (rôle paysager et « tampon »)…**

II.3 - LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

II.3.1 – SYNTHESE HISTORIQUE

Une paroisse d´Ancien Régime sous plusieurs autorités.

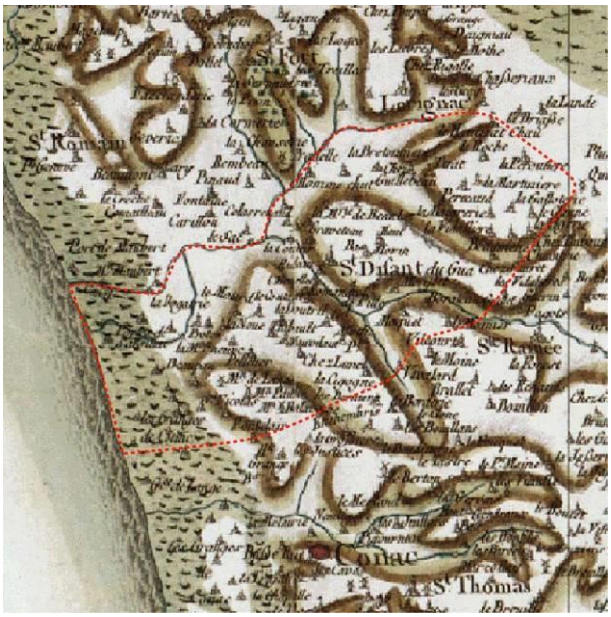
- Des traces d´occupation humaine datant du néolithique (près de la métairie de Beaulon)
- Des traces datant de l´époque gallo-romaine (dans le parc du château de Beaulon et près de l´église).

Il faut toutefois attendre le début du 12e siècle pour enregistrer une première mention de Saint-Dizant-du-Gua. La paroisse tient son nom de Saint Dizant, évêque de Saintes au 7e siècle, et aussi de sa **position de passage par gué sur le Taillon**.

Au Moyen Age et jusqu´à la Révolution, Saint-Dizant est dominée par plusieurs autorités différentes, à commencer par celle du puissant comte de Cônac voisin. En 1503, Arnaud de Tourettes, conseiller du roi et second président au parlement de Bordeaux, est ainsi seigneur de Saint-Dizant-du-Gua.
La seigneurie passe ensuite aux propriétaires du château de Beaulon. Le château de Beaulon, qui sert au 17e siècle de résidence d´été à l´évêque de Bordeaux, incarne cette autorité seigneuriale.
A partir du 16e siècle, Saint-Dizant n´échappe pas à la forte diffusion du protestantisme dans la région. Les idées protestantes semblent séduire une partie de ses élites. Les propriétaires de Beaulon et de Romaneau restent catholiques, ceux du Pible, en particulier la famille Bonniot, au 18e siècle, ne cachent pas leur préférence pour la Réforme.

Une terre relativement prospère au 18e siècle

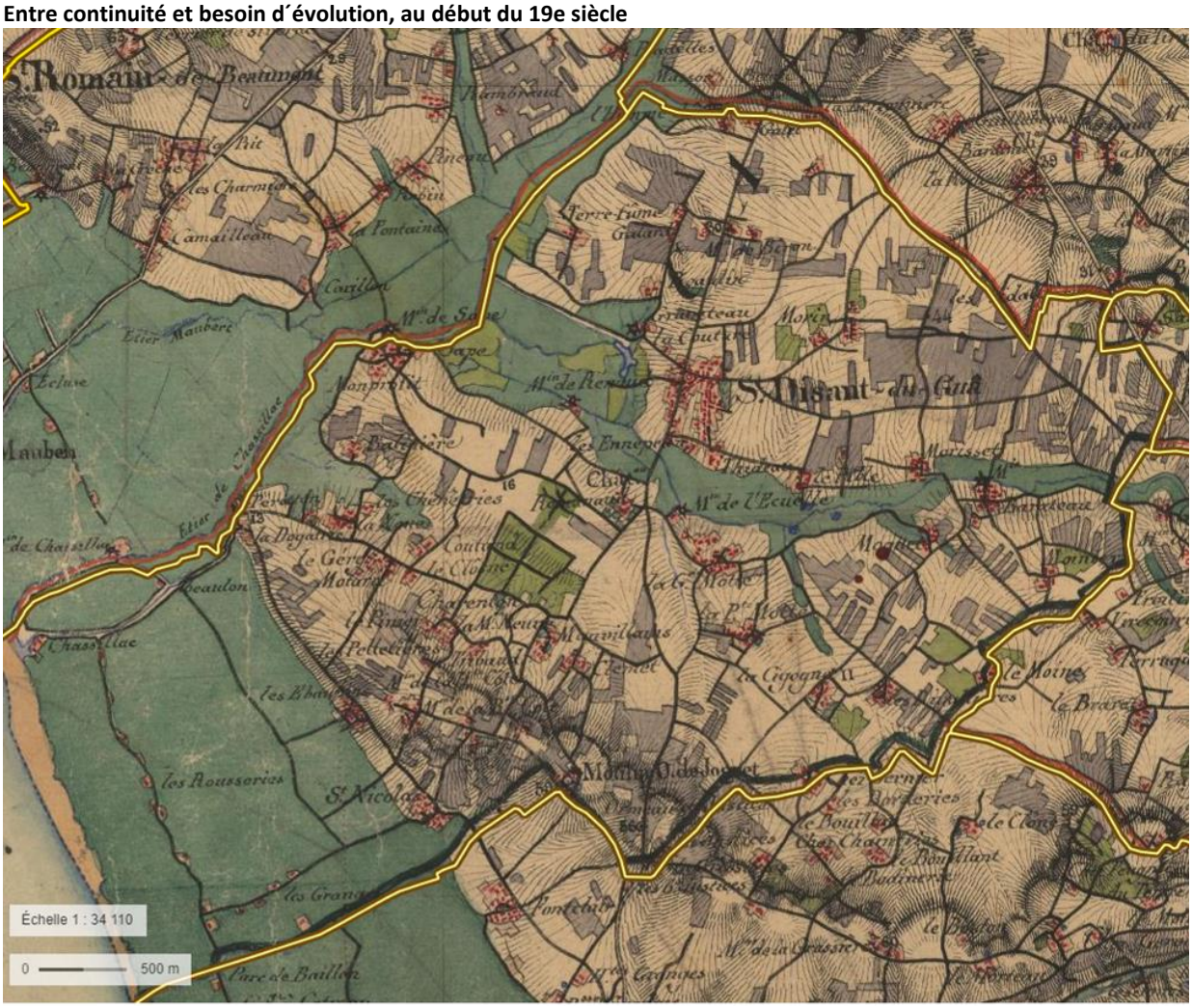
Parallèlement, Saint-Dizant bénéficie économiquement et commercialement de sa proximité avec l´estuaire de la Gironde. Situé sur l´étier de Chassillac, là où la route venant de la Daugatrie aboutit aujourd´hui à la digue, le port de Chassillac constitue l´un des nombreux lieux d´échanges commerciaux disséminés le long de l´estuaire. Malgré son envasement, et grâce au chemin qui le relie à travers les marais à la Daugatrie et aux terres hautes, il sert de débouché aux céréales produites sur le plateau de l´arrière-pays et qui, à cette époque, pèsent bien davantage que le vignoble.



La carte de Cassini du XVIIIème siècle révèle un éparpillement ancien de l'habitat.

Les cartes de l´ingénieur Claude Masse, en 1718, et de Cassini, au milieu du 18e siècle, mentionnent le port et les nombreux moulins à vent qui, déjà, permettent de transformer les grains en farine avant de l´expédier vers Blaye et Bordeaux. Sur le Taillon, les moulins à eau de l´Ecuelle et de Chez-Colas-Renaud, qui existent depuis au moins le 16e siècle, et celui du Sap, indiqué sur la carte de Claude Masse, sont également actifs. D´après cette même carte, la vigne est surtout présente autour de la Côte, au sud de la Cigogne et près de Morisset et Chez-Moquet. Quant aux marais, ils constituent encore une vaste "prairie ferme" où, à côté de la pêche et de la chasse, l´élevage se pratique en vaine pâture (liberté est donnée aux paysans d´y envoyer paître leurs bestiaux).
Les cartes de Masse et de Cassini indiquent par ailleurs que la plupart des lieux-dits actuels sont déjà en place, par exemple la Grande Motte, la Noue ou encore Saint-Nicolas, où la tradition situe une ancienne chapelle. Si la paroisse dénombre 220 feux en 1685 (environ 900 habitants), ce chiffre monte à 316 en 1738 et à 450 (environ 1800 habitants) en 1789.

Entre continuité et besoin d´évolution, au début du 19e siècle



Carte d'Etat major début 19ème

A la Révolution, la saisie et la vente des biens nationaux influe peu sur la situation sociale et foncière antérieure : la plupart des propriétaires sont des notables roturiers, comme les Bonniot au Pible, ou parviennent à récupérer leur bien, comme les de Luc à Romaneau. Les familles notables du 18e siècle continuent donc de dominer la vie de la commune : ainsi les Cothereau dans le bourg, successeurs des Paillet, les Raboteau puis les Rodier au Pible, après les Bonniot, et les Despessailles à Romaneau, à la suite des de Luc.

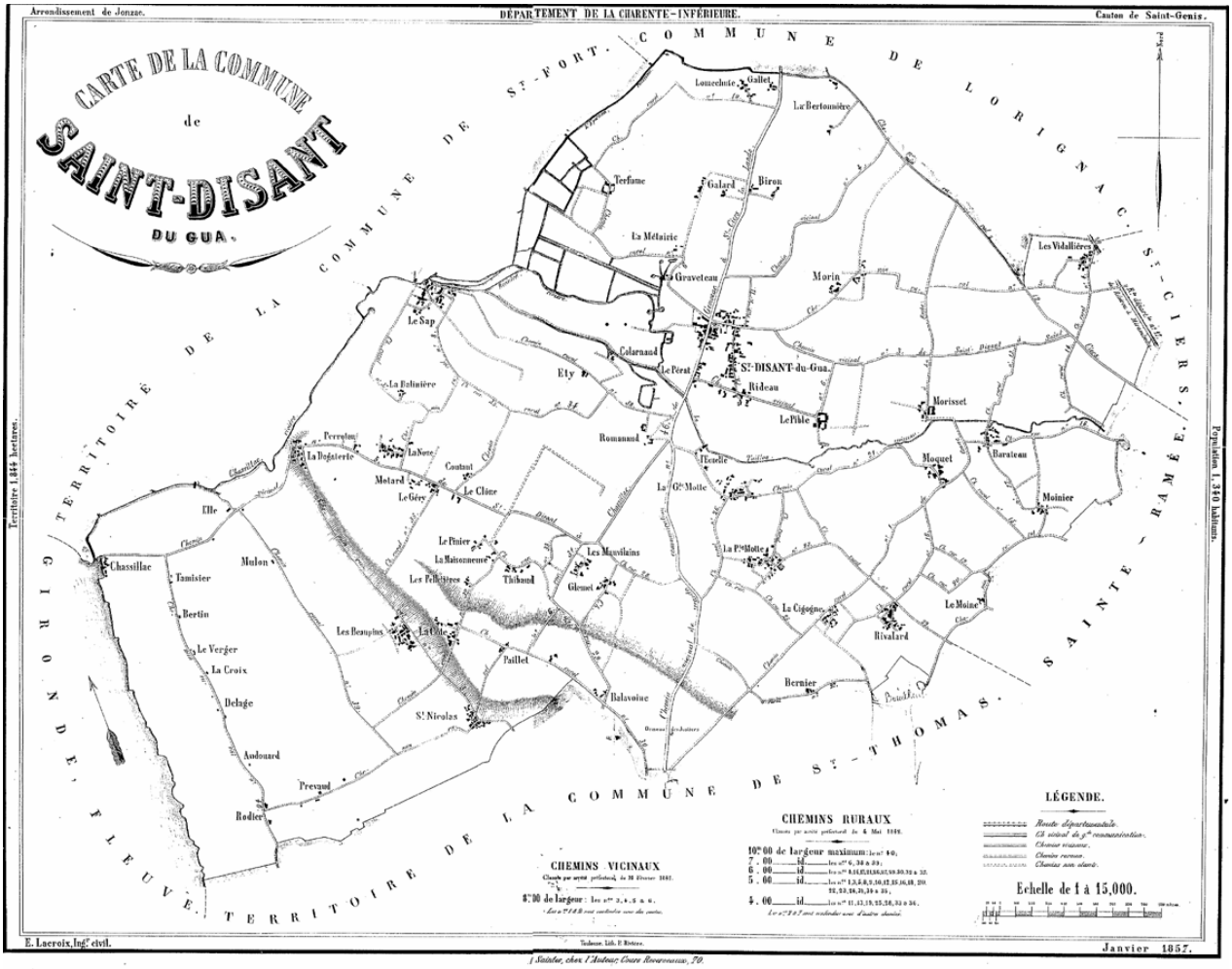
De la même façon, l´activité économique et l´occupation du sol changent peu dans la première moitié du 19e siècle. Selon le cadastre de 1834, les terres labourables, cultivées en céréales, couvrent plus de la moitié de la superficie de la commune, et la vigne à peine un dixième. Dans les parties de la commune exclusivement situées sur le plateau, par exemple autour des Mauvilains et de la Cigogne, la part des terres labourables dépasse les 80 %. Cette prédominance persistante de la céréaliculture s´accompagne de la présence toujours aussi importante de moulins à vent : en 1834, on en dénombre 18, en particulier au sommet du promontoire qui domine les marais, entre la Côte et Balavoine.

A la même époque, la quasi-totalité des marais sont en prés salés où seuls s´aventurent les chasseurs, les pêcheurs et les troupeaux de bovins et d´ovins. Parallèlement, le port de Chassillac s´envase et les chemins qui le relient se dégradent. En 1820, un nouveau syndicat de propriétaires de marais est constitué pour en réclamer l´aménagement ; de nouvelles tentatives auront lieu en 1858, 1873 et 1891, sans plus de succès qu´auparavant.

La révolution viticole du milieu du 19e siècle et ses suites

Si elle tarde à concerner les marais, la révolution agricole, économique et sociale touche le plateau d´arrière-pays à partir des années 1850. Elle est portée par une révolution de la viticulture qui se traduit par une forte croissance de la superficie plantée en vigne. Comme toutes les communes des bords d´estuaire en Sud-Saintonge, Saint-Dizant-du-Gua connaît, entre les années 1850 et 1880, une période de prospérité qui bénéficie à l´ensemble de la population. Les grands domaines connaissent un nouveau départ, comme Terrefume, développé par la famille Emery, et le Pible, tenu par les Rodier. Cette famille protestante fait profiter de sa générosité la communauté réformée qui se développe à Barateau et à Morisset, où un temple est construit à la fin du 19e siècle.

La paysannerie transforme ses labours en vignes et affiche sa réussite économique et sociale dans la pierre. La majeure partie des maisons et anciennes fermes aujourd´hui visibles à Saint-Dizant-du-Gua date de cette époque d´enrichissement qui ne dure qu´une trentaine d´années. Certains exploitants réussissent plus encore que d´autres. Ils dotent alors leurs fermes de véritables maisons de maître, avec une haute toiture, un logement aux dimensions importantes, et une façade en pierre de taille ornée d´éléments sculptés. La révolution viticole engendre par ailleurs la construction de vastes dépendances, notamment des chais pour stocker la récolte de vin, et aussi des distilleries pour la transformer en eau-de-vie vendue à Cognac.
La période de prospérité est stoppée nette entre 1881 et 1884 par le phylloxéra qui, comme dans toute la région, lamine le vignoble. La plupart des vignes sont arrachées, de nombreuses familles se retrouvent ruinées, des métairies sont abandonnées. Entre 1881 et 1901, la commune perd 200 habitants (avec une population de 1092 personnes en 1901).



Source : E.Lacroix, Janv.1857 carte de la commune de Saint Dizant du Gua

Entre vignes et marais : Saint-Dizant au 20e siècle

Toutefois, dès les années 1890-1900, Saint-Dizant-du-Gua connaît un début de renouveau économique grâce au commerce et à l´artisanat. Si le port de Chassillac, envasé, est définitivement abandonné, la position du bourg près de la route de Blaye à Royan lui permet d´accueillir une foire mensuelle, à partir de 1893. De nombreux artisans et commerçants tiennent leur activité dans le bourg et les hameaux. Le vignoble aussi commence à renaître grâce à l´importation de plants américains. Au château de Romaneau, Albert Van Leempoel modernise le domaine et construit une importante distillerie qui, pendant une grande partie du 20e siècle, va transformer la récolte en vins de nombreux viticulteurs des environs. A partir des années 1890, les petits exploitants restructurent aussi progressivement leurs fermes. Désormais, ils ne misent plus exclusivement sur la vigne. La plupart pratiquent la polyculture et possèdent donc à la fois un chai, une grange et une étable.

A partir de l´été 1951, une nouvelle révolution agricole touche Saint-Dizant-du-Gua. Un siècle après le vignoble, ce sont les marais qui sont cette fois concernés. En association avec la commune de Saint-Thomas-de-Cônac, l´aménagement, l´assainissement et le remembrement des anciens prés salés sont réalisés. Les travaux aboutissent au creusement des

principaux canaux évacuateurs qui prennent naissance au nord de Saint-Dizant pour acheminer l´eau jusqu´à l´estuaire, au sud de Saint-Thomas. Une digue est élevée le long de l´estuaire pour protéger les nouveaux marais desséchés.
Au cours des quarante dernières années, la population n´a cessé de diminuer, passant de 790 habitants en 1968, à 606 en 1982 et à 541 en 2007. La céréaliculture s´est de nouveau développée, comme sous l´Ancien Régime, mais cette fois en investissant les marais où elle a en grande partie supplanté les prairies. L´élevage perdure encore dans la partie nord des marais, près de Chassillac, et dans les conches au-delà des digues, mais il n´est plus pratiqué que par trois exploitations. Sur les plateaux, la viticulture s´est restructurée : la mécanisation et la diminution de la main-d'œuvre disponible ont engendré une forte concentration des exploitations et une réduction de leur nombre (de manière générale, le nombre d´exploitations agricoles a été divisé par deux entre 1970 et 2000). Aujourd´hui, la vigne couvre 500 hectares, soit plus du quart de la superficie de la commune. Le pineau et le cognac qui sortent de la distillerie du château de Beaulon, sont la vitrine réputée de cette production. Située en bord d´estuaire, la commune mise par ailleurs sur ses atouts environnementaux, paysagers et touristiques, et accueille l´été de nombreux résidents secondaires.

source : l'inventaire, 2010, nouvelle Aquitaine

Les évolutions récentes (post 20ème)

L'organisation spatiale actuelle est héritée des années 1900, malgré l'extension de certains écarts bâtis on retrouve un maillage casi équivalent.
Dans les années 2000 la structure du bourg ancien a été modifiée (création d'une supérette et d'un bâtiment d'activité en entrée sud) venant rompre avec la forme relativement groupé et dense du bourg ancien.

II.3.2- LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

Le Château de Beaulon

Source : Monumentum

Le **château de Beaulon** est protégé au titre de la législation sur les Monuments Historiques (inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté préfectoral du 16/12/87). Il accueillait au 15ème siècle les évêques de Bordeaux. Le périmètre de protection des abords du château couvre l'ensemble du bourg ainsi que le site des Fontaines Bleues.

Eléments protégés :
Façades et toitures ; escalier ; trois cheminées les plus anciennes situées : au rez-de-chaussée, dans la salle à manger et dans la cuisine et à l'étage dans la chambre à l'extrémité orientale du château ; fuie (cad. AT 288) : inscription par arrêté du 16 décembre 1987

Périodes de construction :
4e quart 15e siècle ; 16e siècle ; 17e siècle ; 19e siècle

Le patrimoine non protégé au titre des monuments historiques : des éléments d'intérêt

Outre les châteaux, domaines et demeures remarquables (Romaneau, Beaulon, Le Pible, La Chapelle et Morisset), l´inventaire général du patrimoine de Saint-Dizant-du-Gua identifie de très nombreuses maisons et fermes ou anciennes fermes, dépendances. Ont été prises en compte les constructions antérieures aux années 1960, à l´exception de celles pour lesquelles de récents remaniements rendent l´état d´origine illisible.

- une majorité de fermes ou anciennes fermes,
- des maisons.

Des éléments conservés de la fin du Moyen Age :
Si aucun témoignage de l´habitat médiéval n´a été conservé, la période qui s´étend de la fin du Moyen Age jusqu´à la Révolution, a laissé des traces importantes dans la pierre à Saint-Dizant-du-Gua.
Des maisons et fermes ou anciennes fermes possèdent des éléments des 15e, 16e, 17e et 18e siècles.

Le 17e et surtout le 18 e siècles sont encore mieux représentés par des maisons ou logis de fermes aux dimensions très modestes. Ceux-ci sont repérables à la répartition assez désordonnée des ouvertures sur la façade (par exemple au Pinier), à la présence d´un escalier extérieur en pierre de taille desservant le comble (comme à Barateau), et surtout aux encadrements des ouvertures (montants chanfreinés, linteaux en arc segmentaire ou délardés, comme à la Noue). Ces bâtiments portent parfois la date de leur construction, au-dessus d´une ouverture : la date 1731 a été relevée aux Mauvilains, 1736 à la Noue, 1781 à la Bertonnière. Certaines traces témoignent parfois de logis qui ont été plus importants qu´aujourd´hui et qui ont été en partie remaniés ou détruits. Ils appartenaient souvent à des personnalités enrichies dans le négoce ou l´administration. On devine encore sur les murs de ces bâtiments de larges ouvertures et des portes à encadrement mouluré, murées ou incorporées dans des constructions plus récentes. C´est le cas notamment au Sap et à Saint-Nicolas.

La première moitié du 19e siècle est quant à elle peu représentée.

Escalier extérieur Chez Motard

Source : l'inventaire de l'estuaire de la Gironde par l'Inventaire Poitou-Charente.

Il reste Chez-Motard un ancien logement construit en 1828, presque intact et reconnaissable à son escalier extérieur abrité sous un auvent. En revanche, plus des trois quarts des maisons et fermes ou anciennes fermes inventoriées ont été construites ou reconstruites dans la seconde moitié du 19e siècle, en particulier dans les années 1850 à 1880, époque de grande prospérité viticole. Plus grandes et plus soignées que l´habitat plus ancien, ces constructions témoignent de l´enrichissement presque général de la population à cette époque. Parmi les exploitants agricoles, ceux qui se sont le plus enrichis vont jusqu´à remplacer leur ancien logement par une véritable maison de maître dont la façade en pierre de taille et la haute toiture dominent la cour de ferme et les dépendances. Dans les années 1880, la crise du phylloxéra met un coup d´arrêt très net à cet essor à la fois économique et immobilier. Le nombre de nouvelles constructions chute. Seulement cinq des maisons et fermes ou anciennes fermes recensées ont été construites ou reconstruites dans la première moitié du 20e siècle. Cette période présente toutefois de belles réalisations architecturales, signe du début de renouveau économique qui se fait jour alors. Une maison Chez-Glémet et un logis de ferme Chez-Thibaud présentent ainsi les caractéristiques de l´architecture de villégiature, relativement rare dans les environs, plus fréquente autour de Royan. Cette architecture a aussi inspiré une extension du logis de l´ancien moulin à eau de Chez-Colas-Renaud, dans les années 1940-1950. Depuis les années 1970, les nouvelles constructions se sont limitées à un lotissement au milieu du bourg, à un autre, très récemment, au moulin de Biron, et à quelques maisons individuelles, par exemple au Rivalard.

Le patrimoine bâti à Saint Dizant du Gua , une richesse diversifiée :

- le patrimoine religieux et administratif
- l´habitat saintongeais traditionnel aux maisons de maître
- les dépendances agricoles et viticoles
- le patrimoine vernaculaire (petit patrimoine rural)

Sans être protégés, plusieurs éléments d'architecture présentent un certain intérêt. Dans les années 90, un inventaire du petit patrimoine rural de la commune a été réalisé par l'Association pour le Développement et la Promotion de la Haute Saintonge (ADPHS).
Plus récemment, l'inventaire du Patrimoine de Nouvelle Aquitaine a repéré un grand nombre de bâti ancien (maisons, moulins, dépendances agricoles) ayant un intérêt patrimonial.

Inventaire du patrimoine rural ADPHS

Dans les années 1990, un inventaire du petit patrimoine rural de la commune a été réalisé par l'Association pour le Développement et la Promotion de la Haute Saintonge (ADPHS) et Mme Marion CHICHE.

Inventaire général du patrimoine culturel Région Nouvelle Aquitaine

En 2010, la Région Nouvelle Aquitaine a établi un inventaire général du patrimoine culturel : M Yannis SUIRE

https://www.patrimoine-nouvelle-aquitaine.fr/search.aspx?SC=DEFAULT&QUERY=st+dizant+du+gua&QUERY_LABEL=#/Search/(query:(CloudTerms:!(),FacetFilter:'%7B%22_250%22:%221%5C/CMSCATEGORIES%7CSKOS_L96-1022%5C/%22%7D',ForceSearch:!t,InitialSearch:!f,Page:0,PageRange:3,QueryGuid:'2e042296-5092-4962-b7ce-3fdfc9ccddc3',QueryString:'saint%20dizant%20du%20gua',ResultSize:10,ScenarioCode:DEFAULT,ScenarioDisplayMode:display-standard,SearchGridFieldsShownOnResultsDTO:!(),SearchLabel:'',SearchTerms:'saint%20dizant%20du%20gua',SortField:!n,SortOrder:0,TemplateParams:(Scenario:'',Scope:Default,Size:!n,Source:'',Support:'',UseCompact:!f),UseSpellChecking:!n),sst:4)

→ **L'annexe 1A du PLU reprend la synthèse historique de l'inventaire régional de 2010 et compile des fiches par immeubles ou domaine ou édifice bâti identifié à l'inventaire, protégé au PLU au titre de l'article L 151-19 du CU.**

Notamment, les édifices suivants :

Edifices religieux :

- L'église St Michel Archange
- Le temple de Morisset

La mairie l'école

L'ancien presbytère

Châteaux et grands domaines :

- Le Château de Romaneau, ses dépendances, sa fuie et son parc
- Le Domaine du Pible

Des logis :

- Le logis de Morisset
- Logis de la Chapelle
- Le Logis des Pelletières :

Des moulins (à eau, à vent)

- Moulins du Sap
- Moulin de la Côte
- Moulin de la Bertonnière
- Moulin de L'Ecuelle

Des maisons de bourg, maisons rurales (ordonnancées)

Quelques « villas »

D'ancienne fermes pour la plupart déjà transformées en maisons et annexes de maisons d'habitation, dans le bourg, en franges de bourg, dans les écarts

Les maisons de bourg

Le bourg, relativement important, concentre un quart de l´habitat de la commune. Majoritairement constitué de maisons, il compte par ailleurs dix-neuf anciennes fermes, avec leurs cours et leurs dépendances. En dehors de ces dernières, l´habitat du bourg est assez dense, surtout dans la partie nord et le long de la rue Alcide-Gaboriaux. Les deux tiers des maisons qui se trouvent dans le bourg sont en effet des maisons attenantes, accolées aux bâtiments voisins, avec tout au plus une petite cour et une ou deux dépendances. La vocation commerciale et artisanale du bourg se voit dans les sept maisons recensées possédant une anciennes devanture de commerces et ou un ancin atelier d´artisan.

De l´habitat saintongeais traditionnel aux maisons de maître

Les trois quarts des maisons et des logements des fermes ou anciennes fermes, présentent les caractéristiques de l´habitat saintongeais, en particulier la répartition des pièces sur deux niveaux. La grande majorité des habitations comprennent en effet un rez-de-chaussée surmonté d´un comble. Ce dernier était généralement occupé par un grenier mais, dans un quart des cas, il pouvait être habitable, jusqu´à former parfois un demi étage : ses ouvertures s´élargissent alors et son plafond se fait un peu plus haut. Sur la façade, la distinction entre le rez-de-chaussée et le comble est assez souvent marquée par un bandeau.

Par ailleurs, l´habitat à Saint-Dizant-du-Gua, majoritairement construit pendant la seconde moitié du 19e siècle et en particulier pendant la période de prospérité viticole des années 1850-1880, porte les marques de cet âge d´or.

Cette traduction dans la pierre de la réussite viticole pendant la seconde moitié du 19e siècle, est encore plus manifeste dans la quinzaine de maisons de maîtres qui ont remplacé à cette époque, dans certaines fermes, les anciens logements, petits et vétustes. Parfois, cet ancien logement a été conservé à côté ou à l´arrière du nouveau logis, et est utilisé comme extension de ce dernier, comme logement d´employé ou comme remise. Ces maisons de maître sont couvertes d´une haute toiture à croupes. La maison de maître comprend généralement un étage. Sur la façade, édifiée en pierre de taille (comme, parfois, la totalité du bâtiment), les ouvertures sont alignées en travées et réparties symétriquement autour de la porte. La travée centrale peut même s´inscrire même dans une légère avancée, faisant référence aux avant-corps de certains châteaux (par exemple celui de Romaneau).

Dépendances agricoles, dépendances viticoles

Pour les trois quarts des fermes et anciennes fermes, les dépendances sont reliées au logis, l´ensemble formant une ferme à bâtiments jointifs, le plus souvent sans ordre particulier. Parfois, les dépendances sont positionnées dans le prolongement du logis, que ce soit sous un toit différent ou, dans de rares cas, sous le même toit.

Exemples d'immeubles intéressant protégés, identifiés au PLU :

L'église St-Michel

Le temple de Morisset

La mairie

Le château du Pible

Le château de Romaneau

Ferme dit Château Vert (bourg)

Maison de bourg

Maison de bourg

Ancien presbytère

Maison de bourg

Maison de bourg

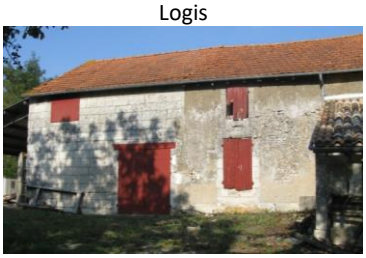
Maison de bourg

Maison de bourg

Logis

Maison de bourg (ancienne dépendance)

Maison (ancienne dépendance)
Grande Motte


Maison (ancienne dépendance)
Grande Motte

Maison Petite Motte

Maison (ancienne dépendance)
Petite Motte

Logis/Maison Petite Motte

Maison Petite Motte

Maison La Daugatrie

Maison La Daugatrie

Maison Les Rivalards

Maison Morisset

Ferme Logis Morisset

Maison St Nicolas

Maison St Nicolas

Maison Les Ebeaupins

Maison Les Ebeaupins

Maison Balavoine

Maison Balavoine

Maison Barateau

Maison Barateau

Maison Barateau

Maison Barateau

Maison Moinier

Maison Chez Moquet

Maison Chez Moquet

Maison Les Mauvillains

Villa Chez Glémet

Maison Chez Morin

Maison (ancienne ferme)
Chez Pinier

Maison (ancienne ferme)
Chez Pinier

Maison Le Sap

Moulin à eau Le Sap

Maison Le Sap

Maison et moulin Colas Renaud

TYPOLOGIES ARCHITECTURALES ET ENJEUX

La maison de bourg est implantée dans les centres urbains, sur un parcellaire serré, en alignement des rues ou en léger retrait avec un alignement marqué par la clôture.

La maison de bourg peut comporter des détails architecturaux plus ou moins riches, même si ce type de construction reste marqué par :
- la **simplicité de volume**
- la **régularité de ses dimensions** qui rythme la composition des rues
- la **composition de la façade** : d'une ou de plusieurs travées
- son **implantation : d'une limite séparative à l'autre, à l'alignement sur la rue**

Les matériaux de façade peuvent être divers :
- pierre de taille,
- moellon enduit,
- ponctuellement briques/briquettes pour l'appareillage des baies.

Avec ou sans détails architecturaux :
- bandeaux,
- corniches,
- piliers,
- ferronneries : balcons, garde-corps

Les toitures sont généralement à faible pente, couvertes de tuiles creuses mais on retrouve également l'usage de l'ardoise (ponctuellement) sur les maisons de ville les plus « nobles ».

La Noue

Le bourg

Le bourg

Le bourg

Maison Petite Motte

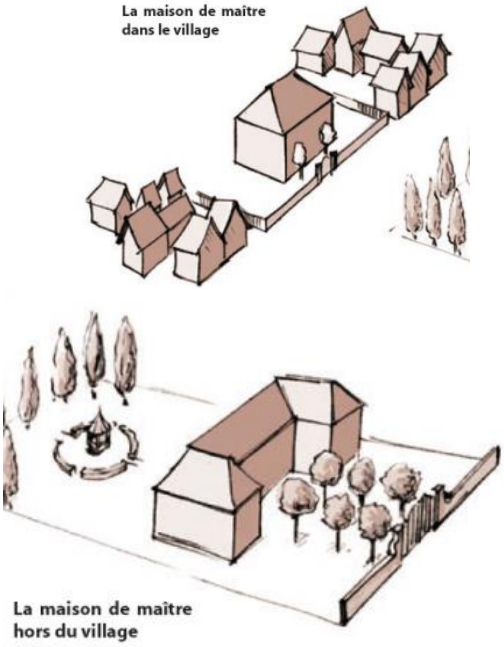
Maison Le Sap

Les demeures / les maisons bourgeoises / les villas

Patrimoine remarquable (domaines, maisons de maître, châteaux…), plusieurs époques de constructions sont concernées.

Elles sont **souvent implantées en retrait de la voie et accompagnées d'espaces extérieurs d'intérêt** (parcs paysagers, cours et jardins structurés).

On retrouve des **éléments et détails architecturaux de qualité** :
- façade en pierre de taille et/ou comportant des modénatures, linteau sculpté
- ferronneries,
- couvertures en tuile creuse ou en ardoise, détails en toiture



Villa Chez Glémet

Château de Romaneau

Le château du Pible

Les ensemble agricoles – dépendances - chais

Caractéristiques :
- La sobriété, la simplicité des volumes,
- des matériaux locaux (moellon de pierre)
- une implantation adaptée au site

La façade possède peu d'ouvertures, non ordonnancées :

Ouvertures « aléatoires » (à faire évoluer pour permettre des percements si transformation en logements)

Les Mauvillains

Chez Pinier

Le bourg

Le bourg

Le bourg

→ **L'annexe 1A du PLU reprend la synthèse historique de l'inventaire régional de 2010 et compile des fiches par immeubles ou domaine ou édifice bâti identifié à l'inventaire, protégé au PLU au titre de l'article L 151-19 du CU.**

Les murs de clôtures

Dans les villages, la clôture participe à la vie de la rue et prolonge les alignements bâtis.
Contrairement à la clôture urbaine, très secrète, elle incite à entrer, à jeter un petit coup d'œil par-dessus le mur.
Ce mur massif et épais est constitué de moellons enduits ou non, parfois chaulés
Les pierres choisies calibrées sont montées en lits bien réguliers ; le mortier est discret.
Traditionnellement, le haut du mur était protégé des pluies par des pierres debout remplacées depuis par des tuiles creuses posées en long.
Ce type de mur de clos referme également les jardins potagers à en cours d'îlots et/ou à la lisière des bourgs.

Les interventions sur les clôtures d'intérêt patrimonial et paysager doivent préserver l'identité des lieux et doivent s'attacher à conserver la qualité esthétique de l'élément de fermeture mais aussi la mémoire historique de cette délimitation et de sa valeur symbolique, en particulier pour les enclos et les anciennes propriétés urbaines et rurales.

Les murs, les murets et les grilles participent de l'identité paysagère des écarts. Ils doivent être préservés, entretenus et restaurés selon les techniques et les matériaux appropriés.

Des éléments de petit patrimoine sont également identifiés tels puits, calvaires.

Les puits : l'inventaire du petit patrimoine rural de la commune avait recensé 33 puits dans les années 1990 :

Lieu	Description	Etat
Bourg	Puits circulaire en pierre de taille, bouché, surmonté d'un trépied en ferronnerie.	
C. de Beaulon	Puits carré en pierre, surmonté d'une ferronnerie	
Bourg	Puits carré en pierre, surmonté d'une ferronnerie	Bon
M. de Biron	Puits ovulaire en moellon de pierre avec une roue en métal etle système de levage en bois	Moyen
Moinier	Puits en moellon de pierre, avec une roue en métal	Mauvais
Moinier	Puits communal faite d'un seul bloc de pierre, rectangulaire	Ruines
Chez Glemet	2 puits : le 1er est bouché et a une fonction décorative ; puits circulaire en pierre de taille équipé d'un balancier le second est également en pierre de taille ; équipé d'une pompe électrique, il sert pour l'exploitation agricole	Moyen
Chez Glemet	Puits carré en pierre ; un étui en métal surmonte la margelle	Bon
Chez Glemet	Il apparaît sur les cadastres napoléoniens. Aujourd'hui, il se résume en une dalle en béton au niveau du sol, surmonté d'une pompe électrique en mauvais état	Mauvais
Chez Mocquet	Puits en pierre verticale équipé d'un balancier et d'une pompe électrique	Bon
Chez Mocquet	Puits carré fait de 2 blocs de pierre avec un timbre en pierre sur le côté	Moyen
Chez Mocquet	Puit en béton et puits circulaire en moellon de pierre	Mauvais
Chez Mocquet	Puits carré en pierre	Mauvais
Le Rivalard	Puits équipé d'une roue et d'un treuil	Moyen
Le Rivalard	Pierre verticale équipée d'une pompe manuelle	Mauvais
Le Rivalard	Puits circulaire en moellon de pierre, avec ferronnerie et poulie	Moyen
Le Rivalard	Puits communal, petit, de forme carrée, en pierre, faits de deux blocs assez hauts équipé d'une roue et d'un treuil	Mauvais
Le Rivalard	Puits octogonal en pierre de taille	Bon
Chez Morisset	Puits en pierre avec une margelle faite de 2 blocs, surmonté d'une ferronnerie	
Barateau	Puits vertical d'une profondeur de 60m	Moyen
Barateau	Ancien puits communal en moellon de pierre. De forme circulaire, il a été rabaissé	Mauvais
Barateau	Puits vertical équipé d'un balancier	Bon
Barateau	Puits vertical équipé d'un balancier	Moyen
La Cigogne	Puits carré en pierre de taille, laissé à l'abandon dans un champ	
La Cigogne	Puits rectangulaire en pierre de taille	Moyen
La Cigogne	Puits en pierre de taille de forme circulaire, avec un timbre	Moyen
La Petite Motte	Puits circulaire en pierre de taille	Moyen
La Petite Motte	Puits circulaire en pierre de taille équipé d'une roue et d'un treuil	Bon
La Petite Motte	Puits circulaire en béton avec roue	Bon
La Petite Motte	Puits carré en pierre de taille avec sur le côté une poutre en bois, équipé d'une poulie appelée le bonhomme	Moyen
La Grande Motte	Puits composé d'une dalle en pierre horizontale sur laquelle se dresse une colonne carrée en pierre, surmontée d'une boule également en pierre ; équipé d'un balancier	Moyen
La Grande Motte	Puits en pierre rectangulaire avec une roue en métal	Moyen
La Grande Motte	Puits circulaire en pierre de taille	Moyen
La Grande Motte	Situé au milieu des vignes, puits carré en pierre de taille équipé d'un treuil et d'une chaine. La margelle a été restaurée dans les années 1960.	

Ne sont reportés au plan réglementaire du PLU révisé que ceux encore existant et en assez bon état en 2019.

II.3.3 - LES SITES ARCHEOLOGIQUES

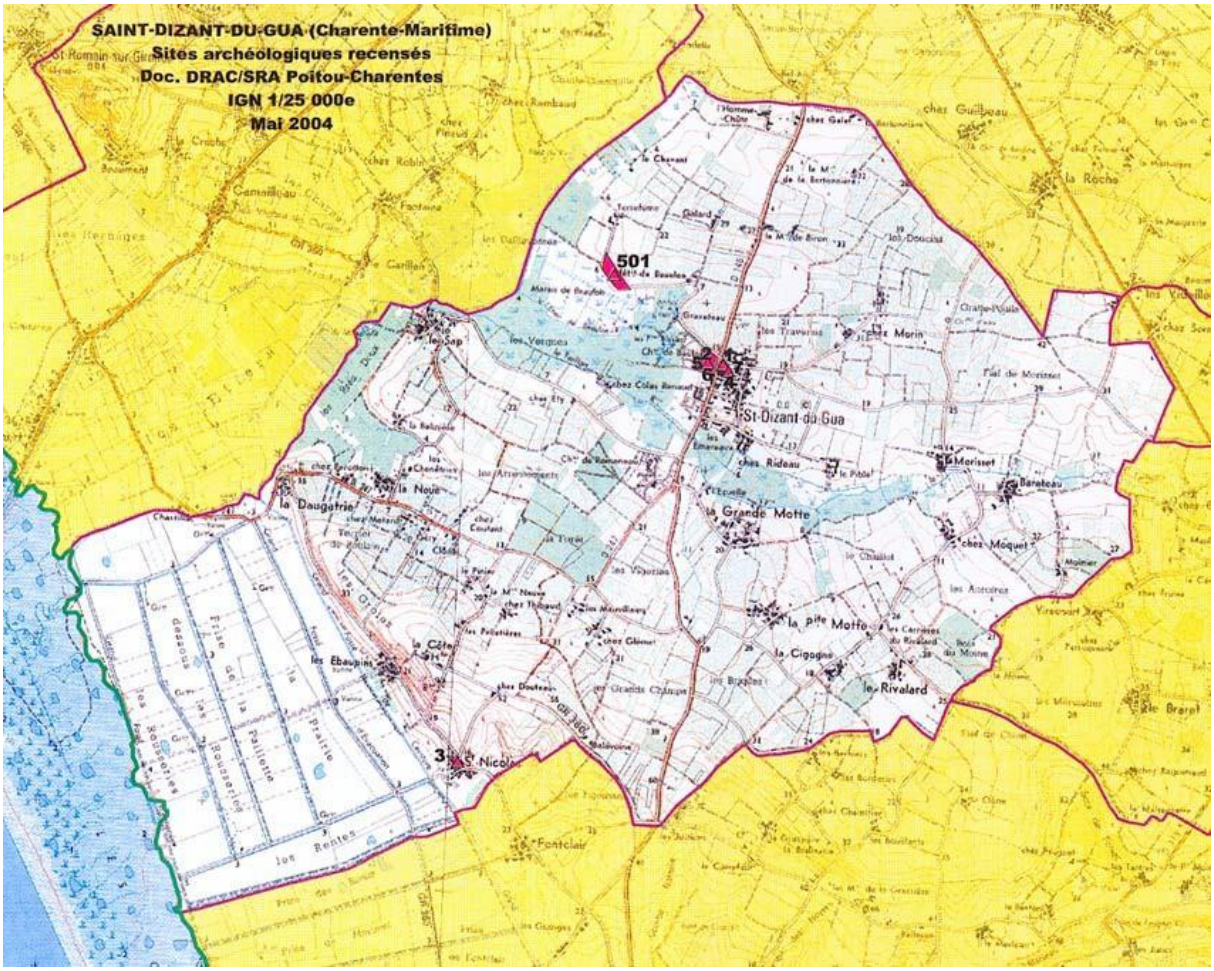
Huit entités archéologiques sont recensées sur le territoire de St-Dizant-du-Gua, en l'état des connaissances :

1. L'ancien cimetière de l'église St-Michel (Moyen Age classique)
2. Le cimetière gallo-romain sur le site du Château de Beaulon
3. La chapelle St-Nicolas-e-Grave (Moyen Age)
4. L'église St-Michel (Moyen Age classique)
5. Un souterrain du Moyen Age au Château de Beaulon
6. Château de Beaulon (manoir de l'époque moderne)
7. Nécropole, rue du Presbytère (Gallo-romain – Moyen-Age)

501 Enclos du néolithique, à la Métairie de Beaulon

Cette liste n'est pas à considérer comme exhaustive.

Les découvertes fortuites possibles et leur dégradation sont cadrées par l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941, portant règlement des fouilles archéologiques. Cette réserve est valable sur tout le territoire de la commune.



II.3.4 - PATRIMOINE – BILAN ET ENJEUX

BILAN/ENJEUX
La valorisation des monuments, des ensembles bâtis remarquables et du patrimoine viticole identitaire, est un enjeu fort. La commune de Saint Dizant du Gua compte de nombreux édifices caractéristiques du patrimoine local, afin de les maintenir il est important de permettre leur évolution en intégrant les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture. Protéger ce patrimoine c'est également favoriser la reconquête et la remobilisation du bâti vacant, mais également permettre le changement de destination, qualitatif, d'anciens bâtiments agricoles en habitations.
ORIENTATIONS GENERALES
PRESERVER ET VALORISER LE BATI ANCIEN, LE PETIT PATRIMOINE TRADITIONNEL **- garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture** **- poursuivre la reconquête et la remobilisation du bâti vacant, prévoir la possibilité de changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles** **- préserver les éléments de petit patrimoine et paysagers**

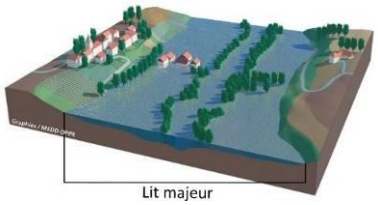
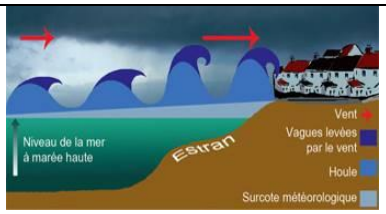
→ **L'annexe 1A du PLU reprend la synthèse historique de l'inventaire régional de 2010 et compile des fiches par immeubles ou domaine ou édifice bâti identifié à l'inventaire, protégé au PLU au titre de l'article L 151-19 du CU.**

II.4 – LES RISQUES ET NUISANCES – LES RESEAUX

II.4.1 - LES RISQUES NATURELS

A . Le risque inondation

Une inondation peut se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement d'un cours d'eau) et par les remontées de nappes, ou bien marine avec des submersions résultant de phénomènes météorologiques et marins.

Inondations de plaine		La situation de Saint-Dizant-du-Gua vis à vis de la Gironde rend l'aléa inondation par débordement de cours d'eau minime car la récurrence est faible. Le risque peut être accru par le phénomène de marée mais ne constitue pas un risque important.
Submersion marine		Dans le premier cas, il s'agit d'une brusque remontée du niveau maritime liée aux marées et aux conditions hydrométéorologiques. Ce risque correspond à une inondation rapide. La commune de Saint-Dizant-du-Gua est concernée par ce risque.
Inondations par remontées de nappes		Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltre dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut induire une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe. La carte page suivante montre l'aléa pour ce type d'inondations. L'aléa est fort à proximité directe du réseau hydrographique. Partout ailleurs le risque est faible.

La gestion des risques inondations s'opère depuis l'échelle européenne avec la Directive Inondation jusqu'à l'échelle locale où se déclinent plusieurs stratégies.

Directive inondation

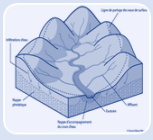
- Réduire les conséquences potentielles associées aux inondations

Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation

- Augmenter la sécurité des populations
- Réduire le coûts des dommages
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

Plan de Gestion du Risque Inondation

- Evaluer les risques
- Sélectionner des Territoires à Risques importants (TRI)
- Elaborer des cartes des zones inondables et des risques inondations



Stratégies Locales de Gestion des Risques Inondations

- Prise en compte du risque inondations dans l'aménagement des territoires (PPRi)
- Information de public et développement de la culture du risque (IAL, DICRIM)
- Préparation à la gestion de crise (PCS)
- Mise en place de dispositifs de surveillance et d'alerte
- Mise en œuvre d'action permettant de réduire les dommages sur les biens et les personnes (PAPI)

Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Adour-Garonne

Le PGRI a pour objectif de réduire le coût des dommages induits par les inondations en établissant une stratégie nationale avec des déclinaisons à l'échelle des grands bassins hydrographiques français et des dispositions plus particulières à appliquer sur les Territoires à Risque Important (TRI) identifiés au préalable.

Les objectifs principaux du PGRI 2016-2021 sont les suivants :

- Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions ;
- Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés ;
- Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Aménager durablement les territoires, par une meilleure prise en compte des risques d'inondation, dans le but de réduire leur vulnérabilité ;
- Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- Améliorer la gestion des ouvrages de protection. 48 dispositions associées pour atteindre ces objectifs, dont 13 sont communes avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion de l'Eau (SDAGE).

Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) « Sud Gironde »

Le PPRN constitue un des outils d'une politique plus globale de prévention, mise en place par le gouvernement. Cette politique qui vise notamment à sécuriser les populations et les biens, doit aussi permettre un développement durable des territoires, en engageant les actions suivantes :

- Mieux connaître les phénomènes et leurs incidences,
- Assurer, lorsque cela est possible, une surveillance des phénomènes naturels,
- Sensibiliser et informer les populations sur les risques les concernant et sur les moyens de s'en protéger,
- Prendre en compte les risques dans les décisions d'aménagement et les actes d'urbanisme,
- Protéger et adapter les installations actuelles et futures,
- Tirer les leçons des évènements naturels dommageables lorsqu'ils se produisent

Un Plan de Prévention des Risques Naturels portant sur le risque de submersion marine sur le territoire de Saint-Dizant-du-Gua a été prescrit par arrêté préfectoral le 30 janvier 2019. Les PPRN des 11 communes formant le bassin d'études « Sud Gironde » sont en cours d'élaboration. Les premières réunions d'études avec les communes ont eu lieu courant 2023.

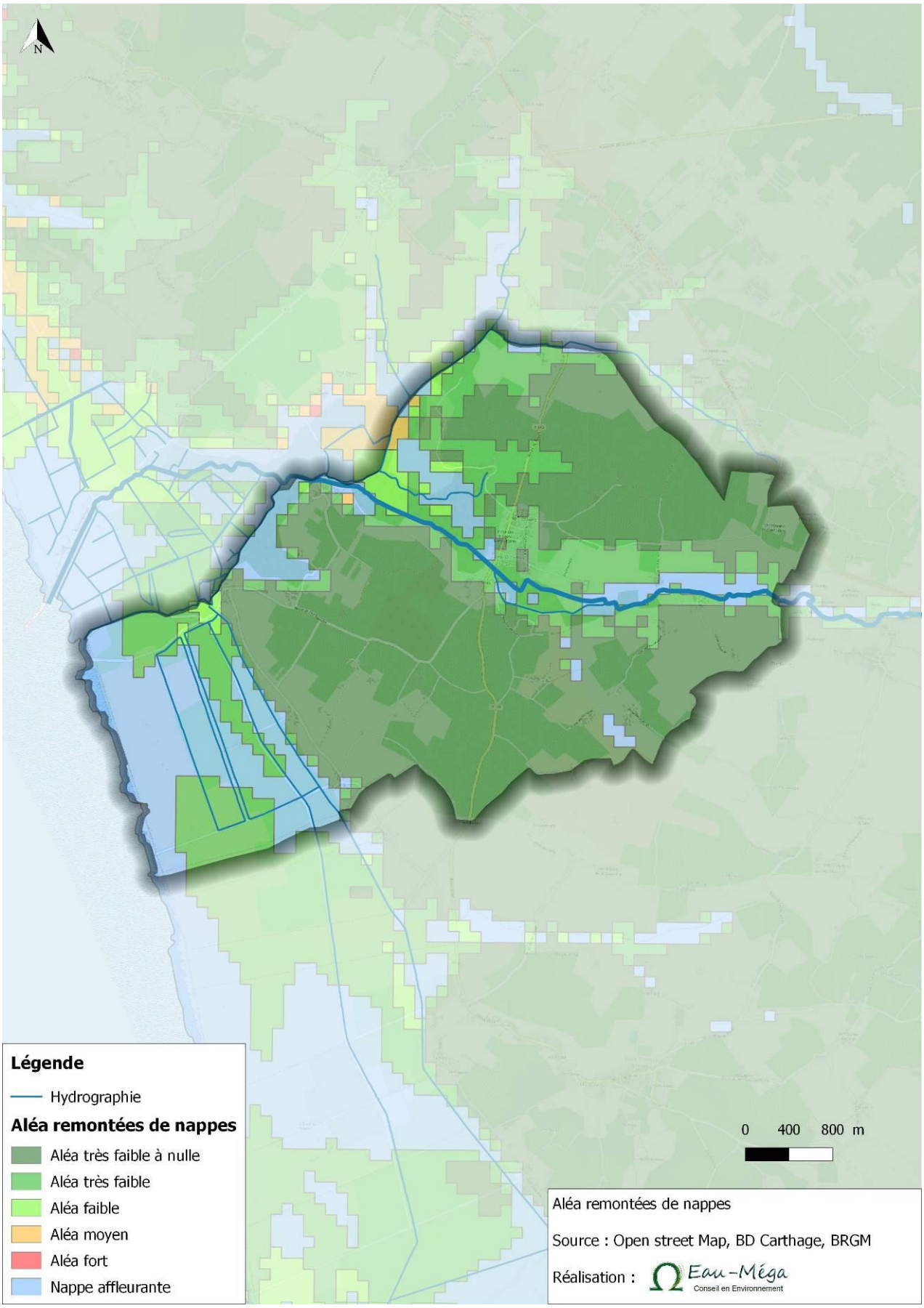
Dans le cadre des études du PPRN, des cartes d'aléas à court et long termes ont été produites en 2024. Ces éléments, complétés d'un porter à connaissance (daté 05/06/2024) , ont été communiqués pour être intégrés au PLU mi-juin 2024.

Les cartes d'aléas reposent sur :

- L'atlas des risques littoraux en Charente-Maritime,
- Le dossier « éléments de mémoire de la tempête du 27 décembre 1999 »,
- Les éléments de connaissance de la tempête Xynthia du 27 et 28 février 2010.

Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les cartes d'aléas et les règles édictées par le porter à connaissance s'appliqueront aux projets soumis à l'aléa inondation.

Le porter à connaissance et les cartes d'aléas du PPRN sont consultables à l'annexe k du règlement du PLU.


N
Légende
Hydrographie
Aléa remontées de nappes
Aléa très faible à nulle
Aléa très faible
Aléa faible
Aléa moyen
Aléa fort
Nappe affleurante
0 400 800 m
Aléa remontées de nappes
Source : Open street Map, BD Carthage, BRGM
Réalisation : Eau-Méga
Conseil en Environnement

B . Le risque tempête

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (48 nœuds).

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. On parle alors de « tempête d'hiver ».

Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département (tempête Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010 et Leiv en février 2017), le risque tempête doit être considéré comme un risque important pour la commune de Saint-Dizant-du-Gua.

C . Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;

Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

L'ensemble du territoire communal de Saint-Dizant-du-Gua est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 2 (faible).

D . Le risque feu de forêt

La commune n'est pas concernée par ce type de risque. La forêt de la Lande se situe à plus de 2 km.

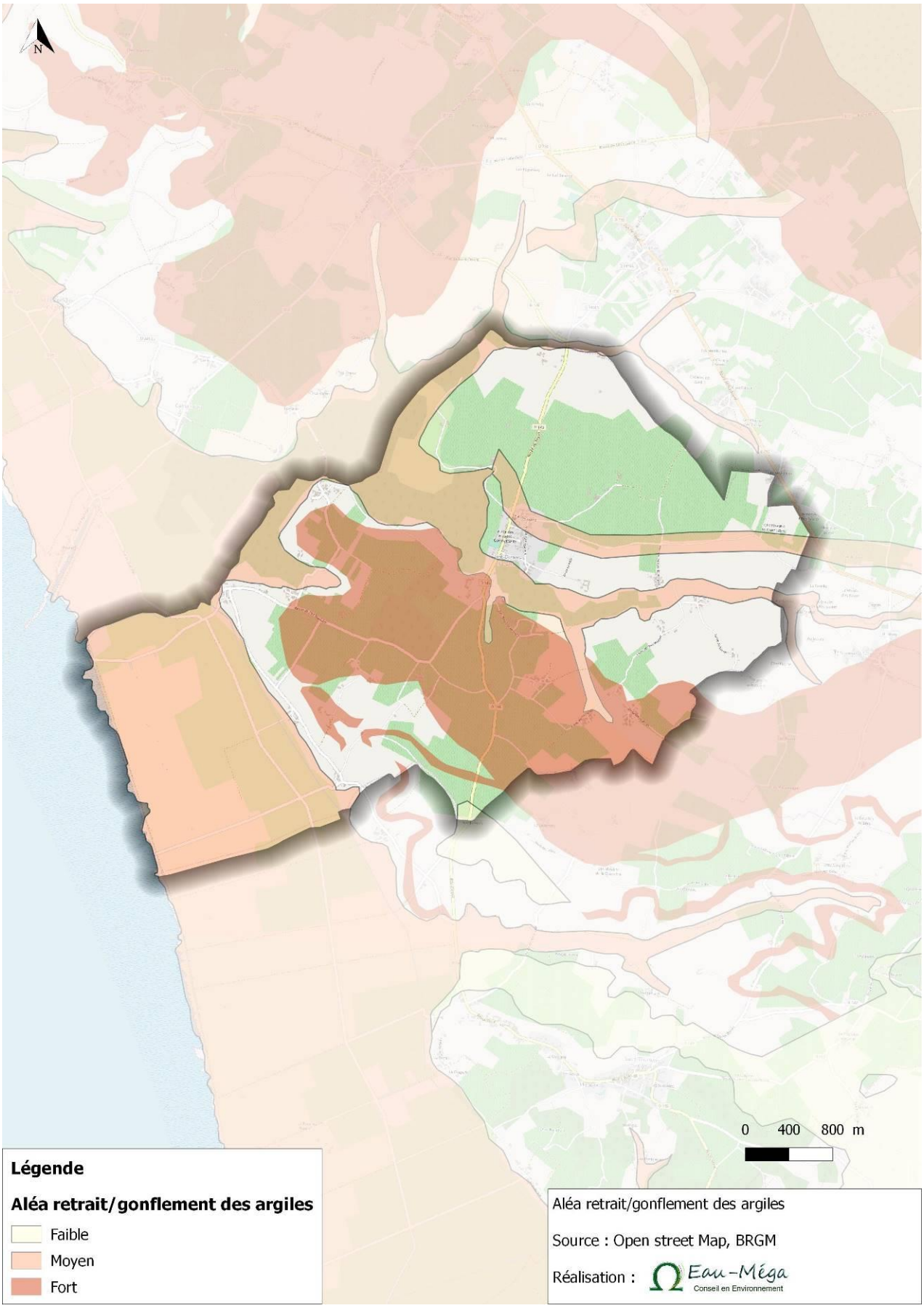
E . Le risque mouvement de terrain

Retrait/gonflement des argiles

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 mètres de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Au droit du réseau hydrographique, l'aléa est moyen et l'aléa est fort sur une bande traversant la commune au Sud du bourg. Le croisement entre un aléa fort et un fort enjeu (nombreuses habitations) rend le risque important. Au droit du bourg l'aléa semble nul.


N
0 400 800 m
Légende
Aléa retrait/gonflement des argiles
Faible
Moyen
Fort
Aléa retrait/gonflement des argiles
Source : Open street Map, BRGM
Réalisation : Eau-Méga
Conseil en Environnement

Effondrement de cavités souterraines

Les phénomènes liés à la présence de cavités peuvent se manifester soit par des effondrements subits, soit par des tassements différentiels. Leur connaissance est la meilleure garantie de prévention. Les services de l'État ne disposent pas d'études exhaustives quantifiant ce phénomène.

Il appartient donc à la collectivité de prendre les mesures nécessaires pour éviter toute aggravation du risque, voire pour diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens. Il convient de rappeler les dispositions de l'article L.563-6 du Code de l'Environnement qui indique que : « Les communes ou leur groupement compétent en matière d'urbanisme élaborent en tant que de besoin les cartographies délimitant les sites où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol ».

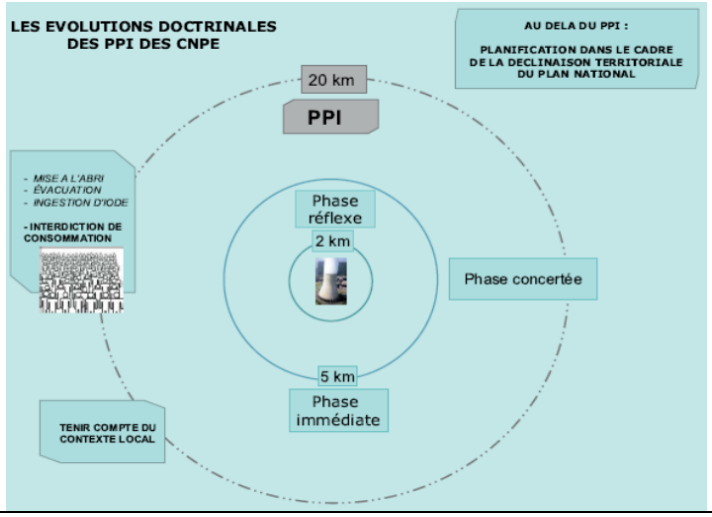
Le BRGM recense une cavité sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua : le souterrain du château de Beaulon.

Erosion de berges

Une érosion de berges est un phénomène régressif d'ablation de matériaux, dû à l'action d'un écoulement d'eau turbulent. L'effondrement des berges engendre une réduction du parcellaire.

Le BRGM ne recense aucune érosion sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua.

II.4.2 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SANITAIRES

ICPE	La base nationale des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement recense les activités soumises à autorisation. L'application de règles d'implantation relevant de la réglementation des installations classées autour des certains établissements conduit à respecter, pour toute nouvelle construction voisine, les distances d'éloignement prescrites pour chaque installation. Les établissements qui ne sont pas soumis à des distances d'isolement ou ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique, sont néanmoins susceptibles de générer des nuisances ou des dangers vis-à-vis de leur environnement (nuisances sonores, rejets atmosphériques, risques d'incendie, ...). Il apparaît donc souhaitable de ne pas augmenter la population exposée en autorisant la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate de ces sites industriels.	Aucune ICPE n'est recensée sur le territoire communal
Risque nucléaire	Le plan particulier d'intervention (PPI) du centre nucléaire de production d'électricité (CNPE) du Blayais a été approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 12 janvier 2024, abrogeant l'arrêté du 2 mai 2019. Elaboré sous l'égide des préfets de la Gironde et de la Charente-Maritime, il définit les modalités d'organisation des secours publics, les mesures d'information et de protection des populations en cas d'accident grave impactant les installations du CNPE du Blayais. L'accident nucléaire de Fukushima au Japon en 2011 a conduit à revoir le rayon du PPI, qui a été étendu de 10 km à 20 km. Ce périmètre inclut l'intégralité du territoire de 78 communes et une partie de 2 communes. 	La commune de Saint-Dizant-du-Gua est intégralement concernée par le périmètre du PPI du CNPE du Blayais.

Site BASOL/Site BASIAS	Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols polluées n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués. Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols et la base de données BASOL recense tous les sites faisant l'objet d'une pollution avérée.	Aucun site potentiellement pollués (BASIAS) Aucun site faisant l'objet d'une pollution (BASOL)
TMD	Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.	Aucun axe cité au DDRM est présent sur le territoire communal. Cependant le risque est omniprésent et la RD 145 doit être à surveiller.
Zone sensible à l' eutrophisation	Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive « eaux brutes », « baignade » ou « conchyliculture »).	Classé
Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d' origine agricole	Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Sont désignées comme zones vulnérables les zones où : • les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont une teneur en nitrates supérieure à 40 mg/l, • les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote et qui présentent une teneur en nitrates supérieures à 18mg/L. La liste des communes ou parties de communes du district Adour-Garonne classées en zone vulnérable est issue de l'annexe à l'arrêté préfectoral n°2012-574 du 31/12/2012, complétée par les annexes de l'arrêté préfectoral n° 2015072-0003 du 13/03/2015 et de l'arrêté préfectoral 2015072-0004 du 13/03/2015.	Classé
Zone de répartition des eaux	Les zones de répartition des eaux sont des zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Classées par décret, ces zones sont traduites en liste de communes par les préfets des départements. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.	Classé

II.4.3 - LES NUISANCES

A . Les nuisances sonores

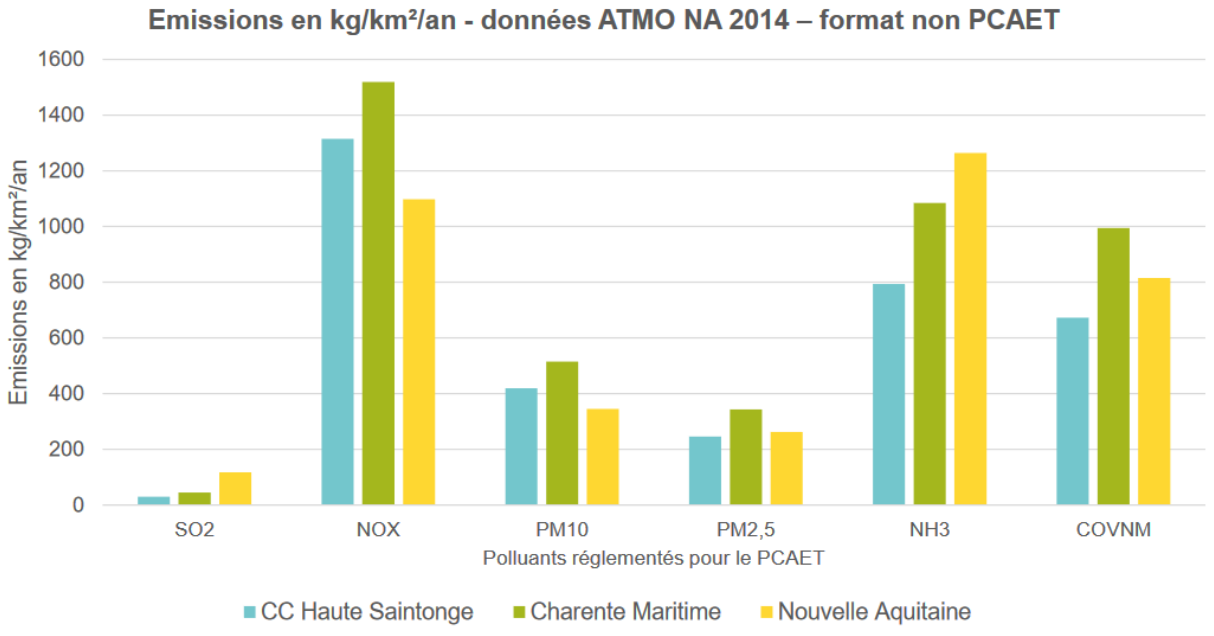
Aucun axe routier cité à l'article 2 de l'arrêté n°99-2695 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime n'est présent sur le territoire communal.

B . La qualité de l'air

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge dispose d'un PCAET approuvé par arrêté préfectoral du 31 mars 2021.

Le diagnostic mené dans le cadre du PCAET fait ressortir les principaux enjeux relatifs à la qualité de l'air :

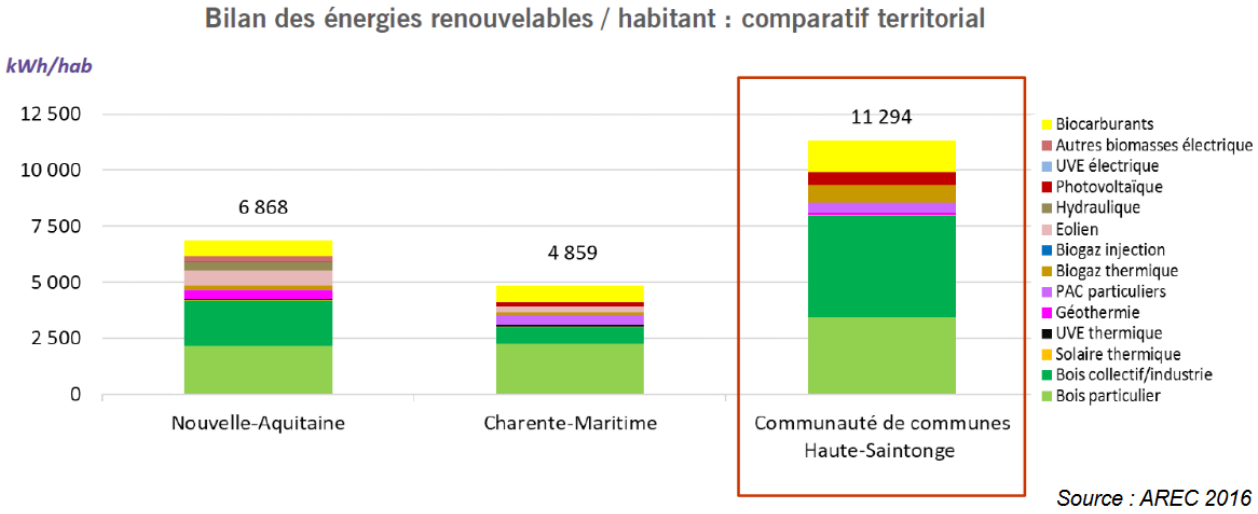
- **Le secteur industriel** représente une part importante des émissions de **SO2** en avec l'utilisation du fioul mais également en lien avec l'industrie extractive et de transformation des matériaux (i.e. cimenterie) contribuant significativement aux émissions de NOx, COVNM et particules (PM10 et PM2,5).
- **Le secteur résidentiel** représente une part importante des émissions de **dioxyde de soufre**, de particules fines et de COVNM en lien principalement avec les modes de chauffage bois et fioul et la qualité des équipements ainsi que celles des combustibles. L'utilisation de peintures, produits solvants et de certains produits ménagers participent également aux émissions de **COVNM**.
- **Le transport routier** représente une part importante des émissions de **NOx** et de **particules fines** dans une moindre mesure, principalement en lien avec la combustion de carburant et la prépondérance de l'A10 et de la N10 dans les émissions du secteur.
- **L'agriculture** représente une part prépondérante des émissions **d'ammoniac**, **de particules fines**, **d'oxyde d'azote** en lien avec les pratiques agricoles (élevage, brûlage des déchets verts en particulier dans la vigne), la circulation des engins et le chauffage.



- **Rapportées à la surface du territoire, les émissions sont globalement inférieures à la moyenne régionale et départementale pour le SO2, les PM2,5, le NH3 et les COVNM.**
- **Rapportées à la surface du territoire, les émissions sont inférieures à la moyenne départementale mais supérieures à la moyenne régionale pour les Nox et les PM10.**

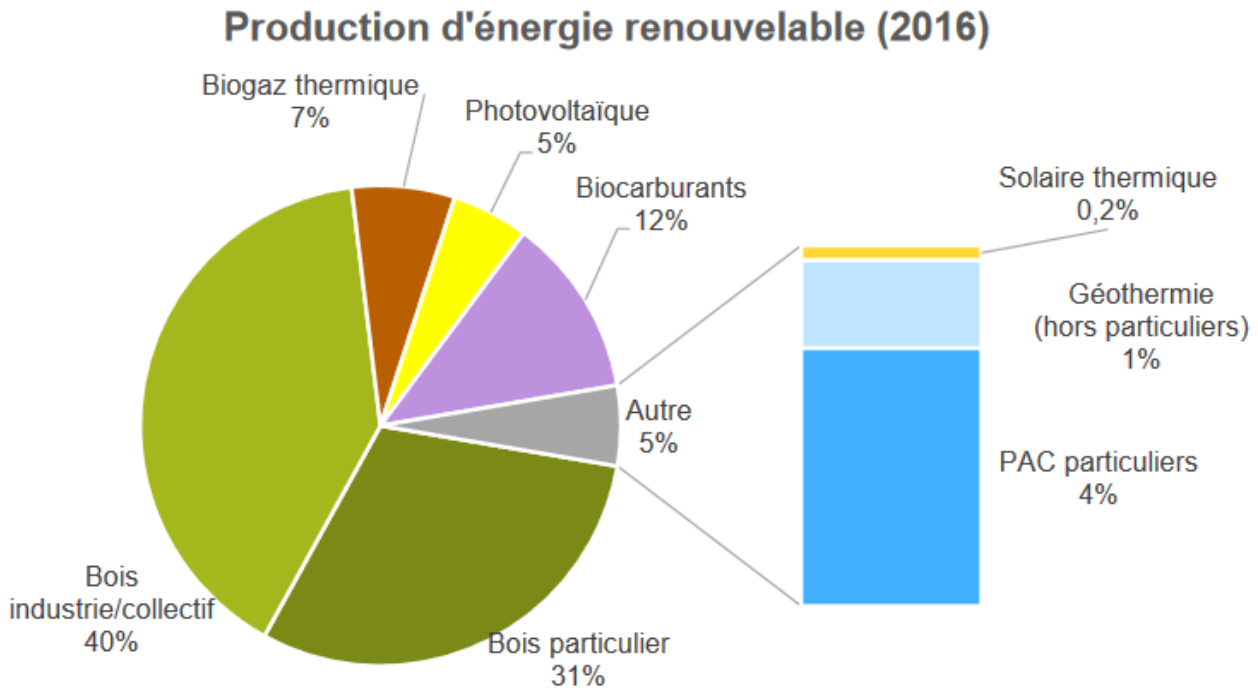
Dans le cadre du PCAET, le diagnostic développe également un volet « état des lieux énergétique » intégrant notamment la production d'énergie renouvelable (EnR).

La production totale d'EnR sur la Communauté de Communes de la Haute Saintonge est de 758,6 GWh/an, soit 11,3 MWh par habitant, ce qui correspond à plus de 2 fois la production EnR par habitant de la Charente-Maritime.

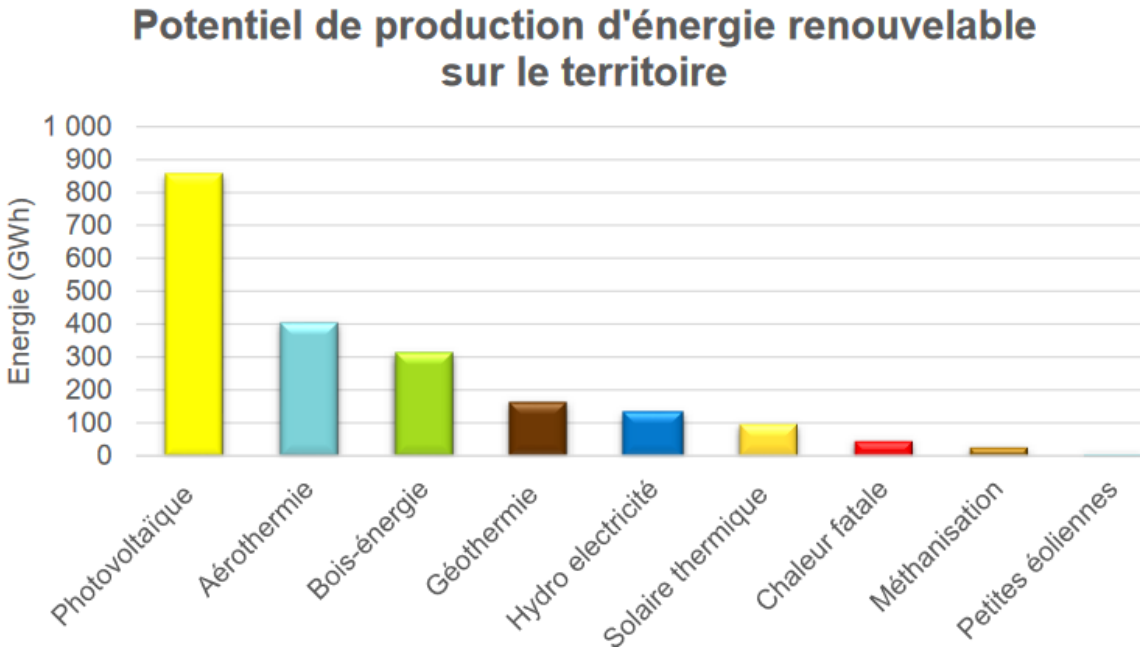


La production totale d'EnR sur la Communauté de Communes de la Haute Saintonge est principalement due à l'utilisation du bois bûche par les industries et les particuliers.

Aucune grande installation éolienne, ni aucune installation de production d'énergie renouvelable hydraulique, d'UVE (Unité de Valorisation Énergétique) ou d'unité de production d'agro-carburant ne sont présentes.



Le potentiel de production d'énergie renouvelable sur le territoire de la Haute Saintonge est de 2 045 GWh toutes filières confondues. La figure ci-dessous illustre le détail par filière.



II.4.4 - RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS

II.4.4.1. LE RESEAU D'EAU POTABLE

L'ensemble des habitations est raccordé au réseau d'alimentation en eau potable. La majorité du territoire communal est alimentée par le réseau de Saint-Dizant-du-Gua dont la gestion est assurée par la SAUR.

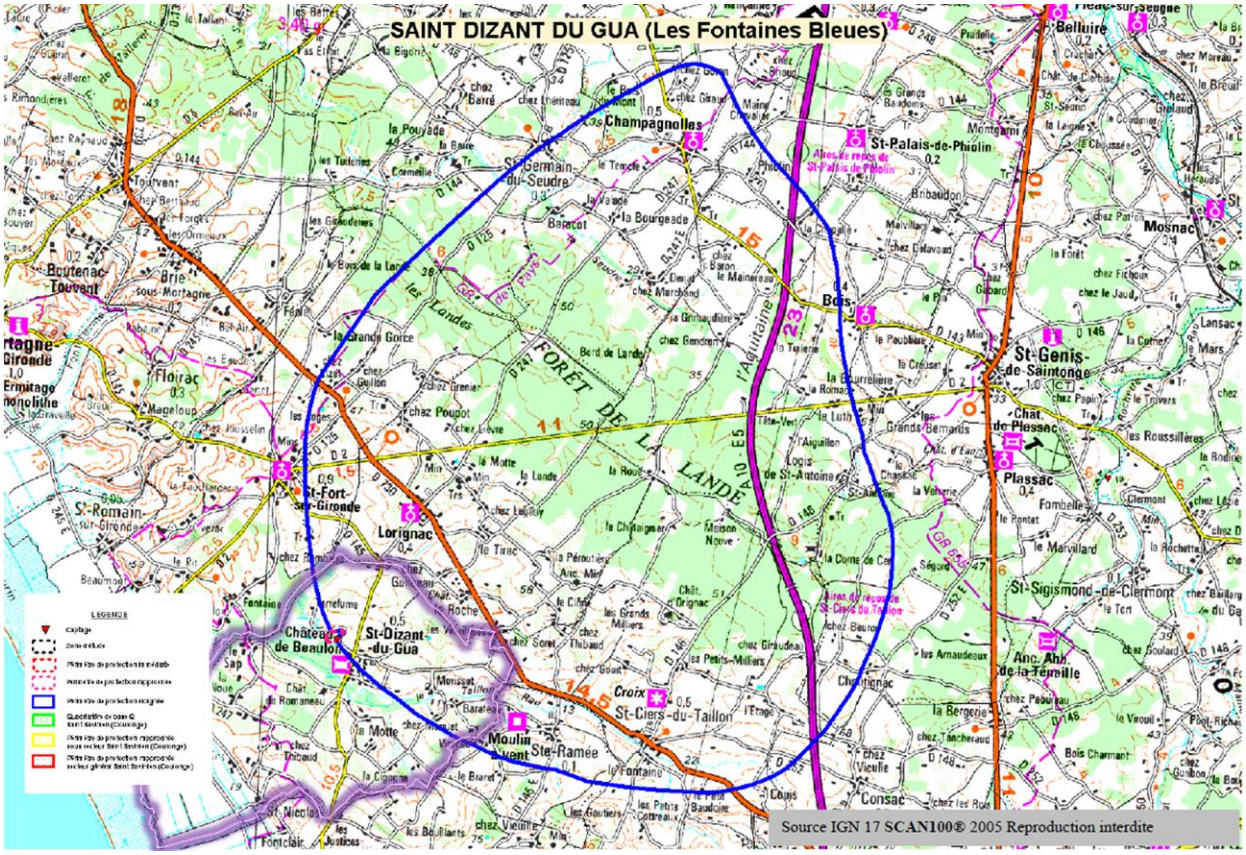
La commune de Saint-Dizant-du-Gua est concernée par les périmètres de protection du captage des Fontaines Bleues et du captage de Gratte-Pouils situés sur le territoire communal.

- Captage des Fontaines Bleues : Il constitue un puissant ensemble sourcier composé de 13 émergences principales localisées dans le Marais de Beaulon. Il permet d'alimenter une vingtaine de communes aux alentours et appartient à Eau 17. Il fait l'objet de périmètres de protection ; le rapport de l'hydrogéologue agréé (J. VOUVE) stipule « qu'au-delà des limites du périmètre rapproché, le milieu souterrain karstique n'est pas en relation directe avec la surface d'alimentation et que les risque de pollution sont donc atténués par une protection naturelle du milieu environnant »

- Captage de Gratte-Pouils : D'une profondeur de 176 m, il a été mis en service en 2018. Il exploite les eaux de l'aquifère captif du Turonien-Coniacien. Il est utilisé en complément de la source des Fontaines bleues pour l'alimentation en eau potable du territoire.

L'eau distribuée sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua en 2022 est de très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité fixées par la règlementation pour l'ensemble des paramètres physicochimiques analysés.

Prescriptions applicables sur les périmètres de protection des Fontaines Bleues :

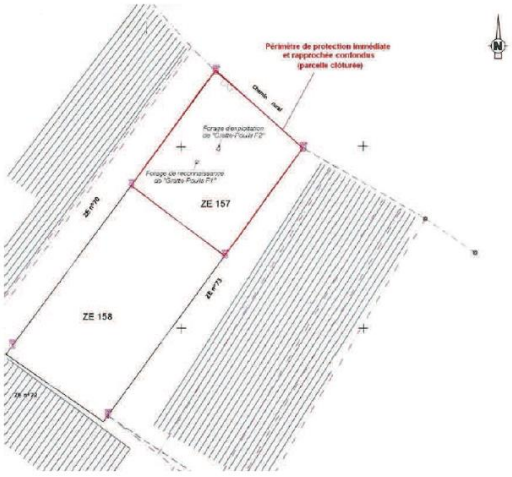


PERIMETRES DE PROTECTION IMMEDIATE ET RAPPROCHEE Section AS – parcelles 19, 20, 21, 22, 23 et 24 – environ 3,44 ha (Cf. plan parcellaire) - Commune de Saint-Dizant-du-Gua.		
REGLEMENTATION SPECIFIQUE		**REGLEMENTATION GENERALE**
Activités interdites	Activités réglementées	
Toutes les activités sont interdites, excepté celles résultant de l'entretien régulier du captage et des terrains. Tous produits d'entretien potentiellement polluants sont à proscrire dans ce périmètre.	**Mesures immédiates à la mise en œuvre de l'arrêté:** La clôture existante sera remise à neuf ainsi que le portail et son dispositif de verrouillage. L'état des seuils qui isolent les vasques devra être régulièrement vérifié et leur entretien périodique assuré.	

PERIMETRE DE PROTECTION ELOIGNEE (89 km²) correspondant au bassin hydrogéologique d'alimentation de la source (cf. plan de localisation).		
REGLEMENTATION SPECIFIQUE		**REGLEMENTATION GENERALE**
Activités interdites	Activités réglementées	
Néant.	Néant.	Toute activité est soumise aux contraintes fixées par la législation générale existante ou future.. **Rappel des principales réglementations** dont la mise en application conduit à la protection des ouvrages : • La réglementation des Installations Classées pour la protection de l'environnement : - L'installation de centre de stockage de déchets, stockages de produits polluants, activité industrielle ou autres. - L'ouverture de carrières. • La Loi sur l'Eau et ses textes d'application. - TOUT PRELEVEMENT, D'EAU SOUTERRAINE NON DOMESTIQUE, POSTERIEUR A MARS 1993 ET SUPERIEUR OU EGAL A 8 M3/H EST SOUMIS A AUTORISATION. - Les nouveaux puits et forages devront faire l'objet d'une étude d'incidence détaillée à l'étiage afin d'éviter un abaissement du potentiel de la nappe. • L'arrêté préfectoral relatif au programme d'actions en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole. **Mises en conformité :** • Mise en conformité des dispositifs d'assainissement autonome. • Mise en conformité des bâtiments d'élevage. • Mise en conformité des forages actuels, en vue d'empêcher l'intercommunication des nappes et/ou l'infiltration des eaux de ruissellement, conformément à la Loi sur l'Eau. Les forages non exploités seront rebouchés en veillant à respecter la protection de la nappe captée. **Mesures immédiates à la mise en œuvre de l'arrêté :** • Le diagnostic, à la charge du Syndicat, du forage privé de La Roche, commune de Lorignac, référencé sous le numéro 2046, susceptible de mettre en communication plusieurs nappes.

Prescriptions applicables sur les périmètres de protection de Gratte-Pouils :

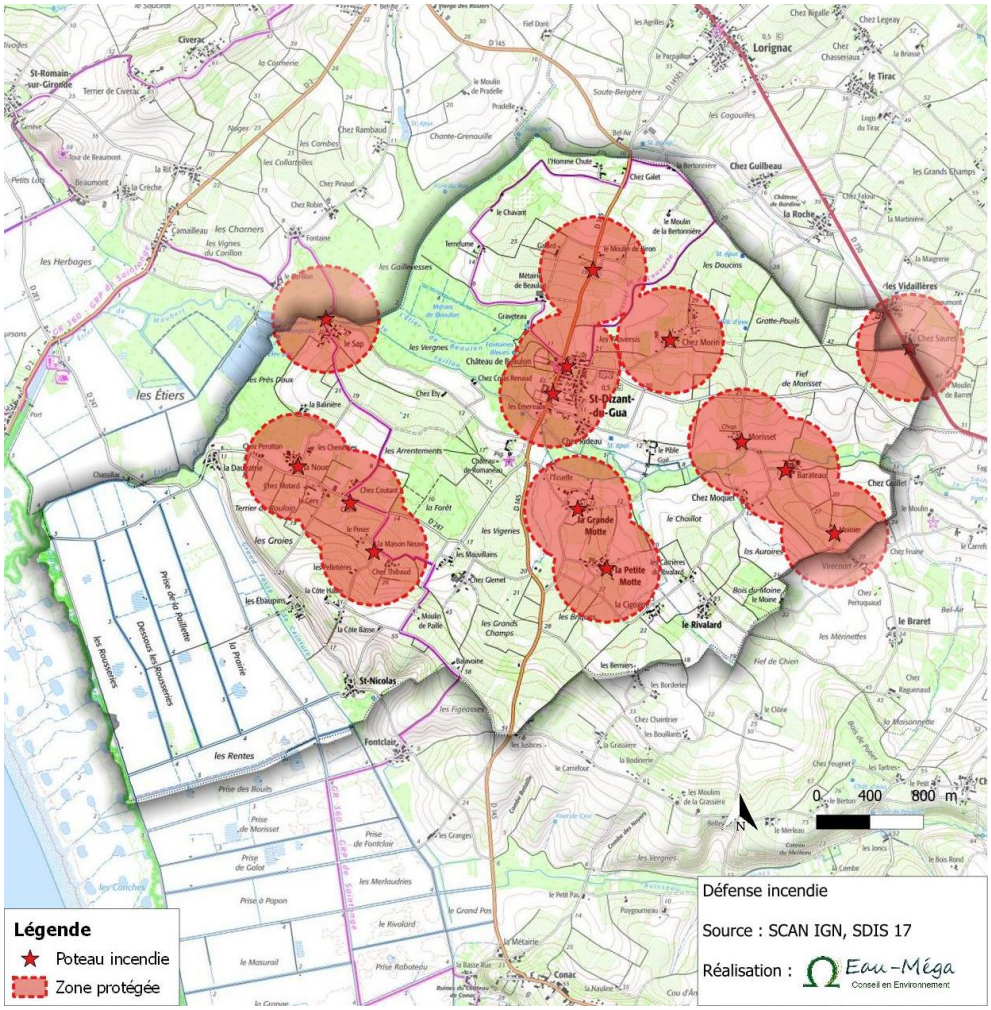
Les périmètres de protection immédiat et rapproché étant limités à la parcelle ZE 157 et le périmètre de protection éloigné inexistant, il n'y a pas de prescriptions particulières.



II.4.4.2. LA DEFENSE INCENDIE

Le débit d'eau pour la défense incendie est de 30m3/h pendant 2 heure. En appliquant une distance de 400 m autour de chaque poteau incendie, les zones situées dans l'emprise de défense incendie sont mises en évidence. La commune de Saint-Dizant-du-Gua est équipé de 13 poteaux incendie. Le bourg et quelques hameaux sont protégés mais de nombreux écarts ne disposent d'aucune protection.

La commune s'est engagée dans la réalisation d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie lors de la séance de délibération tenue en date du 15 janvier 2024.



Les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD)

En Charente-Maritime, les Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) sont réglementées par l'arrêté préfectoral n° 20EB768 du 2 décembre 2020.

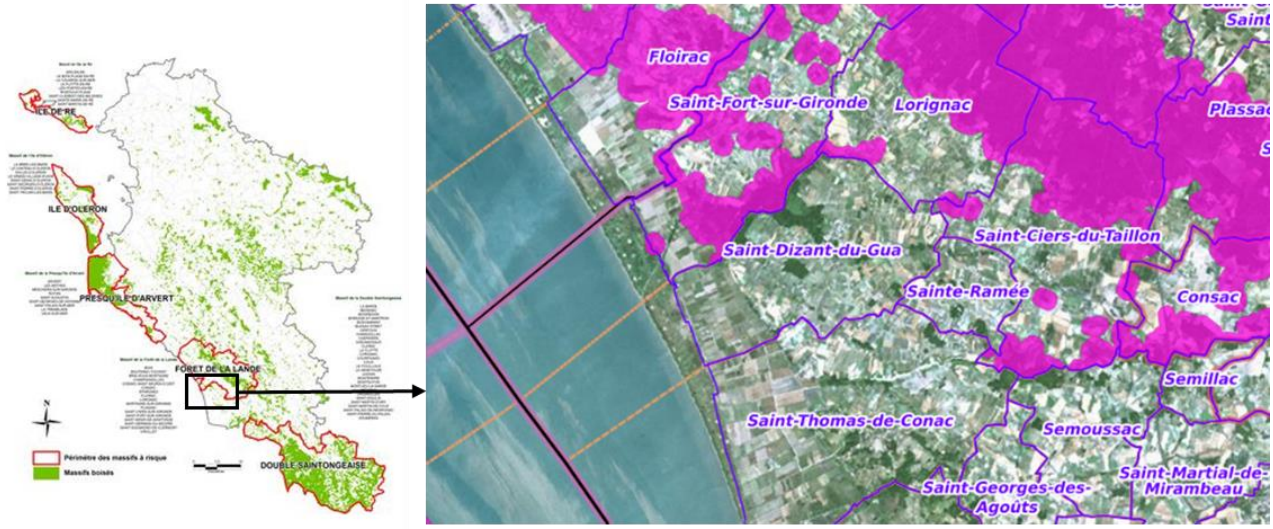
L'obligation de débroussailler concerne :

- Tous les espaces naturels « combustibles » (espaces en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements) situés dans les 72 communes du département classées à risque feux de forêt par le Plan Départemental de Protection des Forêts contre les Incendies, qui sont listées dans le décret du 2 décembre 2020.
- Les zones situées à moins de 200 mètres de ceux-ci (zone tampon de protection).

Sur ces secteurs, débroussailler est une obligation :

- Si le terrain est situé en zone U (urbaine) bâti ou non bâti,
- Si le terrain est situé en zone non urbaine et qu'il est bâti.

Sur l'illustration ci-dessous, la carte de gauche illustre la carte des massifs à risque feux de forêt dans le département (source : charente-maritime.gouv.fr). La carte de droite localise les secteurs soumis aux OLD (source : geoportail.gouv.fr). La commune de Saint-Dizant-du-Gua ne figure pas sur la liste des communes concernées par les dispositions de l'arrêté du 2 décembre 2020.



II.4.4.3. L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Seul le bourg dispose d'un réseau d'assainissement collectif. La commune dispose d'ailleurs d'un zonage d'assainissement comprenant uniquement cette zone. Il est consultable en annexe du PLU (annexe 6d).

Les eaux usées collectées sont acheminées vers la station d'épuration de la commune. Le système d'assainissement de la commune est une station de lagunage disposant de filtres à sables et dotée d'une capacité nominale de 280 EH.

D'après les informations transmises par Eau 17 en 2024, la charge en pollution entre 2019 et 2022 est d'environ 70% de la charge nominale. La capacité résiduelle de la station d'épuration est estimée à 96 EH, soit l'équivalent de 45 logements (en considérant la taille moyenne des ménages sur la commune, soit 2,09 personnes par ménage).

La capacité disponible de la station d'épuration sera comparée avec les objectifs d'urbanisation envisagés dans le PLU (cf. capacité d'accueil – chapitre II.6.1).

II.4.4.4. L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Les autres secteurs de la commune relèvent tous de l'assainissement individuel. D'après le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime, il existe 237 branchements ANC. Des diagnostics ont donc été organisés afin de vérifier que le fonctionnement de l'ensemble des dispositifs d'assainissement individuel existants sur la commune de Saint-Dizant-du-

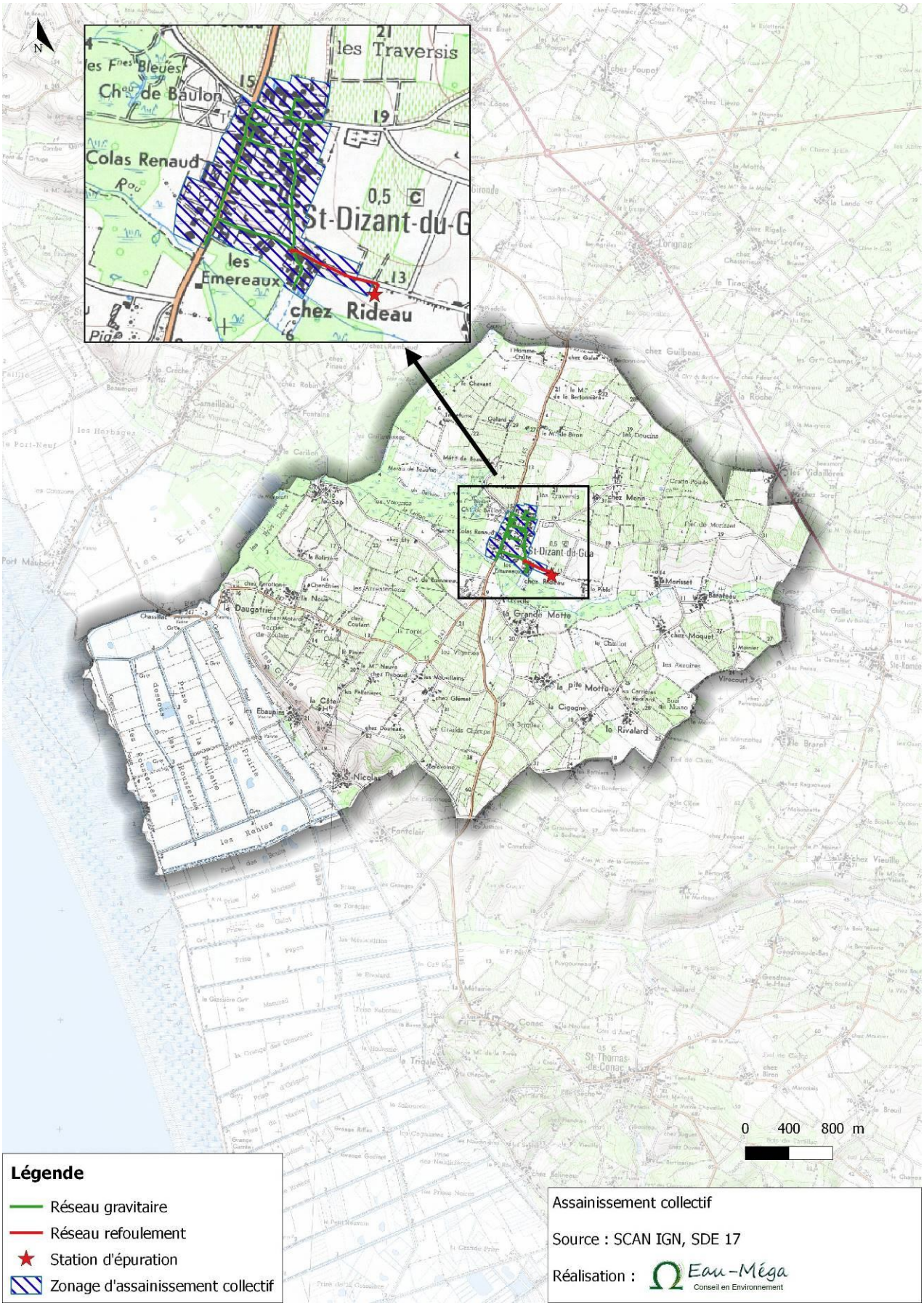
Gua ne risque pas d'entraîner une pollution des eaux et du milieu aquatique, et ne porte pas atteinte à la santé publique. La commune de Saint-Dizant-du-Gua présente 259 bâtiments classés en zone d'assainissement non collectif. Le bilan présenté est issu d'un état des contrôles des installations d'assainissement individuel établi par Eau 17 à la date du 10/12/2018.

- 17 habitations étaient vacantes ou abandonnées lors de la campagne (aucune production d'eaux usées domestiques),
- 5 propriétaires n'ont pas pu faire l'objet d'un contrôle de leur installation (refus, injoignable, …).
- 61 installations ont déjà été contrôlées par le Syndicat des Eaux il y a moins de 10 ans, dont 12 installations ont été réhabilitées durant la campagne de diagnostic de fonctionnement et d'entretien
- 10 propriétaires ont déposé un dossier de demande d'autorisation d'assainissement individuel afin de réhabiliter leurs dispositifs d'assainissement individuel pendant la campagne de diagnostic de fonctionnement et d'entretien

Catégorie	Nombre	Pourcentage
Installation ayant fait l'objet d'un contrôle d'exécution conforme	83	35%
Installation ayant fait l'objet d'un contrôle d'exécution non-conforme	3	1 %
Absence d'installation (travaux dans les meilleurs délais)	8	3 %
Installation présentant un danger pour la santé des personnes (travaux sous 4 ans)	49	21 %
Installation incomplète, sous-dimensionnée ou présentant un dysfonctionnement majeur (travaux sous 1 an si vente)	40	17 %
Installation présentant des défauts d'entretien ou d'usure	38	16 %
Installation ne présentant pas de problème le jour du contrôle	16	7 %
Total	**237**	**100 %**

En conclusion :

- 3 % des installations (soit 8 installations) sont à réhabiliter dans les meilleurs délais car elles ne possèdent aucun système d'assainissement : elles sont localisées vers les carrières du Rivalard, Chez Morin, Les Baupins, Clône et La Grande Motte
- 21 % des installations (soit 49 installations) sont à réhabiliter dans un délai maximum de 4 ans car elles présentent un danger pour la santé des personnes (contact direct des eaux usées et des personnes, risque de chute des personnes dans les ouvrages d'assainissement, installations situées en zone à enjeu sanitaire) : elles sont localisées au Sud-Ouest de la commune, Chez Morin, La Grande Motte et la Cigogne
- 17 % des installations (soit 40 installations) nécessiteront des travaux obligatoires s'il y a vente de l'immeuble. Ces travaux devront être réalisés sous un délai d'1 an suivant la date de signature de l'acte de vente définitif.
- 16 % des installations (soit 38 installations) nécessitent un entretien ou des travaux mineurs destinés à améliorer le fonctionnement du dispositif,
- 15 % des installations (soit 25 installations) ne font l'objet d'aucun travaux ni d'aucune recommandation d'amélioration.


les Traversis
Colas Renaud
St-Dizant-du-G
les Emereaux
chez Rideau
0 400 800 m
Légende
Réseau gravitaire
Réseau refoulement
Station d'épuration
Zonage d'assainissement collectif
Assainissement collectif
Source : SCAN IGN, SDE 17
Réalisation : Eau-Méga
Conseil en Environnement

>

II.4.4.5. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La commune est caractérisée par un relief relativement marqué. La gestion des eaux pluviales s'y fait donc principalement par ruissellement vers les cours d'eau et fossés.

La gestion des eaux pluviales est différente selon que l'on se trouve en milieu urbain ou en zone rurale.

Un réseau de collecte des eaux pluviales existe dans le bourg. Cela se matérialise par des caniveaux équipés de grilles avaloirs depuis lesquelles les eaux pluviales sont acheminées jusqu'au Taillon.

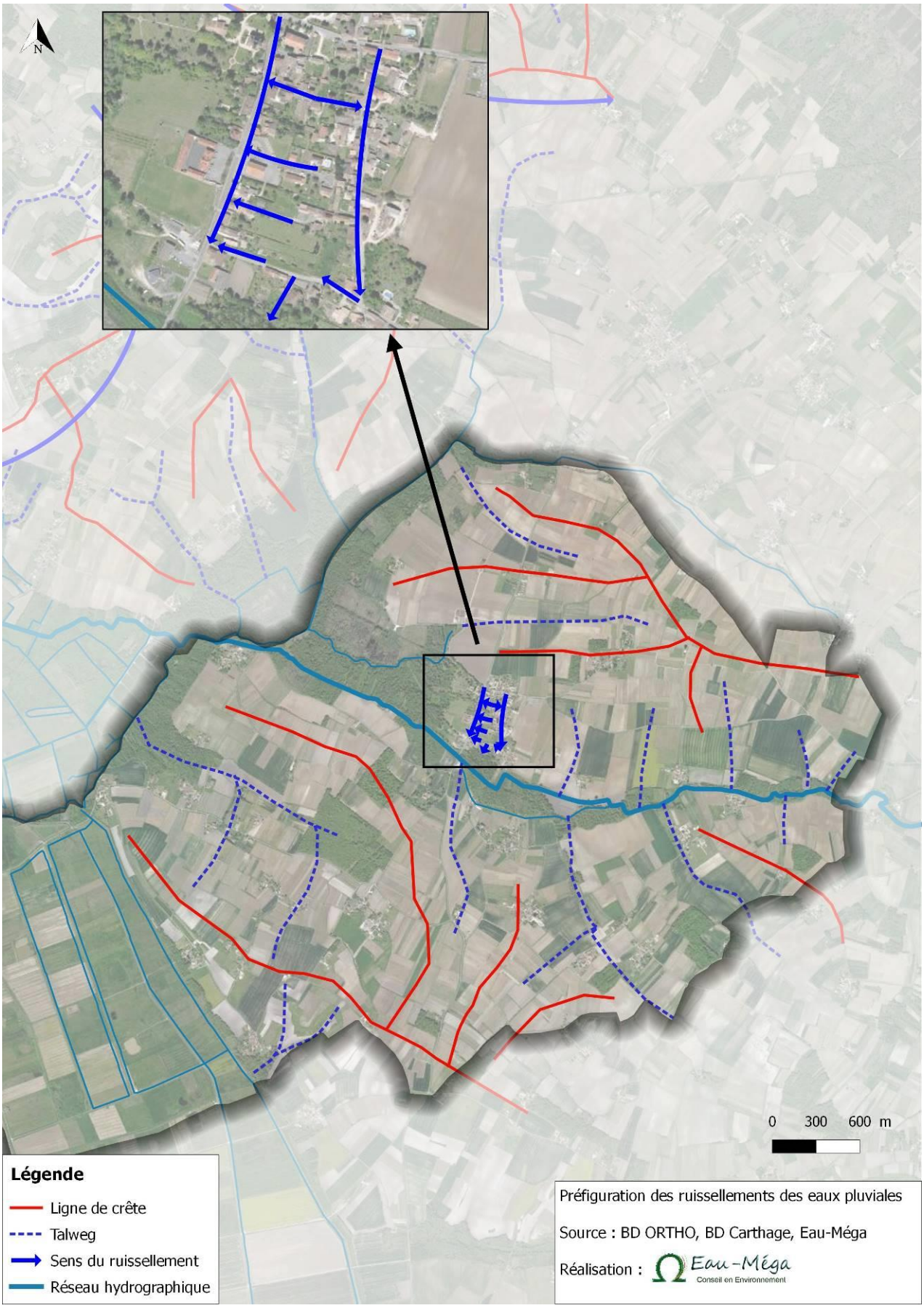
On peut observer le même type de collecte dans les hameaux et villages notamment ceux situés sur le coteau et marqué par un relief important. Les eaux de ruissellement convergent vers des fossés qui acheminent les eaux vers le marais. Dans d'autres écarts, les eaux ruissellent en surface et rejoignent par gravité le milieu naturel (marais, Taillon, …).

Collecte des eaux par des caniveaux dans le bourg

Collecte des eaux par des caniveaux à Saint-Nicolas

Exutoire pluvial dans le Taillon

Fossé à Saint-Nicolas


N
0 300 600 m
Légende
Ligne de crête
Talweg
Sens du ruissellement
Réseau hydrographique
Préfiguration des ruissellements des eaux pluviales
Source : BD ORTHO, BD Carthage, Eau-Méga
Réalisation : Eau-Méga
Conseil en Environnement

II.4.5. RISQUES ET NUISANCES - BILAN ET ENJEUX

BILAN ET ENJEUX
Le bourg de Saint-Dizant-du-Gua est peu soumis aux risques. Le risque le plus important est lié à l'aléa retrait/gonflement des argiles mais aucun dégât n'a été signalé à ce jour. L'analyse des risques et des nuisances dans le cadre du PLU est importante car elle permet de positionner les zones urbanisables de façon à ne pas exposer de nouvelles populations à ces risques et nuisances. Les installations d'assainissement individuelles n'étant pas toujours conformes aux normes en vigueur, les eaux usées constituent une source de pollution du milieu aquatique non négligeable. Dans le cadre du PLU, il est important de connaître l'état des réseaux afin de définir la possibilité d'accueil de nouvelles populations et la localisation des zones urbanisables. Ici, le réseau d'assainissement collectif est en capacité de traiter environ 45 logements.

ORIENTATIONS GENERALES
INTEGRER DANS LE PROJET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES ALEAS ET DES NUISANCES **- préserver strictement les secteurs concernés par le risque submersion** **- ne pas développer l'urbanisation à proximité des entreprises, des activités et des voies génératrices de nuisances** **- intégrer la problématique de gestion du pluvial et la gestion des risques, dans les choix d'aménagement** **- prendre en compte les aléas, les risques naturels et technologiques**

II.5 – DOCUMENTS ET PROGRAMMES REGLEMENTAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

II.5.1 – PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL (PCAET)

Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire. L'article 188 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte confie aux intercommunalités à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants la mise en place du PCAET. Une fois validé, sa durée est de 6 ans.

Ce projet territorial de développement durable prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- L'adaptation au changement climatique
- La sobriété énergétique
- La qualité de l'air
- Le développement des énergies renouvelables

Il s'articule en lien avec les objectifs nationaux inscrits dans la Loi de Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) à l'horizon 2030 :

- Une réduction de 40% des émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990
- Une réduction de 20% de la consommation énergétique finale par rapport à 2012
- 32% d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie

La Communauté de Communes de la Haute Saintonge dispose d'un PCAET approuvé par arrêté préfectoral du 31 mars 2021. La CDCHS, déjà territoire TEPOS (réseau des territoires à énergie positive), s'est fixée comme objectif dans un scénario volontariste d'atteindre 51 % de la consommation finale d'énergie d'origine renouvelable en 2030.

Le PCAET se divise ainsi en 5 axes d'action :

- ✓ Axe 1 : Vers un territoire exemplaire qui pilote le PCAET
- ✓ Axe 2 : Vers un territoire sobre et qui développe ses énergies renouvelables
- ✓ Axe 3 : Vers un territoire qui développe un nouveau mode de mobilité
- ✓ Axe 4 : Vers un territoire qui s'adapte au changement climatique
- ✓ Axe 5 : Vers un territoire préservé où il fait bon vivre

II.5.2 - PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers du département de la Charente Maritime a été approuvé en 2013. Il fixe les orientations générales pour la prévention et la gestion des déchets à l'horizon 2025.

Le programme de prévention repose sur 5 axes :

- ➢ Exemplarité et implication du département de la Charente-Maritime ;
- ➢ Relais des campagnes nationales ;
- ➢ Développer le réemploi et la réparation ;
- ➢ Sensibilisation du Grand public et éducation des scolaires à la prévention des déchets ;
- ➢ Sensibiliser et impliquer les professionnels dans la prévention.

Il n'existe pas de déchetterie ou d'installation de traitement des ordures ménagères sur la commune.

II.5.3 - SDAGE ADOUR-GARONNE

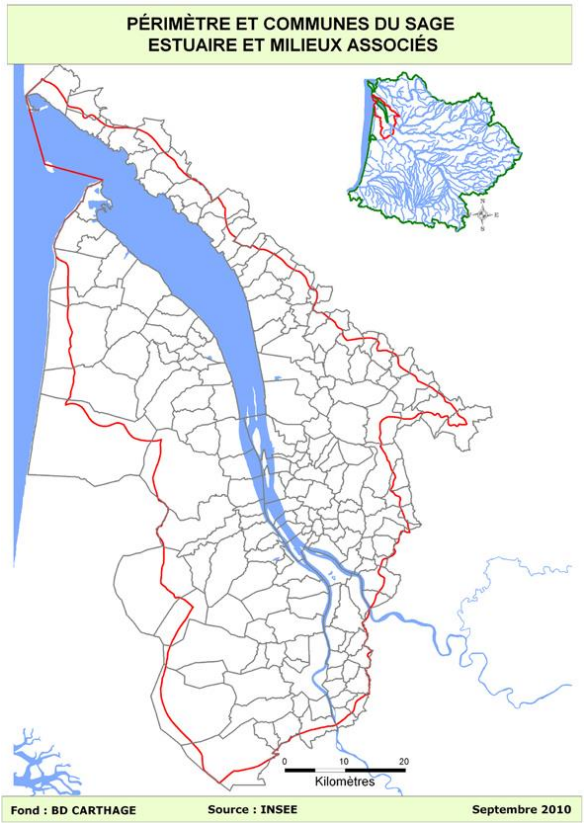
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Adour Garonne a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Adour-Garonne contre seulement un quart aujourd'hui.

Pour cela des orientations fondamentales et des dispositions sont prévues pour atteindre les objectifs d'atteinte du bon état des eaux. Certaines ont des implications directes lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

A l'issue de l'élaboration du PLU de Saint-Fort-sur-Gironde, la synthèse des mesures prises pour répondre aux objectifs du SDAGE sera réalisée. Les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées ci-après :

ORIENTATION A. CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE
Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs
Mieux connaître pour mieux gérer
Développer l'analyse économique dans le SDAGE
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire - **Partager la connaissance des enjeux environnementaux avec les acteurs de l'urbanisme** - **Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire, dans une perspective de changements globaux**
ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS
Agir sur les rejets en macropolluants et micropolluants
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux, des estuaires et des lacs naturels
ORIENTATION C. AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE
Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique
Gérer la crise
ORIENTATION D. PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral
Préserver et restaurer la continuité écologique
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

II.5.4 - SAGE ESTUAIRE DE LA GIRONDE ET MILIEUX ASSOCIES



Le SAGE a été adopté par la Commission Locale de l'Eau en juin 2013 et a été arrêté en août 2013. A l'issu de l'état des lieux, 9 enjeux prioritaires ont été définis.

- Le bouchon vaseux
- Les pollutions chimiques
- La préservation des habitats benthiques
- La navigation
- La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants
- Les zones humides
- L'écosystème estuarien et la ressource halieutique
- Le risque d'inondation
- L'organisation des acteurs

Par la suite, le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable a défini 10 orientations chacune composées d'orientations :

L'environnement global et la place de l'estuaire dans son bassin versant
Le fonctionnement du bouchon vaseux
Les pollutions chimiques
La préservation des habitats benthiques
La navigation
La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants
Les zones humides
- **Compatibilité des documents d'urbanisme avec les objectifs de préservation**
L'écosystème estuarien et la ressource halieutique
Le risque d'inondation
- **Préserver les zones naturelles d'expansion des crues** - **Mettre en œuvre des politiques de réduction de la vulnérabilité**
L'organisation des acteurs et le financement des actions

Parmi ces dispositions certaines concernent plus directement le PLU (dispositions en gras) qui se doit d'être compatible avec les objectifs du SAGE.

Le règlement indique que les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau de zones humides sont interdits. Cette règle s'applique à tous les projets, qu'ils relèvent de la police du maire ou de la police de l'eau.

II.5.5 - LE SCOT DE LA HAUTE SAINTONGE

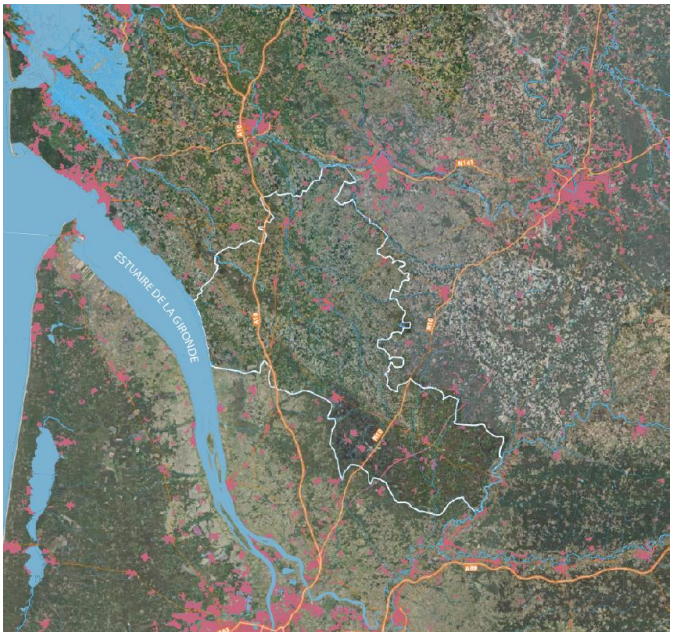
Le SCOT a été engagé par délibération du conseil communautaire du 30 septembre 2016 et approuvé en février 2020.

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) ont remplacé les schémas directeurs, en application de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000. Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Le SCoT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence et fixera le rapport de compatibilité pour les documents communaux (PLU et cartes communales). Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

Les relations entre les documents communaux et intercommunaux d'urbanisme et le SCOT

Au terme des articles L122-1-15 et R 122- 5 du Code de l'urbanisme, les plans, opérations et programmes suivants **doivent être compatibles** avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT :

- Les programmes locaux de l'habitat (PLH), les plans de déplacements urbains (PDU), les schémas de développement commercial, **les plans locaux d'urbanisme (PLU)**, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales ;
- Les zones d'aménagement différé (ZAD) et les périmètres provisoires de ZAD, les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements de plus de 5 000 m² de surface de plancher, la constitution, par des collectivités et établissements publics, de réserves foncières de plus de cinq hectares d'un seul tenant ;
- Les autorisations d'exploitation commerciale prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce et les projets prévus par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée.



« Le territoire de la Haute-Saintonge est situé au Sud de la Charente-Maritime, il jouxte trois départements (la Charente, la Dordogne et la Gironde). Situé également en dehors des systèmes et aires urbains, il pourrait se définir comme un territoire faiblement attractif, d'autant plus qu'il est faiblement polarisé.

En effet, les polarités principales du territoire que sont Pons, Jonzac et Montendre représentent près de 15% du poids démographique du territoire du SCoT de la Haute-Saintonge pour une population respective de 4 116, 3 645 et 3 226 habitants. Les 67 537 habitants du territoire sont répartis sur 129 communes. »

Source : diagnostic transversal du SCOT de la Haute Saintonge

Le PADD du SCOT

Les ORIENTATIONS GENERALES du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCOT :

A. Le positionnement stratégique du territoire.

a. Tirer parti d'un positionnement géographique privilégié.

b. Revendiquer la richesse de ses ressources et la reconnaissance d'un territoire à énergie positive.

B. Les axes de développement.

AXE I : Valoriser la qualité de vie du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement.

1. Préserver et valoriser le cadre paysager et naturel.
2. Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources naturelles et l'espace.
3. Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique.
4. Réduire la vulnérabilité des biens et de personnes face aux risques.

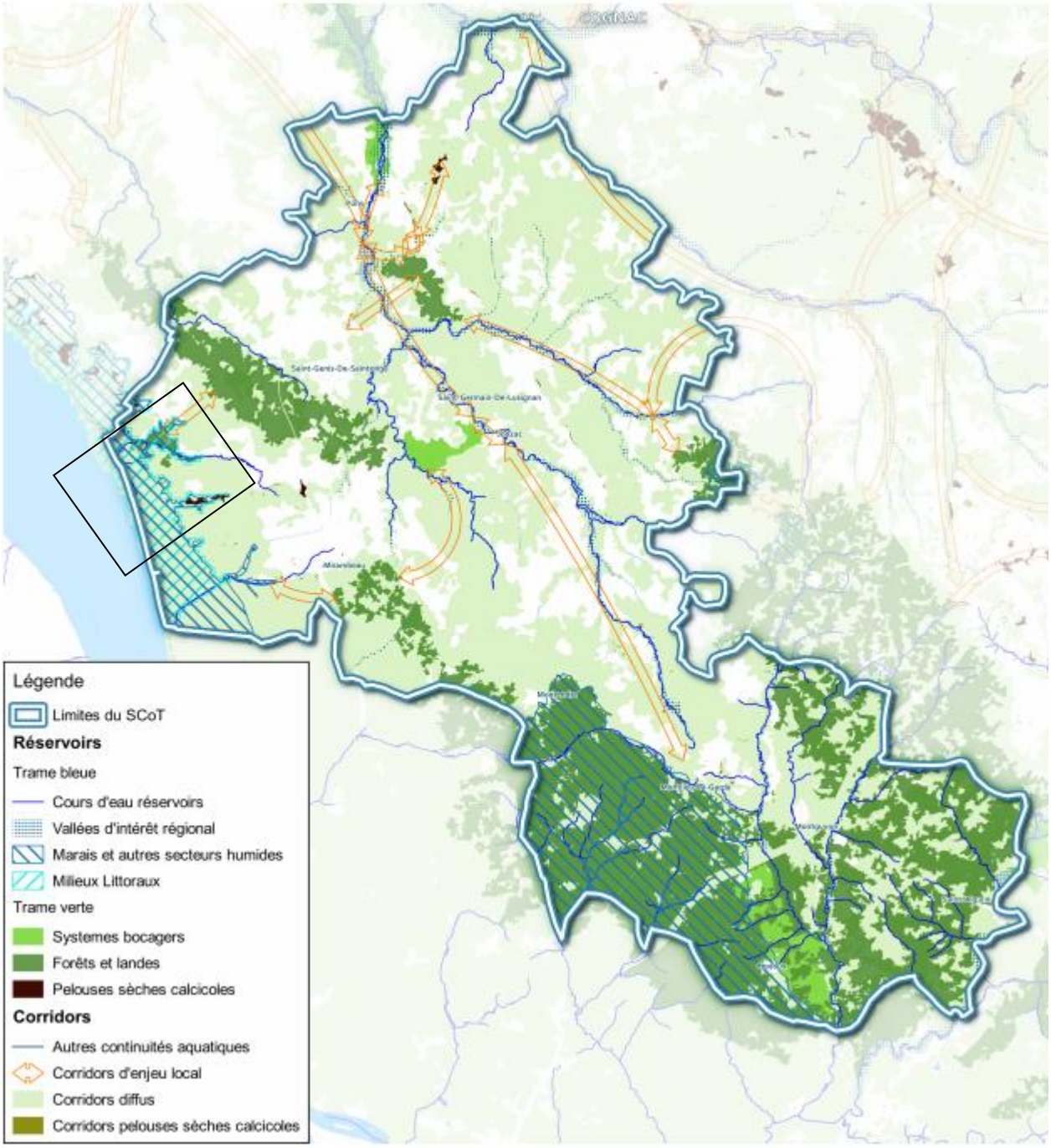
AXE II : Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant.

1. Organiser le développement économique.
2. Diversifier et renforcer la lisibilité des espaces économiques.
3. Amplifier l'offre thermale et diversifier les activités éco-touristiques.
4. Soutenir les filières économiques existantes et émergentes.

AXE III : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

1. Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.
2. Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles.
3. Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.
4. Amplifier l'offre de santé autour du centre hospitalier de Jonzac et des nouvelles perspectives offertes par la *e-santé*.
5. Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.

La TVB du SCOT



Cf. Chapitre « Trames vertes et bleues »

La trame verte et bleue à l'échelle communale vient préciser ces enjeux. Ainsi sont bien identifiés comme réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue locale la forêt de la Lande, les marais et les boisements alluviaux. Une sous-trame pelouse calcicole a été ajoutée puisqu'un coteau calcaire débutant en partie ouest de la commune et se poursuivant vers l'ouest présente un habitat favorable aux pelouses calcicoles.

Tout comme dans la trame verte et bleue du SCOT, un corridor terrestre a été identifié entre les boisements alluviaux et la forêt de la Lande. En revanche, la trame verte et bleue communale fait état de nombreux corridors terrestres rendus possibles par la présence de nombreux boisements épars sur l'ensemble du territoire communal.

II.5.6 - LE SRADDET APPROUVE LE 27/03/2020

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil régional et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

Le SRADDET s'est aujourd'hui substitué au SRCAE et au SRCE.
« En application de la loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015, le « schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires » (SRADDET) se substitue à plusieurs schémas régionaux sectoriels (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire, schéma régional de l'intermodalité, schéma régional de cohérence écologique, schéma régional climat air énergie) et intégrer à l'échelle régionale la gestion des déchets.
(…)
Élaboré sous la responsabilité du Conseil régional, le SRADDET a été adopté le 16 décembre 2019 par l'Assemblée régionale, approuvé le 27 mars 2020 par la Préfète de région, se substituant ainsi aux schémas sectoriels dont les SRCAE (Schéma Régional Climat Air Énergie) – devenus caducs ».

68

Orientation 1 - Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois 70

Objectif stratégique 1.1 : Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles 71

Objectif stratégique 1.2 : Développer l'économie circulaire 83

Objectif stratégique 1.3 : Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter 88

Objectif stratégique 1.4 : Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée 96

Objectif stratégique 1.5 : Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde 107

Orientation 2 - Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux 111

Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat 113

Objectif stratégique 2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau 122

Objectif stratégique 2.3 : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain 132

Objectif stratégique 2.4 : Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation 156

Objectif stratégique 2.5 : Etre inventif pour limiter les impacts du changement climatique 165

Orientation 3 - Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous 170

Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux 171

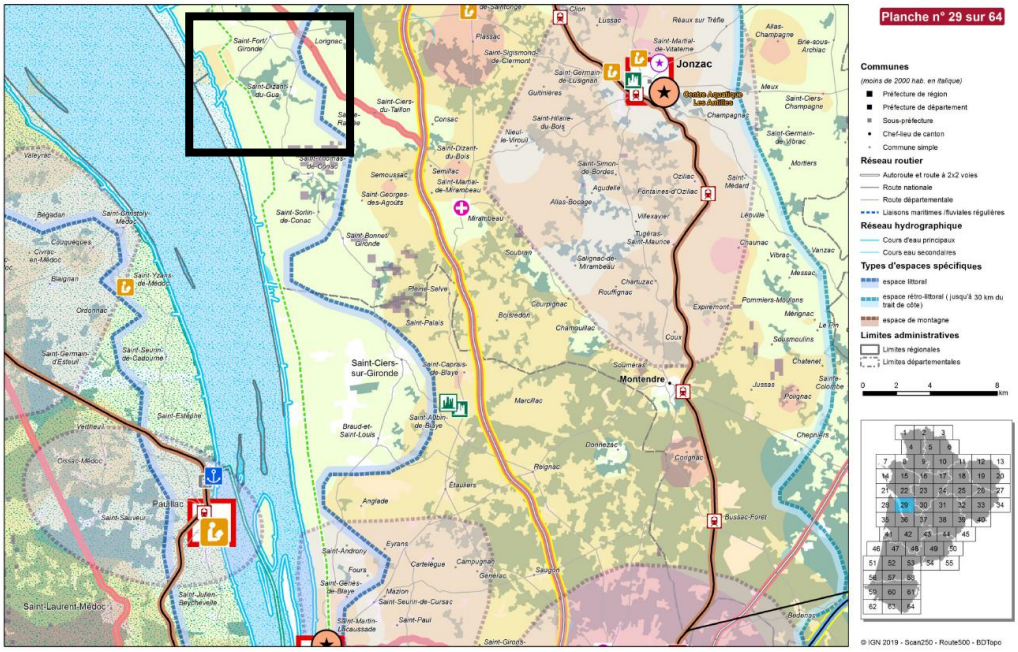
Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs 179

Objectif stratégique 3.3 : Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité 185

Objectif stratégique 3.4 : Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages 190

Extraits carte de synthèse des objectifs du SRADDET

Carte de synthèse des objectifs du SRADDET – 1/150 000ième

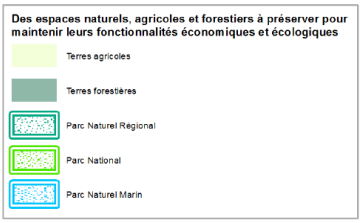


2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat

31. Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier
32. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (numériques, eau/assainissement, etc.)
33. Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux
34. Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social)
35. Développer la nature et l'agriculture en ville et en périphérie
36. Requalifier les entrées de villes et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité
37. Valoriser les eaux pluviales et les eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation source de rafraichissement naturel

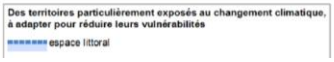
2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau

38. Garantir la ressource en eau en quantité et qualité, en préservant l'alimentation en eau potable, usage prioritaire, et en économisant l'eau dans tous ses types d'usage
39. Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier
40. Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)
41. Préserver et restaurer la biodiversité pour enrayer son déclin
42. Préserver et restaurer la qualité des paysages et leur diversité



2.5 : Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique

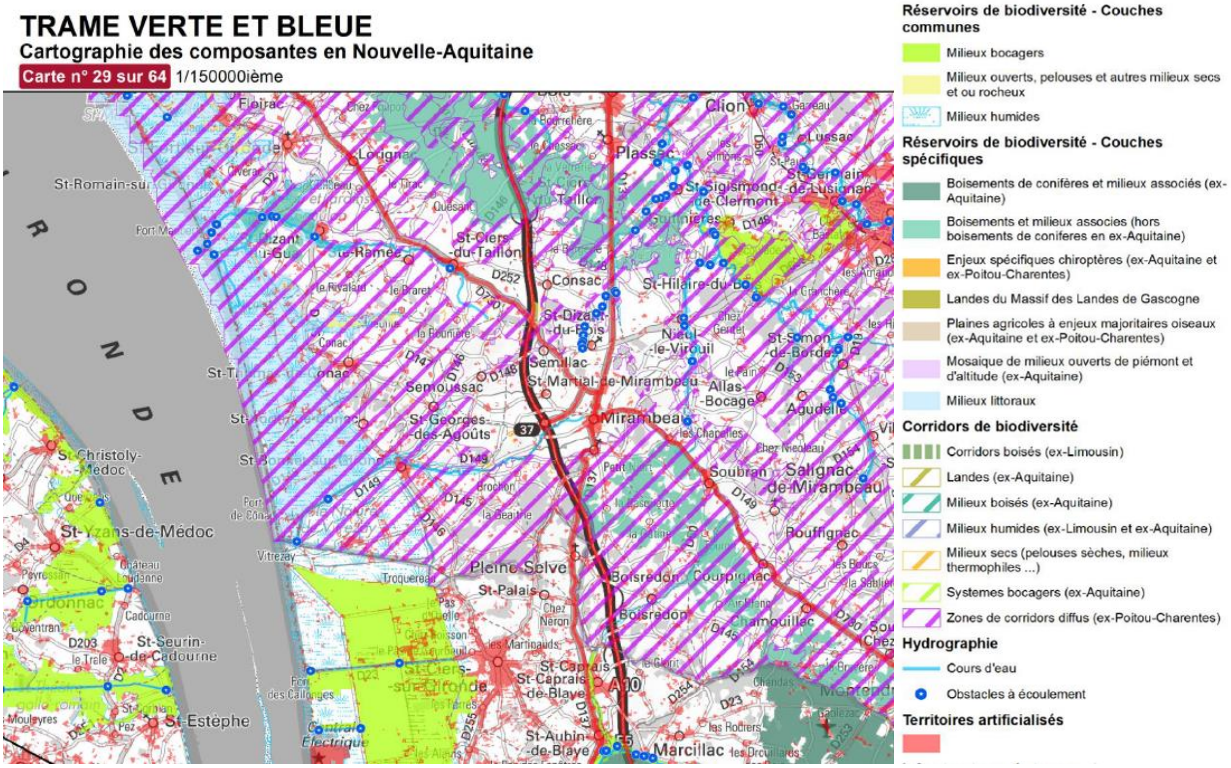
61. Renforcer la protection de la ressource forestière contre les divers risques, accrus pas les dérèglements climatiques
62. Définir et appliquer les stratégies locales d'adaptation par une anticipation des risques
63. Reconquérir et renaturer les espaces naturels littoraux et rétro littoraux pour limiter les conséquences des risques côtiers amplifiés par les dérèglements climatiques



Saint-Dizant-du-Gua n'est pas identifiée au SRADDET comme centre-ville ou centre bourg de l'armature territoriale régionale. Les pôles les plus proches sont Jonzac et Mirambeau.

La commune est caratérisée par :

- **L'absence de croissance urbaine**
- **La prédominance de terres agricoles (légende poché vert pâle) et boisements (légende vert foncé)**
- **Parc naturel marin (légende pointillé bleu)**
- **Espace littoral (tireté bleu)**
- **Itinéraire véloroute/voie verte à renforcer**



Cela implique que le projet communal soit renforcé PRINCIPALEMENT/PRIORTAIREMENT sur les objectifs SRADDET suivants (marqués par une croix X):

1 - UNE NOUVELLE-AQUITAINE DYNAMIQUE **Des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois**	
1.1 : Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles	
1. Construire un environnement d'accueil et d'accompagnement favorable au développement des entreprises sur tout le territoire régional	
2. Ancrer les usines à la campagne en accompagnant un modèle de production industrielle durable dans les territoires ruraux	
3. Développer une agriculture performante sur les plans économique, social et environnemental	**X**
4. Pérenniser les activités humaines en milieu rural en favorisant l'installation en agriculture et la transmission des exploitations agricoles	**X**
5. Valoriser la ressource en bois avec une gestion durable et multifonctionnelle des forêts	
6. Permettre par un aménagement harmonieux, le développement durable de l'économie de la pêche, des cultures marines et de l'aquaculture maritime et continentale	**X**
7. Développer des destinations touristiques durables avec les acteurs locaux	
8. Favoriser un maillage de l'offre touristique sur l'ensemble du territoire et conforter les sites touristiques à forte fréquentation par un aménagement durable	

9. Anticiper les impacts du changement climatique pour le secteur du tourisme	X
10. Favoriser le tourisme d'itinérance par un maillage d'itinéraires doux à l'échelle régionale	X
2- UNE NOUVELLE-AQUITAINE AUDACIEUSE **Des territoires innovants pour répondre aux défis démographiques et environnementaux** **2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat**	X
31. Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier	X
32. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (numériques, eau/assainissement, etc.)	X
33. Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux	X
34. Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social)	X
35. Développer la nature et l'agriculture en ville et en périphérie	X
36. Requalifier les entrées de villes et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité	X
37. Valoriser les eaux pluviales et les eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation source de rafraichissement naturel	X
2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau	X
38. Garantir la ressource en eau en quantité et qualité, en préservant l'alimentation en eau potable, usage prioritaire, et en économisant l'eau dans tous ses types d'usage	X
39. Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier	X
40. Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques)	X
41. Préserver et restaurer la biodiversité pour enrayer son déclin	X
42. Préserver et restaurer la qualité des paysages et leur diversité	X
2.3 : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain	
2.4 : Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation	
2.5 : Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique	X
61. Renforcer la protection de la ressource forestière contre les divers risques, accrus par les dérèglements climatiques	X
62. Définir et appliquer les stratégies locales d'adaptation par une anticipation des risques	X
63. Reconquérir et renaturer les espaces naturels littoraux et rétro littoraux pour limiter les conséquences des risques côtiers amplifiés par les dérèglements climatiques	X

Fascicule des règles du SRADDET

Le fascicule des règles constitue la deuxième partie du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Le schéma étant structuré autour de trois éléments principaux :

- Le rapport comprenant la synthèse de l'état des lieux et la stratégie déclinée au travers de 80 objectifs
- **Le fascicule** regroupant les règles, les mesures d'accompagnement et les indicateurs de suivi/évaluation
- Les annexes

Il a pour objet :

- D'exposer les règles prévues par la Région pour contribuer à atteindre les objectifs fixés, en vertu de l'article L.4251-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
- De faciliter la mise en oeuvre de ces règles sur le territoire régional,
- De proposer un dispositif de suivi et d'évaluation

Les règles du SRADDET s'imposent dans un rapport de compatibilité aux décisions et Schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou en l'absence de SCoT applicable, **aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** communaux et intercommunaux (PLUi) et aux documents tenant lieu de PLU (article L. 4251-3 du CGCT), et, en l'absence, aux cartes communales.

II.5.7 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Source : DDTM, 01/2024

Commune de Saint-Dizant-du-Gua

Liste des servitudes d'utilité publique

État des éléments connus par le SA au 31 janvier 2024

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Servitudes relatives à la conservation du patrimoine				
Patrimoine naturel – Eaux				
A4	Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux	Berges du Taillon et affluents	AP 10/06/1982	DDTM 17
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage « Les Fontaines Bleues » – commune de Saint-Dizant-du-Gua)	AP 23/02/2004	ARS
		Périmètre de protection immédiate et rapprochée du captage « Gratte-Pouils-F2 » – commune de Saint-Dizant-du-Gua)	AP 10/07/2015	ARS
Patrimoine culturel – Monuments historiques				
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Château de Beaulon : façades, toitures, escalier, trois cheminées les plus anciennes situées : au rez-de-chaussée, dans la salle à manger et la cuisine et, à l'étage, dans la chambre à l'extrémité orientale du Château ; la fuie (pigeonnier) (commune de Saint-Dizant-du-Gua) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AP 16/12/1987	UDAP
AC1	Abords des monuments historiques	Périmètre de protection de 500 m autour du Château de Beaulon : façades, toitures, escalier, trois cheminées les plus anciennes situées : au rez-de-chaussée, dans la salle à manger et la cuisine et, à l'étage, dans la chambre à l'extrémité orientale du Château ; la fuie (pigeonnier) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 16/12/1987	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	UDAP
		Périmètre de protection de 500 m autour du Moulin à vent : en totalité avec son mécanisme, les façades et les toitures du logis y compris les pièces de l'ancienne boulangerie (commune de Saintes-Ramée) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 13/11/1989	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	UDAP
Patrimoine culturel – Monuments naturels et sites				
AC2	Servitude relative aux sites inscrits et classés	Ensemble formé par le Parc de Beaulon et les Fontaines Bleues – immeuble en site inscrit	AM 24/05/1993	DREAL
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements				
Communications – Cours d'eau				
EL3	Servitude de halage et de marchepied	Servitude de marchepied des propriétés riveraines de la Gironde	Art. L. 2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques	Port autonome de Bordeaux
Communications – Circulation aérienne				
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	STAC - SNIA
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques				
Salubrité publique – Cimetières				
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Cimetière : Route de Chez Morin	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune

II.6 - APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

NOTA : L'estuaire, au sens de la Loi Littoral, ne doit pas être confondu avec l'estuaire au sens géographique. Dans les estuaires, le rivage de la mer remonte jusqu'à la limite transversale de la mer qui se situe parfois plusieurs kilomètres en amont de l'embouchure. Ce n'est qu'une fois cette limite franchie que la mer cède la place à la rivière.

Le PLU en vigueur n'applique pas strictement la loi Littoral

- **Zonages constructibles pour l'habitat sur des entités qui ne sont ni le bourg agglomérés ni des « SDU » (secteurs déjà urbanisés) identifiés au SCOt : petits hameaux, écarts bâtis…**
- **Non-respect des discontinuités de l'urbanisation**
- **Non-respect de certaines coupures d'urbanisation**
- **Confusion et incompréhension des pétitionnaires**
- **Contentieux et coûts pour la commune**

II.6.1 - LA CAPACITE D'ACCUEIL

Pour organiser le développement du territoire et définir la constructibilité dans le PLU, la capacité d'accueil doit être appréciée. Celle-ci détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques.

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- La préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme,
- L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- La protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
-
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'objectif est d'évaluer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logements, d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois et enfin de réseaux d'assainissement et d'eau potable, de défense incendie, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacements de la population résidente et saisonnière.

Capacité du territoire à intégrer de nouvelles populations :

Accueil de logements / de nouveaux habitants :

1/ Dans le programme « Stade » : court terme (2024/2027)
Voir chapitre III-2-3 ETUDE DE DENSIFICATION DU BOURG - BILAN CHIFFRE

Potentiel : environ 25 logements

Soit environ 50 habitants « à l'année »

2/ Dans les espaces résiduels du centre-bourg : court-moyen terme (résiduel diffus et rue des Emereaux

Potentiel :
19 logements sans rétention/dureté foncière
11 logements avec dureté foncière et délais d'aménagement/urbanisation > 10 ans*

Soit environ 20/22 habitants

**Ces logements ne seront pas tous produits dans les 10 années à venir, plutôt dans un temps « long » de15 à 20 ans (notamment dans le secteur rue des Emereaux/ cœur d'îlot au sud-est du bourg, étudiée par l'EPF sans résultat en termes d'acquisitions – zone de »gel » inscrite au PLU).*
Les capacités chiffrées sont donc à minorer en raison des cas de blogages fonciers, dureté foncière , temps de mise en œuvre des projets :

3/ dans les espaces résiduels des 3 SDU
VOIR DETAIL CHAPITRE SUIVANT et chapitre III - III.2.4- ETUDE DE DENSIFICATION DES 3 SDU - BILAN CHIFFRE

Potentiel :
- La Grande Motte : 9
- La Petite Motte : 7
- Le Sap : 7

Total : 23 logements

Soit 48 habitants (23 * 2,1 pers/ménage TMM)

Estimation minorée avec dureté foncière et délais (>10 ans) :
- 14 logements (les 2/3), soit 1 à 2 logements/an

Soit 30 habitants

4 / Via La reconquête de logements vacants

Potentiel :
1/3 des logements identifiés mi 2023 ; soit une dizaine de logements « RP » produits dans le parc vacant (hypothèse ambitieuse car la plupart des logements vacants sont achetés et réhabilités par des résidents secondaires sur la commune « littorale »

Soit 21 habitants
(10 * 2,1 pers/ménage TMM)

5 / Via les changements de destination potentiels
16 bâtis identifiés

Potentiel :
Environ 16 logements possibles à moyen-long terme
Environ 7 logements transformés sur les 10 années à venir (env. 50 %) (moins de 1 /an)

Soit 15 habitants
(7 * 2,1 pers/ménage TMM)

TOTAL : entre 100 et 150 habitants/résidents
Dont une centaine dans le bourg et les 3 SDU, y compris parc vacant

Capacités des réseaux :

- Alimentation en eau potable
- Assainissement des eaux usées
- Gestion des eaux pluviales
- Défense incendie

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'ensemble de la commune est alimenté par le réseau d'alimentation en eau potable. L'eau distribuée en 2022 est conforme aux limites de qualité fixées par la règlementation. Elle permet d'alimenter la commune de Saint-Dizant-du-Gua, mais également Saint-Ciers-du-Taillon et Sainte-Ramée.

La commune de Saint-Dizant-du-Gua est concernée par les périmètres de protection du captage des Fontaines Bleues et du captage de Gratte-Pouils. Afin de préserver la ressource en eau, le PLU doit se conformer aux arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de protection des captages.

NB : Aucun potentiel d'accueil de population ne se situe dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages. Les terrains sont la propriété du syndicat des eaux EAU 17.

Aucun potentiel de logements à construire (résiduels du bourg et des 3 SDU) ne se situe dans le périmètre de protection éloignée.

Quelques potentiels de changements de destination et logements vacants se situent au sein du périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines Bleues. Les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral associé au captage est compatible avec l'habitat, à condition de **veiller à la conformité des dispositifs d'assainissement autonome**.

2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La commune est dotée d'un zonage d'assainissement collectif qui couvre le bourg. Les autres secteurs de la commune relèvent tous de l'assainissement individuel.

Les potentiels urbanisables du centre-bourg (à court et court-moyen termes) dépendent donc de la station d'épuration de la commune, qui présente une capacité résiduelle de 96 EH, soit l'équivalent d'environ 45 logements (96 EH / 2,09 pers/ménage). Le potentiel de production en logements dans le bourg permettra l'accueil de 70/72 habitants à l'année, soit 25 logements dans le cadre du programme « stade » et 11 logements dans les espaces résiduels du centre-bourg (cf. paragraphe précédent).

La capacité de la station d'épuration est donc suffisante pour traiter les eaux usées qui seraient nouvellement générées si l'ensemble du potentiel en logements permis dans le cadre du PLU était réalisé (sachant que le besoin réel estimé sur la durée du PLU est de 38 logements, en intégrant les 25 logements qui seront créés par le projet mixte « stade »).

Les anciens bâtiments agricoles identifiés pour changement de destination potentiel sont tous hors zonage d'assainissement collectif, avec aptitude des sols à l'assainissement autonome peu favorable, favorable, très favorable.

3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il existe dans le bourg un réseau collectif des eaux pluviales.

Les potentiels urbanisables du centre-bourg (à court et court-moyen termes) sont couverts par des OAP sectorielles qui complètent la gestion des eaux pluviales existante (via le réseau public) par des orientations de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au plus près de leur point de chute. Ces potentiels à construire, ainsi que les potentiels de reconquête de la vacance et de changement de destination, sont intégralement encadrés par les dispositions du règlement écrit.

4. DEFENSE INCENDIE

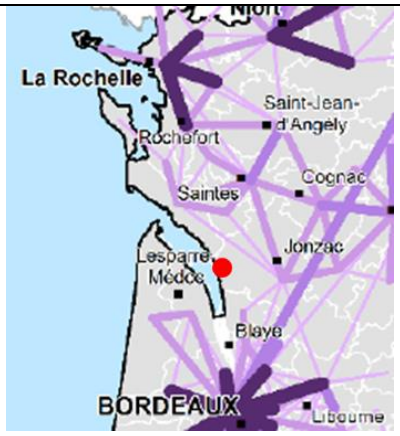
Les potentiels constructibles repérés dans le bourg et les 3 SDU sont bien couverts par la défense incendie.

Pour les autres écarts bâtis, changements de destination potentiels d'anciens bâtis agricoles, reconquête de logements vacants : la commune s'est engagée dans la réalisation d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie lors de la séance de délibération tenue en date du 15 janvier 2024.

Déplacements / mobilités :

Saint-Dizant-du-Gua n'est pas équipée d'un pôle d'emplois central, ce qui peut générer des déplacements pendulaires des habitants de la commune travaillant dans les communes voisines. Toutefois, ce phénomène est à modérer au regard du vieillissement de la population (la part des plus de 60 ans représente 42,2 % de la population en 2020) qui atténue le phénomène « d'heure de pointe ». L'état des lieux du SRADDET confirme que le territoire est peu soumis aux « migrations domicile-travail ».

En outre, la commune n'est pas traversée par un grand axe de circulation. Autrement dit, elle est peu soumise au trafic des véhicules en déplacement vers d'autres communes. Les déplacements au sein de Saint-Dizant-du-Gua visent la commune ou ses alentours proches.



Migrations domicile-travail (SRADDET)

La commune est traversée du nord au sud par la RD 145, qui dessert le bourg et permet un accès facilité aux 3 SDU. Les potentiels constructibles du bourg sont couverts par une OAP sectorielle intégrant des voies de desserte proportionnées (sens unique ou double-sens), évitant les culs-de-sac, ainsi que des espaces de stationnement (végétalisés – cf. gestion des eaux pluviales).

II.6.2 - L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES AGGLOMERATIONS ET VILLAGES EXISTANTS – LES SECTEURS DEJA URBANISES « SDU »

« Article L121-8 du Code de l'Urbanisme
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V)
L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

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.
Les critères retenus proposés par les urbanistes et également retenus au SCOT:

- au moins 20 constructions,
- une densité/forme urbaine suffisante,
- la présence de réseaux,
- un noyau ancien/historique,
- des équipements ou services collectifs,

Le critère « nombre de constructions » est déterminant, de plus il faut que le secteur remplisse au moins 3 des critères pour être identifiable.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, l'ensemble des secteurs bâtis/urbanisés a été examiné suivant un faisceau d'indices ou « critères », pour apprécier le caractère des entités bâties. Ont été distingués :

- **Le bourg aggloméré**
- **Des secteurs déjà urbanisés (SDU)**
- **Des écarts bâtis, plus ou moins étendus, plus ou moins construits, plus ou moins denses**

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 :

- Les agglomérations et villages peuvent être développées en continuité sous réserve des autres dispositions de protection du SCoT, telles que les espaces de biodiversité, espaces remarquables et coupures d'urbanisation

Le SCoT identifie le bourg de St Dizant-du Gua

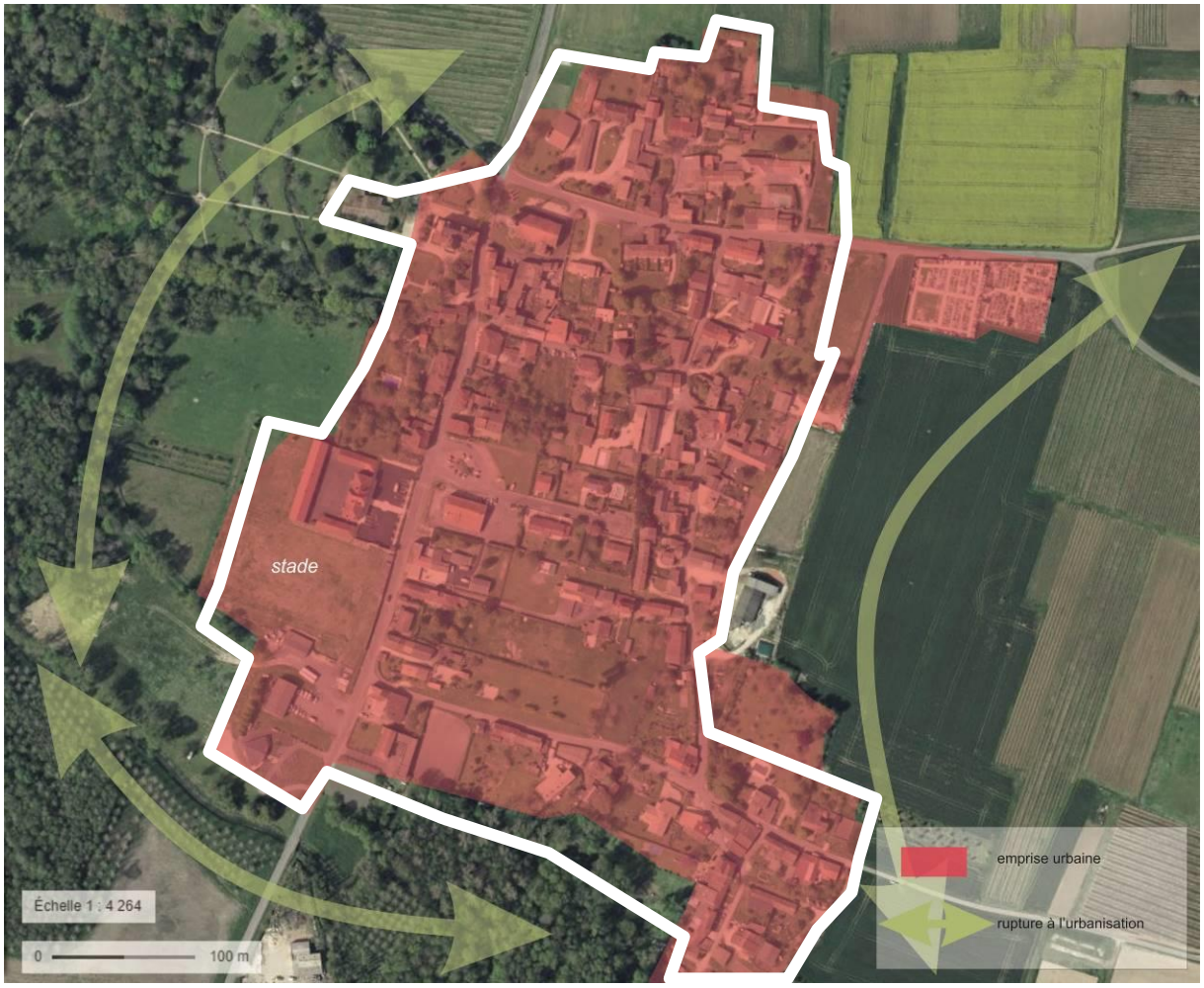
Les SDU
Les secteurs déjà urbanisés *identifiés au SCoT, ont vocation à accueillir des constructions et des installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, sans étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière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

- La Petite Motte
- La Grande Motte
- le Sap

Source : SCot

A - LE BOURG

La délimitation du bourg aggloméré :



Pour le bourg ont été intégrés à l'enveloppe urbaine agglomérée :

- Les constructions agglomérées autour du noyau historique (urbanisation concentrique et en épaisseur le long des axes routiers) et leurs jardins clôturés
- Le niveau d'équipement en voirie et réseaux
- L'ancien stade, le cimetière, le centre technique municipal

B - LES SECTEURS DEJA URBANISES

Les secteurs déjà urbanisés identifiés par le SCOT et reportés au PLU sont :

-La Grande Motte,
- La Petite Motte,
- Le Sap.

Source : SCot

Pour identifier les secteurs déjà urbanisés, le SCoT a déterminé 5 critères référents.
Ainsi, peuvent être considérés comme SDU, les secteurs regroupant au moins 3 des 5 critères suivants :

- Une emprise bâtie correspondant à une vingtaine de constructions minimum
- Une structuration (densité) de l'ensemble bâti
- La présence des réseaux d'eau et d'électricité
- La présence d'un noyau villageois historique
- La présence d'un commerce/service d'intérêt collectif et/ou d'un équipement public.

Nota : aucun des 3 SDU ne comporte de services, commerce ou équipement public sur St Dizant du Gua.

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 :

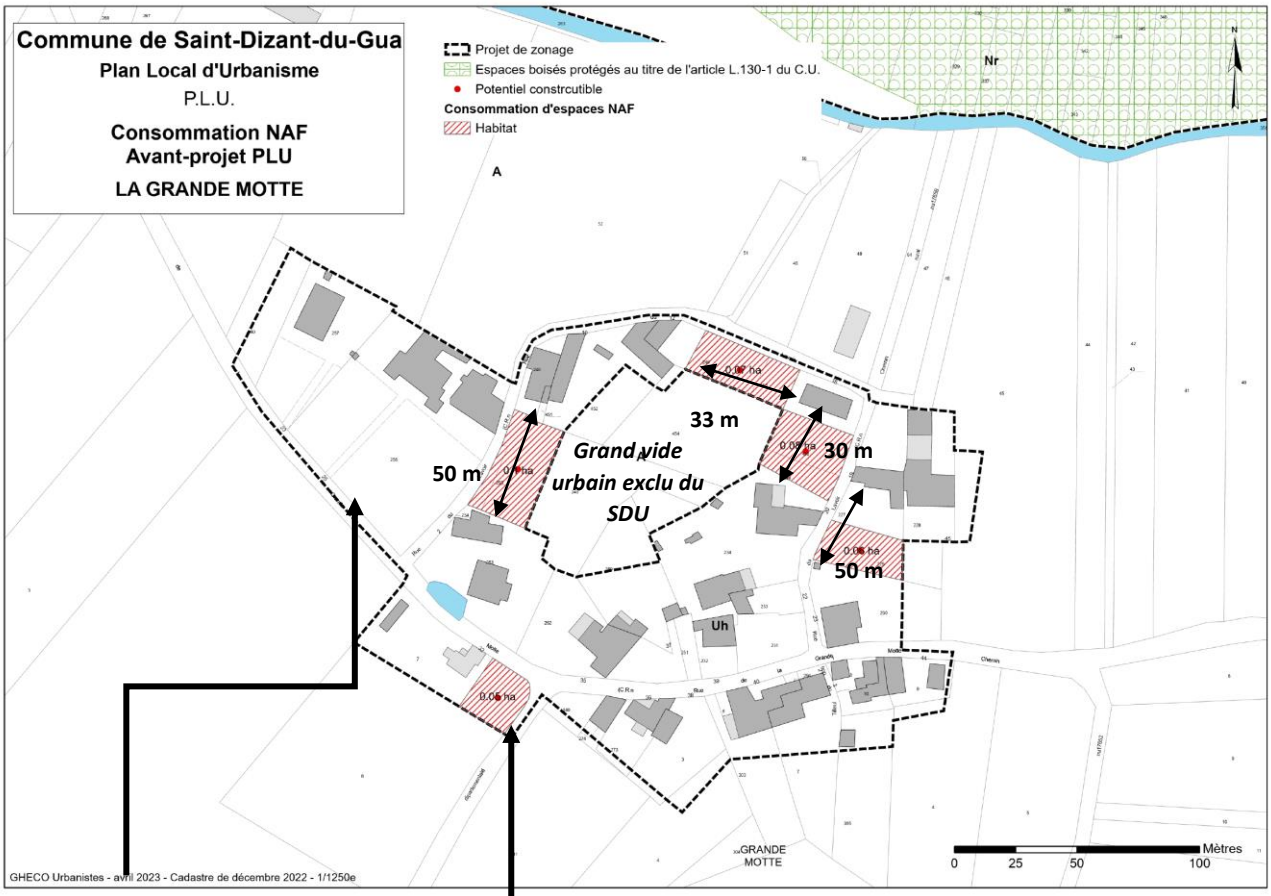
- Du niveau de construction, aménagement des secteurs
- De la présence de « ruptures » d'urbanisation lisibles : coupures agricoles, friches, boisés, voiries, …
- Des distances entre constructions (y compris annexes, bâtis parfois non cadastrés, cf orthophotoplan ign) /espaces aménagés (50 m maximum 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 :

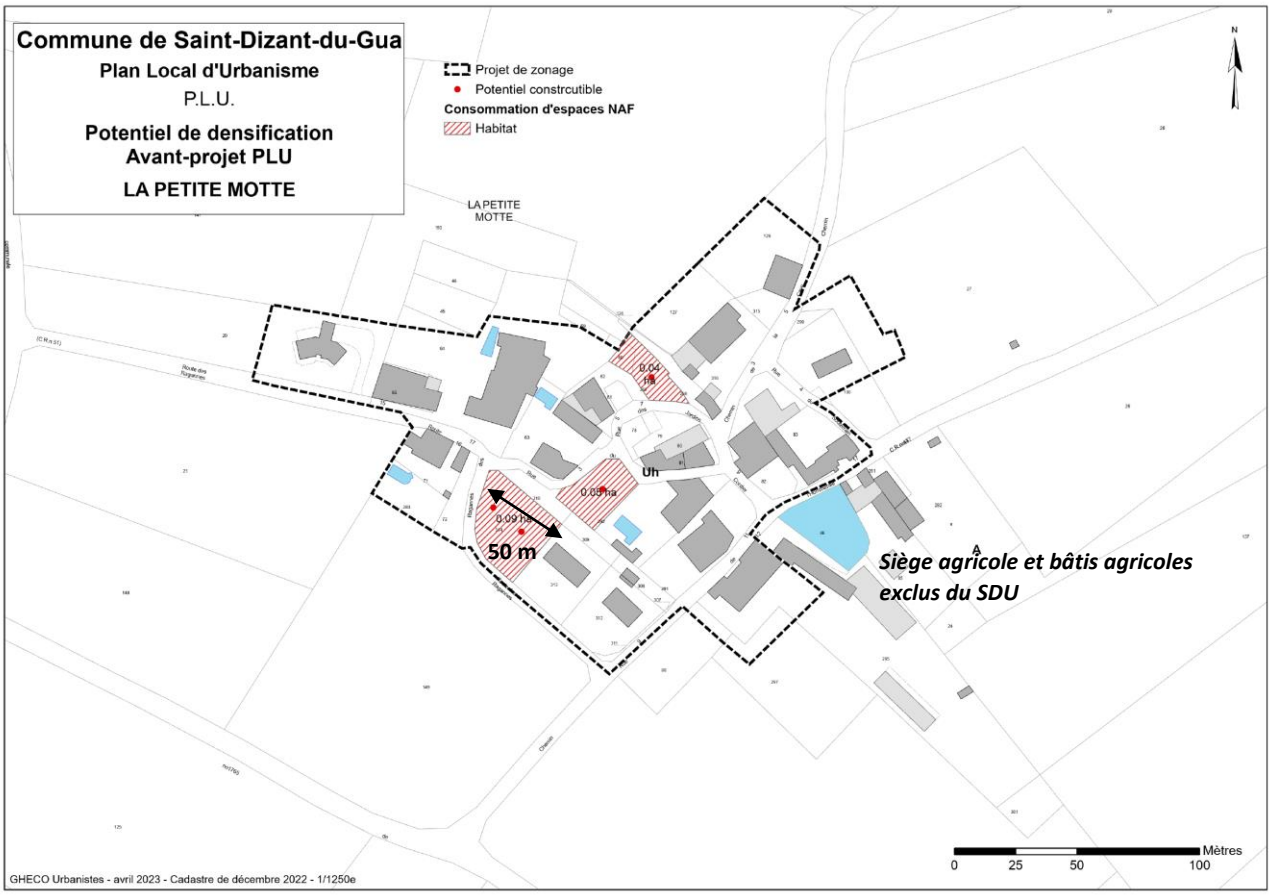
- de délimiter le zonage PLU des zones constructibles des SDU (Uh)
- d'évaluer le potentiel constructible, en surfaces et en nombre de logements
- de compléter le volet relatif à la consommation d'espaces au PADD

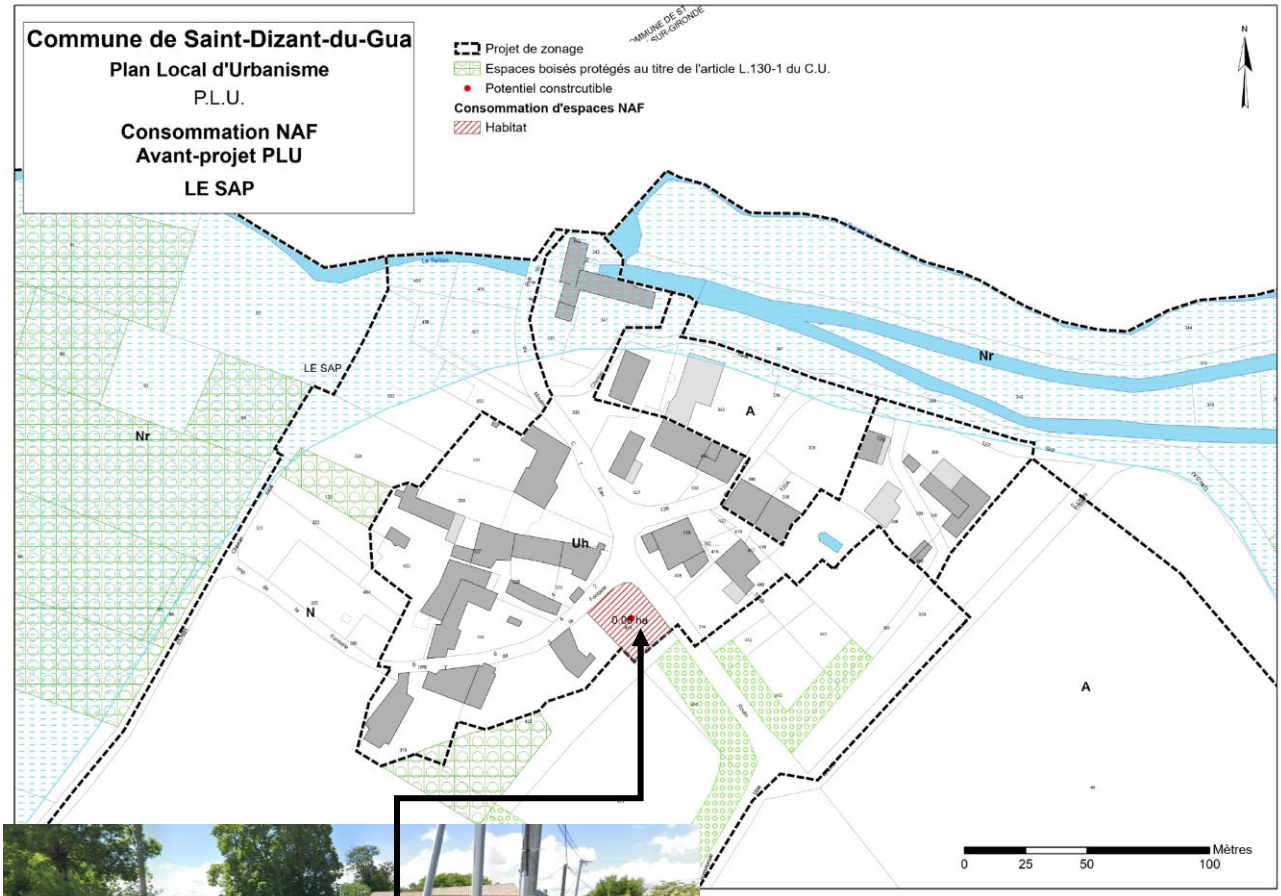
Délimitation des enveloppes de SDU(classement Uh au PLU révisé) :



jardins clos compris dans l'enveloppe urbaine : espace à protéger en « jardin »

Jardins attenants aux habitations : possibilité de construction





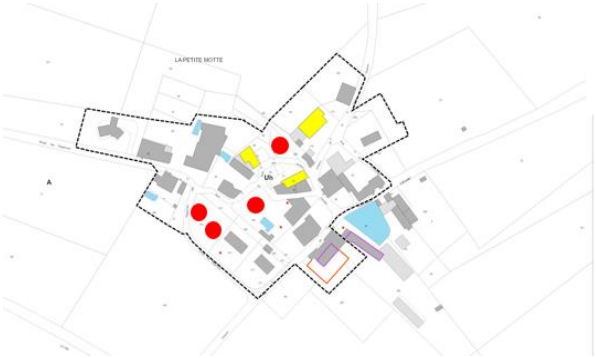
Parcelle occupée (jardin d'agrément, jeux + regroupement poubelles du quartier) et clôturée

POTENTIEL EN LOGEMENTS DES 3 SDU

LA GRANDE MOTTE

Potentiel en nouveaux logements:
- 6 logements neufs
- 3 changements de destination

LA PETITE MOTTE



Potentiel en nouveaux logements:
- 4 logements neufs
- 3 changements de destination

LE SAP

Potentiel en nouveaux logements:
- 3 logements neufs
- 4 changements de destination

<u>Estimation maximale :</u>

- La Grande Motte : 9
- La petite Motte : 7
- Le Sap : 7

Total : 23

<u>Estimation minorée avec dureté foncière et délais (>10 ans) :</u>

- 14 logements (les 2/3)

AU REGARD DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET ARTIFICIALISATION DANS LE PROJET DE PLU

La DDtm a rappelé début 2023 que même si le projet communal ne prévoit pas d'extension des enveloppes urbaines du bourg et des SDU (interdit par la Loi Littoral) et que les lois Climat (compétée par la Loi ZAN 07/2023) s'appliquent en « 2 temps », il importe dans le cadre de la présente révision de PLU, de faire le bilan des surfaces «artificialisables» et de les prendre en compte dans les objectifs chiffrés du projet.

Suite aux observations DDTm et échanges réguliers avec la commune, les espaces non artificialisés des enveloppes de bourg et de SDU ont été cartographiés et chiffrés:

TOTAL RESIDUELS « NAF »:

Bourg :1,55 + 0,16 ha
Grande Motte : 0,36 ha
Petite Motte : 0,18 ha
Le Sap : 0,06 ha

TOTAL 2,31 ha

Cette surface est à intégrer dans les objectifs chiffrés de consommation d'espaces dits « NAF » (agricoles, naturels, forestiers).

Compatibilité avec le SCOT de la Haute Saintonge :

La délimitation des SDU se fait uniquement sur les 3 identifiés validés au SCOT, suivant les dispositions de la Loi Littoral et loi Elan.

Rappel, pour mémoire :
Entre l'arrêt et l'approbation du SCOT : retrait de Saint Nicolas et les Ebeaupins de la liste des SDU
L'Etat a demandé de supprimer les 2 SDU sus cités car ils sont situés en bordure immédiate et enclavés dans les « espaces proches du rivage » au sens de la Loi littoral ; or on ne peut identifier en SDU un groupe de constructions en espaces proches du rivage.

Conséquences au PLU :
- *Seuls les 3 SDU identifiés au SCOT peuvent être réglementés avec possibilité de nouvelles constructions suivant les dispositions de la Loi Littoral*
- *St Nicolas et Les Ebeaupins ne peuvent pas être considérés comme SDU :*
  - *pas de nouvelles constructions sur ces deux écarts (ni annexe détachée)*
  - *seulement la possibilité d'extensions bâtimentaires et de changement de destination (si identifiés).*

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne pourra être admise en dehors du bourg et des 3 SDU, sauf :
- extension mesurée, bâtimentaires de constructions à usages d'habitation existantes
- par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (identifiés au titre de l'article L 151-11-2° du code de l'urbanisme)

II.6.3 - LES COUPURES D'URBANISATION

L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.
L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.
Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles.

Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.
Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.

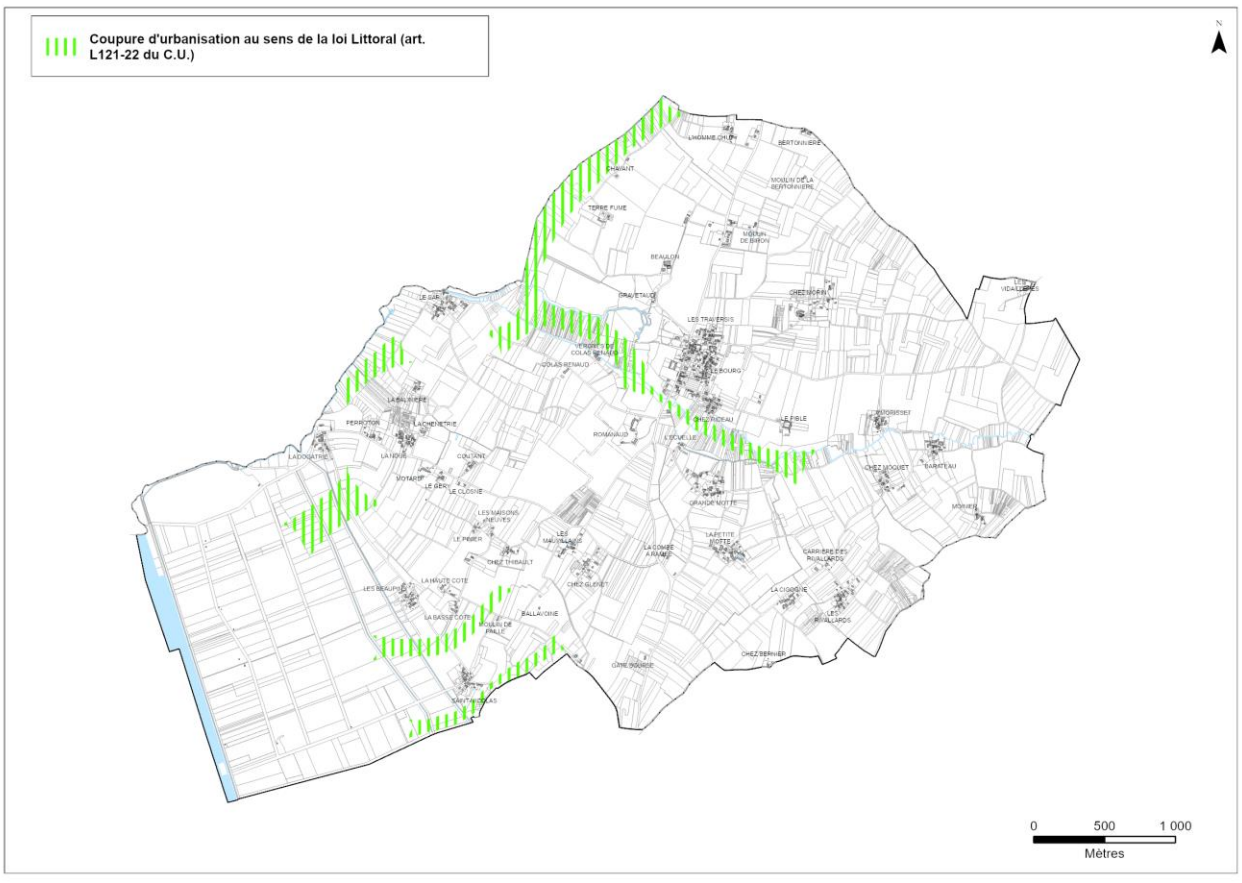
Sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua, il existe des groupes d'habitations, dont « secteurs déjà urbanisés (3), petits « hameaux », écarts déconnectés les uns des autres.

Important : toutes les constructions sont interdites en coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral.

Les coupures d'urbanisation sont entendues comme des espaces à dominante naturelle ou agricole séparant deux parties urbanisées.

Les coupures d'urbanisation ont été délimitées en respectant les principes suivants :

- **Les coupures d'urbanisation identifiées prennent bien en compte les exploitations agricoles : constructions, installations**
- **Elles sont suffisamment larges pour préserver des espaces significatifs agricoles ou naturels et conforter la trame verte, renforcer les corridors écologiques**
- **Elles sont en connexion / continuité avec les coupures identifiées aux PLU des communes riveraines de St Fort sur Gironde et St Thomas de Cosnac**



Compatibilité avec le SCOT de la Haute Saintonge :

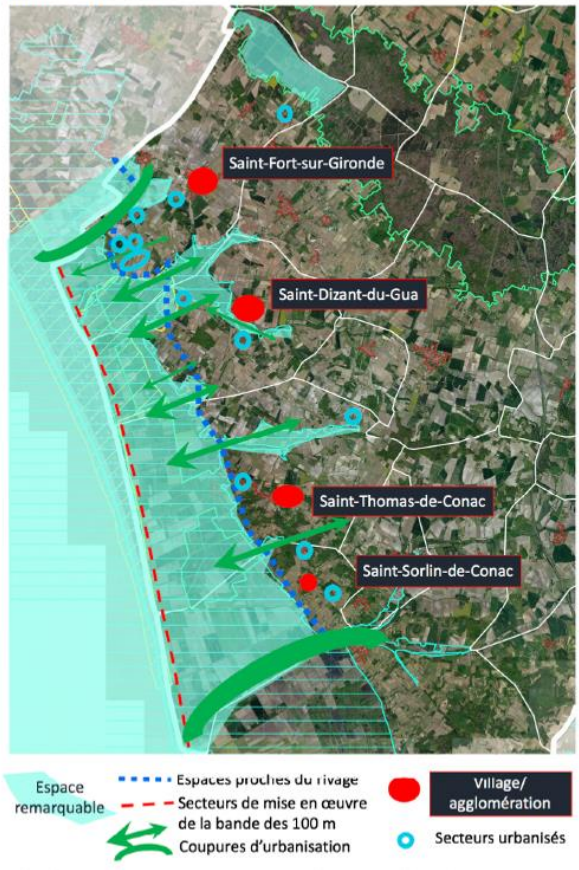
Au SCOT les coupures d'urbanisation n'ont pas été identifiées de manière exhaustive.

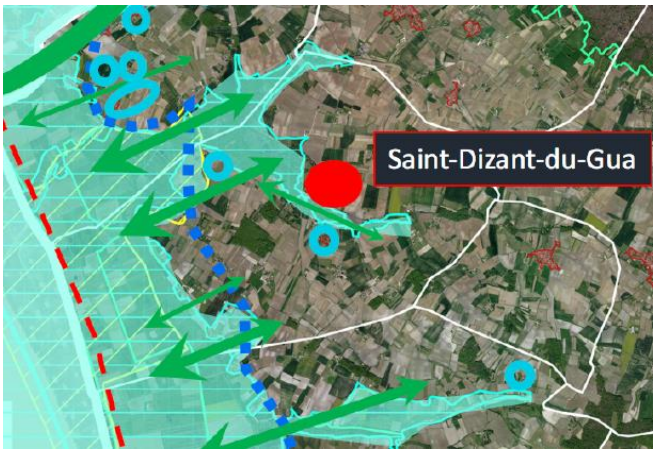
Les attentes du SCOT :

Prescriptions : Délimiter et préserver les coupures d'urbanisation

- La présence d'espaces littoraux remarquables sur toute la façade de l'estuaire sur une profondeur de 2km environ génère de fait une protection ne rendant pas pertinent à l'échelle du SCoT l'identification de coupure d'urbanisation.
- Définir dans les documents d'urbanisme locaux (à leurs échelles) les coupures d'urbanisation afin de gérer l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels constituant un enjeu paysager ou de gestion environnementale propice à valoriser l'approche vers le littoral estuarien.
- Les coupures d'urbanisation devront être classées en N ou en A, elles pourront néanmoins préciser la vocation (agricole, de loisirs..).
- Les coupures d'urbanisation ne pourront accueillir de nouvelle urbanisation, néanmoins les structures légères pourront être admises dans la mesure où ces aménagements n'entrainent pas une artificialisation trop importante des sols et ne compromettent pas le caractère naturel de la coupure, à savoir :
  - Des équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que ceux autorisés dans les espaces remarquables en cohérence avec l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme ;
  - Des équipements liés à la gestion de l'espace, comme par exemple l'exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, les équipements de sécurité civile, etc…
  - La réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants (agricoles, d'habitation ou autre), en veillant à ce que le cumul de ces extensions ne remette pas en cause le caractère naturel de la coupure.

Localisation des espaces littoraux présumés remarquables et des espaces proches du rivage :





Extraits du DOO du Scot de la Haute Saintonge

→ **<u>Le PLU s'inscrit bien dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.</u>**

II.6.4 - LES ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Saint-Dizant-du-Gua a procédé à une évolution des Espaces Boisés Classés avec un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui s'est déroulé le 6 juin 2024 et qui a reçu un avis favorable de la commission.

Le travail mené sur les boisements de la commune de Saint-Dizant-du-Gua a reposé sur plusieurs constats :

- Des boisements alluviaux anciens constitutifs de continuités écologiques et de qualité paysagère du territoire sont aujourd'hui absents des EBC.
  Les prospections et l'analyse qui ont suivi ont eu pour objectif de déterminer les boisements alluviaux significatifs afin d'ajuster, préciser et compléter les repérages existants.

- Durant la révision du PLU, les échanges avec le CRPF ont confirmé que le secteur du marais de Beaulon apparaît non propice au maintien de la populiculture. Même en comptant sur une dynamique naturelle, il n'est pas certain qu'un boisement se réinstalle sur ces parcelles.
  La peupleraie est majoritairement exclue des EBC dans le document en vigueur, néanmoins certaines surfaces en limite de son emprise sont classées. Au regard des éléments susmentionnés, le déclassement complet de la peupleraie permettrait un projet de réouverture de la zone humide.

- Des fonds de jardin et parcelles cultivées sont classés en EBC. Leur petite superficie, voire l'absence de boisement, interroge sur la pertinence d'un classement en EBC. L'analyse a permis de collecter un ensemble de données afin de déterminer si ces espaces présentent des boisements significatifs justifiant un classement au titre des EBC.

- Les EBC en vigueur identifient des haies à créer. Le travail mené dans le cadre de la révision du PLU a permis d'actualiser ce repérage : les haies existantes, les espaces non plantés… En outre, un classement en EBC sur un long linéaire peut s'avérer bloquant pour les aménagements ponctuels (sécurisation, entretien des voiries, création d'un accès…), d'autant plus au regard du contexte agricole (accès aux parcelles, largeur à maintenir pour passage des engins agricoles…).
  Le travail sur les EBC a été mené conjointement avec un repérage des linéaires de haies, afin d'appliquer l'outil réglementaire le plus approprié dans le cadre de la révision du PLU.

- L'analyse s'est appuyée à vérifier, et si besoin affiner, le tracé des EBC le long des cours d'eau, notamment au regard de la servitude A4, établissant une servitude de libre passage pour les engins mécaniques sur les berges du Taillon et de ses affluents.

- En complément, le travail effectué a été corrélé aux éléments du SCoT de la Communauté de Communes de Haute Saintonge (approuvé le 19 février 2020) et les PLU des communes voisines (Saint-Fort-sur-Gironde, dont le PLU a été approuvé le 6 septembre 2022, Saint-Thomas-de-Conac, dont le PLU a été approuvé le 29 juin 2022, Sainte-Ramée dispose d'une carte communale dont la dernière procédure a été approuvée le 14 août 2019).

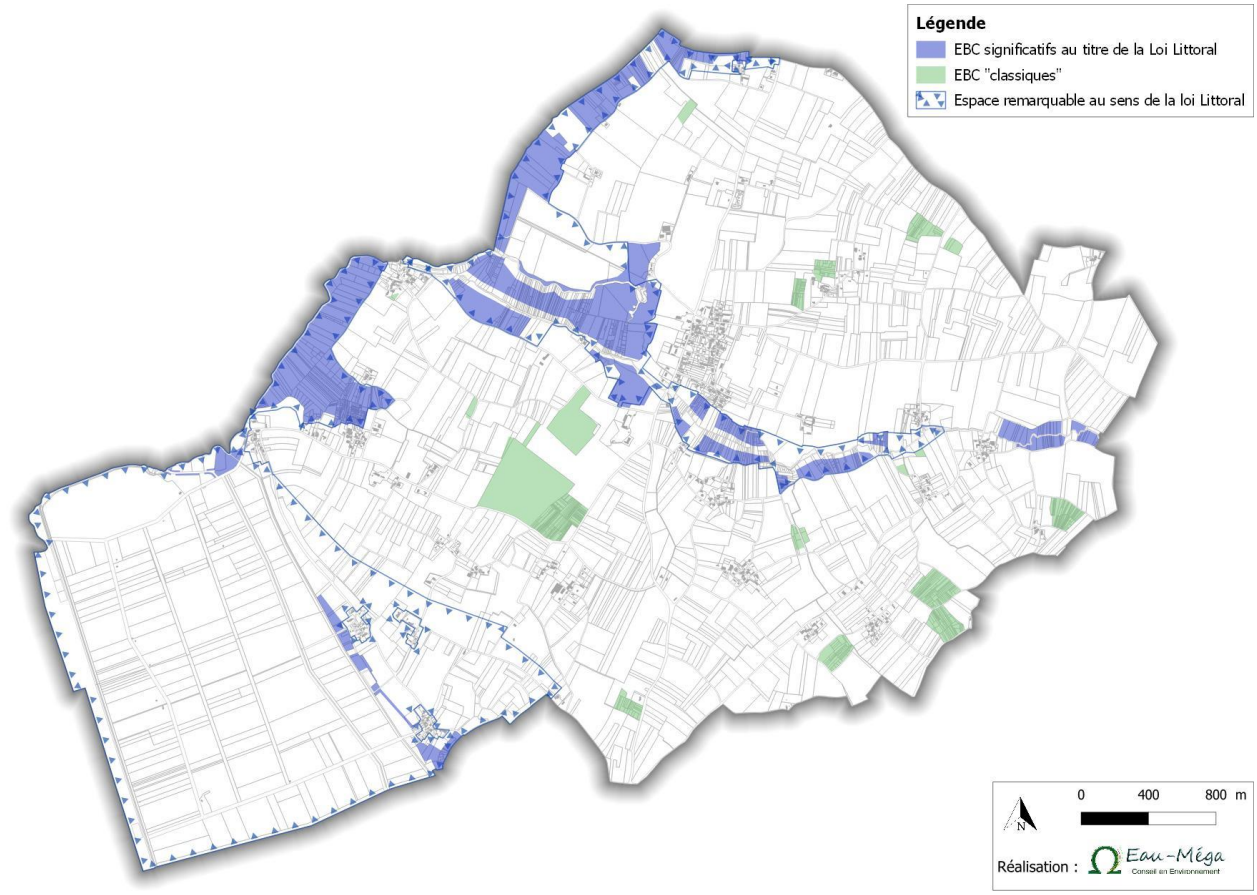
Ainsi, et conformément à la réglementation, le travail d'analyse effectué sur l'ensemble de la commune a permis d'identifier les boisements les plus significatifs de son territoire. Pour cela, plusieurs critères ont été pris en compte (historique, paysager, écologique…).

Il convient de distinguer les espaces boisés classés en application de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme des espaces boisés « classiques ». Les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral correspondent aux boisements alluviaux et aux boisements en arrière du marais côtier, majoritairement compris dans les espaces remarquables.

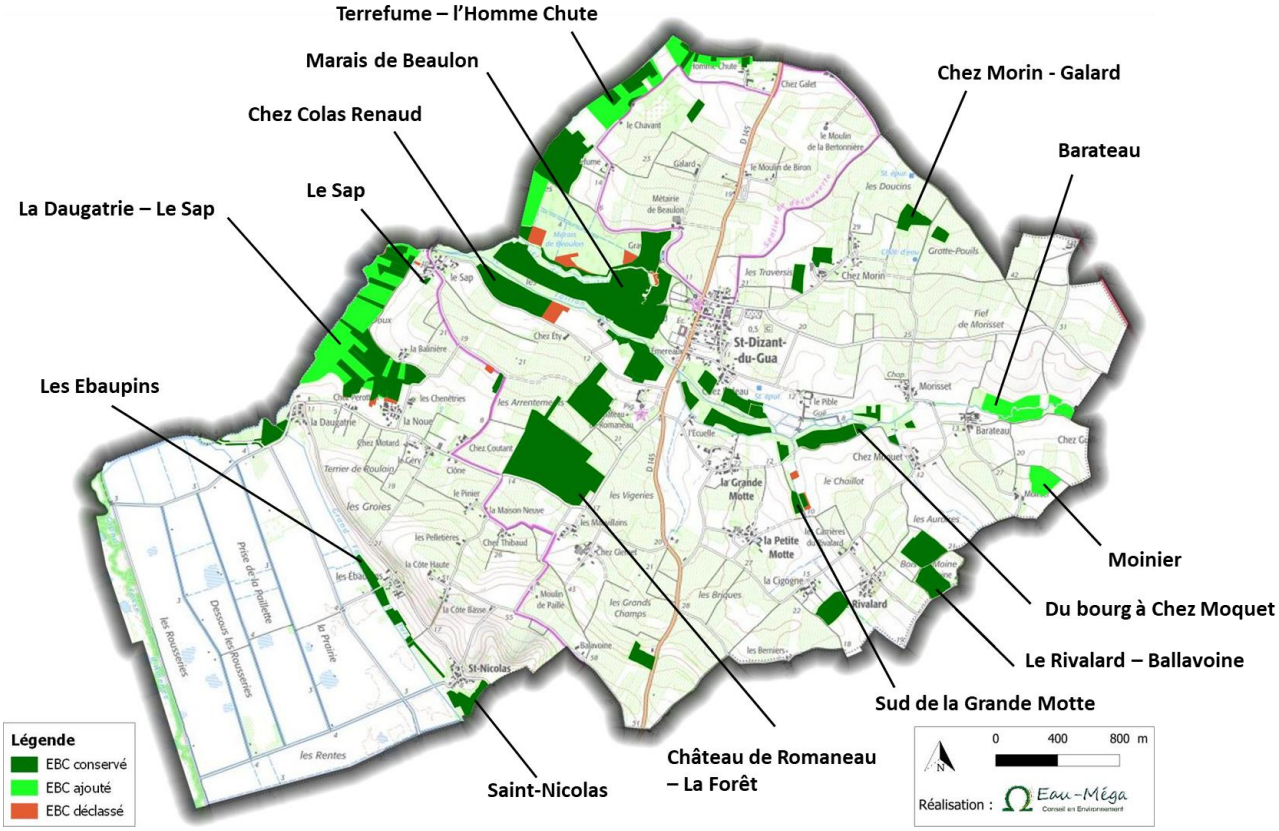
La distinction entre les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral et les EBC « classiques » est illustrée sur la carte ci-après. Elle est suivie de la carte illustrant l'évolution des EBC avant et après la révision du PLU.

L'exposé complet de l'analyse ayant conduit aux mouvements d'EBC sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua est consultable au chapitre V.9.

Distinction entre les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral et les EBC « classiques »



Comparaison des EBC avant et après la révision du PLU



II.6.5 - LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Le Code de l'Urbanisme Article L121-13

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »

Analyse paysagère et urbanistique des espaces proches du rivage (Estuaire de la Gironde)

Les critères de définition des espaces proches du rivage :

- *un critère de distance par rapport au rivage,*
- *un critère de covisibilité terre/estuaire ou estuaire/terre*
- *un critère lié à la configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage*

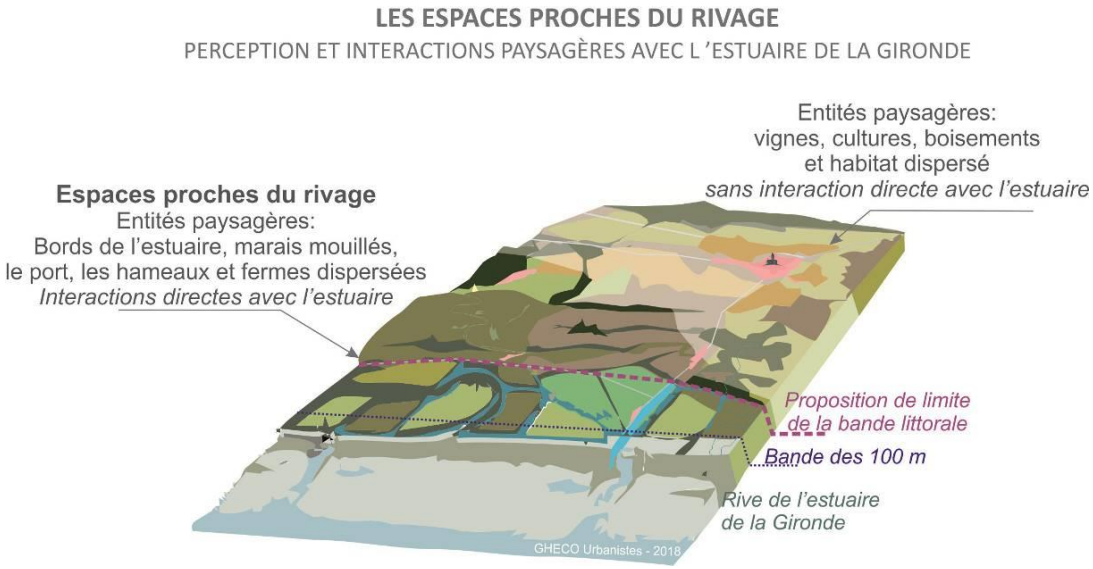
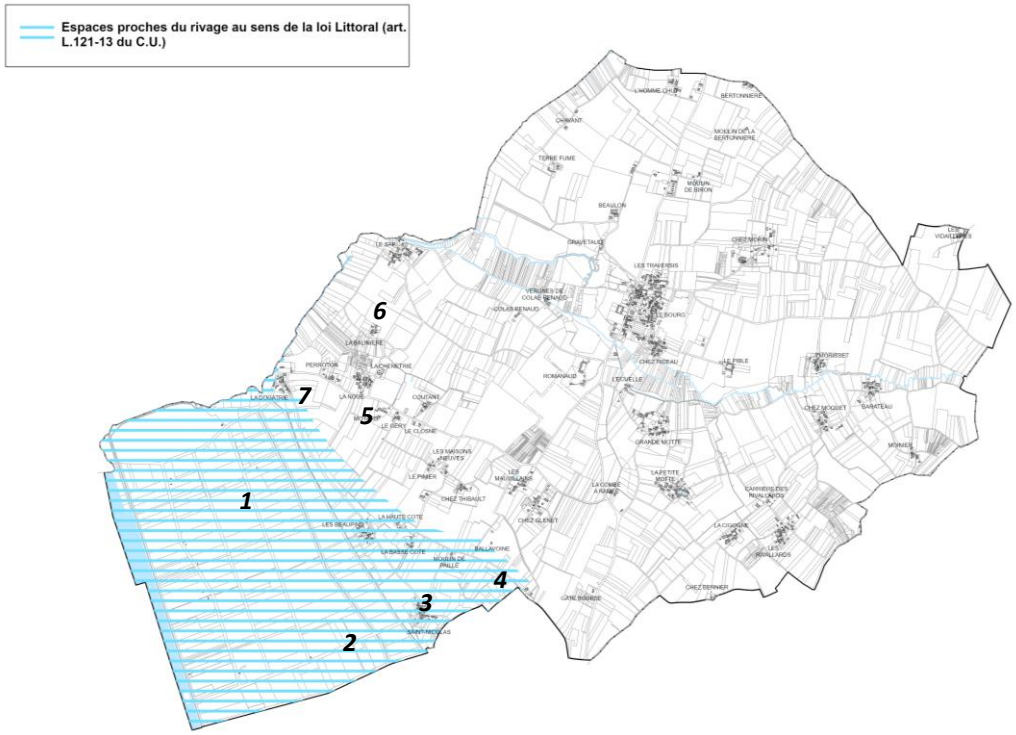


Schéma illustratif

Les éléments structurants du paysage et du milieu physique/environnemental, rentrent en compte dans la définition d'une bande littorale « adaptée », et des espaces proches du rivages.

Ainsi les enjeux identifiés au titre de la protection des paysages (entités paysagères de l'estuaire, vues lointaines sur l'estuaire) et ceux identifiés au titre de la protection des milieux (Natura 2000, TVB…) ont été croisés afin de définir la qualité d'espace proche du rivage.

LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE AU SENS DE LA LOI LITTORAL selon les critères de distance et de covisibilité.



Pour déterminer les limites des espaces proches du rivage ont été pris en compte, de manière croisée :

- Le critère de distance au rivage
- Le critère de covisibilité

Pour le critère de distance
Les EPR sont délimités entre l'estuaire et le coteau, sans dépasser la ligne de coteau (< 2 kilomètres)

Pour le critère de covisibilité, ci-après les vues dégagées sur l'estuaire :

1- Depuis le chemin de Charron (nord)

Vue ouverte sur l'horizon de l'estuaire

1- Depuis le chemin de Charron (sud)

De part et d'autre du chemin de Charron : l'ouverture vers l'estuaire, le coteau (à droite)

→ **Les EPR intègrent tout le territoire compris entre l'estuaire et le coteau suivant le vaste cône de vue sur l'estuaire**

3-Entre Les Ebaupins et St Nicolas

Cônes de vues ouvertes sur l'horizon de l'estuaire, entre petits boisements

- **Les EPR intègrent ces espaces en incluant les Ebaupins, St Nicolas, La Haute Cote, la Basse Cote**

4-Route Panoramique, au nord-est de St Nicolas

Vue panoramique sur l'estuaire

- **Les EPR intègrent les abords de la voie Panoramique (VC 619) incluant le lieu-dit Balavoine**

5-Depuis route de Port Maubert (ouest commune)

Absence de vues et cônes de vue sur l'estuaire

→ **Les EPR excluent les abords de la route de Port Maubert qui se situent bien au-delà de la ligne de coteau et vues panoramiques**

6-Depuis les espaces boisés au nord de la Daugaterie

Absence de vues et cônes de vue sur l'estuaire

- **Les EPR excluent les espaces situés derrière des boisement : « écran » donc pas de vues/covisibilités (+ distance au rivage)**

7-Depuis La Daugatrie

Absence de vues et cônes de vue sur l'estuaire depuis l'écart bâti (topographie, talus, espaces boisés) :

Ausune vue depuis la rue des Hérons (boisements, talus, topographie)

Ausune vue depuis le carrefour d'entrée est de la Daugatrie (carrefour route de l'estuaire / route Port Maubert)

Aucune vue depuis la RD 247/ route Port Maubert à l'est de la Daugatrie

« Ambiance » d'espace proche du rivage au sud de la Daugatrie : abords de marais, fossés : route de Port Maubert (proximité de l'étier de Chassillac, grand fossé de ceinture) :

Route de Port Maubert en sortie sud ouest de la Daugatrie (vers le sud)

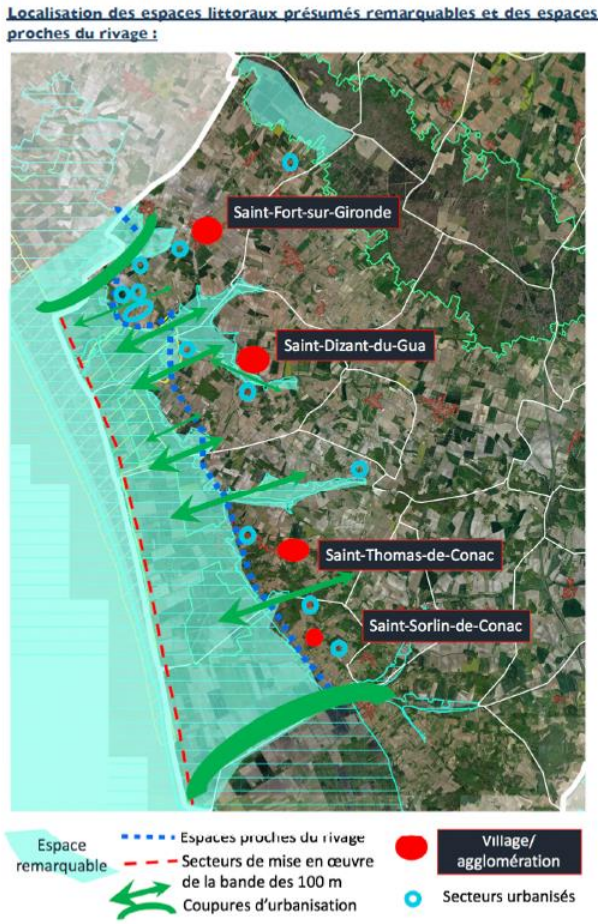
Route de Port Maubert en sortie sud ouest de la Daugatrie (le grad fossé de ceinture, vues vers l'ouest)

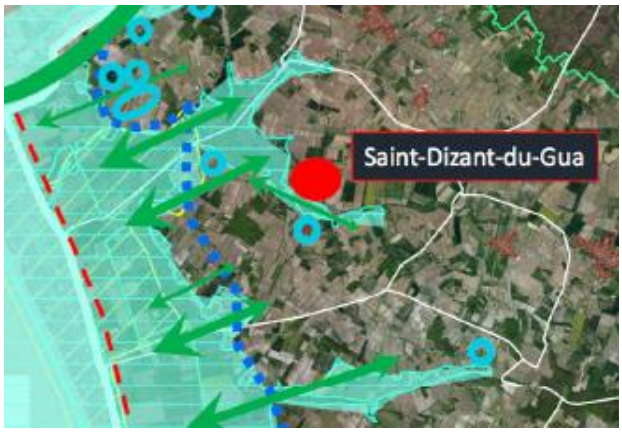
Ouverture sur l'estuaire en sortie sud est de l'écart (route de l'estuaire)

Les vues et covisibilités commencent à la sorties sud est de l'écart (route de l'estuaire) : effet de « surplomb ».
A l'ouest de l'écart, pas de vue sur l'estuaire mais un caractère « proche du rivage » lié au milieu : marais, fossés… (en lien avec la commune vosine de St Fort).

- **Les EPR excluent les espaces bâtis de l'écart, la rue des hérons.**
- **Ils englobent :**
    - **les espaces verts/parcs au sud de l'écart**
    - **les abords de la route de l'estuaire au sud du talus (vues ouvertes)**
    - **le grand fossé de ceinture, le chemin de Charron jusqu'à l'estuaire**
    - **et les espaces à l'ouest de la rue port Maubert.**

Compatibilité avec le SCOT de la Haute Saintonge :





Extraits du DOO du Scot de la Haute Saintonge

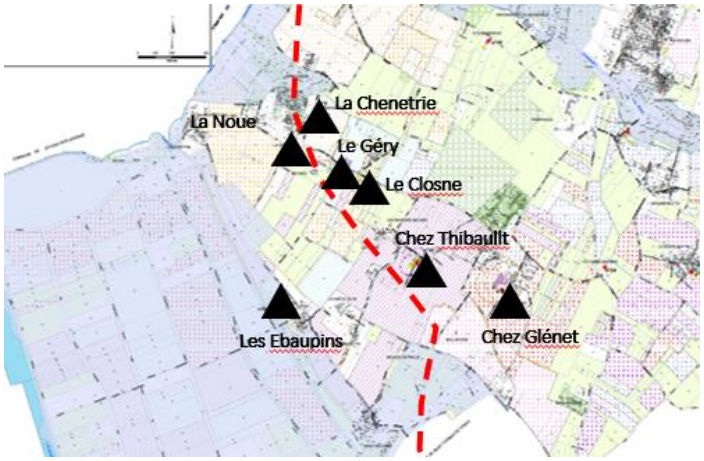
On peut s'interroger sur les espaces situés au-delà de la ligne de crête/de coteau :

- il n'y a pas de vue sur l'estuaire
- la distance est importante : entre1,2 et 2 kilomètres

Les espaces proches du rivage ('EPR) (article L.121-13 du code de l'urbanisme) identifiées sur les cartes du SCOT, élargies entre l'arrêt et l'approbation du SCOT, intègrent certaines exploitations agricoles.

Le SCOT a élargi les espaces proches du rivage aux sites suivants entre l'arrêt et l'approbation du SCOT :

- les Beaupins,
- La Haute et la base côte
- Saint Nicolas
- Le Moulin de Paille
- La Daugaterie
- Balavoine,
- Perroton,
- Le Pinier



Repérage des écarts bâtis (« hameaux ») et EPR du SCOT

Le report strict au PLU de ces ERP rendrait impossible la possibilité de dérogation pour constructions (article L. 121-10 du CU).

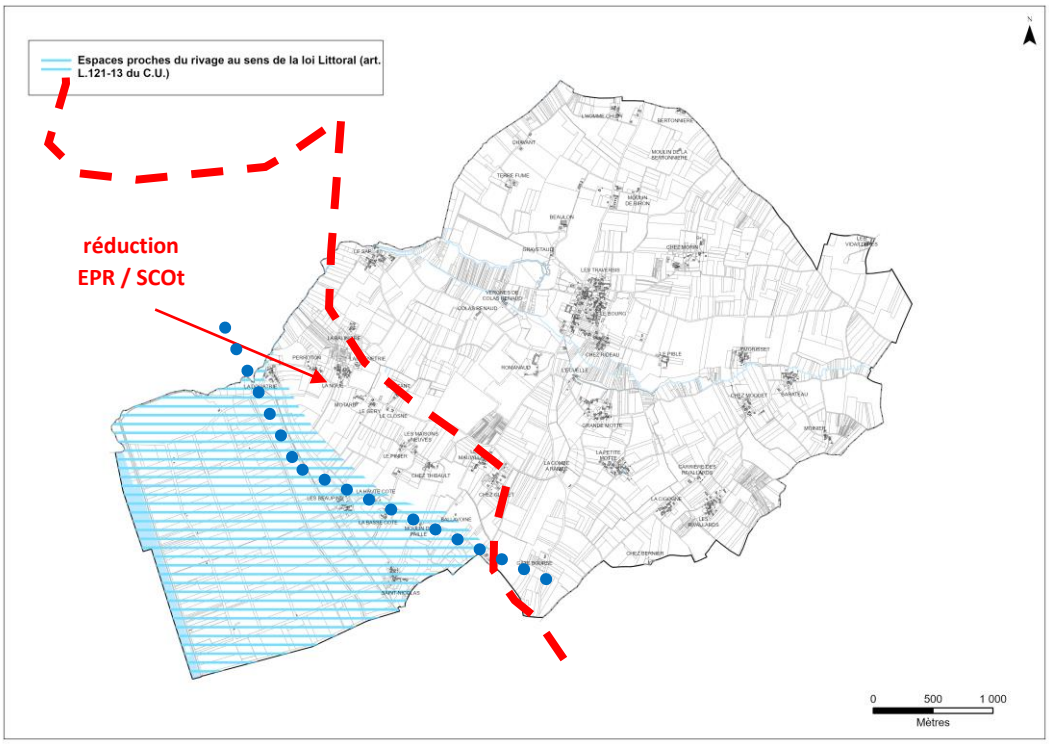
= **risque de blocage de projets agricoles** autour des sièges d'exploitation et sur terres agricoles au-delà de la ligne de crête

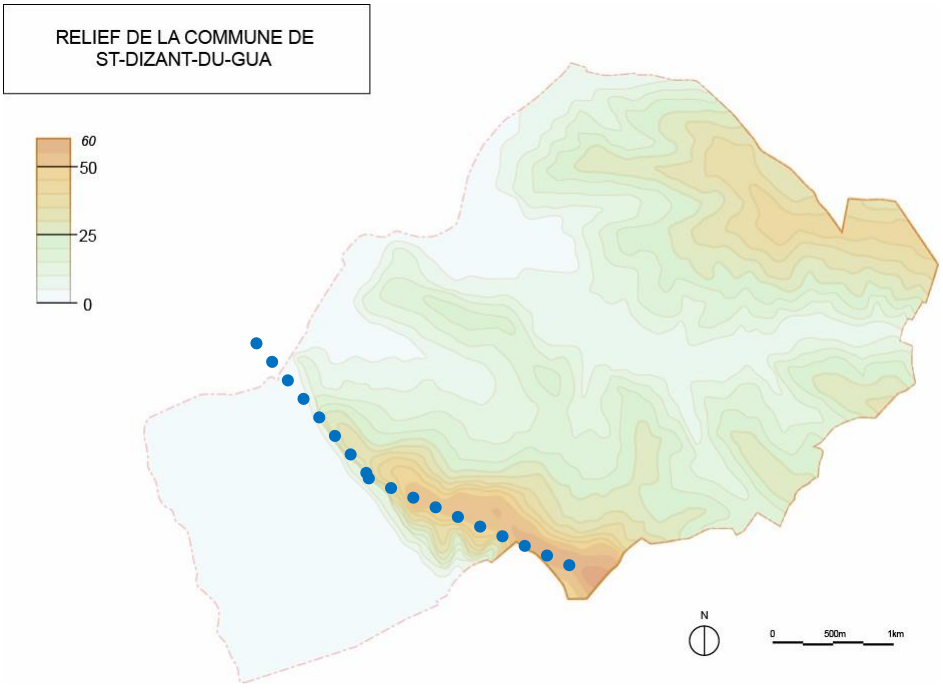
rappel : les cartes du DOO du SCOT sont indicatives, c'est le PLU qui précise les limites de l'EPR, selon les critères de covisibilté, distance, ambiance marine….

Le PLU peut redélimiter les EPR sans suivre exactement les limites indicatives des cartes SCOT.

→ **<u>La proposition d'EPR faite dans le cadre du diagnostic PLU prenant en compte les covisibilités, et donc suivant la ligne de coteau sans aller au-delà.</u>**

Au nord de la commune il y a des vues, mais la distance est telle qu'on a exclu de l'EPR les quelques secteurs concernés.





Les espaces proches du rivage sont reportés au plan de zonage du PLU.

→ **<u>Le PLU s'inscrit bien dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.</u>**

II.6.6 - LA BANDE LITTORALE

Les éléments structurants du paysage et du milieu physique/environnemental, rentrent en compte dans la définition d'une bande littorale « adaptée », et des espaces proches du rivage.

Ainsi les enjeux identifiés au titre de la protection des paysages (entités paysagères de l'estuaire, vues lointaines sur l'estuaire) et ceux identifiés au titre de la protection des milieux (Natura 2000, TVB…) ont été croisés afin de définir la qualité d'espace proche du rivage.

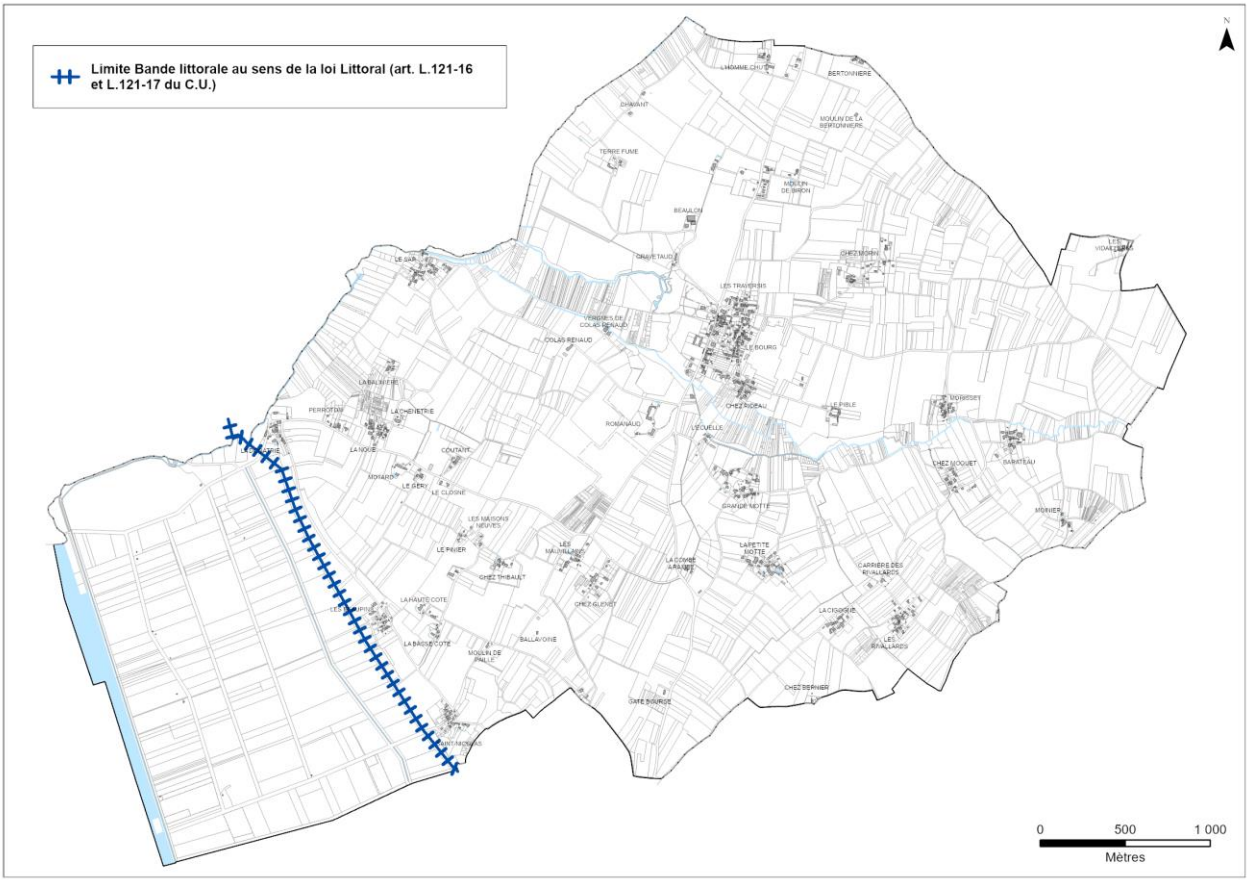
PROPOSITION D'UNE BANDE LITTORALE ELARGIE (au-delà de 100 m)

Enjeux et justifications :

- Sensibilité du milieu : présence de zones humides, prairies humides

- Sensibilité paysagère : vues sur l'estuaire de la Gironde, présence des éléments caractéristiques (activités agricoles liées à la présence de l'estuaire, canaux…).

- prise en compte du risque littoral « submersion » (PAC Etat daté 5 juin 2024)



Rappels :

Le Code de l'Urbanisme : Article L121-20

« Les dispositions des articles L. 121-16 à L. 121-19 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »

Le Code de l'Urbanisme : Article L121-19

« Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »

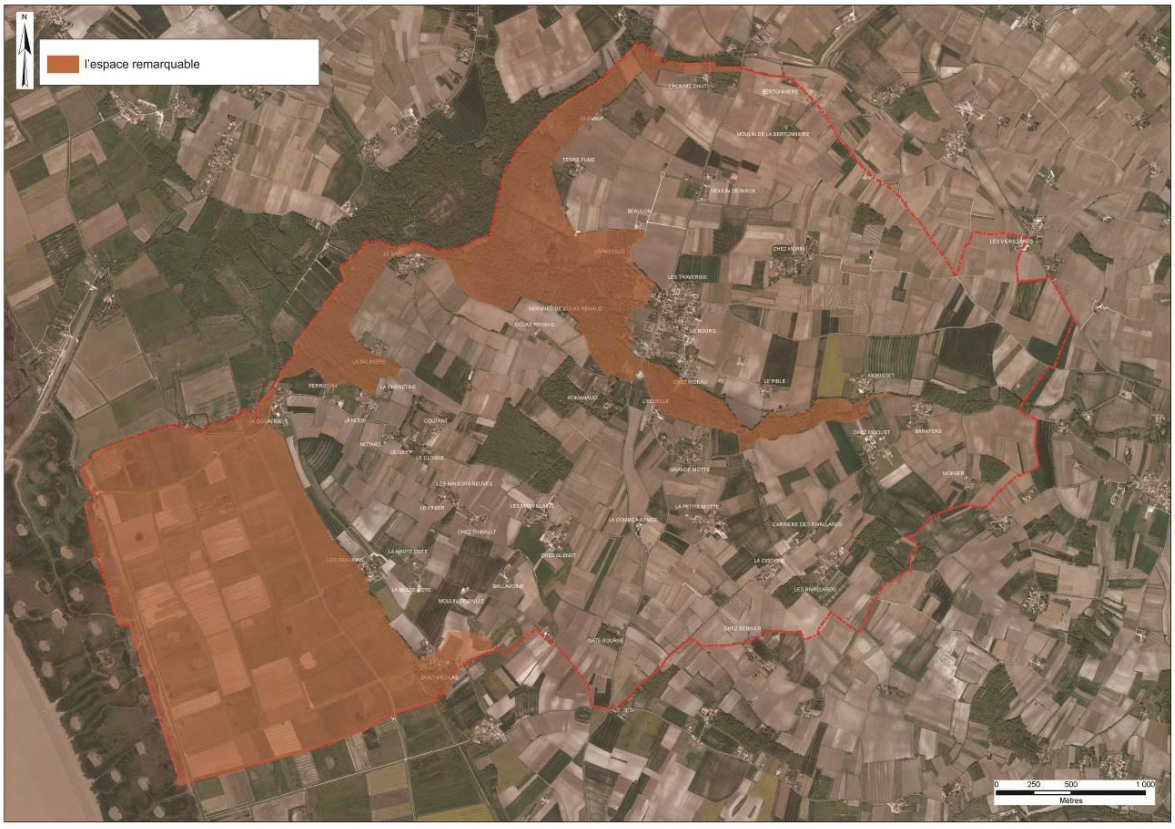
Le Code de l'Urbanisme : Article L121-16

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »

II.6.7 - LES ESPACES REMARQUABLES

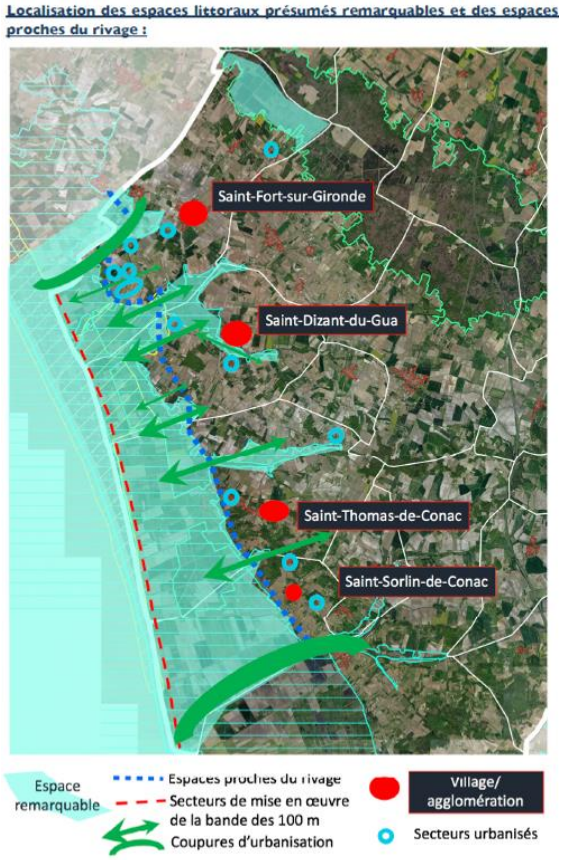
L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
L'article R 121-4 du même code donne une liste détaillée des types d'espaces ayant vocation à être considérés comme « remarquables » :

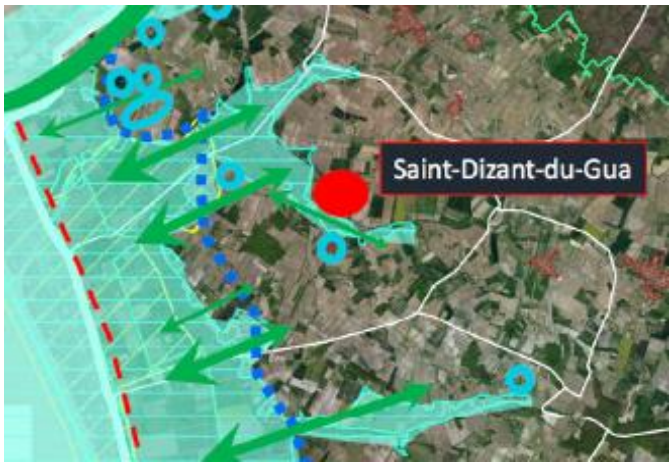
- Dans un premier temps, l'espace en question doit :
  - Constituer un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,
  - Être nécessaire au maintien des équilibres écologiques,
  - Présenter un intérêt écologique
- Dans un second temps, l'espace doit comporter des milieux sensibles ou faisant l'objet d'une protection règlementaire tels que :
  - Les dunes, les landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, …
  - Les forêts, les zones boisées proches du rivage, les plans d'eau intérieurs supérieurs à 1000 ha, …
  - Les îlots inhabités,
  - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
  - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
  - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages
  - Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du Code de l'environnement ;
  - Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.



L'article R 121-5 énumère limitativement les « aménagements légers» pouvant être autorisés dans ces espaces, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites.
Les aménagements autorisés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Compatibilité avec le SCOT de la Haute Saintonge :





Extraits du DOO du Scot de la Haute Saintonge

Le SCOT approuvé (carte DOO) a cartographié en espaces remarquables les abords de l'estuaire et le coteau, incluant les sites et groupes d'habitations suivants :

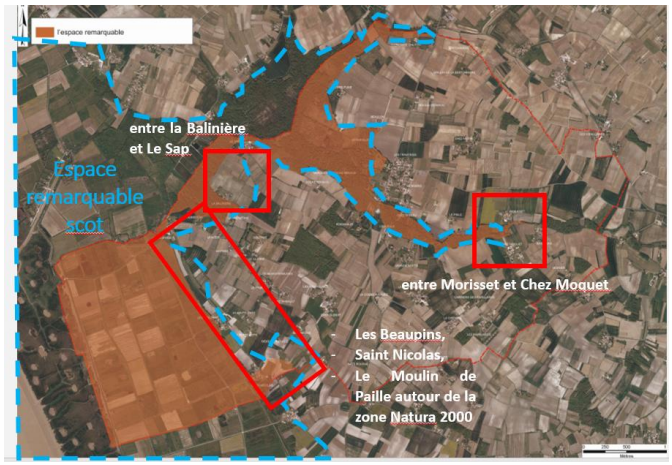
- Les Ebaupins,
- Saint Nicolas,
- Le Moulin de Paille autour de la zone Natura 2000,
- entre Morisset et Chez Moquet
- Entre la Balinière et Le Sap

Globalement l'espace remarquable suit les limites des zones Natura 2000.
Mais le PLU peut ajuster, en le justifiant les limites au PLU.

La carte du SCOT reste indicative et les limites Natura 2000 n'ont pas toujours été suivies, parfois l'espace remarquable dépasse l'emprise Natura 2000.

Rappel : dans les espaces remarquables les possibilités de constructions-installations sont très limitées : les bâtiments agricoles sont limités en emprise (40 m² maximum), pas de possibilité d'agrandir les logements…

- pour les écarts résidentiels bâtis cela peut bloquer l'évolution de logements,
- pour les activités agricoles cela peut bloquer des projets de bâtiments



Le PLU délimite les espaces remarquables sans suivre exactement les limites indicatives des cartes SCOT,

- en intégrant Natura 2000
- en excluant **les secteurs qui n'ont pas les caractéristiques environnementales et paysagères « remarquables », notamment:**
  - Le Sap (SDU)
  - St Nicolas
  - Les Ebaupins
  - terres agricoles sud-ouest

Les Ebaupins / St-Nicolas

Les espaces remarquables identifiés à l'échelle du PLU s'étendent au-delà de l'emprise des espaces remarquables figurant au SCoT, ces derniers suivant les limites du site Natura 2000. En plus des espaces remarquables du SCoT, ce repérage couvre donc l'ensemble des coteaux, jusqu'aux points hauts.

Les secteurs bâtis, ne répondant pas aux critères environnementaux et paysagers des espaces remarquables ont été strictement délimités et exclus de cette enveloppe.

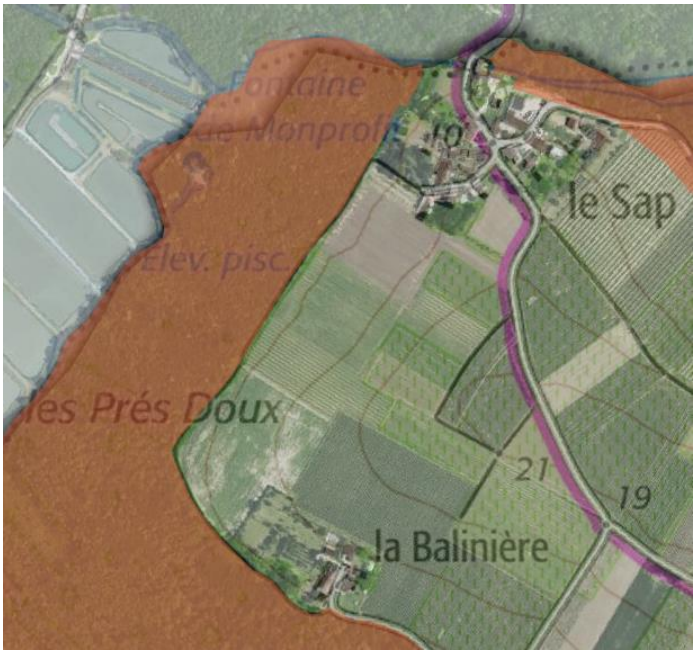
La Daugatrie / Chez Perotton

Entre les Ebaupins et la Daugatrie, les espaces remarquables du projet de PLU suivent le tracé du SCoT et couvrent intégralement le site Natura 2000.

Entre la Daugatrie et Chez Perotton, ils ont toutefois été réduits par rapport à l'enveloppe définie dans le SCoT. À noter que l'enveloppe SCoT s'étend au-delà du site Natura 2000.

La délimitation à l'échelle du PLU répond aux critères suivants :

- intégrer les milieux de marais et les espaces boisés (site Natura 2000, constitutifs de continuité écologique, intérêt paysager majeur, etc.)
- exclure les secteurs ne répondant pas aux critères des espaces remarquables (tissus bâtis, espaces cultivés)
- elle suit les variations topographiques : la Daugatrie se situe sur un point haut, à partir duquel s'étendent les vignobles, jusqu'aux points bas, où commencent les boisements alluviaux (intégrés aux espaces remarquables)



La Balinière / Le Sap

Entre la Balinière et le Sap, les espaces remarquables du projet de PLU suivent strictement les limites du site Natura 2000. De même que sur la Daugatrie / Chez Perotton, la délimitation a donc été réduite par rapport aux espaces remarquables identifiés au SCoT, afin de tenir compte du relief, et de l'occupation du sol (couvrir les espaces d'intérêt écologique et paysager, exclure les vignobles, cultures, espaces bâtis et aménagés…).

Bourg

Entre le Sap et Morisset, les espaces remarquables suivent globalement la délimitation du SCoT et le site Natura 2000. L'extrait cartographique ci-dessus a davantage vocation à montrer un zoom des contours réalisés :

- la trame boisée constituant le site Natura 2000 est intégralement incluse dans les espaces remarquables
- les secteurs aménagés ont été exclus : constructions situées impasse de Colas Renaud, entreprise de maçonnerie en entrée de bourg

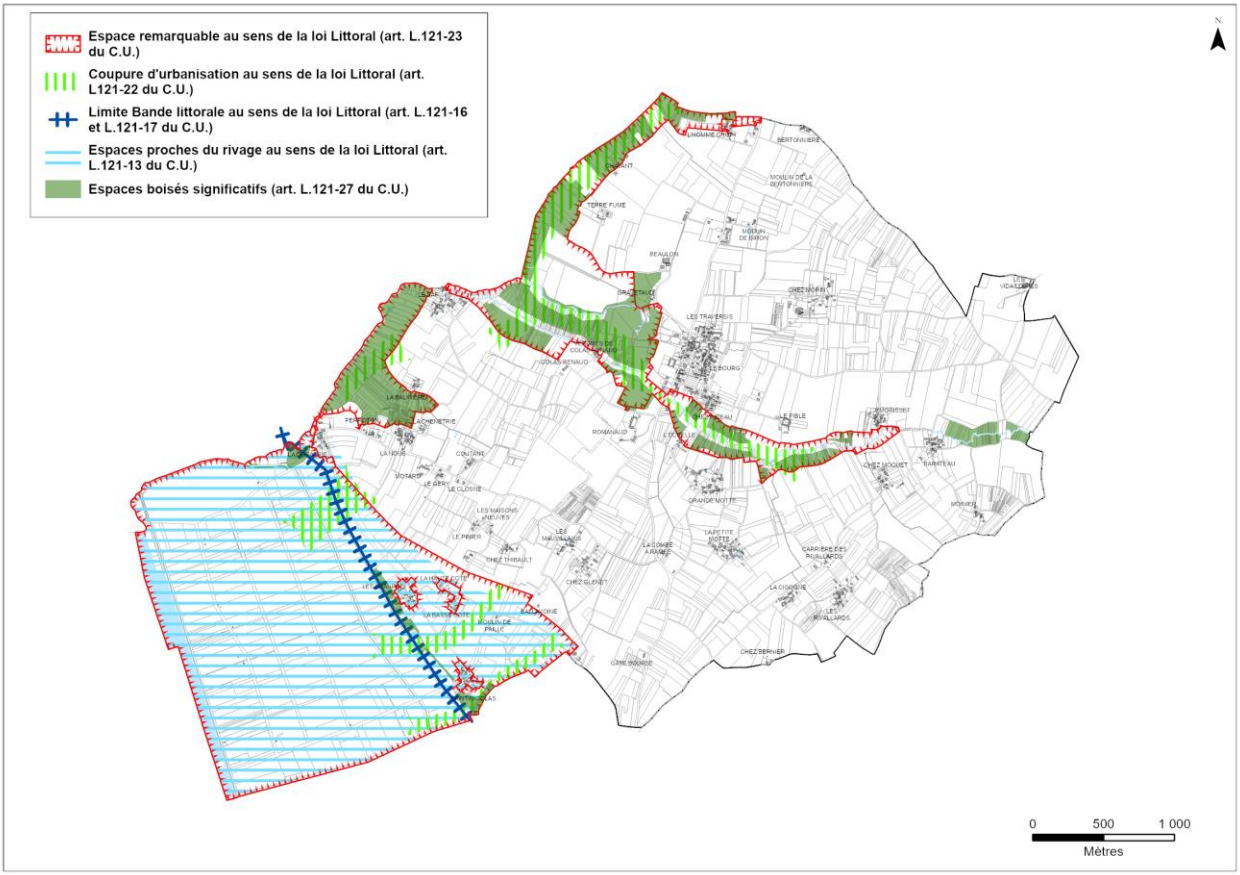
Morisset

Dans ce secteur, le site Natura 2000 et les espaces remarquables identifiés au SCoT s'arrêtent aux espaces boisés. Ici, les espaces remarquables ont été prolongés au-delà ; ils suivent la dépression topographique associée au Taillon, jusqu'à la voirie et les limites du Morisset, secteur bâti et aménagé.

L'Homme Chute

Les espaces remarquables qui bordent les limites Est et Nord de la commune sont très semblables à la délimitation du SCoT, avec une exception dans le secteur de l'Homme Chute : les constructions existantes ont été exclues des espaces remarquables du projet de PLU.

II.6.8 - SYNTHESE ENJEUX - LOI LITTORAL



CHAPITRE 3 - CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES / CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS / BILAN DU PLU EN VIGUEUR

III.1 - BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014) :
Application L.151-4 du Code l'Urbanisme
*…/…Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

III.1.1 - LA CONSOMMATION PASSEE 2011/2021 (TEMPS « 1 » : 10 ANS AVANT LA LOI CLIMAT)

Source : Cerema, 01/2024

Les données chiffrées du portail d'artificialisation indiquent une consommation passée sur la période « 10 ans » 2011/2021 de 5,7 ha, dont :

- **5,57 ha pour l'habitat**
- aucune surface pour les activités

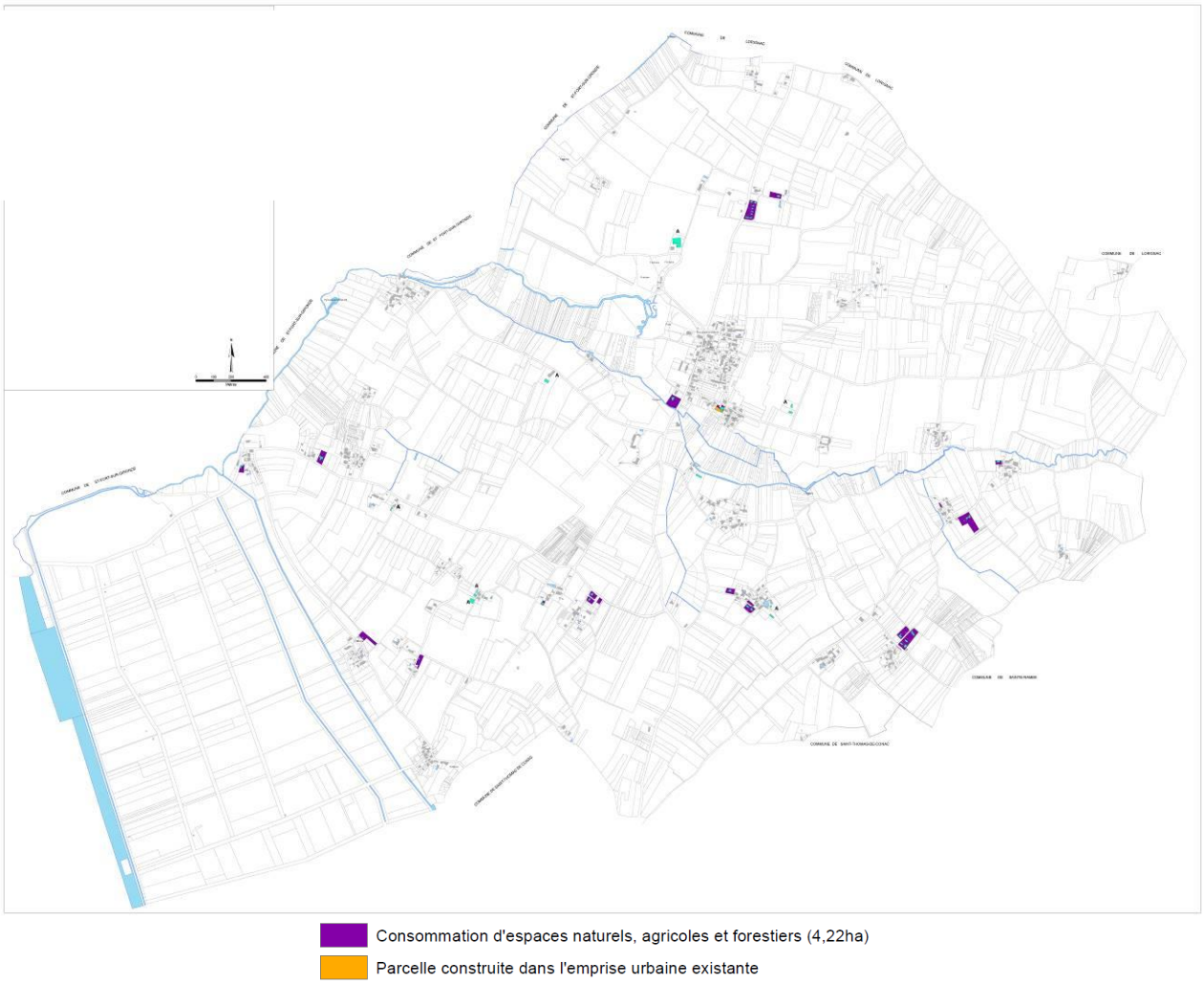
	total surfaces artificialisées en m²	Total en ha	Dont surfaces artificialisées pour l'habitat en ha
2011	8450	0,85	0,75
2012	4242	0,42	0,42
2013	5837	0,58	0,58
2014	0	0,00	0,00
2015	3182	0,32	0,30
2016	3838	0,38	0,38
2017	10202	1,02	1,00
2018	5408	0,54	0,54
2019	1434	0,14	0,14
2020	11410	1,14	1,14
2021	3000	0,30	0,30
	57003	**5,70**	**5,57**

Ces surfaces sont localisées dans le bourg ponctuellement, sur des cœurs d'îlots, anciens jardins et ponctuellement sur des écarts bâtis (extensions, quelques habitations).

Aucun espace forestier n'a été consommé.

Voir carte de repérage établie sur la période 2007/2018 dans le cadre du diagnostic PLU :

Les espaces aménagés entre 2007 et2018



Lotissement du Moulin Biron

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, observée entre 2007 et 2018 correspond à environ 4 ha ;
dont presque 1 ha dédié au lotissement du Moulin Biron (ci-contre).

De nombreuses constructions (à usage d'habitation) ont été construites en extension de petits écarts bâtis, en contradiction avec les dispositions de la Loi littoral.

III.1.2 - LA CONSOMMATION PASSEE DEPUIS 2021 (« TEMPS2 » : PARES LA LOI CLIMAT

Source : Cerema, 01/2024

Aucune consommation foncière sur la période après Loi Climat (2021/mi 2024).

Le total cumulé des surfaces « artificialisées » sur les années 2022 et 203 sont de 321 m².
En 2024 aucune consommation identifiée (commune). Cela est lié principalement à l'application stricte de la Loi Littoral.

III.2 – ESTIMATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - ETUDE DE DENSIFICATION

III.2.1 – CADRE REGLEMENTAIRE ET ORIENTATIONS SCOT

A - Rappel législatif (issus loi ALUR 2014)

Application L.151-4 du Code l'Urbanisme
…/…Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la ***capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis****, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

En 2014, la loi ALUR a réformé des règles d'urbanisme et a exigé une évolution du contenu des documents d'urbanisme.

L'article 139 de la loi modifie l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme de la manière suivante : « Le rapport de présentation du PLU (…) s'appuie sur un diagnostic (…) qui analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (…) ».

Le diagnostic foncier permet d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible de la commune pour les 10/15 prochaines années ; ou plus, car tous les espaces « résiduels » ne seront pas systématiquement aménagés (dureté foncière, marché de la construction fragilisé, entente préalable entre propriétaires/porteurs de projets…).

B - ORIENTATIONS SCOT-DOO

RAPPEL PRESCRIPTION SCOT : Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe

- *Le SCoT encourage les collectivités locales à réinvestir le parc existant (Cf. Objectif 3.3.2) et par conséquent à minorer la consommation d'espace de foncier agricole et naturel à vocation résidentielle.*
- ***Délimiter l'enveloppe urbaine plus finement*** *dans les documents d'urbanisme locaux.*
- *Déterminer dans les documents d'urbanisme locaux les capacités de mutation et les perspectives de densification au sein de l'enveloppe urbaine dans le temps à court, moyen et long termes, en fonction de la dureté foncière, l'état du marché, les perspectives paysagères, gestion des risques…*
- ***Créer 50 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine*** *en moyenne à l'échelle de la CdC de la Haute-Saintonge.*

L'ENVELOPPE URBAINE, C'EST QUOI ?

Elle correspond à la limite des espaces actuellement urbanisés. Elle ne définit pas un périmètre constructible, mais constitue le périmètre dans lequel sera étudier le potentiel foncier plus finement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

La première étape vise à définir le périmètre comme indiqué page 54 : C'est l'espace urbanisé existant à la date d'approbation du SCOT en prenant en compte les espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière ou naturelle, et des enjeux de maintien d'une agriculture de proximité (maraichage, vergers de fruits,..) si le cas se présente.

Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles

Enveloppe urbaine « optimale » si espace agricole productif (1)

Enveloppe urbaine « optimale » si espaces agricoles productifs (1) et (2)

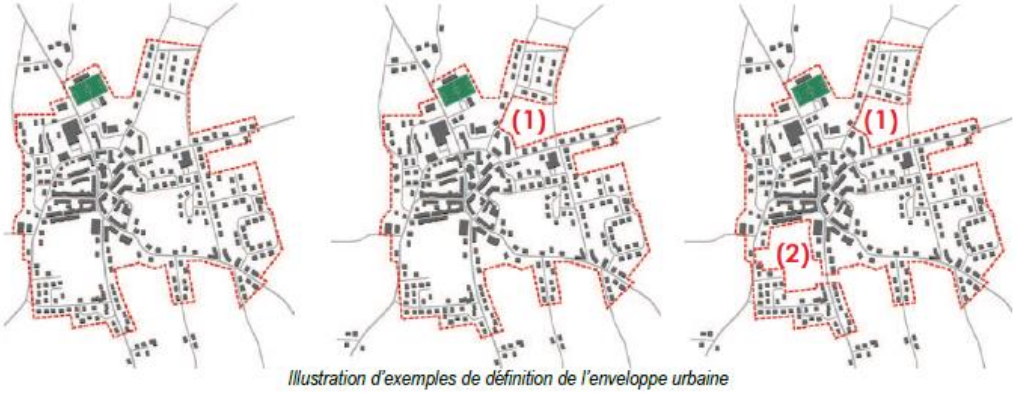
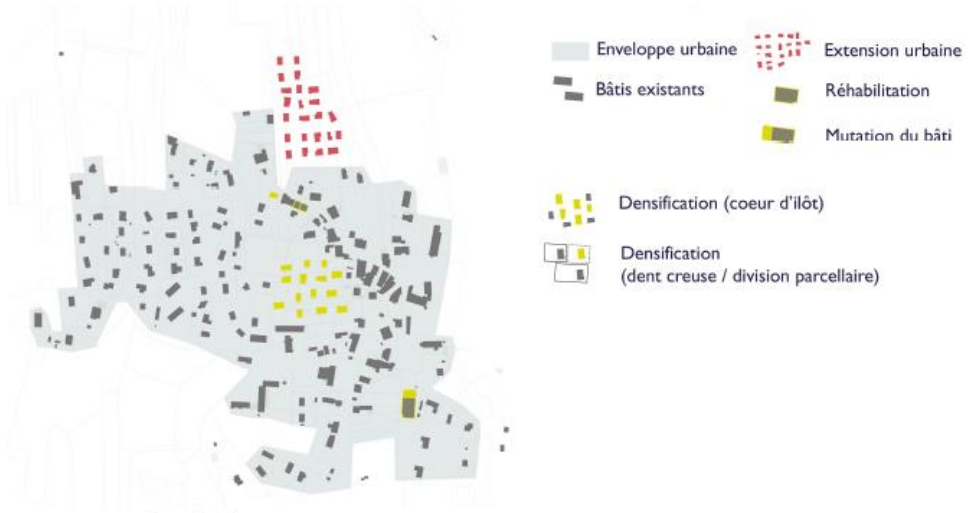


Illustration d'exemples de définition de l'enveloppe urbaine

Ensuite, les logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine comprennent :

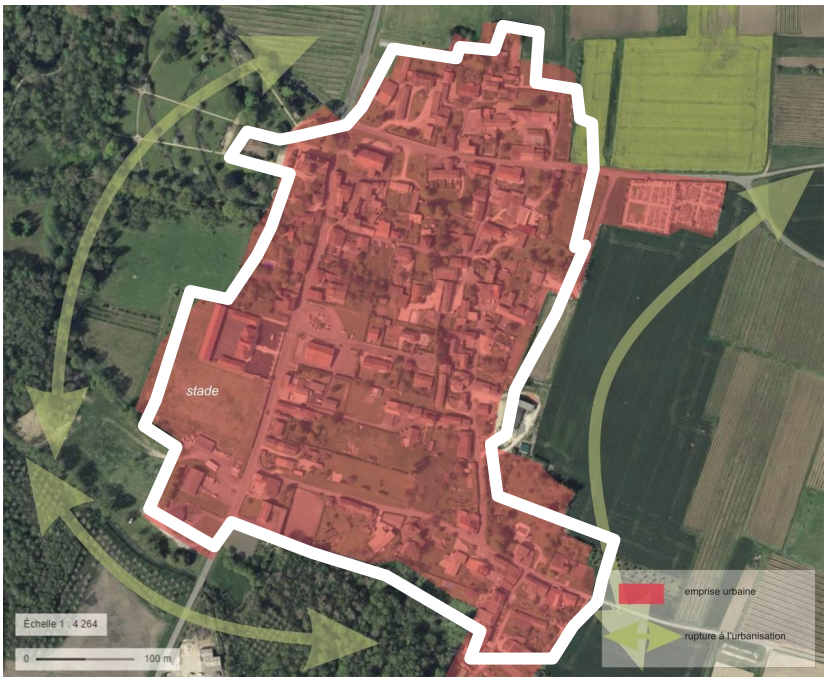


- Les dents creuses ;
- Les divisions parcellaires (densification spontanée) ;
- L'utilisation de cœurs d'îlots ;
- La transformation de logement individuel en petits collectifs ou logements intermédiaires ;
- Le renouvellement urbain.

C – METHODOLOGIE RETENUE AU PLU

C1 – ENVELOPPES CONSIDEREES REFERENTES

Enveloppe urbaine du bourg considérée :



Pour le bourg ont été intégrés à l'enveloppe urbaine agglomérée :

- Les constructions agglomérées autour du noyau historique (urbanisation concentrique et en épaisseur le long des axes routiers) et leurs jardins clôturés
- Le niveau d'équipement en voirie et réseaux
- L'ancien stade, le cimetière, le centre technique municipal

Enveloppes urbaines des 3 SDU :
voir chapitre II.6.2 et III.2.4

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, cf orthophoplan ign) /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 02/2023, échanges préalables DDTm 04/2023, réunion de la commission urbanisme du 27/04/2023, échanges et validation 04/05/2023).
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

C2 - REPERAGE DES ESPAXES RESIDUELS DES SECTEURS BATIS ET AMENAGES

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été effectuée selon les étapes suivantes :

- 1er niveau d'analyse : analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan. Elle est complétée par des vérifications sur place (sur site), à partir des photos aériennes et de l'orthophotoplan. Cette étape permet de réaliser une première cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine ; et de chiffrer les surfaces potentiellement mobilisables.

- 2ème niveau d'analyse : retour des élus et des techniciens municipaux sur certains espaces à retirer du potentiel : projets en cours, motifs qualitatifs, fonctionnels et contraintes (risques, réseaux, surcoûts…) :
  - espaces verts, libres de qualité à conserver
  - risque naturel ou technologique (PAC submersion Etat daté 05/06/2024, …)
  - sécurité des accès
  - problématiques pluviales ou réseaux divers engendrant de forts surcoûts
  - zonages du projet PLU constructibles
  - …

- 3ème niveau d'analyse : croisement de la cartographie mise à jour, avec les enjeux paysagers et environnementaux, les risques naturels connus, et les différentes contraintes qui s'imposent au territoire et viennent limiter le potentiel préalablement repéré. Ces éléments permettent d'aboutir à une carte du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis réellement mobilisable, après prise en compte des enjeux et/ou contraintes en matière environnementale, paysagère et patrimoniale.

- 4ème niveau d'analyse : traduction de ce potentiel en nombre de logements attendus selon différentes densités.

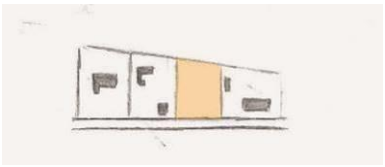
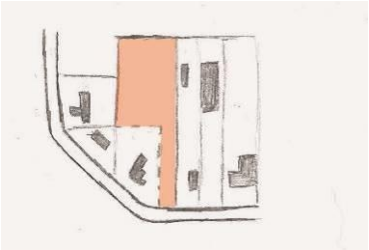
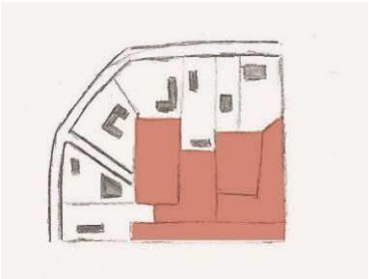
- 5ème niveau d'analyse : différenciation des espaces résiduels / de mutation potentielle, selon leur organisation fonctionnelle et leur superficie. Les espaces à fort enjeux peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques ou d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Critères retenus pour identifier les « parcelles non bâties potentiellement constructibles », en espaces urbanisé, aggloméré, bâti –aménagé :

Repérage : les terrains vierges
- situés dans l'enveloppe urbaine (entourées de plusieurs constructions et/ou d'espaces aménagés),
- desservis, équipés
- sur toute leur surface (les parcelles sont identifiées en totalité, sans prendre en compte les limites de zonage du document d'urbanisme en vigueur mais en se limitant aux limites de zonages constructibles retenues au projet de PLU).

Ces espaces peuvent être différenciés en fonction de leur organisation fonctionnelle (accès existants ou non, largeur des accès …) et de leur complexité parcellaire (une ou plusieurs parcelles, un ou plusieurs propriétaires).

Catégorie 1 : « Dent creuse simple » ; Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible. Cet espace comprend généralement qu'une parcelle et d'un accès direct à la voirie.	
Catégorie 2 : « Espace de second rang » nécessitant ou non une division parcellaire. Il peut s'agir d'espaces privatifs de grande taille qui ont besoin d'une division parcellaire ou d'arrières de parcelles qui ont un accès indépendant à la voirie. Ces espaces comprennent ou non des parcelles existantes et disposent d'un accès à la voirie réduit (en forme de couloir). ***Quelques cas de « 2e rangs » dans le centre-bourg***	
Catégorie 3 : Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble parcellaire complexe : espace sans accès direct à la voirie ou un ensemble de parcelles avec un accès unique, ou à renforcer-aménager. Le temps de mise en oeuvre d'une opération peut être plus longue, du fait du nombre de propriétaires, de l'accessibilité difficile… Ce dernier cas de figure est plus complexe et nécessite une réflexion globale afin d'optimiser l'espace, de ne pas l'enclaver, d'éviter la construction d'un seul bâtiment en continuité de l'unique voirie… c'est dans ce cas notamment que le PLU peut définir - une OAP pour permettre la mise en œuvre d'une opération groupée. - Une servitude ou « zone de gel » pour laisser le temps à la collectivité de poursuivre les études foncières et de projet global qualitatif ***Exemple rue des Emereaux, ensemble de jardins en cœur d'îlot, pour lesquels une étude de l'EPF a été engagée mais qui n'a pas abouti.***	
Sur Saint Dizant du Gua un 4e cas de figure se présente : celui de l'ancien stade, foncier communal à requalifier. Ce secteur stratégique doit permettre de mettre en œuvre 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. 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)* Le programme résidentiel est engagé depuis janvier 2025.	

<u>N'ont pas été intégrés au résiduel potentiel :</u>

- **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)**

III.2.2 - ETUDE DE DENSIFICATION DU BOURG - BILAN CHIFFRE

Le diagnostic a permis d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible au sein des espaces déjà bâtis de la commune.

Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Rappel :
Sont exclus de ce résiduel potentiel pour l'accueil de logements ou bâtis :
- Les espaces verts, jardins et parcs protégés

A - ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL EN LOGEMENTS DANS LES GRANDS RESIDUELS DU BOURG

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, est de :

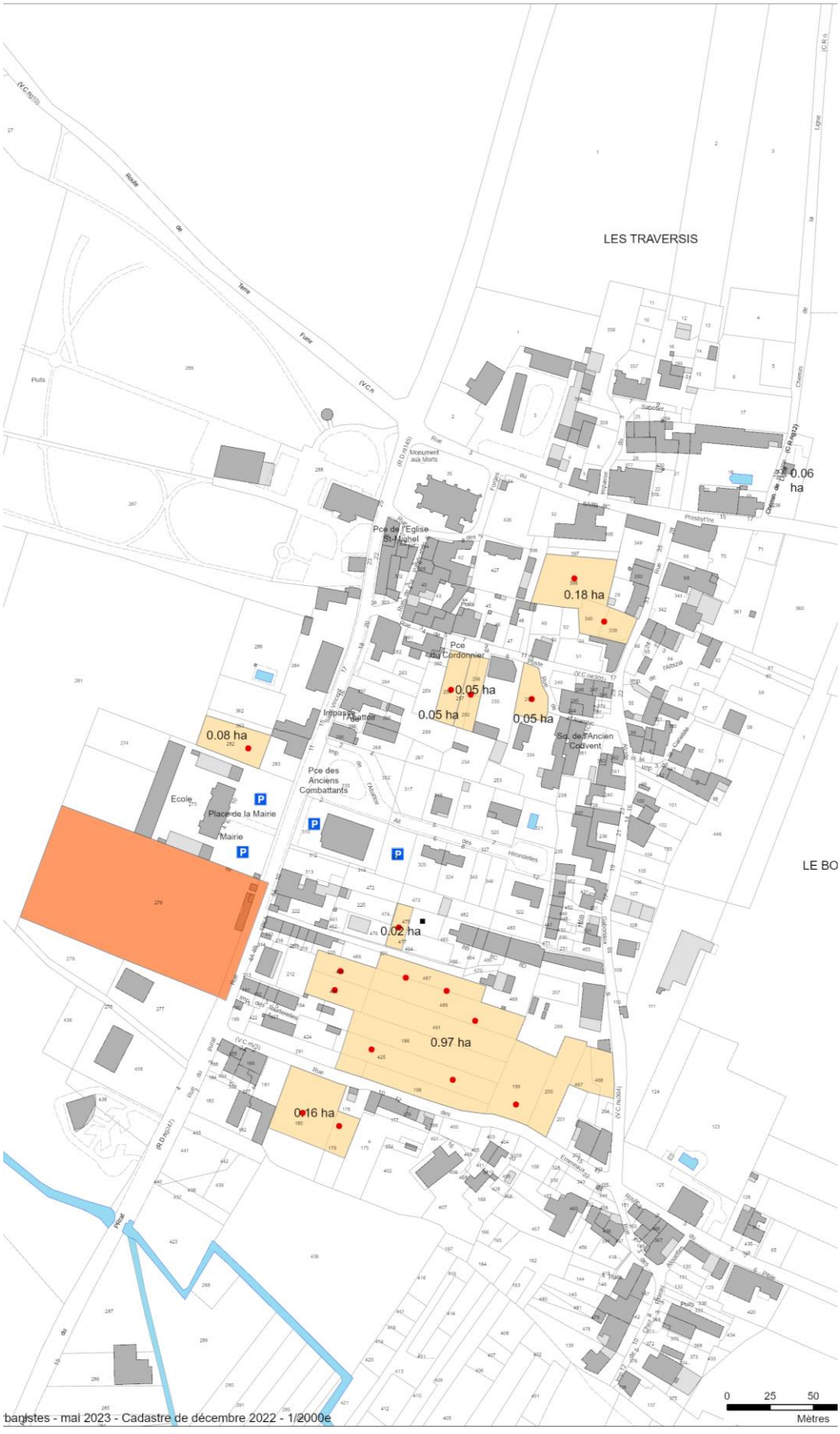
- **environ 1,55 ha** sur les espaces résiduels « diffus » et l'ensemble de jardins/friches en cœur d'îlot rue des Emereaux

- **8 677 m² sur le site du stade** (mutation de friche, artificialisé et partiellement bâti), soit environ 0, 87 ha

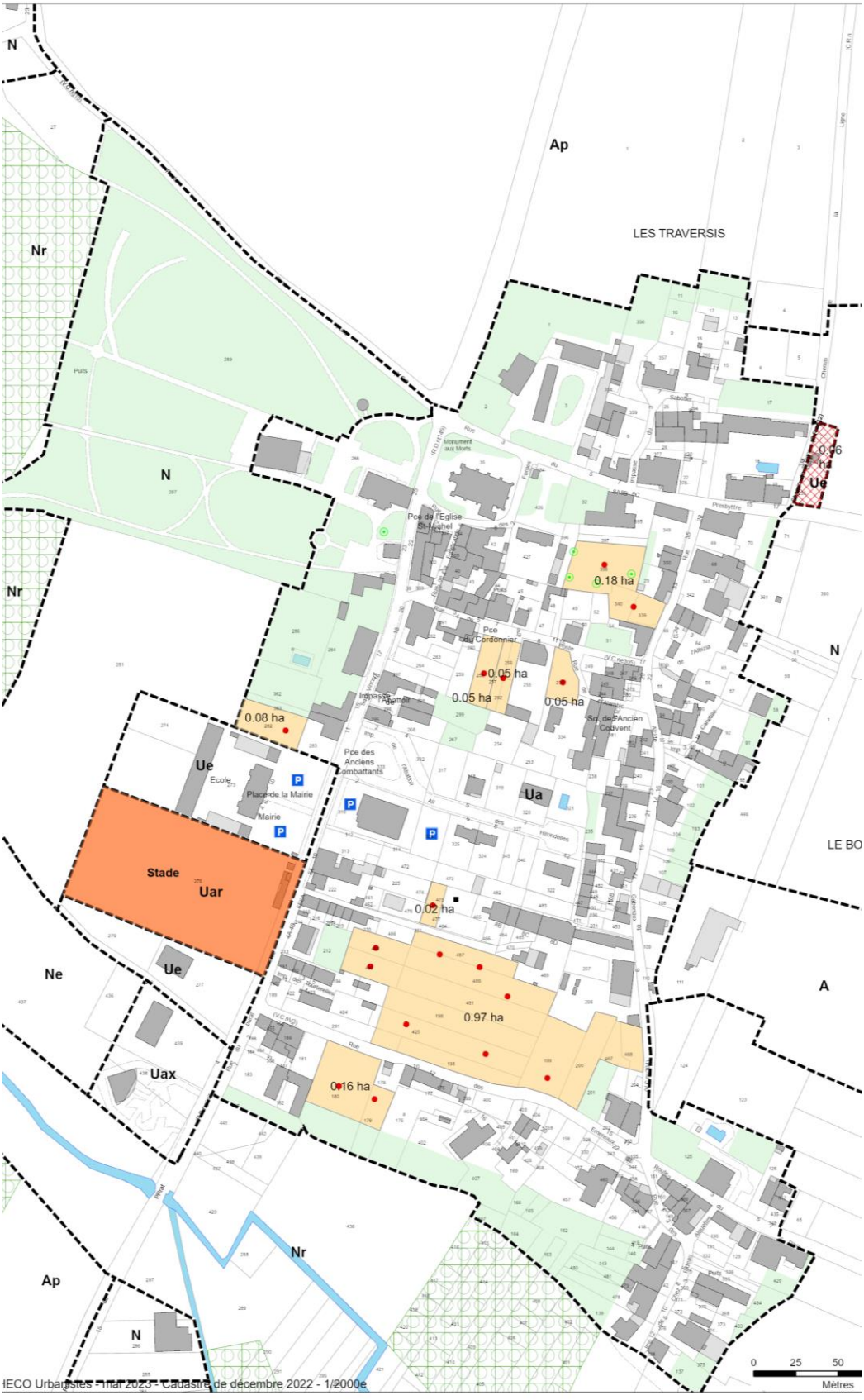
Cartes pages suivantes

Carte des espaces résiduels destinés à l'habitat

Carte des espaces résiduels



Carte des espaces résiduels et zonage PLU



Gheco, 05/2023

Les capacités d'accueil dans l'emprise urbaine du centre bourg :

- **après appréciation de la Loi Littoral et prise en compte des enjeux paysagers (jardins, parcs repérés au plan et protégés au projet de PLU révisé)**
- **minorés pour prendre en compte les contraintes foncière, d'accessibilité de certains espaces**

Secteur	Estimations capacité en logements	Projet PLU	a - potentiel accueil nouveaux logements (max)	Dureté foncière Taux de rétention foncière estimée	b - potentiel d'accueil nouveaux logements (après prise en compte de la rétention)
1/ ancien stade	**25 logements** *L'estimation de la capacité de densification/d'accueil en logements est issue des études d'aménagements établies 01/2024.*	Secteur Uar dédié OAP sectorielle dédiée	**25**	**0%**	**25**
2/ résiduels diffus	**9 logements**	Ua Sans OAP	**9**	**33 %**	**6**
3/ résiduels des jardins de cœur d'îlot rue des Emeraeux	**10 logements** *L'estimation de la capacité de densification/d'accueil en logements est issue de simulations d'aménagement et pré OAP (études commune, EPF, gheco urbanistes entre 2018 et 2024)*	Ua Zone de gek OAP sectorielle dédiée	**10**	**50 %**	**5**
Total			**44**		**36**

Sur les 10 années à venir, un **total de 36 logements potentiels**, dont :

- 6 logements « libres » dans les dents creuses » du bourg (Ua) (on a retenu un taux de dureté foncière de 33 %), toutes les parcelles ne seront pas aménagées dans les 10 ans

- 5 logements sur le secteur rue des Emereaux, soit la moitié du potentiel, car l'aménagement global (en 1 ou plusieurs tranches ou « lots ») est conditionné à l'ouverture de la zone de gel, mise au point 'un projet d'ensemble, délais de réalisation (études EPF non abouties)

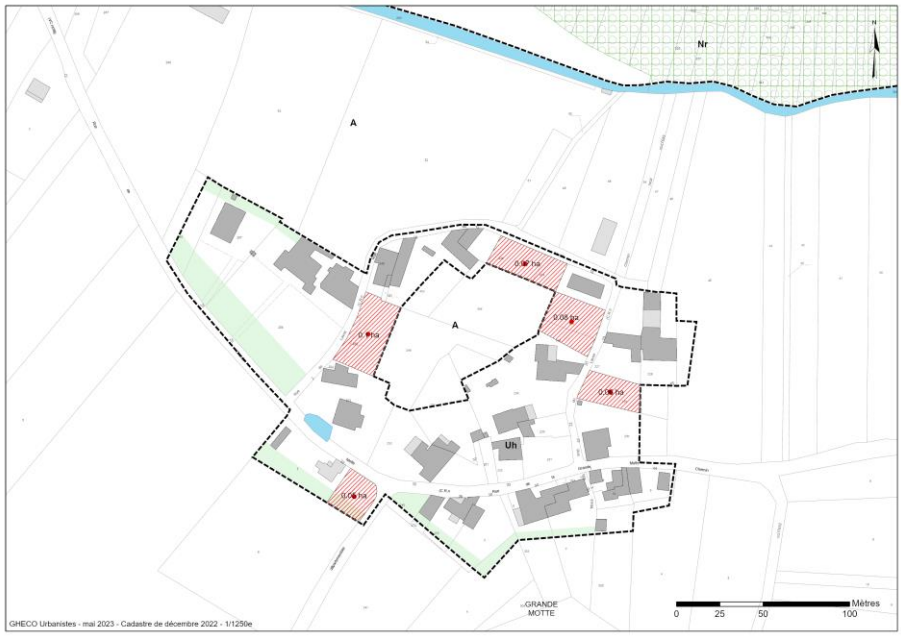
(soit moins d'1 logement/an sur 10 ans)

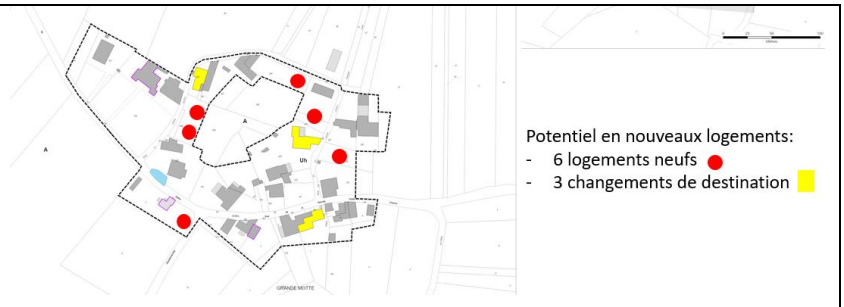
- 25 logements diversifiés, dont environ 12 logements inclusifs « seniors » : ce programme spécifique est répond à un projet engagé, retenu par le Conseil départemental pour répondre à une demande locale qui dépasse les seuls besoins de la commune de St Dizant ; une part de ces logements pourra permettre à des habitants de St-Dizant de se loger dans un habitat adapté (en particulier les personnes âgées ou jeunes ménages aux revenus modestes mais il y aura aussi des résidents qui viendront d'un territoire plus larges (CC Haute Saintonge, Département…)

Soit 10 à 12 logements/an sur une période « court terme » : 2025/2026

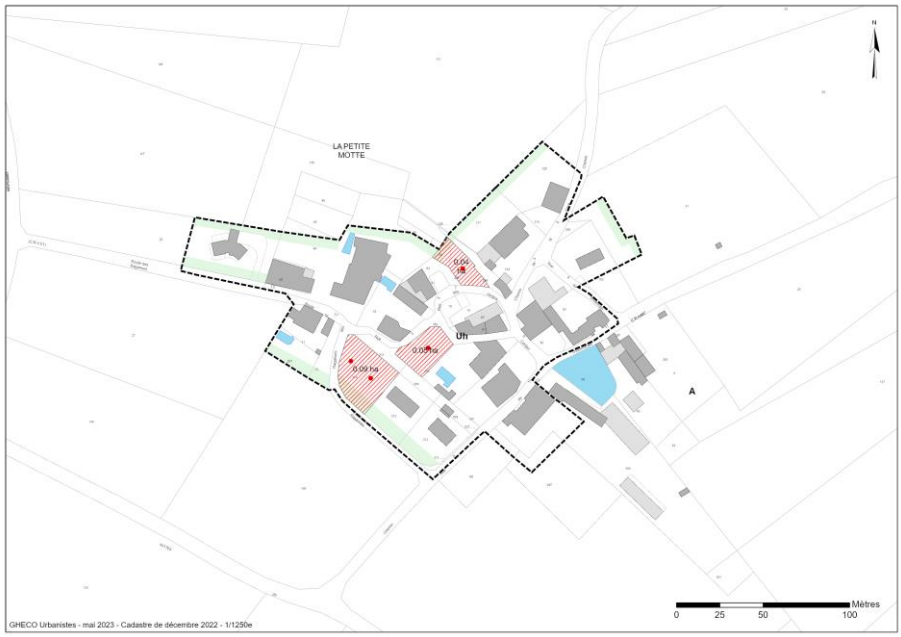
III.2.3- ETUDE DE DENSIFICATION DES 3 SDU - BILAN CHIFFRE

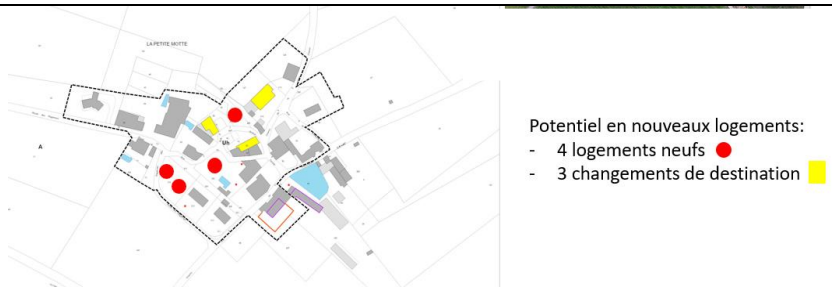
LA GRANDE MOTTE



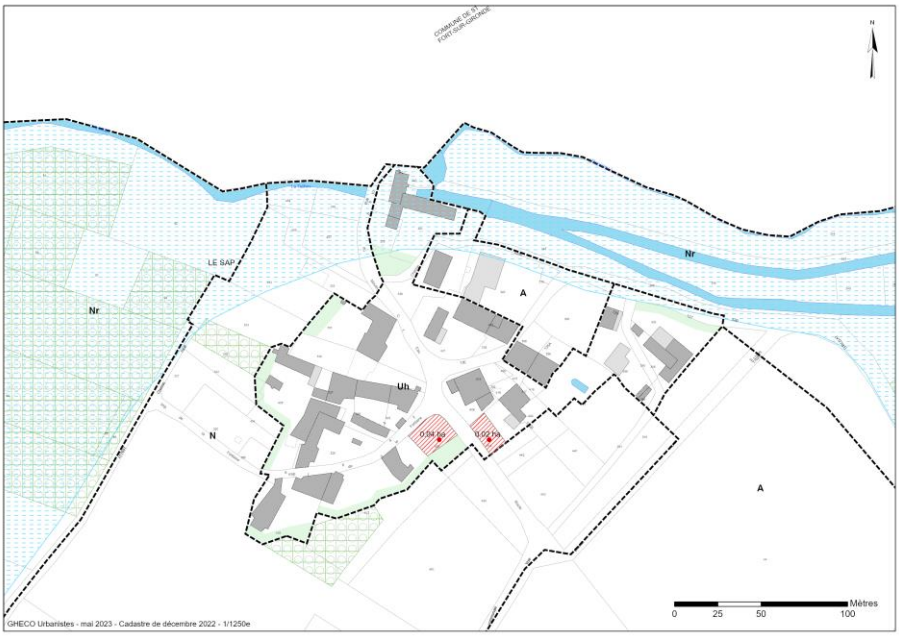
BILAN - 0,36 ha d'espaces résiduels - 9 logts potentiels (6 constructions +3 changements de destination)	

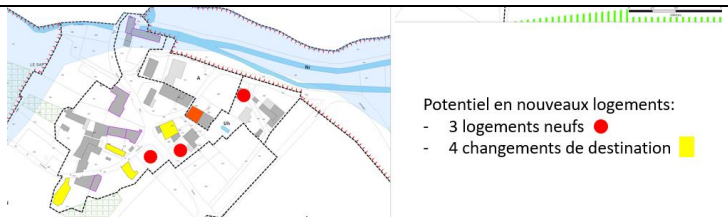
LA PETITE MOTTE



BILAN - 0,18 ha d'espaces résiduels - 7 logts potentiels (4 constructions + 3 changements de destination)	

LE SAP



BILAN - 0,06 ha d'espaces résiduels - 7 logts potentiels (4 constructions +3 changements de destination)	 Potentiel en nouveaux logements: - 3 logements neufs - 4 changements de destination

Les capacités d'accueil dans l'emprise urbaine des 3 SDU :

- **après appréciation de la Loi Littoral et prise en compte des enjeux paysagers (jardins, parcs repérés au plan et protégés au projet de PLU révisé)**
- **minorés pour prendre en compte les délais d'urbanisation :**
  - **tous ces espaces ne seront pas construits sur 10 ans, plutôt 15/20 ans)**
  - **tous les changements de destination / réhabilitations potentiels ne seront pas réalisées (anciens bâtis agricoles dans les SDU)**

L'estimation de la capacité de densification/d'accueil en logements est issue des travaux commune/gheco/DDTm/CCHS 03/2023 et 04/2023

Secteur	Projet PLU	a - potentiel accueil nouveaux logements (max)	Dureté foncière Taux de rétention foncière estimée	b - potentiel d'accueil nouveaux logements (après prise en compte de la rétention)
La Grande Motte	Zonage Uh Sans OAP	**9**	**40%**	**5 à 6**
La Petite Motte	Zonage Uh Sans OAP	**7**	**40 %**	**4**
Le Sap	Zonage Uh Sans OAP	**7**	**40 %**	**4**
Total		**23**		**14**

Sur les 10 années à venir, un **total de 14 logements potentiels (construction d'un logement ou réhabilitation /changement de destination bâti anciennement agricole ou annexes / dépendances vacants**, dont :

- 5 à 6 à la Grande Motte
- 4 à la Petite Motte
- 4 au Sap

III.2.4 - ESTIMATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LE PARC VACANT

Il apparaît d'après les élus, que les chiffres « bruts » insee (65 logements vacants en 2018) sont surévalués.

L'inventaire établi par la CDCHS au printemps 2022 relève 46 logements vacants ; après examen de l'inventaire CDCHS, la commune conclut que le chiffre réel de vacance s'approcherait en réalité de moins d'une trentaine de logements sur la totalité de la commune (y compris dans le parc récent) : 28 logements vacants dont 8 dans le centre-bourg.

Les logements vacants qui sont achetés et aménagés deviennent dans leur quasi-totalité des logements secondaires.

On estime le potentiel de reconquête de la vacance à environ 10 logements d'ici 10 ans, soit environ le 1/3 des logements vacants potentiels de la commune.

Donc,

- **10 logements vacants mobilisés sur 10 ans**
  soit 1 logement/an*(qui ne seront pas à construire donc à soustraire des logements à « construire »)*

III.2.5 - ESTIMATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS PAR CHANGEMENTS DE DESTINATION D'ANCIENS BATIS AGRICOLES

Nombre de bâtis identifiés : 16

Sur la base des autorisations en reprise de logements vacants/transformation d'ancien bâtiments on estime le potentiel réel à 7 logements transformés sur les 10 années à venir (environ 50%) (soit moins de 1 /an).

Donc,

- **7 anciens bâtiments agricoles potentiellement mobilisés et transformés en logements sur 10 ans (en zones agricole et naturelle, non compris ceux inscrits en secteurs Uh des SDU, déjà comptabilisés dans les capacités des SDU plus haut)**

  soit moins de 1 logement/an *(qui ne seront pas à construire donc à soustraire des logements à « construire »)*

III.2.6 - BILAN GLOBAL DE DENSIFICATION AU REGARD DES BESOINS EN LOGEMENTS

A –LES BESOINS EN LOGEMENTS - SIMULATION ET ESTIMATION THEORIQUE DES BESOINS

- 13 Résidences Principales (RP) pour accueillir populations nouvelles issues de la croissance démographique (base d'un taux moyen de + 0,50 %/an), intermédiaire entre le taux observé sur la période 2013/2018 (+0,20%) et le taux retenu au DOO du SCOT (+0,95 %) *
- + 9 résidences principales à produire pour prendre en compte le «point mort» (base taille de ménage 2,05 pers/ménages ou par RP)
- + 5 à 6 résidences secondaires à produire pour atteindre le nombre de RP susceptibles d'accueillir les ménages à l'année

Voir chapitre IV.1.1 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

- **28 logements sur 10 ans (13+9)**

soit 2 à 3 logements/an

dont 22 Résidences Principales

**N'est pas comprise dans l'hypothèse de développement,*
L'arrivée programmée de 40 à 50 habitants « à l'année » dans le cadre de l'opération résidentielle démarrée en janvier 2025 sur l'actuel stade (projet de mutation-renouvellement urbain).
Cet apport de population est issu d'un programme spécifique dédié (environ 25 logements), qui ne peut être intégré à l'hypothèse de progression démographique issue des évolutions récentes observées ni de l'application « théorique » du taux de croissance retenu au DOO du SCOT.
Ce programme des logements et les populations générées, correspondantes répond à un besoin observé sur le territoire élargi qui dépasse les seuls besoins de la commune.

B - CE QUI PEUT ÊTRE MOBILISE DANS LE PARC VACANT (habitat)

Il apparaît d'après la commune (élus), que les chiffres « bruts » insee (60 logements vacants en 2020) sont surévalués.

L'inventaire établi par la CDCHS au printemps 2022 relève 46 logements vacants ; après examen de l'inventaire CDCHS, la commune conclut que le chiffre réel de vacance s'approcherait en réalité de moins d'une trentaine de logements sur la totalité de la commune (y compris dans le parc récent) : 28 logements vacants dont 8 dans le centre-bourg.
Les logements vacants qui sont achetés et aménagés deviennent dans leur quasi-totalité des logements secondaires.

On retient l'hypothèse d'un potentiel de reconquête de la vacance à environ 10 logements d'ici 10 ans, soit plus du tiers des logements vacants potentiels de la commune.
Cet objectif reste ambitieux et prend en compte le fait que la quasi-totalité des logements réhabilités sont à destination de résidences secondaires.

- **10 logements vacants mobilisés sur 10 ans**

  soit 1 logement/an*(qui ne seront pas à construire donc à soustraire)*

C - CE QUI <u>PEUT</u> ÊTRE MOBILISE VIA LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES

Nombre de bâtis identifié : 16

Sur la base des autorisations en reprise de logements vacants/transformation d'ancien bâtiments on estime le potentiel réel à 7 logements transformés sur les 10 années à venir (env 50 %) .
Donc 7 anciens bâtiments agricoles mobilisés et transformés en logements sur 10 ans (en zones agricole et naturelle, non compris ceux inscrits en secteurs Uh des SDU)

Cet objectif reste ambitieux et prend en compte le fait que la quasi-totalité des changements de destination observés sur le territoire de l'estuaire sont à destination de résidences secondaires / gîtes….

- **7 logements mobilisés sur 10 ans pour des RP**

  soit moins de 1 logement/an*(qui ne seront pas à construire donc à soustraire)*

D - CE QUI <u>PEUT</u> ÊTRE CONSTRUIT « DANS LE BOURG ET LES SDU » SUIVANT LE DIAGNOSTIC DE Ddensification DU PLU HORS PROJET STADE *(04/2023)*

Dans le bourg :
- environ 19 logements *SANS taux de dureté foncière intégré*
- environ **11 logements *AVEC taux de dureté foncière intégré (+ délais zone de gel)***

Dans les 3 SDU :
- environ 23 logements *SANS taux de dureté foncière intégré*
- environ **14 logements *AVEC taux de dureté foncière intégré*** *(40%)*

environ 25 logements

- **11 logements dans le bourg**
- **14 logements dans les 3 SDU (espaces résiduels , mutations)**

TOTAL 25 logements

E – L'OPERATION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES SUR LE SITE DU STADE DANS LE BOURG

Un programme résidentiel dont logements inclusifs avec services dédiés engagée après 'arrêt du PLU, janvier 2025, sur le secteur du stade dans le bourg : environ 25 logements destinés à des habitants « à l'année ».

Ces logements ne sont pas tous intégrés dans les « besoins estimés », ils résultent d'une opération spécifique qui va participer à la revitalisation du bourg, dans la continuité des actions de valorisation et de redynamisation économique engagées par la commune (aménagements des espaces publics devant la mairie, ouverture d'un restaurant…). Ce programme a vocation à produire une offre en logements spécifiques et équipements liés répondant au besoin du territoire élargi (CC Haute Saintonge, Département…)

A intégrer de fait (programmation 2025/2027)

- **capacité de l'ordre de 25 logts max sur le site du stade**

F - CE QUI <u>DOIT ETRE</u> RÉALISE HORS ENVELOPPES URBAINES SUR ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

SURFACE DE CE QUI EST A RENDRE CONSTRUCTIBLE AU MAXIMUM HORS ENVELOPPE URBAINE DU BOURG *(logements à réaliser hors enveloppe urbaine, générateurs de consommation d'espaces Naturels, Agricoles, Forestiers « en extension »)*

La totalité des besoins en logements (et même plus) peut s'inscrire dans les enveloppes urbaines résiduelles du bourg et des SDU.

- **AUCUN LOGEMENT EN DEHORS DES ENVELOPPES URBAINES**
- **PAS DE CONSOMMATION ESPACES NAF EN EXTENSIONS**
- **0 HA EN EXTENSION POUR L'HABITAT**

TABLEAU RECAPITULATIF

		Nombre de RP à produire sur 10 ans **(calcul théorique 2024/2034)**
A –LES BESOINS EN LOGEMENTS - SIMULATION ET ESTIMATION THEORIQUE DES BESOINS Besoins liés à a croissance démographique théorique souhaitée Besoins liés au point mort (desserrement des ménages)		**+ 13** **+ 9**
B - CE QUI <u>PEUT</u> ÊTRE MOBILISE DANS LE PARC VACANT (habitat)		**- 10**
C - CE QUI <u>PEUT</u> ÊTRE MOBILISE VIA LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES		**- 7**
RP A CONSTRUIRE ***5 RP à « construire »*** *Besoins = 22* *Potentiel dans le parc vacant et dans les changements de destination = 17 (10 + 7)*		***5***
D - CE QUI <u>PEUT</u> ÊTRE CONSTRUIT « DANS LE BOURG ET LES SDU » SUIVANT LE DIAGNOSTIC DE DENSIFICATION DU PLU <u>HORS PROJET STADE</u> *(04/2023)* - 11 logements dans le bourg - 14 logements dans les 3 SDU (espaces résiduels , mutations) TOTAL 25 logements		**25**
E – L'OPERATION PROGRAMMEE DE LOGEMENTS DIVERSIFIES SUR LE SITE DU STADE DANS LE BOURG 25 RP (base avant-projet programme 03/2024, Habitat 17)		**25**
F - CE QUI <u>DOIT ETRE</u> RÉALISE HORS ENVELOPPES URBAINES SUR ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS **SURFACE DE CE QUI EST A RENDRE CONSTRUCTIBLE AU MAXIMUM HORS ENVELOPPE URBAINE DU BOURG** *(logements à réaliser hors enveloppe urbaine, générateurs de consommation d'espaces Naturels, Agricoles, Forestiers « en extension »)*		- **AUCUN LOGEMENT EN DEHORS DES ENVELOPPES URBAINES** - **PAS DE CONSOMMATION ESPACES NAF EN EXTENSIONS** - **0 HA EN EXTENSION POUR L'HABITAT**

Conclusions

- **on identifie une capacité en logements dans le résiduel du bourg et les 3 SDU plus importante que les besoins estimés en production de résidences principales**

  …..mais la commune ne souhaite ni ne peut pas rendre inconstructibles les espaces libres, desservis, résiduels de bourg et des 3 SDU.

  Elle peut toutefois, via son règlement (zone de « gel » de 5 ans) et une OAP, phaser et assurer la qualité du grand résiduel de la rue des Emereaux.

- **la commune DOIT prendre en compte le programme stratégique, d'intérêt public du « stade », porté par le conseil départemental dans le cadre de son appel à projet, en cours de mise au point avec Habitat 17 et l'ARS**

- **la commune SOUHAITE soutenir les possibilités de valorisation de son patrimoine et la « vie » de ses lieux-dits par quelques changements de destination (dans le respect de la Loi littoral et la prise en compte des activités agricoles et du niveau d'équipement)**

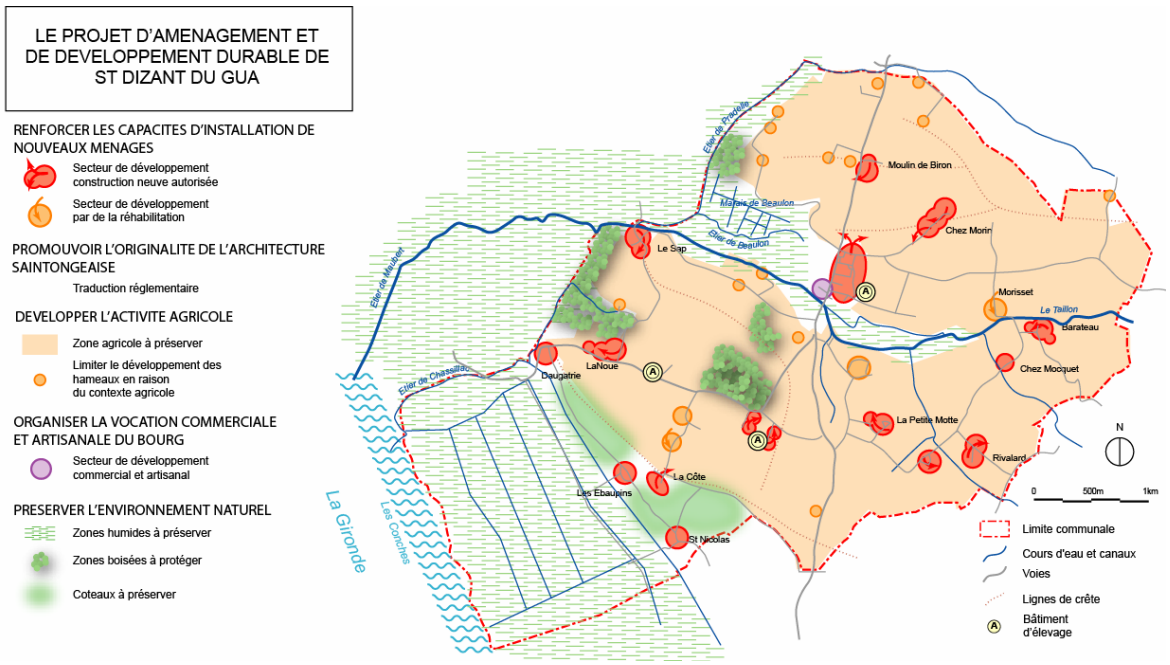
III.3 - BILAN DU PLU

III.3.1 - BILAN DU PADD

Orientations du PADD	*OBJECTIFS*	*BILAN PADD au 01.01.2024*
Depuis plusieurs décennies, St Dizant-du-Gua perd des habitants, en raison notamment d'un équilibre démographique dégradé et de sa position excentrée. Pour éviter la poursuite de ce phénomène et regagner une dynamique sociale, la commune souhaite renforcer ses capacités d'installation de nouveaux ménages, en particulier les jeunes ménages à revenus modestes. Dans ce sens, la commune projette la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux sur le village du Moulin de Biron, où elle possède des terrains.	*Un équilibre démographique Retrouvé*	**Objectifs atteint partiellement** **Arrivée et maintien de population grâce à l'opération du village de Moulin Biron (« nouveau hameau »)** **Production de logements sociaux, diversification de l'offre en habitat**
Comme la plupart des communes saintongeaises, la commune s'est développée à partir de plusieurs noyaux d'urbanisation. Il a été souhaité ne pas concentrer les capacités de développement sur un seul village. Le bourg possède des contraintes spatiales à son développement tel que le site des Fontaines Bleues, les rives du Taillon et la présence d'activités économiques (à l'ouest en particulier : élevage et menuiserie). Des possibilités d'extension existent néanmoins au nord-est et seront organisées progressivement pour offrir un foncier à la construction.	*Un développement urbain s'appuyant sur l'urbanisation traditionnelle saintongeaise…*	**Développement maîtrisé dans le bourg, sans opérations d'ensemble** **Pas de développement de l'urbanisation en couronne du centre bourg** **Respect de l'urbanisation traditionnelle, valorisation du centre bourg via le périmètre du monument historique protégé (château) et travaux de mise en valeur de la traverse de bourg (RD) – aménagements publics**
Il a été décidé de permettre un développement de quelques villages, dans des limites restreintes. Il s'agit des villages de Chez Morin, Barateau, Chez Mocquet, Rivalard, la Petite Motte, la Grande Motte, Les Mauvillains, Le Sap, La Noue, La Daugatrie, la Côte, les Ebaupins et St Nicolas, en tenant compte de : • La qualité du bâti ancien et des capacités de réhabilitation (à l'exemple du village de Morisset) • La taille de l'ensemble bâti et la capacité des réseaux • La qualité des abords et des paysages ainsi que de leur fragilité • La présence agricole et des possibilités de cohabitation • Des risques d'immersion	*…maîtrisé en fonction des qualités de l'environnement*	**Objectif partiellement atteint : quelques constructions dans les lieux dits** **Application de la Loi Littoral « renforcée » qui rend impossible la construction de nouvelles maisons hors « villages » * (aucun sur la commune) et « SDU » * (identifiés au SCOT)** ***au sens de la Loi Littoral*** ***Prise en compte des activités agricoles et du risque naturel***
Une attention particulière sera portée à la qualité d'intégration des nouvelles constructions dans les villages et dans les paysages, en particulier dans les villages côtiers, les villages de Chez Mocquet et Rivalards, et	*…Respectueux du patrimoine bâti et des paysages*	**Objectif partiellement atteint notamment par l'accompagnement du CAUE17 sur les projets en zones agricole et naturelle**

Orientations du PADD	*OBJECTIFS*	*BILAN PADD au 01.01.2024*
dans le nouveau village du Moulin de Biron. La commune souhaite conserver et promouvoir l'originalité de l'architecture saintongeaise.		
Par ailleurs, il est projeté de structurer un nouveau hameau au lieu-dit le Moulin de Biron à la fois dans le souci d'offrir de nouvelles capacités d'installation et d'améliorer la sécurité des accès routiers à ce secteur. Dans les autres villages et lieux dits, il sera possible de faire évoluer le bâti existant, en changeant l'usage des bâtiments, en réhabilitant l'ancien ou encore en agrandissant l'existant		**Objectifs atteint** **Opération du village de Moulin Biron (nouveau hameau ») réalisée** **Production de logements sociaux, diversification de l'offre en habitat** **Objectifs partiellement atteint (dans la limite des dispositions de la Loi littoral)**
Appartenant à la Saintonge viticole, St Dizant-du-Gua est une commune qui s'est donné les moyens, grâce à un réaménagement foncier, de développer son agriculture (viticulture, cultures céréalières…) qui représente toujours son activité économique principale. Pour appuyer cette démarche, il est prévu de réserver pour le développement agricole le foncier remembré, les sièges d'activité agricole et leurs abords.	*Un développement agricole soutenu*	**Objectif atteint : maintien d'un activité agricole dynamique** **Points de vigilance :** - **Cadre réglementaire de la loi Littoral** - **Problématiques de gestion de la zone de non traitement en bordures de lieux dits résidentiels**
En matière économique, la commune a également pour projet d'organiser la vocation commerciale et artisanale de la partie sud du bourg, autour du nouveau « multiservice ». Ce dernier accueillera le point poste. L'aménagement du site tiendra compte des activités artisanales et horticoles présentes ainsi que de l'aire d'accueil touristique en bordure du Taillon. Cet aménagement aura également pour ambition de retraiter le paysage d'entrée de ville. Possédant des qualités touristiques indéniables, la commune souhaite ouvrir des possibilités de diversifier les capacités d'accueil dans les villages en complément notamment de l'activité agricole. Une possibilité d'accueil léger durant la période estivale sera proposée sur le site touristique du Sap.	*Une dynamique économique et touristique*	**Objectif atteint** **Pôle multiservices réalisé** **Vigilance : site « décroché » du pôle mairie/école malgré l'aménagement de la rue principale** **A reconnecter via le projet « stade »** **Pas de développement touristique sur Le Sap**
La commune se caractérise par ses sites naturels repérés pour leur valeur écologique tant au niveau national que local : • Le site des Fontaines Bleues, • La vallée et les marais du Taillon • Les rives de la Gironde et ses marais La commune entend préserver au mieux la qualité de son environnement naturel en : • Protégeant les coteaux • Conservant les haies existantes et en	*La protection des espaces naturels et des paysages*	**Objectif partiellement atteint** **Préservation paysagère et insertion des constructions nouvelles à poursuivre** **Amélioration des équipements et réseaux à poursuivre/programmer (+**

Orientations du PADD	*OBJECTIFS*	*BILAN PADD au 01.01.2024*
complétant dans certains secteurs le réseau bocager, pour améliorer à la fois la gestion des eaux de surface et préserver la qualité des paysages de la commune ; • Protégeant les bois • Interdisant les possibilités de nouvelles constructions dans les marais et de modification des sols dans ce secteur sensible ; • Surveillant la qualité des systèmes individuels d'assainissements autonome ; • Raccordant au réseau d'assainissement collectif les nouvelles opérations du bourg.		**défense incendie)**



La carte illustrative du PADD ne respecte pas les dispositions de la Loi Littoral en matière de continuité de l'urbanisation et ne prend pas en compte les entités identifiés « bourg ou agglomération) (centre bourg) et Secteurs Déjà Urbanisés (« SDU ») (3) identifiés au SCOT approuvé en 2020.

III.3.2 - BILAN DU REGLEMENT

Le règlement du PLU en vigueur est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le PLU révisé doit structurer son règlement selon 3 chapitres et se référer aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour bien intégrer :

- les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi, clarté du document d'urbanisme, facilitation de l'instruction)
- les orientations du SCOT approuvé en 02/2020 (DOO)

Prioritairement, les dispositions réglementaires doivent être précisées, redéfinies pour :

- Préciser les destinations et usages, zone par zone, secteur par secteur, pour traduire les orientations communales et communautaires
- Encourager la densification : règles d'implantation, d'emprise tout en préservant la trame verte du bourg (jardins, parcs, terrains cultivés….) et les franges et interfaces agricoles (paysages ouverts)
- Mieux prendre en compte l'évolution des immeubles patrimoniaux de qualité avec des règles dédiées
- Actualiser les changements de destinations potentiels (identifiés au plan de zonage)
- Actualiser les espaces boisés classés

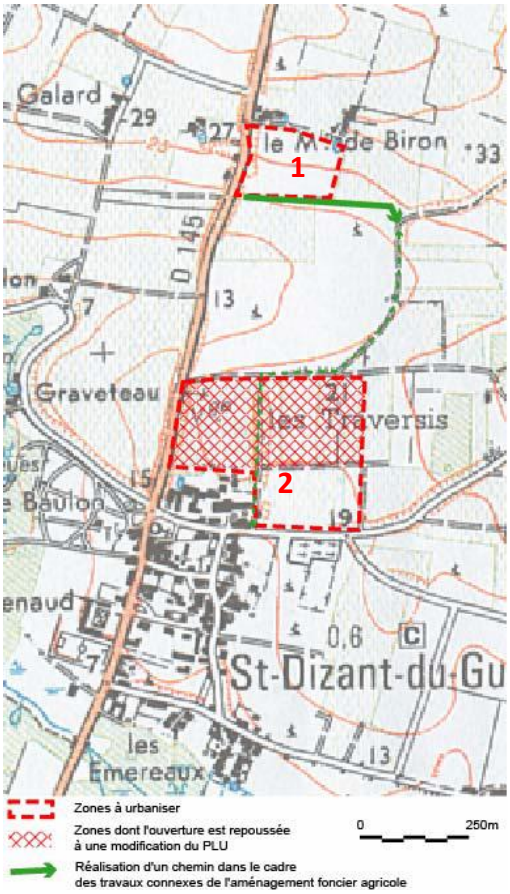
III.3.3 - BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU en vigueur n'inscrit aucun emplacement réservé.

III.3.4 - BILAN DES OAP / AMENAGEMENT DES ZONES DE TYPE AU

Le PLU comporte 2 OAP sectorielles :

- **1**-Zone du Moulin de Biron (AUo)
- **2**-Zone des Traversis (AUf, AUo)



La zone du Moulin de Biron a été aménagée : programme d'ensemble de logements locatifs sociaux.

La zone des Traversis n'a pas été aménagée.

La commune n'envisage pas de développement du bourg aggloméré en entrée nord de bourg, mais le maintien d'espaces agricoles ouverts en « couronne » paysagère mettant en valeur la silhouette du clocher et le parc du château.

Elle ne souhaite pas reconduire les zonages AUo et AUf des Traversis mais confirmer le projet de renforcement et de renouvellement urbain dans le bourg,

- **Sur le stade**
- **Sur le cœur d'pilots en jardins rue des Emereaux**

CHAPITRE 4 - LES HYPOTHESES D'EVOLUTION – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD – COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

IV.1.1 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

RAPPEL - Évolutions récentes et données statistiques référentes :

	2008	2010	2013	2015	2020	Taux de variation annuel moyen 2010-2015 (%)	Taux de variation annuel moyen 2013-2018 (%)	Taux de variation annuel moyen 2015-2018 (%)
Population	532	522	530	530	526	*0,3 %*	*0,2 %*	**+ 0,38 %**

Année	2008	2010	2013	2015	2018	2020
Résidences principales	**245**	**253**	**257**	**252**	**252**	**252**
Logements vacants	**69**	**49**	**52**	**62**	**65**	**60**
Part logements vacants %	*14,7*	*13,0*	*13,4*	*15,7*	*16,0*	*14,8*
Résidences secondaires et logements occasionnels	**69**	**77**	**82**	**84**	**87**	**91**
Part résidences secondaires et logements occasionnels %	*18,8*	*20,3*	*20,9*	*21,0*	*21,5*	*22,6*
Total logements	**369**	**380**	**391**	**398**	**404**	**403**

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques ***insee 2020*** *(disponibles 05/2024), sur le chiffre de* ***population de 526 habitants (populations « à l'année » occupant des résidences principales RP).***

C'est à partir de ce chiffre de population de 526 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer dans un second temps le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

LES CALCULS ET HYPOTHESES ONT ETE STABILISEES MI 2022 SUR LA BASE DE CES DONNES STATISTIQUES.

ILS ONT ETE MIS A JOUR EN MAI 2024 pour tenir compte des statistiques disponibles (2020).

RAPPEL

Projection démographique retenue au SCOT approuvé (DOO) pour les communes « rurales » (dont St Dizant du Gua)

→ **taux compris entre 0,9 et 1,00 %/an**

Ci-après sont exposées les projections démographiques théoriques étudiées à mesure des études.

<u>Elles sont indicatives et ne conduiront pas à la remise en question des 3 principes fondamentaux retenus par la commune dans son projet de développement et de revitalisation du territoire :</u>

- **1- mise en œuvre du programme résidentiel sur l'ancien site du Stade en cœur de bourg favorisant la mixité sociale objet de l'appel à projet du conseil départemental, engagé en janvier 2025 (dépôt du permis 1er semestre 2024, travaux janvier 2025)**

- **2- Confortement du bourg par l'accueil de logements (et activités) en cœur de bourg, de manière encadrée et phasée (notamment sur le secteur des Emereaux)**

- **3. Suppression des zones d'extension de l'urbanisation en couronne du bourg pour préserver les terres agricoles et maîtriser l'étalement (et la consommation d'espaces NAF)**

- **4. Limitation de l'urbanisation dans les écarts : périmètres des 3 SDU contenus**

- **5. Valorisation du patrimoine bâti existant, via des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles (dans la limite des dispositions de la Loi Littoral**

Il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg aggloméré, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présent pas ,
- **D'intérêt paysager significatif (cas des jardins en entrée de bourg nord par exemple)**
- **D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écoloqiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)**
- **De risques ou nuisances, pollutions**

DETAIL DES HYPOTHESES
selon taux de croissance démographique différenciés (théoriques)
Evolution démographiques 2024/2034

	Hypothèses de croissance différenciées suivant taux de croissances récents observés						Hypothèse de croissance majorée intégrant l'accueil de population dans le programme « stade »
	Hyp 0 : « nulle » 0% d'évolution	Hyp A : « faible »taux de croissance de 0,2%/an observé 2013/2018	Hyp B : taux de croissance de 0,3% /an observé 2010/2015	Hyp C : « forte » taux de croissance de 0,95% /an SCOT	Hyp D : « intermédiaire » taux de croissance de 0,50 % /an	Hyp E : intermédiaire « soutenue » 0,58 %/an (entre 0,2 et 0,95 %/an)	Hyp F « renforcée » avec opération Stade intégrée Tx de +1,35 %/an *(voir note page suivante*
Population 2020	**526**	**526**	**526**	**526**	**526**	**526**	**526**
Taux d'évol	**0,0%**	**0,2%**	**0,3%**	**0,95%**	**0,50%**	**0,58 %**	**1,35 %**
Population estimée 2024	***526***	***530***	***532***	***546***	***537***	***538***	***555***
Population estimée 2034	***526***	***541***	***549***	***600***	***567***	***570***	***635***
Évolution population 10 ans (2024-2034)	**0**	**+ 11**	**+ 16**	**+ 54**	**+ 27**	**+ 32**	**+ 80**
Taille moyenne de ménages retenue	**2,05**	**2,05**	**2,05**	**2,05**	**2,05**	**2,05**	**2,05**
Besoin en RP résidences principales « à 10 ans » : RP à produire	***0***	***5***	***8***	***26***	***13***	***15***	***38***
RP à produire / an	0	0,5	0,8	2,6	1,3	1,5	3,8

Note sur l'hypothèse « majorée » F :

Dans le cadre de l'association des Personnes Publiques Associées (PPA), la DDTm a demandé en mars 2024, de compléter les hypothèses démographiques basées sur des tendances « au fil de l'eau », minorées ou majorées suivant les taux de croissance passés observés depuis les années 2010 notamment, pour intégrer une nouvelle hypothèse, « absorbant » ou « anticipant » l'apport de population attendu dans le cadre du projet « stade » engagé.

En effet la DDTm a estimé que l'apport démographique sur ce programme, significatif, par ailleurs généré par un « bon » projet, justifié et qualitatif (mixité du programme, situation, services associés…) devrait être de fait, intégré aux hypothèses démographiques, plutôt que présenté comme un évènement « exogène ».

La commune avait retenu au stade arrêt(07/2024) de ne pas intégrer l'apport de population du projet « stade » dans les hypothèses de croissance « de base » car,

Ce projet avait évolué régulièrement depuis plus de 18 mois.
Courant 2023 on envisageait une trentaine de logements.
En décembre (réunion UDAP) Habitat 17 mentionnait 15 à 20 logements.
En mars on arrive à un projet stabilisés à 25 logements.
Mais selon les subventions et en raison de la nature du programme (logements aidés ET résidences seniors), il était encore possible que les 2 programmes ne se fassent pas en même temps ou puissent être revus, redimensionnés…
Il était donc assez difficile d'estimer l'apport de population « réel » et fiable sur cette opération…

La commune avait donc retenu au stade arrêt du PLU, que cette hypothèse soit formulée, chiffrée en conservant son caractère « exogène », car non liée à une projection « au fil de l'eau » puisque générée par des arrivées extérieures « exceptionnelles » (des résidents seniors et habitats sont susceptibles de venir d'un territoire élargi, voire très élargi) et dépassant de fait, les projections établies dans le cadre du SCOT.

La CDCHS en tant que PPA chargée du suivi du projet de révision du PLU au regard du SCOT et de ses orientations, a validé ce principe. Il permet de justifier le rapport de compatibilité avec le Scot (taux de croissance moyen respecté) et de justifier par ailleurs la nécessaire prise en compte de l'opération « Stade », aujourd'hui démarrée (depuis 01/2025) d'intérêt général pour la commune et pour le territoire..

Une hypothèse (F) intégrant cet apport de population spécifique lié au programme « Stade » confirmé et engagée (travaux démarrés 01/2025) vient donc compléter les 6 hypothèses préalablement définies.

Au stade approbation du PLU (04/2025), le projet a été engagé (début des travaux janvier 2025).
Les premiers logements seront réalisés à l'été 2025 et occupés à partir du 2e semestre 2025.
L'arrivée de population l'année sera donc effective à partir de l'automne 2025, et se poursuivra sur 2026/2027.

L'hypothèse F renforcée est donc l'hypothèse d'évolution prospective retenue, traduite au PLU révisé.

Hypothèse 0 **croissance « nulle »** **0%/an**	Ce taux de croissance ne peut pas être retenu par la commune qui souhaite : - maintenir une tendance de croissance, ce malgré la baisse de croissance constatée (vieillissement de la population, baisse du rythme de construction accentué) (cf données insee 2020, 2021) - prendre en compte les programmes de logements programmés - s'inscrire dans les objectifs du SCOT approuvé , qui prévoit une évolution positive de la population
Hypothèses A et B **croissance démographique « faible »** **0,20%/an (taux 2013/2018)** **0,30%/an (taux 2010/2015)**	Ce taux de croissance : - ne traduit suffisamment pas la volonté communale de poursuivre et renforcer la croissance démographique (taux < taux observé 2015/2018) - ne prend pas en compte les arrivées de populations qui vont être générées à court-moyen terme par le programme résidentiel de résidence autonome et plusieurs projets individuels à l'étude dans le bourg notamment - ne suit pas les objectifs inscrits dans le SCOT approuvé (croissance 0,95%/an) Ces taux ne sont pas retenus

Hypothèse C **croissance démographique « forte »** **0,95%/an** **<u>Taux de croissance inscrit au SCOT</u>**	Ce taux de croissance « théorique », base de croissance retenue au SCOT : - permet d'affirmer la volonté communale de soutenir l'accueil de population pour maintenir et développer ses équipements et poursuivre l'accueil de commerces et services - permet d'intégrer de fait l'arrivée des ménages dans l'opération « stade » de résidence autonome seniors et de logements aidés (environ 25 logements, soit entre 40 et 50 habitants supplémentaires) - suit les hypothèses de croissance démographique du DOO du SCOT approuvé (taux retenu pour les communes « rurales » : 0,9 à 1 %/an) Toutefois **ce taux « théorique »est très fort par rapport au taux de croissance « réel » observé ces dernières années (+0,38 %an sur la période 2015/2018) et ne peut pas être retenu à ce stade (programme engagé mais pas validé ni démarré au stade arrêt PLU).** Ce taux n'est pas retenu. **Il semble plus judicieux :** - **de se baser sur un taux légèrement inférieur mais « optimiste » donc renforcé par rapport au taux observé, intermédiaire entre les taux observés récemment et le taux « SCOT » d'environ 0,95 %/an)** - **de « compter à part » l'apport de population « à l'année » qui sera générée par le programme de résidence autonome**
Hypothèse D : **« intermédiaire »** **dynamique** **Taux de croissance de 0,50 % /an**	**Ce taux intermédiaire correspond à une hypothèse dynamique d'augmentation et de renouvellement de sa population. Il est inférieur au taux retenu au SCOT pour les commues « rurales » (entre 0,9 et 1,00 %/an)** **Cette hypothèse de croissance permet de construire un projet d'accueil en logements pour de nouveaux ménages, notamment des familles. Elle conduit à un apport de 27 habitants, soit environ 3 personnes/an.** **<u>Ce taux de croissance « théorique » peut être considéré comme « base » de croissance hors programme d'ensemble « Stade ».</u>** **A ces habitants « à l'année » viendront s'ajouter les ménages attendus dans le programme résidentiel du « stade » dans le bourg, à l'étude 2020/2024, engagé en janvier 2025, livraison des logements programmée été 2025 à 2027 (programme de logements mixtes/diversifiés, porté par le conseil départemental, l'ARS, Habitat 17) : 25 logements maximum, soit environ 45/50 personnes d'ici 5 ans environ (résidentes à l'année) : <u>cf hypothèse F</u>**
Hyp E : **intermédiaire « soutenue »** **0,58 %/an (entre 0,2 et 0,95 %/an)**	Ce taux reste un taux théorique trop fort par rapport à la croissance observée récemment (0,2 %, 0,3 %) et ne traduit pas une tendance naturelle d'augmentation de la population (via arrivées de nouveaux ménages, ou progression des naissances). Ce taux n'est pas retenu.
Hyp F : **Croissance majorée , générée par l'accueil de populations dans le programme « Stade » (dont logts seniors) : +1,35 %/an**	Ce taux « majoré » traduit la croissance démographique attendue via la mise en œuvre du projet « Stade » (+ 40 à 50 habitants à l'année, à l'issue des aménagements des 2 programmes et mise en services logement aidés et résidence autonome seniors services, période mi 2025/mi 2027). Ce taux de croissance est confirmé et retenu au stade « approbation » du PLU et traduit dans le PLU révisé, par le règlement écrit et graphique et des OAP pour la mise en œuvre du programme engagé début 2025.

CHOIX RETENU PAR LA COMMUNE : taux de croissance moyen annuel : 1,35 %/an

L'hypothèse F basée sur une croissance démographique « naturel » majorée du fait de l'arrivée programmée et confirmée de nouveaux résidents dans le programme résidentiels « Stade » est retenue (travaux engagés janvier 2025)

IV.1.2 – LES BESOINS EN LOGEMENTS ET SURFACES UTILES CORRESPONDANTS

Etape 1 : définition d'hypothèses de développement

(sans intégration des besoins en logements liés au desserrement des ménages)
Hypothèses de croissance démographique (voir ci-dessus)

Etape 2 – Intégration du « point mort »

Pour évaluer les besoins en logements correspondants,
On intègre les critères et paramètres suivants :
2a/ Le desserrement des ménages
2b/ Le renouvellement du parc
2c/- La variation de logements vacants
2d/ La prise en compte de la part des logements secondaires dans la constructions/réhabilitation

2a/ Le desserrement des ménages

La taille des ménages diminuant (malgré une taille de ménages en progression sur la période 2013/2018 !), il faut plus de logements en 2018 + « 10 ans » (= 2028) qu'en 2018 pour loger le même nombre d'habitants). En 2018 la taille de ménage est de 2,12. Elle est de 2,04 en 2020 (et 2,04 en 2021)

hypothèse 1 : 2,12 personne/ménage
hypothèse 2 : 2,05 personnes par ménage
hypothèse 3 : 2 personnes par ménage
hypothèse 4 : 1,95 personne par ménage

		Hypothèse 1	Hypothèse 2	hypothèse3	hypothèse 4
	2018	**2028**	2028	2028	2028
Nombre d'habitants (population des ménages)	536	**536**	536	536	536
Nombre de ménages (ou Résidences principales RP)	252	**252**	261	268	275
Taille moyenne des ménages	2,12	**2,12**	2,05	2	1,95
nbre de logements (RP) à produire	0	**0**	**9**	**16**	**23**

Il est retenu par la commune de se baser sur la poursuite de la baisse de la taille des ménages (hypothèse de 2,05 personnes par ménages d'ici 2028, au lieu de 2,12), toutefois maîtrisée car ce sont essentiellement des couples et quelques familles qui s'installent sur la commune (pas de personnes seules).

Avec la poursuite de la baisse de la taille des ménages, il faudra produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants :

- **environ 9**

Soit moins de 1 logement / an

2b/ Le renouvellement du parc

On n'a pas relevé de logements susceptibles de disparaître, notamment via des opérations de démolition ou de restructuration de bâti d'habitation, qui de fait entraîneraient le besoin de nouveaux logements pour les remplacer.

2c- La variation de logements vacants et le potentiel de mobilisation du parc vacant

Si leur nombre augmente, cela fait autant de logements à produire en plus, si leur nombre diminue, cela diminue d'autant le nombre de logements à produire) la création de plusieurs logements / appartements dans des grandes maisons…
Le chiffre de vacance fourni par l'insee est de 65 logements en 2018 (60 en 2020).

La CDCHS a établi un bilan des logements vacants depuis 2 ans (données LOVAL, CEREMA, 2020) qui fait apparaître un parc de 45 logements vacants sur la commune.
La commune a vérifié et examiné ce bilan (carte et listing) en avril 2022 :

Plus de la moitié des logements identifiés dans le bilan CDCHS :

- est en fait une résidence secondaire (5)
- a été vendue entre 2020 et 2022, en logement principal ou secondaire
- est aménagée en gîte ou chambre d'hôte

3 sont des hangars ou servent d'annexes à des habitations
1 a été aménagée en restaurant (centre bourg)
1 est en ruine
Par ailleurs la commune a relevé d'autres habitations vacantes (une quinzaine).

La commune recense au total mi 2022, 28 logements vacants (dont 8 dans le centre bourg).

La commune a engagé une démarche de requalification de son centre bourg via des aménagement d'espaces publics dans la rue principale et a porté un projet de mutation d'un bien vacant en restaurant, à côté de la mairie.

Plusieurs logements restés longtemps vacants, ont été aménagés ou réhabilités depuis 2020, pour le l'habitat principal, secondaire ou hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes).

On retient l'hypothèse d'un potentiel de reconquête de la vacance à environ 10 logements d'ici 10 ans, soit plus du tiers des logements vacants potentiels de la commune.

Prise en compte du potentiel de **reconquête de logements vacants** : sur les 28 existants repérés,

- **10 logements vacants mobilisés sur 10 ans**
- ***soit 1 logement/an****(qui ne seront pas à construire donc à soustraire)*

2d- La production de logements par changements de destination d'anciens bâtis agricoles

Nombre de bâtis identifié : 16

Sur la base des autorisations en reprise de logements vacants/transformation d'ancien bâtiments on estime le potentiel réel à 7 logements transformés sur les 10 années à venir (env 50%) (moins de 1 /an).
Donc 7 anciens bâtiments agricoles mobilisés et transformés en logements sur 10 ans (en zones agricole et naturelle, non compris ceux inscrits en secteurs Uh des SDU)

Cet objectif reste ambitieux et prend en compte le fait que la quasi-totalité des changements de destination observés sur le territoire de l'estuaire sont à destination de résidences secondaires / gîtes….

- **7 logements mobilisés sur 10 ans pour des RP**

  soit mois de 1 logement/an *(qui ne seront pas à construire donc à soustraire)*

2e- La prise en compte de la part des logements secondaires

La part et le poids des résidences secondaires augmente progressivement.
Le calcul doit intégrer cette part de logements qui ne serviront pas à loger les habitants « à l'année » (majoration de 25 %).

2f – BILAN ET C0NCLUSION ETAPES 1 ET 2

ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENT – RESIDENCES PRINCIPALES
CUMUL DES BESOINS ISSUS DE LA PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE ET DU POINT MORT

Pour connaître l'ensemble des logements à produire à échéance « 10 ans », il faut ajouter à ce point mort le nombre de logements nécessaires pour loger les habitants supplémentaires que l'on souhaite accueillir (en fonction de l'évolution démographique attendue). La production de logements peut se faire par construction neuve ou par transformation d'usage d'un bâti qui ne servait pas à de l'habitat.

→ **suivant les hypothèses A,B, C, D, E et F (hypothèse 0 « 0% » non retenue), on peut estimer le besoin en logements à produire à environ :**

	étape 1	***étape 2***				**total/10 ans**	***total/an***
<u>Toutes hypothèses, pour mémoire et comparaison</u>	besoin logements (RP) pour accueil nouveaux habitants	***+*** 2a desserrement des ménages	***plus 2***b renouvellement du parc	***moins 2***c ***et moins 2d*** reconquête vacance + changnts de destination (10+7)	**+ plus 2e** Compensation poids des résidences secondaires	**total**	*total par an**
Hypothèse A croissance démographique « faible » 0,20%/an (taux 2013/2018)	5,2 (5)	+9	0	-17	+3,5	**+0,7**	//
Hypothèse B croissance démographique « faible » 0,30%/an (taux 2010/2015)	7,9 (8)	+9	0	-17	+4,3	**+4,1**	*<0,5*
Hypothèse C croissance démographique « forte » 0,95%/an *<u>Taux de croissance inscrit au SCOT</u>*	26,4 (26)	+9	0	-17	+8,8	**+27,2**	*2 à 3*
Hyp D : « intermédiaire » dynamique taux de croissance de 0,50 % /an	**13,4 (13)**	**+9**	**0**	**-17**	**+5,5**	**+11**	***1***
Hyp E : intermédiaire « soutenue » 0,58 %/an (entre 0,2 et 0,95 %/an)	15,5	+9	0	-17	+6	**13,5**	*1 à 1,5*
Hyp F : tx de croissance majorée programme Stade engagé 01/2025 Tx de +1,35 %/an HYPOTHESE RETENUE	38,8	+9	0	-17	+6 (base hyp D car pas de rés. sec dans le programme. « stade»	**53,8**	*5 à 6*

Intégration du programme résidentiel « stade » (de l'ordre de 25 logements)

Soit environ 25 logements (programme 2025/2027)

- Une douzaine de logement inclusifs (« seniors »)
- 13 logements abordables, « sociaux »

	Tx de croissance	Total besoins RP sans la résidence	Capacité logements estimée du programme « stade » (06/2024)	TOTAL
hyp A	0,2	2,8	25	27,8
hyp B	0,3	6,2	25	31,2
hyp C	0,95	28,7	25	53,7
hyp D	**0,5**	**12,9**	**25**	**37,9**
hyp E	0,575	15,4	25	40,4
hyp F RETENUE	1,35	38,8	///	**38,8**

- **taux de croissance « de base » moyen annuel : 1,35 %/an ***
- **39 logements à produire sur 10 ans ***

Etape 3 – Prise en compte de la capacité d'intensification : intégration du potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine pour ne pas sur-évaluer les besoins en extension et pour limiter l'étalement urbain

3a – Méthode retenue pour établir la carte de densification

LA CARTE DE DENSIFICATION IDENTIFIE :

- **le périmètre de l'enveloppe urbaine** (urbanisée, aménagée, bâtie) considérée pour l'évaluation de la capacité « résiduelle » du bourg et des 3 Secteurs Déjà Urbanisés « SDU » (La Grande Motte, La Petite Motte, Le Sap)
- **les emprises résiduelles disponibles** (parcelles nues, surfaces en jardins, en friches non bâties non aménagées…)
- **les friches mobilisable et espaces de mutation à court-moyen terme** (ancien stade)

LA CARTOGRAPHIE EXCLUT DU DES ESPACES POTENTIELS DE DENSIFICATION :

- les parcelles aménagées/bâties récemment ou en cours de constructions, pour lesquelles le cadastre n'est pas à jour (permis délivrés 2021 et 2022)
- les jardins et espaces publics,
- les espaces dédiés aux réseaux et à la gestion de l'eau (bassins de rétention…)
- les secteurs d'équipements à conserver où les logements et activités sont interdits (sauf ceux nécessaires aux équipements)
- les parkings,
- les jardins et parcs protégés, espaces libres en interfaces agricoles ou naturelles (publics et privés) au PLU (art L.151-19 du code de l'urbanisme),
- les zones inondables inconstructibles
- les secteurs ou parcelles présentant des contraintes topographiques et/ou défaut d'accessibilité

3b – Mode de calcul des capacités de densification

Secteur par secteur, la capacité théorique est estimée, manuellement.

3c – BILAN ET C0NCLUSION ETAPE 4

Voir détails calculs et cartes chapitres III.2.2 - ETUDE DE DENSIFICATION DU BOURG - BILAN CHIFFRE et III.2.4- ETUDE DE DENSIFICATION DES 3 SDU - BILAN CHIFFRE

Bilan CAPACITE CHIFFREE BRUTE Bourg et SDU	Bilan CAPACITE CHIFFREE NETTE Bourg et SDU corrigée/minorée pour tenir compte du critère de dureté foncière stade (25)
Environ 19 (résiduels bourgs)+25 (stade) 23 (SDU) = 67 logements potentiels	**Environ 11+14 = 25 logements potentiels + 25 logements « stade » = 50 logements**

Le potentiel de logements BRUT estimé dans les enveloppes bâties ne prend pas en compte le facteur de dureté ou rétention foncière, dans les espaces résiduels de l'enveloppe urbaine.

Or, compte tenu :

- d'une part de la situation des espaces résiduels identifiés : pourtant situés dans les enveloppes urbaines, équipés, desservis et constructibles dans le PLU en vigueur et depuis plusieurs décennies, de nombreux terrains ne se construisent pas,
- de la complexité ou de la surface de certains « vides urbains » : aménagements à financer, quantité de propriétaires à coordonner…,

On doit bien considérer que la totalité de ces surfaces ne sera pas urbanisée ou aménagée dans la «durée» du PLU, dans les 10 ans (mais plutôt sur les 15/20 ans à venir…).

(sauf pour le programme « stade », sans taux de rétention)

Il apparait donc incontournable d'ajuster la capacité « brute » identifiée, pour prendre en compte le facteur de « dureté foncière », via des taux différenciés qui intègrent :

- **Les cas de rétention foncière** :

  Refus de vendre, d'aménager, de construire des surfaces constructibles (cas de quelques terrains du bourg aggloméré et de SDU, dont les propriétaires n'ont pas construit malgré la constructibilité depuis des années)

- **Les délais de mise en œuvre d'opération** :

  Les terrains résiduels sont dans leur quasi-totalité privés, les propriétaires ne vont pas tous vendre, aménager ou construire à court-moyen terme ; et la commune n'a pas les moyens financiers et logistiques d'acheter et de mettre en œuvre en régie, l'ensemble des opérations ou aménagement dans le « résiduel » urbain. Même sur des terrains libres des délais de mise en œuvre de programmation et aménagement doivent être pris en compte, compte tenu du foncier (plusieurs propriétaires), des infrastructures à aménager (voirie, réseaux, gestion du pluvial…), du financement des réseaux et infrastructures...

  Sur le secteur rue des Emereaux un secteur de gel « 5 ans » est inscrit., qui permet :

  - de « phaser » son aménagement dans l'attente d'un projet d'ensemble validé par la municipalité
  - pour tenir compte des délais de mise en œuvre des aménagements de voirie/desserte complémentaire (lien entre allée des Hirondelles et rue des Emereaux)
  - pour tenir compte des délais utiles pour valider ou modifier/compléter l'OAP inscrite au PLU

En intégrant un taux de « dureté foncière », non systématique, différencié et justifié, la capacité estimée peut-être globalement minorée de 50 à 60 % %

La capacité d'accueil « dans le bourg » (dont Stade) et dans les SDU est estimée à environ :

- **50 logements**

Etape 4 – BILAN des besoins en logements – répartition entre les enveloppes urbaines et les secteurs en « extensions »

Les besoins en logements (estimation) **Le projet « stade » engagé 2024/2025**	**La capacité d'accueil en logements** **(estimation)**
- 13 pour les nouveaux habitants hors programme « stade » - 25 logements max sur le projet mixte « stade » **Total 38 logements**	- 25 (bourg et SDU – résiduels) - 25 (« programme stade ») - *10 potentiels dans le parc vacant* - *7 potentiels par changements de destination d'anciens bâtis agricoles* **Total : 67 logements**

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg et des SDU offrent des capacités d'accueil 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, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présent pas ,

- **D'intérêt paysager significatif (cas des jardins en entrée de bourg nord par exemple)**
- **D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)**
- **De risques ou nuisances, pollutions**

Conclusions

→ **Il n'est pas nécessaire de prévoir des ouvertures à l'urbanisation en périphérie du centre bourg, sur des espaces agricoles ou naturels**

→ **Les surfaces constructibles inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées ; elles seront reclassées en zones agricoles ou naturelles**

→ **Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) : ces espaces sont desservis, équipés, enclavés dans le tissu bâti.**

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.

LE PROJET DE PLU NE PREVOIT AUCUN EXTENSION NI CONSOMMATION FONCIERE EN ESPACES AGRICOLES ET NATURELS POUR L'HABITAT
IL CONCENTRE L'ACCUEIL DES LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES BÄTIES ET FRICHES DU CENTRE BOURG ET DES 3 SDU.

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (parcelles libres, jardins, ancien stade) et des 3 SDU (jardins/espaces libres) sont suffisants pour accueillir des logements.

Ces surfaces ne constituent pas de surfaces en « extension », donc aucun étalement urbain. Elles pourront dans certains cas générer une artificialisation des sols.

Le PLU ne prévoir aucune zone « AU » (à urbaniser) en extension/en étalement urbain.

IV.1.3 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal.
Elle doit respecter les dispositions de la Loi Littoral et ne peut dont pas :

- inscrire au PLU de nouveaux secteurs d'accueil d'activités économiques autres que agricoles, sauf en extension du centre bourg aggloméré
- développer ou conforter des activités économiques dans les SDU ou écarts bâtis

Elle doit également prendre en compte la loi ALUR et la Loi ELAN, qui limite les possibilités d'accueil d'activités économiques autres qu'agricoles en zones A et N.
Enfin, la commune intègre le risque submersion et limites les usages en conséquence.

Le PLU :

- confirme la vocation économique artisanale/industrielle (sous conditions) des activités existantes du bourg, sans extensions
- conditionne les activités dans le centre bourg et quartiers résidentiels autour du bourg, pour conforter la centralité du centre-bourg et éviter la dispersion des activités et nuisances potentielles
- limite le zonage Uax aux activités économiques au sud du bourg
- permet les activités économiques dans immeubles existants en secteurs Uh (SDU)
- ne permet en zone agricole que l'extension bâtimentaire des habitations
- identifie d'anciens bâtis agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination (art L.151-11,2 ° du cu) pour création d'habitations avec chambres d'hôtes ou gîtes mais pas de commerces, artisanat, industrie

Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCOT qui permet de « *maintenir les commerces, services et activités existantes dans le bourg et de permettre leur développement* ».

Conclusions :

Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique.

IV.1.4 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Au début des études de révision du PLU (2018/2020), la commune avait envisagé :

- le déplacement de ses ateliers municipaux en entrée est du bourg, sur une parcelle occupée partiellement (abri à moutons).
- L'extension de son cimetière

Ces 2 projets n'ont pas été complètement stabilisés ou confirmés,

- Les ateliers devraient rester en place, **une petite parcelle est classée en Ue en entrée est du bourg pour le dépôt/stockage potentiel des ateliers**
- L'extension du cimetière est fortement contrainte par les servitudes de captage ; la commune a engagé un diagnostic de ses concessions ; **une petite extension et / ou espace de parkings est inscrit au PLU (zonage Ne)**

Des emplacements réservés sont inscrits à cet effet (1 et 2).

Les ateliers municipaux sont maintenus à leur emplacement actuel à court terme.

Un secteur Ae est inscrit sur la STEP (demande Eau 17).

Conclusions :

Le PLU ne prévoit pas de développement significatif en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

IV.2 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD ET DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE L'ETALEMENT URBAIN

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme
créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales 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
2° 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
(…) »

ORIENTATION 1 : Les orientations générales 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

1 – Préserver et valoriser le cadre de vie et les paysages identitaires du territoire

2 - Protéger les espaces naturels, viticoles, forestiers et remettre en bon état les continuités écologiques de l'estuaire jusqu'à l'intérieur des terres : des composantes écologiques à respecter et à valoriser

3 - Conforter le centre-bourg, contenir l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et les écarts bâtis

4 – Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel

5– Intégrer dans le projet la prise en compte des risques, des aléas et des nuisances

ORIENTATION 2 : 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

1 – Redéfinir et organiser l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi favoriser la production de logements diversifiés, dans l'enveloppe urbaine du bourg aggloméré prioritairement, et ponctuellement dans les secteurs déjà urbanisés identifiés au titre de la Loi littoral

2 – Encourager le maintien des commerces, services et équipements de proximité dans le centre-bourg

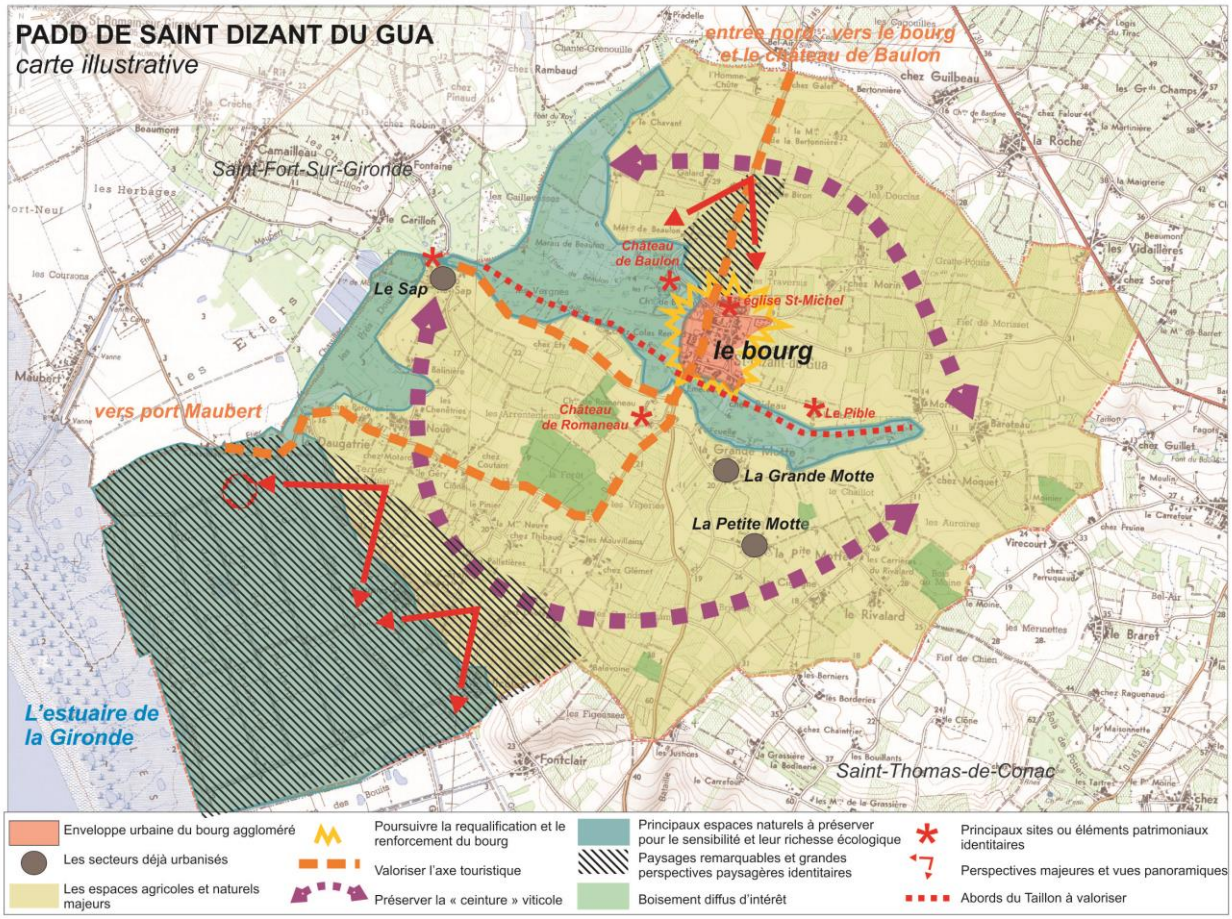
3 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative

4- valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune

5 - Assurer la qualité des déplacements et maitriser l'usage de l'automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans le bourg et en valorisant les parcours de découverte « doux »

6 – Intégrer le développement des énergies renouvelables, permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère

7 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacite des réseaux de la commune


PADD DE SAINT DIZANT DU GUA
carte illustrative
entrée nord : vers le bourg et le château de Baulon
Saint-Fort-Sur-Gironde
Château de Baulon
Le Sap
l'église St-Michel
le bourg
vers port Maubert
Château de Romaneau
Le Pible
La Grande Motte
La Petite Motte
L'estuaire de la Gironde
Saint-Thomas-de-Conac
Enveloppe urbaine du bourg aggloméré
Les secteurs déjà urbanisés
Les espaces agricoles et naturels majeurs
Poursuivre la requalification et le renforcement du bourg
Valoriser l'axe touristique
Préserver la « ceinture » viticole
Principaux espaces naturels à préserver pour le sensibilité et leur richesse écologique
Paysages remarquables et grandes perspectives paysagères identitaires
Boisement diffus d'intérêt
Principaux sites ou éléments patrimoniaux identitaires
Perspectives majeures et vues panoramiques
Abords du Taillon à valoriser

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

La commune souhaite affirmer sa volonté de poursuivre sa démarche de requalification et de valorisation de son centre bourg et par conséquent requalifier de manière très significative les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans son PLU en vigueur,

- Pour **tenir compte des enjeux de modération de l'étalement urbain** et de consommation foncière, confortés par lois (ALUR, Littoral, Grenelle, Climat…),
- Pour **mieux préserver les terres agricoles, le cadre paysager et sites sensibles à valeur environnementale**,
- Pour **concentrer prioritairement l'urbanisation et la requalification d'espaces résiduels et de friches dans le bourg** (et en permettant quelques constructions au sein des espaces déjà urbanisés définis au titre de la Loi littoral (La Petite Motte, La Grande Motte, le Sap)
- Pour **adapter son plan aux besoins « réels » en termes d'accueil de population et d'activités et services liés**

  Ainsi, la commune retient une base de développement de population positif et maîtrisé, qui s'inscrit dans une dynamique démographique intermédiaire entre celle observée ces dernières années et celle retenue dans le SCOT approuvé en 2020.

  Saint-Dizant-du-Gua souhaite accueillir de nouvelles familles pour renouveler et diversifier sa population et ainsi, maintenir et développer les équipements (notamment scolaires, de santé…), activités et services du bourg. Pour loger ces futurs habitants elle prévoit de mobiliser prioritairement le secteur de l'ancien stade (programme mixte résidentiel diversifié, équipements et services…), les espaces encore résiduels du bourg mais aussi des soutenir la réhabilitation du parc vacant et le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles.

Le projet de développement durable de la commune se traduit par un programme de renouvellement urbain du bourg, sans surfaces constructibles en dehors de l'enveloppe agglomérée du bourg pour l'habitat et les activités, donc sans consommation foncière.

Tout le développement résidentiel et économique se concentre sur :

- **L'optimisation qualitative des espaces résiduels (avec maintien de trames vertes, jardins, interfaces agricoles non bâties…)**
- **La poursuite de la mobilisation du parc vacant**
- **La requalification et la mutation de l'ancien stade pour accueillir un programme de logements qualitatif et diversifié avec équipements/services « de bourg »**

Il n'est prévu aucune consommation d'espaces agricoles ou naturels dans les secteurs déjà urbanisés et écarts bâtis, dans le respect de la Loi Littoral.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'ouverture à l'urbanisation et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers se limite à l'extension limitée du bourg aggloméré pour l'extension ou l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif.
Le PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques.

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 (période "10 ans" avant la loi Climat)

objectif de modération de l'ordre de 60 %
par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021

V.2.1 - JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 1 : LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ;

1 – PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect de la loi Paysage Respect de la Loi Littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Respect des principes de préservation et gestion des abords de l'église protégée MH et des sites naturels Prise en compte de la trame verte et bleue et TVB inscrite au SCOT	**- préserver les paysages identitaires bâtis et naturels (le bourg, l'estuaire, le réseau hydrographique, les espaces agricoles, les combes, les marais, les boisements, …), les coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage** **- protéger les perspectives paysagères, vers et depuis :** . le bourg, l'église, le site du château de Beaulon . l'estuaire de la Gironde . le promontoire constitué par la ligne de coteau de la Gironde **- garantir la qualité des entrées du bourg en :** . conservant une trame de parcs et jardins qui participent à la qualité paysagère du bourg . garantissant la bonne intégration des futurs aménagements et opérations (insertion dans le site, rapport-« bourg/campagne », identité rurale) **- maintenir un écrin « agricole » et naturel autour du bourg, notamment sur les secteurs où le relief participe à la mise en valeur et sa mise en scène** (tout particulièrement l'entrée nord du bourg) **- poursuivre la valorisation du bourg, des monuments, des ensembles bâtis remarquables, des espaces publics,** **- garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture,** **- favoriser la reconquête et la remobilisation du bâti vacant, permettre/anticiper des changements de destination, qualitatif, d'anciens bâtiments agricoles en habitations,** **- préserver une trame de parcs et jardins, espaces verts et jardins en cœurs d'îlots et en bordures de rues et en entrées de bourg, en « écrin » autour du bourg, espaces d'interfaces avec les espaces agricoles, en contact avec des activités (rôle paysager et « tampon »)…**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
Zonages adaptés, ajustés : zones A, Ap et N, Nr Espaces boisés classés Jardins et parcs protégés (bourg + SDU) Haies protégées, alignements d'arbres protégés Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, aquacoles, boisements, … Réduction / re-délimitation de zonages constructibles autour du centre bourg Réduction de la constructibilité sur les 3 secteurs déjà urbanisés (SDU) et les écarts bâtis en bordure de marais / en milieu rural / en zone submersible (pas de nouvelles habitations dans les écarts hors village et SDU)	

Règlement écrit :
- principes de constructibilité différenciée selon la qualité paysagère, le rôle écologique fonctionnel (échanges) et les densités des secteurs bâtis + gestion des interfaces agricoles
- définition de zonages « U » indicés (Ua, Uh notamment) pour adapter la densité (emprises, extensions), les règles volumétriques au tissu bâti, avec pour objectif la préservation d'un tissu aéré et la conservation de jardins
- ces règles viennent compléter/renforcer les dispositions de l'article L 121-8 du CU – loi littoral)

Définition d'OAP thématiques, dont :
- gestion des interfaces agricoles
- continuités écoloqiques

Entrées de bourg :
- Pas d'urbanisation le long des RD, en « doigts de gants »
- Suppression des zones constructible le long des entrées de centre-bourg nord et est
- Préservation des interfaces agricoles et naturelles en entrées et franges de bourg via la préservation d'espaces libres ou de jardins

2 - PROTEGER LES ESPACES NATURELS, VITICOLES, FORESTIERS ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE L'ESTUAIRE JUSQU'A L'INTERIEUR DES TERRES : DES COMPOSANTES ECOLOGIQUES A RESPECTER ET A VALORISER

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect de la loi Paysage Respect de la Loi Littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Respect des principes de préservation et gestion des abords de l'église protégée MH et des sites naturels Prise en compte de la trame verte et bleue et TVB inscrite au SCOT	**- préserver la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques permettant les échanges entre ces milieux et espaces « remarquables »** **- préserver la vallée du Taillon en y prévoyant les travaux d'entretien, de réhabilitation, ou de restauration ou d'aménagements liés à la proximité de l'eau** **- protéger les boisements alluviaux, zones de refuge d'une biodiversité riche** **- maintenir l'espace de continuité écologique d'importance régionale assuré par les espaces remarquables formés par les phragmitaies inondables du banc de Saint-Seurin – Les Conches et les prairies humides en arrière de la digue** **- favoriser les échanges écologiques en conservant et en confortant le réseau de bois diffus et de haies, ainsi que les corridors en pas japonais de pelouses sèches calcicoles** **- accompagner les futures opérations d'urbanisation en intégrant des éléments végétaux permettant de maintenir, voire améliorer, les continuités écologiques au niveau du bourg et en lien avec le parc du Château, les bois, les zones humides…** **- assurer la bonne insertion du bâti agricole dans le site en prenant en compte la qualité des terres agricoles et viticoles et en anticipant les nuisances et conflits d'usage potentiels**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonages adaptés, ajustés : zones A, Ap et N, Nr - Re-définition des espaces boisés classés hors sièges d'exploitations agricole - Ajustement des zones constructibles / usages agricoles, aquacoles, boisements, … - Limitation des possibilités de constructions-extension non agricoles	

3 - CONFORTER LE CENTRE BOURG , CONTENIR L'URBANISATION DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES ET LES ECARTS

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Gestion des espaces agricoles et des marais Préservation et développement des activités agricoles Respect de la Loi Littoral Respect loi ALUR Respect Loi Climat Résiliences Développement prioritaire des quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements Respect des lois Grenelle Prise en compte de la trame verte et bleue et TVB inscrite au SCOT Respect de la loi Paysage	- **Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie et aménagée du centre bourg, tout en préservant une trame d'espaces verts et de jardins** - **Favoriser l'urbanisation et l'accueil de logements dans les espaces résiduels du bourg,** . en préservant des espaces libres, jardins et parcs, qui participent à la qualité du cadre de vie . en prévoyant sur les plus grands espaces résiduels et « vides urbains » (entre rue des Emereaux et rue St Vincent) des principes d'accès et de parcours pour privilégier un aménagement cohérent, d'ensemble, ne pas enclaver les terrains et permettre des parcours et liens entre quartiers . en tenant compte des risques et aléas potentiels ainsi que des contraintes physiques . en garantissant des formes urbaines adaptées pour la bonne insertion du bâti - **Reconquérir, valoriser et organiser l'urbanisation et les aménagements sur l'ancien terrain de sport à côté de la Mairie pour y accueillir un programme résidentiel diversifié et qualitatif, intégré au site incluant des équipements, services et activités « de bourg », de santé…–à proximité des équipements et services** - **Favoriser la reconquête et la mobilisation des logements vacants** - **Prévoir des espaces de développement pour l'agrandissement ou l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif (école, cimetière, ateliers municipaux…), sur des espaces déjà aménagés ou en friches, ou en continuité de l'enveloppe urbanisée et aménagée du bourg (cimetière)** - **Contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties des secteurs déjà urbanisés et stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Adaptation des zonages constructibles - Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles - Zonages de type A et N sur les écarts résidentiels bâtis - Confortement habitat dans le centre-bourg sans extensions - Suppression de l'étalement urbain / Objectifs chiffrés maîtrisés de consommation d'espaces « naf » dans le résiduels - 2 OAP sectorielles dans le bourg : « ancien stade », Rue des Emereaux - Zone de « gel » de 5 ans pour mettre au point un projet global, de qualité, optimisé	

4 – PRESERVER ET VALORISER LE BATI ANCIEN, LE PETIT PATRIMOINE TRADITIONNEL

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Préservation et développement des activités touristiques et de valorisation du site Respect des principes de préservation et gestion des abords de l'église protégée MH et des sites naturels Respect de la loi Paysage	- garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture - poursuivre la reconquête et la remobilisation du bâti vacant **prévoir la possibilité de changement des destinations de certains anciens bâtiments agricoles** - préserver les éléments de petit patrimoine et paysagers

Incidences réglementaires et/ou OAP

- Zonage adaptés A, N

- Identification du patrimoine bâti art L 151-19 du CU
- Règles spécifiques à ce patrimoine identifié

- Identification d'anciens bâtis agricoles pour changements de destination

- Espaces boisés classés
- Jardins et parcs protégés (bourg, SDU)
- Haies protégées, alignements d'arbres protégés

5– INTEGRER DANS LE PROJET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES ALEAS ET DES NUISANCES

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect de la Loi Littoral Respect des lois Grenelle Prise en compte des risques Respect de la loi Paysage	**- préserver strictement les secteurs concernés par le risque submersion** **- ne pas développer l'urbanisation à proximité des entreprises, des activités et des voies génératrices de nuisances** **- intégrer la problématique de gestion du pluvial et la gestion des risques, dans les choix d'aménagement** **- prendre en compte les aléas, les risques naturels et technologiques**

Incidences réglementaires et/ou OAP

Dans l'attente de l'approbation du PPRN, le plan de zonage reporte les zones soumises aux risques littoraux – submersion marine, suivant les cartes d'aléas du porter à connaissance de l'Etat daté 5 juin 2024.

Les cartes d'aléas et le PAC sont annexés au PLU (annexe k du règlement).

Le règlement écrit du PLU renvoie aux dispositions réglementaires inscrites dans le PAC : article 14 des dispositions générales, zone A, zone N et secteurs.

- Constructions et aménagements autorisés, occupation du sol
- Limitation de la superficie du terrain d'assiette du projet
- Cote plancher

IV.2.2 – JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 2 : LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.

1 - REDEFINIR ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR MAINTENIR ET RENOUVELER LA POPULATION MAIS AUSSI FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES, DANS L'ENVELOPPE URBAINE DU BOURG AGGLOMERE PRIORITAIREMENT, ET PONCTUELLEMENT DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect de la Loi Littoral Respect loi ALUR Respect Loi Climat Résiliences Développement prioritaire des quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements Respect des lois Grenelle Prise en compte des risques Respect de la loi Paysage	**- Soutenir la progression de la population pour maintenir les équipements et développer les services et activités, et pour cela,** **- Permettre pour loger ces nouvelles populations, des logements dans les espaces résiduels du centre bourg,** **. tout en maîtrisant la densité du bâti, en conservant des espaces libres, de jardins** **. en s'inscrivant dans des parcours et dessertes lisibles** **- 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** **- Intégrer le potentiel de mobilisation du parc vacant** **- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties des secteurs déjà urbanisés (La Grande Motte, La Petite Motte, Le Sap) en prenant en compte les activités agricoles existantes (installations viticoles, circulation des engins agricoles, zones de non traitement…)** **. Stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels** **- Prévoir quelques possibilités de changement de destination de bâtiments pour poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine, sans nuire aux usages agricoles**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonage adaptés A, N - Ajustement des zones constructibles / usages agricoles, boisements, … - Limitation des possibilités de constructions-extension non agricoles - Maintien de jardins dans le bourg et SDU, - Pas de développement urbain le long des voies départementales autour du bourg, - Pas de développement résidentiel autour des ateliers municipaux et activités artisanales secteur mairie - Maîtrise des activités dans le bourg pour éviter conflits de voisinage et nuisances - Gestion des interfaces agricoles (reculs, bandes tampons inconstructibles…)	

2 – ENCOURAGER LE MAINTIEN DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE BOURG

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Confortement du centre bourg Commerces, services, équipements Maîtrise de l'éparpillement des commerces et activités Prise en compte des activités artisanales du centre bourg Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	**- privilégier les activités génératrices d'emplois, soutenir le renforcement du tissu commerçant et des services sur la rue principale du bourg** **- poursuivre et encourager la reconquête du parc vacant du bourg pour l'accueil d'activités ou de services** **- encadrer les activités potentiellement génératrices de nuisances, ne pas développer les activités dispersées et/ou susceptibles d'altérer l'image du bourg** **- requalifier et encadrer le développement des activités industrielles et/ou potentiellement génératrices de nuisances dans le bourg** **- conserver, développer et valoriser les équipements, activités et services techniques, scolaires, culturels, sportifs et de loisirs du centre bourg** **- prévoir dans des espaces aménagés non bâtis ; en friches ou en continuité du bourg aggloméré, des espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif, notamment :** . un espace de développement potentiel de l'école, l'extension mesurée du cimetière, un espace de dépôts et stockage complémentaire pour les ateliers municipaux, en dehors du « cœur de bourg »…
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonage Ua favorisant l'accueil de commerces de proximité et services (bourg) - Zonage Uar dédié à l'aménagement de l'ancien stade avec logements, équipements, services et activités de centre bourg et de « santé » - Uax dédié aux activités - Ue avec possibilité d'activités pour extensions de l'existant et mutation de locaux	

3 - PRESERVER LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION DANS UNE DEMARCHE QUALITATIVE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Gestion des espaces agricoles, viticole et marais Prise en compte des installations agricoles dont cuves viticoles Préservation des espaces / maîtrise de l'étalement urbain Choix établis en concertation avec les acteurs agricoles (exploitants) Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	**- maîtriser la consommation d'espaces agricoles utiles et maintenir des zones tampons entre les quartiers résidentiels et les parcelles exploitées** **- protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique, notamment les vignes** **- accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles** **- intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles** pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers) **- intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire,** **. en prenant en compte les contraintes/nuisances (notamment les risques naturels)** **. en garantissant la bonne insertion des projets** **. en s'inscrivant dans le cadre de la Loi Littoral (prise en compte des coupures d'urbanisations, des espaces remarquables, de la bande littorale…)** **- garantir un équilibre entre : les besoins de modernisation des structures agricoles et les sensibilités du territoire,**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonage agricole A sur les terres exploitées et sièges d'exploitation - Zonage Nr sur les zones sensibles, agricoles, boisées, humides - Zonage Ap sur un espaces « tampons » au nord et au sud du bourg (inconstructible) : covisibilité sur pente au nord du bourg, espace sensible qualitatif en entrée sud - Bandes tampons en interfaces agricoles (constructibilité limitée en interfaces agricoles), OAP « interface agricoles », OAP avec orientations dédies à la gestion qualitative des interfaces	

4- VALORISER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Prise en compte des pôles d'attraction existants : château, Fontaines Bleues, estuaire… Besoins en hébergement touristique, valorisation, changements de destination… Confortement du centre bourg commerçant Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	**- affirmer le potentiel touristique de la commune et notamment du bourg, des domaines, des écarts traditionnels (le site des Fontaines bleues, les marais, les vignobles, les circuits de randonnées…), en lien avec l'estuaires et les communes voisines et sites d'intérêt proches** **- mettre en valeur le bourg** : église, patrimoine traditionnel, espaces publics, entrées de bourg, alignements d'arbres, liaisons douces et sentiers de découverte, commerces, services et équipements… **- préserver et valoriser le site et les abords du Château de Baulon et ses Fontaines Bleues** **- assurer une gestion qualitative des visiteurs et camping-caristes** (aire au sud du bourg) **- prendre en compte les équipements et les structures d'hébergement existants** **- soutenir les projet d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes…),** . particulièrement sur le bâti ancien, le parc vacant . tout en garantissant la bonne insertion des aménagements dans le site, dans le respect de la Loi Littoral . en s'assurant de leur compatibilité avec les activités agricoles, les risques, les nuisances et la gestion des flux **- Conserver et valoriser le patrimoine bâti de qualité** sur l'ensemble de la commune **- Préserver les éléments paysagers, végétaux et hydrographiques, « supports » qualitatifs des parcours de découverte** (haies, boisements, alignements, ….)
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonages adaptés : dont Ua favorisant l'accueil de commerces de proximité et services mais aussi restaurants ou hôtels (bourg) - Identification et préservation du patrimoine bâti et paysager - Identification d'anciens bâtis pour changements de destination pour habitat, avec possibilité de gîtes ou chambres d'hôtes	

5 - ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET MAITRISER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE EN FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS PIETONNES DANS LE BOURG ET EN VALORISANT LES PARCOURS DE DECOUVERTE « DOUX »

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect loi ALUR, lois Grenelle, Climat et résilience Limitation de l'étalement urbain Concentration des projets résidentiel, d'équipements et économiques (sauf agricole-aquacole) dans le bourg et en continuité du bourg Prise en compte des circuits et parcours randonnée et vélo Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	**- ne pas inscrire d'extensions de l'urbanisation mais concentrer les futurs logements dans l'enveloppe aménagée du bourg pour favoriser les parcours doux entre services, commerces, équipements et réduire l'usage de la voiture** **- stopper le mitage agricole et le développement des quartiers et écarts bâtis « isolés », éloignés du bourg** **- conserver les équipements dans le bourg et prévoir leur extension « sur site »** **- conforter les parcours (piétons et vélos) de découverte, de randonnée sur le territoire, en connexion avec les communes voisines et le long de l'estuaire**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonages et espaces boisés classés adaptés pour tenir compte des projets de cheminements, circuits de découverte dans les espaces agricoles et marais - Zonage Uh sur les 3 secteurs déjà urbanisés (SDU) sans extensions et accueil maîtrisé de nouveaux logements (en plus de l'extension des habitations et annexes autorisées) pour limiter les déplacements « tout voiture » sur le territoire - Zonages de types A et N sur les écarts résidentiels bâtis	

6 – INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES, PERMETTRE LES DISPOSITIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE TOUT EN GARANTISSANT LEUR BONNE INTEGRATION PAYSAGERE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	**- adapter le développement des dispositifs de développement durable** (économie et production d'énergie) dans le site, en intégrant sa qualité paysagère et patrimoniale, ses caractéristiques littorales et les perspectives paysagères lointaines (vues sur le bourg, le clocher, le château et vues sur l'estuaire)
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Règles adaptées selon les secteurs et qualité/ancienneté du bâti (repéré art L151-19 du cu)	

7 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET TENIR COMPTE DE LA CAPACITE DES RESEAUX DE LA COMMUNE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect loi ALUR, lois Grenelle Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	- lier les objectifs de développement urbain aux capacités des réseaux principaux, notamment sanitaires - prévoir le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergies
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Dispositions réglementaires adaptées pour accueil des réseaux utiles, la fibre…	

IV.2.3 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune souhaite favoriser les aménagements et les constructions dans les enveloppes urbaines du bourg et des SDU et supprime les surfaces d'extension urbaine (de type AU),

- **pour mieux préserver ses paysages, ses activités agricoles,**
- **pour tenir compte des objectifs de modération de l'étalement urbain, des dispositions des lois (ALUR, Littoral, Grenelle, Climat, ZAN…)**
- **pour prioriser le renouvellement urbain et le confortement de son bourg, notamment par l'aménagement d'un programme résidentiel diversifié et mixte de logements avec équipements et services « de bourg », de « santé »…**

  …tout en permettant des constructions individuelles dans les espaces résiduels du bourg et des 3 SDU (La Petite Motte, La Grande Motte, Le Sap) et en anticipant les projets potentiels de valorisation et de changement de destination d'anciens bâtis agricoles
- **pour mieux intégrer les enjeux environnementaux, les risques naturels**
- **pour adapter son document aux besoins « réels » en termes d'habitat, économie, équipements**

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain résultent de la mise en œuvre des orientations suivantes :

1) permettre l'urbanisation des parcelles « résiduelles » du tissu urbain du bourg (ancien et récent), tout en préservant des espaces libres, des jardins, parcs et potagers, et en limitant les extensions le long des voies, pour favoriser l'intensification urbaine et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).

2) prévoir la mutation de l'ancien stade du bourg en opération résidentielle diversifiée et l'aménagement sous la forme d'une opération « globale » cohérente d'espaces de jardins au sud-est du bourg

3) contenir l'urbanisation dans l'emprise urbaine du bourg et des secteurs déjà urbanisés SANS AUCUN ETALEMENT URBAIN

4) dans les écarts, interdire les nouvelles constructions constitutives d'une extension urbaine mais permettre leurs évolutions (extensions mesurées du bâti)

5) préserver les espaces agricoles et naturels, en intégrant les besoins en bâtiments et installations agricoles

6) protéger les espaces remarquables, proches du rivage, coupures d'urbanisation, boisés significatifs au titre de la Loi littoral

7) prendre en compte les secteurs soumis aux risques et nuisances

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :

- **Aucune extension urbaine pour l'habitat (espaces NAF)**
- **objectif de modération : de l'ordre de 60 % de l'artificialisation des sols par rapport aux surfaces consommées dans la période 2011/2021, SANS AUCUNE SURFACE EN ETALEMENT URBAIN**
- **environ 1 hectare de renouvellement urbain sur l'ancien stade communal dans le centre-bourg**

IV.2.4. BILAN DES FERMETURES DE ZONAGES CONSTRUCTIBLES – RECLASSEMENT EN ZONAGES A ET N ENTRE PLU EN VIGUEUR ET PLU REVISE- BILAN DES OUVERTURES A L'URBANISATION

Le PLU révisé, en appliquant la loi Littoral et la Loi ALUR et en transposant tous les enjeux du territoire pour la traduction du zonage, reclasse en zonages de types A ou N près de 18 hectares classés au PLU en vigueur en zones de types U, AU (AUo, AUf) y compris parcelles bâties/aménagées.

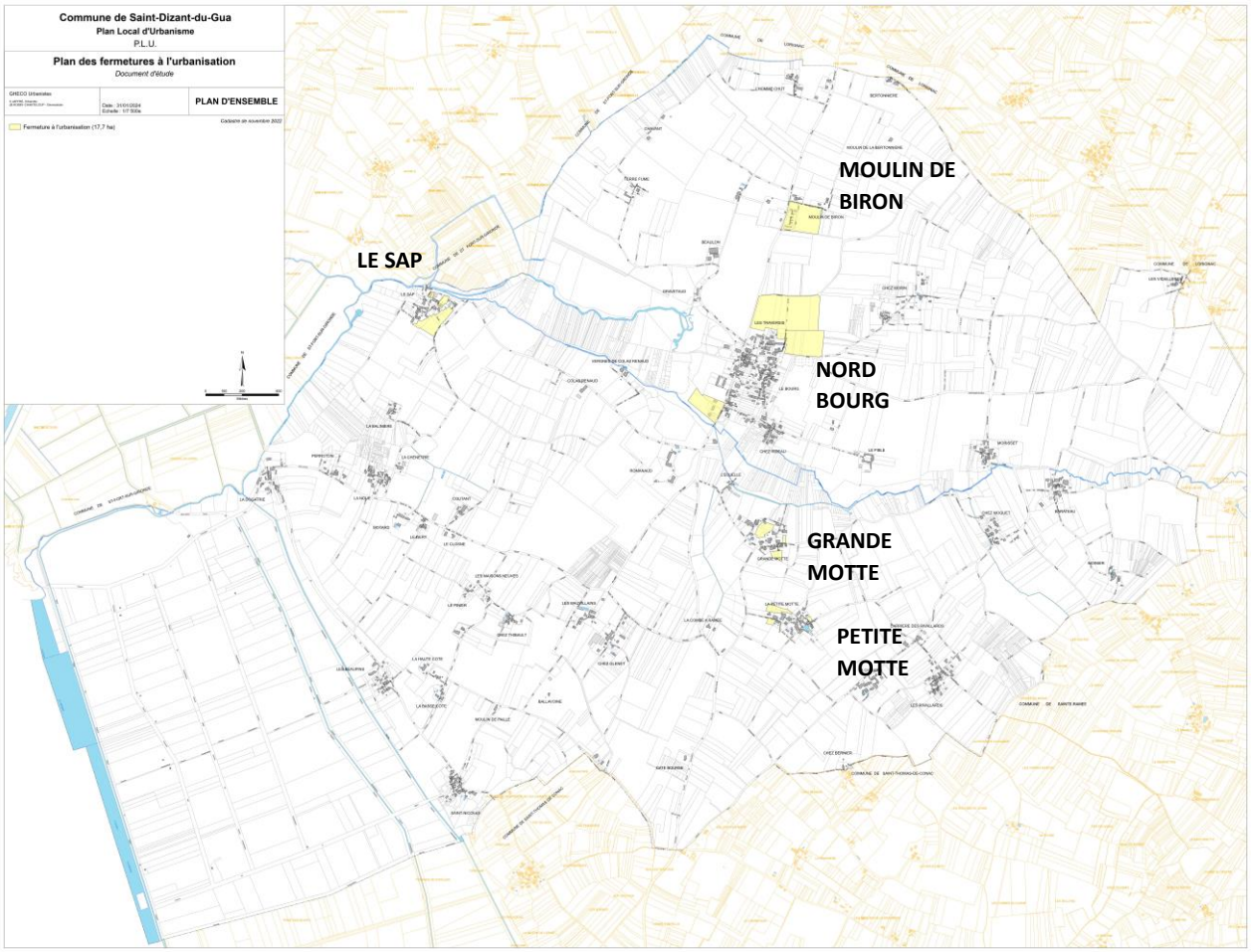
Les principales zones constructibles du PLU supprimées dans le cadre de la révision:

Zonage PLU en vigueur avant révision	secteur	Motivation/justification	Surface classée en zone de type A ou N
AUf	Nord bourg	Préservation de l'entrée de bourg, des activités agricoles, du paysage Priorisation aménagement du bourg aggloméré (stade, vides urbains, résiduels…) → Classement en Ap	6,94
AUo	Est bourg	Préservation de l'entrée de bourg, des activités agricoles, du paysage Priorisation aménagement du bourg aggloméré (stade, vides urbains, résiduels…) Prise en compte périmètre de captage → Classement en Ap ou N	2,85
UX	Sud ouest bourg	Pas de développement économique Prise en compte aménagements espaces publics, aire de loisirs et aire de camping-cars Prise en compte risque inondation → Classement en Ne	1,79
AUo	Moulin de Biron	Incompatible loi Littoral car détaché du bourg aggloméré Ensemble de constructions non identifié comme « SDU » au SCOT → Classement en N	2,96
U	Grande Motte	Incompatible loi Littoral Terrains hors enveloppes urbaines du SDU → Classement en A	0,89
U	Petite Motte	Incompatible loi Littoral Terrains hors enveloppes urbaines du SDU → Classement en A	0,59
U	Le Sap	Incompatible loi Littoral Terrains hors enveloppes urbaines du SDU → Classement en A ou N	1,67
TOTAL			17,7

Nota :
La zone AUo de Moulin de Biron non aménagée (2,85 ha) classée en zone N au PLU révisé n'est de fait pas constructible car cet ensemble n'est pas identifié comme « bourg », « village » ou « SDU » au SCOT.

Les zonages de type U et Nh des lieux-dits hors SDU ne sont pas comptabilisés, car la loi littoral ne permet pas de fait, les constructions sur ces espaces (sauf extensions bâtimentaires).

Carte indicative des surfaces U et AU classées en zones de type A ou N au PLU révisé
(surfaces identifiées en poché jaune)



Gheco, 01/2024

IV.3 – RESPECT DES OBJECTIFS DE LA PRESCRIPTION DE REVISION DU PLU DANS LE PROJET

Pour mémoire, les grands enjeux de la révision :
Extrait de la délibération du CM du 05/02/2018

1. Mettre en compatibilité le PLU avec la loi Littoral et la législation en vigueur.

Le PLU révisé traduit règlementairement les différentes dispositions de la loi, à la parcelle sur le plan de zonage, avec zones et secteurs adaptés et règlement compatible avec la Loi :

- respect du principe de « continuité de l'urbanisation », délimitation du bourg aggloméré, des 3 SDU identifiés au SCOT
- Identification des espaces remarquables, des espaces proches du rivage
- Identification-évolution des boisés significatifs (à classer en EBC)

Le PLU révisé répond aux enjeux des dernières lois : SRU, Grenelle (obligation d'une évaluation environnementale), ALUR et application de la loi Littoral.
Le PLU révisé comporte une évaluation environnementale.

*2.**Préserver les espaces naturels et les paysages de la commune tout en permettant un développement urbain maîtrisé tout en intégrant le patrimoine bâti ancien à restaurer.***

Le PLU révisé identifie et protèges les espaces agricoles et naturels, prévoit l'accueil de logements et d'activités dans les enveloppes urbaines du bourg et des 3 SDU, une petite extension du cimetière et/ou espace de stationnement pour le cimetière
Il repère / protège des éléments paysagers et écologiques (articles L .151-19 et 23 du CU).

3.Respecter un 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.

Le PLU révisé intègre :

a. Les enjeux agricoles examinés dans le cadre de la concertation (ciblée avec les exploitants) et avec la Chambre d'agriculture, associées de façon régulière aux études
b. La Trame Verte et Bleue (TVB) établie à l'échelle régionale (SRADDET) ; SCOT et communale (évaluation environnementale du PLU)
c. La connaissance des risques et le périmètre d'étude du projet de Plan de Prévention des Risques (PPR)

4.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 révisé pend en compte les activités économiques (agricoles, commerciales, industrielles, touristiques) et permet leur maintien et leur développement, dans le respect des contraintes environnementales, de la Loi Littoral, des risques et nuisances.

Un certain nombre de ces enjeux font l'objet d'orientations au SCOT approuvé (2020), et avec le SRADDET (2020) avec lesquels le PLU doit être compatible.

Le PLU révisé et son PADD débattu, respectent bien les objectifs listés dans la délibération de prescription du PLU : développement de l'action dans l'aménagement du territoire communal en termes :

→ **De mise en compatibilité avec la Loi Littoral**

→ **De préservation des espaces naturels et paysages**

→ **De préservation et valorisation du patrimoine bâti ancien**

→ **D'équilibre entre le développement et la protection de l'activité agricole et de la biodiversité**

→ **De la prise en compte des risques**

→ **Des activités économiques**

IV.4 - COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

IV.4.1 – LES OAP RETENUES AU PLU

Les OAP sont inscrites en application de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (…). »

Article L151-7 **du code de l'urbanisme**

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(…) »

Article R 151-8 **du code de l'urbanisme**

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics.

IV.4.2 – LES OAP SECTORIELLES

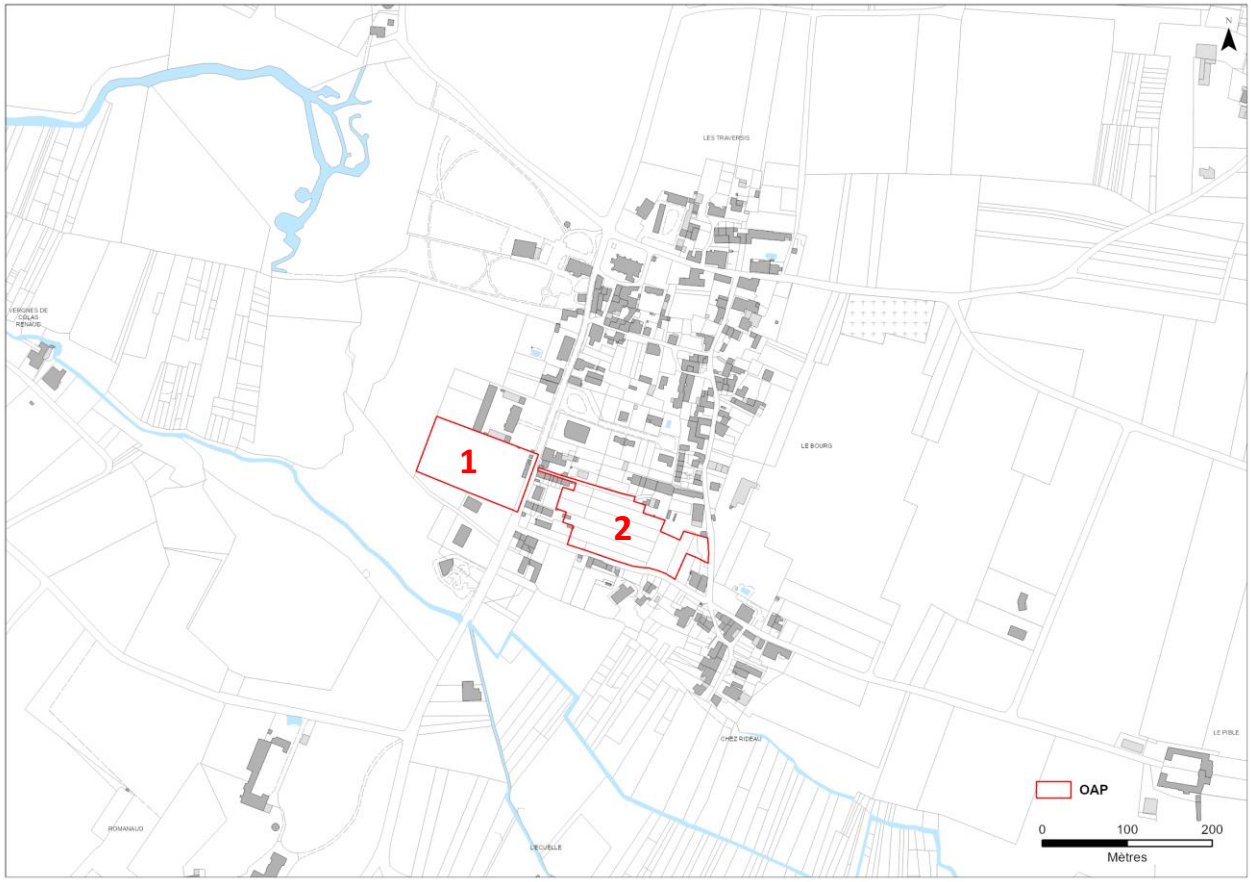
Les 2 OAP sectorielles fixent des principes d'aménagement et d'organisation : dessertes, liaisons douces, principes d'implantations, gestion des interfaces agricoles, gestion des eaux pluviales…

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité.

L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

Situation surfaces des secteurs à OAP :

OAP	Surface en ha	Zonage PLU
1-BOURG STADE	**1,07 ha**	UAr
2- RUE DES EMEREAUX	**0,9 ha**	Ua + zone de gel



Echéancier prévisionnel

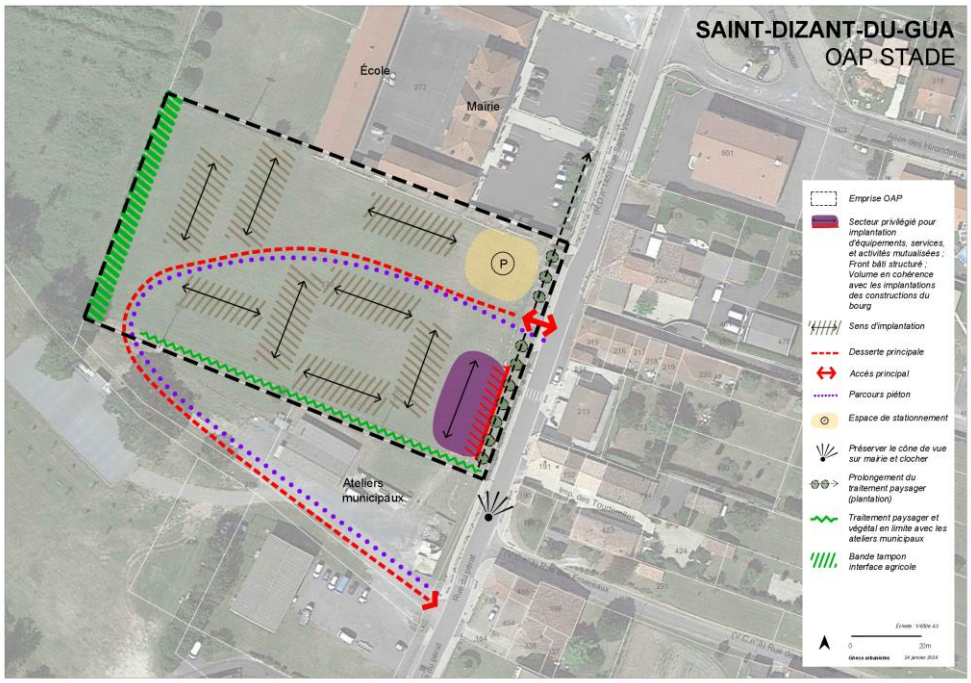
OAP	DELAIS PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD
1- BOURG STADE	**2024**	**2025-2026**
2- RUE DES EMEREAUX	**2025-2030**	**2025-2028**

L'OAP DU STADE
(opération démarrée 01/2025)

OBJECTIFS

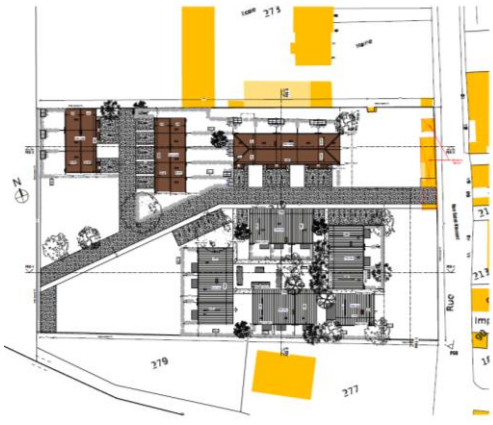
- Aménager un quartier résidentiel « mixte », diversifié dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » constitué par l'ancien stade , encadré :
  - par l'axe de desserte principale du bourg aggloméré bordé d'habitations à l'Est
  - la Mairie et l'école au nord
  - les ateliers municipaux, au sud,
- Intégrer des équipements, services, activités d'intérêt collectifs ou « de centre-bourg »
- Optimiser l'aménagement d'un espace en friche, entretenu, « central », dans l'enveloppe urbaine du bourg
  - tout en veillant à la bonne intégration du projet dans sa composition et ses implantations : respect du tissu bâti et de la morphologie du bourg
  - avec un traitement paysager qualitatif, sur rue et en interface agricole en fond de terrain
- Faciliter et renforcer les liaisons et échanges, intégrer des liaisons douces entre les équipements et commerces du bourg

OAP GRAPHIQUE



Exemples de programmes possibles / <u>schémas informatifs</u>

Document d'étude, IP3 - AXELYS, 01/2024



Document d'étude, IP3 - AXELYS, 31/2024

L'OAP 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.
Ont été associés :

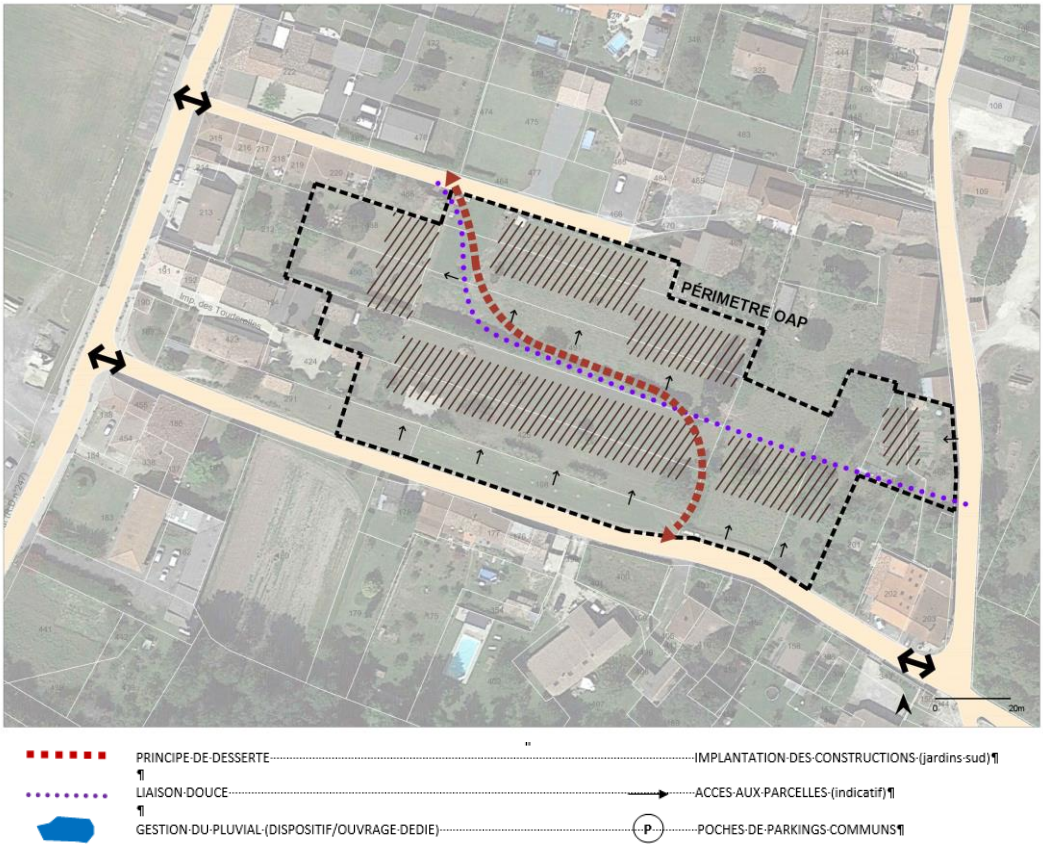
- L'Etablissement Public Foncier (EPF) pour les démarches de négociations/acquisitions
- Le CAUE 17 pour un diagnostic paysager et fonctionnel et pour des propositions et esquisses d'organisation/aménagement (habitat)

Aujourd'hui les démarches n'ont pas permis d'aboutir aux acquisitions envisagées et à un plan programme référent.
La commune inscrit donc au PLU révisé, une OAP sectorielle, complétée par une zone « de gel » (art l 151-45,5° du cu).

OBJECTIFS

- Aménager des habitations dans un espace résiduel constitué de fond de jardins et de friches enclavés en cœur de bourg, encadrés par des habitations et voies étroite (la rue des Emereaux et l'allée des Hirondelles en impasse)
- Optimiser l'aménagement via une desserte en boucle et « traversante » depuis la rue St Vincent, s'appuyant sur les voies existantes
- Faciliter et renforcer les liaisons et échanges, intégrer des liaisons douces entre le quartier et les équipements et commerces du bourg

OAP GRAPHIQUE



Le secteur objet de l'OAP correspond à l'emprise d'un ensemble de fonds de jardins privés
Le secteur devra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur la totalité de la zone ou en plusieurs phases/tranches/opérations.
Il n'est pas imposé de phasage : les opérations complémentaires peuvent être engagées simultanément ou en plusieurs temps.

Un dispositif réglementaire supplémentaire est inscrit au PLU, qui annonce clairement l'ambition d'un projet d'ensemble, validé par la commune : une « zone de gel », emplacement réservé qui permet de « geler » / conditionner les constructions et aménagements au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme dans un périmètre inscrit au plan de zonage.
La commune dispose de 5 années pour poursuivre les études, les acquisitions. Cette zone de gel implique que pendant 5 ans, si le propriétaire est vendeur il peut mettre en demeure la commune d'acheter (comme un emplacement réservé)..

IV.4.3 – LES OAP THEMATIQUES

Le PLU définit plusieurs OAP thématiques :

Les 5 orientations d'aménagement et de programmation thématiques viennent également compléter le règlement notamment sur les questions suivantes :

- implantation du bâti
- économie parcellaire et évolutivité
- franges urbaines/ interfaces agricoles / essences végétales
- conception bioclimatiques,
- continuités/corridors écologiques

Ces orientations doivent permettre de tendre vers des aménagements plus « qualitatifs » et intégrés à l'ensemble existant.

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES
OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS
OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
1 -IMPLANTATION DU BATI	- Ordre varié et ordonnancé L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.	**3 - Conforter le centre-bourg, contenir l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et les écarts bâtis** - ***Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie et aménagée du centre bourg, tout en préservant une trame d'espaces verts et de jardins*** - ***Favoriser l'urbanisation et l'accueil de logements dans les espaces résiduels du bourg,*** *. en préservant des espaces libres, jardins et parcs, qui participent à la qualité du cadre de vie* *. en prévoyant sur les plus grands espaces résiduels et « vides urbains » (entre rue des Emereaux et rue St Vincent et rue Gaboriaux) des principes d'accès et de parcours pour privilégier un aménagement cohérent, d'ensemble, ne pas enclaver les terrains et permettre des parcours et liens entre quartiers* *. en tenant compte des risques et aléas potentiels ainsi que des contraintes physiques* *. en garantissant des formes urbaines adaptées pour la bonne insertion du bâti* ***Soutenir la progression de la population pour maintenir les équipements et développer les services et activités, et pour cela,***

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
		- Permettre pour loger ces nouvelles populations, des logements dans les espaces résiduels du centre bourg, ***. tout en maîtrisant la densité du bâti, en conservant des espaces libres, de jardins*** ***(…)***
2- ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	− Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert. − Composer pour disposer d'un « grand » jardin. − Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes…), − Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.	***Soutenir la progression de la population pour maintenir les équipements et développer les services et activités, et pour cela,*** ***- Permettre pour loger ces nouvelles populations, des logements dans les espaces résiduels du centre bourg,*** ***. tout en maîtrisant la densité du bâti, en conservant des espaces libres, de jardins*** ***(…)***
3- LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	− Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles − Faire « rentrer » la campagne dans son jardin − Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux − Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages − Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles − Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles	**1 – Préserver et valoriser le cadre de vie et les paysages identitaires du territoire** ***- garantir la qualité des entrées du bourg en :*** *. conservant une trame de parcs et jardins qui participent à la qualité paysagère du bourg* *. garantissant la bonne intégration des futurs aménagements et opérations (insertion dans le site, rapport-« bourg/campagne », identité rurale)* *(…)* ***- maintenir un écrin « agricole » et naturel autour du bourg, notamment sur les secteurs où le relief participe à la mise en valeur et sa mise en scène*** *(tout particulièrement l'entrée nord du bourg)* *(…)* ***- préserver une trame de parcs et jardins, espaces verts et jardins en cœurs d'îlots et en bordures de rues et en entrées de bourg, en « écrin » autour du bourg, espaces d'interfaces avec les espaces agricoles, en contact avec des activités (rôle paysager et « tampon »)…*** **2 - Protéger les espaces naturels, viticoles, forestiers et remettre en bon état les continuités écologiques – de l'estuaire jusqu'à l'intérieur des terres : des composantes écologiques à respecter et à valoriser** ***- assurer la bonne insertion du bâti agricole dans le site en prenant en compte la qualité des terres agricoles et viticoles et en anticipant les nuisances et conflits d'usage potentiels*** **3 - Préserver la qualité agronomique des terres, les**

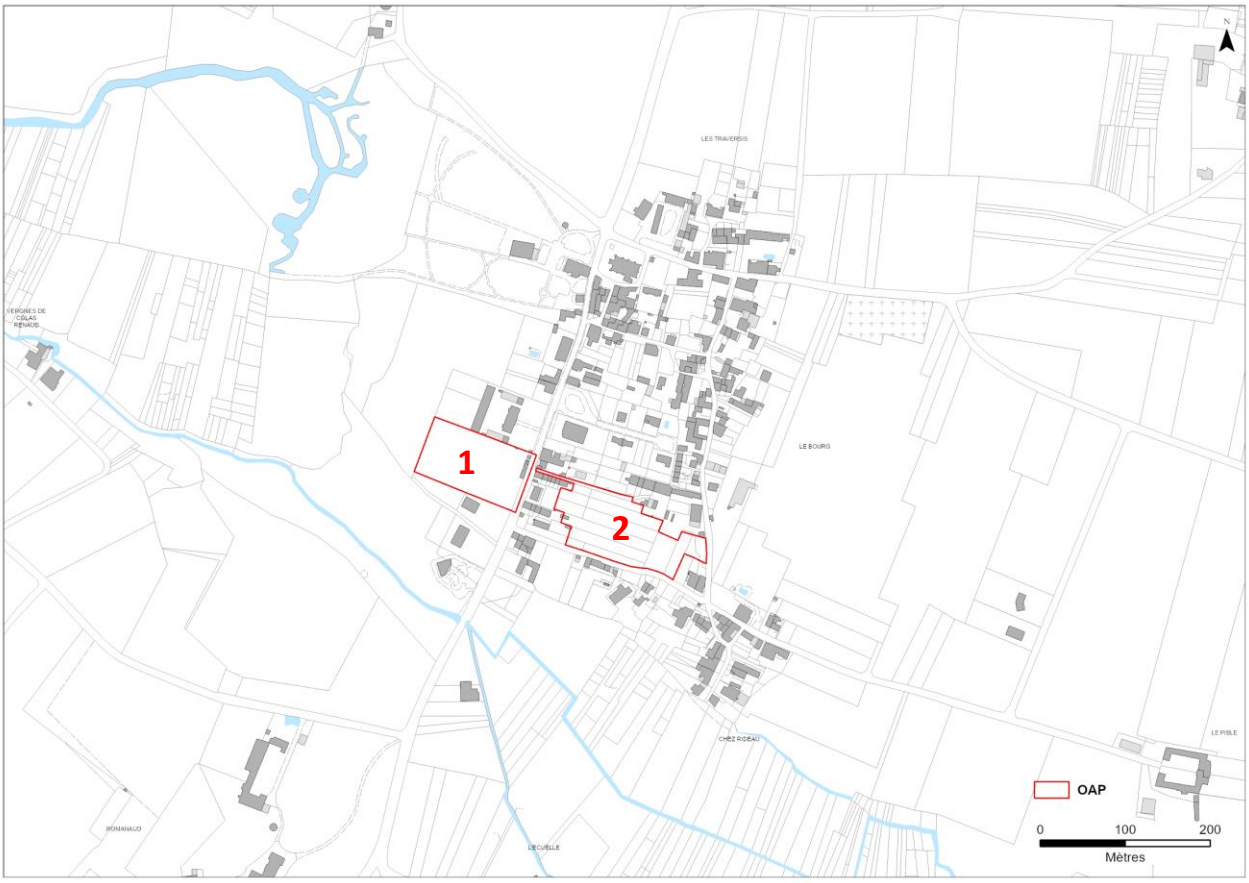
OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
		activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative *- maîtriser la consommation d'espaces agricoles utiles et maintenir des zones tampons entre les quartiers résidentiels et les parcelles exploitées (…)* *- intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)*
4- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	– Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions – Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin – Varier les implantations pour la protection contre le vent – Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique – Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord) – Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif – Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été) – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisé ou enherbés, propices à rafraichir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements) – Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies – Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).	**6 – Intégrer le développement des énergies renouvelables, permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère** *- Adapter le développement des dispositifs de développement durable (économie et production d'énergie) dans le site, en intégrant sa qualité paysagère et patrimoniale, ses caractéristiques littorales et les perspectives paysagères lointaines (vues sur le bourg, le clocher, vues sur l'estuaire)*

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES	– Maintenir, voire renforcer la trame verte et bleue, et réduire les points de rupture de la continuité écologique – Entretenir et renforcer la trame bocagère – Préserver les pelouses calcicoles des coteaux de Groies et de Saint-Nicolas et les corridors écologiques qui les connectent – Maintenir les continuités écologiques existantes dans les secteurs urbanisés – Privilégier les espaces végétalisés et perméables dans les futurs aménagements – Adopter une gestion du pluvial à la source : rechercher la perméabilité des sols, mettre en place des dispositifs permettant la collecte des eaux de pluie, leur rétention, voire leur infiltration dans les sols	**2 - Protéger les espaces naturels, viticoles, forestiers et remettre en bon état les continuités écologiques – de l'estuaire jusqu'à l'intérieur des terres : des composantes écologiques à respecter et à valoriser** *- préserver la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques permettant les échanges entre ces milieux et espaces « remarquables »* *- préserver la vallée du Taillon en y prévoyant les travaux d'entretien, de réhabilitation, ou de restauration ou d'aménagements liés à la proximité de l'eau* *- protéger les boisements alluviaux, zones de refuge d'une biodiversité riche* *- maintenir l'espace de continuité écologique d'importance régionale assuré par les espaces remarquables formés par les phragmitaies inondables du banc de Saint-Seurin – Les Conches et les prairies humides en arrière de la digue* *- favoriser les échanges écologiques en conservant et en confortant le réseau de bois diffus et de haies, ainsi que les corridors en pas japonais de pelouses sèches calcicoles* *- accompagner les futures opérations d'urbanisation en intégrant des éléments végétaux permettant de maintenir, voire améliorer, les continuités écologiques au niveau du bourg et en lien avec le parc du Château, les bois, les zones humides…* (…)

IV.4.4 – LES OBJECTIFS DU PADD TRADUITS EN OAP

Orientations générales du PADD	Traduction aux OAP
ORIENTATION 1	
1 – Préserver et valoriser le cadre de vie et les paysages identitaires du territoire	OAP thématique : *INTERFACES AGRICOLES*
2 - Protéger les espaces naturels, viticoles, forestiers et remettre en bon état les continuités écologiques de l'estuaire jusqu'à l'intérieur des terres : des composantes écologiques à respecter et à valoriser	OAP thématique : *INTERFACES AGRICOLES* *CONTINUITES ECOLOGIQUES*
3 - Conforter le centre-bourg, contenir l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et les écarts bâtis	1 OAP sectorielle STADE - BOURG 1 OAP sectorielle RUE DES EMEREAUX BOURG 2 OAP thématiques *IMPLANTATION DU BATI* *ECONOMIE PARCELLAIER ET EVOLUTIVITE*
4 – Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel	Pas d'OAP dédiée
5– Intégrer dans le projet la prise en compte des risques, des aléas et des nuisances	OAP thématique : *INTERFACES AGRICOLES*
ORIENTATION 2	
1 – Redéfinir et organiser l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi favoriser la production de logements diversifiés, dans l'enveloppe urbaine du bourg aggloméré prioritairement, et ponctuellement dans les secteurs déjà urbanisés identifiés au titre de la Loi littoral	1 OAP sectorielle STADE - BOURG 1 OAP sectorielle RUE DES EMEREAUX 2 OAP thématiques : *IMPLANTATION DU BATI* *ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE*
2 – Encourager le maintien des commerces, services et équipements de proximité dans le centre-bourg	Pas d'OAP dédiée
3 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative	OAP thématique : *INTERFACES AGRICOLES*
4- valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune	Pas d'OAP dédiée
5 - Assurer la qualité des déplacements et maitriser l'usage de l'automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans le bourg et en valorisant les parcours de découverte « doux »	2 OAP sectorielles BOURG
6 – Intégrer le développement des énergies renouvelables, permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère	1 OAP thématique : *CONCEPTIONS BIOCLIMATIQUES*
7 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacite des réseaux de la commune	Pas d'OAP dédiée

IV.4.5 – LES PERIMETRES ET SURFACES DES OAP SECTORIELLES



N°	NOM	SURFACE EN HA
1	BOURG STADE	1,07 ha
2	RUE DES EMEREAUX	0,9 ha

IV.4.6 - ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS

OAP	DELAIS PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD
BOURG STADE	2024	2024-2026
RUE DES EMEREAUX	2025-2030	2025-2028

CHAPITRE 5 - CHOIX ET JUSTIFICATION CONCERNANT LE ZONAGE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES AU PLU

V.1 – LES ZONAGES – DELIMITATIONS ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte **3 types de zones** (incluant des secteurs) :

- **La zone urbaine : « zone U »**
- **La zone agricole : « zone A »**
- **La zone naturelle et forestière : « zone N »**

Le PLU révisé ne comporte aucune zone de type « AU » car le projet ne prévoit pas de développement en extension des enveloppes urbaines (sauf ER pour aménagement du cimetière existant – 0,16 ha)

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).
Les zones comprennent des secteurs.

Zones Urbaines U :

Nom	définition
Ua	Zone du centre-bourg
Uar	Secteur de renouvellement urbain (ancien stade du bourg)
Uax	Secteur d'activités économiques du bourg
Uh	Secteurs Déjà Urbanisés au sens de la Loi Littoral (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme)
Ue	Zone destinée principalement aux équipements publics et d'intérêt collectif (centre bourg)

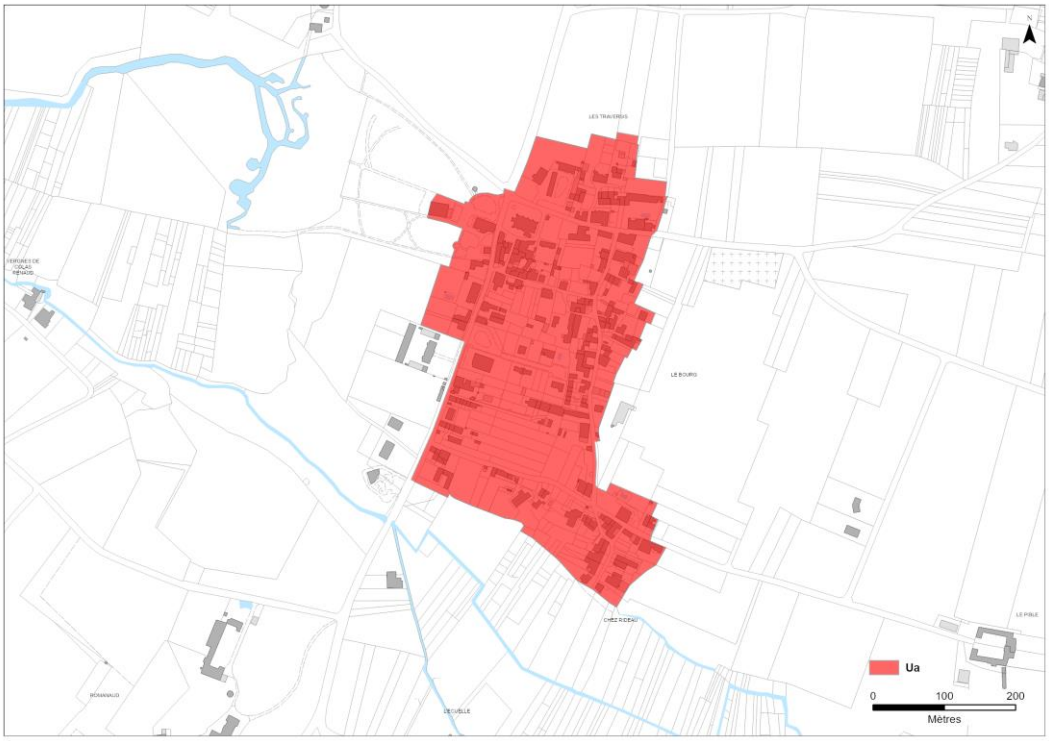
Zones Agricoles A :

Nom	définition
A	Zone agricole
Ap	Secteur agricole inconstructible en raison de son rôle « tampon »

Zones Naturelles N :

Nom	définition
N	Zone naturelle
Ne	Secteur du cimetière et aire de stationnement (bourg)
Nr	Secteur naturel en espace remarquable au sens de la loi Littoral (art. L.121-23 du CU)

V.1.1 - LA ZONE UA



Zone Ua

Le secteur Ua correspond au centre bourg ancien, c'est une zone urbaine à caractère moyennement dense de bourg « rural » destinée à l'habitat, aux équipements et aux activités compatibles avec l'habitat.

Les objectifs retenus :
Encadrer de manière qualitative les travaux sur le bâti ancien,
Tenir compte du Monument Historique : le château et de l'église (non protégée « MH »)
Permettre la mixité fonctionnelle : habitat, commerces de proximité, services et équipements,

La zone Ua est destinée à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements caractéristiques du centre bourg.
Elle doit

- privilégier un développement résidentiel qualitatif dans l'enveloppe urbanisée du bourg
- requalifier les entrées de bourg et le tissu résidentiel « pavillonnaire »
- permettre d'accueillir de nouvelles habitations dans les espaces résiduels équipés et desservis

Ce zonage Ua « bourg » est créé pour définir des prescriptions réglementaires visant à :

- conforter, renforcer la densité caractéristique du centre bourg ancien, identitaire, porteur de « lien social », car repérables au sein de la commune
- accueillir des logements, des commerces, services de proximité et équipements d'intérêt collectif propres aux bourgs ruraux, en complément de la mairie, de l'école, des commerces…
- définir des prescriptions réglementaires de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions, pour « encadrer » l'évolution du bâti intéressant, à protéger (identifié au titre de l'article L 151-19 du CU) et neuf
- permettre de nouvelles constructions dans le respect du tissu bâti de « bourg » : implantations, hauteurs, la typologie des constructions (maisons de bourg majoritairement) et des clôtures …
- protéger des espaces libres, jardins « de devant » (côté rue ou espace public et « d'arrière » (jardins, clos, vergers…) qui participent à l'ambiance « rurale » du bourg et à la qualité de vie, des entrées de burg (entrée nord prioritairement, écrin paysager avec vues sur le clocher et par du château, château) ainsi qu'au maintien d'une trame verte dans le bourg (trame d'espaces verts protégés, art L.151-19 du CU)

Explication des limites et justifications de principales règles :

Limites :
Le périmètre de la zone Ua couvre le cœur de bourg caractérisé un bâti traditionnel, des maisons de bourg implantées en limites séparatives (en tout ou partie), à l'alignement (en tout ou partie) ou avec des fronts bâtis continus, en recul.
Il s'étend également aux extensions directes du bourg « ancien » et suit les limites des parties actuellement urbanisées et équipées, résidentielles, en frange du bourg ancien, en excluant :

- le secteur des équipements (mairie, école…) incluant services et activités (dentiste, salon de coiffure…) (Ue)
- l'ancien stade (Uar), objet d'un projet de renouvellement urbain résidentiel diversifié avec équipements/services/activités « de bourg »
- les activités artisanales et commerciales en sortie sud du bourg (Uax)
- Les ateliers municipaux du bourg (Ue)
- l'aire de camping-cars (Ne)
- le cimetière à l'est du bourg (Ne)
- les parties construites/aménagées en discontinuité du bourg (activité artisanale-industrielle garage au sud du bourg (N)) et plus loin Chez Morin, Moulin de Biron (habitat « isolé » : N)

Le zonage comprend, dans un périmètre unique et continu :

- le tissu bâti ancien,
- le tissu bâti et jardins attenants qui bordent les voies d'accès au bourg
- les jardins, vergers, espaces libres qui accompagnent le bâti ancien et participent au cadre de vie « rural » et qualitatif du bourg

Il couvre en partie le périmètre de protection du château protégée au titre des monuments historiques.

Règles :

- Activités agricoles et forestières interdites
- Confortement des activités économique de « bourg » et des services/équipements
- Equipements d'intérêt collectif autorisés
- Autres activités conditionnées (industrie sans nuisances, bureaux de surface limitée) ou interdites (entrepôts, centre de congrès et d'exposition)

- Hauteur : La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette de l'église et du bourg (hauteur immeubles existants peut être conservée).
- Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) et aux formes urbaines résidentielles plus récentes, intégrées au site (périmètre MH)
    - Alignement sur rue ou retrait
    - Emprise au sol : les constructions et aménagements sont limités dans les trames d'espaces verts protégés, dans lesquelles sont interdits les nouveaux logements (uniquement extension des constructions existantes et annexes).
- Implantation en limite séparative ou en retrait

- Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver
- Préservation des jardins et espaces verts de bourg (constructibilité limitée)
- Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N.
- Les clôtures doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

- Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations pour prendre en compte le tissu urbain du bourg (peu de stationnements existants)

V.1.2 – LE SECTEUR UAR

Secteur Uar

Les objectifs retenus :

- Aménager un quartier résidentiel « mixte », diversifié dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » constitué par l'ancien stade , encadré :
    - par l'axe de desserte principale du bourg aggloméré bordé d'habitations à l'Est
    - la Mairie et l'école au nord
    - les ateliers municipaux, au sud,
- Intégrer des équipements, services, activités d'intérêt collectifs ou « de centre-bourg »
- Optimiser l'aménagement d'un espace en friche, entretenu, « central », dans l'enveloppe urbaine du bourg
    - tout en veillant à la bonne intégration du projet dans sa composition et ses implantations : respect du tissu bâti et de la morphologie du bourg
    - avec un traitement paysager qualitatif, sur rue et en interface agricole en fond de terrain
- Faciliter et renforcer les liaisons et échanges, intégrer des liaisons douces entre les équipements et commerces du bourg

Explication des limites et justifications de principales règles :

Limites :
Les limites du secteur Uar suivent l'emprise de l'ancien stade.

Règles :
Comme en Ua,

- Activités agricoles et forestières interdites
- Confortement des activités économique de « bourg » et des services/équipements
- Equipements d'intérêt collectif autorisés
- Autres activités conditionnées

- Hauteur : La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette de l'église et du bourg.
- Implantations
    - Alignement sur rue ou retrait
    - en limite séparative ou en retrait

Règles limitées, orientations définies dans l'OAP dédiée (sectorielle n°1)

V.1.3 – LE SECTEUR UAX

Secteur Uax

Les objectifs retenus :

- conforter, pérenniser l'attraction et l'animation générée par ces activités et les emplois
- y interdire la mutation en logements

Explication des limites et justifications de principales règles :

Limites :
Le secteur UAx suit les emprises des activités.

Règles :
Ce zonage est créé pour définir des prescriptions réglementaires visant à :

- confirmer, conforter, pérenniser l'activité et ses emplois
- y interdire la mutation vers de l'habitat ou des activités de commerces et services
- adapter les règles de volumétrie aux caractéristiques spécifiques des bâtiments d'activités

V.1.4 - LA ZONE UH

Zone Uh

La zone Uh correspond aux « secteurs déjà urbanisés » (loi Littoral) ayant un niveau d'urbanité, une densité, un niveau de desserte, suffisants pour accueillir, ponctuellement, dans les dents creuses, de nouvelles habitations et services publics.

Les objectifs retenus :

- Permettre le confortement des logements existants et accueillir de l'habitat et des services publics dans l'enveloppement urbaine des secteurs déjà urbanisés (respect de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme).

Explication des limites et justifications de principales règles :

Limites :
Les limites des secteurs Uh suivent les enveloppes urbaines des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés au SCOT approuvé (2020) :

- Le Sap,
- La Petite Motte,
- La Grande Motte

Elles suivent les parcelles bâties et aménagées et excluent les coupures et discontinuités constituées par des voiries, espaces agricoles, grands jardins.
Elles excluent les bâtiments agricoles (zonage A dédié).

Règles :
Ce zonage Uh est créé pour définir des prescriptions réglementaires respectant les dispositions de la Loi Littoral au regard des SDU visant à :

- Permettre l'accueil de logements dans les seules « dents creuses » des secteurs déjà urbanisés « SDU » (plus quelques changements de destination et réhabilitation logements vacants)
- Interdire les activités
- Protéger des espaces libres et jardins (trame d'espaces verts protégés, art L.151-19 du CU)

- Les activités agricoles et forestières y sont interdites
- Les équipements d'intérêt collectif y sont autorisés

- Implantations et volumes :
  - Emprise au sol :
    - les constructions et aménagements sont limités dans les trames d'espaces verts protégés, dans lesquelles sont interdits les nouveaux logements (uniquement extension des constructions existantes et annexes).
  - Hauteur : la hauteur est limitée (9 m faitage) pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette des écarts bâtis

  - Implantation sur rue :
    - à la limite d'emprise des voies,
    - en retrait si ce retrait tient compte de l'implantation générale des constructions environnantes, une implantation, avec un retrait trop important, peut-être refusée pour des raisons d'insertion paysagère.

  - Implantation en limite séparative ou en retrait

  - Les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N.

- Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver

- Préservation des jardins et espaces verts (constructibilité limitée), haies, alignement d'arbres
- Les clôtures doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

V.1.5 - LA ZONE UE

Zone Ue

La zone Ue est destinée aux équipements d'intérêt collectif du bourg et commerces/activités « de proximité »

Les objectifs retenus :
Le règlement du secteur vise à prendre en compte,

- les îlot les îlots d'équipements du bourg (mairie, école / ateliers municipaux…)
- une parcelle en sortie est du bourg pour l'accueil potentiel de stockages et dépôts des ateliers

et à y interdire les logements pour conserver/pérenniser les équipements de centre-bourg, lieu structurant d'animation et de lien social.

Explication des limites et justifications de principales règles :

Limites :
La zone Ue suit les limites des équipements d'intérêt collectif principaux.

L'ancien stade objet d'un projet de mutation (habitat/équipements/activités « bourg ») est classé en Uar
Le cimetière en discontinuité du bourg est classé en secteur Ne.
L'aire de camping-cars / loisirs est classée en Ne.

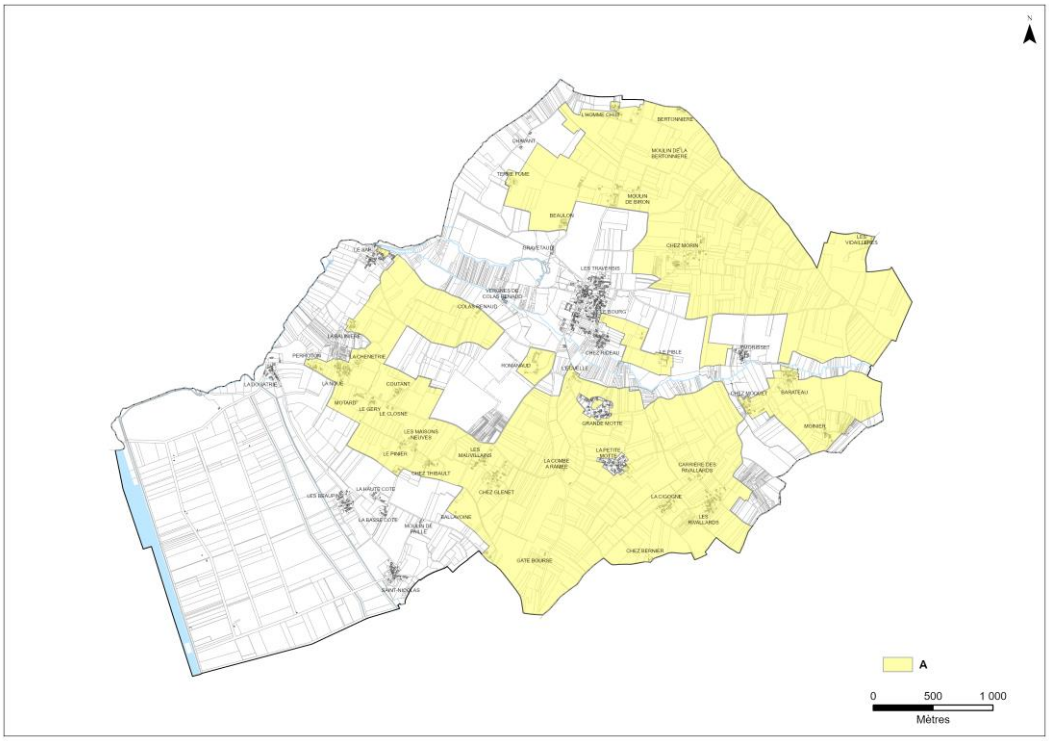
Règles :
Ce zonage Ue est créé pour définir des prescriptions réglementaires visant à :

- confirmer, conforter, pérenniser les équipements
- y interdire la mutation vers de l'habitat
- y permettre des activités et services (salon de coiffure, dentiste en place déjà au niveau du bâtiment mairie))
- adapter les règles de volumétrie aux caractéristiques spécifiques de l'équipement

- équipements d'intérêt collectif autorisés
- commerces, artisanat de détail, services autorisés par changement de destination et l'extension des activités existantes

- pas de règles d'implantations et de volumes chiffrées, sauf retrait imposé en limites de zones de type A et N

V.1.6 - LA ZONE A



Zone A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

La zone est en partie concernée par le risque de submersion marine (périmètre carte d'aléa PAC Etat 05/06/2024 porté au plan de zonage).

Les objectifs retenus :
- conforter les activités agricoles
- définir des prescriptions réglementaires de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions, pour « encadrer » l'évolution du bâti intéressant, à protéger (identifié au titre de l'article L 151-19 du CU) et neuf
- permettre de nouvelles constructions agricoles, ainsi que l'extension mesurée des habitations et leur annexes (loi ALUR, loi Littoral, règles volumétriques fixées)

Les trames d'espaces boisés classés sont adaptées aux usages agricoles, forestiers, prenant en compte l'intérêt paysager et/ou environnemental (corridors) des boisements.

Explication des limites et justifications de principales règles :

Limites :
La zone recouvre les espaces agricoles identifiés dans le cadre de la concertation agricole (rencontre des exploitants) et dans le cadre de l'association avec les PPA (personnes publiques associées), en particulier la Chambre d'Agriculture.
Les exploitations et installations agricoles sont classées en zone A.

Elle englobe également des constructions dispersées ou « diffuses », écarts bâtis résidentiels.

Prise en compte des bâtiments agricoles - *VOIR CHAPITRE VI.2*

Règles :
Sont autorisées :

- les constructions à usage agricole (et forestier), CUMA
- le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation (hors espaces proches du rivage)
- Les logements non permanents (chambres d'hôtes, meublés de tourisme…) aménagés dans des bâtiments existants (habitation existante)
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions (loi ALUR et Loi Littoral)
- La création de logement par changement de destination des immeubles identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du CU

- Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver
- Les clôtures doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

Règles de volumétrie et d'implantation des constructions :

Emprise :
Pas de règle d'emprise au sol minimale pour les nouvelles habitations agricoles.

Dans le cas d'extension des habitations existantes / hébergement :

- une extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois, dans une limite de 50 m² de surface plancher

Des règles d'emprises sont fixées pour les annexes aux habitations.

Hauteur :

- Pour les extensions des constructions autres que nécessaire à l'activité agricole, la hauteur maximale ne peut pas dépasser celle de la construction initiale.
- Pour les nouvelles habitations (nécessaires à l'activité agricole), hors changement de destination, la hauteur maximale est fixée à 9 m au faitage.
- Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est fixée à 12m au faitage, sauf raison technique
- Une hauteur inférieure à celle-ci-dessus peut être imposée afin de garantir l'insertion du projet dans le site.
- La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 4,50 m

Implantations :
Implantations par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation
Dans les cas-suivants :

- 15 m de l'axe des chemins départementaux ,
- 10 m de l'axe des voies communales, et chemins ruraux

Cette distance ne s'applique pas à :

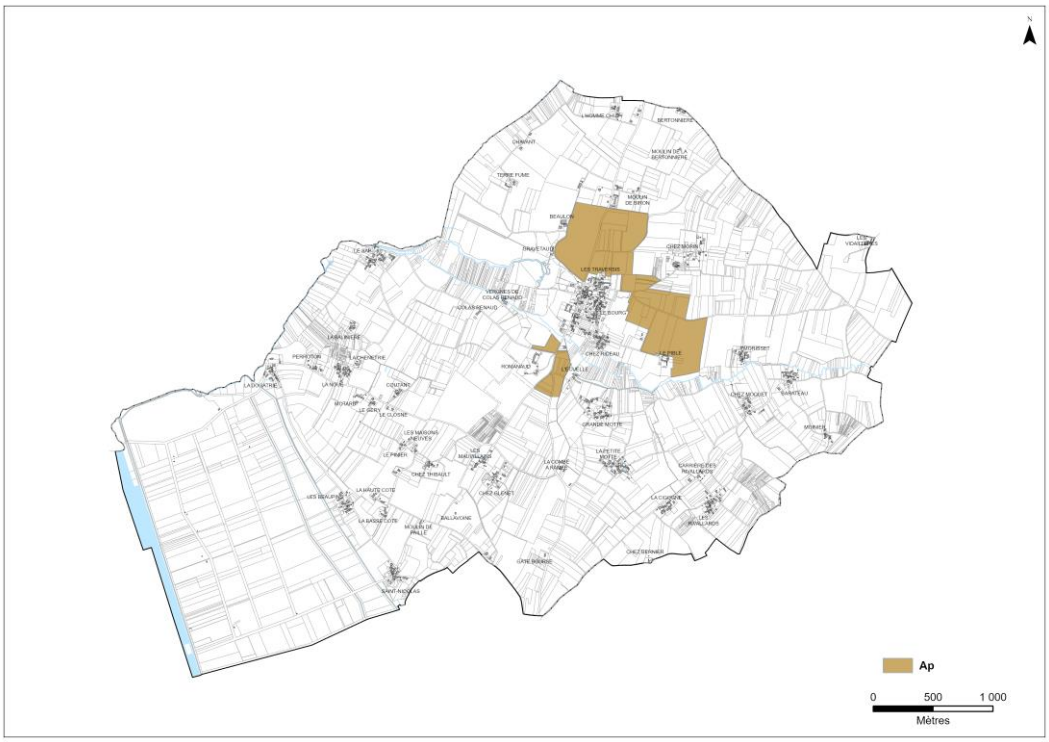
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes ;
- aux équipements directement liés à l'exploitation et à la gestion de la route ;
- aux réseaux d'intérêt public ;

Implantations par rapport aux limites séparatives
Sans objet

En application de l'article L.151-11 alinéa2 du code de l'urbanisme :
Sont autorisés les changements de destinations des bâtiments identifiés aux plans de zonage réglementaire.
Le changement de destination de bâtiments est autorisé à conditions :

- que celui-ci ne soit pas préjudiciable au maintien et n'entrave pas le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité, dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles ;
- qu'il ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site ;
- que la nouvelle destination soit autorisée dans la zone.

V.1.7 - LE SECTEUR AP



secteur Ap

Le secteur Ap correspond aux secteurs agricoles sensibles d'un point de vue paysager ou constituant une zone « tampon ».
Le secteur Ap n'est pas un STECAL.

Les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les objectifs retenus :
Le règlement vise :

- à préserver le site paysager et les espaces agricoles ouverts aux abords « nord » du bourg, vues sur le château, son parc, le clocher de l'église
- à interdire les constructions agricoles dans des espaces déjà enclavés en tout ou partie)

Explication des limites et justifications de principales règles :

Limites :
Le zonage Ap englobe des espaces agricoles qui doivent restés dégagés de constructions, pour valoriser l'écrin paysager au nord du bourg : terrains sur pente au nord du bourg

Règles :
Y sont admises sous conditions et sous réserve de la loi Littoral :

- les exhaussement et affouillements
- les installations techniques des administrations techniques et assimilées

V.1.8 - LE SECTEUR AE

secteur Ae

Le sous-secteur Ae correspond à l'emprise de la station d'épuration au sud-est du bourg

Le secteur Ae n'est pas un STECAL.

Les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les objectifs retenus :
Le règlement vise :

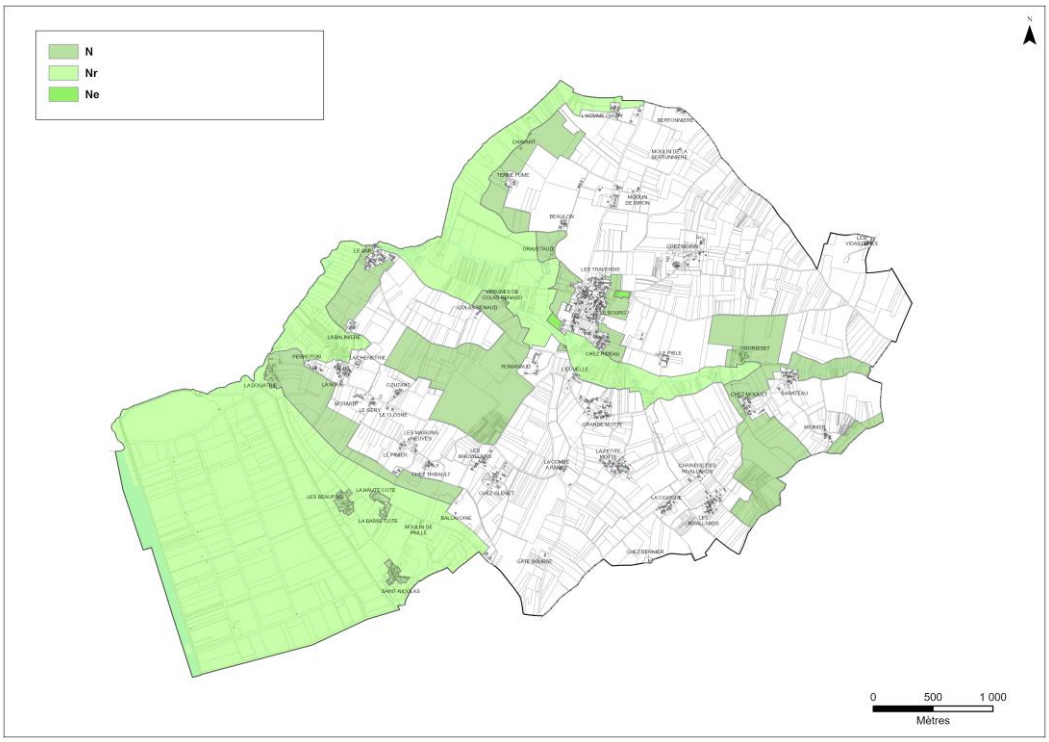
- à permettre les aménagements liés à la STEP (demande Eau 17)

Explication des limites et justifications de principales règles :

Limites :
Le zonage Ae correspond à l'emprise foncière de la station d'épuration STEP

Règles :
Y sont admises les constructions, aménagements, installations techniques liées et nécessaires à la STEP.

V.1.9 -LA ZONE N ET SECTEURS NE, NR



Zone N, secteur Ne, Nr

La zone N comporte les secteurs suivants :

- Le **secteur Ne** correspond au cimetière et l'aire de stationnement / loisirs en entrée sud du bourg

- Le **secteur Nr** correspond aux zones naturelles à protéger, en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

En zone N les dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme s'appliquent.
En secteur Nr les dispositions des articles L.121-23, L.121-24 et R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans la bande littorale portée au plan, les dispositions des articles L.121-16 et L.121-17 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les espaces proches du rivage portés au plan, les dispositions de l'article L.121-13, du code de l'urbanisme s'appliquent.
Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du code de l'urbanisme s'appliquent.
Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.

Les objectifs retenus :
La zone N est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le règlement de la zone N vise à préserver les espaces naturels, en y autorisant les usages agricoles, dans le respect du site.

Les secteurs « remarquables » indicés « r » (Nr) doivent être préservés dans le respect de la Loi littoral.

Les 2 secteurs Ne doivent permettre d'identifier des sites déjà aménagés (espace de camping-car, loisirs sud bourg) ou susceptibles d'accueillir des stockages-dépôts des ateliers municipaux.

Explication des limites et justifications de principales règles :

Limites :
La zone N correspond à la zone naturelle protégée, hors espaces « remarquables ».
Elle englobe également quelques constructions dispersées ou « diffuses », écarts bâtis résidentiels.

Le secteur Ne correspond au cimetière et l'aire de stationnement / loisirs en entrée sud du bourg.

Le secteur Ne n'est pas un STECAL.

Le secteur Nr correspond à :

Sur la commune, tous **les espaces de marais et des boisements alluviaux , ruisseau et étiers et affluents** font partie des espaces remarquables.

Les coteaux calcaires font aussi l'objet d'une protection règlementaire. Globalement le périmètre des sites Natura 2000 « ZSC Marais et falaises des coteaux de Gironde » et « ZPS Estuaire de Gironde : Marais de la rive Nord » est repris.

Le secteur Nr n'est pas un STECAL.

Règles :

En zone N :
Le règlement de la zone N vise à préserver les espaces naturels, en y autorisant les usages agricoles, dans le respect du site.
Respect des dispositions des articles L121-8 et L 121.10 de l'article du code de l'urbanisme

Autorisés :

- Constructions agricoles autorisées hors espace proches du rivage

- Extension des constructions à usage d'habitation :
  - une extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois, dans une limite de 50 m² de surface plancher
  - les annexes aux habitations accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtimentaire
  - les annexes aux habitations accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtimentaire

En secteur Ne

Autorisés :
- Equipements recevant du public, aires de stationnement dans le respect des articles R.121-5 et L.121-17 du CU

En secteur Nr :

Respect des dispositions des articles L.121-23, L.121-24, R.121-5 et L.121-17 du CU et Loi Littoral

Dispositions spécifiques dans la zone soumise au risque submersion marine (PAC Etat daté 5 juin 2024)

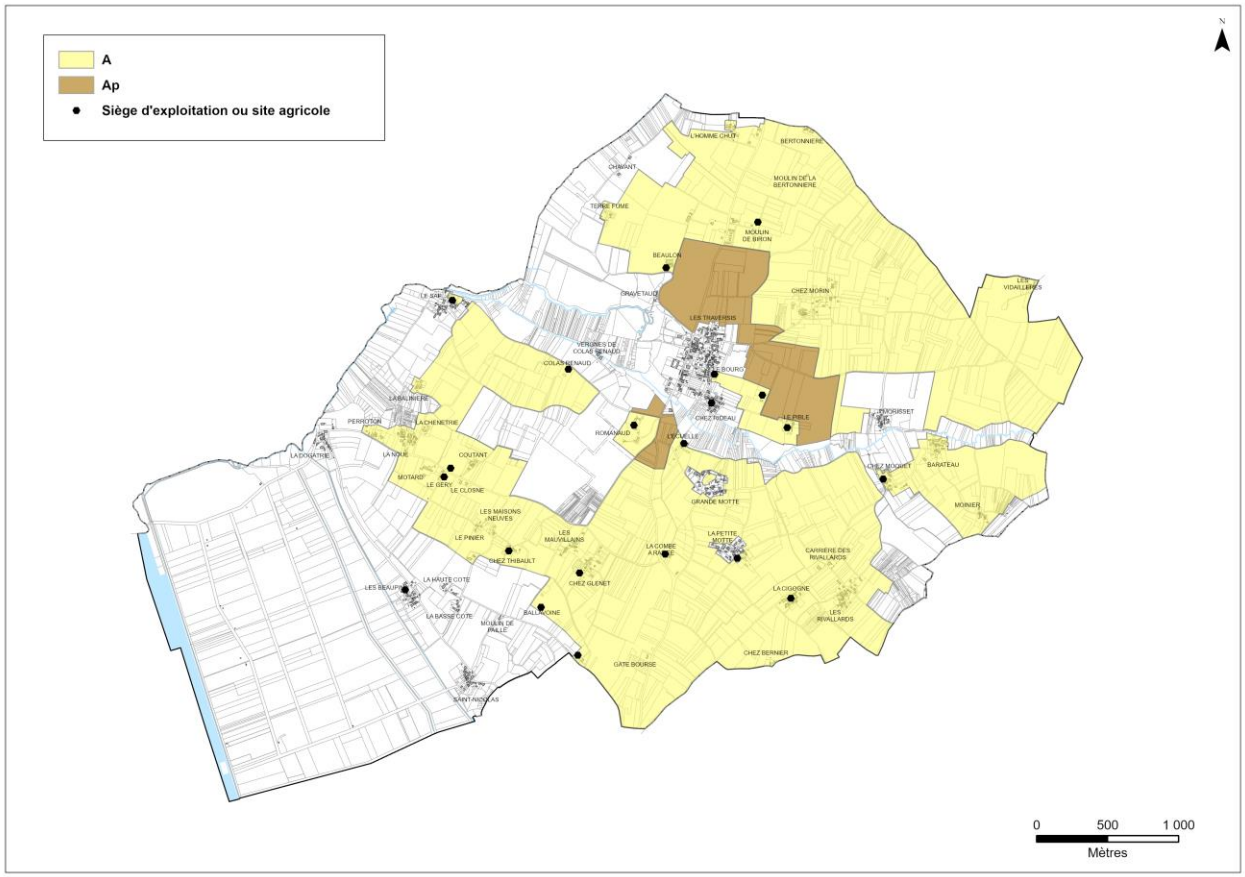
V.2 – PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU

Prise en compte des sièges, sites et bâtiments agricoles

L'ensemble des sièges d'exploitation est classé en zone A ou N, ou ponctuellement en U (siège et bâti dans le centre-bourg),

- Hors espaces remarquables
- Hors coupures d'urbanisation
- Hors bande littorale
- Hors espaces boisés classés
- Hors espaces proches du rivage

Situation des sièges et sites agricoles superposée aux zonage A/Ap



Voir annexes 1b et 1c au rapport de présentation : cartes agricoles

V.3 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

En complément du chapitre IV.2

Les objectifs du PADD	DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD
ORIENTATION 1 : Les orientations générales 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 ;	
1 - PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE	Les espaces verts, jardins, haies, arbres ou espaces boisés ayant un intérêt écologique et/ou paysager ont également été repérés, ils sont soumis à des règles particulières (notamment réduction des possibilités à construire sur les EBC, espaces libres à conserver, jardins), au titre des articles L113-1 (EBC), L151-19 (espaces verts, jardins,) et L151-23 du CU (haies). Ils participent à la qualité du cadre de vie et au maintien d'espaces de respiration dans les îlots denses du bourg. Les paysages caractéristiques des communes de bords d'estuaire de la Gironde ont été préservés au travers des « espaces proches du rivage » où la constructibilité est réduite aux seuls aménagements compatibles avec la qualité des lieux (abri pour animaux, …) et ceux nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
2 - PROTEGER LES ESPACES NATURELS, VITICOLES, FORESTIERS ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Le règlement tient compte des activités agricoles en place et notamment de la qualité agronomique des terres (vignes, élevage) en plaçant les bâtiments agricoles en zone A afin qu'ils puissent évoluer. Aussi, en comparaison du PLU en vigueur, les espaces agricoles naturels et forestiers situés en zones constructibles ont été réduits.
3 - PRESERVER-VALORISER LE BATI ANCIEN ET LE PETIT PATRIMOINE	Le règlement du PLU vise à conserver et reconduire, si possible, les formes urbaines traditionnelles dans le bourg (zone Ua) en respectant les implantations sur rue, en encadrant les hauteurs… Le bâti patrimonial et emblématique a été repéré au plan, les modifications/travaux sont encadrés par des dispositions adaptées. Leur démolition est interdite au titre de l'article L 151-19 du CU. Le règlement est complété par des annexes sur les modes de mise en valeur du bâti ancien, sur le choix des clôtures et les modes d'intégration des éléments techniques en façade. Ces dispositions permettent d'orienter les pétitionnaires dans leurs travaux.
4 - CONFORTER LE CENTRE BOURG, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES SDU ET LES ECARTS	Le projet réglementaire permet de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante du bourg (espaces résiduels, ancien stade) et dans les 3 secteurs déjà urbanisés définis par le SCOT (et délimités par le zonage Uh du PLU). Aucun développement urbain « en extension » n'est pas prévu au PLU révisé.
5 - INTEGRER DANS LE PROJET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES ALEAS ET DES NUISANCES	Le zonage tient compte des principaux risques connus sur le territoire, notamment le risque submersion. Quant au développement de certaines entreprises (sous-destination industrie) il est limité dans les zones majoritairement dédiées à l'habitat, afin de ne pas accroitre les risques de nuisances.

Les objectifs du PADD	DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD
ORIENTATION 2 : 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.	
1 – REDEFINIR ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR MAINTENIR ET RENOUVELER LA POPULATION MAIS AUSSI FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES, DANS L'ENVELOPPE URBAINE DU BOURG AGGLOMERE PRIORITAIREMENT, ET PONCTUELLEMENT DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL	Le zonage garantit un développement urbain au sein de l'emprise urbaine existante du bourg et des 3 SDU (comblement des dents creuses, remobilisation des logements vacants) sans extension urbaine et sans consommation d'espaces NAF « en extension » (sauf parking cimetière) Le règlement écrit permet la diversification des fonctions dans les espaces du bourg dès lors que les activités sont compatibles avec la fonction d'habitat et de la sécurité (Ua, Uar, Uax, Ue).
2 – ENCOURAGER LE MAINTIEN DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE-BOURG	Le zonage tient compte des usages agricoles, le règlement de la zone A permet également l'implantation de CUMA (sous-conditions), dans le respect de la loi Littoral.
3 - PRESERVER LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION DANS UNE DEMARCHE QUALITATIVE	Le règlement ne remet pas en question les activités économiques existantes mais encadre leurs évolutions (hauteur, volume, nuisance…).
4- VALORISER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE	En zone A et N les bâtiments pouvant changer de destination pourront également devenir un logement (ou un gîte touristique) après avis CDPNAF ou CDNPS.
5 - ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET MAITRISER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE EN FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS PIETONNES DANS LE BOURG ET EN VALORISANT LES PARCOURS DE DECOUVERTE « DOUX »	Le développent résidentiel est priorisé dans le bourg, sur le secteur stade, dans les espaces résiduels et de manière très maîtrisée dans les enveloppes urbaines des 3 SDU (secteurs déjà urbanisés) Des liaisons douces, sont prévues dans les 2 OAP sectorielles du bourg.
6 – INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES, PERMETTRE LES DISPOSITIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE TOUT EN GARANTISSANT LEUR BONNE INTEGRATION PAYSAGERE	La présence de l'estuaire de la Gironde et la qualité des paysages qui lui sont liés nécessitent de limiter/encadrer le développement de certains dispositifs trop impactant (parcs photovoltaïque, grand éolien…), conformément au DOO du SCOT.
7 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET TENIR COMPTE DE LA CAPACITE DES RESEAUX DE LA COMMUNE	En zone Ua, secteurs Uar, Uax, Ue, le raccordement à la fibre doit être intégré dans le projet.

V.4 – TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS

Zone	Surface (ha)
Ua	14,8
Uar	0,9
Uax	0,5
Ue	1,2
Uh	8,3
A	857,5
Ap	77,3
Ae	0,7
N	258,1
Ne	1,6
Nr	635,4
Total	1856,2

V.5 – LA PRISE EN COMPTE DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE PLU

Le règlement prévoit pour chaque zonage du PLU révisé, des dispositions propres aux installations et dispositifs d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie, en distinguant les dispositions :

- Sur bâti protégé au titre de l'article L 151.19 du CU
- Sur le bâti non protégé ou neuf

Il prend en compte :

- la sensibilité et la qualité patrimoniale du centre bourg (couvert par ailleurs par le périmètre des 500 m du monument historique « château »)
- la sensibilité paysagère des écarts bâtis, agricoles et résidentielles et l'impact potentiel de dispositifs

Il réglemente notamment :

- Panneaux et capteurs solaires/photovoltaïques
- Façades solaires
- Eoliennes domestiques
- Doublage extérieur des façades
- Menuiserie étanches
- Pomps à chaleur
- Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique en zone agricole et naturelle

Tout en prenant en compte les directives ministérielles et les dispositions de la Loi littoral (article L.121-8 du CU notamment).

V.6 - LES ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU

La commune possède un patrimoine architectural riche, le PLU intègre des dispositions de protections patrimoniales sur les éléments les plus caractéristiques.

En 2010, la Région Nouvelle Aquitaine a établi un inventaire général du patrimoine culturel : M Yannis SUIRE
https://www.patrimoine-nouvelle-aquitaine.fr/search.aspx?SC=DEFAULT&QUERY=st+dizant+du+gua&QUERY_LABEL=#/Search/(query:(CloudTerms:!(),FacetFilter:'%7B%22_250%22:%221%5C/CMSCATEGORIES%7CSKOS_L96-1022%5C/%22%7D',ForceSearch:!t,InitialSearch:!f,Page:0,PageRange:3,QueryGuid:'2e042296-5092-4962-b7ce-3fdfc9ccddc3',QueryString:'saint%20dizant%20du%20gua',ResultSize:10,ScenarioCode:DEFAULT,ScenarioDisplayMode:display-standard,SearchGridFieldsShownOnResultsDTO:!(),SearchLabel:'',SearchTerms:'saint%20dizant%20du%20gua',SortField:!n,SortOrder:0,TemplateParams:(Scenario:'',Scope:Default,Size:!n,Source:'',Support:'',UseCompact:!f),UseSpellChecking:!n),sst:4)

→ **L'annexe 1A du PLU reprend la synthèse historique de l'inventaire régional de 2010 et compile des fiches par immeubles ou domaine ou édifice bâti identifié à l'inventaire, protégé au PLU au titre de 'article L 151-19 du CU.**

Notamment, les édifices suivants :

Edifices religieux :

- L'église St Michel Archange
- Le temple de Morisset

La mairie l'école

L'ancien presbytère

Châteaux et grands domaines :

- Le Château de Romaneau, ses dépendances, sa fuie et son parc
- Le Domaine du Pible

Des logis :

- Le logis de Morisset
- Logis de la Chapelle
- Le Logis des Pelletières :

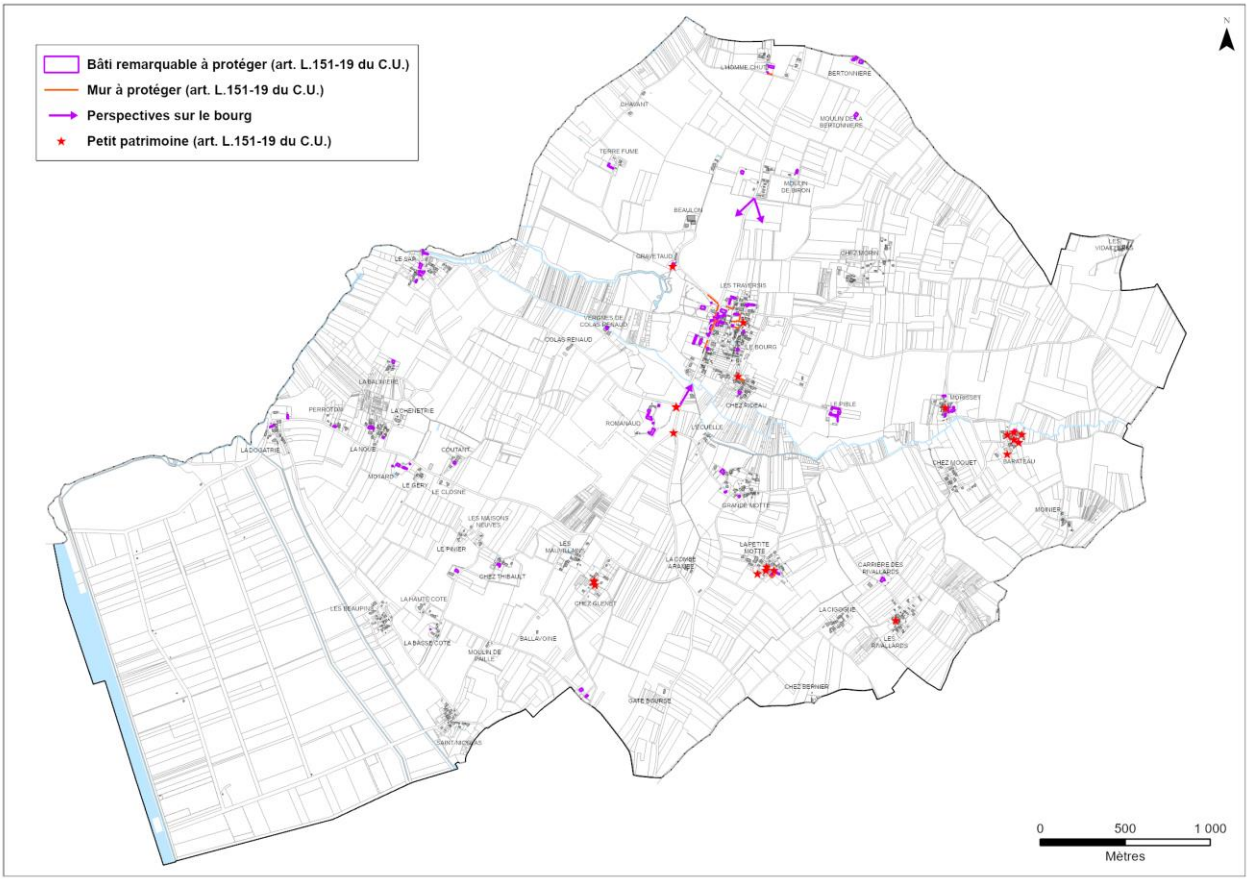
Des moulins (à eau, à vent)

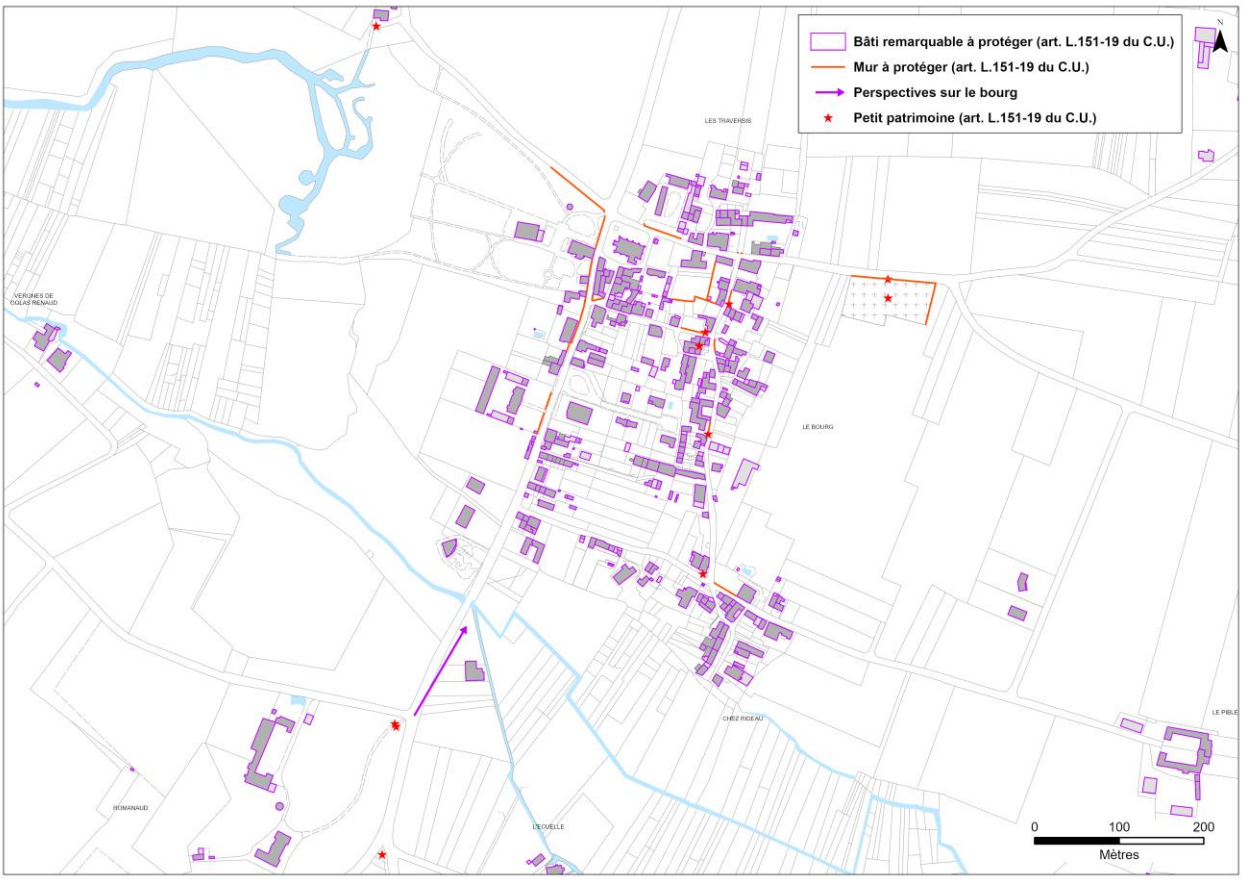
- Moulins du Sap
- Moulin de la Côte
- Moulin de la Bertonnière
- Moulin de L'Ecuelle

Des maisons de bourg, maisons rurales (ordonnancées)

Quelques « villas »

D'ancienne fermes pour la plupart déjà transformées en maisons et annexes de maisons d'habitation, dans le bourg, en franges de bourg, dans les écarts


Bâti remarquable à protéger (art. L.151-19 du C.U.)
Mur à protéger (art. L.151-19 du C.U.)
Perspectives sur le bourg
Petit patrimoine (art. L.151-19 du C.U.)
N
0
500
1 000
Mètres


Bâti remarquable à protéger (art. L.151-19 du C.U.)
Mur à protéger (art. L.151-19 du C.U.)
Perspectives sur le bourg
Petit patrimoine (art. L.151-19 du C.U.)
N
LES TRAVERSIS
LE BOURG
CHEZ RIDEAU
ROMANAUD
LE CUELLE
VERGNES DE COLAS RENAUD
LE PIBLE
0
100
200
Mètres

V.7 - LES ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU

L'article L.151-19 du CU permet, au PLU, l'identification et la localisation des **éléments de paysage** et la délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier.

La qualité patrimoniale de la commune de Saint Fort sur Gironde tient autant à son architecture qu'au juste équilibre entre ses espaces végétalisés et urbanisés.

Ainsi ont été identifiés et protégés par le PLU /
- des espaces libres ou jardins à maintenir, pour leur qualité paysagère et leur rôle au sein de l'ensemble urbain (valorisation du patrimoine bâti, lié).
- des arbres remarquables, des alignements d'arbres pour leur rôle dans la qualité des paysages.

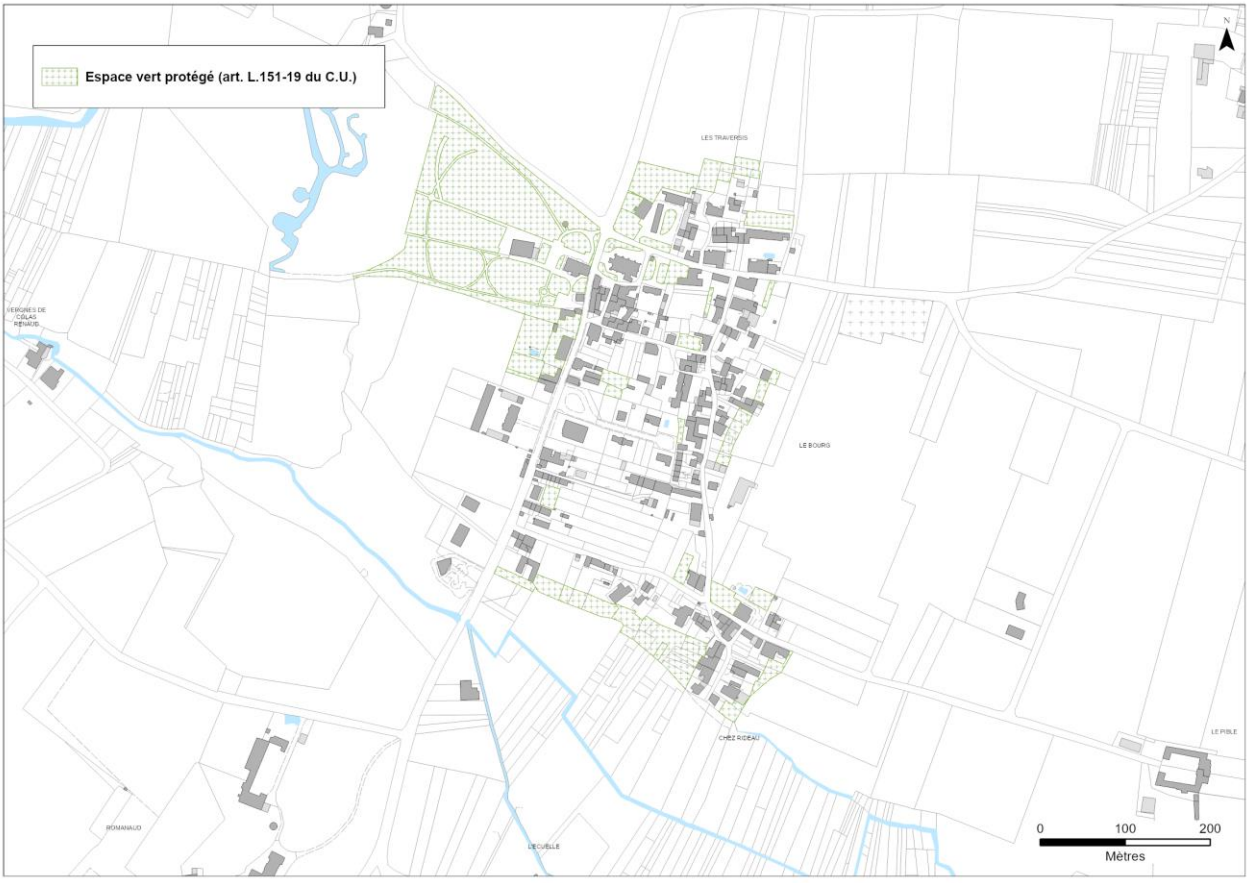
Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments paysagers suivants :

- **Les espaces verts protégés**
- **Les alignements d'arbres**
- **Les arbres**
- **Les liaisons douces piétons et/ou vélos à maintenir, à créer ou à renforcer**

ESPACES VERTS PROTEGES

Le PLU identifie et protège des espaces libres, jardins « de devant » (côté rue ou espace public et « d'arrière » (jardins, clos, vergers…) qui participent à l'ambiance « rurale » du bourg et des quartiers, et à la qualité de vie, ainsi qu'au maintien d'une trame verte dans le bourg (trame d'espaces verts protégés, art L.151-19 du CU).

LES ESPACES VERTS PROTEGES DU BOURG

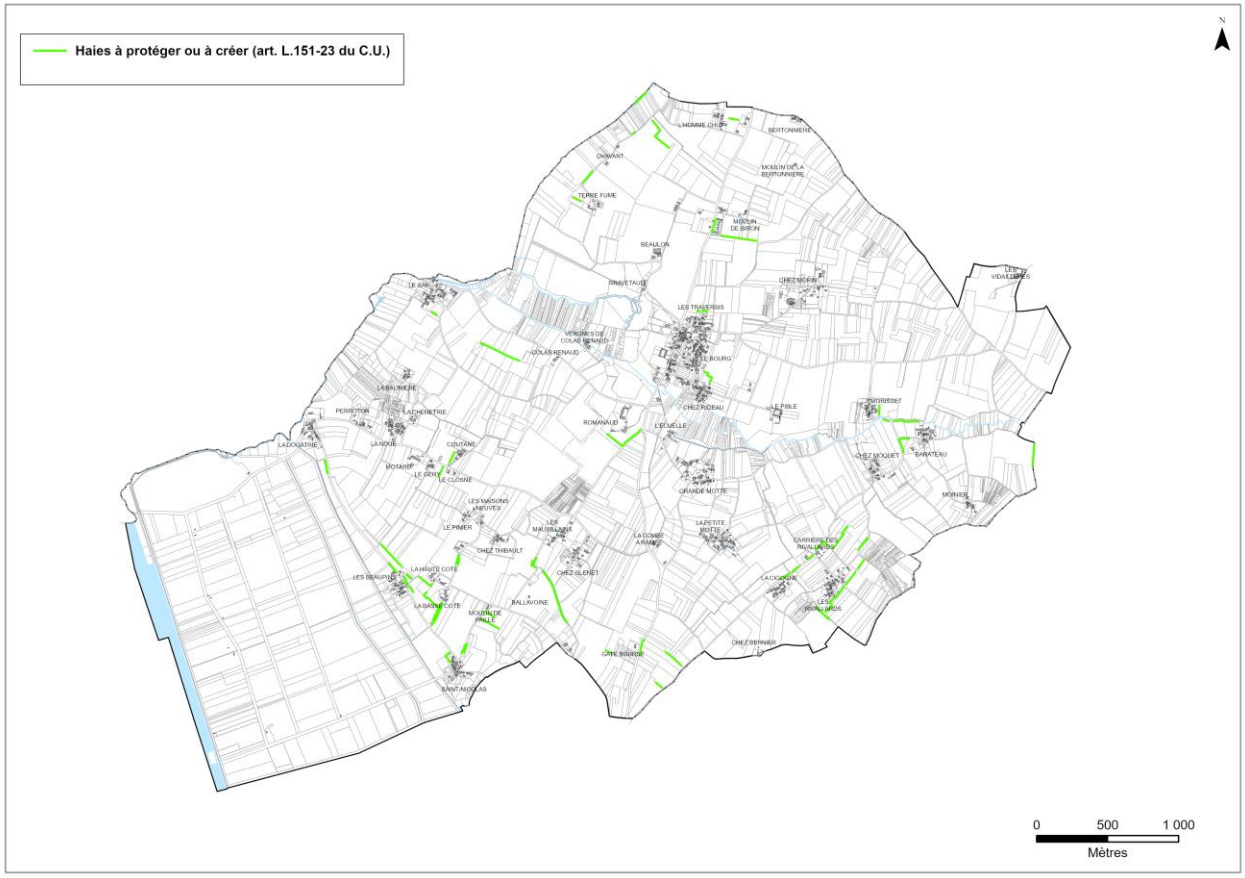


V.8 - LES HAIES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151.23 DU CU

Outre le classement en zone naturelle ou agricole (lequel ne garantit pas pleinement la protection des éléments végétaux spécifiquement), le Code de l'Urbanisme permet avec son article L.151-23 du CU d'identifier et protéger des éléments à valeur écologique.

*« **Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*
Ce classement autorise en effet les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles dans ces boisements (élargissement d'une voirie, création d'un accès, …).

Au PLU, les éléments les haies sont protégées au double titre « paysager » et « écologique », au titre de L'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



Le règlement indique que ces haies doivent être maintenues. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…).
Des accès peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment.
Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène (se référer à la liste des essences recommandées – cf. OAP thématique n°3).

V.9 – LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CU

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Saint-Dizant-du-Gua a procédé à une évolution des Espaces Boisés Classés avec un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui s'est déroulé le 6 juin 2024 et qui a reçu un avis favorable à l'unanimité de la commission.

V.9.1. CONTEXTE DE LA DEMANDE

Saint-Dizant-du-Gua se situe sur la rive droite de l'estuaire de la Gironde. L'estuaire, constituant la limite sud-ouest du territoire communal, s'accompagne de marais côtiers (bancs de Saint-Seurin, Conches) et de zones d'étiers, au relief plat, avoisinant une altitude de 4 m NGF.
Cet ensemble est surplombé par un coteau de direction nord-ouest/sud-est constituant une nette séparation entre les deux types de relief et de paysage (d'un côté les marais, de l'autre le plateau agricole). Au nord du village de Saint-Nicolas, le point culminant de la commune dépasse les 55 m NGF d'altitude.
Plus au nord, **la commune est entaillée par une vallée orientée est/ouest, peu profonde, où circule le cours d'eau du Taillon**. Ce dernier s'écoule au sud du bourg de Saint-Dizant-du-Gua.

Le Taillon et ses affluents sont associés à des boisements alluviaux en arrière du marais. Composés d'aulnes et de frênes, ces boisements d'intérêt communautaire situés à proximité des marais sont favorables à une biodiversité remarquable : chiroptères, avifaune… Le milieu est également potentiellement fréquenté par le Vison d'Europe, espèce rare et patrimoniale, qui peut profiter des boisements pour se déplacer jusqu'au marais.

Les marais côtiers de l'estuaire de la Gironde et les boisements alluviaux sont classés site Natura 2000 (ZSC « Marais et falaises des coteaux de Gironde » et ZPS « Estuaire de Gironde : le marais de la rive Nord »).

Outre les boisements alluviaux, **la commune comprend quelques petits boisements épars dispersés sur son territoire**. Ces boisements composés de chênes et d'érables champêtres sont différents du boisement précédemment décrit car situés dans un contexte moins acide. Leur présence ponctuelle leur confère un intérêt paysager et écologique local mais non négligeable.

Dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Saint-Dizant-du-Gua, l'ensemble de ces boisements ont fait l'objet d'un travail d'analyse visant à les caractériser, afin d'actualiser le classement en Espaces Boisés Classés (EBC), et ainsi garantir la préservation des boisements significatifs dans le futur document d'urbanisme.

V.9.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES

L'article L121-27 du Code de l'urbanisme indique que dans les communes soumises à la Loi Littoral, « *le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ». **La commune de Saint-Dizant-du-Gua est soumise aux dispositions de la Loi Littoral.**

En outre, l'article L113-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».
En conséquence, et d'après les termes de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ». À ce titre, un permis de construire sera refusé dans un espace boisé classé, même si la construction projetée ne requiert aucune coupe d'arbre.

Le travail mené sur les boisements de la commune de Saint-Dizant-du-Gua a reposé sur plusieurs constats :

- Des boisements alluviaux anciens constitutifs de continuités écologiques et de qualité paysagère du territoire sont aujourd'hui absents des EBC.
  Les prospections et l'analyse qui a suivi ont eu pour objectif de déterminer les boisements alluviaux significatifs afin d'ajuster, préciser et compléter les repérages existants.

- Durant la révision du PLU, les échanges avec le CRPF ont confirmé que le secteur du marais de Beaulon apparaît non propice au maintien de la populiculture. Même en comptant sur une dynamique naturelle, il n'est pas certain qu'un boisement se réinstalle sur ces parcelles.
  La peupleraie est majoritairement exclue des EBC dans le document en vigueur, néanmoins certaines surfaces en limite de son emprise sont classées. Au regard des éléments susmentionnés, le déclassement complet de la peupleraie permettrait un projet de réouverture de la zone humide.

- Des fonds de jardin et parcelles cultivées sont classés en EBC. Leur petite superficie, voire l'absence de boisement, interroge sur la pertinence d'un classement en EBC. L'analyse a permis de collecter un ensemble de données afin de déterminer si ces espaces présentent des boisements significatifs justifiant un classement au titre des EBC.

- Les EBC en vigueur identifient des haies à créer. Le travail mené dans le cadre de la révision du PLU a permis d'actualiser ce repérage : les haies existantes, les espaces non plantés… En outre, un classement en EBC sur un long linéaire peut s'avérer bloquant pour les aménagements ponctuels (sécurisation, entretien des voiries, création d'un accès…), d'autant plus au regard du contexte agricole (accès aux parcelles, largeur à maintenir pour passage des engins agricoles…).
  Le travail sur les EBC a été mené conjointement avec un repérage des linéaires de haies, afin d'appliquer l'outil réglementaire le plus approprié dans le cadre de la révision du PLU.

- L'analyse s'est appuyée à vérifier, et si besoin affiner, le tracé des EBC le long des cours d'eau, notamment au regard de la servitude A4, établissant une servitude de libre passage pour les engins mécaniques sur les berges du Taillon et de ses affluents.

- En complément, le travail effectué a été corrélé aux éléments du SCoT de la Communauté de Communes de Haute Saintonge (approuvé le 19 février 2020) et les PLU des communes voisines (Saint-Fort-sur-Gironde, dont le PLU a été approuvé le 6 septembre 2022, Saint-Thomas-de-Conac, dont le PLU a été approuvé le 29 juin 2022, Sainte-Ramée dispose d'une carte communale dont la dernière procédure a été approuvée le 14 août 2019).

Ainsi, et conformément à la réglementation, le travail d'analyse effectué sur l'ensemble de la commune a permis d'identifier les boisements les plus significatifs de son territoire. Pour cela, plusieurs critères ont été pris en compte (historique, paysager, écologique…) et sont détaillés dans le chapitre suivant.

V.9.3. METHODOLOGIE

Une analyse de l'ensemble des boisements de la commune a été réalisée. Cette analyse se base sur un repérage préalable par photographie aérienne, sur l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du PLU, ainsi que sur des prospections menées sur l'ensemble de la commune pour vérifier les réalités du terrain.

À partir des données collectées, une liste de critères a été prise en compte afin d'évaluer le plus finement possible la valeur d'un boisement. Les critères utilisés sont les suivants :

- Evolution temporelle : estimation de la valeur historique du boisement ;
- Occupation des sols : description du contexte dans lequel s'inscrit le boisement, prise en compte des usages et des pratiques au sein du boisement ;
- Intérêt du boisement : cumule l'intérêt paysager (insertion dans le paysage et proximité avec des aménagements urbains tels que voiries, habitations, etc.) et l'intérêt écologique (essences, présence d'espèces exogènes, intégration dans la trame verte et bleue, etc.)

Ces critères ont ensuite permis de :

- Déterminer si le boisement peut être considéré comme un espace boisé significatif ;
- Proposer, si nécessaire, une évolution des EBC.

À l'issue de cette analyse, l'objectif a été de proposer un certain nombre de classements et déclassements visant à intégrer au futur PLU des EBC actualisés, en cohérence avec le territoire et en conformité avec la réglementation.

V.9.4. PROPOSITION DE CLASSEMENT DES EBC

Les cartes ci-après illustrent :

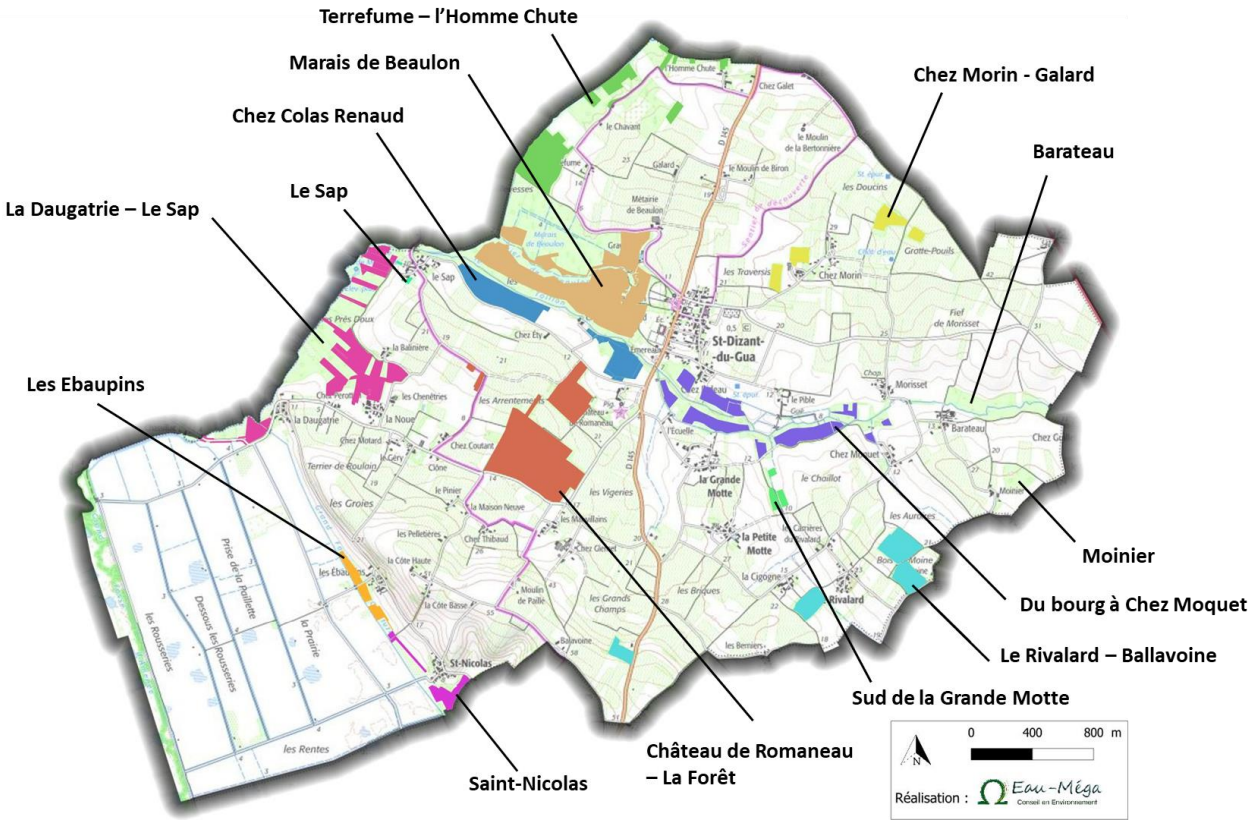
- Les EBC au PLU en vigueur
- Les EBC proposés dans le cadre de la révision du PLU
- La distinction entre les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral et les EBC « classiques »
- Une comparaison des EBC avant et après la révision du PLU

Ces cartes présentent également les secteurs d'étude délimités pour l'analyse des boisements de la commune. Elles sont suivies de fiches par secteur, qui reprennent les critères listés dans le chapitre « Méthodologie » et qui décrivent, au moyen de cartographies et d'un chiffrage des surfaces, l'évolution du classement en EBC proposée.

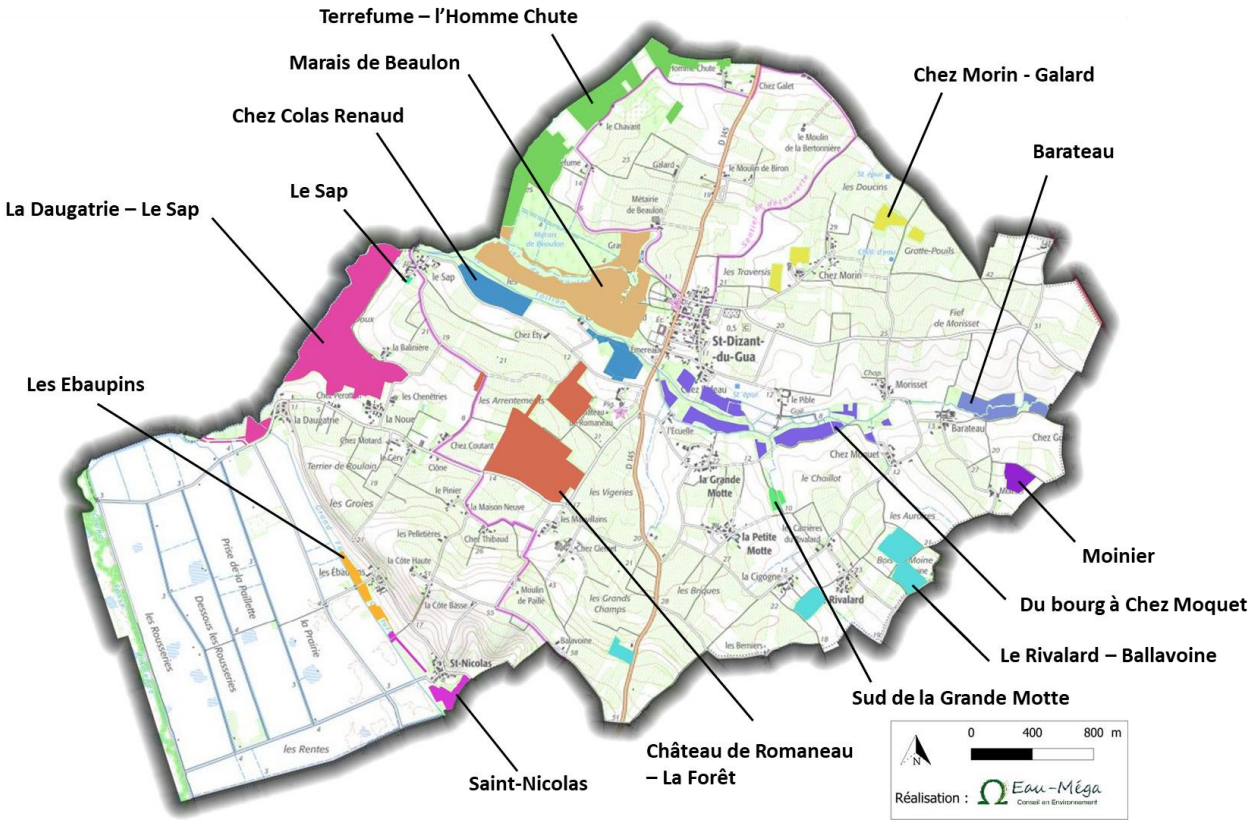
NB : Il convient de distinguer les espaces boisés classés en application de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme des espaces boisés « classiques ». Les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral correspondent aux boisements alluviaux et aux boisements en arrière du marais côtier, majoritairement compris dans les espaces remarquables.
Le présent document expose par ailleurs l'analyse qui a conduit à identifier des boisements significatifs pour d'autres motifs (ancienneté du boisement, composition, superficie, contribution à la trame verte et bleue, intérêt paysager majeur, etc…). Ils correspondent aux boisements épars de la commune, représentés principalement par des chênaies anciennes.

La distinction entre les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral et les EBC « classiques » est illustrée ci-après.

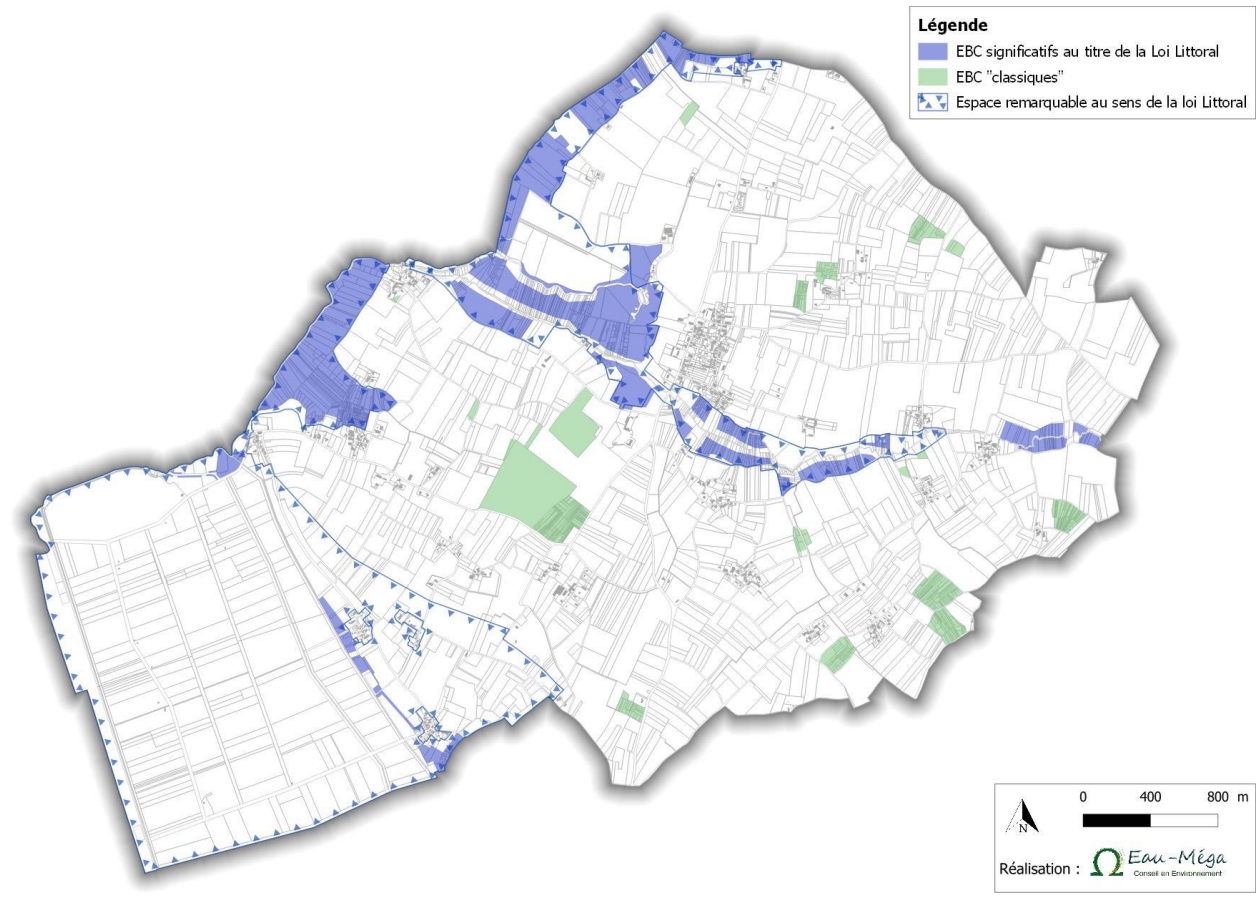
Espaces Boisés Classés du PLU en vigueur



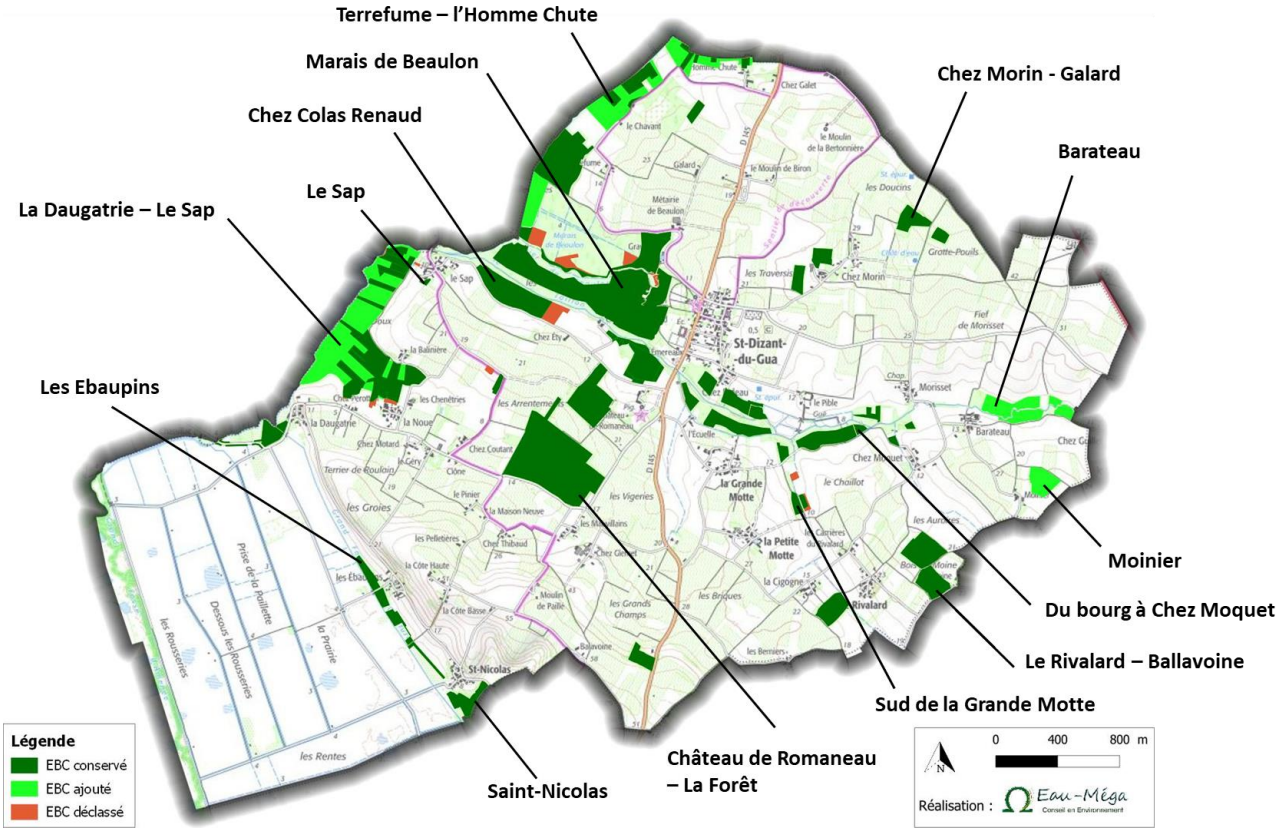
Espaces Boisés Classés au projet de PLU révisé



Distinction entre les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral et les EBC « classiques »



Comparaison des EBC avant et après la révision du PLU



V.9.5. ANALYSE DETAILLEE PAR SECTEUR : ESPACES BOISES SIGNIFICATIFS AU SENS DE LA LOI LITTORAL, CLASSES (EBC)

NB : Pour faciliter la lecture, les boisements ont été traités par des ensembles répondant à des caractéristiques similaires. Les dénominations des secteurs associés sont définies à titre indicatif de manière à permettre le repérage.

Terrefume – l'Homme Chute

1983

2006

2024

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

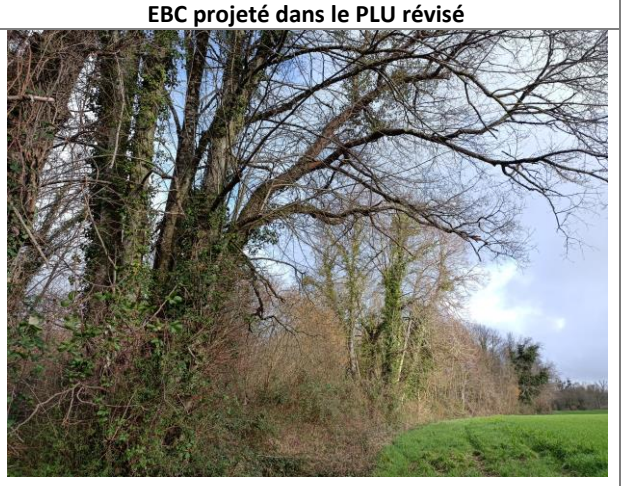
Evolution temporelle : Les sols auparavant cultivés se sont boisés avec la déprise agricole.

Occupation actuelle des sols : Il subsiste encore quelques parcelles inscrites à la PAC, qui ont été maintenues hors des EBC (prairie permanente et culture de maïs en 2022).

Intérêt du boisement : Ces boisements suivent un affluent du Taillon. Ils se composent principalement de frênes, de chênes et d'aulnes. Aujourd'hui bien développés, ils forment une continuité écologique le long du réseau hydrographique et présentent un intérêt paysager majeur.

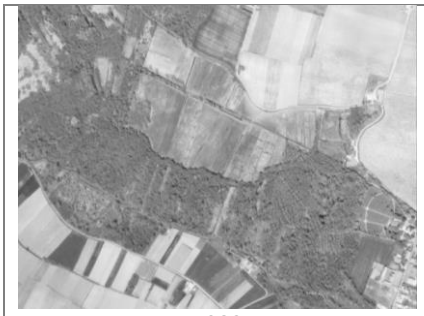
Espace boisé significatif : Oui, en raison de leur intérêt écologique et paysager. Ils sont par ailleurs situés en zone Natura 2000 et dans les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (SCoT, PLU).

Proposition d'évolution : Les EBC existants sont maintenus et complétés de l'ensemble des boisements alluviaux existants. Le tracé a été ajusté pour permettre l'entretien du cours d'eau (servitude A4).



Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
13,02 ha	24,17 ha	**+ 11,15 ha**

Marais de Beaulon



1983

2006

2024

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Ce boisement ancien était déjà dense en 1983, avec une partie non boisée correspondant au marais de Beaulon. Les vues aériennes montrent peu d'évolution entre 1946 et 1983. Dans les dernières décennies, le marais a été planté pour la populiculture.

Occupation actuelle des sols : Le marais de Beaulon apparaît non propice à la populiculture. En concertation avec le CRPF, il a été décidé de déclasser les parties du marais de Beaulon couvert par des EBC afin de permettre la réouverture de la zone humide. *Ci-contre : la peupleraie du marais de Beaulon est illustrée par les 2 photos du haut.*

Intérêt du boisement : Les boisements alluviaux anciens ont un fort intérêt patrimonial, écologique, paysager… Cette frênaie en rive droite du Taillon forme un ensemble continu à travers le territoire (*cf. photo du bas ci-contre*).

Espace boisé significatif : Oui, les boisements alluviaux anciens sont par ailleurs situés en zone Natura 2000 et dans les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (SCoT, PLU). Le marais de Beaulon est historiquement non boisé et il est aujourd'hui non propice au maintien d'une peupleraie.

Proposition d'évolution : Les EBC existants sont maintenus, à l'exception des secteurs compris dans le marais de Beaulon. La limite des EBC a été affinée pour permettre l'entretien du cours d'eau (servitude A4).

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
32,67 ha	29,86 ha	**- 2,81 ha**

Chez Colas Renaud

1983

2006

2024

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Cet ensemble boisé situé en rive gauche du Taillon fait face au boisement bordant le sud du marais de Beaulon (décrit ci-avant). Tout comme ce dernier, il est densément boisé sur les photographies aériennes de 1946.

Occupation actuelle des sols : Un secteur anciennement boisé est aujourd'hui occupé par la populiculture (parcelle à l'ouest sur la vue aérienne). Plus à l'est, une parcelle cultivée inscrite à la PAC (tournesol en 2022) est classée en EBC dans le PLU en vigueur.

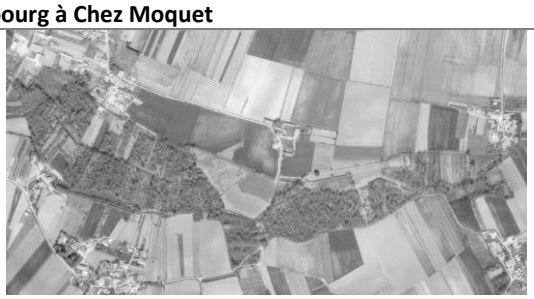
Intérêt du boisement : Il s'agit d'un boisement alluvial ancien (frênes dominants, quelques chênes) qui forme un ensemble continu le long du réseau hydrographique. Il revêt de fait un fort intérêt écologique et paysager.

Espace boisé significatif : Oui, le boisement étant par ailleurs situés en zone Natura 2000 et dans les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (SCoT, PLU).

Proposition d'évolution : Les EBC existants ont été maintenus, à l'exception de la parcelle cultivée (elle n'était déjà plus boisée en 2006 et se situe en continuité d'un ensemble de cultures). La parcelle en peupleraie a été maintenue dans les EBC (car en continuité du boisement, anciennement boisée, et dans l'éventualité où la populiculture serait cessée, le classement garanti que la parcelle restera boisée). Tout comme précédemment, la limite des EBC a été affinée pour permettre l'entretien du cours d'eau (servitude A4).

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
12,56 ha	11,25 ha	**- 1,31 ha**

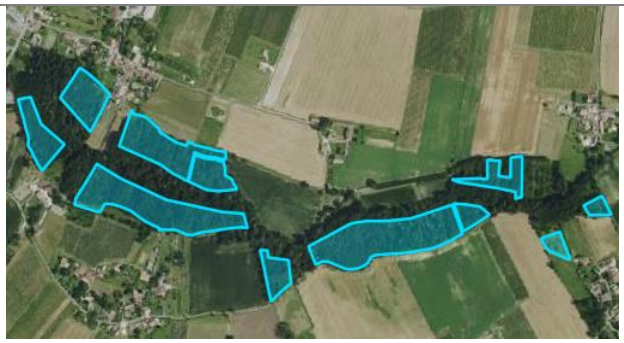
Du bourg à Chez Moquet



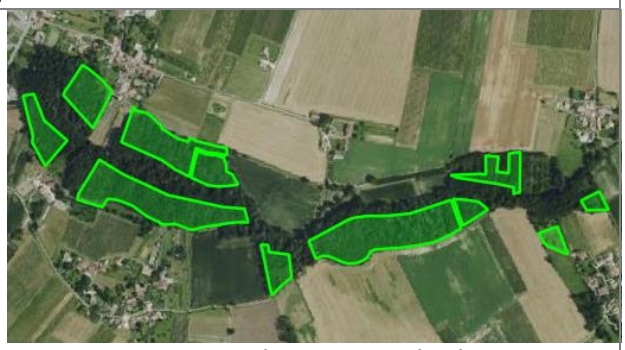
1983

2006

2024



EBC du PLU en vigueur



EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Dans la continuité des 2 secteurs analysés précédemment, les boisements présentés ici bordent le cours d'eau du Taillon, au sud est à l'est du bourg de la commune. Aussi anciens que les boisements qui s'étendent à l'ouest, ils s'observent déjà en 1946.

Occupation actuelle des sols : Le secteur est occupé par une frênaie, avec quelques petites surfaces de peupleraies (moins d'un hectare). Des surfaces cultivées se situent en bordure, hors des EBC en vigueur.

Intérêt du boisement : Ce boisement ancien s'inscrit au sein de la forêt alluviale bordant le Taillon.

Espace boisé significatif : Oui au regard des critères ci-dessus, De plus, tout comme les précédent, il est situé en zone Natura 2000 et dans les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (SCoT, PLU).

Proposition d'évolution : Les EBC existants sont maintenus dans l'état. La légère évolution à la baisse provient de l'ajustement du tracé des EBC pour l'entretien du cours d'eau (servitude A4), soit un recul ponctuel de 2 à 3 mètres.

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
12,79 ha	12,68 ha	**- 0,11 ha**

Barateau

1983

2006

2024

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Cet ensemble boisé en bordure du Taillon s'étend jusqu'aux limites est de la commune. Plus récent que les boisements bordant le Taillon situés plus à l'ouest, il s'est boisé à mesure des déprises agricoles.

Occupation actuelle des sols : Aujourd'hui le boisement est dense et forme un ensemble continu caractérisé par le frêne. Une peupleraie se situe à son extrémité ouest. Quelques trouées subsistent à destination de cultures.

Intérêt du boisement : Bien que plus récent, la composition du boisement, sa densité et sa situation en continuité du Taillon et des boisements précédemment décrits lui confère un intérêt à la fois écologique et paysager. À noter cependant qu'il n'est pas compris dans la zone Natura 2000, ni dans les espaces remarquables du SCoT.

Espace boisé significatif : Oui, au regard des critères listés ci-dessus, ce boisement peut être considéré significatif.

Proposition d'évolution : Il est proposé de créer des EBC intégrant la frênaie (en excluant la peupleraie qui ne se situe pas au sein du boisement et en veillant à respecter une distance pour l'entretien du cours d'eau).

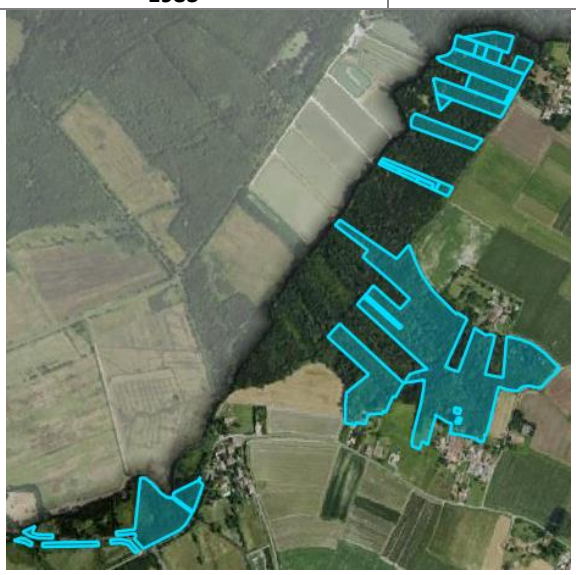
Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
0 ha	5,73 ha	**+ 5,73 ha**

La Daugatrie – Le Sap

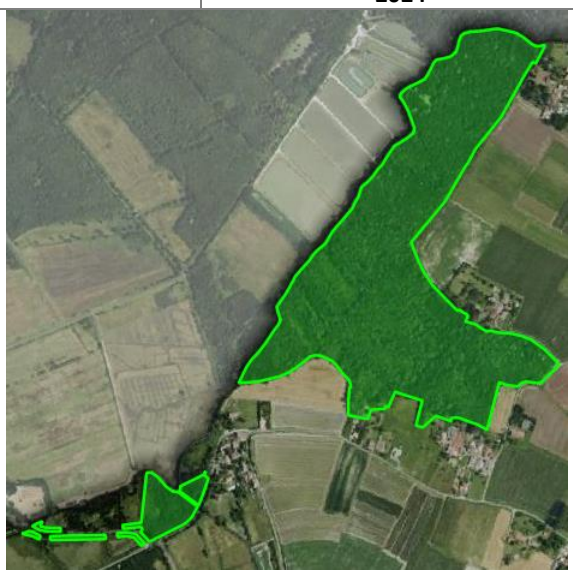
1983

2006

2024



EBC du PLU en vigueur



EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Le secteur était anciennement cultivé (parcelles nettement visibles en 1946), puis le boisement s'est progressivement développé sur les déprises agricoles. Il est aujourd'hui densément boisé et forme un ensemble continu.

Occupation actuelle des sols : Le boisement, constitué de frênes et de quelques aulnes notamment, borde l'étier de Chassillac, qui constitue la limite avec la commune de Saint-Fort-sur-Gironde. Cet étier s'inscrit dans un réseau qui constitue une partie du site Natura 2000.

Intérêt du boisement : Présentant les caractéristiques d'un boisement de sol frais à humide, l'ensemble est dense, uniforme… Le boisement présente un intérêt fort pour la trame verte et bleue et pour le paysage.

Espace boisé significatif : Oui, au regard des critères énoncés, ce boisement est significatif sur le territoire. La partie linéaire au sud-ouest correspond à une ripisylve bordant le réseau hydrographique, identifiée dans les EBC en vigueur. L'ensemble se situe en zone Natura 2000 et dans les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (SCoT, PLU).

Proposition d'évolution : Les EBC existants ont été affinés pour suivre les boisements (réduits sur le secteur Chez Perotton : EBC en fonds de jardins, aménagés et anthropisés) et complétés pour couvrir tout l'ensemble boisé.

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
17,38 ha	34,42 ha	**+ 17,04 ha**

Les Ebaupins

1983

2006

2024

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Le boisement est relativement récent ; il s'est étendu au cours des 20 dernières années. Il n'a pas évolué comparativement au repérage au titre des EBC en vigueur.

Occupation actuelle des sols : Les EBC en vigueur couvre exclusivement un secteur boisé. Celui-ci borde la limite sud-ouest des Ebaupins.

Intérêt du boisement : D'une superficie avoisinant 2,5 ha, le boisement surplombe les marais côtiers de l'estuaire de la Gironde, il est en zone Natura 2000 et en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. Cette frênaie en frange urbaine accompagne un cheminement qui mène au marais.

Espace boisé significatif : Oui, le boisement revêt un intérêt pour la trame verte et bleue et contribue à un cadre paysager de qualité.

Proposition d'évolution : Les EBC en vigueur sont maintenus dans l'état.

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
2,57 ha	2,57 ha	-

Saint-Nicolas

1983

2006

2024

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Auparavant cultivé, le secteur s'est boisé au fur et à mesure de la déprise agricole. Il est donc relativement récent. Il a peu évolué sur les dernières années.

Occupation actuelle des sols : Le couvert boisé, composé principalement de frênes, borde le lieu-dit de Saint-Nicolas.

Intérêt du boisement : Tout comme le boisement précédemment décrit, il surplombe les marais côtiers. Il se situe en zone Natura 2000 et au sein des espaces remarquables. Il revêt également un intérêt paysager aux abords de Saint-Nicolas.

Espace boisé significatif : Oui, le boisement présente un intérêt pour des motifs écologiques et paysagers.

Proposition d'évolution : Les EBC en vigueur sont maintenus.

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
2,81 ha	2,81 ha	-

V.9.6. ANALYSE DETAILLEE PAR SECTEUR : EBC « CLASSIQUES »

Le Sap

1983

2006

2024

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

Cette fiche a vocation à faire l'analyse de 2 petits secteurs en EBC dans des fonds de jardin situés au Sap.

Evolution temporelle : *EBC nord (photographie en haut à gauche)* – Les photographies de 1940 à 1980 montrent qu'il existait un petit espace boisé correspondant à la surface identifiée, en continuité du massif boisé situé à l'ouest. Au cours des années 2000, cet espace a connu des déboisements successifs ayant abouti à la perte du caractère boisé. Aujourd'hui, on n'observe plus qu'un arbre isolé. *EBC sud (photographie en haut à droite)* – Le secteur identifié au titre des EBC est déjà boisé en 1946 et est encore boisé en 2024.

Occupation actuelle des sols : *EBC nord* – L'arbre se trouve dans un jardin privé. *EBC sud* – L'ensemble boisé se situe au fond du jardin d'un hébergement touristique (gîtes de France).

Intérêt du boisement : *EBC nord* – L'arbre isolé est un jeune individu déconnecté du boisement principal ; le secteur a été déboisé dans les années 1980. *EBC sud* – Le petit boisement présente un intérêt écologique modéré (petite superficie, décroché des réservoirs de biodiversité…), mais un intérêt paysager important (en entrée du Sap – *cf. image Google Street View ci-contre, avec prise de vue au printemps*).

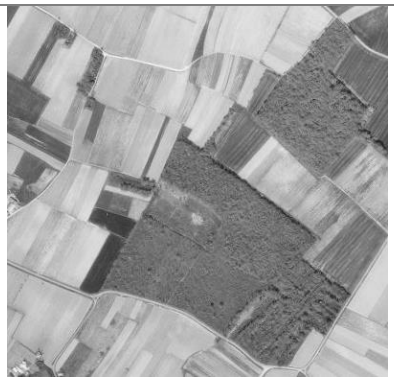
Espace boisé significatif : *EBC nord* – Le secteur identifié en tant qu'EBC n'est plus d'actualité. En outre, l'arbre isolé figurant dans ce secteur ne revêt pas un caractère significatif. *EBC sud* – Le boisement présente un fort intérêt paysager.

Proposition d'évolution : L'EBC nord a été supprimé. L'arbre isolé a été identifié pour être protégé au titre de l'article L.151-23 du CU. L'EBC sud est conservé.

Source : Google Street View
Prise de vue : Mai 2021

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
0,21 ha	0,14 ha	**- 700 m²**

Château de Romaneau – La Forêt



1983

2006

2024

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : 4 secteurs repérés au titre des EBC sont analysés ici. Le petit secteur le plus à l'ouest, qui représente une superficie de 0,22 ha, était auparavant partiellement boisé. Depuis le début des années 2010, il est complètement déboisé. Les 3 autres secteurs sont déjà boisés en 1946, selon une emprise similaire aux EBC identifiés.

Occupation actuelle des sols : Le secteur à l'ouest se superpose à une parcelle cultivée inscrite à la PAC (vigne en 2022).

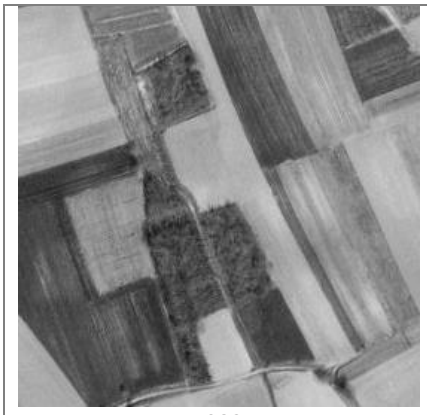
Intérêt du boisement : Prises dans leur ensemble, ces surfaces boisées couvrent une superficie de 27,62 ha. En-dehors des boisements alluviaux, cette chênaie constitue la principale masse boisée sur la commune.

Espace boisé significatif : Oui, le boisement est significatif au regard de sa superficie, sa composition, son ancienneté, son rôle dans la trame verte et bleue et dans le paysage de Saint-Dizant-du-Gua.

Proposition d'évolution : Le secteur à l'ouest a été déclassé des EBC. Pour le reste, les EBC sont conservés dans l'état.

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
27,84 ha	27,62 ha	**- 0,22 ha**

Sud de la Grande Motte



1983

2006

2024

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : En 1946, le secteur était parcouru par un réseau de haies, qui segmentait les parcelles cultivées, et qui était connecté aux boisements alluviaux du Taillon. Les EBC en vigueur recouvrent des secteurs qui se sont boisés après la déprise agricole. Les boisements sont déjà denses dans les années 1980. Sur la photographie aérienne de 2006, le secteur le plus au nord, d'une superficie d'environ 0,24 ha, a été déboisé.

Occupation actuelle des sols : Le secteur le plus au nord est aujourd'hui une parcelle cultivée inscrite à la PAC (orge en 2022). La partie sud-est des EBC déborde sur la même parcelle cultivée.

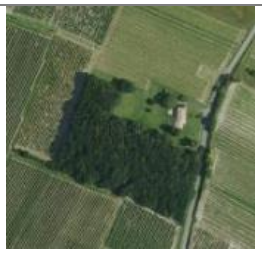
Intérêt du boisement : Cet ensemble boisé, composé majoritairement de frênes, se situe à moins de 200 mètres des boisements alluviaux du Taillon.

Espace boisé significatif : Oui, ce petit boisement ancien constitue une continuité écologique en lien avec la vallée du Taillon.

Proposition d'évolution : Du fait d'une superposition avec des espaces inscrits à la PAC, le secteur nord a été supprimé des EBC (-0,24 ha) et le secteur sud-est a été réduit (-0,18 ha).

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
1,37 ha	0,95 ha	**- 0,42 ha**

Le Rivalard – Ballavoine



1983 **2006** **2024**

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Ces petits secteurs d'une surface cumulée de 10,64 ha sont déjà densément boisés en 1946.

Occupation actuelle des sols : Les EBC en vigueur sont recouverts exclusivement par des boisements de type chênaie.

Intérêt du boisement : Ces petits boisements forment des réservoirs de biodiversité qualitatifs à une échelle locale, et contribuent à la dispersion des espèces (corridor « en pas japonais » sur la partie sud-est de la commune).

Espace boisé significatif : Oui, au regard de leur ancienneté, de leur composition, de leur rôle structurant dans le paysage et de leur intérêt pour les continuités écologiques, ces boisements peuvent être considérés significatifs.

Proposition d'évolution : Les EBC en vigueur sont maintenus dans l'état.

Boisement proche secteur Ballavoine (à l'ouest)

Boisement secteur Le Rivalard (à l'est)

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
10,64 ha	10,64 ha	-

Moinier

1983

2006

2024

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Le secteur est déjà densément boisé dans les années 1940. Son emprise a peu évolué depuis.

Occupation actuelle des sols : Le secteur est occupé exclusivement par des boisements.

Intérêt du boisement : Il s'agit d'une frênaie-chênaie ancienne située à 650 m des boisements décrits précédemment (situés au sud-ouest) et à 300 m des boisements alluviaux du Taillon (situés au nord). Le boisement forme un réservoir de biodiversité qualitatif à une échelle locale et s'inscrit dans un corridor « en pas japonais » formé par les boisements épars du territoire communal.

Espace boisé significatif : Oui, tout comme précédemment, au regard de son ancienneté, de sa composition, de son rôle structurant dans le paysage et de son intérêt pour les continuités écologiques, ce boisement peut être considéré significatif.

Proposition d'évolution : Le boisement a été ajouté aux Espaces Boisés Classés.

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
0 ha	2,56 ha	**+ 2,56 ha**

Chez Morin – Galard

1983

2006

2024

EBC du PLU en vigueur

EBC projeté dans le PLU révisé

Evolution temporelle : Ces boisements sont déjà visibles dans les années 1940. Depuis, ils se sont densifiés.

Occupation actuelle des sols : Les secteurs sont occupés exclusivement par des boisements. Ils ne se superposent à aucune parcelle cultivée inscrite à la PAC. Les deux ensembles les plus à l'ouest bordent le lieu-dit Chez Morin.

Intérêt du boisement : Ces petits boisements cumulant une superficie de 5,23 ha et composés principalement de chênes jouent un rôle similaire à celui décrit sur les secteurs analysés précédemment, à la différence qu'ils sont situés au nord du Taillon, à environ 750 m des boisements alluviaux.

Espace boisé significatif : Oui, tout comme précédemment, au regard de leur ancienneté, de leur composition, de leur rôle structurant dans le paysage et de leur intérêt pour les continuités écologiques, ces boisements peuvent être considérés significatifs.

Proposition d'évolution : Les EBC en vigueur sont maintenus.

Surface en EBC dans le PLU actuel	Surface après révision du PLU	Evolution
5,23 ha	5,23 ha	-

V.9.7 BILAN COMPARATIF DES EBC

Secteur	Surface en EBC dans le PLU actuel (ha)	Surface après révision du PLU (ha)	Evolution (ha)
Terrefume – l'Homme Chute	13,02	24,17	+ 11,15
Marais de Beaulon	32,67	29,86	- 2,81
Chez Colas Renaud	12,56	11,25	- 1,31
Du bourg à Chez Moquet	12,79	12,68	- 0,11
Barrateau	0	5,73	+ 5,73
La Daugatrie – Le Sap	17,38	34,42	+ 17,04
Les Ebaupins	2,57	2,57	-
Saint-Nicolas	2,81	2,81	-
Le Sap	0,21	0,14	- 0,07
Château de Romaneau – La Forêt	27,84	27,62	- 0,22
Sud de la Grande Motte	1,37	0,95	- 0,42
Le Rivalard - Ballavoine	10,64	10,64	-
Moinier	0	2,56	+ 2,56
Chez Morin - Galard	5,23	5,23	-
TOTAL	**139,09 ha**	**170,63 ha**	**+ 31,54 ha**

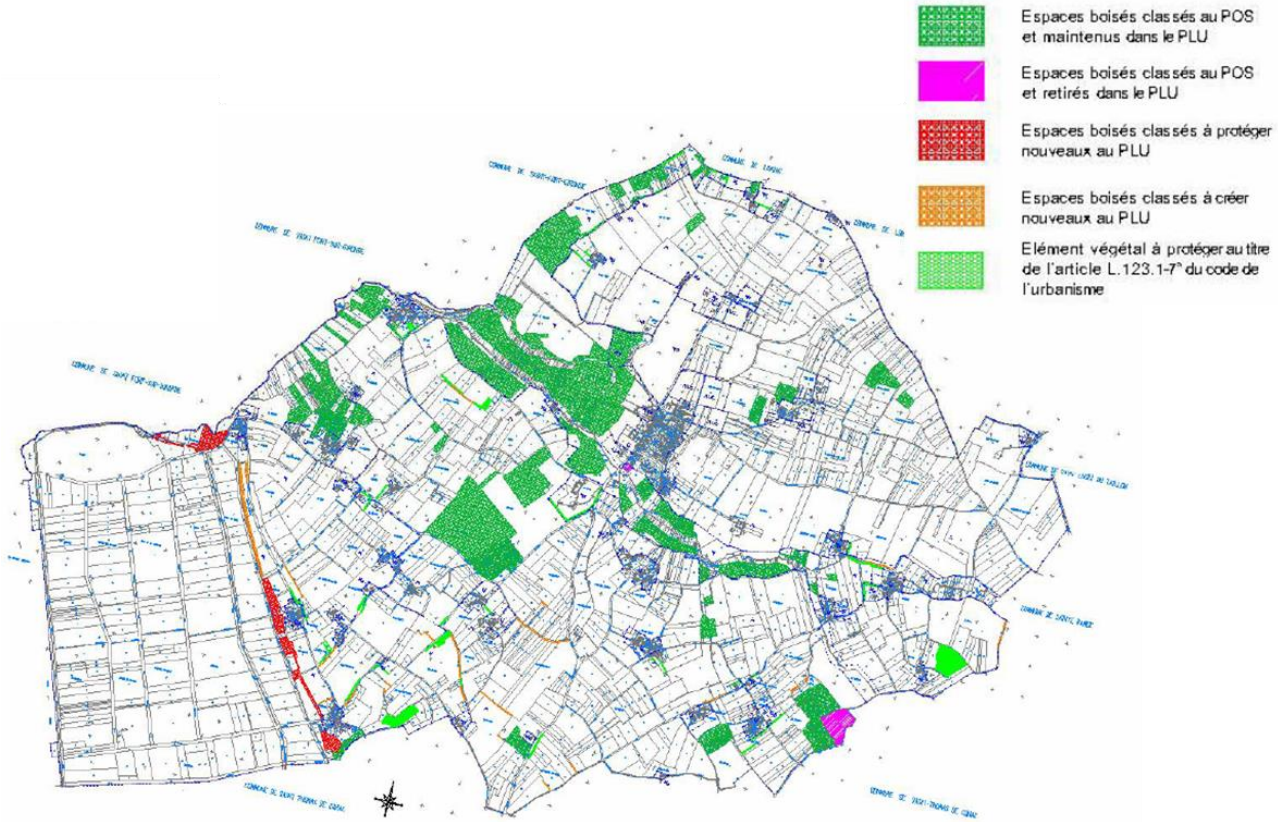
Le PLU en vigueur comptabilise 139,09 hectares de boisements en EBC. La révision du PLU porte ce nombre à 170,63 hectares. Le bilan est donc positif puisque 31,54 hectares ont intégré les EBC.

La commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a donné un avis favorable à l'unanimité au projet de mouvements d'EBC en date du 6 juin2024.

V.9.8. ARTICULATION AVEC LES AUTRES OUTILS REGLEMENTAIRES DU PLU

Outre les boisements repérés au titre des Espaces Boisés Classés, le PLU en vigueur identifie des linéaires de haies en tant que :

- Espaces Boisés Classés à créer
- Elément végétal à protéger au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme (abrogé)



Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua

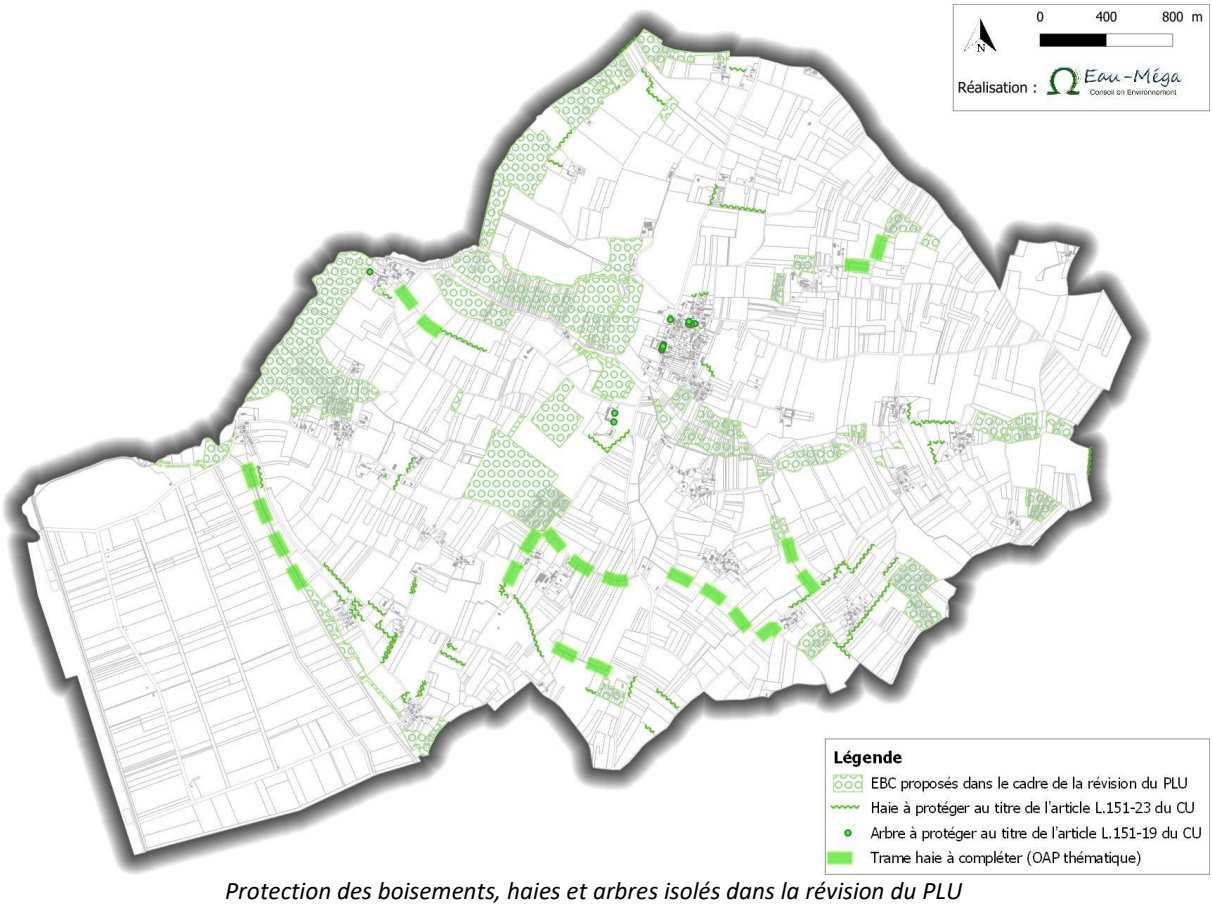
Comme mentionné dans le chapitre 2, le travail mené dans le cadre de la révision du PLU a permis d'actualiser ce repérage : les haies existantes, les espaces non plantés…
Pour rappel, un classement en EBC sur un long linéaire peut s'avérer bloquant pour les aménagements ponctuels (sécurisation, entretien des voiries, création d'un accès…), d'autant plus au regard du contexte agricole (accès aux parcelles, largeur à maintenir pour passage des engins agricoles…).

La démarche qui a été menée est la suivante :

- Les haies repérées au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme ont été reportées aux prescriptions au titre de l'article L.151-23 du PLU en révision.
- Les haies identifiées comme EBC à créer ont été reportées aux prescriptions au titre de l'article L.151-23 du PLU en révision lorsqu'elles existent.
  Elles ont également été complétées de nouveaux repérages issus de l'analyse sur cartographie et des prospections menées sur l'ensemble du territoire communal.
- Les linéaires non plantés repérés comme EBC à créer ont été intégrés et développés dans une OAP thématique « corridors écologiques ». Celle-ci s'appuie notamment sur :
  - L'analyse et le report des linéaires de haies à créer du PLU approuvé en 2007 (EBC à créer) ;
  - Un comparatif avec les haies présentes dans les dernières décennies (comparatif mené jusqu'à 1980) ;
  - Le renforcement des liens fonctionnels : prise en compte des caractéristiques écologiques des milieux boisés, des distances qui les séparent, etc., afin de favoriser le déplacement des espèces.

  L'OAP thématique localise les principaux axes de la trame haie qui pourraient être renforcés pour favoriser les continuités écologiques. Elle s'accompagne d'orientations visant la qualité paysagère et écologique des haies plantées (espace suffisant, essences locales et diversifiées, entretien et enrichissement des haies relictuelles…).

La carte ci-après illustre les boisements, haies et arbres isolés protégés par le PLU révisé :
- Les EBC proposés dans le cadre de la révision du PLU
- Les haies à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme
- Les arbres isolés à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (incluant l'arbre isolé du Sap identifié en EBC dans le PLU en vigueur)
- La trame haie à compléter affichée dans les orientations de l'OAP thématique « corridors écologiques »



Protection des boisements, haies et arbres isolés dans la révision du PLU

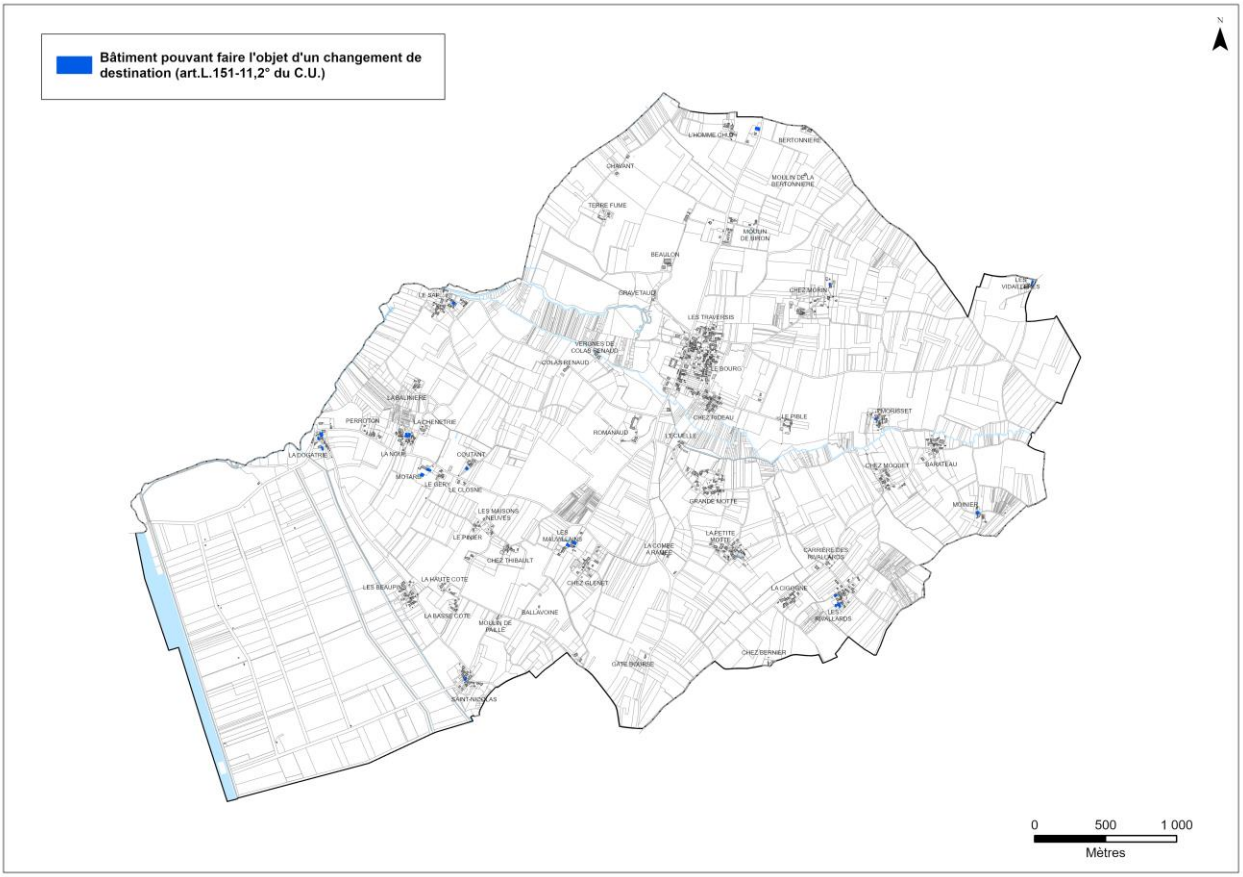
V.10 - LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.151-11-2° du CU)
Afin de valoriser le patrimoine bâti existant des zones A le bâti repéré comme pouvant changer de destination lui permet d'évoluer vers une destination différente.

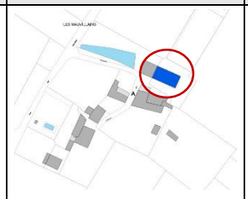
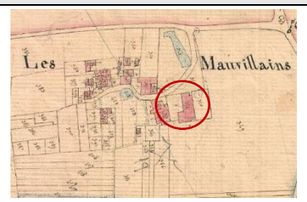
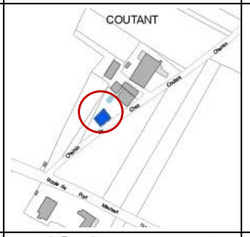
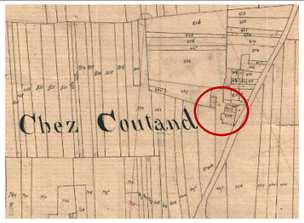
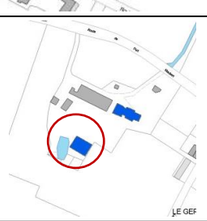
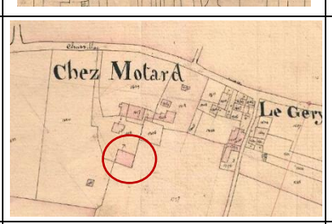
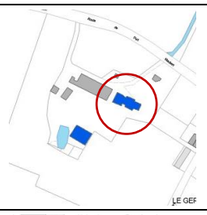
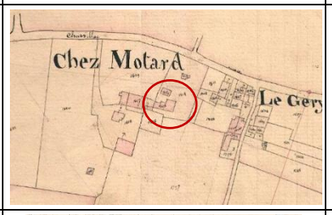
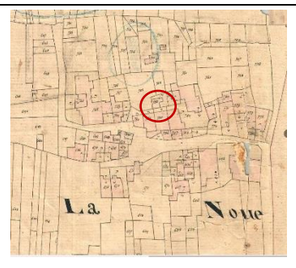
Pour les constructions identifiées en zones A, au sein du Plan Local d'Urbanisme, le changement de destination devra recevoir l'accord de la CDPENAF au moment du permis.

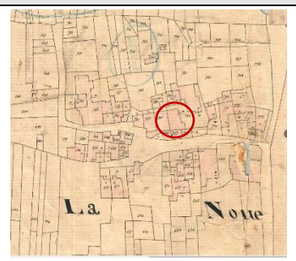
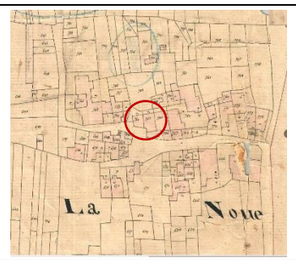
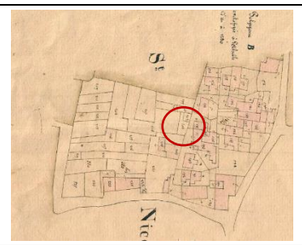
Pour les constructions identifiées en zones A, au sein du Plan Local d'Urbanisme, le changement de destination devra recevoir l'accord de la CDNPS au moment du permis.

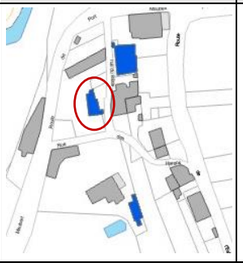
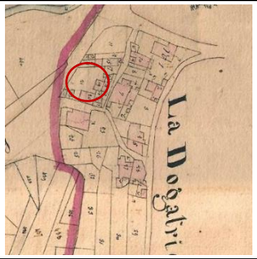
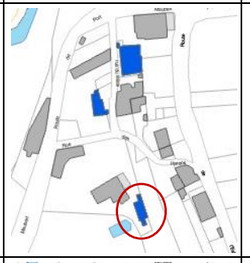
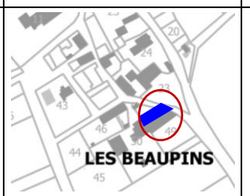
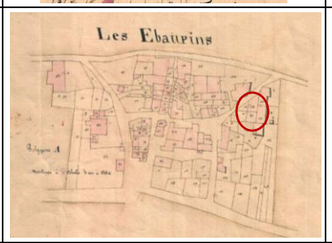
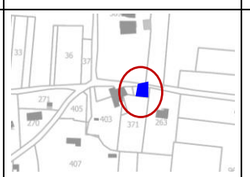
La liste est annexée au règlement du PLU (annexe H).



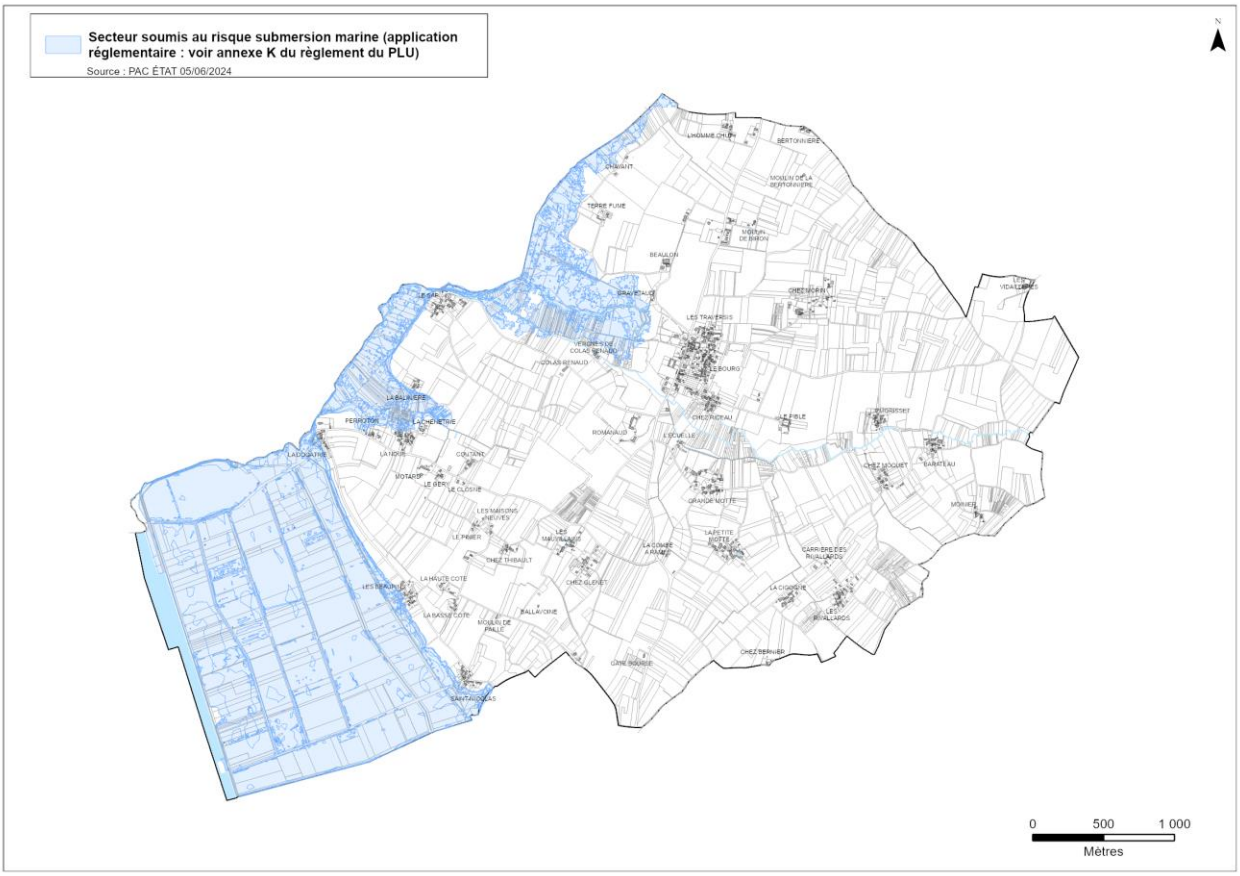
Grille détaillée et illustrée des changements de destination retenus

Lieu-dit	Références cadastrales		Photo	Description	Extrait carte	Qualité et ancienneté du bâti (antérieur 1943)	Plan napoléonien (extrait) 1832	Faisabilité assainissement autonome	Défense incendie en place ou programmée	Incidences sur l'activité agricole	Identification pour changement de destination
Mauvillains	AO	0177		Servitude		**X**		AS favorable	Défense incendie à renforcer, PEI éloigné (plus proche = 560m)	Non Distance >100 m SE COULON Jouxte une maison d'habitation	Oui
Chez Coutant	AR	0448		Grange *de très grande qualité en très bon état*		**X**		AS très favorable à peu favorable	OK, PEI à 100m	Oui Proche SE n°12 PAHUT P (stabulations) et terres déclarées PAC (RGP 2022)	Oui
Chez Motard	AR	0478		Grange		**X**		AS favorable	OK, PEI à 200m	Non Distance > 100 m SE et stabulations SAILLANT	Oui
Chez Motard	AR	0478		Servitude		**X**		AS favorable	OK, PEI à 200m	Non Distance > 100 m SE et stabulations SAILLANT	oui
La Noue	AR	0373	 	Servitude				AS défavorable	OK, PEI à 85m	Non Plus de siège ni activité agricole suite retraite SE ANGIBAUD	Oui

Lieu-dit	Références cadastrales		Photo	Description	Extrait carte	Qualité et ancienneté du bâti (antérieur 1943)	Plan napoléonien (extrait) 1832	Faisabilité assainissement autonome	Défense incendie en place ou programmée	Incidences sur l'activité agricole	Identification pour changement de destination
La Noue	AR	0373		Servitude				AS défavorable	OK, PEI à 70m	Non Plus de siège ni activité agricole suite retraite SE ANGIBAUD	Oui
La Noue	AR	0374		Servitude				AS défavorable	OK, PEI à 70m	Non Plus de siège ni activité agricole suite retraite SE ANGIBAUD	Oui
Le Sap	AS	0398		Chai		X		AS très favorable	OK, PEI à 120m	A vérifier au moment du projet Proche du SE n°6 CHAUBLENIT (cuves)	Oui
Les Vidallières	AE	0282		Longère		X	Pas visible sur plan napoléonien 1832	AS peu favorable	Défense incendie à renforcer, PEI à 330m	Non	Oui
Saint Nicolas	AP	0455		Remise - Grange		X		AS défavorable	Défense incendie à renforcer PEI éloigné (plus proche = 570m)	Non	Oui

Lieu-dit	Références cadastrales		Photo	Description	Extrait carte	Qualité et ancienneté du bâti (antérieur 1943)	Plan napoléonien (extrait) 1832	Faisabilité assainissement autonome	Défense incendie en place ou programmée	Incidences sur l'activité agricole	Identification pour changement de destination
La Daugaterie	AR	0593		Servitude		X		AS défavorable	Défense incendie à renforcer PEI éloigné (plus proche = 650m) Dispositif programmé (puisage sur l'étier Taillon)	Non	Oui
La Daugaterie	AR	0591		Chai (1843)		X	Daté 1843 Pas visible sur plan napoléonien 1832	AS défavorable	Défense incendie à renforcer PEI éloigné (plus proche = 630m) Dispositif programmé (puisage sur l'étier Taillon)	Non	Oui
La Daugaterie	AR	0598		Grange		X		AS favorable	PEI éloigné (plus proche = 640m) Dispositif programmé (puisage sur l'étier Taillon)	Non	Oui
Les Beaupins	AP	0048		Grange		X		AS favorable	Défense incendie à renforcer PEI éloigné (plus proche = 700m)	Non	Oui
Chez Morin	AD	265		Grange Dépendance		X		AS favorable	OK, PEI à 200m	Non	Oui
Chez Morin	AD	0387		Servitude Remise		X		AS favorable	OK, PEI à 250m	Non	Oui

V.11 - LES ZONES SOUMISES AUX RISQUES LITTORAUX - SUBMERSION



Dans l'attente de l'approbation du PPRN, le plan de zonage reporte les zones soumises aux risques littoraux – submersion marine, suivant les cartes d'aléas du porter à connaissance de l'Etat du 5 juin 2024.

Les cartes d'aléas et le PAC sont annexés au PLU (annexe k du règlement).
Cela permet de verser au PLU la connaissance du risque la plus récente, la plus aboutie.

Le règlement écrit du PLU renvoie aux dispositions réglementaires inscrites dans le PAC : article 14 des dispositions générales, zone A, zone N et secteurs.

Il est à noter que :

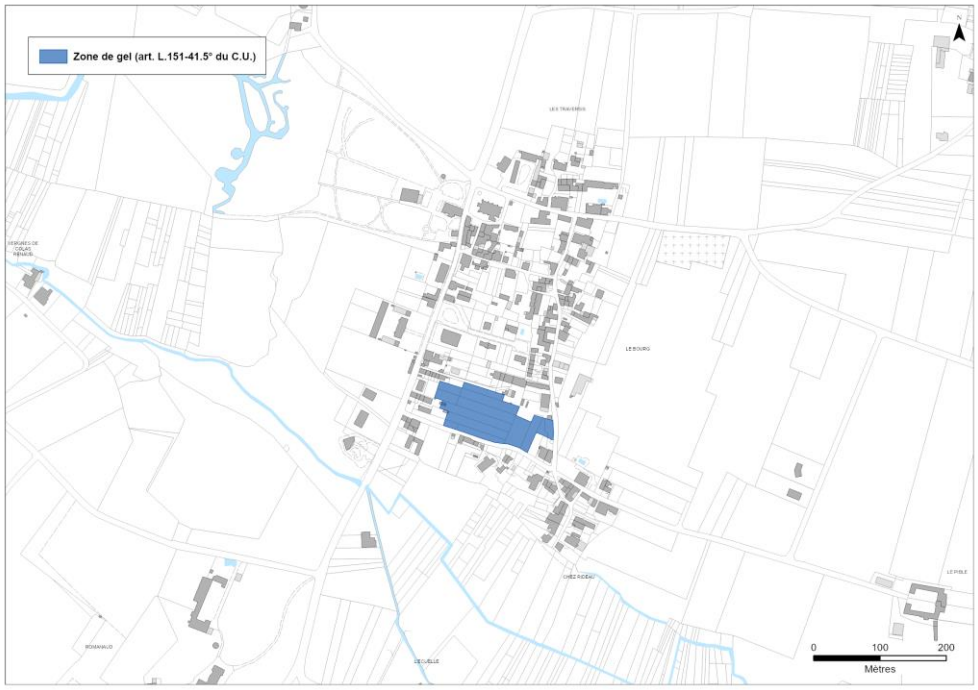
- Ces éléments pourront évoluer d'ici l'approbation du PLU (avis des PPA pendant la consultation, enquête publique),
- Puis ultérieurement avec mise à jour et mise en compatibilité du PLU avec la servitude PPRN approuvée.

V.12 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Deux emplacements réservés sont inscrits au PLU révisé :

- ER1 : extension du cimetière et stationnement (938,6 m²)
- ER2 : aménagement d'un stockages et dépôts pour les ateliers municipaux (661,2 m²)

V.13 – LA ZONE DE GEL (ARTICLE L.151-41, 5° DU CU)



Dans le bourg, au nord de la rue des Emereaux, des études foncières et de faisabilité ont été menées pour organiser et optimiser l'urbanisation sur ce secteur en y intégrant une desserte.

- 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.
- L'aménagement d'une liaison voirie nord/sud entre les 2 voies communales, indispensable pour désenclaver le site, nécessite une étude préalable coûteuse ; le syndicat de voirie a chiffré la seule étude à environ 15000 euros
- L'aménagement d'ensemble nécessite un permis d'aménager, procédure « lourde » pour la commune

Le PLU peut encadrer les possibilités et conditions d'aménagement du site (sans imposer le type d'autorisation : permis d'aménagement, zone d'aménagement concerté…).
Pour cela, le PLU prévoit plusieurs dispositifs complémentaires:

- Maintien zonage Ua sur le secteur objet du projet
- Définition d'une OAP, schéma de principe qui fixe les orientations en matière de desserte et bouclage de la desserte (désenclavement) (pas d'emplacement réservé sur l'emprise de voirie envisagée, trop « rigide » (on ne connait pas exactement l'emprise et le positionnement de la voirie à aménager))
- **Un dispositif réglementaire supplémentaire qui annonce clairement l'ambition d'un projet d'ensemble, validé par la commune : une « zone de gel », emplacement réservé qui permet de « geler » / conditionner les constructions et aménagements au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme dans un périmètre inscrit au plan de zonage**.
  La commune dispose de 5 années pour poursuivre les études, les acquisitions. Cette zone de gel implique que pendant 5 ans, si le propriétaire est vendeur il peut mettre en demeure la commune d'acheter (comme un emplacement réservé). Si au bout de 5 ans maximum un projet d'aménagement global a été voté en CM, ce projet peut être mise en œuvre. Si au bout de 5 ans il n'y a pas de projet, la zone de gel « tombe » et les propriétaires peuvent aménager.
  Au règlement : dans la zone de gel on ne peut que faire des extensions bâtimentaires limitées.

<u>Toutefois l'OAP permettra toujours d'encadrer les aménagements possibles, pour maîtriser l'aménagement du site.</u>

En raison des études EPF non abouties et de l'impossibilité pour la commune d'exproprier et de tout aménager, ces dispositifs complémentaires permettent d'encadrer et de maîtriser l'urbanisation dans l'attente d'un projet d'ensemble cohérent.

Effets/Bilan :

- pendant 5 ans pas de construction sauf si la commune définit un projet global incluant la voirie
- le règlement n'exigera pas d'opération d'ensemble ou nombre de lots minimum
- c'est un dispositif intermédiaire, le temps de définir/ avancer le projet / acquérir le foncier progressivement

CHAPITRE 6 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

VI.1 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

À ce titre, la révision du PLU de la commune de Saint-Dizant-du-Gua est soumise à évaluation environnementale.

Le territoire communal est concerné par la ZSC « Marais et falaises des coteaux de Gironde » et par la ZPS « Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord ».
La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont de :

> Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLU,
> Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
> Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux, Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

VI.2 - METHODOLOGIE D'EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Les chapitres qui suivent s'articulent en deux temps :

1) L'analyse de la prise en compte des composantes environnementales dans le PADD,
2) L'évaluation des incidences de la traduction réglementaire du projet politique de la commune (zonage, règlement écrit, OAP…) sur les composantes environnementales.

VI.2.1 - CATEGORISATION DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000.

Dans les chapitres qui suivront, les composantes environnementales seront traitées en 6 grandes thématiques :

- **Milieux naturels** : Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, interfaces avec l'enveloppe urbaine, éléments de continuité écologique au sein du tissu bâti…
- **Paysages et cadre de vie** : réduction du mitage des espaces naturels et agricoles au profit d'une confortation des enveloppes bâties existantes, valorisation des franges urbaines, des espaces de nature dans le bourg et les SDU…
- **Risques et nuisances** : risques naturels, technologiques, nuisances sonores et vibratoires, pollutions…
- **Eau** : gestion des réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau…
- **Air** : usage de la voiture individuelle, développement des parcours doux, des sources d'énergies renouvelables…
- **Confort de vie et santé** : disponibilité en logements, création d'emploi, accès aux services et équipements, enjeux sanitaires…

VI.2.2 - PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Ce chapitre sera présenté sous la forme d'un tableau croisant les thématiques précédemment citées avec les objectifs du PADD.

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	Paysages et cadre de vie	Risques et nuisances	Eau	Air	Confort de vie et santé
OBJECTIF N°1						
OBJECTIF N°2						
…						

Lorsque qu'un objectif traite d'un enjeu environnemental, la thématique correspondante est indiquée en face de l'objectif au moyen d'un code couleur et les enjeux visés par l'objectif sont synthétisés.
Cette représentation a vocation à permettre une lecture rapide de l'articulation de chacun des objectifs du PADD avec les enjeux environnementaux.

Elle est suivie par un chapitre d'évaluation des incidences de la traduction réglementaires sur les composantes environnementales, autrement dit l'évaluation des incidences de la concrétisation du PADD.

VI.2.3 - EVALUATION DES INCIDENCES DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences du zonage sont évaluées selon les 6 grandes thématiques susmentionnées, regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives.
Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage. **Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.**

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES MILIEUX NATURELS

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Natura 2000 (superposé aux ZNIEFF) : vallée du Taillon, boisements alluviaux, marais côtiers de l'estuaire de la Gironde	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématique	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Boisements épars, haies	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématique			
Coteaux calcaires et pelouses sèches	Zonage/règlement OAP thématique			
Zones humides	Zonage/règlement			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Franges urbaines	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématique	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Eléments de paysage / patrimoine naturel	Prescriptions OAP thématique			
Espaces publics / verts	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématique			
Insertion paysagère des aménagements	Règlement			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Risques naturels	Zonage/règlement Trame inondation	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Risques industriels	Zonage/règlement			
Exposition des biens et des personnes	Zonage/règlement			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LA RESSOURCE EN EAU

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Assainissement des eaux usées	Règlement OAP	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Gestion des eaux pluviales	Règlement OAP			
Ressource en eau potable	Zonage/règlement			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LA QUALITE DE L'AIR

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Optimisation / mutualisation des espaces	Zonage/règlement OAP	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Développement des mobilités	OAP			
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables	Règlement OAP thématique			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Besoin en logements	Zonage/règlement OAP	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Emplois	Zonage/règlement			
Proximité des commerces, services, équipements	Zonage/règlement Emplacements réservés			
Gestion des déchets	Règlement			

VI.3 - PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
ORIENTATION 1 : Les orientations générales 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						
1 - PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE	Trame verte dans le bourg, en entrée, et en frange	Paysages identitaires, coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage			Maintien des îlots de fraîcheur	
2 - PROTEGER LES ESPACES NATURELS, VITICOLES, FORESTIERS ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Trame verte et bleue du territoire	Insertion du nouveau bâti en préservant les éléments naturels		Cours d'eau, vallées, zones humides…	Maintien des fonctionnalités écologiques des écosystèmes	
3 - PRESERVER-VALORISER LE BATI ANCIEN ET LE PETIT PATRIMOINE		Patrimoine local, mobilisation du bâti vacant				
4 - CONFORTER LE CENTRE BOURG, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES SDU ET LES ECARTS	Trame verte dans le bourg		Prise en compte des risques, aléas, contraintes		Dynamisation du centre-bourg limitant l'usage de la voiture	Développement des services et équipements
5 - INTEGRER DANS LE PROJET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES ALEAS ET DES NUISANCES			Risques naturels et industriels	Préservation champs d'expansion des crues, gestion des eaux pluviales		Développement de l'urbanisation à distance des sources de pollutions
ORIENTATION 2 : 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						
1 – REDEFINIR ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR MAINTENIR ET RENOUVELER LA POPULATION MAIS AUSSI FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES, DANS L'ENVELOPPE URBAINE DU BOURG AGGLOMERE PRIORITAIREMENT, ET PONCTUELLEMENT DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL	Maîtrise de l'urbanisation, maintien dans les espaces déjà urbanisés, en évitant le mitage des milieux naturels et agricoles				Dynamisation du centre-bourg limitant l'usage de la voiture	Répondre au besoin en logements, en proposant une offre en logements diversifiée, développement des équipements et services
2 – ENCOURAGER LE MAINTIEN DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE-BOURG		Encadrement des activités susceptibles d'altérer l'image du bourg	Encadrement des activités génératrices de nuisances			Développement de l'économie, des commerces, services, équipements, favorables à l'emploi…
3 - PRESERVER LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION DANS UNE DEMARCHE QUALITATIVE	Limiter le mitage des milieux naturels et agricoles	Insertion paysagère du bâti dans les milieux naturels et agricoles				
4- VALORISER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE	Préservation du patrimoine naturel	Valorisation du patrimoine				Développement des activités touristiques : source d'emplois, loisirs…

5 - ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET MAITRISER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE EN FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS PIETONNES DANS LE BOURG ET EN VALORISANT LES PARCOURS DE DECOUVERTE « DOUX »					Développement des déplacements doux, concentration des futurs logements dans l'enveloppe aménagée	Multimodalité des déplacements, maîtrise des sources de pollutions
6 – INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES, PERMETTRE LES DISPOSITIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE TOUT EN GARANTISSANT LEUR BONNE INTEGRATION PAYSAGERE		Préservation du paysage et du patrimoine			Développement des sources d'énergies renouvelables	
7 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET TENIR COMPTE DE LA CAPACITE DES RESEAUX DE LA COMMUNE				Capacité des réseaux sanitaires		Développement des communications numériques et réseaux d'énergies

Le projet de la commune, traduit par le PADD, est vertueux au sens où il prévoit des orientations favorables à toutes les thématiques environnementales listées.

Le PADD prévoit de répondre aux besoins en logements induits par la progression démographique et de permettre le développement de l'économie dans son centre-bourg, tout en :

- Modérant la consommation d'espace à 60% par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021,
- Préservant la trame verte et bleue du territoire, y compris au sein des enveloppes urbaines,
- Valorisant le patrimoine naturel, support d'attractivité et d'un cadre de vie de qualité,
- Limitant l'usage de la voiture individuelle (dynamisation du centre-bourg),
- Evitant le mitage des espaces naturels et agricoles (mutualisation des espaces du bourg pour rapprocher les services et commerces des habitants, optimisation de l'espace dans les enveloppes urbaines…),
- Maîtrisant les risques et les nuisances sur la commune,
- Préservant la ressource en eau,
- Tenant compte des capacités des réseaux,
- …

VI.4 - INCIDENCES DU PROJET DE PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

VI.4.1 - INCIDENCES DES ZONES U

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS					
Natura 2000 (superposé aux ZNIEFF) : vallée du Taillon, boisements alluviaux, marais côtiers de l'estuaire de la Gironde				Les zones Ua (et secteurs), Uh et Ue correspondent à **des espaces déjà aménagés, bâtis, anthropisés** : - Centre-bourg ancien (Ua) - SDU (Uh) - Equipements publics (Ue) - Activités économiques (Uax) - Ancien stade faisant l'objet d'un programme de logements (Uar) En ce sens, **la zone U évite les milieux naturels**. À cet évitement global s'ajoutent : - Un vide urbain classé en zone A à la Grande Motte - Des espaces verts protégés au sein du bourg et des SDU (franges urbaines, îlots verts en cœur de bourg, parc du château de Beaulon) À noter que le secteur Ue en frange Est du bourg est doublé d'un emplacement réservé dédié à l'aménagement d'un espace de stockages pour les ateliers municipaux. Il s'agit d'une bande d'une dizaine de mètres de large et d'une superficie d'environ 600 m², bordée à l'Ouest par la voirie (Chemin de la Ligne) et à l'Est par une haie de thuyas. Cette extension aura une incidence faible voire négligeable sur le milieu naturel, car son emprise est située en continuité de l'urbanisation, limitée, anthropisée (voirie, clôture, fauche) et favorable au développement d'une végétation rudérale (commune et caractéristique des bords de chemin).	Les enjeux cités ci-contre sont couverts dans le cadre du PLU révisé : - Par la zone N et le secteur Nr - Par des EBC et des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU - Par des OAP thématiques
Boisements épars, haies					
Coteaux calcaires et pelouses sèches					
Zones humides					
INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				Les zones Ua (et secteurs), Uh et Ue sont dédiées à l'aménagement. **Afin de maîtriser l'urbanisation au regard des enjeux paysagers, le zonage U a été complété des mesures suivantes** : - **Espaces verts protégés** au titre de l'article L.151-19 du CU (franges urbaines, îlots verts en cœur de bourg, parc du château de Beaulon) - **Alignements d'arbres et arbres isolés remarquables** protégés au titre de l'article L.151-19 du CU (centre-bourg, Le Sap, écarts bâtis au sud du bourg) ➔ *Cf. chapitre V.7.* - **OAP thématique n°3** « FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES » ➔ *Cf. chapitre IV.4.2.* - **OAP sectorielles** : les deux secteurs dédiés à l'aménagement dans le centre-bourg (« Stade » et « Rue des Emereaux ») font l'objet d'orientations écrites qui visent la qualité paysagère (intégration du bâti, traitement paysager, végétalisé, etc.). De plus, le schéma de principe de l'OAP « Stade » identifie un cône de vue sur la mairie et le clocher à préserver. Comme exposé précédemment, le secteur Ue en frange Est du bourg est bordé par une haie de thuyas qui l'isole du paysage environnant.	Quelques haies repérées au titre de l'article L.151-23 du CU se trouvent également en frange du bourg (la majorité en zones A et N - *cf. chapitres à suivre*). En outre, la protection des milieux naturels au moyen des zonages N et A, ainsi que des EBC, contribue à maintenir un cadre paysager de qualité à l'échelle communale. <u>Pour rappel :</u> - Nr : espaces naturels remarquables, Natura 2000, dont vallée du Taillon, composante majeure du paysage depuis le bourg et les SDU - Ap : secteurs agricoles d'intérêt paysager à préserver autour et en entrées du centre-bourg
Eléments de paysage / patrimoine naturel					
Espaces publics / verts					
Insertion paysagère des aménagements					

INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels Risques industriels Exposition des biens et des personnes				Pour rappel, le diagnostic environnemental conclut que la commune de Saint-Dizant-du-Gua est peu soumise aux risques (*cf. chapitre II.4.1.*) : - Inondation : risque faible. Un PPRN « Sud Gironde » est à l'étude. - Peu de problématiques de remontées de nappe. - Aléa retrait-gonflement des argiles fort principalement en milieu naturel et agricole ; aucune problématique connue à ce jour. L'aléa est nul au niveau du bourg. - Pas de problématique liée aux risques technologiques et industriels connue. **Le PLU n'aura pas pour effet d'augmenter les aléas, ni l'exposition des biens et des personnes.** Le règlement graphique reporte la zone submersible des cartes d'aléas 2024 (source PAC Etat daté 05/06/2024). Elle évite majoritairement la zone U. Environ 1000 m² se superpose en zone Uh, suivant strictement un ensemble bâti en continuité nord du Sap. Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions réglementaires du PAC Etat 2024 (article 14 du règlement écrit, PAC consultable en annexe k du règlement). Les secteurs à projet (ancien stade, rue des Emereaux) et changements de destination se situent hors de la zone submersible. Par ailleurs, le PLU révisé n'ouvre aucune zone à l'urbanisation à destination des activités industrielles. Les règles des zones Ua (dont Uar) et Ue n'autorisent que les services et activités économiques compatibles avec l'habitat (bourg). En Uh (SDU), seules les constructions à vocation d'habitat sont autorisées. À noter que le secteur Uax délimite les activités économiques existantes en bordure du bourg. Son règlement y interdit la production de logements.	La zone submersible reportée au règlement graphique couvre les marais et la vallée du Taillon. Ces secteurs sont couverts par le secteur Nr.
INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				La commune est dotée d'un zonage d'assainissement collectif qui couvre le bourg. Les autres secteurs de la commune relèvent tous de l'assainissement individuel. Les potentiels urbanisables du centre-bourg (à court et court-moyen termes) dépendent donc de la station d'épuration de la commune, qui présente une capacité résiduelle de 96 EH, soit l'équivalent d'environ 45 logements (96 EH / 2,09 pers/ménage). Le potentiel de production en logements dans le bourg permettra l'accueil de 70/72 habitants à l'année, soit 25 logements dans le cadre du programme « stade » et 11 logements dans les espaces résiduels du centre-bourg (cf. chapitre II.6.1). **La capacité de la station d'épuration est donc suffisante pour traiter les eaux usées qui seraient nouvellement générées si l'ensemble du potentiel en logements permis dans le cadre du PLU était réalisé.**	
Gestion des eaux pluviales				Il existe dans le bourg un réseau collectif des eaux pluviales. Les potentiels urbanisables du centre-bourg sont couverts par des OAP sectorielles qui complètent la gestion des eaux pluviales existante (via le réseau public) par des orientations de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au plus près de leur point de	

				chute. Ces potentiels à construire, ainsi que les potentiels de reconquête de la vacance et de changement de destination, sont intégralement encadrés par les dispositions du règlement écrit (toutes zones).	
Ressource en eau potable				La commune de Saint-Dizant-du-Gua est concernée par les périmètres de protection du captage des Fontaines Bleues et du captage de Gratte-Pouils. Afin de préserver la ressource en eau, le PLU doit se conformer aux arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de protection des captages. **Aucun potentiel d'accueil de population ne se situe dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages.** Les terrains sont la propriété du syndicat des eaux EAU 17. La partie nord du bourg se situe dans le périmètre de protection éloignée. Les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral associé au captage est **compatible avec l'habitat, à condition de veiller à la conformité des dispositifs d'assainissement autonome (pour rappel, le bourg est desservi par l'assainissement collectif).**	Les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages sont en zones N (Fontaines bleues) et A (Gratte-Pouils).
INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				Les zones Ua (et secteurs), Uh et Ue couvrent les zones déjà urbanisées. Le projet de révision : - N'ouvre pas de nouvelles zones à l'urbanisation, - Conforte les enveloppes urbaines existantes : mixité de l'habitat et des activités compatibles (Ua, Uar), maintien/développement des équipements et services existants dans le centre-bourg (Ue) et des activités en frange sud du bourg (Uax). Les OAP sectorielles et schémas de principes des secteurs « stade » et « rue des Emereaux » inscrivent des densités bâties à respecter, afin d'optimiser l'espace (tout en veillant au respect du SCoT, des objectifs de modération de la consommation des espaces, cohérence avec la densité bâtie existante, etc.) → *cf. chapitre IV.2.3.*	L'implantation du bâti est encadrée par l'OAP thématique n°1. L'économie parcellaire et l'évolutivité sont encadrées par l'OAP thématique n°2. Ces deux OAP thématiques s'appliquent spécifiquement en zones Ua et Uh.
Développement des mobilités				En zone urbaine, le développement des mobilités en cohérence avec la densification du bourg est assuré par les OAP sectorielles des principales opérations (« stade » et « rue des Emereaux »). En effet, celles-ci intègrent : - Une rubrique « parcours doux » : identification d'emprises exclusivement réservées aux modes doux, déplacements doux facilités, sécurisés, en complément des parcours existants et en lien avec les quartiers, équipements et commerces proches. - Une rubrique « parkings mutualisés » : nombre et emprise des stationnements en cohérence avec les besoins. - Une rubrique « transports en commun » : les secteurs « stade » et « rue des Emereaux » sont tous deux desservis par les transports collectifs scolaires (bourg). Comme mentionné précédemment, le projet de PLU a visé à conforter les enveloppes urbaines existantes, afin de ne pas générer de nouveaux besoins en termes de déplacements, au profit d'une dynamisation du centre-bourg et d'une densification des SDU.	
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Le règlement écrit encadre le développement des énergies renouvelables. En zone urbaine (Ua et secteurs, Uh et Ue), les dispositifs de production de	La conception bioclimatique des bâtiments est encadrée par l'OAP thématique n°4.

				grande ampleur sont interdits (grand éolien, parcs photovoltaïques). Sont autorisés et encadrés (pour assurer une bonne intégration au bâti existant et vis-à-vis de l'espace public) : - Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires ; - Les capteurs solaires thermiques par panneaux ; - Les éoliennes domestiques. En outre, le règlement écrit des zones urbaines encadre les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie : - Le doublage extérieur des façades et toitures - Les menuiseries étanches (fenêtres et volets) - Les pompes à chaleur Les dispositions du règlement écrit sont complétées de l'OAP thématique n°4 (orientations d'aménagement et de programmation relatives aux conceptions bioclimatiques) : optimisation de l'implantation, de l'orientation, de la hauteur, des volumes, végétalisation, etc.	
INCIDENCES SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				La zone Ua (centre-bourg), le secteur Uar (projet secteur « stade ») et la zone Uh (SDU) ont vocation à permettre le développement de l'habitat en vue de répondre au besoin en logements conséquent à la croissance démographique. Dans les chapitres précédents, sont exposées les hypothèses d'évolutions en matière d'accueil de population et besoin en logements correspondants ➔ *Cf. chapitre IV.1.* L'analyse démontre que les espaces résiduels du centre-bourg et des 3 SDU, le programme « stade » dans le bourg, les potentiels dans le parc vacant et par changements de destination sont suffisants pour couvrir les besoins en logements. La production de logements et le développement de l'urbanisation sont encadrés par le règlement des zones et les OAP afin d'optimiser les surfaces aménagées et de veiller au maintien du cadre de vie, à la qualité patrimoniale et paysagère.	
Emplois				Les activités économiques sont autorisées : - En zone Ua (centre-bourg ancien), dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat - Dans le secteur Uax (secteur dédié aux activités économiques, dans lequel les constructions à vocation d'habitation sont interdites) Le projet de PLU permet donc le maintien et le développement des activités existantes.	
Proximité des commerces, services, équipements				Le PLU vise à conforter les enveloppes urbaines existantes afin de ne pas générer de nouveaux besoins en termes de déplacements, au profit d'une dynamisation du centre-bourg : mixité de l'habitat et des activités compatibles (Ua, Uar), maintien/développement des équipements et services existants dans le centre-bourg (Ue) et des activités en frange sud du bourg (Uax).	
Gestion des déchets				Le règlement écrit des zones Ua (et secteurs), Uh et Ue vise à permettre la desserte par les services publics de collecte de déchets (accès, voiries).	

CONCLUSION SUR LES INCIDENCES RESIDUELLES EN ZONE U

Les zones U ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Le projet de PLU s'inscrit dans une démarche globale d'évitement des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Il ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques ;
- Près de 18 ha de zones ouvertes à l'urbanisation (U, AU) dans le précédent PLU ont été reclassés en zone de type A ou N dans le projet de PLU révisé.

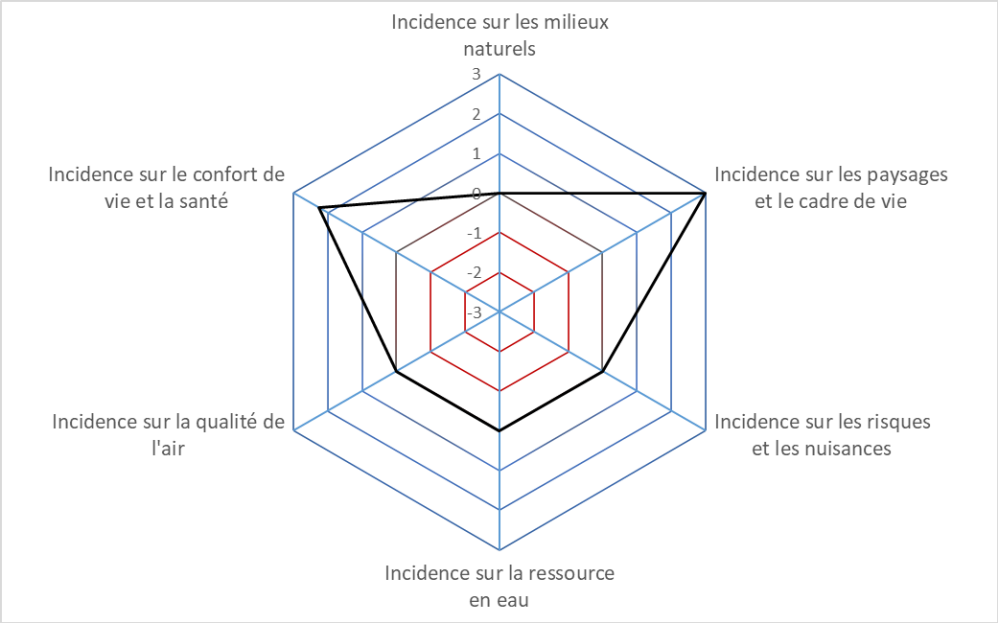
Cette démarche permet :

- D'éviter les composantes de la trame verte et bleue,
- De maintenir des franges urbaines qualitatives d'un point de vue paysager (renforcé par des espaces verts et des haies protégés en limite de l'enveloppe urbaine),
- De ne pas exposer des biens et des personnes aux risques naturels (notamment inondation).

Les zones U (bourg et SDU) visent ainsi à maîtriser l'urbanisation au sein des enveloppes bâties existantes, tout en confortant les activités économiques proches du bourg, dans une démarche de dynamisation du centre ancien de la commune (proximité des services et commerce, favorable au confort de vie et à la réduction des besoins de déplacement en voiture). Seul un emplacement réservé se situe en frange Est du bourg (aménagement d'un espace de stockages pour les ateliers municipaux). Il s'agit d'une bande d'une dizaine de mètres de large et d'une superficie d'environ 600 m², anthropisée, bordée à l'Ouest par la voirie (Chemin de la Ligne) et à l'Est par une haie de thuyas.

La mutualisation des espaces est encadrée réglementairement afin de ne pas créer de nouveaux risques de pollution, ou des nuisances à proximité des habitations.
De même, l'intégration du bâti au paysage et au patrimoine existant est encadrée par le règlement. Outre les prescriptions préservant les espaces verts et les haies, le bourg comprend des arbres et alignements d'arbres protégés. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, à condition d'une bonne intégration au bâti.

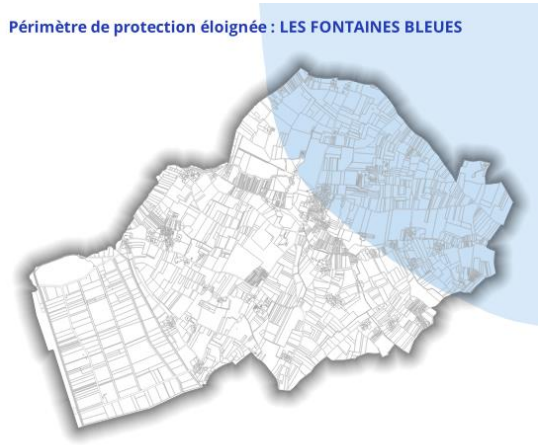
Les projets « stade » et « rue des Emereaux » sont situés en zone d'assainissement collectif et proches des réseaux. Par ailleurs, une attention particulière a été portée aux changements de destination, afin de n'identifier que les bâtiments situés sur des sols favorables à l'assainissement individuel et pouvant satisfaire aux exigences en matière de défense incendie (dispositif existant ou programmé).



Les zones U ont ainsi une incidence positive sur les paysages et le cadre de vie : un bourg conforté, des franges préservées, une intégration des constructions nouvelles maîtrisées…
Elles ont également une incidence positive sur le confort de vie et la santé : le PLU répond aux besoins en logements et permet le maintien et le développement des activités économiques, sans exposer la population à de nouveaux risques, nuisances, pollutions, et en cohérence avec la capacité des réseaux.
Les zones U ont une incidence négligeable (maintiennent à l'état existant) sur les milieux naturels, les risques, les nuisances, la ressource en eau et la qualité de l'air.

VI.4.2 - INCIDENCES DES ZONES A

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS					
Natura 2000 (superposé aux ZNIEFF) : vallée du Taillon, boisements alluviaux, marais côtiers de l'estuaire de la Gironde				La zone A a vocation à protéger les terres à valeur agronomique. Le secteur Ap visent les secteurs sensibles d'un point de vue paysager, notamment en entrées et autour du centre-bourg. Le secteur Ae correspond à l'emprise de le la station d'épuration au sud-est du bourg. La zone A peut couvrir ponctuellement des haies et boisements épars. Elle ne se superpose pas aux milieux naturels à dominante naturelle. Elle évite de fait les milieux d'intérêt remarquable, Natura 2000 (marais côtiers, coteaux, boisements alluviaux…), qui sont couverts par un zonage Nr. Par ailleurs, la zone A permet uniquement le développement des activités agricoles et forestières, avec des limites d'emprise et de distance par rapport aux constructions existantes, etc. Toute construction est interdite en Ap. En ce sens, le règlement du PLU évite le mitage des milieux agricoles.	Les enjeux cités ci-contre sont couverts dans le cadre du PLU révisé : - Par la zone N et le secteur Nr - Par des EBC et des prescriptions au titre de l'article L.151-23 du CU - Par des OAP thématiques
Boisements épars, haies					
Coteaux calcaires et pelouses sèches					
Zones humides					
INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				Les interfaces entre les zones urbanisées et la zone agricole sont protégées par : - Les espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU en zone urbaine (*Cf. chapitre VI.4.1*) - L'OAP thématique n°3 « FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES » ➔ *Cf. chapitre IV.4.2.* Outre les règles de volumétrie et de distance qui encadreront les nouvelles constructions, le règlement écrit de la zone A intègre des dispositions visant à encadrer la qualité architecturale et paysagère du bâti.	
Eléments de paysage / patrimoine naturel					
Espaces publics / verts					
Insertion paysagère des aménagements					
INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Pour rappel, le diagnostic environnemental conclut que la commune de Saint-Dizant-du-Gua est peu soumise aux risques (*cf. chapitre II.4.1.*) : - Inondation : risque faible. Un PPRN « Sud Gironde » est à l'étude (cf PAC Etat 06/2024 submersion annexé au règlement è- annexe k) - Peu de problématiques de remontées de nappe. - Aléa retrait-gonflement des argiles fort principalement en milieu naturel et agricole ; aucune problématique connue à ce jour. L'aléa est nul au niveau du bourg. - Pas de problématique liée aux risques technologiques et industriels connue. **Le PLU n'aura pas pour effet d'augmenter les aléas, ni l'exposition des biens et des personnes.** La zone A est peu superposée à la trame submersion issue du PAC Etat 06/2024. Aucun bâtiment en zone A n'est couvert par la trame submersion. En outre, la zone A est réservée à la destination agricole. Les constructions nouvelles à destination de l'habitat (hors logement de l'exploitant) sont interdites. La zone A n'est donc pas de nature à créer	La zone submersible reportée au règlement graphique couvre les marais et la vallée du Taillon. Ces secteurs sont couverts par le secteur Nr.
Risques industriels					
Exposition des biens et des personnes					

				des nuisances ou conflits d'usage.	
INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				La commune est dotée d'un zonage d'assainissement collectif qui couvre le bourg. Le secteur Ae couvre l'emprise de la station d'épuration. Les règles associées visent à permettre son bon entretien. En-dehors du bourg, les autres secteurs de la commune relèvent tous de l'assainissement individuel. C'est le cas de tous les espaces en zone A. Les anciens bâtiments agricoles identifiés pour **changement de destination potentiel** (16 bâtis identifiés) sont tous hors zonage d'assainissement collectif, **avec aptitude des sols à l'assainissement autonome peu favorable, favorable, très favorable** (ont été exclus les potentiels avec une aptitude des sols à l'ANC défavorable).	
Gestion des eaux pluviales				Toutes les zones du PLU sont couvertes par des règles encadrant la gestion des eaux pluviales. Les potentiels de reconquête de la vacance et de changement de destination, sont intégralement encadrés par les dispositions du règlement écrit (toutes zones).	
Ressource en eau potable				La zone A couvre le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines bleues et le périmètre de protection rapprochée de Gratte-Pouils. Le périmètre de protection éloignée des Fontaines Bleues recouvre près de 30% de la surface communale. Les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral associé au captage est **compatible avec l'habitat, à condition de veiller à la conformité des dispositifs d'assainissement autonome.**  *Situation de la commune vis-à-vis du périmètre de protection éloignée (30% de la surface communale)* S'agissant du captage de Gratte-Pouils, il est entouré d'un périmètre commun de protection immédiate et rapprochée d'une superficie de 4 884 m². Les terrains	Les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage des Fontaines bleues sont en zones N.

				sont acquis et gérés par EAU17.	
INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				La zone A n'a pas vocation à développer l'habitat, les services, les commerces de proximité, etc. Le règlement de la zone A vise à limiter le mitage des espaces agricoles.	
Développement des mobilités				La zone A n'aura pas d'effet significatif sur les besoins en mobilité.	
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Le règlement écrit encadre le développement des énergies renouvelables. Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sont autorisés en zone A (interdits en secteurs Ap et Ae) sous conditions et en cohérence avec le Code de l'urbanisme. Sur les constructions, sont autorisés et encadrés (pour assurer une bonne intégration au bâti existant et vis-à-vis de l'espace public) : - Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires ; - Les capteurs solaires thermiques par panneaux ; - Les éoliennes domestiques. En outre, le règlement écrit des zones urbaines encadre les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie : - Le doublage extérieur des façades et toitures - Les menuiseries étanches (fenêtres et volets) - Les pompes à chaleur	La conception bioclimatique des bâtiments est encadrée par l'OAP thématique n°4.
INCIDENCES SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				La zone A n'a pas vocation à créer de l'habitat. Seuls quelques bâtiments pouvant changer de destination ont été identifiés en zone agricole.	
Emplois				La zone A a vocation à permettre le développement des activités agricoles. Toute autre activité économique est interdite par le règlement écrit.	
Proximité des commerces, services, équipements					
Gestion des déchets				Le règlement écrit de la zone A (et secteurs associés) vise à permettre la desserte par les services publics de collecte de déchets (accès, voiries).	

CONCLUSION SUR LES INCIDENCES RESIDUELLES EN ZONE A

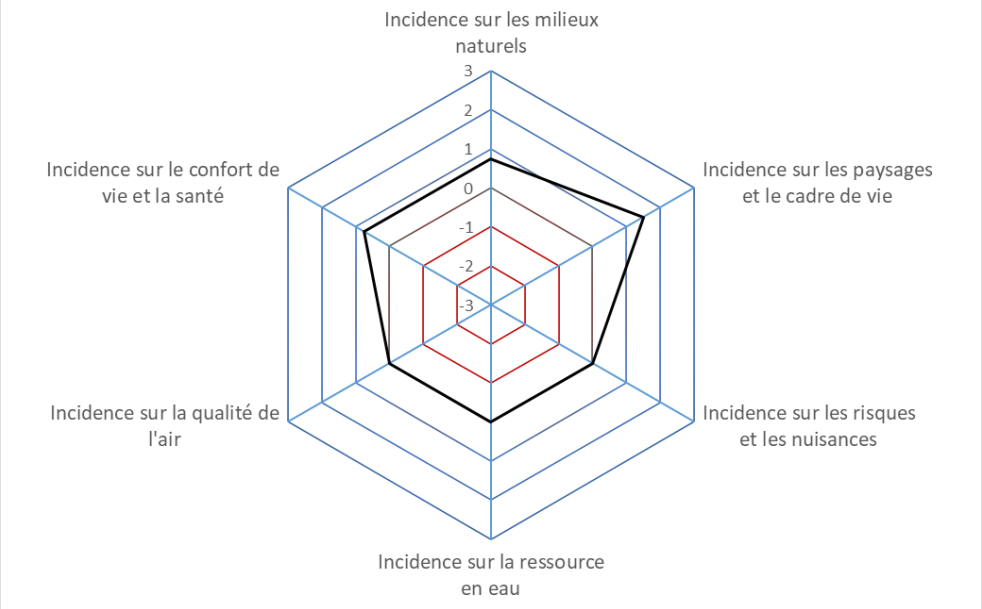
La zone A et ses secteurs ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

La zone A a vocation à :

- Protéger les terres à valeur agronomique
- Préserver les composantes de la trame verte et bleue (principalement haies et boisements épars)
- Encadrer l'évolution du bâti en lien avec le patrimoine et le paysage
- Permettre le développement des activités agricoles et forestières
- Eviter le mitage des espaces agricoles

Pour cela, le règlement de la zone A n'autorise que (rappels du chapitre V.1.6.) :

- Les constructions à usage agricole (et forestier), CUMA
- Le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation (hors espaces proches du rivage)
- Les logements non permanents aménagés dans des bâtiments existants
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions (loi ALUR et Loi Littoral)
- La création de logement par changement de destination



La zone A ne couvre pas les espaces à dominante naturelle, d'intérêt remarquable, Natura 2000… Outre les règles de la zone A, les haies constitutives de la trame verte et bleue sont protégées au titre de l'article L.151-23 du CU et les boisements formant des réservoirs de biodiversité (anciennes chênaies éparses) sont identifiés au titre des EBC.
De plus, le règlement de la zone A encadre l'intégration des constructions et aménagements nouveaux (volumétrie, distance à l'existant, qualité architecturale, intégration des dispositifs d'énergie renouvelable…). Le secteur Ap couvre des espaces non bâtis et y interdit toute construction afin de maintenir la qualité paysagère en entrée de bourg.
La zone A tend à avoir une incidence positive sur la trame verte et sur le paysage.

Du fait de sa délimitation graphique et de son règlement écrit, la zone A évite les zones à risque de submersion et ne crée pas de nouvelle nuisance.
La zone A n'est pas desservie par l'assainissement collectif, toutefois les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ont fait l'objet d'une attention particulière, afin de n'identifier que les bâtiments situés sur des sols favorables à l'assainissement individuel et pouvant satisfaire aux exigences en matière de défense incendie (dispositif existant ou programmé). Par ailleurs, le secteur Ae couvre l'emprise de la station d'épuration. Les changements de destination sont compatibles avec les dispositions de l'arrêté du périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines Bleues.
Enfin, la zone A conforte les activités et les emplois liées à l'agriculture.
Au regard de ces éléments, la zone A a une incidence positive sur le confort de vie et la santé.

La zone A et ses secteurs ont une incidence négligeable (maintiennent à l'état existant) sur les risques, les nuisances, la ressource en eau et la qualité de l'air.

VI.4.3 - INCIDENCES DES ZONES N

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS					
Natura 2000 (superposé aux ZNIEFF) : vallée du Taillon, boisements alluviaux, marais côtiers de l'estuaire de la Gironde				Le site Natura 2000 composé de la ZSC « Marais et falaises des coteaux de Gironde » et de la ZPS « Estuaire de Gironde : Marais de la rive Nord » est protégé par le secteur Nr : toute construction y est interdite. En outre, le site Natura 2000 est protégé au titre : - Des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral - Des Espaces Boisés Classés (boisements alluviaux) Seuls les écarts bâtis strictement délimités ont été exclus du zonage Nr et classés en N (qui permet une évolution limitée des habitations existantes : extensions et annexes).	
Boisements épars, haies				Les boisements constitutifs de la trame verte et bleue et d'intérêt paysager ont fait l'objet d'un travail de repérage. Plusieurs chênaies éparses, situées hors du site Natura 2000, ont été identifiées et protégées au titre des EBC. Lorsqu'elles forment un corridor écologique en lien avec le site Natura 2000, elles ont été couvertes par un zonage N, en continuité du secteur Nr. La protection de la trame verte, en lien avec ces boisements épars et avec le site Natura 2000 a été renforcée par le repérage et la protection des haies au titre de l'article L.151-23 du CU. Le repérage repose sur : - Les haies protégées dans le PLU en vigueur, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme et au titre des EBC. En effet, un classement en EBC sur un long linéaire peut s'avérer bloquant pour les aménagements ponctuels (sécurisation, entretien des voiries, création d'un accès…), d'autant plus au regard du contexte agricole de la commune (accès aux parcelles, largeur à maintenir pour passage des engins agricoles…). - Des prospections sur l'ensemble de la commune En complément du zonage, l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques » dispense des prescriptions visant le bon entretien et le renforcement de la trame bocagère sur l'ensemble du territoire.	
Coteaux calcaires et pelouses sèches				Les coteaux calcaires et les pelouses sèches les plus remarquables sont intégrés au site Natura 2000 et par conséquent au secteur Nr, qui vise l'évitement total des milieux naturels les plus sensibles. En complément, l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques » comprend un volet dédié à la préservation des pelouses calcicoles et des corridors écologiques qui les connectent. Au vu de la protection existante sur les coteaux, cette OAP a davantage une portée pédagogique : connaissance des sensibilités et menaces qui pèsent sur les pelouses calcicoles, situation sur la commune et continuités écologiques à préserver, actions à proscrire pour sauvegarder les pelouses calcicoles, etc.	
Zones humides				La commune ne dispose pas d'un inventaire des zones humides. Pour rappel, le SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés » prévoit que le zonage du PLU soit compatible avec les objectifs de préservation des zones humides, sans soumettre à l'obligation d'un	

				inventaire communal (celui-ci étant abordé en tant que recommandation). Dans le cadre du PLU de Saint-Dizant-du-Gua : - Les marais côtiers et la vallée alluviale du Taillon (Natura 2000) sont protégés par le secteur Nr, - Aucune zone n'est ouverte à l'urbanisation. Les potentiels urbanisables sont compris dans l'enveloppe urbaine, déjà anthropisés et aménagés (ancien stade, jardins, changements de destination…).	
INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				Les interfaces entre les zones urbanisées et la zone naturelle sont protégées par : - Les espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU en zone urbaine (*Cf. chapitre VI.4.1*) - L'OAP thématique n°3 « FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES » (*Cf. chapitre IV.4.2.*) Le règlement écrit de la zone N intègre des dispositions visant à encadrer la qualité architecturale et paysagère du bâti : - En zone N : annexes et extensions des habitations existantes - Secteur Ne : aménagements du cimetière et aire de stationnement, loisirs au sud du bourg. Ce secteur comprend un emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière. Il prend place sur une bande d'environ 15 mètres, enclavée entre le cimetière et la voirie. Les constructions sont interdites dans le secteur Nr (espaces remarquables).	
Eléments de paysage / patrimoine naturel					
Espaces publics / verts					
Insertion paysagère des aménagements					
INCIDENCES SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				La zone submersible reportée au règlement graphique couvre les marais et la vallée du Taillon. Ces secteurs sont couverts par le secteur Nr.	
Risques industriels				Pour rappel, le diagnostic environnemental conclut que la commune de Saint-Dizant-du-Gua est peu soumise aux risques (*cf. chapitre II.4.1.*) : - Inondation : risque faible. Un PPRN « Sud Gironde » est à l'étude. - Peu de problématiques de remontées de nappe. - Aléa retrait-gonflement des argiles fort principalement en milieu naturel et agricole ; aucune problématique connue à ce jour. L'aléa est nul au niveau du bourg. - Pas de problématique liée aux risques technologiques et industriels connue. **Le PLU n'aura pas pour effet d'augmenter les aléas, ni l'exposition des biens et des personnes.** La zone N est régie par une règle générale d'inconstructibilité. Elle n'aura pas pour effet de créer une exposition nouvelle de personnes ou de biens, ni de créer des nuisances ou conflits d'usage.	
Exposition des biens et des personnes					
INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				La commune est dotée d'un zonage d'assainissement collectif qui couvre le bourg. Les autres secteurs de la commune relèvent tous de l'assainissement individuel. C'est le cas de tous les espaces en zone N. Les anciens bâtiments agricoles identifiés pour **changement de destination potentiel** (16 bâtis identifiés) sont tous hors zonage d'assainissement collectif, **avec aptitude des sols à l'assainissement**	

				autonome peu favorable, favorable, très favorable (ont été exclus les potentiels avec une aptitude des sols à l'ANC défavorable).	
Gestion des eaux pluviales				Toutes les zones du PLU sont couvertes par des règles encadrant la gestion des eaux pluviales. Les potentiels de reconquête de la vacance et de changement de destination, sont intégralement encadrés par les dispositions du règlement écrit (toutes zones).	
Ressource en eau potable				La zone N couvre les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage des Fontaines bleues. À noter que les terrains inclus dans les périmètres immédiat et rapproché sont la propriété d'EAU17. Le règlement de la zone N (et ses secteurs) interdit les nouvelles constructions.	
INCIDENCES SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				La zone N n'a pas vocation à développer l'habitat, les services, les commerces de proximité, etc. Elle interdit toutes nouvelles constructions et n'autorise que le développement limité de l'existant (sauf secteur Nr).	
Développement des mobilités				La zone N ne créera pas de nouveaux besoins en mobilité.	
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				A l'instar de la zone A, la zone N autorise sous conditions les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (interdits dans les secteurs Nr et Ne). Sur les constructions, sont autorisés et encadrés (pour assurer une bonne intégration au bâti existant et vis-à-vis de l'espace public) : - Les capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires ; - Les capteurs solaires thermiques par panneaux ; - Les éoliennes domestiques. En outre, le règlement écrit des zones urbaines encadre les constructions, installations, ouvrages et travaux favorisant l'économie d'énergie : - Le doublage extérieur des façades et toitures - Les menuiseries étanches (fenêtres et volets) - Les pompes à chaleur	La conception bioclimatique des bâtiments est encadrée par l'OAP thématique n°4.
INCIDENCES SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				La zone N n'a pas vocation à créer de l'habitat.	
Emplois				La zone N n'a pas vocation à développer l'économie et l'emploi.	
Proximité des commerces, services, équipements					
Gestion des déchets				Le règlement écrit de la zone N vise à permettre la desserte par les services publics de collecte de déchets (accès, voiries).	

CONCLUSION SUR LES INCIDENCES RESIDUELLES EN ZONE N

La zone N et ses secteurs ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

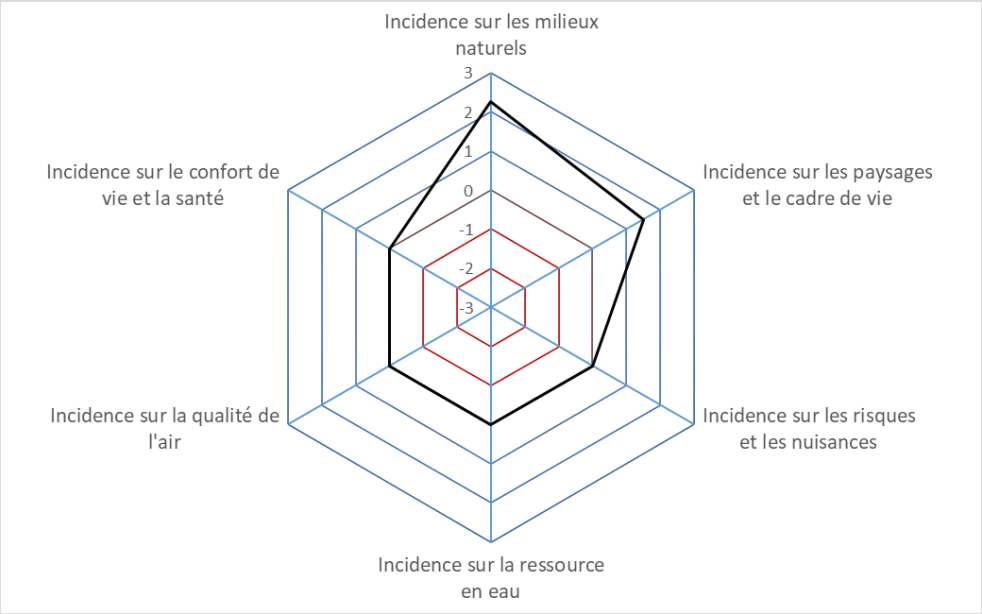
La zone N comprend deux sous-secteurs.
Le secteur Ne correspond au cimetière et aire de stationnement/de loisirs en entrée Sud du bourg. Il comprend un emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière. Il prend place sur une bande d'environ 15 mètres, enclavée entre le cimetière et la voirie. Ce projet et l'espace dédié à l'aménagement d'une zone de stockage pour les ateliers municipaux mentionné précédemment (Ue) constituent les deux seuls emplacements réservés inscrits au PLU révisé.
Le secteur Nr correspond aux zones naturelles en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral. Il couvre :

- Les milieux naturels les plus remarquables et sensibles du territoire communal : marais côtiers de l'estuaire de la Gironde, vallée du Taillon, boisements alluviaux, coteaux calcaires…
- La zone soumise à l'aléa submersion à court et long termes (PAC Etat 06/2024), reportée au règlement graphique, qui couvre les marais et la vallée du Taillon.

Les zones N du PLU instaure une règle générale d'inconstructibilité. Elles n'autorisent que l'extension et les annexes à l'existant, et les changements de destination (zone N, hors secteurs Ne et Nr), les équipements collectifs (secteur Ne), ainsi que les aménagements compatibles avec la Loi littoral (secteur Nr). Après arrêt du PLU et la phase de consultation des PPA, il a été ajouté une mention dans le règlement écrit pour renforcer la protection des zones humides au sein de la zone Nr (affouillements et exhaussements interdits sauf recréation de zone humide, entretien de cours d'eau, application de la doctrine de lutte contre le risque d'inondation, etc…).

Ces règles sont complétées par :

- Les prescriptions protégeant les haies constitutives de la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du CU
- Les Espaces Boisés Classés (identifiés au sens de la Loi littoral ou pour leur intérêt au regard de la TVB et des paysages)
- L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques »



La zone N et ses secteurs ont une incidence positive sur les milieux naturels et les paysages : réduction des zones constructibles au profit d'une règle d'inconstructibilité et une protection stricte des espaces naturels, préservation de la trame verte et bleue, respect de la Loi Littoral…
Le secteur Nr couvre les paysages caractéristiques de la commune, perceptibles à large échelle (boisements alluviaux, coteaux, marais…) et la zone N couvre en complément les boisements épars (chênaies anciennes identifiées EBC) formant une continuité avec la vallée du Taillon.

La zone N couvre les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage des Fontaines bleues.
Du fait des règles d'inconstructibilité, elle n'induira pas de nouveaux besoins en termes de mobilités et de déplacements.

La zone N et ses secteurs ont donc une incidence négligeable (maintiennent à l'état existant) sur les risques, les nuisances, la ressource en eau et la qualité de l'air.

VI.4.4 - LES INCIDENCES DU PLU REVISE SUR LE RESEAU NATURA 2000

- **Détérioration/destruction des habitats**

La richesse écologique de la commune de Saint-Dizant-du-Gua telle qu'elle a été présentée dans l'état initial de l'environnement mérite d'être préservée et a fait l'objet d'une attention toute particulière. La totalité des espaces naturels du réseau Natura 2000 (ZSC et ZPS marais et falaises de l'estuaire de la Gironde) est zonée Nr, exceptés :

- Le périmètre de protection de captage des Fontaines bleues (terrains acquis par EAU17), zoné en N,
- L'ensemble bâti, continu et aménagé de Saint-Nicolas, zoné en N.

Les règles du secteur Nr (espaces remarquables) conditionnent les évolutions du sol au respect de la Loi Littoral. La zone N, moins stricte que le zonage Nr, permet une évolution limitée de l'existant.

Le projet de PLU n'aura donc pas pour conséquence de détériorer ou de détruire des habitats d'intérêt communautaire.

- **Destruction d'espèces**

Dans le projet de PLU, aucun habitat d'espèces protégées n'a été retenu pour être à court ou long terme urbanisé.
Les habitats les plus sensibles d'un point de vue écologique (marais côtiers de l'estuaire de la Gironde, coteaux calcaires, vallée du Taillon, boisements alluviaux…) font tous l'objet d'un zonage de type N (très majoritairement Nr ; cf. paragraphe précédent) qui vise à restreindre la constructibilité.

La protection des haies (au titre de l'article L.151-23 du CU) et des boisements (au titre des Espaces Boisés Classés) contribue à maintenir des milieux favorables aux espèces.

Le projet de PLU n'est donc pas susceptible d'occasionner la destruction d'espèces d'intérêt communautaire.

- **Rejet/prélèvement dans le milieu naturel**

Le projet de PLU ne prévoit aucun prélèvement nouveau dans le milieu naturel. En revanche, le PLU va nécessiter des rejets d'eaux pluviales et usées.

Concernant les eaux pluviales, le règlement écrit prévoit que :

- Les eaux pluviales soient gérées prioritairement à la parcelle,
- Les aménagements prévoient des dispositifs dimensionnés pour la collecte des eaux pluviales, avec si possible infiltration,
- Les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie soient privilégiées,
- Dans un second temps, et faute d'alternative liée à la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux, les eaux de pluie seront rejetées au réseau public existant.

Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval.

Concernant les eaux usées, seul le bourg est couvert par un zonage d'assainissement collectif. Les autres secteurs de la commune relèvent tous de l'assainissement individuel.
La capacité résiduelle de la station d'épuration de la commune est estimée à 96 EH (équivalent habitant). Le potentiel de production en logements dans le bourg permettra l'accueil de 70/72 habitants à l'année.
La capacité de la station d'épuration est donc suffisante pour traiter les eaux usées qui seraient nouvellement générées si l'ensemble du potentiel en logements permis dans le cadre du PLU était réalisé.
De plus, les anciens bâtiments agricoles identifiés pour changement de destination ont fait l'objet d'une attention particulière, afin de n'identifier que les bâtiments situés sur des sols peu favorable, favorable, très favorable à l'assainissement individuel.

Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité du milieu aquatique.

- **Effets repoussoirs, nuisances sonores et nuisances visuelles**

Le projet de PLU ne prévoit aucun secteur à projet (ouverture à l'urbanisation, création d'un STECAL, d'une zone d'activité économique, etc.) à proximité du réseau Natura 2000. La constructibilité se limitera à l'enveloppe urbaine du bourg et des SDU. Aucune zone ne sera ouverte à l'urbanisation en extension.
Par conséquent, le projet de PLU n'occasionnera pas d'augmentation de la fréquentation sur les sites à enjeux écologiques.

Le projet de PLU ne permettra le développement d'aucune activité nouvelle susceptible d'occasionner un effet repoussoir, que ce soit par des nuisances sonores, vibratoires, olfactives, visuelles, etc.

CHAPITRE 7 - COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »

D'après l'article précédemment cité, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du même code, à savoir :

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),
Les plans de mobilité,
Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6, à savoir :

Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),

Les chartes des parcs naturels régionaux (sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET),

Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux,

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),

Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),

Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans,

Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
Les schémas régionaux des carrières,
Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime,
Le schéma régional de cohérence écologique,
Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement,
Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **prendre en compte** les documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le SCoT HAUTE SAINTONGE a été approuvé le 20/02/2020. À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU doit être compatible avec le SCoT et le PCAET. La compatibilité avec ces documents de portée supérieure au PLU est présentée en suivant.

En complément, il est également exposé la compatibilité du projet de PLU avec les documents approuvés ultérieurement au SCoT :

- **Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020**
- **Le SDAGE Adour-Garonne, approuvé le 10 mars 2022**
- **Le PGRI Adour-Garonne, approuvé le 10 mars 2022**

VII.1 - COMPATIBILITE PLU / SCOT HAUTE SAINTONGE

Le rapport de compatibilité du PADD avec le DOO du SCOT

Objectifs du DOO du SCOT	Compatibilité du PLU
Valoriser la qualité du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement. **Préserver et valoriser le cadre paysager.** **Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources.** **Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances.**	**Oui :** le projet de PLU garantit le maintien des paysages remarquables et la biodiversité, de la commune. Notamment en respectant la Trame Verte et Bleue intercommunale et communale, et en appliquant la loi Littoral : équilibre des zones A et N, EBC, espaces proches du rivages, espaces remarquables, coupures à l'urbanisation. Le PLU identifie des espaces verts, jardins, arbres et haies à maintenir. Il prévoit des orientations OAP sectorielles et thématiques pour favoriser la meilleure insertion des projets (stade, rue des Emereaux) et des interfaces agricoles (fonds de jardins, clôtures…) Il protège également le patrimoine architectural (repérage sur plan et règles adaptées). Le PLU tient compte des risques : - notamment du risque inondation en bord d'estuaire - en limitant la constructibilité et les nuisances : - encadrement des activités économiques dans le bourg
Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique **Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités.** **Accompagner le développement de la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables.** **Articuler le développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et de l'environnement**.	**Oui** : le projet de PLU encadre les dispositifs de production ou d'économie d'énergie, afin de tenir compte des autres enjeux (notamment paysagers et patrimoniaux).
Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant. **Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire.** **Amplifier l'offre thermale et diversifier les activités éco-touristiques.** **Soutenir les filières économiques existantes et émergentes.**	**Oui :** Les objectifs retenus sont de maintenir les commerces, services et activités existantes dans le bourg et de permettre leur développement. Ces activités sont conditionnées pour favoriser la dynamisation du centre bourg pour les commerces de proximité et éviter les nuisances d'activités non adaptées aux tissu ancien du bourg et résidentiel. Il n'y a aucun projet de zone d'activité, en dehors du maintien avec extension limitée des activités existantes dans le bourg. La diversification touristique est également prise en compte en permettant le changement de destination d'anciens bâtiments (en zones A et N) afin de permettre la réhabilitation de ce patrimoine et éventuellement l'émergence des gîtes ruraux.

	La filière agricole est prise en compte, le zonage zone A tient compte des bâtiments/projets existants, sans être contraire à la loi Littoral. Le règlement du zonage N (et indicé) prend en compte les besoins agricoles également.
Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire. **Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.** **Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles.** **Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.** **Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.**	**Oui** : le projet de PLU fait le lien entre « développement de l'habitat » et des « mobilités douces ». Le PLU en permettant une offre diversifiée en logements tient compte des besoins variables selon la typologie/structure de population. Il privilégie le renforcement du pôle « bourg » aggloméré au sens de la Loi littoral et permet l'accueil de quelques habitations dans les 3 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés au SCOT et délimités au PLU. Le PLU permet le renforcement commercial de proximité du centre bourg.

Thématiques	Objectifs SCOT : DOO	PROJET DE PLU REVISE
Armature urbaine	**Saint—Dizant-du-Gua est identifiée comme « commune rurale » ».** Il s'agit des communes n'offrant pas ou peu d'équipements ou de services à la population. Part des logements à construire dans l'enveloppe urbaine : 45% et en extension 55%	100 % des futurs logements seront réalisés dans l'enveloppe aménagées/urbaine du bourg et des 3 SDU (ou par changements de destination, ponctuellement)
Respecter la qualité urbaine des entrées de villes et villages	« Travailler les lisières urbaines, transitions paysagères et environnementales entre les espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels. Il s'agit de prévoir non seulement le mode d'implantation, bosquet ou alignement, mais aussi le type, arbres de haute tige, arbustes, haies arbustives ou autres en prenant en compte les enjeux agricoles en lisière. »	- enjeux inscrits au PADD - préservation d'une ceinture verte paysagère autour du noyau du village (espaces ouverts au nord et à l'est, espace boisé au sud et à l'ouest), - préservation de jardins et de trames végétales en interface avec les espaces naturels ou agricoles - OAP et règlement écrit permettant le maintien de bande tampon. - OAP thématiques et sectorielle, intégrant ces enjeux.
Biodiversité et TVB	Les coupures vertes identifiées par les collectivités seront réglementées de manière à préserver le caractère naturel ou agricole de ces espaces. Ces zones tampons non urbanisables ne sont pas sans vocation et pourront être gérées comme espaces agricoles, naturels, ludiques ou sportifs, selon les circonstances géographiques propres à chaque territoire.	- le zonage identifie les coupures d'urbanisation (au sens de la loi Littoral) et les matérialise par un zonage N ou A (coupures au sens de la loi littorale ou non) - concernant les masses boisées et forêts, le PLU propose des EBC sur les bois d'intérêt écologiques et les classe zone N.
Mise en œuvre de la loi Littoral	Le SCOT (carte DOO) a cartographié en espaces remarquables les abords de l'estuaire et le coteau, incluant les sites et groupes d'habitations suivants : - Les Beaupins, - Saint Nicolas, - Le Moulin de Paille autour de la zone Natura 2000,	Le PLU délimite les espaces remarquables sans suivre exactement les limites indicatives des cartes SCOT, - en intégrant Natura 2000 - en excluant les secteurs qui n'ont pas les caractéristiques environnementales et paysagères « remarquables », notamment:

Thématiques	Objectifs SCOT : DOO	PROJET DE PLU REVISE
	- entre Morisset et Chez Moquet - Entre la Balinière et Le Sap Globalement l'espace remarquable suit les limites des zones Natura 2000. Mais le PLU peut ajuster, en le justifiant les limites au PLU. La carte du SCOIT reste indicative et les limites Natura 200 n'ont pas toujours été suivies, parfois l'espace remarquable dépasse l'emprise Natura 2000.	- Le Sap (SDU) - St Nicolas - Les Ebaupins - terres agricoles sud-ouest
	Les espaces proches du rivage ('EPR) (article L.121-13 du code de l'urbanisme) identifiées sur les cartes du SCOT, élargies entre l'arrêt et l'approbation du SCOT, intègrent certaines exploitations agricoles. Le SCOT a élargi les espaces proches du rivage aux sites suivants entre l'arrêt et l'approbation du SCOT : - les Beaupins, - La Haute et la base côte - Saint Nicolas - Le Moulin de Paille - La Daugaterie - Balavoine, - Perroton, - Le Pinier même sur des espaces sans covisibilité avec l'Estuaire et à distance **Le report strict au PLU de ces ERP rendrait impossible la possibilité de dérogation pour constructions (article L. 121-10 du CU).** = **risque de blocage de projets agricoles** autour des sièges d'exploitation et sur terres agricoles au-delà de la ligne de crête	**<u>La proposition d'ERP faite dans le cadre du diagnostic PLU prenant en compte les covisibilités, et donc suivant la ligne de coteau sans aller au-delà.</u>** Au nord de la commune il y a des vues, mais la distance est telle qu'on a sorti de l'EPR les quelques secteurs concernés.
	Identification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) : - La Grande Motte - La Petite Motte - Le Sap	Délimitation et classement des SDU en Uh
Mise en œuvre de la loi Littoral	Coupures à l'urbanisation en page 26 du DOO il est précisé qu'elles ne peuvent pas être clairement identifiées par le SCOT cependant page 25 du DOO elles sont cartographiées. La précision est faible.	Le PLU identifie les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral, avec zonages de types A ou N
Assainissement	///	///

VII.2 - PCAET HAUTE SAINTONGE APPROUVE LE 31/03/2021

Programme d'actions du PCAET	**Compatibilité PLU révisé**
AXE 1 : VERS UN TERRITOIRE EXEMPLAIRE QUI PILOTE LE PCAET	
1.01 Suivre, animer et évaluer le PCAET	Non directement concerné
AXE 2 : VERS UN TERRITOIRE SOBRE ET QUI DEVELOPPE SES ENERGIES RENOUVELABLES	
2.01 Etablir un diagnostic énergétique du patrimoine bâti dans les collectivités	Concernant les énergies renouvelables, le PLU : - Permet le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein des zones U s'ils s'intègrent au bâti existant : capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires, capteurs solaires thermiques par panneaux, éoliennes domestiques (les projets de grande ampleur, tels que le grand éolien et les parcs photovoltaïques sont interdits dans les zones urbaines). - Permet le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein de la zone A, y compris les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique (ces dispositifs sont en revanche interdit au sein des sous-secteurs : Ap pour la préservation des paysages, Ae réservé aux équipements de la station d'épuration). - Permet le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable au sein de la zone N, selon les mêmes dispositions qu'en zone A (ils sont en revanche interdits au sein du secteur Nr, qui délimite les espaces remarquables).
2.02 Accompagner les particuliers dans la rénovation des logements	
2.03 Inciter les propriétaires bailleurs à rénover les logements mis en location	
2.04 Favoriser l'autonomie des logements neufs et existants	
2.05 Développer le stockage d'électricité à l'échelle individuelle et collective	
2.06 Communiquer et informer le grand public sur les énergies renouvelables	
2.07 Mettre en œuvre et suivre le programme d'action TEPOS 2019/2021	
2.08 Faire connaitre et valoriser l'énergie du sol (chaud et froid)	
2.09 Etablir un plan de déploiement du PV sur les zones éligibles (anciennes carrières, friches, parking ...)	
2.10 Faire en sorte que les capacités de raccordement électriques sur les postes sources du territoire soient en adéquation avec les besoins dans le nouveau plan S3REnr	
2.11 Développer les énergies renouvelables thermique (chaufferie bois avec ou sans réseau, géothermie sur nappe ou sondes, solaire thermique)	
2.12 Développer localement la production de combustibles renouvelables	
2.13 Développer le solaire thermique dans les entreprises et les logements	
2.14 Créer une filière locale de production de CSR (Combustible Solide de Récupération) pour nos industries	
2.15 Organiser des évènements transition énergétique à destination des entreprises	
AXE 3 : VERS UN TERRITOIRE QUI DEVELOPPE UN NOUVEAU MODE DE MOBILITE	
3.01 Poursuivre le déploiement des bornes de recharge électrique	Concernant la mobilité, le projet de PLU vise à conforter les enveloppes urbaines existantes (bourg et SDU) et dynamiser le centre-bourg historique. Il tend ainsi vers un objectif de réduction de l'usage de la voiture. En cohérence, les projets « stade » et « rue des Emereaux » sont encadrés par des OAP sectorielles qui intègrent : - Une rubrique « parcours doux » : identification d'emprises exclusivement réservées aux modes doux, déplacements doux facilités, sécurisés, en complément des parcours existants et en lien avec les quartiers, équipements et commerces proches. - Une rubrique « parkings mutualisés » : nombre et emprise des stationnements en cohérence avec les besoins. - Une rubrique « transports en commun » : les secteurs « stade » et « rue des Emereaux » sont tous deux desservis par les transports collectifs scolaires (bourg).
3.02 Promouvoir les déplacements à vélo	
3.03 Promouvoir l'auto-stop organisé et sécurisé	
3.04 Développement de l'usage du covoiturage et des solutions d'auto-partage	
3.05 Améliorer la desserte en transport en commun sur le territoire *Créer la gare LGV de Neuvicq pour désengorger Bordeaux*	

Programme d'actions du PCAET	**Compatibilité PLU révisé**
AXE 4 : VERS UN TERRITOIRE QUI S'ADAPTE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	
4.01 Réaliser un diagnostic des potentiels d'adaptation du territoire	Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques. Dans le respect de la Loi Littoral et de la Loi Climat et Résilience, près de 18 ha de zones ouvertes à l'urbanisation (U, AU) dans le précédent PLU ont été reclassés en zone de type A ou N dans le projet de PLU révisé. Les zones A et N du projet de PLU visent à préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers, au moyen de règles limitant la constructibilité. Aux zones A et N s'ajoutent des prescriptions visant le maintien et la protection d'espaces verts (bourg et SDU : franges urbaines, îlots verts en cœur de bourg, parc du château de Beaulon…), des haies supports de trame verte et bleue, de boisements (au titre des Espaces Boisés Classés : boisements alluviaux et chênaies éparses). Complémentairement au règlement graphique, l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques » prévoient des prescriptions visant : - L'entretien et le renforcement de la trame bocagère, - La préservation des pelouses calcicoles, - Le maintien d'espaces végétalisés et perméables dans les secteurs urbanisés.
4.02 Végétaliser les espaces publics avec des essences locales et adaptées au futur climat	
4.03 Economiser la ressource en eau	
4.04 Faire évoluer les pratiques agricoles pour limiter la consommation en eau	
4.05 Sensibiliser et proposer des formations aux agriculteurs et aux jeunes agriculteurs sur les nouvelles pratiques culturales	
4.06 Favoriser le stockage carbone dans les sols agricoles	
4.07 Communiquer, sensibiliser le grand public sur le stockage carbone	
4.08 Structurer une filière bois durable (filière bois d'œuvre, bois industrie et bois énergie)	
4.09 Communiquer et former les artisans et les maitres d'œuvre sur les éco-matériaux	
4.10 Etudier la mise en place d'une filière de production d'éco-matériaux sur le territoire	
AXE 5 : VERS UN TERRITOIRE PRESERVE OU IL FAIT BON VIVRE	
5.01 Eduquer et sensibiliser les scolaires et les consommateurs à la réalité de la production agricole	Non directement concerné
5.02 Protéger et restaurer les zones humides	Les marais de l'estuaire de la Gironde et la vallée alluviale du Taillon sont classés en Nr (espaces naturels remarquables). Les zones humides prélocalisées sont en très large majorité en zonage de type N (principalement Nr). Le PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation en extension. Aucun changement de destination n'est situé sur la prélocalisation des zones humides. Les projets d'aménagement du bourg (« stade » et « rue des Emereaux ») se situent en-dehors des enveloppes prélocalisées.
5.03 Mettre en place le plan de prévention des déchets pour réduire les déchets et développer le taux de recyclage	Le règlement écrit des zones vise à permettre la desserte par les services publics de collecte de déchets (accès, voiries).
5.04 Améliorer la qualité de l'air dans les écoles (transposable à d'autres lieux comme logement, bureau…)	Le projet de PLU met en place des dispositions visant le maintien voire une amélioration de la qualité de l'air à travers : - La préservation des espaces naturels, - L'optimisation des espaces et la dynamisation du centre-bourg afin de réduire l'usage de la voiture, - La mise en place de cheminements doux dans les futures opérations (« stade » et « rue des Emereaux »), - Le développement des énergies renouvelables et la conception bioclimatiques des bâtiments.
5.05 Réaliser un état des lieux de la qualité de l'air sur le territoire	La qualité de l'air est développée dans l'état initial de l'environnement.

VII.3 - SRADDET NOUVELLE AQUITAINE APPROUVE LE 27/03/2020

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU révisé
I- Développement urbain durable et gestion économe de l'espace	
RG1- Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	OUI Le PLU prévoit 100 % de la production de logements projetée dans les enveloppes urbaines en intensification ou en changements de destination d'anciens bâtis agricoles) Aucun logement prévu en « extension ». *Le SRADDET fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation des espaces NAF ; cet objectif doit être analysé à l'échelle régionale, pas à l'échelle de chaque PLU (ni de chaque SCOT) : les objectifs du PLU doivent s'en approcher au maximum.* **Le PADD fixe ses objectifs de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :** - **Aucune tension urbaine pour l'habitat (espaces NAF)** - **objectif de modération : de l'ordre de 57 % de l'artificialisation des sols, DANS AUCUNE SURFACE EN ETALEMENT URBAIN POUR L'HABITAT** - **environ 1 hectare de renouvellement urbain sur l'ancien stade communal dans le centre-bourg**
RG2- Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	OUI Maîtrise de la zone d'activités et sans commerces autorisés Confortement du centre bourg « Ua » pour les commerces
RG3- Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.	OUI Prise en compte projet d'équipements communaux Zonage Ue dédié aux équipements structurants dont pôle « mairie-école » et cimetière
RG4- Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.	OUI Le PLU prévoit l'accueil de logements exclusivement dans les enveloppes urbaines du bourg, des 3 SDU ou via des changements de destination d'ancien bâtiments agricoles
RG5- Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés	OUI Projet de renouvellement urbain sur l'ancien stade inoccupé (secteur Uar)
II- Cohésion et solidarités sociales et territoriales	
RG6- Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	OUI Préservation des espaces naturels, agricoles, espaces remarquables Respect du SCOT
RG7- Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	OUI Zonages dédiés Ua et Ue Pour activités, services, équipements
RG8- Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	OUI Zonage Ue dédié aux équipements structurants dont pôle « mairie-école » et cimetière
RG9- L'adaptation du cadre de vie aux usages et	OUI

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU révisé
besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	Projet valorisation et accessibilité centre-ville, liaisons douces, stationnements adaptés
RG10- Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : *– Par la préservation du foncier agricole* *– Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité*	OUI Préservation zonages agricoles et aquacoles Maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et de l'étalement urbain
III- Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports	
RG11- Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	NON
RG12- Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	///
RG13- Les réseaux de transport publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.	///
RG14- Dans le cas de PDU limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.	///
RG15- L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.	NON Pas de traduction réglementaire au PLU
RG16- Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.	OUI Zonages constructibles connectés aux réseaux de transport en commun, cars (bourg)
RG17- Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	///
RG18- Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en oeuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	NON Pas de traduction réglementaire au PLU
RG19- Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	OUI Liaisons interquartiers prévues dans les OAP
RG20- Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	///
RG21- Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux	///
IV- Climat, Air et Énergie	
RG22- Le principe de l'orientation bioclimatique est	OUI

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU révisé
intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	Cf OAP Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zones « patrimoniales » (périmètre MH) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG23- Le rafraîchissement passif est mis en oeuvre dans les espaces urbains denses	OUI Maintien de jardins privés et publics, potagers, alignements d'arbres
RG24- Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	OUI Règlement adapté
RG25- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer	///
RG26- Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	OUI Prise en compte cartes d'aléas et PAC Etat du 5 juin 2024
RG27- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	OUI Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zones patrimoniales (MH) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG28- L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.	OUI Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zones patrimoniales (MH) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG29- L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	OUI Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zones patrimoniales (MH) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG30- Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	OUI Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zones patrimoniales (MH) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG31- L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	///
RG32- L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat.	/// Echelle intercommunale
V- Protection et restauration de la biodiversité	
RG33- Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : 1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance 2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	OUI TVB identifiée à l'échelle communale
RG34- Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire,	OUI Prise en compte des réservoirs et corridors

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU révisé
au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : «Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine»).	
RG35- Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	OUI zonage A et N et indicés Identification EBC et espaces boisés, jardins, alignements, haies art L 151-19 et 23 du CU
RG36- Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	OUI zonage A et N et indicés Identification EBC et espaces boisés, jardins, alignements, haies art L 151-19 et 23 du CU Maintien de jardins privés et publics, jardins familiaux
VI- Prévention et gestion des déchets	
RG37- Les acteurs mettent en œuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	///
RG38- Les acteurs mettent en œuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention.	///
RG39- L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	///
RG40- Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	///
RG41 - Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'Etat identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	///

VII.4 - SDAGE ADOUR-GARONNE APPROUVE LE 10/03/2022

OBJECTIFS DU SDAGE	COMPATIBILITE PLU REVISE
A- CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE	
OPTIMISER L'ORGANISATION DES MOYENS ET DES ACTEURS	
Mobiliser les acteurs locaux, favoriser leur organisation à la bonne échelle et assurer la gestion concertée de l'eau	Non directement concerné
Optimiser l'action de l'État et les établissements publics dans la prise en compte des enjeux de l'eau au sein des politiques sectorielles et renforcer la synergie des moyens financiers	
Mieux communiquer, informer et former	
MIEUX CONNAITRE POUR MIEUX GERER	
Renforcer les connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques, développer la recherche, l'innovation, la prospective et partager les savoirs	Non directement concerné
Évaluer l'efficacité des politiques de l'eau	
DEVELOPPER L'ANALYSE ECONOMIQUE DANS LE SDAGE	
Evaluer les enjeux économiques des programmes d'actions pour rechercher une meilleure efficacité et s'assurer de leur acceptabilité sociale	Non directement concerné
CONCILIER LES POLITIQUES DE L'EAU ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	
Partager la connaissance et améliorer la prise en considération des enjeux environnementaux par les acteurs de l'urbanisme	L'évaluation environnementale a permis de faire ressortir les enjeux liés à l'eau et d'en assurer la prise en compte dans le projet de PLU. Le présent chapitre vise à démontrer l'adéquation du projet avec les objectifs du SDAGE.
Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement économique, dans une perspective de changements globaux	
B- REDUIRE LES POLLUTIONS	
AGIR SUR LES REJETS EN MACROPOLLUANTS ET MICROPOLLUANTS	
Limiter durablement les pollutions par les rejets domestiques, par temps sec et temps de pluie	OUI Le règlement écrit et les OAP sectorielles encadrent la gestion des eaux pluviales : - Les eaux pluviales sont gérées prioritairement à la parcelle, - Les aménagements prévoient des dispositifs dimensionnés pour la collecte des eaux pluviales, avec si possible infiltration, - Les solutions favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux de pluie sont privilégiées, - Dans un second temps, et faute d'alternative liée à la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux, les eaux de pluie sont rejetées au réseau public existant. Les eaux pluviales seront gérées sur le terrain d'assiette des projets de manière à ne pas accroître les débits de ruissellement en aval. S'agissant de l'assainissement individuel, les bâtiments identifiés pour changement de destination ont fait l'objet d'une attention particulière, afin de n'identifier que les bâtiments situés sur des sols peu favorable, favorable, très favorable à l'assainissement individuel.
Réduire les pollutions liées aux micropolluants	
REDUIRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE AGRICOLE ET ASSIMILEE	
Mieux connaître et communiquer pour mieux définir les stratégies d'actions dans le cadre d'une	Non directement concerné

agriculture performante aux plans économique, social et environnemental	
Promouvoir les bonnes pratiques respectueuses de la qualité des eaux et des milieux	
Cibler les actions de lutte en fonction des risques et enjeux	
PRESERVER ET RECONQUERIR LA QUALITE DE L'EAU POUR L'EAU POTABLE ET LES ACTIVITES DE LOISIRS LIEES A L'EAU	
Des eaux brutes conformes pour la production d'eau potable. Une priorité : protéger les ressources superficielles et souterraines pour les besoins futurs	OUI Les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage des Fontaines bleues sont en zone N. Les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage de Gratte-Pouils sont en zone A. Le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines bleues se superpose à plusieurs types de zones car il couvre près d'un tiers de la superficie communale, y compris la partie nord du bourg. Les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral associé au captage est compatible avec l'habitat, à condition de veiller à la conformité des dispositifs d'assainissement autonome (pour rappel, le bourg est desservi par l'assainissement collectif).
Améliorer la qualité des ouvrages qui captent les eaux souterraines et prévenir les risques de contamination	
Une eau de qualité satisfaisante pour les loisirs nautiques, la pêche à pied et le thermalisme	
Eaux de baignade et eaux destinées à l'eau potable : lutter contre la prolifération des cyanobactéries	
SUR LE LITTORAL, PRESERVER ET RECONQUERIR LA QUALITE DES EAUX COTIERES, DES ESTUAIRES ET DES LACS NATURELS	
Concilier usages économiques et restauration des milieux aquatiques	OUI Le classement en espaces remarquables des marais, étiers et ruisseau du Taillon vise à réglementer la constructibilité et donc l'usage qui en est fait. Les règles du secteur Nr s'articulent en cohérence avec la Loi Littoral.
Mieux connaître et préserver les écosystèmes lacustres et littoraux afin de favoriser le bon fonctionnement et la biodiversité de ces milieux riches et diversifiés	
GERER LES MACRODECHETS	
C- AGIR POUR ASSURER L'EQUILIBRE QUANTITATIF	
MIEUX CONNAITRE ET FAIRE CONNAITRE POUR MIEUX GERER	Le PLU n'occasionnera pas de prélèvement en eau autre que celle qui sera générée par la croissance démographique.
GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU EN INTEGRANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	
ANTICIPER ET GERER LA CRISE	
D –PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
REDUIRE L'IMPACT DES AMENAGEMENTS ET DES ACTIVITES SUR LES MILIEUX AQUATIQUES	
Concilier le développement de la production énergétique et les objectifs environnementaux du SDAGE	Non directement concerné
Gérer et réguler les débits en aval des ouvrages	
Préserver et gérer les sédiments pour améliorer le fonctionnement des milieux aquatiques, assurer un transport suffisant des sédiments et limiter les impacts du stockage des sédiments dans les retenues	
Identifier les territoires concernés par une forte densité de petits plans d'eau, et réduire les impacts cumulés des plans d'eau	
GERER, ENTRETENIR ET RESTAURER LES COURS D'EAU, LA CONTINUITE ECOLOGIQUE ET LE LITTORAL	
Gérer durablement les cours d'eau en respectant la dynamique fluviale, les équilibres écologiques et les fonctions naturelles	OUI Le classement en espaces remarquables des marais, étiers et ruisseau du Taillon vise à réglementer la constructibilité et donc l'usage qui en est fait. Les règles du secteur Nr s'articulent en cohérence avec la Loi Littoral.
Préserver, restaurer la continuité écologique	
Prendre en compte les têtes de bassins versants et préserver celles en bon état	
Intégrer la gestion piscicole et halieutique dans la gestion globale des cours d'eau, des plans d'eau et des zones estuariennes	
PRESERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITE LIEE A L'EAU	

Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux du bassin Adour-Garonne	OUI Les marais de l'estuaire de la Gironde et la vallée alluviale du Taillon sont classés en Nr (espaces naturels remarquables). Les zones humides prélocalisées sont en très large majorité en zonage de type N (principalement Nr). Après l'arrêt du PLU et la phase de consultation des PPA, la protection des zones humides a été renforcée par l'ajout d'une mention dans les règles du secteur Nr, afin d'interdire tout affouillement et exhaussement du sol hors entretien de l'existant, restauration de zone humide, entretien du cours d'eau, activité nécessitant la proximité de l'eau, intervention nécessaire à la sécurité et la préservation dans le respect du PAC Etat « risques », etc. Le PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation en extension. Aucun changement de destination n'est situé sur la prélocalisation des zones humides. Les projets d'aménagement du bourg (« stade » et « rue des Emereaux ») se situent en-dehors des enveloppes prélocalisées.
Préserver et restaurer les poissons grands migrateurs amphihalins, leurs habitats fonctionnels et la continuité écologique	
Stopper la dégradation anthropique des zones humides et intégrer leur préservation dans les politiques publiques	
Préservation des habitats fréquentés par les espèces remarquables menacées ou quasi-menacées du bassin	
REDUIRE LA VULNERABILITE FACE AUX RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION MARINE ET L'EROSION DES SOLS	
Réduire la vulnérabilité et les aléas en combinant protection de l'existant et maîtrise de l'aménagement et de l'occupation des sols	OUI Le PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation en extension. La zone de submersion est classée Nr. La trame submersion reportée au règlement graphique est soumise aux règles du PAC Etat du 5 juin 2024 (inconstructibilité, cote plancher…)

NB : Le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés a été approuvé le 30 août 2013, donc antérieurement au SCoT Haute Saintonge.

Le PLU est compatible avec le SAGE notamment sur les objectifs suivants :

- Protection des marais et de l'estuaire : le projet de PLU prend totalement en compte l'estuaire de la gironde et les milieux qui lui sont associés en considérant le marais comme un espace remarquable et limitant par conséquent la constructibilité et le mitage de ces espaces.
- La qualité des eaux superficielles et le bon état écologique des sous-bassins versants : le PLU tient compte de cette thématique en préservant les abords du réseau hydrographique et en réglementant la gestion des eaux pluviales pour les secteurs constructibles.
- Les zones humides : le PLU tient compte de la pré-localisation des zones humides. La grande majorité des zones humides prélocalisées sont zonées en espace remarquable où l'inconstructibilité est la règle générale. **NB : Le SAGE n'impose pas la réalisation d'un inventaire communal. Pour être conforme avec le SAGE, le choix des règlements de zones et les zonages figurant dans le PLU doit conduire à assurer la protection et le maintien des zones humides. Les zones et les règles associées définies dans le PLU s'inscrivent dans une démarche d'évitement des zones humides.** Sur recommandation de la MRAe, les règles de la zone Nr ont été complétées après arrêt pour renforcer la protection des zones humides. C'est dans cette même démarche d'évitement que s'inscrit le choix d'aménager l'ancien stade et le secteur rue des Emereaux, tous deux compris dans l'enveloppe urbaine, anthropisés voire artificialisés, desservis par les réseaux, etc. plutôt que d'ouvrir une zone naturelle ou agricole en extension du bourg à l'urbanisation.
- Le risque d'inondation : le PLU tient compte le plus possible de cette problématique. En effet, l'ensemble des secteurs de marais où le risque est le plus élevé est zoné Nr.

VII.5 - PGRI ADOUR-GARONNE APPROUVE LE 10/03/2022

Objectifs stratégiques	**Compatibilité PLU révisé**
Objectif stratégique N° 0 : veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques…)	Non directement concerné : le PLU n'est pas visé par cet objectif (page 51/92 du PGRI)
Objectif stratégique N° 1 : poursuivre le développement des gouvernances à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes	Le PGRI prévoit de « faciliter l'intégration des enjeux de l'eau au sein des documents d'urbanisme, le plus en amont possible et en associant les structures ayant compétence dans le domaine de l'eau » (D 1.3). Dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale, les enjeux de l'eau ont été identifiés dès l'état initial de l'environnement puis traduit dans le projet de PLU à travers le PADD : - maintenir l'espace de continuité écologique d'importance régionale assuré par les espaces remarquables formés par les phragmitaies inondables du banc de Saint-Seurin – Les Conches et les prairies humides en arrière de la digue - préserver strictement les secteurs concernés par le risque submersion - intégrer la problématique de gestion du pluvial - … Ces objectifs ont ensuite trouvé une transcription réglementaire dans le zonage du PLU. La rédaction du PADD, la construction du zonage, la formulation des règles au regard des enjeux environnementaux, …, s'est menée en concertation avec les PPA tout au long de la révision du PLU.
Objectif stratégique N° 2 : poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés	Non directement concerné : le PLU n'est pas visé par cet objectif (page 52/92 du PGRI)
Objectif stratégique N° 3 : poursuivre l'amélioration de la préparation à la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.	Non directement concerné : le PLU n'est pas visé par cet objectif (page 52/92 du PGRI)
Objectif stratégique N° 4 : réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires	Plusieurs dispositions s'appliquent pour atteindre cet objectif stratégique. Elles s'articulent autour de la prise en compte du risque d'inondation (par débordement de cours d'eau, submersion marine, ruissellements). Dans l'attente de l'approbation du PPRN, le plan de zonage reporte les zones soumises aux risques littoraux – submersion marine, suivant les cartes d'aléas du porter à connaissance de l'Etat du 5 juin 2024. Les cartes d'aléas et le PAC sont annexés au PLU (annexe k du règlement). En outre, cette zone submersible, comprise majoritairement dans Natura 2000, est couverte par le secteur Nr. S'agissant des ruissellements et de la gestion des eaux pluviales : - Le PLU ne prévoit aucune zone à vocation d'habitat ou d'activité économique en extension de l'urbanisation. Il maintient ainsi la fonctionnalité des espaces naturels pour l'infiltration et l'épuration des eaux. - Le règlement écrit encadre la gestion des eaux pluviales pour toutes les zones. Il est complété, pour les deux opérations projetées dans le centre-bourg (projets « stade » et « rue des Emereaux »), par les dispositions des OAP sectorielles. L'ensemble de ces règles privilégie une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le PLU n'a pas pour effet d'augmenter l'aléa inondation, ni d'exposer des biens et des personnes aux risques.
Objectif stratégique N° 5 : gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements	Les marais et les abords du Taillon sont couverts par un zonage Nr. Par conséquent, le PLU ne permet aucune construction dans les zones d'expansion des crues.
Objectif stratégique N° 6 : Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions	Non directement concerné : le PLU n'est pas visé par cet objectif (page 54/92 du PGRI)

CHAPITRE 8 - INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

VIII.1 - CADRE REGLEMENTAIRE

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »
Autrement dit, une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement et d'habitat, doivent faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article**, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés** à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Ce chapitre a pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs ;
- Compréhensibles de tous.

VIII.2 - INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la données
ORIENTATION 1 : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES 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			
1-1 - Préserver et valoriser le cadre de vie et les paysages identitaires du territoire			
Surfaces de jardins ou d'espaces libres à conserver encore existants	6,4 ha	Maintien ou augmentation	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
Nombre d'arbres isolés protégés encore existants	8	Maintien ou augmentation	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
Linéaires d'alignements d'arbres protégés encore existants	40 ml	Maintien ou augmentation	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
1-2 - Protéger les espaces naturels, viticoles, forestiers et remettre en bon état les continuités écologiques – de l'estuaire jusqu'à l'intérieur des terres : des composantes écologiques à respecter et à valoriser			
Nombre de bâtiments en zone Natura 2000	58	Maintien	Cadastre + Commune
Surface de boisement protégée en EBC encore existante	171 ha	Maintien ou augmentation	Commune, par un suivi des Espaces Boisés Classés
Linéaire de haie protégée encore existante	6 956 ml	Maintien ou augmentation	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-23 du CU

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la données
Surface de pelouses sèches d'intérêt communautaire sur la commune (couverte par l'OAP thématique « corridors écologiques »)	Environ 5 ha	Maintien ou augmentation	Commune + Communauté de communes (gestionnaire du coteau des Groies)
1-3 - Conforter le centre-bourg, contenir l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et les écarts bâtis			
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	5,7 ha consommés sur 2011-2021	- Aucune extension urbaine pour l'habitat - Modération de la consommation de l'ordre de 60% par rapport à la période 2011-2021 - Environ 1 ha de renouvellement urbain sur l'ancien stade communal dans le centre-bourg	Commune (via PC déposés) + Portail de l'artificialisation
Remarque : Les indicateurs utiles à l'appréciation de la pertinence des outils du PLU sur l'orientation 2-1 sont également utiles pour cette orientation.			
1-4 - Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel			
Bâti remarquable protégé encore existant	24	Maintien	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
Petit patrimoine bâti protégé encore existant	32	Maintien	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
Murs protégés encore existants	866 ml	Maintien	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
1-5 - Intégrer dans le projet la prise en compte des risques, des aléas et des nuisances			
Nombre de constructions en zone submersible (périmètre correspondant aux zones d'aléas du PAC Etat 2024)	- 27 en zones d'aléas court terme (20 ans) - 39 en zones d'aléas long terme (100 ans)	Maintien	Cadastre + Commune
Nombre de conflit déclaré en mairie concernant les nuisances liées aux entreprises	-	Minimum	Commune
Nombre de sinistres liés à des inondations pluviales	-	Minimum	Commune
ORIENTATION 2 : 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.			
2-1 - Redéfinir et organiser l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi favoriser la production de logements diversifiés, dans l'enveloppe urbaine du bourg aggloméré prioritairement, et ponctuellement dans les secteurs déjà urbanisés identifiés au titre de la Loi littoral			
Nombre de logements créés dans le centre-bourg	Potentiels : - Environ 25 logements dans le programme « stade » - Environ 11 logements dans les espaces résiduels du centre-bourg	Un besoin estimé d'environ 38 logements pour la durée du PLU	Commune
Nombre de logements créés dans les SDU	Potentiels : - La Grande Motte : 9 logt - La Petite Motte : 7 logt - Le Sap : 7 logt		Commune
Nombre de logements créés via la reconquête de logements vacants	Potentiel d'une dizaine de logements		Commune
Nombre de logements créés via les changements de destination	16 bâtis identifiés		Commune

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la données
2-2 - Encourager le maintien des commerces, services et équipements de proximité dans le centre-bourg			
Nombre d'activité économique	Dans le bourg : Commerces et services de proximité : 1 épicerie tabac presse, 1 salon de coiffure, 1 restaurant, 1 station-service, 1 dentiste Industrie : 1 entreprise de BTP, 1 menuisier, 1 garage automobile	Suivi d'évolution	Commune
	Dans les hameaux : une dizaine d'artisans (BTV, plombier, électricien…)	Suivi d'évolution	Commune
2-3 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative			
Surface Agricole Utile	1431 ha en 2020	Maintien voire augmentation	RGA
Nombre de sièges d'exploitation agricole créé depuis l'approbation	17 en 2023	Maintien voire augmentation	Commune, Chambre d'agriculture
Nombre de litiges espaces agricoles/espaces urbains déclaré en mairie depuis l'approbation du PLU	-	Proche de 0	Commune
2-4 - Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune			
Nombre d'hébergements touristiques	- Gîtes ruraux : 1 meublé touristique au Sap, 1 gîte « le lien de la Motte » - Locations vacances : 1 location saisonnière - Chambres d'hôtes : 1 établissements 2 chambres (le domaine de la grande motte) - Airbnb : 6 locations	Suivi d'évolution	Commune
Nombre d'aires de camping-car	1 (au sud du centre-bourg)	Suivi d'évolution	Commune
2-5 - Assurer la qualité des déplacements et maitriser l'usage de l'automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans le bourg et en valorisant les parcours de découverte « doux »			
Linéaire de liaisons douces créé depuis l'approbation	T0	Suivi d'évolution	Commune
2-6 - Intégrer le développement des énergies renouvelables, permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère			
Nombre de nouvelles éoliennes (domestiques)	T0	Suivi d'évolution	Commune
Nombre de nouveaux panneaux photovoltaïques	T0	Suivi d'évolution	Commune
2-7 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacite des réseaux de la commune			
Conformité de la station d'épuration	Oui	Oui	EAU 17 + Commune
Nombre de bâtiments raccordables à la fibre	428 en 2024	Suivi d'évolution	ARCEP

CHAPITRE 9 - RESUME NON TECHNIQUE

IX.1-AVANT PROPOS

Ce résumé se veut synthétique, il a pour vocation de présenter les différentes articulations du plan, de montrer la vision du territoire portée par les élus et proposée aux habitants de la collectivité.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Constitué d'un diagnostic, d'un état initial de l'environnement (pièces 1a), de l'explication des choix retenus; le rapport de présentation se doit d'analyser, d'expliquer et de justifier la démarche menée pour la révision du plan local d'urbanisme.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- développe : les orientations générales. Chaque orientation est détaillée en objectifs précis et rédigés afin d'aider à la compréhension du projet et d'établir des passerelles vers les OAP et le volet réglementaire.
- Fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont plusieurs intérêts :

- Avoir une réflexion globale et approfondie sur des secteurs stratégiques (**2 OAP sectorielles** dédiées à 'habitat prioritairement)
- Exprimer des ambitions de qualité, respectueuses de l'environnement et se donner des outils pour concevoir des interventions réfléchies, adaptées aux attentes des résidents, des usagers et des futurs habitants.
- Définir un cadre d'intérêt général voulu par les élus et que les aménageurs devront respecter.
- Informer les habitants de façon précise et ouverte sur l'aménagement de leur territoire proposé puis décidé par les élus.

Les 5 OAP thématiques viennent également compléter le règlement notamment sur les questions suivantes :

- implantation du bâti
- économie parcellaire et évolutivité
- franges urbaines/ interfaces agricoles / essences végétales
- conception bioclimatiques,
- continuités/corridors écologiques

LE REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 3 type de zones :

- urbaines U,
- agricoles A,
- naturelles N

Aucune zone AU n'est maintenue ou programmée au PLU révisé.

Le PLU révisé divise les zones U en fonction des différents enjeux (fonctions, formes urbaines, nivaux de desserte…) et les zones N et A en fonction de leurs sensibilités environnementales.

Le règlement écrit définit les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou conditionnées et encadre ces usages/fonctions par des modes de faire et d'intégration. Il comporte des annexes écries et graphiques.

Le règlement écrit et graphique sont indissociables.

Le plan de zonage se décompose en 4 planches : un plan d'ensemble au 1/7500^{e}, 2 plans au 1/5000^{e}, 1 plan du bourg au 1/2000^{e}.

LES ANNEXES INFORMATIVES ET GRAPHIQUES

6.a – Liste et plan des servitudes d'utilité publique

6. – Plans du réseau d'alimentation en eau potable (EAU17)

6.c – Plan du réseau d'assainissement des eaux usées et du zonage d'assainissement

6.d- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (article L.211-1 du code de l'urbanisme)

6.e - Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le permis de démolir

6.g - Les périmètres à l'intérieur desquels l'édification des clôtures est soumise à D.P.

6.h – Secteurs d'information sur les sols

IX.1 – DIAGNOSTIC TERRITORIAL

IX.1.1 - SITUATION

La commune de St-Dizant-du-Gua se situe au sud du département de la Charente-Maritime, à mi-chemin entre Royan et Blaye.
En rive droite, le territoire de St-Dizant-du-Gua fait partie de l'ensemble géographique de l'estuaire de la Gironde, le plus vaste d'Europe, reconnu au niveau européen pour sa valeur écologique (réseau Natura 2000).
Commune de Haute Saintonge, St-Dizant-du-Gua appartient à la région agricole de la Saintonge viticole spécialisée dans la production de Cognac et de Pineau.
La commune appartient à la CDC Haute Saintonge et au SMIDDEST.
Le SMIDDEST a pour objet "la coordination et la mise en œuvre de toute initiative, ou action conjointe de ses membres, relative à la qualité du cadre de vie, l'environnement, l'aménagement de l'espace, le tourisme, la culture ou le développement économique", toujours en lien avec l'Estuaire de la Gironde. Ses missions touchent plusieurs domaines.

IX.1.2 – EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES

La croissance démographique à l'échelle de la Haute Saintonge et sur Saint-Dizant-du-Gua, est maintenue uniquement grâce à un solde migratoire positif mais variable selon les communes).
Cette attractivité résidentielle s'observe surtout chez les séniors.

Sur Saint Dizant du Gua, les élus souhaitent :
- D'une part favoriser l'accueil de populations plus jeunes, de ménages actifs en âge d'avoir des enfants (maintien de l'école, services, équipements de la commune) avec des logements diversifiés
- d'autre part, mettre en œuvre des aménagements et des logements adaptés aux plus âgés.

La modification progressive de la structure de la population nécessite de réfléchir aux adaptations possibles. Le vieillissement progressif de la population ainsi que la diminution de la taille des ménages demandent à la fois : - une organisation de l'habitat en priorité dans le bourg et à proximité des services, équipements et commerces…
- une réflexion sur le type d'habitat à proposer une typologie adaptée (offre locative, habitat inclusif : projet en cours de mise au point avec Habitat 17 dans le cadre de l'appel à projet porté par le conseil département (et l'ARS)…)
- des besoins en équipements et services de proximité, sociaux et médicaux
- un rééquilibrage des profils des ménages de la commune, pour une plus grande mixité intergénérationnelle.

Un apport extérieur de jeunes ménages (propice au renouveau démographique et à l'augmentation des jeunes occupants) permettrait de rompre avec la tendance de vieillissement de la population. Il importe de prévoir/maintenir des terrains constructibles prioritairement dans le bourg, mais aussi ponctuellement dans les plus gros « hameaux » (identifiés en SDU au SCOT) et via quelques réhabilitations de logements vacants et de changements de destination d'anciens bâtis agricoles.
Pour les dix prochaines années, il est important d'attirer en particulier les jeunes ménages et « familles » de façon à anticiper les effets directs du vieillissement de la population (vacance, fermeture des commerces, diminution des services publics…) et donc des emplois sur la commune et la CdC.
La question des pôles d'emplois locaux est primordiale, les nouveaux ménages « actifs » ne s'installeront que s'ils trouvent un emploi relativement proche.
De plus, le maintien et l'accueil de personnes âgées dans leur logement ou dans des logements adaptés (dédiés) sur la commune, dépend aussi de l'apport de nouvelles populations. En effet, accueillir de nouveaux ménages permet de maintenir un niveau de services, d'équipements, de commerces de proximité nécessaires à la vie des centres bourgs et permet d'éviter l'isolement des personnes âgées.

LES ORIENTATIONS

La commune prévoit de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants sur les 10 prochaines années, prioritairement dans le centre-bourg et ponctuellement dans les secteurs déjà urbanisés (La Grande Motte, La Petite Motte, Le Sap).
L'aménagement sur l'ancien stade (dans le bourg à côté de la Mairie et de l'école) d'un programme résidentiel mixte (habitat classique, en accession et/ou location, habitat inclusif …) intégrant l'accueil de populations séniors a été étudié depuis 2020, validé en 2024, démarré e 01/2025. Il va permettra d'accueillir une population nouvelle, et génératrice de besoins en matière de services et activités.
Ce programme est porté par le bailleur social Habitat 17 et s'inscrit dans un programme lauréat du Conseil départemental.

IX.1.3 – HABITAT

Des logements locatifs dans le centre bourg, de qualité et occupés.
Le stade, secteur stratégique de mutation et d'optimisation pour accueillir un projet de logements diversifiés, dont habitat inclusif et l'aide à la vie partagée : site retenu dans le cadre d'un appel à projet départemental mi 2023.
projet de développement de l'habitat diversifié sur les terrains communaux
Des espaces résiduels en cœur de bourg pouvant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble type « greffe ».
D'anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Points de vigilance :
Un parc relativement vieillissant.
Une rétention foncière relativement importante (peu de nouvelles constructions réalisées dans le bourg)
Des espaces libres, en jardins, privés , insuffisamment desservis pour aboutir à la mise en œuvre d'un projet d'habitations qualitatif et cohérent, connecté au bourg.
Des immeubles ruines dans les lieux dits.

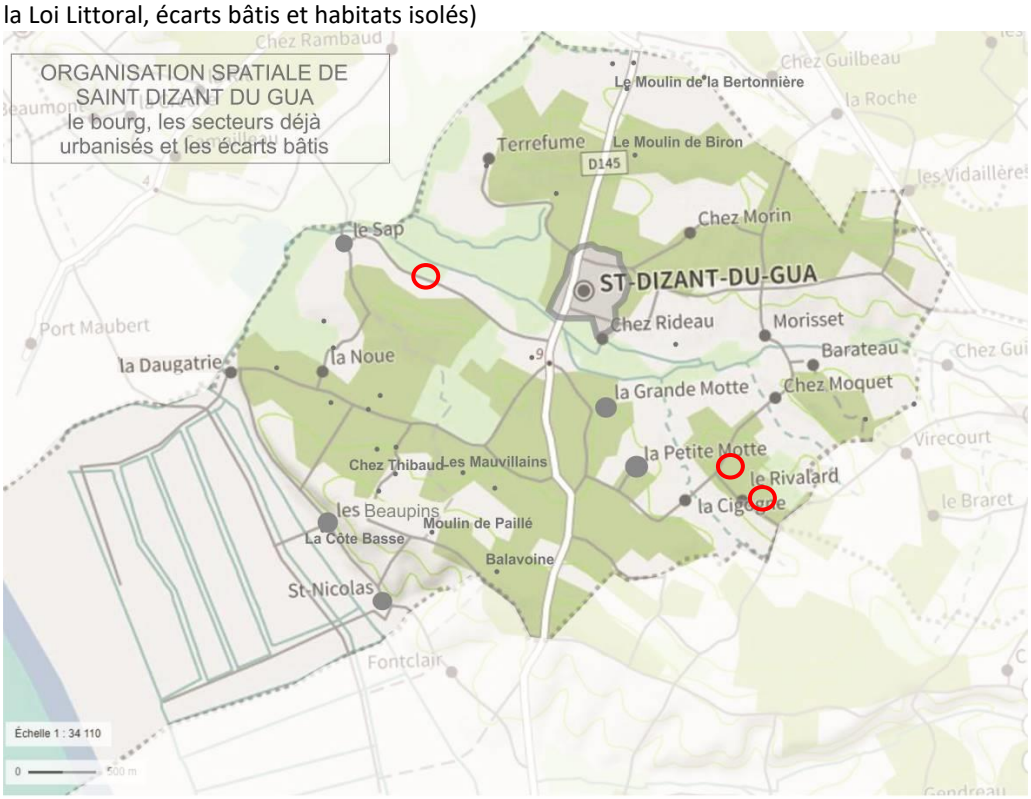
LES ORIENTATIONS

CONFORTER LE CENTRE-BOURG, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES ET LES ECARTS BATIS

- **Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie et aménagée du centre bourg, tout en préservant une trame d'espaces verts et de jardins**
- **Favoriser l'urbanisation et l'accueil de logements dans les espaces résiduels du bourg,**
  . en préservant des espaces libres, jardins et parcs, qui participent à la qualité du cadre de vie
  . en prévoyant les principes d'accès et de parcours pour ne pas enclaver les terrains et permettre des parcours et liens entre quartiers
  . en tenant compte des risques et aléas potentiels ainsi que des contraintes physiques
  . en garantissant des formes urbaines adaptées pour la bonne insertion du bâti
- **Reconquérir, valoriser et organiser l'urbanisation et les aménagements sur l'ancien stade à côté de la Mairie pour y accueillir un programme résidentiel diversifié et qualitatif, intégré au site incluant des équipements, services et activités « de bourg », de santé…-à proximité des équipements et services**
- **Favoriser la reconquête et la mobilisation des logements vacants**
- **Contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties des secteurs déjà urbanisés (« SDU » identifiés au SCOt) et stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels**

IX.1.4 – ORGANISATION TERRITORIALE

L'organisation spatiale de la commune (le bourg, hameaux (identifiés comme « secteurs déjà urbanisés »au titre de la Loi Littoral, écarts bâtis et habitats isolés)



Un bourg aggloméré

Les secteurs déjà urbanisés (petits hameaux) (plus de 20 constructions) :

- La Grande
- La Petite Motte,
- Le Sap

identifiés au SCOT

Les écarts bâtis principaux / « petits hameaux » 20/25 constructions) : Saint Nicolas, Les Beaupins, La Daugatrie, La Noue
Les écarts bâtis « secondaires » (environ 10 15 constructions) : Motard, la Haute/basse Cote, Les Mauvillains/Chez Glenet, carrière des Rivallards, Barateau, Morisset , Chez Moquet, Chez Morin, Moulin Biron.
Les très petits écarts et l'habitat isolé : une trentaine de lieux-dits.

IX.1.5 - ECONOMIE

ACTIVITES AGRICOLES
L'activité agricole le secteur économique n°1 de la commune.
Le relevé des exploitations par la commune fait état de **17 sièges** (exploitations EARL, individuelles, SC, SARL), contre 12 recensées au recensement agricole 2020 (Agreste, 01/2024).
La pérennité de certaines exploitations est incertaine en raison de l'âge des chefs d'exploitation (proches de la retraite, reprise non connue dans les 5/10 ans).

Source : extrait carte relevés PAC 2022, Géoportail

La majeure partie des parcelles agricoles est occupée par des vignes (production de Cognac, de Pineau…).
On note la présence de deux exploitations d'élevage bovins qui maintiennent la présence de pairies d'élevage dans les marais de l'estuaire de la Gironde : 288 unités gros bétail (GB) en 2020.
La quasi-totalité des espaces de marais est occupée en prairie ou cultivée en céréales.
L'activité agricole a un poids économique fort mais elle apporte également une plus-value patrimoniale au travers des paysages qu'elle façonne et qui participe à l'identité de la commune, et à la grande qualité du site.

LES ORIENTATIONS
PRESERVER LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION DANS UNE DEMARCHE QUALITATIVE
- maîtriser la consommation d'espaces agricoles utiles et maintenir des zones tampons entre les quartiers résidentiels et les parcelles exploitées
- protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique, notamment les vignes

- accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles
- intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)
- intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire,
    . en prenant en compte les contraintes/nuisances (notamment les risques naturels)
    . en garantissant la bonne insertion des projets
    . en s'inscrivant dans le cadre de la Loi Littoral (prise en compte des coupures d'urbanisations, des espaces remarquables, de la bande littorale…)
- garantir un équilibre entre : les besoins de modernisation des structures agricoles et les sensibilités du territoire

COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

La commune de St-Dizant-du-Gua bénéficie des commerces et services minimums nécessaires à la population (alimentation, café/tabac, coiffeur, station-service).

Les activités du bourg

INDUSTRIE-ARTISANAT

Plusieurs entrepreneurs sont présents sur la commune (autour du bourg) : 1 entreprise de BTP (au sud du bourg), 1 menuisier est bourg, 1 garagiste/mécanicien (bourg à côté des ateliers municipaux).
Une dizaine d'artisans (BTV, plombier, électricien…) sont installés dans les hameaux de la commune

LES ORIENTATIONS

ENCOURAGER LE MAINTIEN DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE-BOURG

- privilégier les activités génératrices d'emplois, soutenir le renforcement du tissu commerçant et des services sur la rue principale du bourg
- poursuivre et encourager la reconquête du parc vacant du bourg pour l'accueil d'activités ou de services
- encadrer les activités potentiellement génératrices de nuisances, ne pas développer les activités dispersées et/ou susceptibles d'altérer l'image du bourg
- requalifier et encadrer le développement des activités industrielles et/ou potentiellement génératrices de nuisances dans le bourg

ACTIVITES TOURISTIQUES

L'attractivité touristique de la commune est essentiellement liée à son environnement estuarien et à son patrimoine saintongeais.

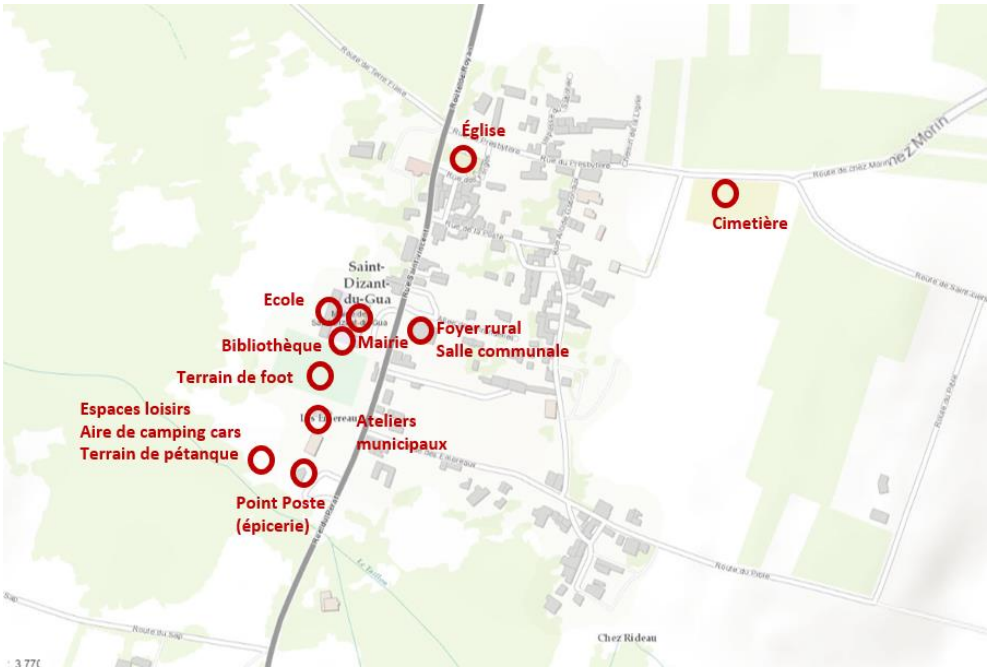
Le château de Beaulon et ses Fontaines Bleues constituent le principal pôle d'attraction.
La commune ne dispose d'aucun camping ni hôtel, en revanche plusieurs gîtes ruraux/accueil à la ferme et chambres d'hôtes sont répertoriés.
C'est l'une des rares communes en bord de l'estuaire à ne pas proposer une offre d'hébergement touristique diversifiée

LES ORIENTATIONS
VALORISER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE
- affirmer le potentiel touristique de la commune et notamment du bourg, des domaines, des écarts traditionnels (le site des Fontaines bleues, les marais, les vignobles, les circuits de randonnées…), en lien avec l'estuaires et les communes voisines et sites d'intérêt proches
- mettre en valeur le bourg : église, patrimoine traditionnel, espaces publics, entrées de bourg, alignements d'arbres, liaisons douces et sentiers de découverte, commerces, services et équipements…
- préserver et valoriser le site et les abords du Château de Baulon et ses Fontaines Bleues
- assurer une gestion qualitative des visiteurs et camping-caristes (aire au sud du bourg)
- prendre en compte les équipements et les structures d'hébergement existants
- soutenir les projet d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes…),
  . particulièrement sur le bâti ancien, le parc vacant
  . tout en garantissant la bonne insertion des aménagements dans le site, dans le respect de la Loi Littoral
  . en s'assurant de leur compatibilité avec les activités agricoles, les risques, les nuisances et la gestion des flux
- Conserver et valoriser le patrimoine bâti de qualité sur l'ensemble de la commune
- Préserver les éléments paysagers, végétaux et hydrographiques, « supports » qualitatifs des parcours de découverte (haies, boisements, alignements, ….)

IX.1.6 - EQUIPEMENTS

Des équipements concentrés dans le centre bourg, autour de la mairie (école, foyer rural…)
Une école (regroupement scolaire) qui a dû être agrandie en 2020 (évolutions à anticiper, sur place et en extension de l'équipement existant)
Un ancien stade de taille importante, non utilisé en cœur de bourg, qui va être requalifié et aménagé pour accueillir un programme de logement mixtes (projet porté par le CD17, l'ARS, le bailleur social habitat17), dont logements inclusif (« seniors »), accompagné d'un projet de maison médicale et services associés : les travaux ont démarré en 01/2025.
Des ateliers municipaux en centre bourg : des espaces de dépôts à « sortir » partiellement et progressivement du bourg pour faciliter les activités des agents communaux et réduire nuisances et impacts paysagers, lorsque la commune aura pu constituer une réserve foncière et dans le respect des dispositions de la Loi littoral
Un cimetière proche du bourg, presque entièrement occupé : un inventaire et une étude des concessions engagée par la commune, en amont d'une éventuelle extension (et un espace de stationnement à aménager/requalifier)

Les équipements du bourg



LES ORIENTATIONS

ENCOURAGER LE MAINTIEN DES SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE-BOURG

- conserver, développer et valoriser les équipements, activités et services techniques, scolaires, culturels, sociaux et de santé, sportifs et de loisirs du centre bourg
- prévoir dans des espaces aménagés non bâtis ; en friches ou en continuité du bourg aggloméré, des espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif, notamment :

. un équipement « santé »
. un espace de développement potentiel de l'école,
. l'extension mesurée du cimetière,
. un espace de dépôts et stockage complémentaire pour les ateliers municipaux, en dehors du « cœur de bourg »…

CONFORTER LE CENTRE-BOURG, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES ET LES ECARTS BATIS

-Prévoir des espaces de développement pour l'agrandissement, la requalification ou l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif (maison de santé, école, cimetière, ateliers municipaux…), sur des espaces déjà aménagés ou en friches, ou en continuité de l'enveloppe urbanisée et aménagée du bourg

IX.1.7 – MOBILITES-STATIONNEMENTS

La commune est desservie par un réseau routier principalement composé de routes départementales secondaires et de routes communales. Elle bénéficie également de la présence de la D736 reliant Saint Dizant du Gua à Mirambeau et à l'autoroute A10 (en 10 minutes).
Des routes panoramiques propices au développement touristique (notamment zones de marais).
Des espaces de stationnement, dimensionnés aux besoins.

Points de vigilance :

Une dépendance à la voiture individuelle, structurelle.

Un centre bourg à l'écart des itinéraires touristiques et notamment de randonnées (piétonnes, cyclistes et équestres).

Un réseau de transport en commun exclusivement dédié aux transports scolaires.

LES ORIENTATIONS

ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET MAITRISER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE EN FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS PIETONNES DANS LE BOURG ET EN VALORISANT LES PARCOURS DE DECOUVERTE « DOUX »

- ne pas inscrire d'extensions de l'urbanisation mais concentrer les futurs logements dans l'enveloppe aménagée du bourg pour favoriser les parcours doux entre services, commerces, équipements et réduire l'usage de la voiture
- stopper le mitage agricole et le développement des quartiers et écarts bâtis « isolés », éloignés du bourg
- conserver les équipements dans le bourg et prévoir leur extension « sur site »
- conforter les parcours (piétons et vélos) de découverte, de randonnée sur le territoire, en connexion avec les communes voisines et le long de l'estuaire

IX.2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement constitue la clé de voûte de l'évaluation environnementale. Il participe à la construction du projet du territoire avec l'identification des enjeux environnementaux, constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation et représente l'état de référence pour le suivi du document d'urbanisme. Il doit traiter l'ensemble des thématiques de l'environnement permettant de caractériser son état actuel, mais aussi son évolution.

IX.2.1 - MILIEU PHYSIQUE / MILIEU NATUREL / CONTEXTE ECOLOGIQUE

Le territoire de Saint-Dizant-du-Gua repose sur un plateau calcaire sur lequel se sont formés des paysages aux reliefs variés :

- **Le relief plat des marais côtiers** (bancs de St Seurin, Conches) **et des zones d'étiers bordant l'estuaire de la Gironde** ; ils sont situés à une altitude d'environ 4m.
- **Un coteau** de direction nord-ouest/sud-est constitué de falaises mortes calcaires **longeant la zone des marais** ; il constitue nettement la séparation entre les deux types de relief et de paysage (d'un côté les marais, de l'autre, le plateau agricole). Au nord du village de St Nicolas, le point culminant de la commune dépasse les 55m d'altitude.
- **Un plateau calcaire** à l'est de la commune **entaillé par une vallée orientée est/ouest, peu profonde, où circule le cours d'eau du Taillon**. La vallée s'élargit vers l'ouest, accompagnant la course de la rivière vers l'estuaire. Le bourg culmine à une altitude moyenne de 12m.

Cette situation permet le développement de nombreux habitats intéressants pour la faune et la flore (phragmitaie inondable, marais pâturés, falaises à pelouses calcaires, boisements, …).
Cette diversité d'habitat est le support d'une biodiversité riche et permet des échanges entre ces milieux.

Le PLU doit prendre en compte cette richesse écologique et mettre en œuvre les outils permettant de la préserver.

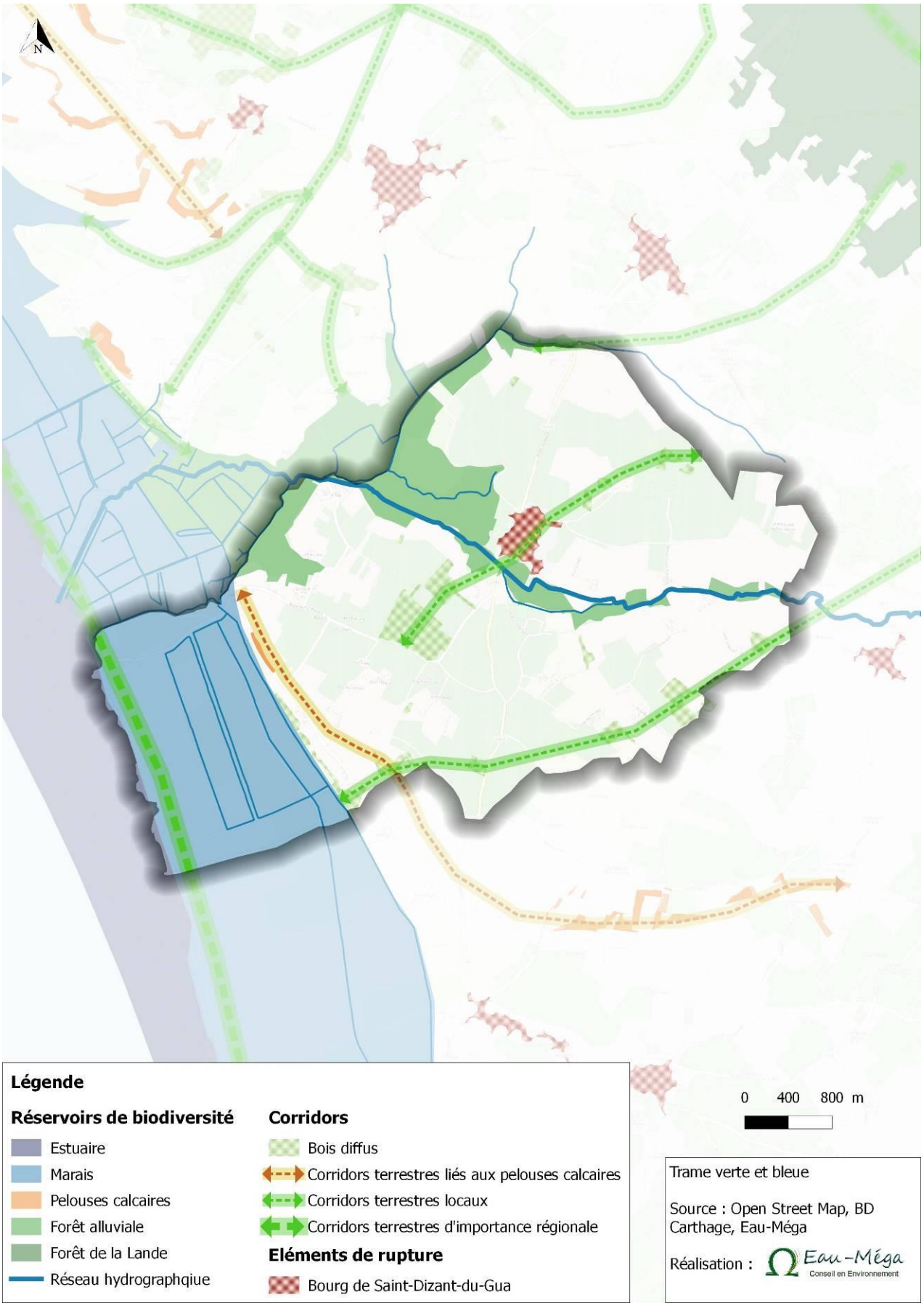
Les milieux devront être préservés de l'urbanisation et les zones constructibles ne devront pas compromettre les échanges entre les espèces. Le positionnement des zones urbanisables sera donc capital. Certaines activités peuvent parfois permettre la pérennité de certains milieux, par exemple le pâturage dans les marais. C'est pourquoi, une attention particulière devra être observée sur les occupations des sols autorisées ou interdites.

Sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua, il existe deux sites Natura 2000 partageant un même périmètre : la ZSC « Marais et falaises des coteaux de Gironde » et la ZPS « Estuaire de Gironde : le marais de la rive Nord ».

L'essentiel du site est constitué par les prairies naturelles humides bordant la rive droite de la Gironde (les prés salés en avant des digues sont rattachés au site concernant l'estuaire proprement dit) entrecoupées par un réseau de fossés à dense végétation aquatique. Une ligne de falaises mortes ou vives de calcaire crayeux s'étendant de Mortagne à Talmont et, au nord de Meschers, une forêt littorale sur sables ou pointes rocheuses constituent les autres éléments majeurs de diversité du site.

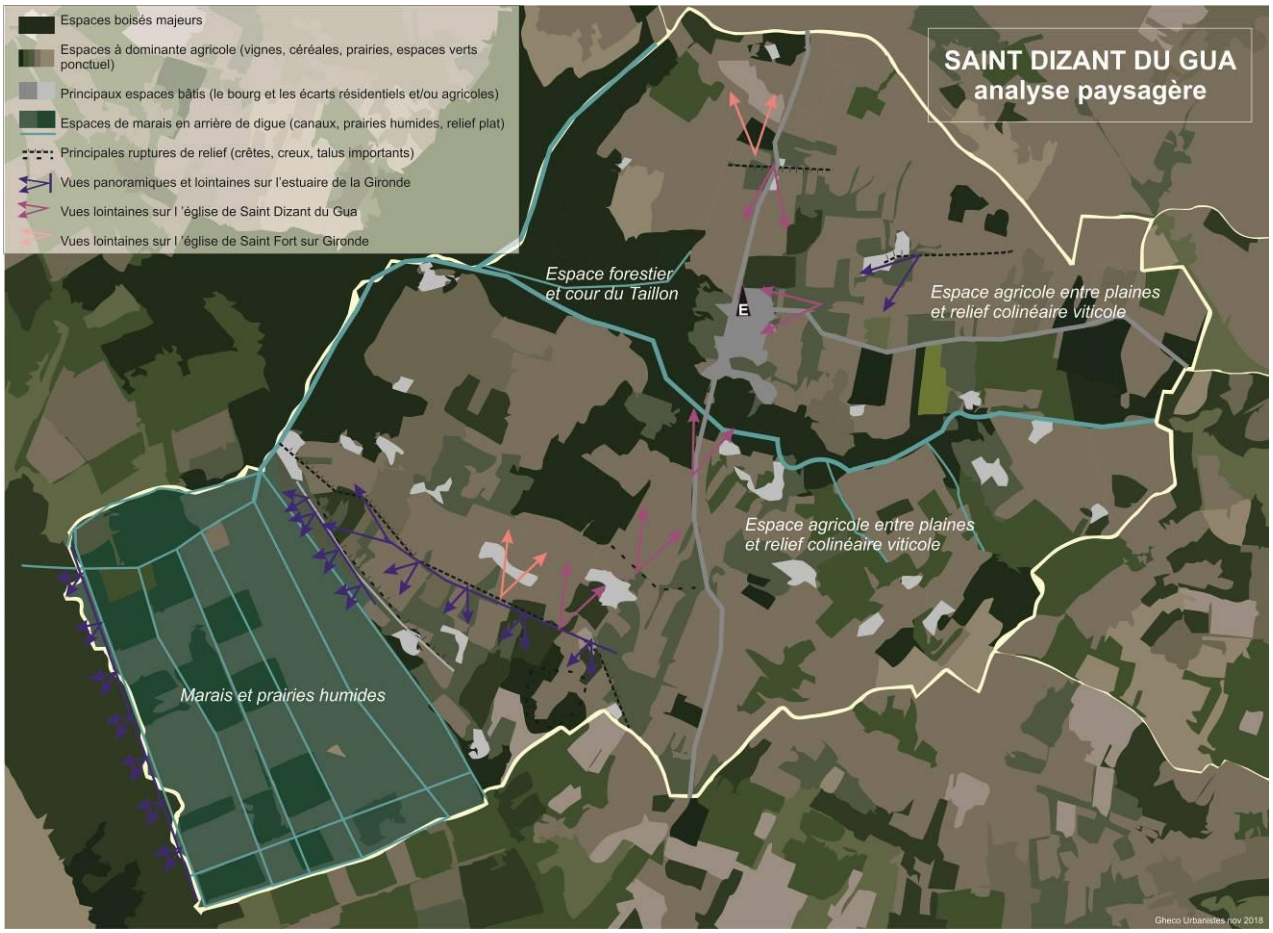
Les principaux enjeux relatifs au milieu naturel et au contexte écologique de la commune sont :

- **La vallée du Taillon (permettre son entretien, voire sa restauration, et les aménagements liés à la proximité de l'eau)**
- **Les boisements alluviaux**
- **Les phragmitaies inondables du banc de Saint-Seurin – Les Conches et les prairies humides en arrière de la digue**
- **Les coteaux calcaires**
- **Le réseau de bois diffus et les haies**


N
Légende
Réservoirs de biodiversité
Estuaire
Marais
Pelouses calcaires
Forêt alluviale
Forêt de la Lande
Réseau hydrographqiue
Corridors
Bois diffus
Corridors terrestres liés aux pelouses calcaires
Corridors terrestres locaux
Corridors terrestres d'importance régionale
Eléments de rupture
Bourg de Saint-Dizant-du-Gua
0 400 800 m
Trame verte et bleue
Source : Open Street Map, BD Carthage, Eau-Méga
Réalisation : Eau-Méga
Conseil en Environnement

IX.2.2 – LES SITES NATURELS ET LE CONTEXTE PAYSAGER

La qualité du site de Saint Dizant du Gua relève à la fois de ses paysages remarquables (vues vers l'estuaire, les marais, le paysage vallonné, paysage viticole…) et de son organisation spatiale héritée.
Il est essentiel de préserver les perspectives majeures, les vues identitaires, notamment sur le bourg et l'estuaire (tout en tenant compte de l'application de la « loi Littoral » : espaces boisés classés, coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage...



LES ORIENTATIONS
PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

- préserver les paysages identitaires bâtis et naturels (le bourg, l'estuaire, le réseau hydrographique, les espaces agricoles, les combes, les marais, les boisements, …), les coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage
- protéger les perspectives paysagères, vers et depuis :
  . le bourg, l'église, le site du château de Beaulon
  . l'estuaire de la Gironde
  . le promontoire constitué par la ligne de coteau de la Gironde
- garantir la qualité des entrées du bourg en :
  . conservant une trame de parcs et jardins qui participent à la qualité paysagère du bourg
  . garantissant la bonne intégration des futurs aménagements et opérations (insertion dans le site, rapport-« bourg/campagne », identité rurale)
- maintenir un écrin « agricole » et naturel autour du bourg, notamment sur les secteurs où le relief participe à la mise en valeur et sa mise en scène (tout particulièrement l'entrée nord du bourg)
- poursuivre la valorisation du bourg, des monuments, des ensembles bâtis remarquables, des espaces publics,
- garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture,
- favoriser la reconquête et la remobilisation du bâti vacant, permettre le changement de destination, qualitatif, d'anciens bâtiments agricoles en habitations,
- préserver une trame de parcs et jardins, espaces verts et jardins en cœurs d'îlots et en bordures de rues et en entrées de bourg, en « écrin » autour du bourg, espaces d'interfaces avec les espaces agricoles, en contact avec des activités (rôle paysager et « tampon »)…

IX.2.3 – LE PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

La valorisation des monuments, des ensembles bâtis remarquables et du patrimoine viticole identitaire, est un enjeu fort. La commune de Saint Dizant du Gua compte de nombreux édifices caractéristiques du patrimoine local, afin de les maintenir il est important de permettre leur évolution en intégrant les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture.

Protéger ce patrimoine c'est également favoriser la reconquête et la remobilisation du bâti vacant, mais également permettre le changement de destination, qualitatif, d'anciens bâtiments agricoles en habitations.

Le patrimoine bâti à Saint Dizant du Gua , une richesse diversifiée :

- le patrimoine religieux et administratif
- l´habitat saintongeais traditionnel aux maisons de maître
- les dépendances agricoles et viticoles
- le patrimoine vernaculaire (petit patrimoine rural)

Sans être protégés, plusieurs éléments d'architecture présentent un certain intérêt. Dans les années 90, un inventaire du petit patrimoine rural de la commune a été réalisé par l'Association pour le Développement et la Promotion de la Haute Saintonge (ADPHS).

Plus récemment, l'inventaire du Patrimoine de Nouvelle Aquitaine a repéré un grand nombre de bâti ancien (maisons, moulins, dépendances agricoles) ayant un intérêt patrimonial.

<u>Inventaire du patrimoine rural ADPHS</u>

Dans les années 1990, un inventaire du petit patrimoine rural de la commune a été réalisé par l'Association pour le Développement et la Promotion de la Haute Saintonge (ADPHS) et Mme Marion CHICHE.

<u>Inventaire général du patrimoine culturel Région Nouvelle Aquitaine</u>

En 2010, la Région Nouvelle Aquitaine a établi un inventaire général du patrimoine culturel : M Yannis SUIRE

https://www.patrimoine-nouvelle-aquitaine.fr/search.aspx?SC=DEFAULT&QUERY=st+dizant+du+gua&QUERY_LABEL=#/Search/(query:(CloudTerms:!(),FacetFilter:'%7B%22_250%22:%221%5C/CMSCATEGORIES%7CSKOS_L96-1022%5C/%22%7D',ForceSearch:!t,InitialSearch:!f,Page:0,PageRange:3,QueryGuid:'2e042296-5092-4962-b7ce-3fdfc9ccddc3',QueryString:'saint%20dizant%20du%20gua',ResultSize:10,ScenarioCode:DEFAULT,ScenarioDisplayMode:display-standard,SearchGridFieldsShownOnResultsDTO:!(),SearchLabel:'',SearchTerms:'saint%20dizant%20du%20gua',SortField:!n,SortOrder:0,TemplateParams:(Scenario:'',Scope:Default,Size:!n,Source:'',Support:'',UseCompact:!f),UseSpellChecking:!n),sst:4)

→ **L'annexe 1A du PLU reprend la synthèse historique de l'inventaire régional de 2010 et compile des fiches par immeubles ou domaine ou édifice bâti identifié à l'inventaire, protégé au PLU au titre de l'article L 151-19 du CU.**

Notamment, les édifices suivants :

Edifices religieux :

- L'église St Michel Archange
- Le temple de Morisset

La mairie l'école

L'ancien presbytère

Châteaux et grands domaines :

- Le Château de Romaneau, ses dépendances, sa fuie et son parc
- Le Domaine du Pible

Des logis :

- Le logis de Morisset
- Logis de la Chapelle
- Le Logis des Pelletières :

Des moulins (à eau, à vent)

- Moulins du Sap
- Moulin de la Côte
- Moulin de la Bertonnière
- Moulin de L'Ecuelle

Des maisons de bourg, maisons rurales (ordonnancées)

Quelques « villas »

D'ancienne fermes pour la plupart déjà transformées en maisons et annexes de maisons d'habitation, dans le bourg, en franges de bourg, dans les écarts

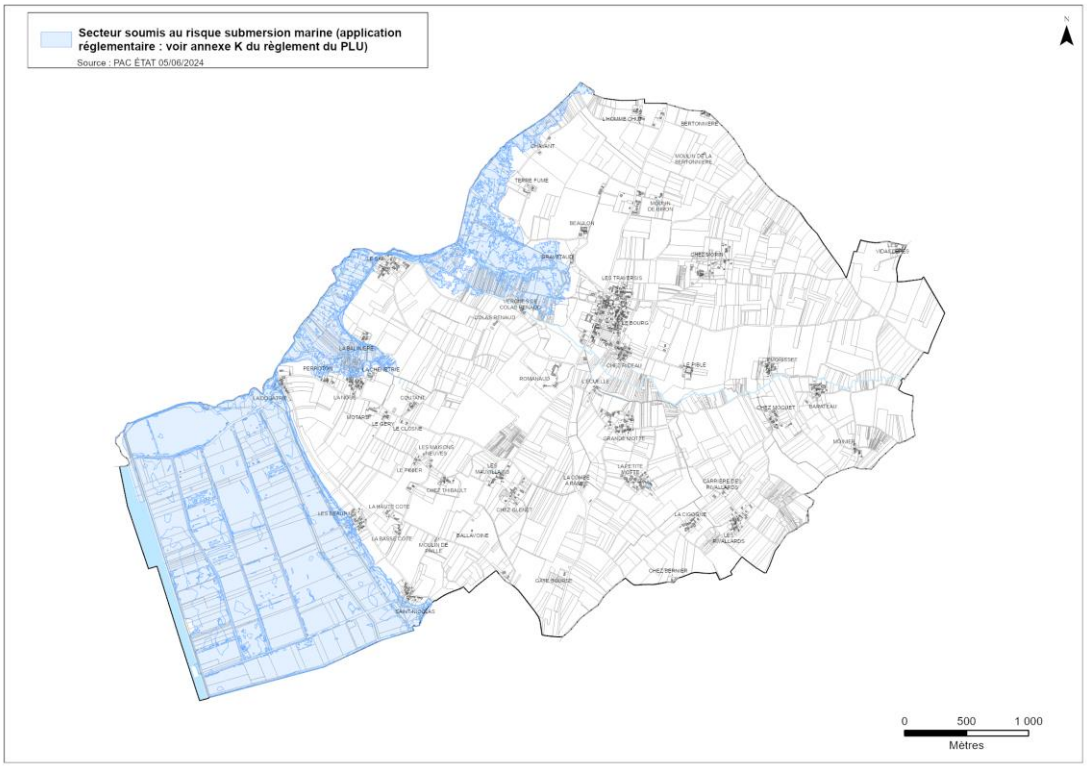
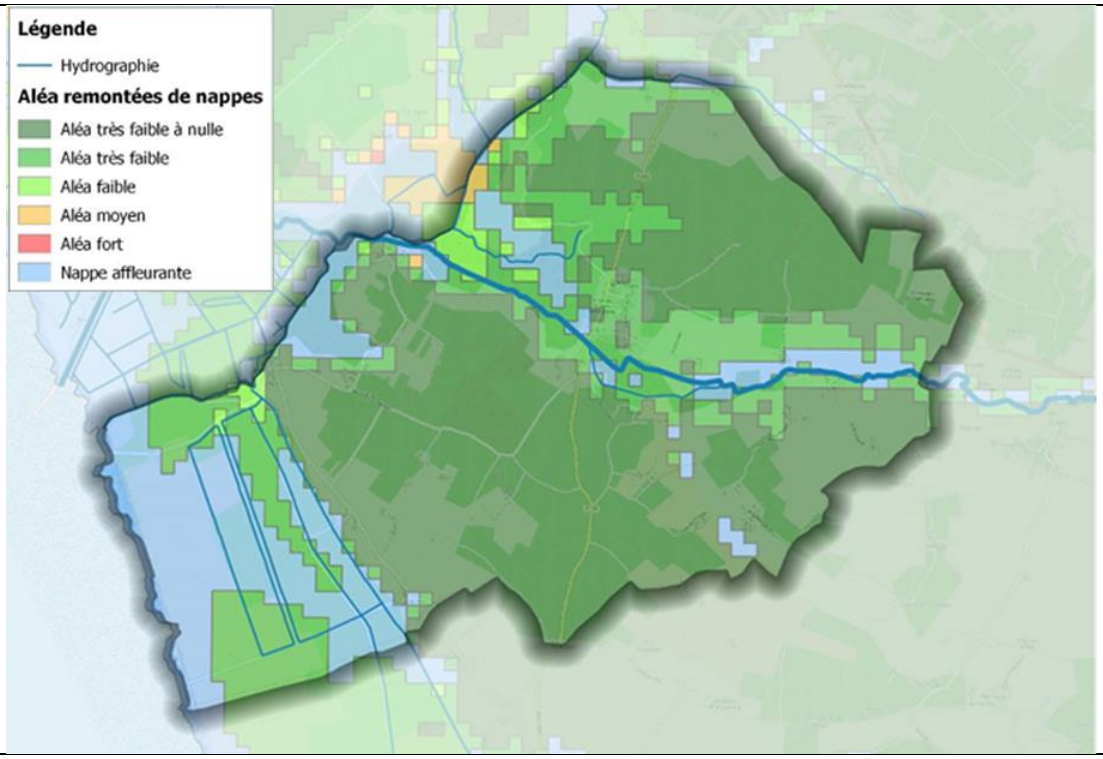
LES ORIENTATIONS
PRESERVER ET VALORISER LE BATI ANCIEN, LE PETIT PATRIMOINE TRADITIONNEL

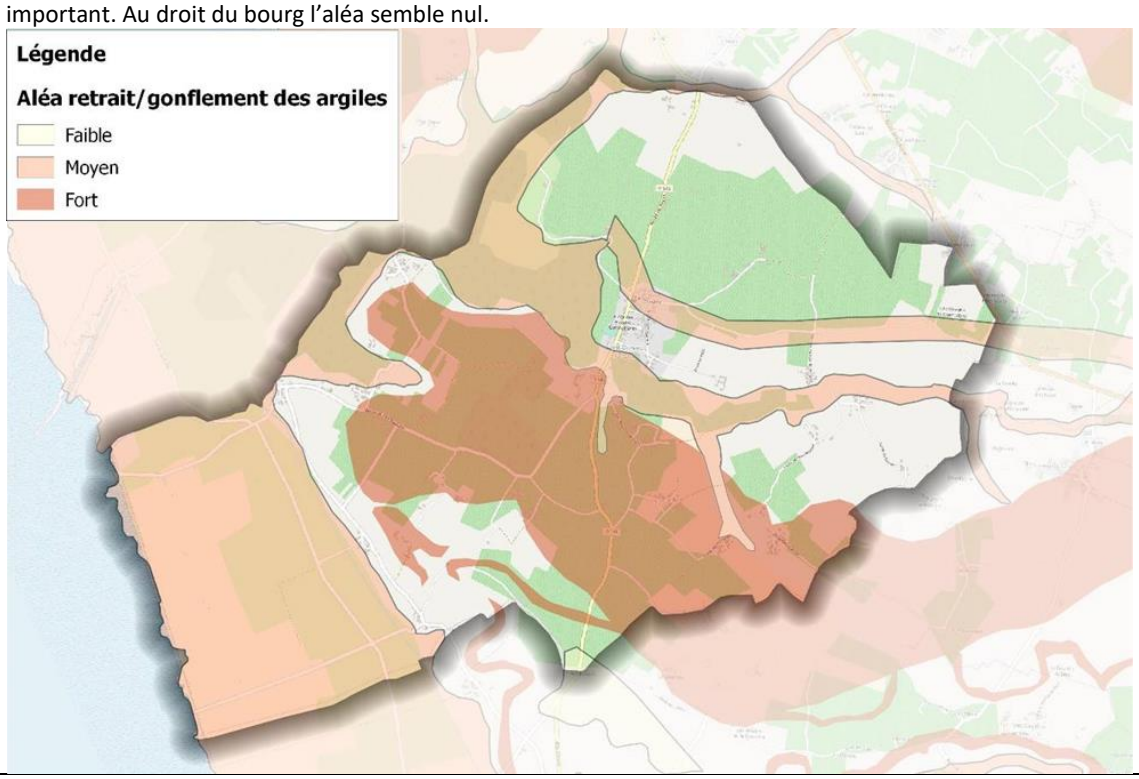
- garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture
- poursuivre la reconquête et la remobilisation du bâti vacant, prévoir la possibilité de changement de destination de certains anciens bâtiments agricoles
- préserver les éléments de petit patrimoine et paysagers

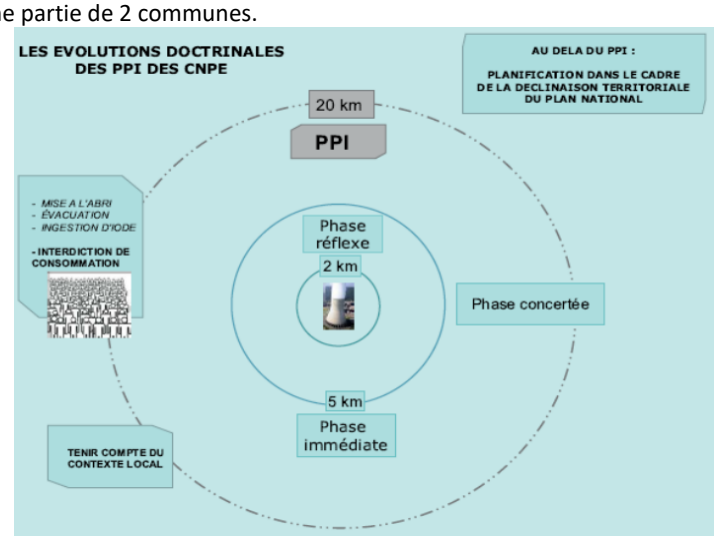
IX.2.4 – LES RISQUES ET NUISANCES / LES RESEAUX

Le PLU intègre la notion de risque dans sa réflexion. La commune de Saint-Dizant-du-Gua est particulièrement concernée par l'aléa de submersion marine (marais, vallée du Taillon).

D'autres risques sont connus mais sont moins impactants.

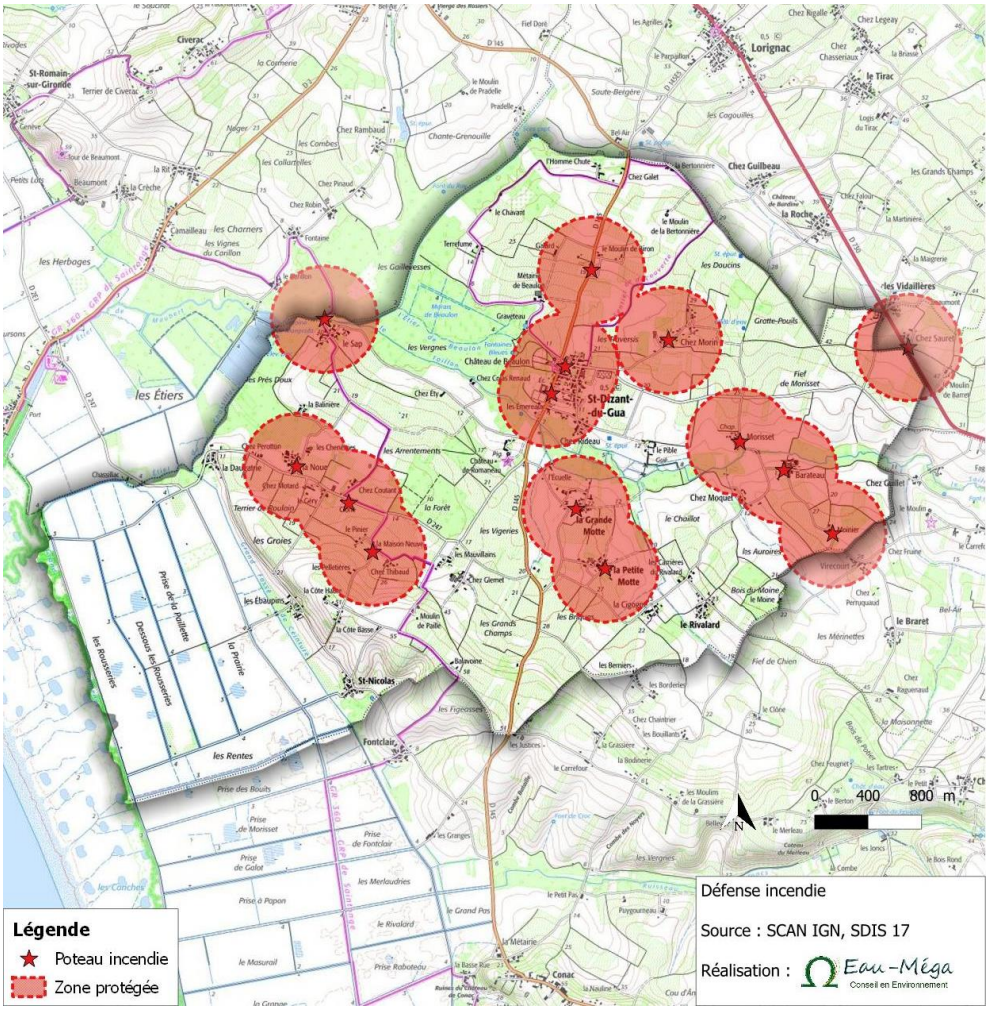
Type d'aléa / nuisance	Niveau du risque / de la nuisance sur la commune
RISQUES NATURELS	
INONDATION PAR SUBMERSION	Un Plan de Prévention des Risques Naturels portant sur le risque de submersion marine sur le territoire de Saint-Dizant-du-Gua a été prescrit par arrêté préfectoral le 30 janvier 2019. Les PPRN des 11 communes formant le bassin d'études « Sud Gironde » sont à l'étude. Dans l'attente de l'approbation du PPRN, les éléments de connaissance à disposition proviennent du PAC Etat du 5 juin 2024. 
INONDATION PAR REMONTEES DE NAPPES	

Type d'aléa / nuisance	Niveau du risque / de la nuisance sur la commune
RISQUE TEMPETE	Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département (tempête Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010 et Leiv en février 2017), le risque tempête doit être considéré comme un risque important pour la commune de Saint-Dizant-du-Gua.
RISQUE SISMIQUE	L'ensemble du territoire communal de Saint-Dizant-du-Gua est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 2 (faible).
RISQUE FEU DE FORET	La commune n'est pas concernée par ce type de risque. La forêt de la Lande se situe à plus de 2 km.
RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES	Au droit du réseau hydrographique, l'aléa est moyen et l'aléa est fort sur une bande traversant la commune au Sud du bourg. Le croisement entre un aléa fort et un fort enjeu (nombreuses habitations) rend le risque important. Au droit du bourg l'aléa semble nul. 
EFFONDREMENT DE CAVITES SOUTERRAINES	Le BRGM recense une cavité sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua : le souterrain du château de Beaulon.
EROSION DE BERGES	Le BRGM ne recense aucune érosion sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua.

Type d'aléa / nuisance	Niveau du risque / de la nuisance sur la commune
RISQUES TECHNOLOGIQUES ET SANITAIRES	
ICPE	La base nationale des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement recense les activités soumises à autorisation. **Aucune ICPE n'est recensée sur le territoire communal.**
RISQUE NUCLEAIRE	Le plan particulier d'intervention (PPI) du centre nucléaire de production d'électricité (CNPE) du Blayais a été approuvé par l'arrêté inter-préfectoral du 12 janvier 2024, abrogeant l'arrêté du 2 mai 2019. Elaboré sous l'égide des préfets de la Gironde et de la Charente-Maritime, il définit les modalités d'organisation des secours publics, les mesures d'information et de protection des populations en cas d'accident grave impactant les installations du CNPE du Blayais. L'accident nucléaire de Fukushima au Japon en 2011 a conduit à revoir le rayon du PPI, qui a été étendu de 10 km à 20 km. Ce périmètre inclut l'intégralité du territoire de 78 communes et une partie de 2 communes.  **La commune de Saint-Dizant-du-Gua est intégralement concernée par le périmètre du PPI du CNPE du Blayais.**
SITE BASOL / BASIAS	La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols et la base de données BASOL recense tous les sites faisant l'objet d'une pollution avérée. **Aucun site potentiellement pollués (BASIAS), ni faisant l'objet d'une pollution avérée (BASOL) n'est recensé sur le territoire communal.**
TMD	Aucun axe cité au DDRM est présent sur le territoire communal. Cependant le risque est omniprésent et la RD 145 doit être à surveiller.
ZONE SENSIBLE A L' EUTROPHISATION	Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive « eaux brutes », « baignade » ou « conchyliculture »). **Le territoire communal se situe en zone classée sensible à l'eutrophisation.**

Type d'aléa / nuisance	Niveau du risque / de la nuisance sur la commune
ZONE VULNERABLE A LA POLLUTION PAR LES NITRATES D' ORIGINE AGRICOLE	Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Sont désignées comme zones vulnérables les zones où : • les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont une teneur en nitrates supérieure à 40 mg/l, • les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote et qui présentent une teneur en nitrates supérieures à 18mg/L. La liste des communes ou parties de communes du district Adour-Garonne classées en zone vulnérable est issue de l'annexe à l'arrêté préfectoral n°2012-574 du 31/12/2012, complétée par les annexes de l'arrêté préfectoral n° 2015072-0003 du 13/03/2015 et de l'arrêté préfectoral 2015072-0004 du 13/03/2015. **Le territoire communal se situe en zone classée vulnérable à la pollution par les nitrates.**
ZONE DE REPARTITION DES EAUX	Les zones de répartition des eaux sont des zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Classées par décret, ces zones sont traduites en liste de communes par les préfets des départements. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration. **Le territoire communal se situe en zone de répartition des eaux.**
NUISANCES	
NUISANCES SONORES	Aucun axe routier cité à l'article 2 de l'arrêté n°99-2695 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime n'est présent sur le territoire communal.
QUALITE DE L' AIR	Rapportées à la surface du territoire, les émissions sont globalement inférieures à la moyenne régionale et départementale pour le SO2, les PM2,5, le NH3 et les COVNM. Rapportées à la surface du territoire, les émissions sont inférieures à la moyenne départementale mais supérieures à la moyenne régionale pour les Nox et les PM10. La production totale d'énergie renouvelable sur la Communauté de Communes de la Haute Saintonge est de 758,6 GWh/an, soit 11,3 MWh par habitant, ce qui correspond à plus de 2 fois la production d'énergie renouvelable par habitant de la Charente-Maritime. Le potentiel de production d'énergie renouvelable sur le territoire de la Haute Saintonge est de 2 045 GWh toutes filières confondues.

Réseau	Etat sur la commune
EAU POTABLE	La commune de Saint-Dizant-du-Gua est concernée par les périmètres de protection du captage des Fontaines Bleues et du captage de Gratte-Pouils situés sur le territoire communal. L'eau distribuée sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua en 2022 est de très bonne qualité bactériologique et conforme aux limites de qualité fixées par la règlementation pour l'ensemble des paramètres physicochimiques analysés.

Réseau	Etat sur la commune
DEFENSE INCENDIE	La commune s'est engagée dans la réalisation d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie lors de la séance de délibération tenue en date du 15 janvier 2024. 
ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES	Seul le bourg dispose d'un réseau d'assainissement collectif. La commune dispose d'ailleurs d'un zonage d'assainissement comprenant uniquement cette zone. Les eaux usées collectées sont acheminées vers la station d'épuration de la commune. Le système d'assainissement de la commune est une station de lagunage disposant de filtres à sables et dotée d'une capacité nominale de 280 EH. D'après les informations transmises par Eau 17 en 2024, la charge en pollution entre 2019 et 2022 est d'environ 70% de la charge nominale. La capacité résiduelle de la station d'épuration est estimée à 96 EH, soit l'équivalent de 45 logements (en considérant la taille moyenne des ménages sur la commune, soit 2,09 personnes par ménage). La commune de Saint-Dizant-du-Gua présente 259 bâtiments classés en zone d'assainissement non collectif.
GESTION DES EAUX PLUVIALES	La gestion des eaux pluviales est différente selon que l'on se trouve en milieu urbain ou en zone rurale. Un réseau de collecte des eaux pluviales existe dans le bourg. Cela se matérialise par des caniveaux équipés de grilles avaloirs depuis lesquelles les eaux pluviales sont acheminées jusqu'au Taillon. On peut observer le même type de collecte dans les hameaux et villages notamment ceux situés sur le coteau et marqué par un relief important. Les eaux de ruissellement convergent vers des fossés qui acheminent les eaux vers le marais. Dans d'autres écarts, les eaux ruissellent en surface et rejoignent par gravité le milieu naturel (marais, Taillon, …).

IX.2.5 – DOCUMENTS ET PROGRAMMES REGLEMENTAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- PCAET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA HAUTE SAINTONGE
- PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES
- SDAGE ADOUR-GARONNE
- SAGE ESTUAIRE DE LA GIRONDE ET MILIEUX ASSOCIES
- SCOT DE LA HAUTE SAINTONGE
- SRADDET NOUVELLE-AQUITAINE

Commune de Saint-Dizant-du-Gua

Liste des servitudes d'utilité publique

État des éléments connus par le SA au 31 janvier 2024

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Servitudes relatives à la conservation du patrimoine				
Patrimoine naturel – Eaux				
A4	Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux	Berges du Taillon et affluents	AP 10/06/1982	DDTM 17
AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales	Périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage « Les Fontaines Bleues » – commune de Saint-Dizant-du-Gua)	AP 23/02/2004	ARS
		Périmètre de protection immédiate et rapprochée du captage « Gratte-Pouils-F2 » – commune de Saint-Dizant-du-Gua)	AP 10/07/2015	ARS
Patrimoine culturel – Monuments historiques				
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Château de Beaulon : façades, toitures, escalier, trois cheminées les plus anciennes situées : au rez-de-chaussée, dans la salle à manger et la cuisine et, à l'étage, dans la chambre à l'extrémité orientale du Château ; la fuie (pigeonnier) (commune de Saint-Dizant-du-Gua) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AP 16/12/1987	UDAP
AC1	Abords des monuments historiques	Périmètre de protection de 500 m autour du Château de Beaulon : façades, toitures, escalier, trois cheminées les plus anciennes situées : au rez-de-chaussée, dans la salle à manger et la cuisine et, à l'étage, dans la chambre à l'extrémité orientale du Château ; la fuie (pigeonnier) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 16/12/1987	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	UDAP
		Périmètre de protection de 500 m autour du Moulin à vent : en totalité avec son mécanisme, les façades et les toitures du logis y compris les pièces de l'ancienne boulangerie (commune de Saintes-Ramée) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 13/11/1989	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	UDAP
Patrimoine culturel – Monuments naturels et sites				
AC2	Servitude relative aux sites inscrits et classés	Ensemble formé par le Parc de Beaulon et les Fontaines Bleues – immeuble en site inscrit	AM 24/05/1993	DREAL
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements				
Communications – Cours d'eau				
EL3	Servitude de halage et de marchepied	Servitude de marchepied des propriétés riveraines de la Gironde	Art. L. 2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques	Port autonome de Bordeaux
Communications – Circulation aérienne				
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	STAC - SNIA
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques				
Salubrité publique – Cimetières				
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Cimetière : Route de Chez Morin	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune

IX.2.6 – APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

En tant que commune riveraine d'un Grand estuaire (l'estuaire de la Gironde), la Loi Littoral s'applique :

- La capacité d'accueil
- L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants - les secteurs déjà urbanisés « SDU »
- Les coupures d'urbanisation
- Les espaces boisés classés significatifs
- Les espaces proches du rivage
- La bande littorale
- Les espaces remarquables

Le PLU en vigueur n'applique pas strictement la loi Littoral

- **Zonages constructibles pour l'habitat sur des entités qui ne sont ni le bourg agglomérés ni des « SDU » (secteurs déjà urbanisés) identifiés au SCOt : petits hameaux, écarts bâtis…**
- **Non-respect des discontinuités de l'urbanisation**
- **Non-respect de certaines coupures d'urbanisation**
- **Confusion et incompréhension des pétitionnaires**
- **Contentieux et coûts pour la commune**

A.LA CAPACITE D'ACCUEIL

Capacité du territoire à intégrer de nouvelles populations :
Accueil de logements / de nouveaux habitants :

1/ Dans le programme « Stade » : court terme (2024/2027)
Voir chapitre III-2-3 ETUDE DE DENSIFICATION DU BOURG - BILAN CHIFFRE

Potentiel : environ 25 logements

Soit environ 50 habitants « à l'année »

2/ Dans les espaces résiduels du centre-bourg : court-moyen terme (résiduel diffus et rue des Emereaux

Potentiel :
19 logements sans rétention/dureté foncière
11 logements avec dureté foncière et délais d'aménagement/urbanisation > 10 ans*
Soit environ 20/22 habitants

**Ces logements ne seront pas tous produits dans les 10 années à venir, plutôt dans un temps « long » de15 à 20 ans (notamment dans le secteur rue des Emereaux/ cœur d'îlot au sud-est du bourg, étudiée par l'EPF sans résultat en termes d'acquisitions – zone de »gel » inscrite au PLU).*
Les capacités chiffrées sont donc à minorer en raison des cas de blogages fonciers, dureté foncière , temps de mise en œuvre des projets :

3/ dans les espaces résiduels des 3 SDU
VOIR DETAIL CHAPITRE SUIVANT et chapitre III - III.2.4- ETUDE DE DENSIFICATION DES 3 SDU - BILAN CHIFFRE

Potentiel :
- La Grande Motte : 9
- La Petite Motte : 7
- Le Sap : 7

Total : 23 logements

Soit 48 habitants (23 * 2,1 pers/ménage TMM)

Estimation minorée avec dureté foncière et délais (>10 ans) :

- 14 logements (les 2/3), soit 1 à 2 logements/an

Soit 30 habitants

4 / Via La reconquête de logements vacants

Potentiel :
1/3 des logements identifiés mi 2023 ; soit une dizaine de logements « RP » produits dans le parc vacant (hypothèse ambitieuse car la plupart des logements vacants sont achetés et réhabilités par des résidents secondaires sur la commune « littorale »

Soit 21 habitants
(10 * 2,1 pers/ménage TMM)

5 / Via les changements de destination potentiels
16 bâtis identifiés

Potentiel :
Environ 16 logements possibles à moyen-long terme
Environ 7 logements transformés sur les 10 années à venir (env. 50 %) (moins de 1 /an)

Soit 15 habitants
(7 * 2,1 pers/ménage TMM)

TOTAL : entre 100 et 150 habitants/résidents
Dont une centaine dans le bourg et les 3 SDU, y compris parc vacant

Capacités des réseaux :

- Alimentation en eau potable
- Assainissement des eaux usées
- Gestion des eaux pluviales
- Défense incendie

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

L'ensemble de la commune est alimenté par le réseau d'alimentation en eau potable. L'eau distribuée en 2022 est conforme aux limites de qualité fixées par la règlementation. Elle permet d'alimenter la commune de Saint-Dizant-du-Gua, mais également Saint-Ciers-du-Taillon et Sainte-Ramée.

La commune de Saint-Dizant-du-Gua est concernée par les périmètres de protection du captage des Fontaines Bleues et du captage de Gratte-Pouils. Afin de préserver la ressource en eau, le PLU doit se conformer aux arrêtés préfectoraux définissant les périmètres de protection des captages.

NB : Aucun potentiel d'accueil de population ne se situe dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée des captages. Les terrains sont la propriété du syndicat des eaux EAU 17.

Aucun potentiel de logements à construire (résiduels du bourg et des 3 SDU) ne se situe dans le périmètre de protection éloignée.

Quelques potentiels de changements de destination et logements vacants se situent au sein du périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines Bleues. Les dispositions réglementaires de l'arrêté préfectoral associé au captage est compatible avec l'habitat, à condition de veiller à la conformité des dispositifs d'assainissement autonome.

2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

La commune est dotée d'un zonage d'assainissement collectif qui couvre le bourg. Les autres secteurs de la commune relèvent tous de l'assainissement individuel.

Les potentiels urbanisables du centre-bourg (à court et court-moyen termes) dépendent donc de la station d'épuration de la commune, qui présente une capacité résiduelle de 96 EH, soit l'équivalent d'environ 45 logements (96 EH / 2,09 pers/ménage). Le potentiel de production en logements dans le bourg permettra

l'accueil de 70/72 habitants à l'année, soit 25 logements dans le cadre du programme « stade » et 11 logements dans les espaces résiduels du centre-bourg (cf. paragraphe précédent).

La capacité de la station d'épuration est donc suffisante pour traiter les eaux usées qui seraient nouvellement générées si l'ensemble du potentiel en logements permis dans le cadre du PLU était réalisé (sachant que le besoin réel estimé sur la durée du PLU est de 38 logements, en intégrant les 25 logements qui seront créés par le projet mixte « stade »).

Les anciens bâtiments agricoles identifiés pour changement de destination potentiel sont tous hors zonage d'assainissement collectif, avec aptitude des sols à l'assainissement autonome peu favorable, favorable, très favorable.

3. GESTION DES EAUX PLUVIALES

Il existe dans le bourg un réseau collectif des eaux pluviales.

Les potentiels urbanisables du centre-bourg (à court et court-moyen termes) sont couverts par des OAP sectorielles qui complètent la gestion des eaux pluviales existante (via le réseau public) par des orientations de gestion des eaux pluviales à la parcelle, au plus près de leur point de chute. Ces potentiels à construire, ainsi que les potentiels de reconquête de la vacance et de changement de destination, sont intégralement encadrés par les dispositions du règlement écrit.

4. DEFENSE INCENDIE

Les potentiels constructibles repérés dans le bourg et les 3 SDU sont bien couverts par la défense incendie.

Pour les autres écarts bâtis, changements de destination potentiels d'anciens bâtis agricoles, reconquête de logements vacants : la commune s'est engagée dans la réalisation d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie lors de la séance de délibération tenue en date du 15 janvier 2024.

B.L'EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES AGGLOMERATIONS ET VILLAGES EXISTANTS - LES SECTEURS DEJA URBANISES « SDU »

« Article L121-8 du Code de l'Urbanisme
Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 42 (V)
L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

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.
Les critères retenus proposés par les urbanistes et également retenus au SCOT:

- au moins 20 constructions,
- une densité/forme urbaine suffisante,
- la présence de réseaux,
- un noyau ancien/historique,
- des équipements ou services collectifs,

Le critère « nombre de constructions » est déterminant, de plus il faut que le secteur remplisse au moins 3 des critères pour être identifiable.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, l'ensemble des secteurs bâtis/urbanisés a été examiné suivant un faisceau d'indices ou « critères », pour apprécier le caractère des entités bâties. Ont été distingués :

- **Le bourg aggloméré**
- **Des secteurs déjà urbanisés (SDU)**
- **Des écarts bâtis, plus ou moins étendus, plus ou moins construits, plus ou moins denses**

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 :

- Les agglomérations et villages peuvent être développées en continuité sous réserve des autres dispositions de protection du SCoT, telles que les espaces de biodiversité, espaces remarquables et coupures d'urbanisation

Le SCoT identifie le bourg de St Dizant-du Gua

Source : SCot

Les SDU

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).*

- 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, cf orthophotoplan ign) /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

C.LES COUPURES D'URBANISATION

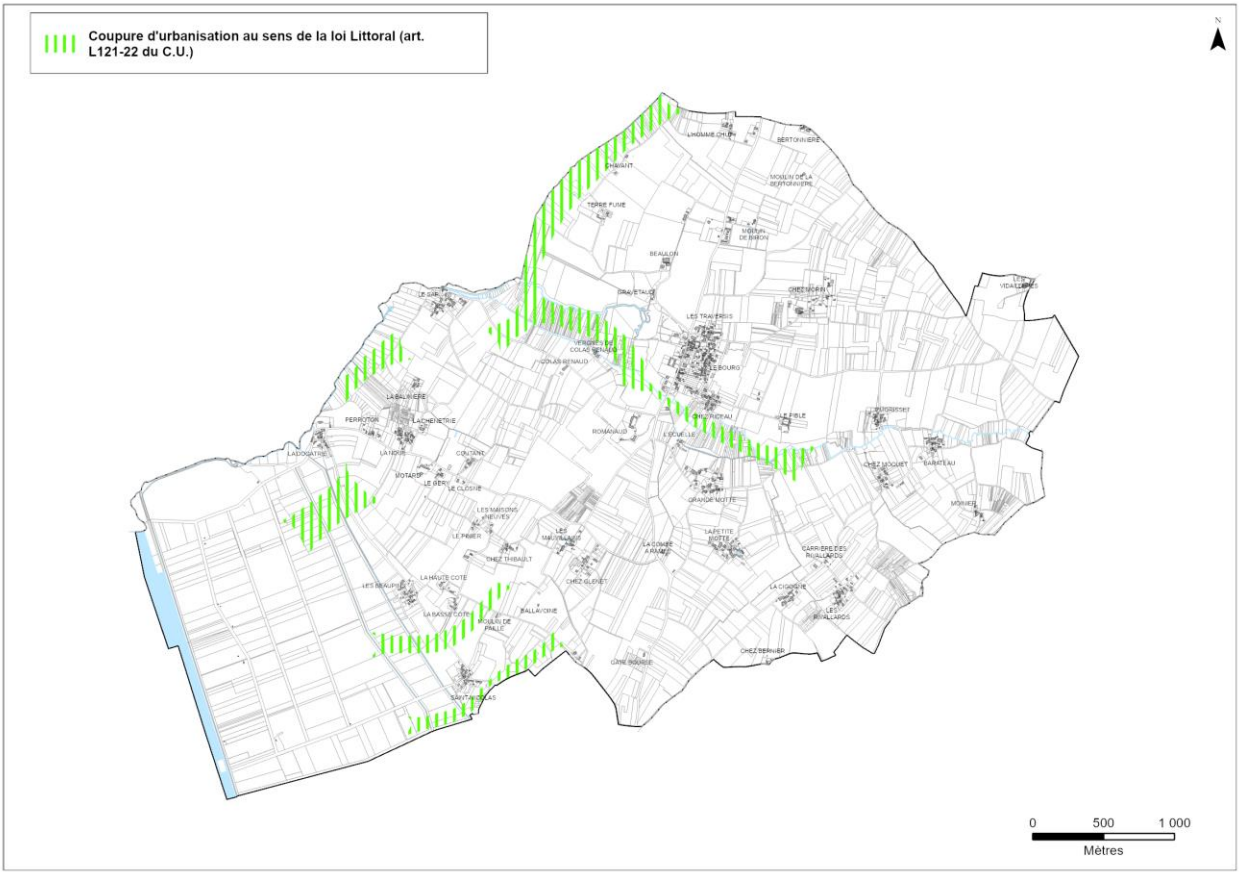
L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation.
L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est de limiter le mitage des espaces agricoles et naturels.

Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles.
Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.
Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.

Les coupures d'urbanisation sont entendues comme des espaces à dominante naturelle ou agricole séparant deux parties urbanisées.

Les coupures d'urbanisation ont été délimitées en respectant les principes suivants :

- **Les coupures d'urbanisation identifiées prennent bien en compte les exploitations agricoles : constructions, installations**
- **Elles sont suffisamment larges pour préserver des espaces significatifs agricoles ou naturels et conforter la trame verte, renforcer les corridors écologiques**
- **Elles sont en connexion / continuité avec les coupures identifiées aux PLU des communes riveraines de St Fort sur Gironde et St Thomas de Cosnac**



D.LES ESPACES BOISES CLASSES SIGNIFICATIFS

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Saint-Dizant-du-Gua a procédé à une évolution des Espaces Boisés Classés avec un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui s'est déroulé le 6 juin 2024 et qui a reçu un avis favorable de la commission.

Le travail mené sur les boisements de la commune de Saint-Dizant-du-Gua a reposé sur plusieurs constats :

- Des boisements alluviaux anciens constitutifs de continuités écologiques et de qualité paysagère du territoire sont aujourd'hui absents des EBC.
  Les prospections et l'analyse qui ont suivi ont eu pour objectif de déterminer les boisements alluviaux significatifs afin d'ajuster, préciser et compléter les repérages existants.
- Durant la révision du PLU, les échanges avec le CRPF ont confirmé que le secteur du marais de Beaulon apparaît non propice au maintien de la populiculture. Même en comptant sur une dynamique naturelle, il n'est pas certain qu'un boisement se réinstalle sur ces parcelles.

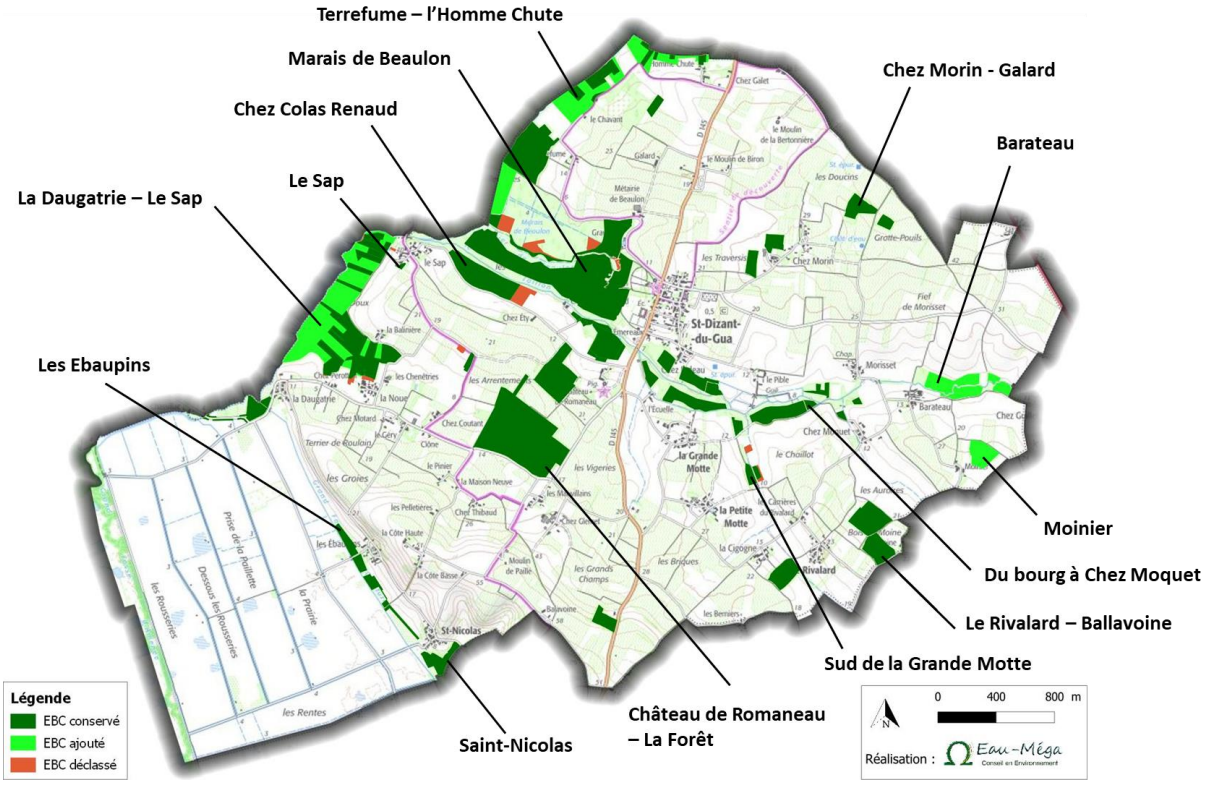
La peupleraie est majoritairement exclue des EBC dans le document en vigueur, néanmoins certaines surfaces en limite de son emprise sont classées. Au regard des éléments susmentionnés, le déclassement complet de la peupleraie permettrait un projet de réouverture de la zone humide.

- Des fonds de jardin et parcelles cultivées sont classés en EBC. Leur petite superficie, voire l'absence de boisement, interroge sur la pertinence d'un classement en EBC. L'analyse a permis de collecter un ensemble de données afin de déterminer si ces espaces présentent des boisements significatifs justifiant un classement au titre des EBC.
- Les EBC en vigueur identifient des haies à créer. Le travail mené dans le cadre de la révision du PLU a permis d'actualiser ce repérage : les haies existantes, les espaces non plantés… En outre, un classement en EBC sur un long linéaire peut s'avérer bloquant pour les aménagements ponctuels (sécurisation, entretien des voiries, création d'un accès…), d'autant plus au regard du contexte agricole (accès aux parcelles, largeur à maintenir pour passage des engins agricoles…).
  Le travail sur les EBC a été mené conjointement avec un repérage des linéaires de haies, afin d'appliquer l'outil réglementaire le plus approprié dans le cadre de la révision du PLU.
- L'analyse s'est appuyée à vérifier, et si besoin affiner, le tracé des EBC le long des cours d'eau, notamment au regard de la servitude A4, établissant une servitude de libre passage pour les engins mécaniques sur les berges du Taillon et de ses affluents.
- En complément, le travail effectué a été corrélé aux éléments du SCoT de la Communauté de Communes de Haute Saintonge (approuvé le 19 février 2020) et les PLU des communes voisines (Saint-Fort-sur-Gironde, dont le PLU a été approuvé le 6 septembre 2022, Saint-Thomas-de-Conac, dont le PLU a été approuvé le 29 juin 2022, Sainte-Ramée dispose d'une carte communale dont la dernière procédure a été approuvée le 14 août 2019).

Ainsi, et conformément à la réglementation, le travail d'analyse effectué sur l'ensemble de la commune a permis d'identifier les boisements les plus significatifs de son territoire. Pour cela, plusieurs critères ont été pris en compte (historique, paysager, écologique…).
Il convient de distinguer les espaces boisés classés en application de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme des espaces boisés « classiques ». Les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral correspondent aux boisements alluviaux et aux boisements en arrière du marais côtier, majoritairement compris dans les espaces remarquables.
La distinction entre les EBC significatifs au titre de la Loi Littoral et les EBC « classiques » est illustrée sur la carte ci-après. Elle est suivie de la carte illustrant l'évolution des EBC avant et après la révision du PLU.

L'exposé complet de l'analyse ayant conduit aux mouvements d'EBC sur la commune de Saint-Dizant-du-Gua est consultable au chapitre V.9.

Comparaison des EBC avant et après la révision du PLU



E.LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE

Le Code de l'Urbanisme Article L121-13

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer. En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord. Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, les autorisations prévues aux articles L. 122-20 et L. 122-21 valent accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article. »

<u>Analyse paysagère et urbanistique des espaces proches du rivage (Estuaire de la Gironde)</u>

Les critères de définition des espaces proches du rivage :

- *un critère de distance par rapport au rivage,*
- *un critère de covisibilité terre/estuaire ou estuaire/terre*
- *un critère lié à la configuration des espaces séparant l'assiette foncière du rivage*

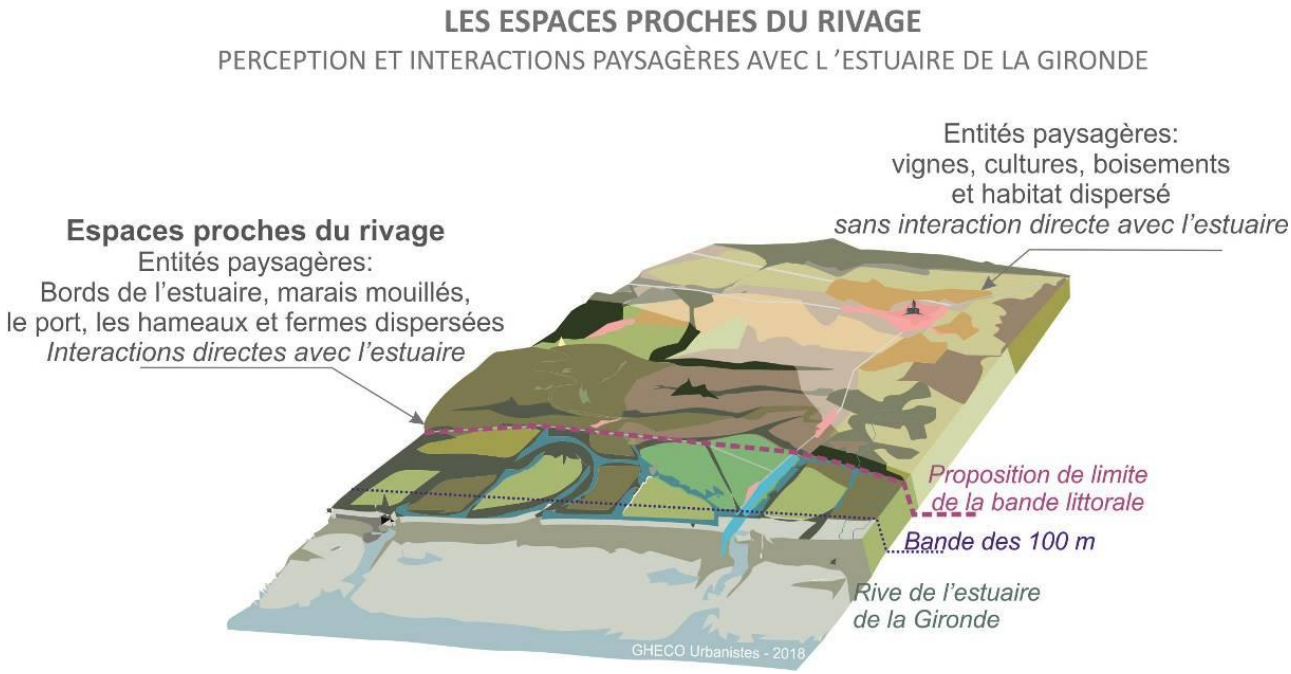
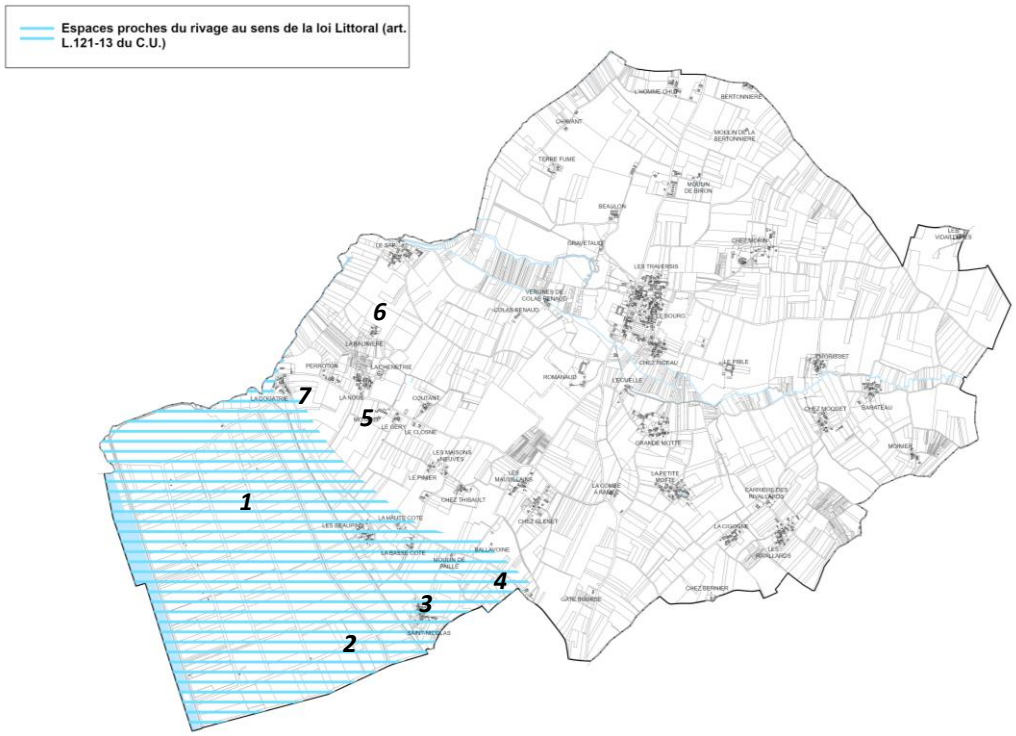


Schéma illustratif

Les éléments structurants du paysage et du milieu physique/environnemental, rentrent en compte dans la définition d'une bande littorale « adaptée », et des espaces proches du rivages.

Ainsi les enjeux identifiés au titre de la protection des paysages (entités paysagères de l'estuaire, vues lointaines sur l'estuaire) et ceux identifiés au titre de la protection des milieux (Natura 2000, TVB…) ont été croisés afin de définir la qualité d'espace proche du rivage.

F.LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE AU SENS DE LA LOI LITTORAL selon les critères de distance et de covisibilité.



Pour déterminer les limites des espaces proches du rivage ont été pris en compte, de manière croisée :

- Le critère de distance au rivage
- Le critère de covisibilité

Pour le critère de distance
Les EPR sont délimités entre l'estuaire et le coteau, sans dépasser la ligne de coteau (< 2 kilomètres)

G.LA BANDE LITTORALE

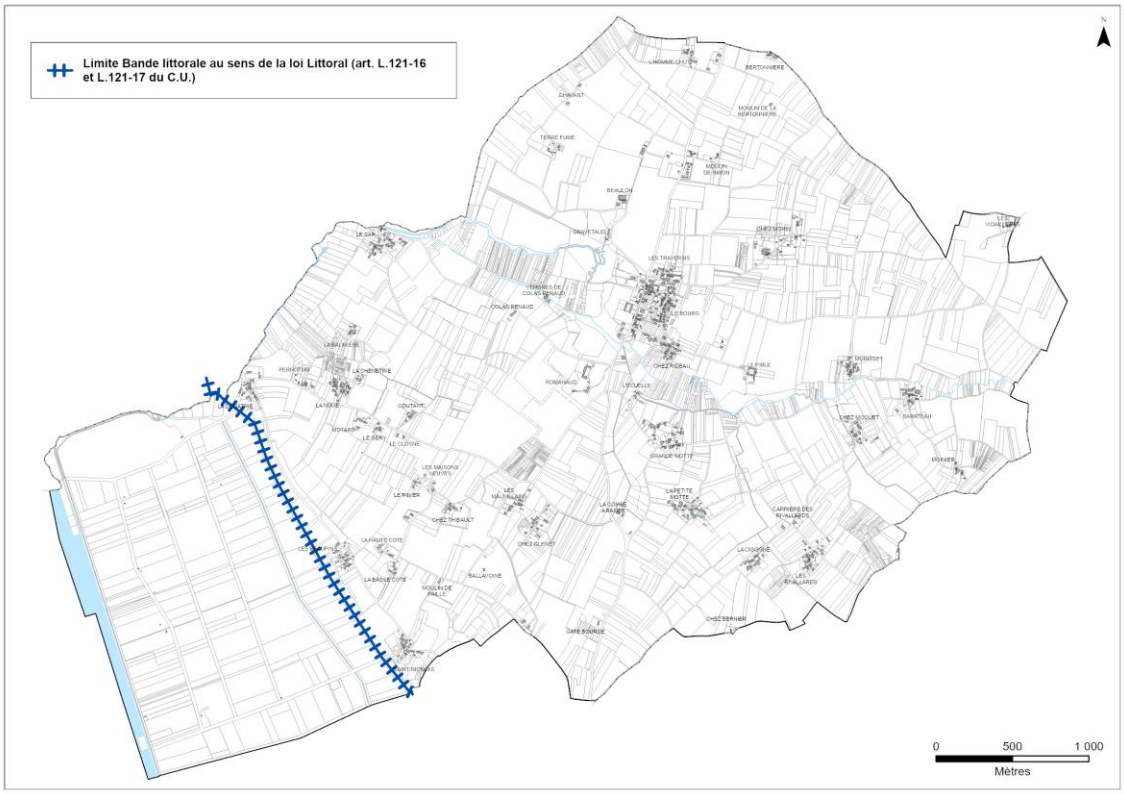
Les éléments structurants du paysage et du milieu physique/environnemental, rentrent en compte dans la définition d'une bande littorale « adaptée », et des espaces proches du rivage.

Ainsi les enjeux identifiés au titre de la protection des paysages (entités paysagères de l'estuaire, vues lointaines sur l'estuaire) et ceux identifiés au titre de la protection des milieux (Natura 2000, TVB…) ont été croisés afin de définir la qualité d'espace proche du rivage.

PROPOSITION D'UNE BANDE LITTORALE ELARGIE (au-delà de 100 m)

Enjeux et justifications :

- Sensibilité du milieu : présence de zones humides, prairies humides
- Sensibilité paysagère : vues sur l'estuaire de la Gironde, présence des éléments caractéristiques (activités agricoles liées à la présence de l'estuaire, canaux…).
- prise en compte du risque littoral « submersion » (PAC Etat daté 5 juin 2024)

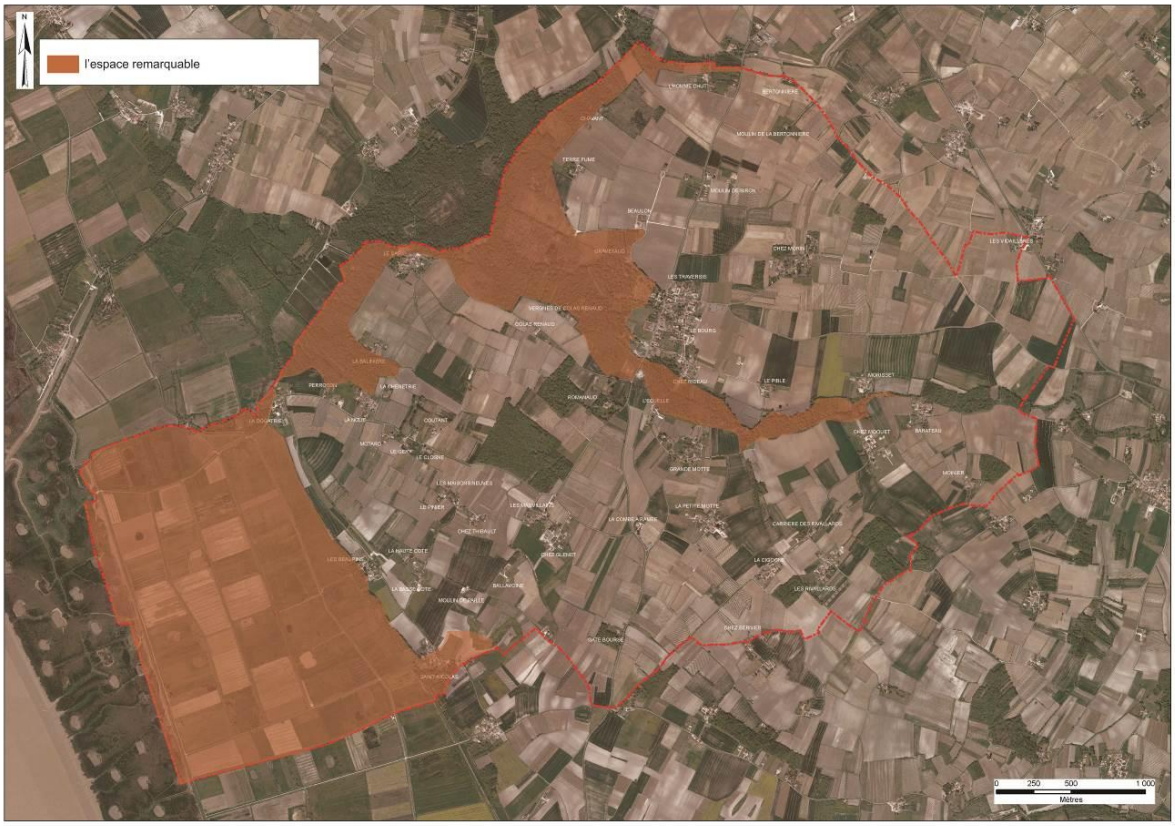


H.LES ESPACES REMARQUABLES

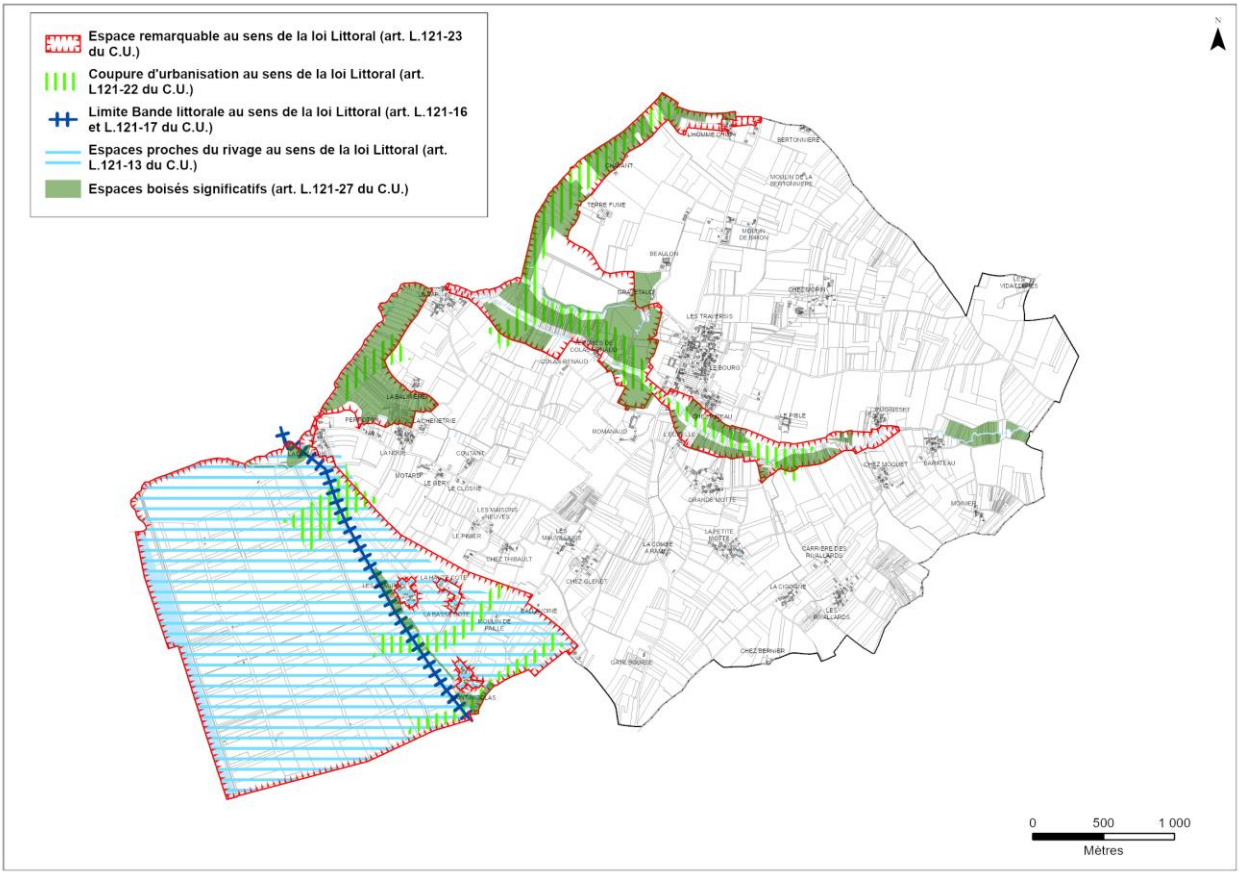
L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

L'article R 121-4 du même code donne une liste détaillée des types d'espaces ayant vocation à être considérés comme « remarquables » :

- Dans un premier temps, l'espace en question doit :
  - Constituer un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,
  - Être nécessaire au maintien des équilibres écologiques,
  - Présenter un intérêt écologique
- Dans un second temps, l'espace doit comporter des milieux sensibles ou faisant l'objet d'une protection règlementaire tels que :
  - Les dunes, les landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, …
  - Les forêts, les zones boisées proches du rivage, les plans d'eau intérieurs supérieurs à 1000 ha, …
  - Les îlots inhabités,
  - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
  - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
  - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages
  - Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du Code de l'environnement ;
  - Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.



CARTE DE SYNTHESE LOI LITTORAL



IX.3 –CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES / CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS / BILAN DU PLU EN VIGUEUR

IX.3.1 – CONSOMMATION DES ESPACES NAF

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014) :
Application L.151-4 du Code l'Urbanisme
*…/…Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

A.LA CONSOMMATION PASSEE 2011/2021 (10 ans avant Loi Climat)

Source : Cerema, 01/2024

Les données chiffrées du portail d'artificialisation indiquent une consommation passée sur la période « 10 ans » 2011/2021 de 5,7 ha, dont :

- **5,57 ha pour l'habitat**
- aucune surface pour les activités

Ces surfaces sont localisées dans le bourg ponctuellement, sur des cœurs d'îlots, anciens jardins et ponctuellement sur des écarts bâtis (extensions, quelques habitations).

<u>Aucun espace forestier n'a été consommé.</u>

B.LA CONSOMMATION PASSEE DEPUIS 2021 (depuis Loi Climat)

Aucune consommation foncière sur la période après Loi Climat (2021/mi 2024).

Le total cumulé des surfaces « artificialisées » sur les années 2022 et 203 sont de 321 m².
En 2024 aucune consommation identifiée (commune). Cela est lié principalement à l'application stricte de la Loi Littoral.

IX.3.2 - ETUDE DE DENSIFICATION

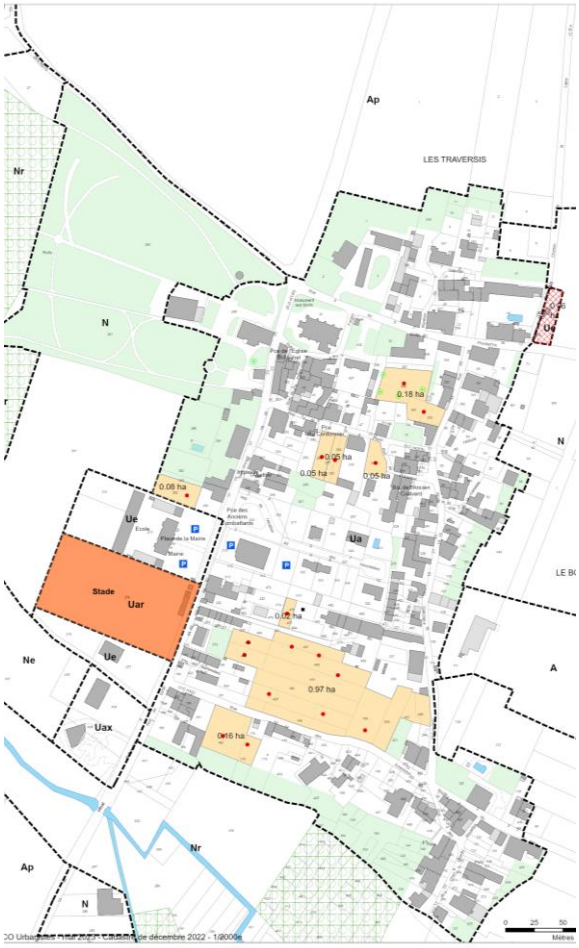
Le diagnostic a permis d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible au sein des espaces déjà bâtis de la commune.
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

A - ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL EN LOGEMENTS DANS LES GRANDS RESIDUELS DU BOURG

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, est de :

- **environ 1,55 ha** sur les espaces résiduels « diffus » et l'ensemble de jardins/friches en cœur d'îlot rue des Emereaux
- **8 677 m² sur le site du stade** (mutation de friche, artificialisé et partiellement bâti), soit environ 0, 87 ha

Carte des espaces résiduels destinés à l'habitat

Carte des espaces résiduels	*Carte des espaces résiduels et projet de zonage PLU*
	

Gheco, - 2024

Les capacités d'accueil dans l'emprise urbaine du centre bourg :

- **après appréciation de la Loi Littoral et prise en compte des enjeux paysagers (jardins, parcs repérés au plan et protégés au projet de PLU révisé)**
- **minorés pour prendre en compte les contraintes foncière, d'accessibilité de certains espaces**

Secteur	Estimations capacité en logements	Projet PLU	a - potentiel accueil nouveaux logements (max)	Dureté foncière Taux de rétention foncière estimée	b - potentiel d'accueil nouveaux logements (après prise en compte de la rétention)
1/ ancien stade	**25 logements** *L'estimation de la capacité de densification/d'accueil en logements est issue des études d'aménagements établies 01/2024.*	Secteur Uar dédié OAP sectorielle dédiée	**25**	**0%**	**25**
2/ résiduels diffus	**9 logements**	Ua Sans OAP	**9**	**33 %**	**6**
3/ résiduels des jardins de cœur d'îlot rue des Emeraeux	**10 logements** *L'estimation de la capacité de densification/d'accueil en logements est issue de simulations d'aménagement et pré OAP (études commune, EPF, gheco urbanistes entre 2018 et 2024)*	Ua Zone de gek OAP sectorielle dédiée	**10**	**50 %**	**5**
Total			**44**		**36**

Sur les 10 années à venir, un **total de 36 logements potentiels**, dont :

- 6 logements « libres » dans les dents creuses » du bourg (Ua) (on a retenu un taux de dureté foncière de 33 %), toutes les parcelles ne seront pas aménagées dans les 10 ans

- 5 logements sur le secteur rue des Emereaux, soit la moitié du potentiel, car l'aménagement global (en 1 ou plusieurs tranches ou « lots ») est conditionné à l'ouverture de la zone de gel, mise au point 'un projet d'ensemble, délais de réalisation (études EPF non abouties)

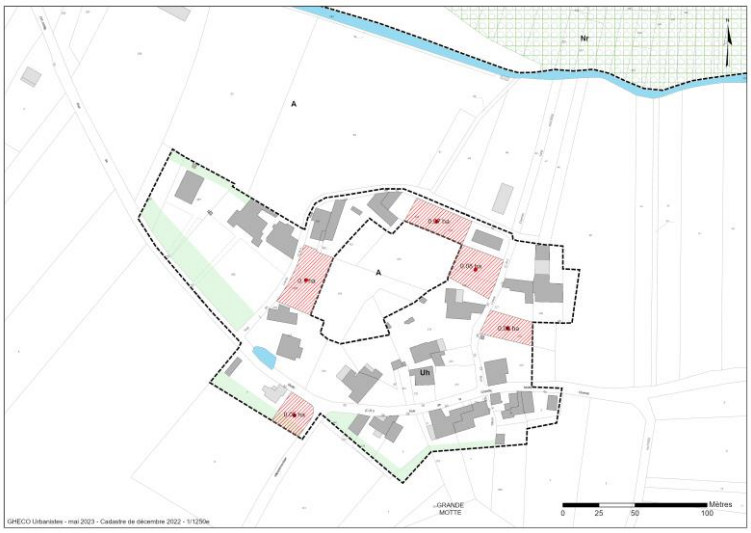
(soit moins d'1 logement/an sur 10 ans)

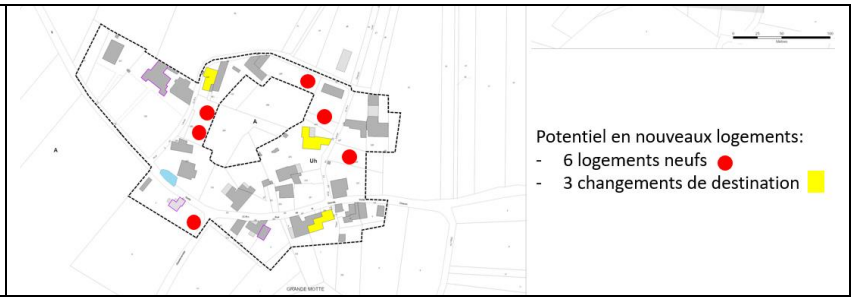
- 25 logements diversifiés, dont environ 12 logements inclusifs « seniors » : ce programme spécifique est compté « à part » car il répond à un projet engagé, retenu par le Conseil départemental pour répondre à une demande locale qui dépasse les seuls besoins de la commune de St Dizant ; une part de ces logements pourra permettre à des habitants de St-Dizant de se loger dans un habitat adapté (en particulier les personnes âgées ou jeunes ménages aux revenus modestes mais il y aura aussi des résidents qui viendront d'un territoire plus larges (CC haute Saintonge, Département…)

Soit 10 à 12 logements/an sur une période « court terme » : 2024/2026

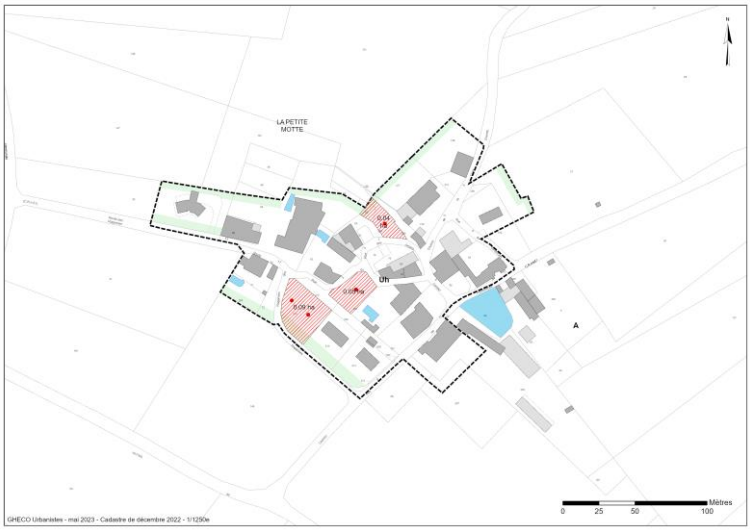
B - ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL EN LOGEMENTS DANS LES ESPACES RESIDUELS DES 3 SDU

LA GRANDE MOTTE



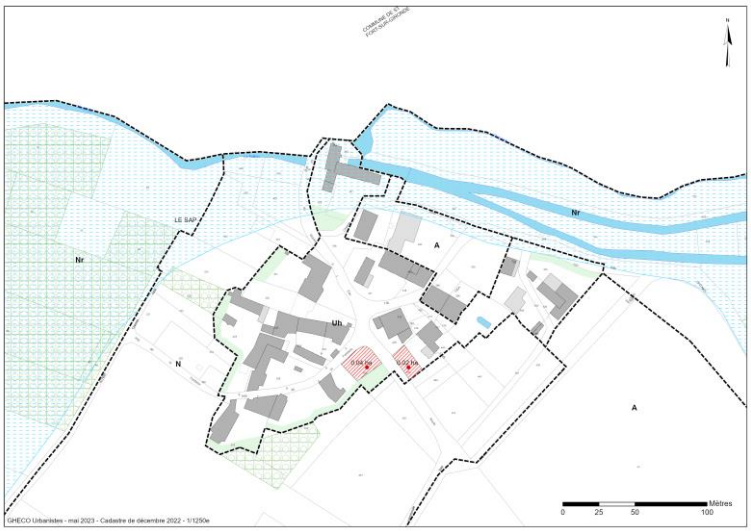
BILAN - 0,36 ha d'espaces résiduels - 9 logts potentiels (6 constructions +3 changements de destination)	

LA PETITE MOTTE

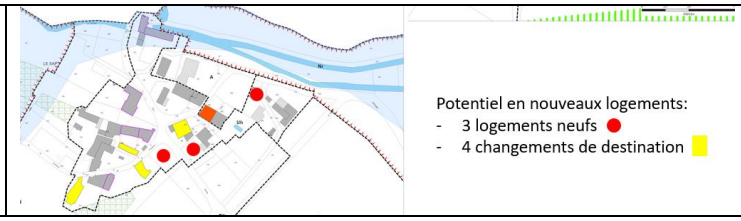


BILAN - 0,18 ha d'espaces résiduels - 7 logts potentiels (4 constructions + 3 changements de destination)	

LE SAP



BILAN
- 0,06 ha d'espaces résiduels
- 7 logts potentiels (4 constructions +3 changements de destination)



Les capacités d'accueil dans l'emprise urbaine des 3 SDU :

- **après appréciation de la Loi Littoral et prise en compte des enjeux paysagers (jardins, parcs repérés au plan et protégés au projet de PLU révisé)**
- **minorés pour prendre en compte les délais d'urbanisation :**
  - **tous ces espaces ne seront pas construits sur 10 ans, plutôt 15/20 ans)**
  - **tous les changements de destination / réhabilitations potentiels ne seront pas réalisées (anciens bâtis agricoles dans les SDU)**

L'estimation de la capacité de densification/d'accueil en logements est issue des travaux commune/gheco/DDTm/CCHS 03/2023 et 04/2023

Secteur	Projet PLU	a - potentiel accueil nouveaux logements (max)	Dureté foncière Taux de rétention foncière estimée	b - potentiel d'accueil nouveaux logements (après prise en compte de la rétention)
La Grande Motte	Zonage Uh Sans OAP	**9**	**40%**	**5 à 6**
La Petite Motte	Zonage Uh Sans OAP	**7**	**40 %**	**4**
Le Sap	Zonage Uh Sans OAP	**7**	**40 %**	**4**
Total		**23**		**14**

Sur les 10 années à venir, un **total de 14 logements potentiels (construction d'un logement ou réhabilitation /changement de destination bâti anciennement agricole ou annexes / dépendances vacants**, dont :

- 5 à 6 à la Grande Motte
- 4 à la Petite Motte
- 4 au Sap

C - ESTIMATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LE PARC VACANT

Il apparaît d'après les élus, que les chiffres « bruts » insee (65 logements vacants en 2018) sont surévalués.

L'inventaire établi par la CDCHS au printemps 2022 relève 46 logements vacants ; après examen de l'inventaire CDCHS, la commune conclut que le chiffre réel de vacance s'approcherait en réalité de moins d'une trentaine de logements sur la totalité de la commune (y compris dans le parc récent) : 28 logements vacants dont 8 dans le centre-bourg.

Les logements vacants qui sont achetés et aménagés deviennent dans leur quasi-totalité des logements secondaires.

On estime le potentiel de reconquête de la vacance à environ 10 logements d'ici 10 ans, soit environ le 1/3 des logements vacants potentiels de la commune.

Donc,

- **10 logements vacants mobilisés sur 10 ans**
  soit 1 logement/an*(qui ne seront pas à construire donc à soustraire des logements à « construire »)*

D - ESTIMATION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS PAR CHANGEMENTS DE DESTINATION D'ANCIENS BATIS AGRICOLES

Nombre de bâtis identifiés pour changement de destination potentiel : 16

Sur la base des autorisations en reprise de logements vacants/transformation d'ancien bâtiments on estime le potentiel réel à 7 logements transformés sur les 10 années à venir (env 50%), soit moins de 1 /an.

Donc,

- **7 anciens bâtiments agricoles potentiellement mobilisés et transformés en logements sur 10 ans (en zones agricole et naturelle, non compris ceux inscrits en secteurs Uh des SDU, déjà comptabilisés dans les capacités des SDU plus haut)**

  soit moins de 1 logement/an *(qui ne seront pas à construire donc à soustraire des logements à « construire »)*

IX.3.3 - BILAN GLOBAL DE DENSIFICATION AU REGARD DES BESOINS EN LOGEMENTS

A –LES BESOINS EN LOGEMENTS - SIMULATION ET ESTIMATION THEORIQUE DES BESOINS

- 13 Résidences Principales (RP) pour accueillir populations nouvelles issues de la croissance démographique (base d'un taux moyen de + 0,50 %/an), intermédiaire entre le taux observé sur la période 2013/2018 (+0,20%) et le taux retenu au DOO du SCOT (+0,95 %) *
- + 9 résidences principales à produire pour prendre en compte le «point mort» (base taille de ménage 2,05 pers/ménages ou par RP)
- + 5 à 6 résidences secondaires à produire pour atteindre le nombre de RP susceptibles d'accueillir les ménages à l'année

Voir chapitre IV.1.1 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

- **28 logements sur 10 ans (13+9)**

soit 2 à 3 logements/an

dont 22 Résidences Principales

**N'est pas comprise dans l'hypothèse de développement,*
L'arrivée programmée de 40 à 50 habitants « à l'année » dans le cadre de l'opération résidentielle engagée en 01/2025, sur l'actuel stade (projet de mutation-renouvellement urbain).
En effet le projet est programmé, en cours d'instruction mas à ce stade de la procédure (arrêt) les travaux ne sont pas engagés. Aucune construction ni travaux réseaux/desserte ne sont engagés.
Cet apport de population est issu d'un programme spécifique dédié (environ 25 logements), qui ne peut être intégré à l'hypothèse de progression démographique issue des évolutions récentes observées ni de l'application « théorique » du taux de croissance retenu au DOO du SCOT.
Ce programme des logements et les populations générées, correspondantes répond à un besoin observé sur le territoire élargi qui dépasse les seuls besoins de la commune.

B - CE QUI PEUT ÊTRE MOBILISE DANS LE PARC VACANT (habitat)

Il apparaît d'après la commune (élus), que les chiffres « bruts » insee (60 logements vacants en 2020) sont surévalués.

L'inventaire établi par la CDCHS au printemps 2022 relève 46 logements vacants ; après examen de l'inventaire CDCHS, la commune conclut que le chiffre réel de vacance s'approcherait en réalité de moins d'une trentaine de logements sur la totalité de la commune (y compris dans le parc récent) : 28 logements vacants dont 8 dans le centre-bourg.
Les logements vacants qui sont achetés et aménagés deviennent dans leur quasi-totalité des logements secondaires.

On retient l'hypothèse d'un potentiel de reconquête de la vacance à environ 10 logements d'ici 10 ans, soit plus du tiers des logements vacants potentiels de la commune.
Cet objectif reste ambitieux et prend en compte le fait que la quasi-totalité des logements réhabilités sont à destination de résidences secondaires.

- **10 logements vacants mobilisés sur 10 ans**

soit 1 logement/an*(qui ne seront pas à construire donc à soustraire)*

C - CE QUI PEUT ÊTRE MOBILISE VIA LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES

Nombre de bâtis identifié : 16

Sur la base des autorisations en reprise de logements vacants/transformation d'ancien bâtiments on estime le potentiel réel à 7 logements transformés sur les 10 années à venir (env 50 %) .
Donc 7 anciens bâtiments agricoles mobilisés et transformés en logements sur 10 ans (en zones agricole et naturelle, non compris ceux inscrits en secteurs Uh des SDU)

Cet objectif reste ambitieux et prend en compte le fait que la quasi-totalité des changements de destination observés sur le territoire de l'estuaire sont à destination de résidences secondaires / gîtes….

- **7 logements mobilisés sur 10 ans pour des RP**

soit moins de 1 logement/an*(qui ne seront pas à construire donc à soustraire)*

D - CE QUI <u>PEUT</u> ÊTRE CONSTRUIT « DANS LE BOURG ET LES SDU » SUIVANT LE DIAGNOSTIC DE DENSIFICATION DU PLU HORS PROJET STADE *(04/2023)*

Dans le bourg :

- environ 19 logements *SANS taux de dureté foncière intégré*
- environ **11 logements *AVEC taux de dureté foncière intégré (+ délais zone de gel)***

Dans les 3 SDU :

- environ 23 logements *SANS taux de dureté foncière intégré*
- environ **14 logements *AVEC taux de dureté foncière intégré*** *(40%)*

environ 25 logements

- **11 logements dans le bourg**
- **14 logements dans les 3 SDU (espaces résiduels , mutations)**

TOTAL 25 logements

E – L'OPERATION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES SUR LE SITE DU STADE DANS LE BOURG

Un programme résidentiel dont logements inclusifs avec services dédiés est engagé sur le secteur du stade dans le bourg : environ 25 logements destinés à des habitants « à l'année ».

Ce programme a vocation à produire une offre en logements spécifiques et équipements liés répondant au besoin du territoire élargi (CC Haute Saintonge, Département…)

A intégrer de fait (programmation 2024/2027)

- **capacité de l'ordre de 25 logts max sur le site du stade**

F - CE QUI <u>DOIT ETRE</u> RÉALISE HORS ENVELOPPES URBAINES SUR ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

SURFACE DE CE QUI EST A RENDRE CONSTRUCTIBLE AU MAXIMUM HORS ENVELOPPE URBAINE DU BOURG *(logements à réaliser hors enveloppe urbaine, générateurs de consommation d'espaces Naturels, Agricoles, Forestiers « en extension »)*

La totalité des besoins en logements (et même plus) peut s'inscrire dans les enveloppes urbaines résiduelles du bourg et des SDU.

- **AUCUN LOGEMENT EN DEHORS DES ENVELOPPES URBAINES**
- **PAS DE CONSOMMATION ESPACES NAF EN EXTENSIONS**
- **0 HA EN EXTENSION POUR L'HABITAT**

TABLEAU RECAPITULATIF

		Nombre de RP à produire sur 10 ans **(calcul théorique 2018/2028)**
A –LES BESOINS EN LOGEMENTS - SIMULATION ET ESTIMATION THEORIQUE DES BESOINS Besoins liés à a croissance démographique théorique souhaitée Besoins liés au point mort (desserrement des ménages)		**+ 13** **+ 9**
B - CE QUI <u>PEUT</u> ÊTRE MOBILISE DANS LE PARC VACANT (habitat)		**- 10**
C - CE QUI <u>PEUT</u> ÊTRE MOBILISE VIA LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES		**- 7**
RP A CONSTRUIRE ***5 RP à « construire »*** *Besoins = 22* *Potentiel dans le parc vacant et dans les changements de destination = 20 (10 + 7)*		***5***
D - CE QUI <u>PEUT</u> ÊTRE CONSTRUIT « DANS LE BOURG ET LES SDU » SUIVANT LE DIAGNOSTIC DE DENSIFICATION DU PLU <u>HORS PROJET STADE</u> *(04/2023)* - 11 logements dans le bourg - 14 logements dans les 3 SDU (espaces résiduels , mutations) TOTAL 25 logements		**25**
E – L'OPERATION PROGRAMMEE DE LOGEMENTS DIVERSIFIES SUR LE SITE DU STADE DANS LE BOURG 25 RP (base avant-projet programme 03/2024, Habitat 17)		**25**
F - CE QUI <u>DOIT ETRE</u> RÉALISE HORS ENVELOPPES URBAINES SUR ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS **SURFACE DE CE QUI EST A RENDRE CONSTRUCTIBLE AU MAXIMUM HORS ENVELOPPE URBAINE DU BOURG** *(logements à réaliser hors enveloppe urbaine, générateurs de consommation d'espaces Naturels, Agricoles, Forestiers « en extension »)*		**- AUCUN LOGEMENT EN DEHORS DES ENVELOPPES URBAINES** **- PAS DE CONSOMMATION ESPACES NAF EN EXTENSIONS** **- 0 HA EN EXTENSION POUR L'HABITAT**

Conclusions

- **on identifie une capacité en logements dans le résiduel du bourg et les 3 SDU plus importante que les besoins estimés en production de résidences principales**

  …..mais la commune ne souhaite ni ne peut pas rendre inconstructibles les espaces libres, desservis, résiduels de bourg et des 3 SDU.

  Elle peut toutefois, via son règlement (zone de « gel » de 5 ans) et une OAP, phaser et assurer la qualité du grand résiduel de la rue des Emereaux.

- **la commune DOIT prendre en compte le programme stratégique, d'intérêt public du « stade », porté par le conseil départemental dans le cadre de son appel à projet, en cours de mise au point avec habitat 17 et l'ARS**

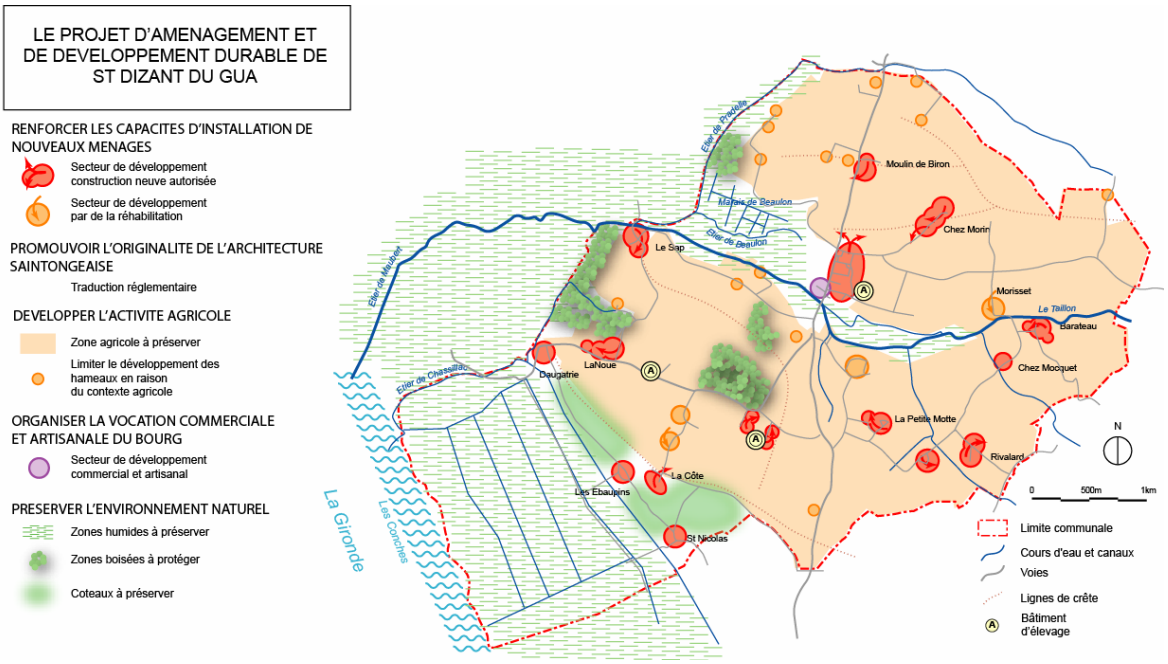
- **la commune SOUHAITE soutenir les possibilités de valorisation de son patrimoine et la « vie » de ses lieux-dits par quelques changements de destination (dans le respect de la Loi littoral et la prise en compte des activités agricoles et du niveau d'équipement)**

IX.3.4 - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

A-BILAN DU PADD

Orientations du PADD	*OBJECTIFS*	*BILAN PADD au 01.01.2024*
Depuis plusieurs décennies, St Dizant-du-Gua perd des habitants, en raison notamment d'un équilibre démographique dégradé et de sa position excentrée. Pour éviter la poursuite de ce phénomène et regagner une dynamique sociale, la commune souhaite renforcer ses capacités d'installation de nouveaux ménages, en particulier les jeunes ménages à revenus modestes. Dans ce sens, la commune projette la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux sur le village du Moulin de Biron, où elle possède des terrains.	*Un équilibre démographique Retrouvé*	**Objectifs atteint partiellement** **Arrivée et maintien de population grâce à l'opération du village de Moulin Biron (« nouveau hameau »)** **Production de logements sociaux, diversification de l'offre en habitat**
Comme la plupart des communes saintongeaises, la commune s'est développée à partir de plusieurs noyaux d'urbanisation. Il a été souhaité ne pas concentrer les capacités de développement sur un seul village. Le bourg possède des contraintes spatiales à son développement tel que le site des Fontaines Bleues, les rives du Taillon et la présence d'activités économiques (à l'ouest en particulier : élevage et menuiserie). Des possibilités d'extension existent néanmoins au nord-est et seront organisées progressivement pour offrir un foncier à la construction.	*Un développement urbain s'appuyant sur l'urbanisation traditionnelle saintongeaise…*	**Développement maîtrisé dans le bourg, sans opérations d'ensemble** **Pas de développement de l'urbanisation en couronne du centre bourg** **Respect de l'urbanisation traditionnelle, valorisation du centre bourg via le périmètre du monument historique protégé (château) et travaux de mise en valeur de la traverse de bourg (RD) – aménagements publics**
Il a été décidé de permettre un développement de quelques villages, dans des limites restreintes. Il s'agit des villages de Chez Morin, Barateau, Chez Mocquet, Rivalard, la Petite Motte, la Grande Motte, Les Mauvillains, Le Sap, La Noue, La Daugatrie, la Côte, les Ebaupins et St Nicolas, en tenant compte de : • La qualité du bâti ancien et des capacités de réhabilitation (à l'exemple du village de Morisset) • La taille de l'ensemble bâti et la capacité des réseaux • La qualité des abords et des paysages ainsi que de leur fragilité • La présence agricole et des possibilités de cohabitation • Des risques d'immersion	*…maîtrisé en fonction des qualités de l'environnement*	**Objectif partiellement atteint : quelques constructions dans les lieux dits** **Application de la Li Littoral « renforcée » qui rend impossible la construction de nouvelles maisons hors « villages » * (aucun sur la commune) et « SDU » * (identifiés au SCOT)** ***au sens de la Loi Littoral*** ***Prise en compte des activités agricoles et du risque naturel***
Une attention particulière sera portée à la qualité d'intégration des nouvelles constructions dans les villages et dans les paysages, en particulier dans les villages côtiers, les villages de Chez Mocquet et Rivalards, et dans le nouveau village du Moulin de Biron. La commune souhaite conserver et promouvoir l'originalité de l'architecture saintongeaise.	*…Respectueux du patrimoine bâti et des paysages*	**Objectif partiellement atteint notamment par l'accompagnement du CAUE17 sur les projets en zones agricole et naturelle**
Par ailleurs, il est projeté de structurer un nouveau hameau au lieu-dit le Moulin de Biron à la fois dans le souci d'offrir de nouvelles capacités d'installation et d'améliorer la sécurité des accès routiers à ce secteur. Dans les autres villages et lieux dits, il sera possible		**Objectifs atteint** **Opération du village de Moulin Biron (nouveau hameau ») réalisée** **Production de logements sociaux, diversification de l'offre en habitat** **Objectifs partiellement atteint (dans la limite des dispositions de la Loi littoral)**

Orientations du PADD	*OBJECTIFS*	*BILAN PADD au 01.01.2024*
de faire évoluer le bâti existant, en changeant l'usage des bâtiments, en réhabilitant l'ancien ou encore en agrandissant l'existant		
Appartenant à la Saintonge viticole, St Dizant-du-Gua est une commune qui s'est donné les moyens, grâce à un réaménagement foncier, de développer son agriculture (viticulture, cultures céréalières…) qui représente toujours son activité économique principale. Pour appuyer cette démarche, il est prévu de réserver pour le développement agricole le foncier remembré, les sièges d'activité agricole et leurs abords.	*Un développement agricole soutenu*	**Objectif atteint : maintien d'un activité agricole dynamique** **Points de vigilance :** - **Cadre réglementaire de la loi Littoral** - **Problématiques de gestion de la zone de non traitement en bordures de lieux dits résidentiels**
En matière économique, la commune a également pour projet d'organiser la vocation commerciale et artisanale de la partie sud du bourg, autour du nouveau « multiservice ». Ce dernier accueillera le point poste. L'aménagement du site tiendra compte des activités artisanales et horticoles présentes ainsi que de l'aire d'accueil touristique en bordure du Taillon. Cet aménagement aura également pour ambition de retraiter le paysage d'entrée de ville. Possédant des qualités touristiques indéniables, la commune souhaite ouvrir des possibilités de diversifier les capacités d'accueil dans les villages en complément notamment de l'activité agricole. Une possibilité d'accueil léger durant la période estivale sera proposée sur le site touristique du Sap.	*Une dynamique économique et touristique*	**Objectif atteint** **Pôle multiservices réalisé** **Vigilance : site « décroché » du pôle mairie/école malgré l'aménagement de la rue principale** **A reconnecter via le projet « stade »** **Pas de développement touristique sur Le Sap**
La commune se caractérise par ses sites naturels repérés pour leur valeur écologique tant au niveau national que local : • Le site des Fontaines Bleues, • La vallée et les marais du Taillon • Les rives de la Gironde et ses marais La commune entend préserver au mieux la qualité de son environnement naturel en : • Protégeant les coteaux • Conservant les haies existantes et en complétant dans certains secteurs le réseau bocager, pour améliorer à la fois la gestion des eaux de surface et préserver la qualité des paysages de la commune ; • Protégeant les bois • Interdisant les possibilités de nouvelles constructions dans les marais et de modification des sols dans ce secteur sensible ; • Surveillant la qualité des systèmes individuels d'assainissements autonome ; • Raccordant au réseau d'assainissement collectif les nouvelles opérations du bourg.	*La protection des espaces naturels et des paysages*	**Objectif partiellement atteint** **Préservation paysagère et insertion des constructions nouvelles à poursuivre** **Amélioration des équipements et réseaux à poursuivre/programmer (+ défense incendie)**



La carte illustrative du PADD ne respecte pas les dispositions de la Loi Littoral en matière de continuité de l'urbanisation et ne prend pas en compte les entités identifiés « bourg ou agglomération) (centre bourg) et Secteurs Déjà Urbanisés (« SDU ») (3) identifiés au SCOT approuvé en 2020.

B - BILAN DU REGLEMENT

Le règlement du PLU en vigueur est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

Le PLU révisé doit structurer son règlement selon 3 chapitres et se référer aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour bien intégrer :
- les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi, clarté du document d'urbanisme, facilitation de l'instruction)
- les orientations du SCOT approuvé en 02/2020 (DOO)

Prioritairement, les dispositions réglementaires doivent être précisées, redéfinies pour :
- Préciser les destinations et usages, zone par zone, secteur par secteur, pour traduire les orientations communales et communautaires
- Encourager la densification : règles d'implantation, d'emprise tout en préservant la trame verte du bourg (jardins, parcs, terrains cultivés….) et les franges et interfaces agricoles (paysages ouverts)
- Mieux prendre en compte l'évolution des immeubles patrimoniaux de qualité avec des règles dédiées
- Actualiser les changements de destinations potentiels (identifiés au plan de zonage)
- Actualiser les espaces boisés classés

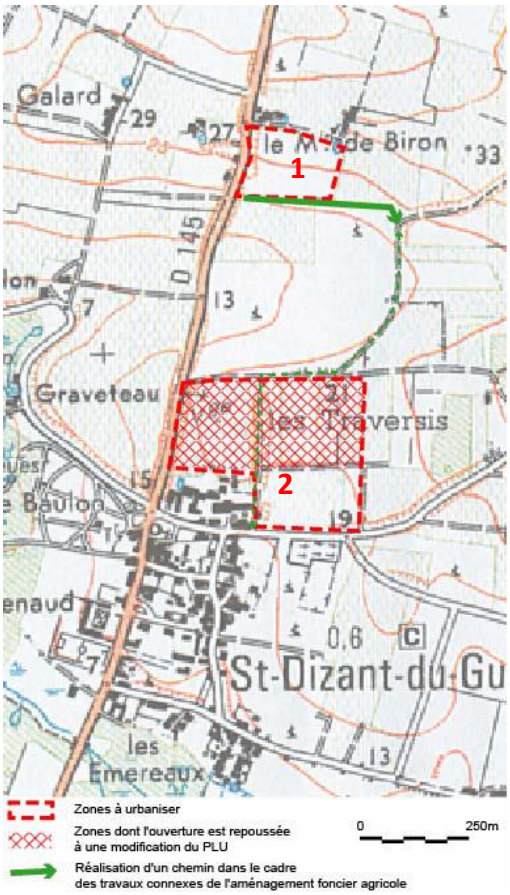
C- BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU en vigueur n'inscrit aucun emplacement réservé.

D- BILAN DES OAP / AMENAGEMENT DES ZONES DE TYPE AU

Le PLU comporte 2 OAP sectorielles :

- **1**-Zone du Moulin de Biron (AUo)
- **2**-Zone des Traversis (AUf, AUo)



La zone du Moulin de Biron a été aménagée : programme d'ensemble de logements locatifs sociaux.

La zone des Traversis n'a pas été aménagée.

La commune n'envisage pas de développement du bourg aggloméré en entrée nord de bourg, mais le maintien d'espaces agricoles ouverts en « couronne » paysagère mettant en valeur la silhouette du clocher et le parc du château.

Elle ne souhaite pas reconduire les zonages AUo et AUf des Traversis mais confirmer le projet de renforcement et de renouvellement urbain dans le bourg,

- **Sur le stade**
- **Sur le cœur d'pilots en jardins rue des Emereaux**

IX.4 – LES HYPOTHESES D'EVOLUTION / LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD / COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

IX.4.1 – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

A – LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Ci-après sont exposées les projections démographiques théoriques étudiées à mesure des études.
Elles sont indicatives et ne conduiront pas à la remise en question des 3 principes fondamentaux retenus par la commune dans son projet de développement et de revitalisation du territoire :

- **1- mise en œuvre du programme résidentiel sur l'ancien site du Stade en cœur de bourg favorisant la mixité sociale objet de l'appel à projet du conseil départemental, engagé en janvier 2025 (dépôt du permis 1er semestre 2024, travaux janvier 2025)**
- **2- Confortement du bourg par l'accueil de logements (et activités) en cœur de bourg, de manière encadrée et phasée (notamment sur le secteur des Emereaux)**
- **3. Suppression des zones d'extension de l'urbanisation en couronne du bourg pour préserver les terres agricoles et maîtriser l'étalement (et la consommation d'espaces NAF)**
- **4. Limitation de l'urbanisation dans les écarts : périmètres des 3 SDU contenus**
- **5. Valorisation du patrimoine bâti existant, via des possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles (dans la limite des dispositions de la Loi Littoral**

Il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg aggloméré, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présent pas ,
- **D'intérêt paysager significatif (cas des jardins en entrée de bourg nord par exemple)**
- **D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écoloqiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)**
- **De risques ou nuisances, pollutions**

DETAIL DES HYPOTHESES
selon taux de croissance démographique différenciés (théoriques)
Evolution démographiques 2024/2034

	Hypothèses de croissance différenciées suivant taux de croissances récents observés						Hypothèse de croissance majorée intégrant l'accueil de population dans le programme « stade »
	Hyp 0 : « nulle » 0% d'évolution	Hyp A : « faible »taux de croissance de 0,2%/an observé 2013/2018	Hyp B : taux de croissance de 0,3% /an observé 2010/2015	Hyp C : « forte » taux de croissance de 0,95% /an SCOT	Hyp D : « intermédiaire » taux de croissance de 0,50 % /an	Hyp E : intermédiaire « soutenue » 0,58 %/an (entre 0,2 et 0,95 %/an)	Hyp F « renforcée » avec opération Stade intégrée Tx de +1,35 %/an *(voir note page suivante*
Population 2020	**526**	**526**	**526**	**526**	**526**	**526**	**526**
Taux d'évol	**0,0%**	**0,2%**	**0,3%**	**0,95%**	**0,50%**	**0,58 %**	**1,35 %**
Population estimée 2024	***526***	***530***	***532***	***546***	***537***	***538***	***555***
Population estimée 2034	***526***	***541***	***549***	***600***	***567***	***570***	***635***
Évolution population 10 ans (2024-2034)	**0**	**+ 11**	**+ 16**	**+ 54**	**+ 27**	**+ 32**	**+ 80**
Taille moyenne de ménages retenue	**2,05**	**2,05**	**2,05**	**2,05**	**2,05**	**2,05**	**2,05**
Besoin en RP résidences principales « à 10 ans » : RP à produire	***0***	***5***	***8***	***26***	***13***	***15***	***38***
RP à produire / an	0	0,5	0,8	2,6	1,3	1,5	3,8

La commune avait retenu au stade arrêt(07/2024) de ne pas intégrer l'apport de population du projet « stade » dans les hypothèses de croissance « de base » car,

Ce projet avait évolué régulièrement depuis plus de 18 mois.
Courant 2023 on envisageait une trentaine de logements.
En décembre (réunion UDAP) Habitat 17 mentionnait 15 à 20 logements.
En mars on arrive à un projet stabilisés à 25 logements.
Mais selon les subventions et en raison de la nature du programme (logements aidés ET résidences seniors), il était encore possible que les 2 programmes ne se fassent pas en même temps ou puissent être revus, redimensionnés…
Il était donc assez difficile d'estimer l'apport de population « réel » et fiable sur cette opération…

La commune avait donc retenu au stade arrêt du PLU, que cette hypothèse soit formulée, chiffrée en conservant son caractère « exogène », car non liée à une projection « au fil de l'eau » puisque générée par des arrivées extérieures « exceptionnelles » (des résidents seniors et habitats sont susceptibles de venir d'un territoire élargi, voire très élargi) et dépassant de fait, les projections établies dans le cadre du SCOT.

La CDCHS en tant que PPA chargée du suivi du projet de révision du PLU au regard du SCOT et de ses orientations, a validé ce principe. Il permet de justifier le rapport de compatibilité avec le Scot (taux de croissance moyen respecté) et de justifier par ailleurs la nécessaire prise en compte de l'opération « Stade », aujourd'hui démarrée (depuis 01/2025) d'intérêt général pour la commune et pour le territoire..

Une hypothèse (F) intégrant cet apport de population spécifique lié au programme « Stade » confirmé et engagée (travaux démarrés 01/2025) vient donc compléter les 6 hypothèses préalablement définies.

Au stade approbation du PLU (04/2025), le projet a été engagé (début des travaux janvier 2025).
Les premiers logements seront réalisés à l'été 2025 et occupés à partir du 2e semestre 2025.
L'arrivée de population l'année sera donc effective à partir de l'automne 2025, et se poursuivra sur 2026/2027.

L'hypothèse F renforcée est donc l'hypothèse d'évolution prospective retenue, traduite au PLU révisé.

Hypothèse 0 **croissance « nulle »** **0%/an**	Ce taux de croissance ne peut pas être retenu par la commune qui souhaite : - maintenir une tendance de croissance, ce malgré la baisse de croissance constatée (vieillissement de la population, baisse du rythme de construction accentué) (cf données insee 2020, 2021) - prendre en compte les programmes de logements programmés - s'inscrire dans les objectifs du SCOT approuvé , qui prévoit une évolution positive de la population
Hypothèses A et B **croissance démographique « faible »** **0,20%/an (taux 2013/2018)** **0,30%/an (taux 2010/2015)**	Ce taux de croissance : - ne traduit suffisamment pas la volonté communale de poursuivre et renforcer la croissance démographique (taux < taux observé 2015/2018) - ne prend pas en compte les arrivées de populations qui vont être générées à court-moyen terme par le programme résidentiel de résidence autonome (engagé 01/2025, arrivée des ménages à partir de mi/fin 2025) et plusieurs projets individuels à l'étude dans le bourg notamment - ne suit pas les objectifs inscrits dans le SCOT approuvé (croissance 0,95%/an) Ces taux ne sont pas retenus
Hypothèse C **croissance démographique « forte »** **0,95%/an** **<u>Taux de croissance inscrit au SCOT</u>**	Ce taux de croissance « théorique », base de croissance retenue au SCOT : - permet d'affirmer la volonté communale de soutenir l'accueil de population pour maintenir et développer ses équipements et poursuivre l'accueil de commerces et services - permet d'intégrer de fait l'arrivée des ménages dans l'opération de résidence autonome seniors et de logements aidés « Stade » (environ 25 logements, soit entre 40 et 50 habitants supplémentaires) - suit les hypothèses de croissance démographique du DOO du SCOT approuvé (taux retenu pour les communes « rurales » : 0,9 à 1 %/an) Toutefois **ce taux « théorique »est très fort par rapport au taux de croissance « réel » observé ces dernières années (+0,38 %an sur la période 2015/2018) et ne peut pas être retenu à ce stade (programme engagé mais pas validé ni démarré au stade arrêt PLU).** Ce taux n'est pas retenu. **Il semble plus judicieux :**

	- **de se baser sur un taux légèrement inférieur mais « optimiste » donc renforcé par rapport au taux observé, intermédiaire entre les taux observés récemment et le taux « SCOT » d'environ 0,95 %/an)** - **de « compter à part » l'apport de population « à l'année » qui sera générée par le programme de résidence autonome**
Hypothèse D : **« intermédiaire »** **dynamique** **Taux de croissance de 0,50 % /an**	**Ce taux intermédiaire correspond à une hypothèse dynamique d'augmentation et de renouvellement de sa population. Il est inférieur au taux retenu au SCOT pour les commues « rurales » (entre 0,9 et 1,00 %/an)** **Cette hypothèse de croissance permet de construire un projet d'accueil en logements pour de nouveaux ménages, notamment des familles. Elle conduit à un apport de 27 habitants, soit environ 3 personnes/an.** **<u>Ce taux de croissance « théorique » peut être considéré comme « base » de croissance hors programme d'ensemble « Stade ».</u>** **A ces habitants « à l'année » viendront s'ajouter les ménages attendus dans le programme résidentiel du « stade » dans le bourg, à l'étude 2020/2024, engagé en janvier 2025, livraison des logements programmée été 2025 à 2027 (programme de logements mixtes/diversifiés, porté par le conseil départemental, l'ARS, Habitat 17) : 25 logements maximum, soit environ 45/50 personnes d'ici 5 ans environ (résidentes à l'année) : <u>cf hypothèse F</u>**
Hyp E : **intermédiaire « soutenue » 0,58 %/an (entre 0,2 et 0,95 %/an)**	Ce taux reste un taux théorique trop fort par rapport à la croissance observée récemment (0,2 %, 0,3 %) et ne traduit pas une tendance naturelle d'augmentation de la population (via arrivées de nouveaux ménages, ou progression des naissances). Ce taux n'est pas retenu.
Hyp F : **Croissance majorée , générée par l'accueil de populations dans le programme « Stade » (dont logts seniors) : +1,35 %/an**	Ce taux « majoré » traduit la croissance démographique attendue via la mise en œuvre du projet « Stade » (+ 40 à 50 habitants à l'année, à l'issue des aménagements des 2 programmes et mise en services logement aidés et résidence autonome seniors services, période mi 2025/mi 2027). Ce taux de croissance est confirmé et retenu au stade « approbation » du PLU et traduit dans le PLU révisé, par le règlement écrit et graphique et des OAP pour la mise en œuvre du programme engagé début 2025.

CHOIX RETENU PAR LA COMMUNE : taux de croissance moyen annuel : 1,35 %/an

L'hypothèse F basée sur une croissance démographique « naturel » majorée du fait de l'arrivée programmée et confirmée de nouveaux résidents dans le programme résidentiels « Stade » est retenue (travaux engagés janvier 2025)

B - BESOINS EN LOGEMENTS ET SURFACES UTILES CORRESPONDANTS

Les besoins en logements (estimation) **Le projet « stade » engagé 2024/2025**	**La capacité d'accueil en logements** **(estimation)**
- 13 pour les nouveaux habitants hors programme « stade » - 25 logements max sur le projet mixte « stade » **Total 38 logements**	- 25 (bourg et SDU – résiduels) - 25 (« programme stade ») - *10 potentiels dans le parc vacant* - *7 potentiels par changements de destination d'anciens bâtis agricoles* **Total : 67 logements**

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg et des SDU offrent des capacités d'accueil 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, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présent pas ,

- D'intérêt paysager significatif (cas des jardins en entrée de bourg nord par exemple)
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)
- De risques ou nuisances, pollutions

Conclusions

→ **Il n'est pas nécessaire de prévoir des ouvertures à l'urbanisation en périphérie du centre bourg, sur des espaces agricoles ou naturels**

→ **Les surfaces constructibles inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées ; elles seront reclassées en zones agricoles ou naturelles**

→ **Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) : ces espaces sont desservis, équipés, enclavés dans le tissu bâti.**

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.

LE PROJET DE PLU NE PREVOIT AUCUN EXTENSION NI CONSOMMATION FONCIERE EN ESPACES AGRICOLES ET NATURELS POUR L'HABITAT
IL CONCENTRE L'ACCUEIL DES LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES BÄTIES ET FRICHES DU CENTRE BOURG ET DES 3 SDU.

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (parcelles libres, jardins, ancien stade) et des 3 SDU (jardins/espaces libres) sont suffisants pour accueillir des logements.

Ces surfaces ne constituent pas de surfaces en « extension », donc aucun étalement urbain. Elles pourront dans certains cas générer une artificialisation des sols.

Le PLU ne prévoir aucune zone « AU » (à urbaniser) en extension/en étalement urbain.

C - LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal.

Elle doit respecter les dispositions de la Loi Littoral et ne peut dont pas :

- inscrire au PLU de nouveaux secteurs d'accueil d'activités économiques autres que agricoles, sauf en extension du centre bourg aggloméré
- développer ou conforter des activités économiques dans les SDU ou écarts bâtis

Elle doit également prendre en compte la loi ALUR et la Loi ELAN, qui limite les possibilités d'accueil d'activités économiques autres qu'agricoles en zones A et N.

Enfin, la commune intègre le risque submersion et limites les usages en conséquence.

Le PLU :

- confirme la vocation économique artisanale/industrielle (sous conditions) des activités existantes du bourg, sans extensions
- conditionne les activités dans le centre bourg et quartiers résidentiels autour du bourg, pour conforter la centralité du centre-bourg et éviter la dispersion des activités et nuisances potentielles
- limite le zonage Uax aux activités économiques au sud du bourg
- permet les activités économiques dans immeubles existants en secteurs Uh (SDU)

- ne permet en zone agricole que l'extension bâtimentaire des habitations
- identifie d'anciens bâtis agricoles pouvant faire l'objet de changement de destination (art L.151-11,2 ° du cu) pour création d'habitations avec chambres d'hôtes ou gîtes mais pas de commerces, artisanat, industrie

Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCOT qui permet de « *maintenir les commerces, services et activités existantes dans le bourg et de permettre leur développement* ».

→ **Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique.**

D - LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT POUR LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF

Au début des études de révision du PLU (2018/2020), la commune avait envisagé :

- le déplacement de ses ateliers municipaux en entrée est du bourg, sur une parcelle occupée partiellement (abri à moutons).
- L'extension de son cimetière

Ces 2 projets n'ont pas été complètement stabilisés ou confirmés,

- Les ateliers devraient rester en place, **une petite parcelle est classée en Ue en entrée est du bourg pour le dépôt/stockage potentiel des ateliers**
- L'extension du cimetière est fortement contrainte par les servitudes de captage ; la commune a engagé un diagnostic de ses concessions ; **une petite extension et / ou espace de parkings est inscrit au PLU (zonage Ne)**

Des emplacements réservés sont inscrits à cet effet (1 et 2).
Les ateliers municipaux sont maintenus à leur emplacement actuel à court terme.

Un secteur Ae est inscrit sur la STEP (demande Eau 17).

→ **Le PLU ne prévoit pas de développement significatif en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation d'équipements d'intérêt collectif.**

IX.4.2 - JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD ET DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET DE L'ETALEMENT URBAIN

A.JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 1 : Les orientations générales 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 ;

1 – PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect de la loi Paysage Respect de la Loi Littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Respect des principes de préservation et gestion des abords de l'église protégée MH et des sites naturels	**- préserver les paysages identitaires bâtis et naturels (le bourg, l'estuaire, le réseau hydrographique, les espaces agricoles, les combes, les marais, les boisements, …), les coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage** **- protéger les perspectives paysagères, vers et depuis :** . le bourg, l'église, le site du château de Beaulon . l'estuaire de la Gironde . le promontoire constitué par la ligne de coteau de la Gironde **- garantir la qualité des entrées du bourg en :** . conservant une trame de parcs et jardins qui participent à la qualité paysagère du bourg . garantissant la bonne intégration des futurs aménagements et opérations (insertion dans le site, rapport-« bourg/campagne », identité

Prise en compte de la trame verte et bleue et TVB inscrite au SCOT	rurale) **- maintenir un écrin « agricole » et naturel autour du bourg, notamment sur les secteurs où le relief participe à la mise en valeur et sa mise en scène** (tout particulièrement l'entrée nord du bourg) **- poursuivre la valorisation du bourg, des monuments, des ensembles bâtis remarquables, des espaces publics,** **- garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture,** **- favoriser la reconquête et la remobilisation du bâti vacant, permettre/anticiper des changements de destination, qualitatif, d'anciens bâtiments agricoles en habitations,** **- préserver une trame de parcs et jardins, espaces verts et jardins en cœurs d'îlots et en bordures de rues et en entrées de bourg, en « écrin » autour du bourg, espaces d'interfaces avec les espaces agricoles, en contact avec des activités (rôle paysager et « tampon »)…**

Incidences réglementaires et/ou OAP

Zonages adaptés, ajustés : zones A, Ap et N, Nr

Espaces boisés classés
Jardins et parcs protégés (bourg + SDU)
Haies protégées, alignements d'arbres protégés

Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, aquacoles, boisements, …
Réduction / re-délimitation de zonages constructibles autour du centre bourg
Réduction de la constructibilité sur les 3 secteurs déjà urbanisés (SDU) et les écarts bâtis en bordure de marais / en milieu rural / en zone submersible (pas de nouvelles habitations dans les écarts hors village et SDU)

Règlement écrit :
- principes de constructibilité différenciée selon la qualité paysagère, le rôle écologique fonctionnel (échanges) et les densités des secteurs bâtis + gestion des interfaces agricoles
- définition de zonages « U » indicés (Ua, Uh notamment) pour adapter la densité (emprises, extensions), les règles volumétriques au tissu bâti, avec pour objectif la préservation d'un tissu aéré et la conservation de jardins
- ces règles viennent compléter/renforcer les dispositions de l'article L 121-8 du CU – loi littoral)

Définition d'OAP thématiques, dont :
- gestion des interfaces agricoles
- continuités écoloqiques

Entrées de bourg :
- Pas d'urbanisation le long des RD, en « doigts de gants »
- Suppression des zones constructible le long des entrées de centre-bourg nord et est
- Préservation des interfaces agricoles et naturelles en entrées et franges de bourg via la préservation d'espaces libres ou de jardins

2 - PROTEGER LES ESPACES NATURELS, VITICOLES, FORESTIERS ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES DE L'ESTUAIRE JUSQU'A L'INTERIEUR DES TERRES : DES COMPOSANTES ECOLOGIQUES A RESPECTER ET A VALORISER

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect de la loi Paysage Respect de la Loi Littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Respect des principes de préservation et gestion des abords de l'église protégée MH et des sites naturels	**- préserver la trame verte et bleue ainsi que les corridors écologiques permettant les échanges entre ces milieux et espaces « remarquables »** **- préserver la vallée du Taillon en y prévoyant les travaux d'entretien, de réhabilitation, ou de restauration ou d'aménagements liés à la proximité de l'eau** **- protéger les boisements alluviaux, zones de refuge d'une biodiversité riche**

Prise en compte de la trame verte et bleue et TVB inscrite au SCOT	**- maintenir l'espace de continuité écologique d'importance régionale assuré par les espaces remarquables formés par les phragmitaies inondables du banc de Saint-Seurin – Les Conches et les prairies humides en arrière de la digue** **- favoriser les échanges écologiques en conservant et en confortant le réseau de bois diffus et de haies, ainsi que les corridors en pas japonais de pelouses sèches calcicoles** **- accompagner les futures opérations d'urbanisation en intégrant des éléments végétaux permettant de maintenir, voire améliorer, les continuités écologiques au niveau du bourg et en lien avec le parc du Château, les bois, les zones humides…** **- assurer la bonne insertion du bâti agricole dans le site en prenant en compte la qualité des terres agricoles et viticoles et en anticipant les nuisances et conflits d'usage potentiels**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonages adaptés, ajustés : zones A, Ap et N, Nr - Re-définition des espaces boisés classés hors sièges d'exploitations agricole - Ajustement des zones constructibles / usages agricoles, aquacoles, boisements, … - Limitation des possibilités de constructions-extension non agricoles	

3 - CONFORTER LE CENTRE BOURG , CONTENIR L'URBANISATION DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES ET LES ECARTS

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Gestion des espaces agricoles et des marais Préservation et développement des activités agricoles Respect de la Loi Littoral Respect loi ALUR Respect Loi Climat Résiliences Développement prioritaire des quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements Respect des lois Grenelle Prise en compte de la trame verte et bleue et TVB inscrite au SCOT Respect de la loi Paysage	- **Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie et aménagée du centre bourg, tout en préservant une trame d'espaces verts et de jardins** - **Favoriser l'urbanisation et l'accueil de logements dans les espaces résiduels du bourg,** . en préservant des espaces libres, jardins et parcs, qui participent à la qualité du cadre de vie . en prévoyant sur les plus grands espaces résiduels et « vides urbains » (entre rue des Emereaux et rue St Vincent) des principes d'accès et de parcours pour privilégier un aménagement cohérent, d'ensemble, ne pas enclaver les terrains et permettre des parcours et liens entre quartiers . en tenant compte des risques et aléas potentiels ainsi que des contraintes physiques . en garantissant des formes urbaines adaptées pour la bonne insertion du bâti - **Reconquérir, valoriser et organiser l'urbanisation et les aménagements sur l'ancien terrain de sport à côté de la Mairie pour y accueillir un programme résidentiel diversifié et qualitatif, intégré au site incluant des équipements, services et activités « de bourg », de santé…–à proximité des équipements et services** - **Favoriser la reconquête et la mobilisation des logements vacants** - **Prévoir des espaces de développement pour l'agrandissement ou l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif (école, cimetière, ateliers municipaux…), sur des espaces déjà aménagés ou en friches, ou en continuité de l'enveloppe urbanisée et aménagée du bourg (cimetière)** - **Contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties des secteurs déjà urbanisés et stopper le développement de l'urbanisation dans les**

	secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Adaptation des zonages constructibles - Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles - Zonages de type A et N sur les écarts résidentiels bâtis - Confortement habitat dans le centre-bourg sans extensions - Suppression de l'étalement urbain / Objectifs chiffrés maîtrisés de consommation d'espaces « naf » dans le résiduels - 2 OAP sectorielles dans le bourg : « ancien stade », Rue des Emereaux - Zone de « gel » de 5 ans pour mettre au point un projet global, de qualité, optimisé	

4 – PRESERVER ET VALORISER LE BATI ANCIEN, LE PETIT PATRIMOINE TRADITIONNEL

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Préservation et développement des activités touristiques et de valorisation du site Respect des principes de préservation et gestion des abords de l'église protégée MH et des sites naturels Respect de la loi Paysage	- garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture - poursuivre la reconquête et la remobilisation du bâti vacant - prévoir la possibilité de changement des destinations de certains anciens bâtiments agricoles - préserver les éléments de petit patrimoine et paysagers
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonage adaptés A, N - Identification du patrimoine bâti art L 151-19 du CU - Règles spécifiques à ce patrimoine identifié - Identification d'anciens bâtis agricoles pour changements de destination - Espaces boisés classés - Jardins et parcs protégés (bourg, SDU) - Haies protégées, alignements d'arbres protégés	

5– INTEGRER DANS LE PROJET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES ALEAS ET DES NUISANCES

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect de la Loi Littoral Respect des lois Grenelle Prise en compte des risques Respect de la loi Paysage	**- préserver strictement les secteurs concernés par le risque submersion** **- ne pas développer l'urbanisation à proximité des entreprises, des activités et des voies génératrices de nuisances** **- intégrer la problématique de gestion du pluvial et la gestion des risques, dans les choix d'aménagement** **- prendre en compte les aléas, les risques naturels et technologiques**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
Dans l'attente de l'approbation du PPRN, le plan de zonage reporte les zones soumises aux risques littoraux – submersion marine, suivant les cartes d'aléas du porter à connaissance de l'Etat daté 5 juin 2024. Les cartes d'aléas et le PAC sont annexés au PLU (annexe k du règlement). Le règlement écrit du PLU renvoie aux dispositions réglementaires inscrites dans le PAC : article 14 des dispositions générales, zone A, zone N et secteurs. - Constructions et aménagements autorisés, occupation du sol - Limitation de la superficie du terrain d'assiette du projet - Cote plancher	

B. JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION 2 : 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.

1 - REDEFINIR ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR MAINTENIR ET RENOUVELER LA POPULATION MAIS AUSSI FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES, DANS L'ENVELOPPE URBAINE DU BOURG AGGLOMERE PRIORITAIREMENT, ET PONCTUELLEMENT DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect de la Loi Littoral Respect loi ALUR Respect Loi Climat Résiliences Développement prioritaire des quartiers où vit la population locale pour optimiser l'économie locale, maintenir et mutualiser les équipements Respect des lois Grenelle Prise en compte des risques Respect de la loi Paysage	**- Soutenir la progression de la population pour maintenir les équipements et développer les services et activités, et pour cela,** **- Permettre pour loger ces nouvelles populations, des logements dans les espaces résiduels du centre bourg,** **. tout en maîtrisant la densité du bâti, en conservant des espaces libres, de jardins** **. en s'inscrivant dans des parcours et dessertes lisibles** **- 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** **- Intégrer le potentiel de mobilisation du parc vacant** **- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties des secteurs déjà urbanisés (La Grande Motte, La Petite Motte, Le Sap) en prenant en compte les activités agricoles existantes (installations viticoles, circulation des engins agricoles, zones de non traitement…)** **. Stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels** **- Prévoir quelques possibilités de changement de destination de bâtiments pour poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine, sans nuire aux usages agricoles**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonage adaptés A, N - Ajustement des zones constructibles / usages agricoles, boisements, … - Limitation des possibilités de constructions-extension non agricoles - Maintien de jardins dans le bourg et SDU, - Pas de développement urbain le long des voies départementales autour du bourg, - Pas de développement résidentiel autour des ateliers municipaux et activités artisanales secteur mairie - Maîtrise des activités dans le bourg pour éviter conflits de voisinage et nuisances - Gestion des interfaces agricoles (reculs, bandes tampons inconstructibles…)	

2 – ENCOURAGER LE MAINTIEN DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE BOURG

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Confortement du centre bourg Commerces, services, équipements Maîtrise de l'éparpillement des commerces et activités Prise en compte des activités artisanales du centre bourg Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	**- privilégier les activités génératrices d'emplois, soutenir le renforcement du tissu commerçant et des services sur la rue principale du bourg** **- poursuivre et encourager la reconquête du parc vacant du bourg pour l'accueil d'activités ou de services** **- encadrer les activités potentiellement génératrices de nuisances, ne pas développer les activités dispersées et/ou susceptibles d'altérer l'image du bourg** **- requalifier et encadrer le développement des activités industrielles et/ou potentiellement génératrices de nuisances dans le bourg** **- conserver, développer et valoriser les équipements, activités et services techniques, scolaires, culturels, sportifs et de loisirs du centre bourg**

	- prévoir dans des espaces aménagés non bâtis ; en friches ou en continuité du bourg aggloméré, des espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif, notamment : . un espace de développement potentiel de l'école, l'extension mesurée du cimetière, un espace de dépôts et stockage complémentaire pour les ateliers municipaux, en dehors du « cœur de bourg »…
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonage Ua favorisant l'accueil de commerces de proximité et services (bourg) - Zonage Uar dédié à l'aménagement de l'ancien stade avec logements, équipements, services et activités de centre bourg et de « santé » - Uax dédié aux activités - Ue avec possibilité d'activités pour extensions de l'existant et mutation de locaux	

3 - PRESERVER LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION DANS UNE DEMARCHE QUALITATIVE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Gestion des espaces agricoles, viticole et marais Prise en compte des installations agricoles dont cuves viticoles Préservation des espaces / maîtrise de l'étalement urbain Choix établis en concertation avec les acteurs agricoles (exploitants) Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	**- maîtriser la consommation d'espaces agricoles utiles et maintenir des zones tampons entre les quartiers résidentiels et les parcelles exploitées** **- protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique, notamment les vignes** **- accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles** **- intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles** pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers) **- intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire,** **. en prenant en compte les contraintes/nuisances (notamment les risques naturels)** **. en garantissant la bonne insertion des projets** **. en s'inscrivant dans le cadre de la Loi Littoral (prise en compte des coupures d'urbanisations, des espaces remarquables, de la bande littorale…)** **- garantir un équilibre entre : les besoins de modernisation des structures agricoles et les sensibilités du territoire,**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonage agricole A sur les terres exploitées et sièges d'exploitation - Zonage Nr sur les zones sensibles, agricoles, boisées, humides - Zonage Ap sur un espaces « tampons » au nord et au sud du bourg (inconstructible) : covisibilité sur pente au nord du bourg, espace sensible qualitatif en entrée sud - Bandes tampons en interfaces agricoles (constructibilité limitée en interfaces agricoles), OAP « interface agricoles », OAP avec orientations dédies à la gestion qualitative des interfaces	

4- VALORISER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Prise en compte des pôles d'attraction existants : château, Fontaines Bleues, estuaire… Besoins en hébergement touristique, valorisation, changements de destination… Confortement du centre bourg commerçant Respect des objectifs SCOT	**- affirmer le potentiel touristique de la commune et notamment du bourg, des domaines, des écarts traditionnels (le site des Fontaines bleues, les marais, les vignobles, les circuits de randonnées…), en lien avec l'estuaires et les communes voisines et sites d'intérêt proches** **- mettre en valeur le bourg** : église, patrimoine traditionnel, espaces publics, entrées de bourg, alignements d'arbres, liaisons douces et sentiers de découverte, commerces, services et équipements… **- préserver et valoriser le site et les abords du Château de Baulon et ses Fontaines Bleues** **- assurer une gestion qualitative des visiteurs et camping-caristes** (aire au sud du bourg)

Application loi Littoral	**- prendre en compte les équipements et les structures d'hébergement existants** **- soutenir les projet d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes…),** . particulièrement sur le bâti ancien, le parc vacant . tout en garantissant la bonne insertion des aménagements dans le site, dans le respect de la Loi Littoral . en s'assurant de leur compatibilité avec les activités agricoles, les risques, les nuisances et la gestion des flux **- Conserver et valoriser le patrimoine bâti de qualité** sur l'ensemble de la commune **- Préserver les éléments paysagers, végétaux et hydrographiques, « supports » qualitatifs des parcours de découverte** (haies, boisements, alignements, ….)
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonages adaptés : dont Ua favorisant l'accueil de commerces de proximité et services mais aussi restaurants ou hôtels (bourg) - Identification et préservation du patrimoine bâti et paysager - Identification d'anciens bâtis pour changements de destination pour habitat, avec possibilité de gîtes ou chambres d'hôtes	

5 - ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET MAITRISER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE EN FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS PIETONNES DANS LE BOURG ET EN VALORISANT LES PARCOURS DE DECOUVERTE « DOUX »

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect loi ALUR, lois Grenelle, Climat et résilience Limitation de l'étalement urbain Concentration des projets résidentiel, d'équipements et économiques (sauf agricole-aquacole) dans le bourg et en continuité du bourg Prise en compte des circuits et parcours randonnée et vélo Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	**- ne pas inscrire d'extensions de l'urbanisation mais concentrer les futurs logements dans l'enveloppe aménagée du bourg pour favoriser les parcours doux entre services, commerces, équipements et réduire l'usage de la voiture** **- stopper le mitage agricole et le développement des quartiers et écarts bâtis « isolés », éloignés du bourg** **- conserver les équipements dans le bourg et prévoir leur extension « sur site »** **- conforter les parcours (piétons et vélos) de découverte, de randonnée sur le territoire, en connexion avec les communes voisines et le long de l'estuaire**
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Zonages et espaces boisés classés adaptés pour tenir compte des projets de cheminements, circuits de découverte dans les espaces agricoles et marais - Zonage Uh sur les 3 secteurs déjà urbanisés (SDU) sans extensions et accueil maîtrisé de nouveaux logements (en plus de l'extension des habitations et annexes autorisées) pour limiter les déplacements « tout voiture » sur le territoire - Zonages de types A et N sur les écarts résidentiels bâtis	

6 – INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES, PERMETTRE LES DISPOSITIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE TOUT EN GARANTISSANT LEUR BONNE INTEGRATION PAYSAGERE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	**- adapter le développement des dispositifs de développement durable** (économie et production d'énergie) dans le site, en intégrant sa qualité paysagère et patrimoniale, ses caractéristiques littorales et les perspectives paysagères lointaines (vues sur le bourg, le clocher, le château et vues sur l'estuaire)
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Règles adaptées selon les secteurs et qualité/ancienneté du bâti (repéré art L151-19 du cu)	

7 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET TENIR COMPTE DE LA CAPACITE DES RESEAUX DE LA COMMUNE

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	ORIENTATIONS GENERALES
Respect loi ALUR, lois Grenelle Respect des objectifs SCOT Application loi Littoral	- lier les objectifs de développement urbain aux capacités des réseaux principaux, notamment sanitaires - prévoir le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergies
Incidences réglementaires et/ou OAP	
- Dispositions réglementaires adaptées pour accueil des réseaux utiles, la fibre…	

C - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune souhaite favoriser les aménagements et les constructions dans les enveloppes urbaines du bourg et des SDU et supprime les surfaces d'extension urbaine (de type AU),

- pour mieux préserver ses paysages, ses activités agricoles,
- pour tenir compte des objectifs de modération de l'étalement urbain, des dispositions des lois (ALUR, Littoral, Grenelle, Climat, ZAN…)
- pour prioriser le renouvellement urbain et le confortement de son bourg, notamment par l'aménagement d'un programme résidentiel diversifié et mixte de logements avec équipements et services « de bourg », de « santé »…
  …tout en permettant des constructions individuelles dans les espaces résiduels du bourg et des 3 SDU (La Petite Motte, La Grande Motte, Le Sap) et en anticipant les projets potentiels de valorisation et de changement de destination d'anciens bâtis agricoles
- pour mieux intégrer les enjeux environnementaux, les risques naturels
- pour adapter son document aux besoins « réels » en termes d'habitat, économie, équipements

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain résultent de la mise en œuvre des orientations suivantes :

1) permettre l'urbanisation des parcelles « résiduelles » du tissu urbain du bourg (ancien et récent), tout en préservant des espaces libres, des jardins, parcs et potagers, et en limitant les extensions le long des voies, pour favoriser l'intensification urbaine et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).

2) prévoir la mutation de l'ancien stade du bourg en opération résidentielle diversifiée et l'aménagement sous la forme d'une opération « globale » cohérente d'espaces de jardins au sud-est du bourg

3) contenir l'urbanisation dans l'emprise urbaine du bourg et des secteurs déjà urbanisés SANS AUCUN ETALEMENT URBAIN

4) dans les écarts, interdire les nouvelles constructions constitutives d'une extension urbaine mais permettre leurs évolutions (extensions mesurées du bâti)

5) préserver les espaces agricoles et naturels, en intégrant les besoins en bâtiments et installations agricoles

6) protéger les espaces remarquables, proches du rivage, coupures d'urbanisation, boisés significatifs au titre de la Loi littoral

7) prendre en compte les secteurs soumis aux risques et nuisances

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :

- **Aucune extension urbaine pour l'habitat (espaces NAF)**
- **objectif de modération : de l'ordre de 60 % de l'artificialisation des sols par rapport aux surfaces consommées dans la période 2011/2021, SANS AUCUNE SURFACE EN ETALEMENT URBAIN**
- **environ 1 hectare de renouvellement urbain sur l'ancien stade communal dans le centre-bourg**

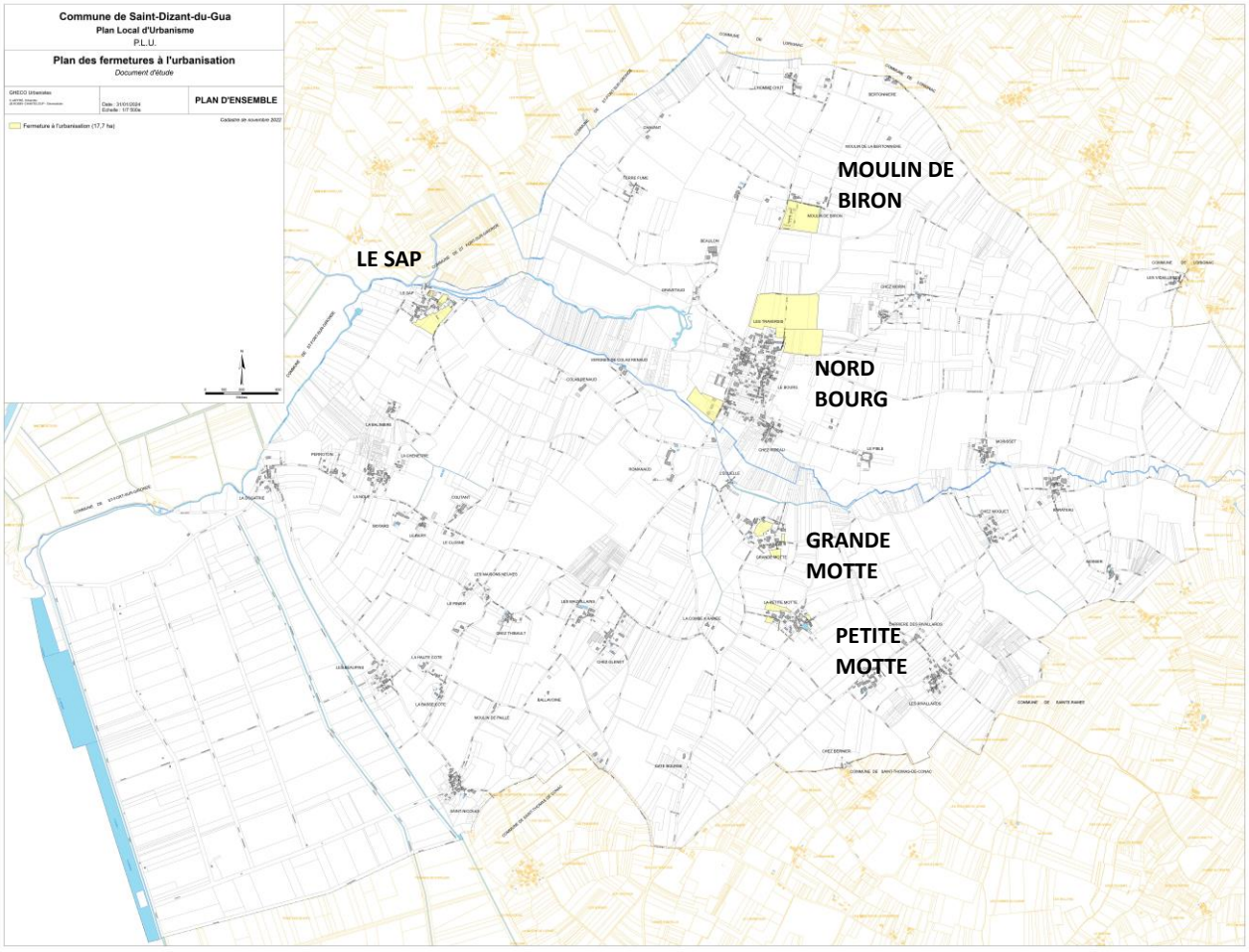
IX.4.3 - BILAN DES FERMETURES DE ZONAGES CONSTRUCTIBLES – RECLASSEMENT EN ZONAGES A ET N ENTRE PLU EN VIGUEUR ET PLU REVISE- BILAN DES OUVERTURES A L'URBANISATION

Le PLU révisé, en appliquant la loi Littoral et la Loi ALUR et en transposant tous les enjeux du territoire pour la traduction du zonage, reclasse en zonages de types A ou N près de 18 hectares classés au PLU en vigueur en zones de types U, AU (AUo, AUf) y compris parcelles bâties/aménagées.

La zone AUo de Moulin de Biron non aménagée (2,85 ha) classée en zone N au PLU révisé n'est de fait pas constructible car cet ensemble n'est pas identifié comme « bourg », « village » ou « SDU » au SCOT.

Les zonages de type U et Nh des lieux-dits hors SDU ne sont pas comptabilisés, car la loi littoral ne permet pas de fait, les constructions sur ces espaces (sauf extensions bâtimentaires).

Carte indicative des surfaces U et AU classées en zones de type A ou N au PLU révisé
(surfaces identifiées en poché jaune)



Gheco, *01/2024*

IX.4.4 – RESPECT DES OBJECTIFS DE LA PRESCRIPTION DE REVISION DU PLU DANS LE PROJET

Pour mémoire, les grands enjeux de la révision :
Extrait de la délibération du CM du 05/02/2018

1. Mettre en compatibilité le PLU avec la loi Littoral et la législation en vigueur.

Le PLU révisé traduit règlementairement les différentes dispositions de la loi, à la parcelle sur le plan de zonage, avec zones et secteurs adaptés et règlement compatible avec la Loi :

- respect du principe de « continuité de l'urbanisation », délimitation du bourg aggloméré, des 3 SDU identifiés au SCOT
- Identification des espaces remarquables, des espaces proches du rivage
- Identification-évolution des boisés significatifs (à classer en EBC)

Le PLU révisé répond aux enjeux des dernières lois : SRU, Grenelle (obligation d'une évaluation environnementale), ALUR et application de la loi Littoral.
Le PLU révisé comporte une évaluation environnementale.

*2.**Préserver les espaces naturels et les paysages de la commune tout en permettant un développement urbain maîtrisé tout en intégrant le patrimoine bâti ancien à restaurer.***

Le PLU révisé identifie et protèges les espaces agricoles et naturels, prévoit l'accueil de logements et d'activités dans les enveloppes urbaines du bourg et des 3 SDU, une petite extension du cimetière et/ou espace de stationnement pour le cimetière
Il repère / protège des éléments paysagers et écologiques (articles L .151-19 et 23 du CU).

3.Respecter un 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.

Le PLU révisé intègre :

d. Les enjeux agricoles examinés dans le cadre de la concertation (ciblée avec les exploitants) et avec la Chambre d'agriculture, associées de façon régulière aux études
e. La Trame Verte et Bleue (TVB) établie à l'échelle régionale (SRADDET) ; SCOT et communale (évaluation environnementale du PLU)
f. La connaissance des risques et le périmètre d'étude du projet de Plan de Prévention des Risques (PPR)

4.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 révisé pend en compte les activités économiques (agricoles, commerciales, industrielles, touristiques) et permet leur maintien et leur développement, dans le respect des contraintes environnementales, de la Loi Littoral, des risques et nuisances.

Un certain nombre de ces enjeux font l'objet d'orientations au SCOT approuvé (2020), et avec le SRADDET (2020) avec lesquels le PLU doit être compatible.

Le PLU révisé et son PADD débattu, respectent bien les objectifs listés dans la délibération de prescription du PLU : développement de l'action dans l'aménagement du territoire communal en termes :

→ **De mise en compatibilité avec la Loi Littoral**

→ **De préservation des espaces naturels et paysages**

→ **De préservation et valorisation du patrimoine bâti ancien**

→ **D'équilibre entre le développement et la protection de l'activité agricole et de la biodiversité**

→ **De la prise en compte des risques**

→ **Des activités économiques**

IX.4.5 - COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

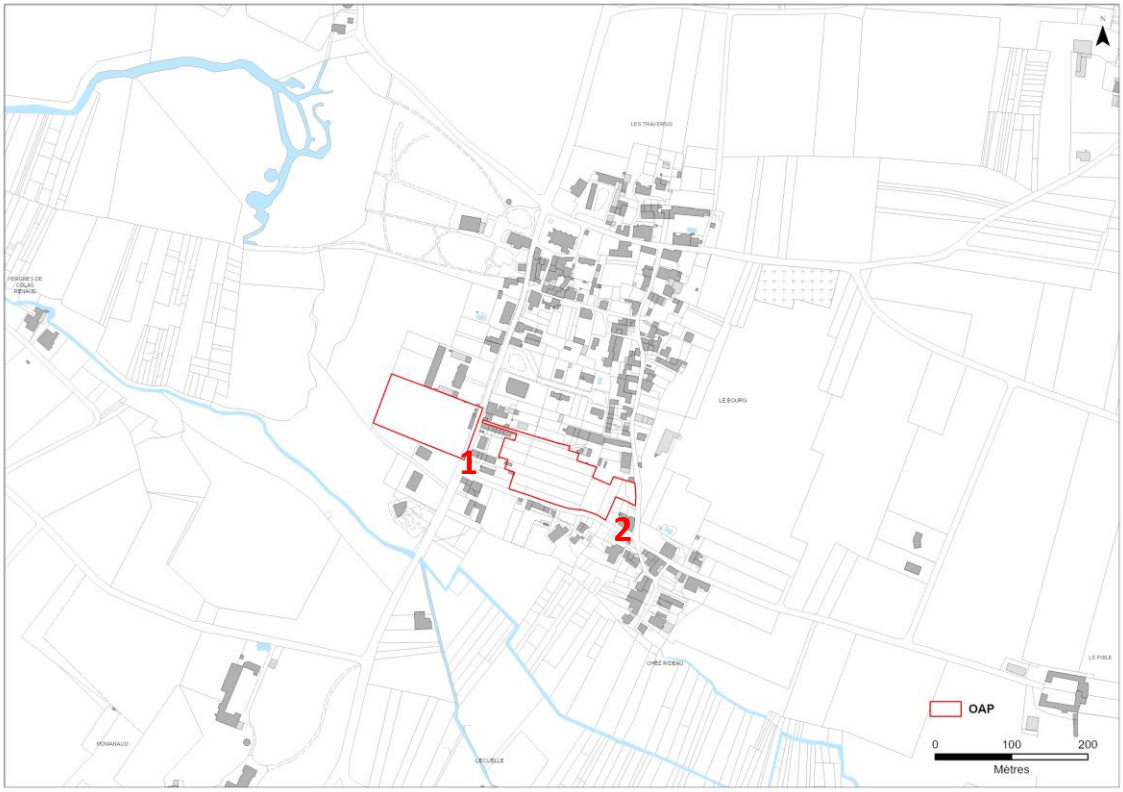
Les OAP sont inscrites en application de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (…). »

A – LES OAP SECTORIELLES

Les 2 OAP sectorielles fixent des principes d'aménagement et d'organisation : dessertes, liaisons douces, principes d'implantations, gestion des interfaces agricoles, gestion des eaux pluviales…
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité.
L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

Situation surfaces des secteurs à OAP :

OAP	Surface en ha	Zonage PLU
1-BOURG STADE	**1,07 ha**	UAr
2- RUE DES EMEREAUX	**0,9 ha**	Ua + zone de gel



Echéancier prévisionnel

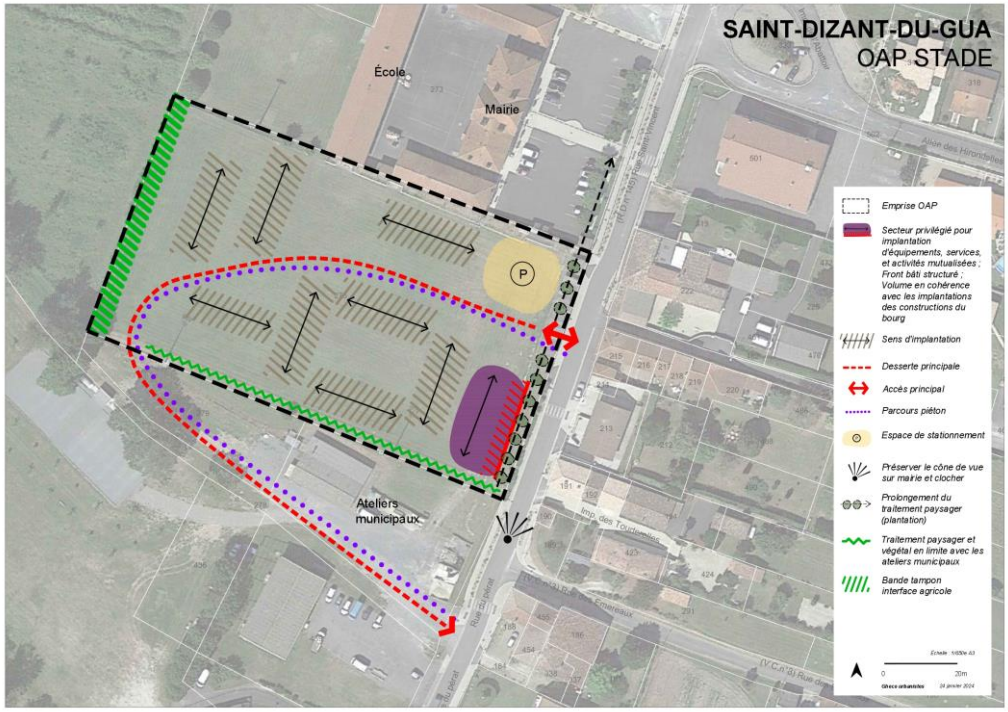
OAP	DELAIS PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS - VRD
1- BOURG STADE	**2024**	**2025-2026**
2- RUE DES EMEREAUX	**2025-2030**	**2025-2028**

L'OAP DU STADE

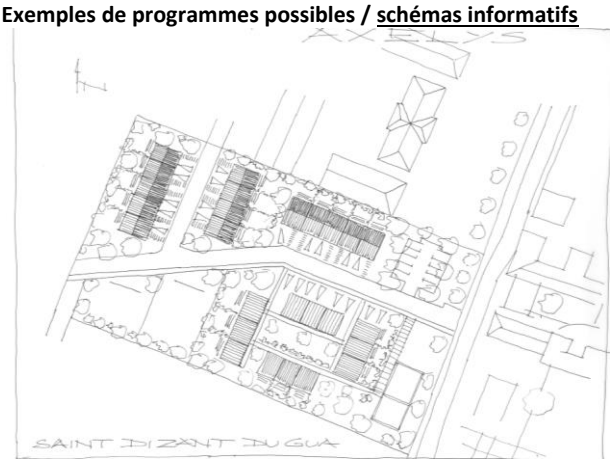
OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel « mixte », diversifié dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » constitué par l'ancien stade , encadré :
  - par l'axe de desserte principale du bourg aggloméré bordé d'habitations à l'Est
  - la Mairie et l'école au nord
  - les ateliers municipaux, au sud,
- Intégrer des équipements, services, activités d'intérêt collectifs ou « de centre-bourg »
- Optimiser l'aménagement d'un espace en friche, entretenu, « central », dans l'enveloppe urbaine du bourg
  - tout en veillant à la bonne intégration du projet dans sa composition et ses implantations : respect du tissu bâti et de la morphologie du bourg
  - avec un traitement paysager qualitatif, sur rue et en interface agricole en fond de terrain
- Faciliter et renforcer les liaisons et échanges, intégrer des liaisons douces entre les équipements et commerces du bourg

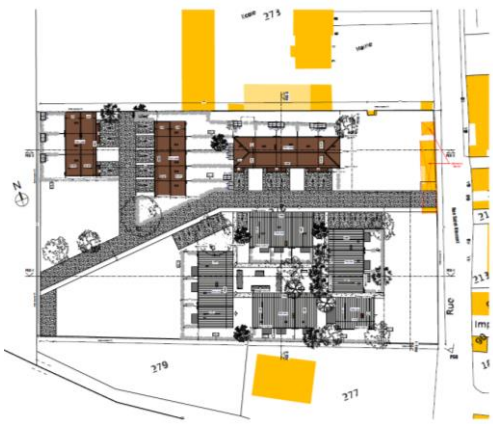
OAP GRAPHIQUE



Exemples de programmes possibles / <u>schémas informatifs</u>



Document d'étude, IP3 - AXELYS, 01/2024



Document d'étude, IP3 - AXELYS, 31/2024

L'OAP 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.

Ont été associés :

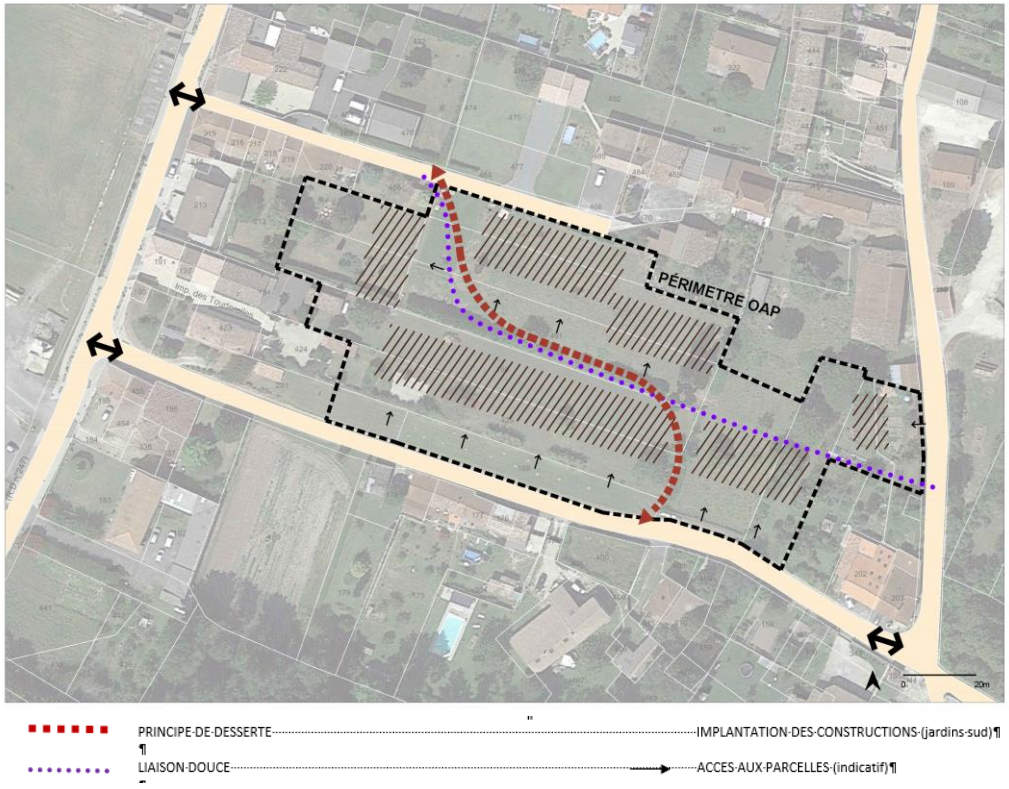
- L'Etablissement Public Foncier (EPF) pour les démarches de négociations/acquisitions
- Le CAUE 17 pour un diagnostic paysager et fonctionnel et pour des propositions et esquisses d'organisation/aménagement (habitat)

Aujourd'hui les démarches n'ont pas permis d'aboutir aux acquisitions envisagées et à un plan programme référent.
La commune inscrit donc au PLU révisé, une OAP sectorielle, complétée par une zone « de gel » (art l 151-45,5° du cu).

OBJECTIFS

- Aménager des habitations dans un espace résiduel constitué de fond de jardins et de friches enclavés en cœur de bourg, encadrés par des habitations et voies étroite (la rue des Emereaux et l'allée des Hirondelles en impasse)
- Optimiser l'aménagement via une desserte en boucle et « traversante » depuis la rue St Vincent, s'appuyant sur les voies existantes
- Faciliter et renforcer les liaisons et échanges, intégrer des liaisons douces entre le quartier et les équipements et commerces du bourg

OAP GRAPHIQUE



Le secteur objet de l'OAP correspond à l'emprise d'un ensemble de fonds de jardins privés
Le secteur devra être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur la totalité de la zone ou en plusieurs phases/tranches/opérations.
Il n'est pas imposé de phasage : les opérations complémentaires peuvent être engagées simultanément ou en plusieurs temps.

.

B – LES OAP THEMATIQUES

Le PLU définit plusieurs OAP thématiques :

Les 5 orientations d'aménagement et de programmation thématiques viennent également compléter le règlement notamment sur les questions suivantes :

- implantation du bâti
- économie parcellaire et évolutivité
- franges urbaines/ interfaces agricoles / essences végétales
- conception bioclimatiques,
- continuités/corridors écologiques

Ces orientations doivent permettre de tendre vers des aménagements plus « qualitatifs » et intégrés à l'ensemble existant.

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES
OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS
OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

IX.5 – CHOIX ET JUSTIFICATION CONCERNANT LE ZONAGE ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES AU PLU

IX.5.1 – JUSTIFICATION DES ZONAGES ET DU REGLEMENT

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte **3 types de zones** (incluant des secteurs) :

- **La zone urbaine : « zone U »**
- **La zone agricole : « zone A »**
- **La zone naturelle et forestière : « zone N »**

Le PLU révisé ne comporte aucune zone de type « AU » car le projet ne prévoit pas de développement en extension des enveloppes urbaines (sauf ER pour aménagement du cimetière existant – 0,16 ha)

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).
Les zones comprennent des secteurs.

Zones Urbaines U :

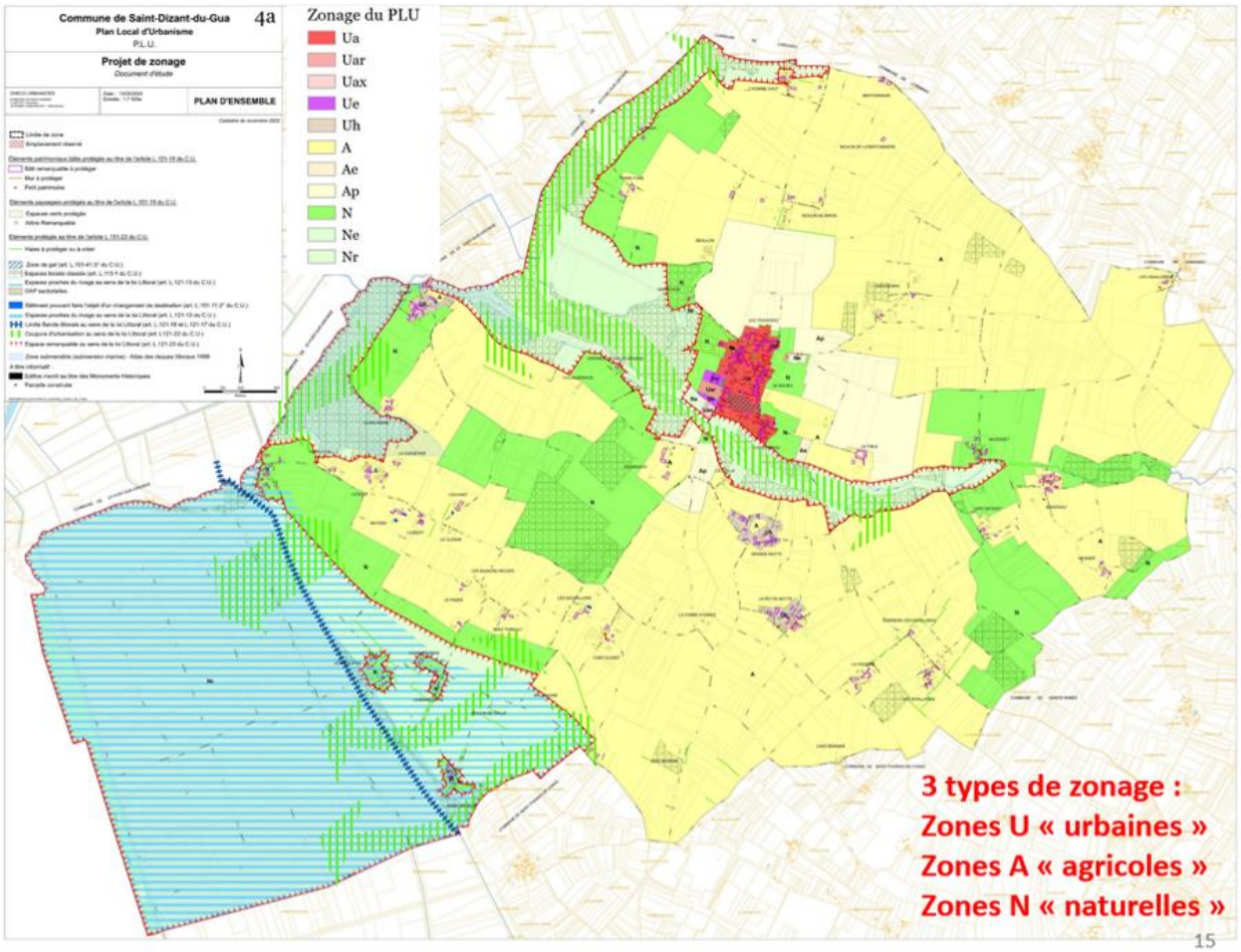
Nom	définition
Ua	Zone du centre-bourg
Uar	Secteur de renouvellement urbain (ancien stade du bourg)
Uax	Secteur d'activités économiques du bourg
Uh	Secteurs Déjà Urbanisés au sens de la Loi Littoral (art. L. 121-8 du code de l'urbanisme)
Ue	Zone destinée principalement aux équipements publics et d'intérêt collectif (centre bourg)

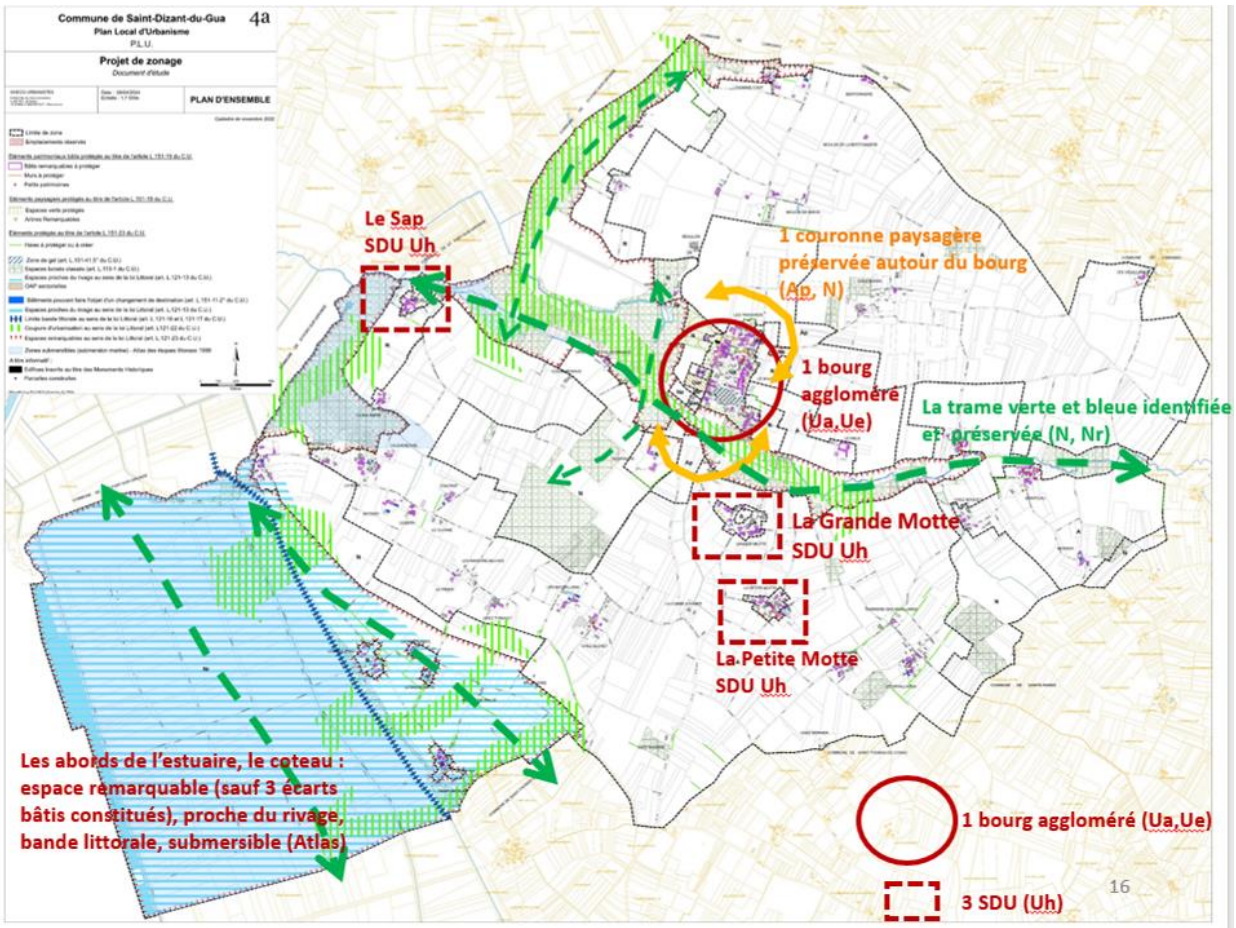
Zones Agricoles A :

Nom	définition
A	Zone agricole
Ap	Secteur agricole inconstructible en raison de son rôle « tampon »
Ae	Secteur de la station d'épuration

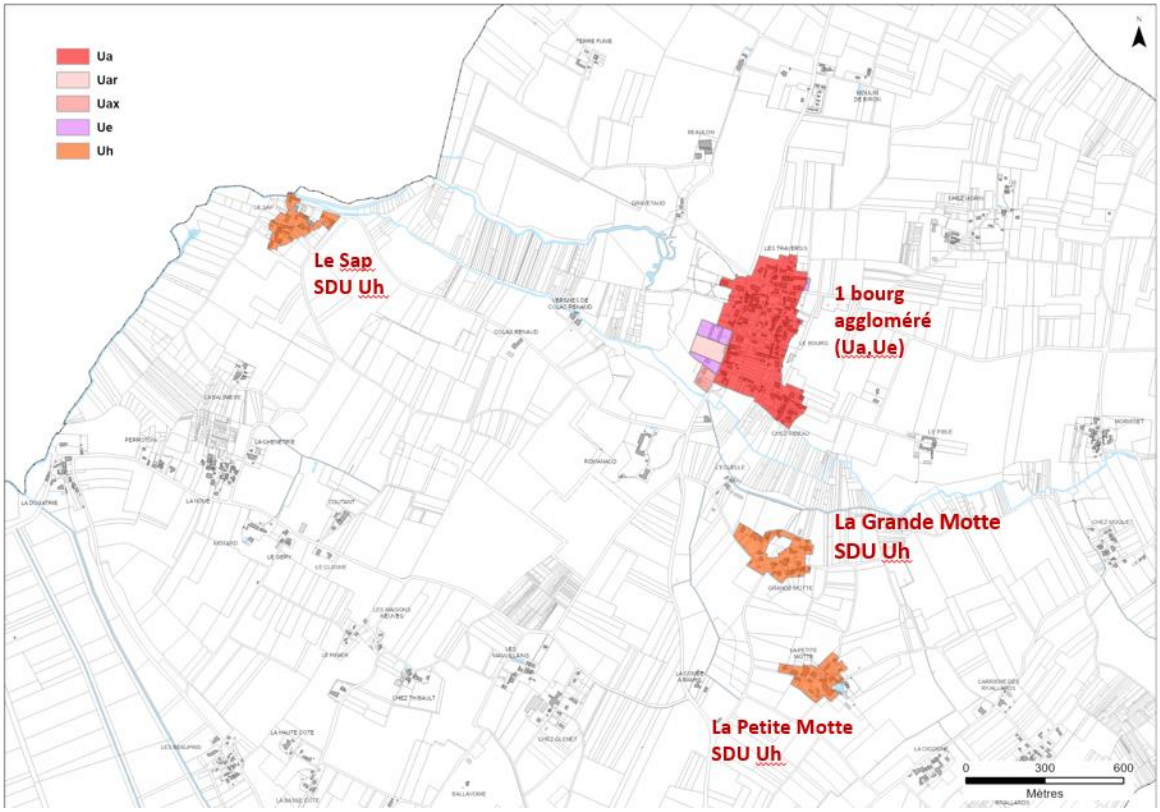
Zones Naturelles N :

Nom	définition
N	Zone naturelle
Ne	Secteur du cimetière et aire de stationnement (bourg)
Nr	Secteur naturel en espace remarquable au sens de la loi Littoral (art. L.121-23 du CU)

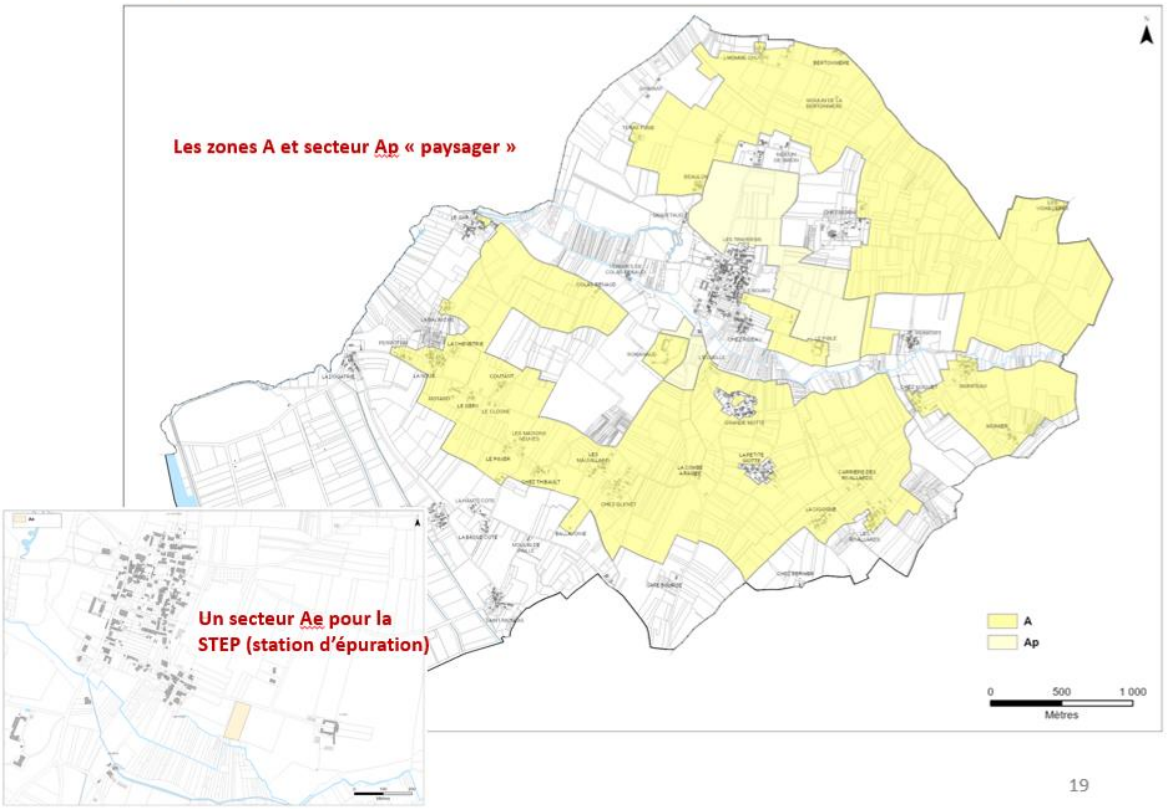

Commune de Saint-Dizant-du-Gua
4a
Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.
Projet de zonage
Document d'étude
PLAN D'ENSEMBLE
Zonage du PLU
Ua
Uar
Uax
Ue
Uh
A
Ae
Ap
N
Ne
Nr
3 types de zonage :
Zones U « urbaines »
Zones A « agricoles »
Zones N « naturelles »
15


Commune de Saint-Dizant-du-Gua
4a
Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.
Projet de zonage
Document d'étude
PLAN D'ENSEMBLE
Le Sap
SDU Uh
1 couronne paysagère préservée autour du bourg (Ap, N)
1 bourg aggloméré (Ua,Ue)
La trame verte et bleue identifiée et préservée (N, Nr)
La Grande Motte
SDU Uh
La Petite Motte
SDU Uh
Les abords de l'estuaire, le coteau : espace remarquable (sauf 3 écarts bâtis constitués), proche du rivage, bande littorale, submersible (Atlas)
1 bourg aggloméré (Ua,Ue)
3 SDU (Uh)
16

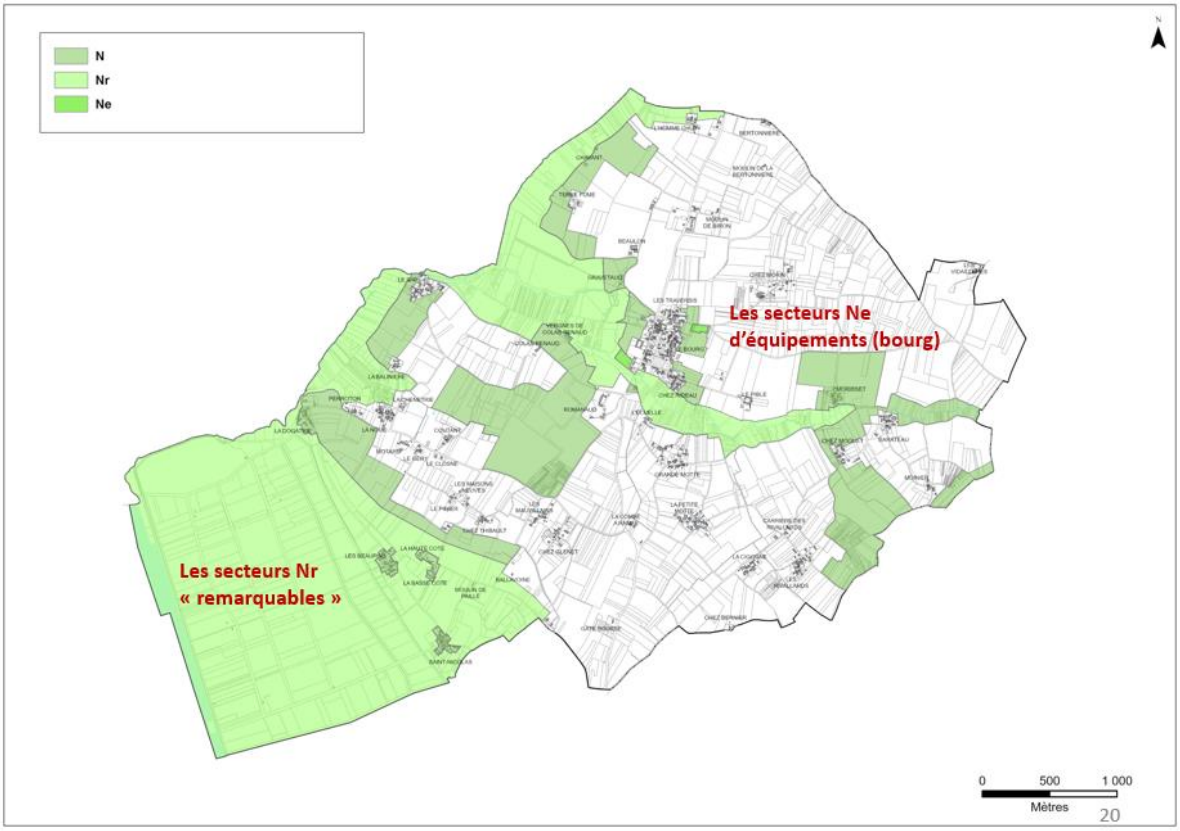
Les zones U urbaines



Les zones A agricoles et secteurs



Les zones N naturelles et secteurs



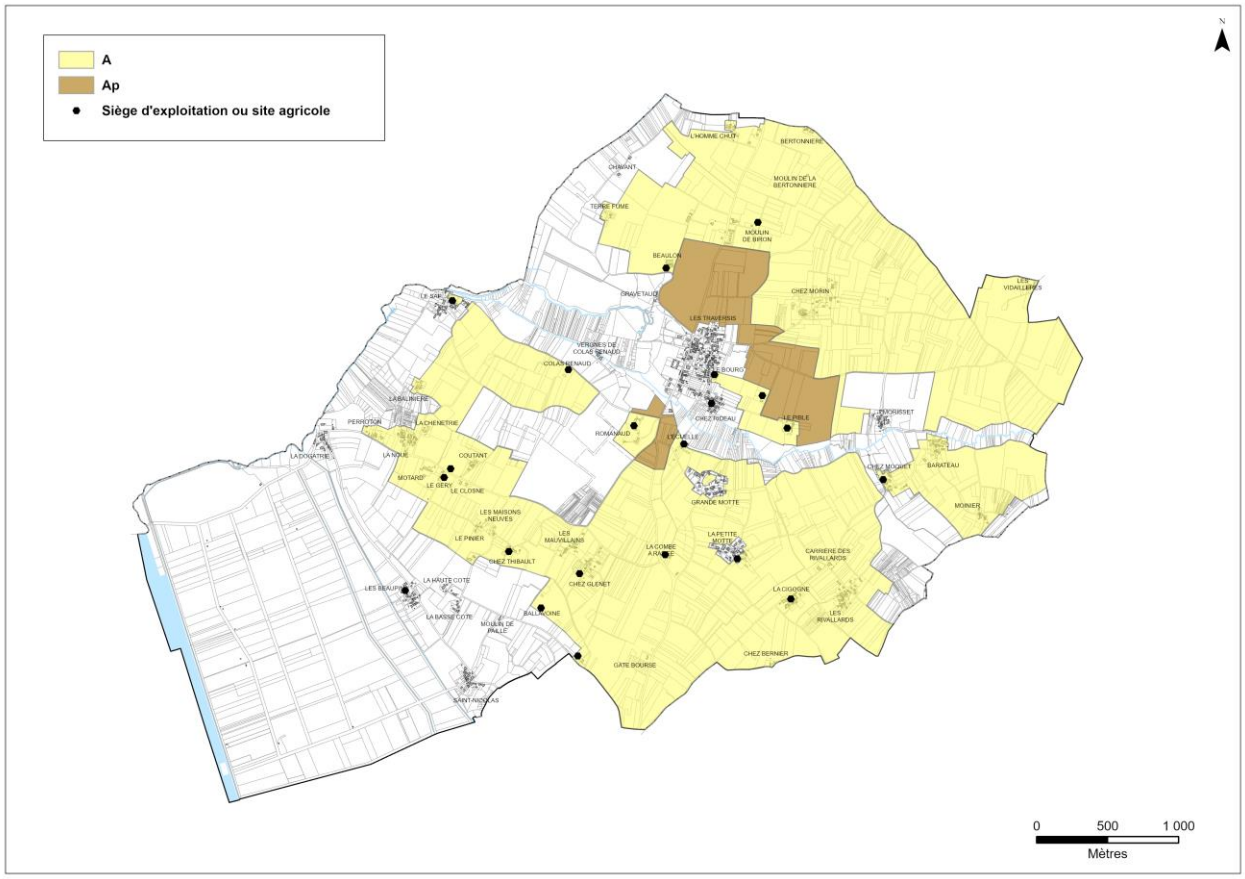
IX.5.2 – PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU

Prise en compte des sièges, sites et bâtiments agricoles

L'ensemble des sièges d'exploitation est classé en zone A ou N, ou ponctuellement en U (siège et bâti dans le centre-bourg),

- Hors espaces remarquables
- Hors coupures d'urbanisation
- Hors bande littorale
- Hors espaces boisés classés
- Hors espaces proches du rivage

Situation des sièges et sites agricoles superposée aux zonage A/Ap



Voir annexes 1b et 1c au rapport de présentation : cartes agricoles

IX.5.3 - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

En complément du chapitre IV.2

Les objectifs du PADD	DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD
ORIENTATION 1 : Les orientations générales 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 ;	
1 - PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE	Les espaces verts, jardins, haies, arbres ou espaces boisés ayant un intérêt écologique et/ou paysager ont également été repérés, ils sont soumis à des règles particulières (notamment réduction des possibilités à construire sur les EBC, espaces libres à conserver, jardins), au titre des articles L113-1 (EBC), L151-19 (espaces verts, jardins,) et L151-23 du CU (haies). Ils participent à la qualité du cadre de vie et au maintien d'espaces de respiration dans les îlots denses du bourg. Les paysages caractéristiques des communes de bords d'estuaire de la Gironde ont été préservés au travers des « espaces proches du rivage » où la constructibilité est réduite aux seuls aménagements compatibles avec la qualité des lieux (abri pour animaux, …) et ceux nécessitant la proximité immédiate de l'eau.
2 - PROTEGER LES ESPACES NATURELS, VITICOLES, FORESTIERS ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES	Le règlement tient compte des activités agricoles en place et notamment de la qualité agronomique des terres (vignes, élevage) en plaçant les bâtiments agricoles en zone A afin qu'ils puissent évoluer. Aussi, en comparaison du PLU en vigueur, les espaces agricoles naturels et forestiers situés en zones constructibles ont été réduits.
3 - PRESERVER-VALORISER LE BATI ANCIEN ET LE PETIT PATRIMOINE	Le règlement du PLU vise à conserver et reconduire, si possible, les formes urbaines traditionnelles dans le bourg (zone Ua) en respectant les implantations sur rue, en encadrant les hauteurs… Le bâti patrimonial et emblématique a été repéré au plan, les modifications/travaux sont encadrés par des dispositions adaptées. Leur démolition est interdite au titre de l'article L 151-19 du CU. Le règlement est complété par des annexes sur les modes de mise en valeur du bâti ancien, sur le choix des clôtures et les modes d'intégration des éléments techniques en façade. Ces dispositions permettent d'orienter les pétitionnaires dans leurs travaux.
4 - CONFORTER LE CENTRE BOURG, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES SDU ET LES ECARTS	Le projet réglementaire permet de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante du bourg (espaces résiduels, ancien stade) et dans les 3 secteurs déjà urbanisés définis par le SCOT (et délimités par le zonage Uh du PLU). Aucun développement urbain « en extension » n'est pas prévu au PLU révisé.
5 - INTEGRER DANS LE PROJET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES ALEAS ET DES NUISANCES	Le zonage tient compte des principaux risques connus sur le territoire, notamment le risque submersion. Le PAC Etat submersion (06/2024) est annexé au règlement (annexe k). le plan de zonage reporte la zone soumise au risque (source PAC). Quant au développement de certaines entreprises (sous-destination industrie) il est limité dans les zones majoritairement dédiées à l'habitat, afin de ne pas accroitre les risques de nuisances. Un secteur Ae est inscrit sur la STEP pour ses aménagements.

Les objectifs du PADD	DISPOSITIONS DU REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD
ORIENTATION 2 : 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.	
1 – REDEFINIR ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR MAINTENIR ET RENOUVELER LA POPULATION MAIS AUSSI FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES, DANS L'ENVELOPPE URBAINE DU BOURG AGGLOMERE PRIORITAIREMENT, ET PONCTUELLEMENT DANS LES SECTEURS DEJA URBANISES IDENTIFIES AU TITRE DE LA LOI LITTORAL	Le zonage garantit un développement urbain au sein de l'emprise urbaine existante du bourg et des 3 SDU (comblement des dents creuses, remobilisation des logements vacants) sans extension urbaine et sans consommation d'espaces NAF « en extension » (sauf parking cimetière) Le règlement écrit permet la diversification des fonctions dans les espaces du bourg dès lors que les activités sont compatibles avec la fonction d'habitat et de la sécurité (Ua, Uar, Uax, Ue).
2 – ENCOURAGER LE MAINTIEN DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE-BOURG	Le zonage tient compte des usages agricoles, le règlement de la zone A permet également l'implantation de CUMA (sous-conditions), dans le respect de la loi Littoral.
3 - PRESERVER LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION DANS UNE DEMARCHE QUALITATIVE	Le règlement ne remet pas en question les activités économiques existantes mais encadre leurs évolutions (hauteur, volume, nuisance…).
4- VALORISER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE	En zone A et N les bâtiments pouvant changer de destination pourront également devenir un logement (ou un gîte touristique) après avis CDPNAF ou CDNPS.
5 - ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET MAITRISER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE EN FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS PIETONNES DANS LE BOURG ET EN VALORISANT LES PARCOURS DE DECOUVERTE « DOUX »	Le développent résidentiel est priorisé dans le bourg, sur le secteur stade, dans les espaces résiduels et de manière très maîtrisée dans les enveloppes urbaines des 3 SDU (secteurs déjà urbanisés) Des liaisons douces, sont prévues dans les 2 OAP sectorielles du bourg.
6 – INTEGRER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES, PERMETTRE LES DISPOSITIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE TOUT EN GARANTISSANT LEUR BONNE INTEGRATION PAYSAGERE	La présence de l'estuaire de la Gironde et la qualité des paysages qui lui sont liés nécessitent de limiter/encadrer le développement de certains dispositifs trop impactant (parcs photovoltaïque, grand éolien…), conformément au DOO du SCOT.
7 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET TENIR COMPTE DE LA CAPACITE DES RESEAUX DE LA COMMUNE	En zone Ua, secteurs Uar, Uax, Ue, le raccordement à la fibre doit être intégré dans le projet.

IX.5.4 – TABLEAU DES SURFACES DES ZONES ET SECTEURS

Zone	Surface (ha)
Ua	14,8
Uar	0,9
Uax	0,5
Ue	1,2
Uh	8,3
A	857,5
Ap	77,3
Ae	0,7
N	258,1
Ne	1,6
Nr	635,4
Total	1856,2

IX.5.5 – LA PRISE EN COMPTE DES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LE PLU

Le règlement prévoit pour chaque zonage du PLU révisé, des dispositions propres aux installations et dispositifs d'énergie renouvelable ou d'économie d'énergie, en distinguant les dispositions :

- Sur bâti protégé au titre de l'article l 151.19 du CU
- Sur le bâti non protégé ou neuf

Il prend en compte :

- la sensibilité et la qualité patrimoniale du centre bourg (couvert par ailleurs par le périmètre des 500 m du monument historique « château »)
- la sensibilité paysagère des écarts bâtis, agricoles et résidentielles et l'impact potentiel de dispositifs

Il réglemente notamment :

- Panneaux et capteurs solaires/photovoltaïques
- Façades solaires
- Eoliennes domestiques
- Doublage extérieur des façades
- Menuiserie étanches
- Pomps à chaleur
- Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique en zone agricole et naturelle

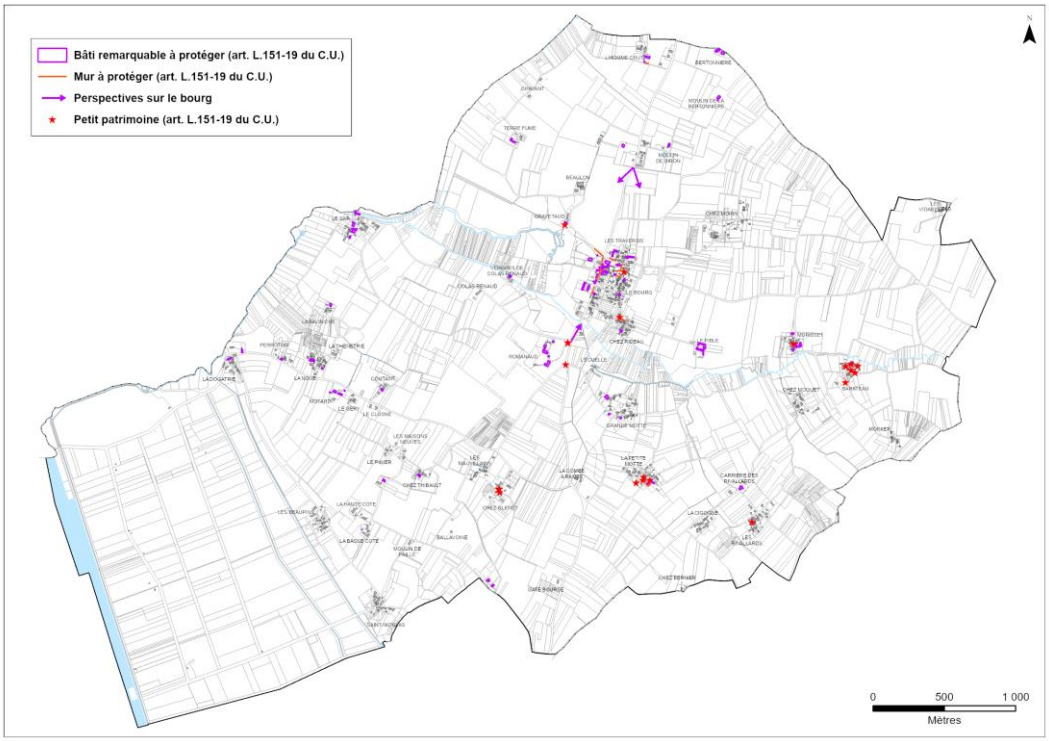
Tout en prenant en compte les directives ministérielles et les dispositions de la Loi littoral (article L.121-8 du CU notamment)

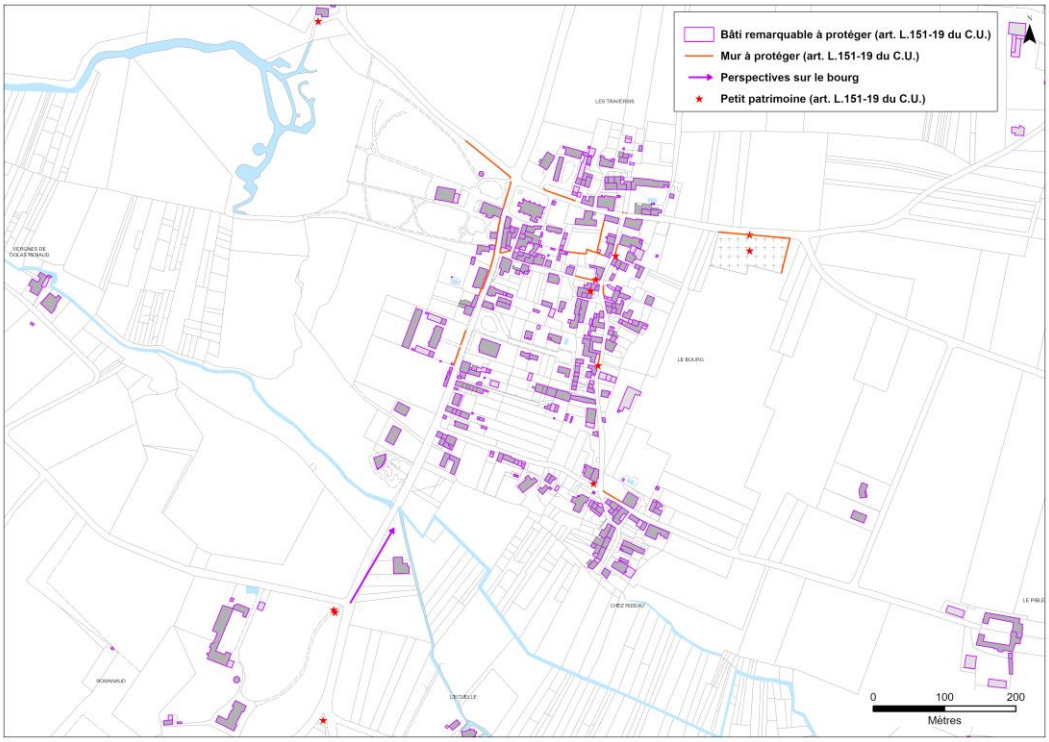
IX.5.6 - LES ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU

La commune possède un patrimoine architectural riche, le PLU intègre des dispositions de protections patrimoniales sur les éléments les plus caractéristiques.

En 2010, la Région Nouvelle Aquitaine a établi un inventaire général du patrimoine culturel : M Yannis SUIRE

→ **L'annexe 1A du PLU reprend la synthèse historique de l'inventaire régional de 2010 et compile des fiches par immeubles ou domaine ou édifice bâti identifié à l'inventaire, protégé au PLU au titre de 'article L 151-19 du CU.**





IX.5.7 - LES ELEMENTS PAYSAGERS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CU

L'article L.151-19 du CU permet, au PLU, l'identification et la localisation des **éléments de paysage** et la délimitation des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier.

La qualité patrimoniale de la commune de Saint Fort sur Gironde tient autant à son architecture qu'au juste équilibre entre ses espaces végétalisés et urbanisés.

Ainsi ont été identifiés et protégés par le PLU /
- des espaces libres ou jardins à maintenir, pour leur qualité paysagère et leur rôle au sein de l'ensemble urbain (valorisation du patrimoine bâti, lié).
- des arbres remarquables, des alignements d'arbres pour leur rôle dans la qualité des paysages.

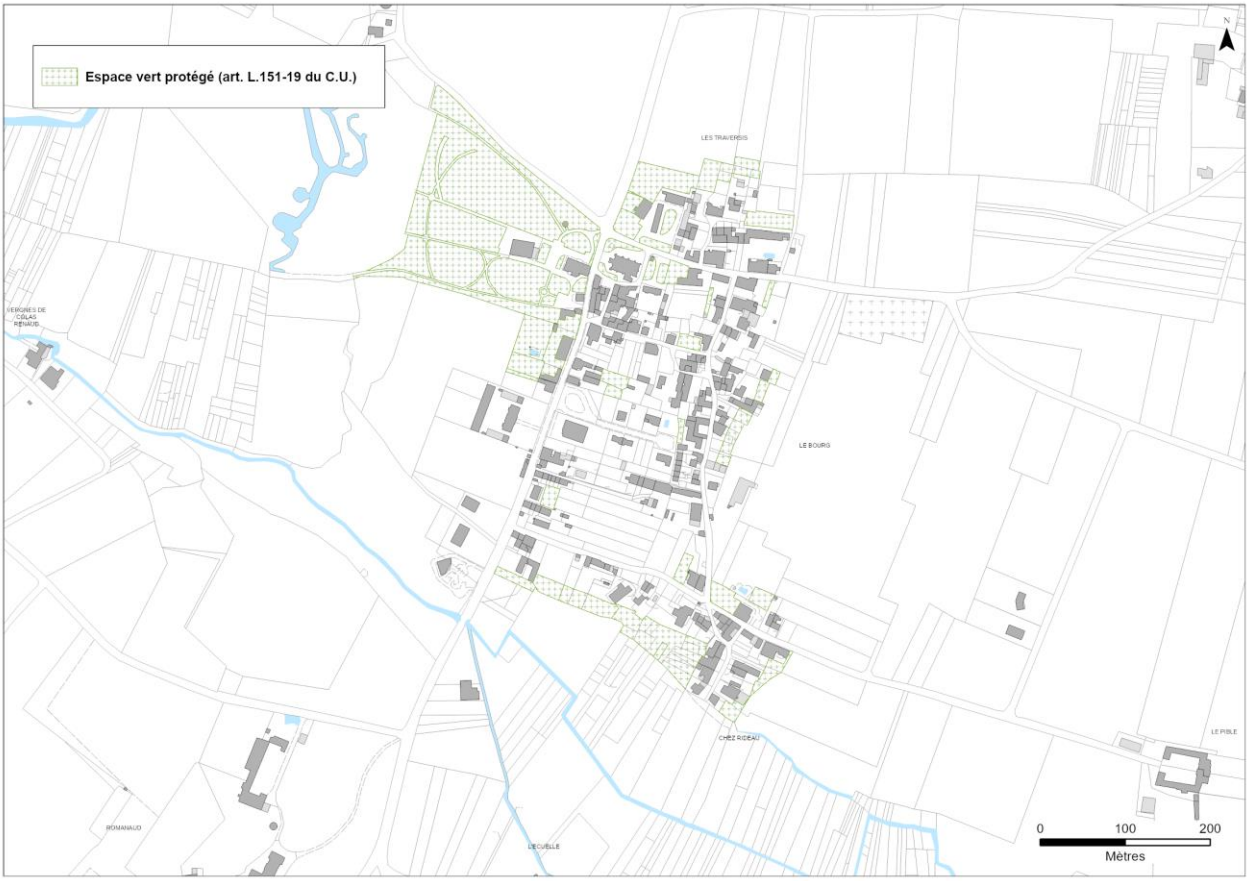
Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments paysagers suivants :

- **Les espaces verts protégés**
- **Les alignements d'arbres**
- **Les arbres**
- **Les liaisons douces piétons et/ou vélos à maintenir, à créer ou à renforcer**

ESPACES VERTS PROTEGES

Le PLU identifie et protège des espaces libres, jardins « de devant » (côté rue ou espace public et « d'arrière » (jardins, clos, vergers…) qui participent à l'ambiance « rurale » du bourg et des quartiers, et à la qualité de vie, ainsi qu'au maintien d'une trame verte dans le bourg (trame d'espaces verts protégés, art L.151-19 du CU).

LES ESPACES VERTS PROTEGES DU BOURG

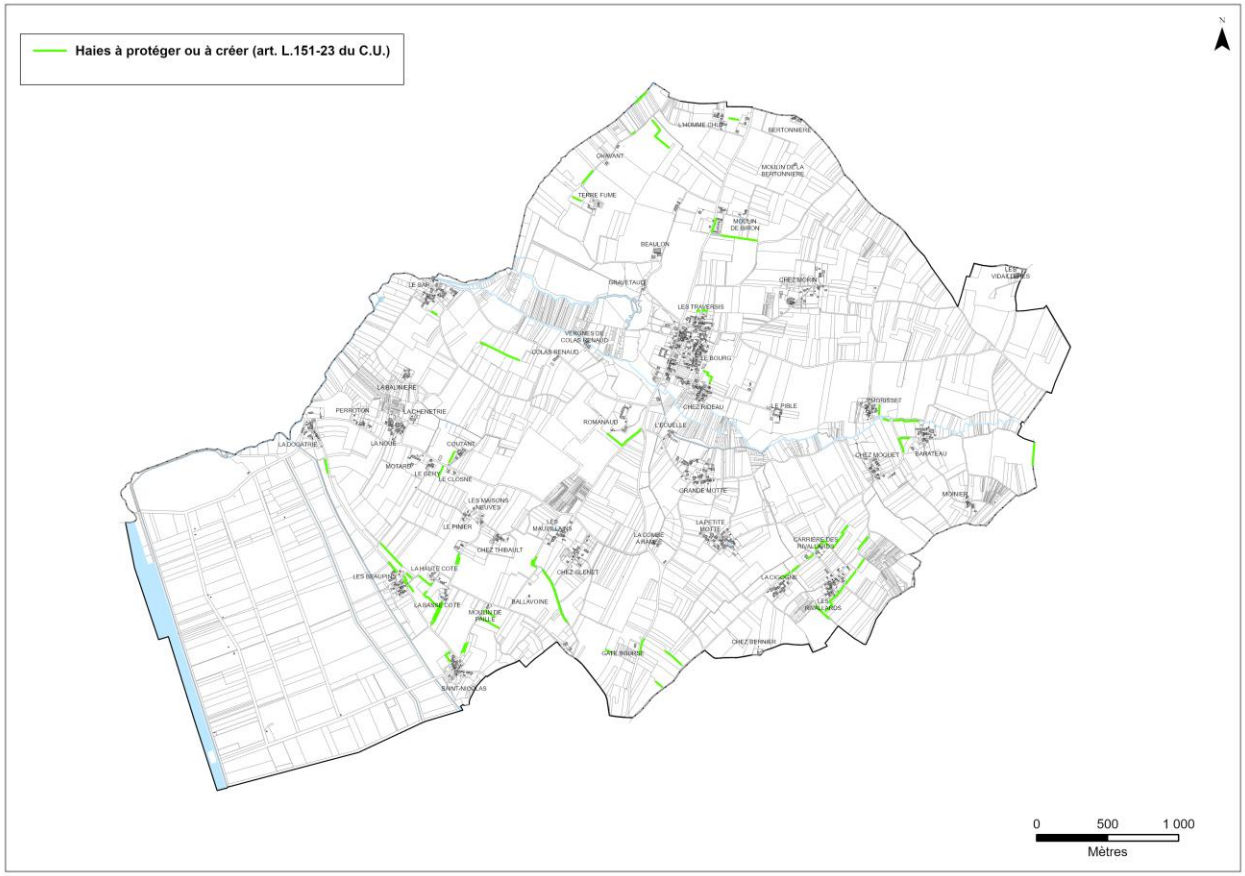


IX.5.8 - LES HAIES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151.23 DU CU

Outre le classement en zone naturelle ou agricole (lequel ne garantit pas pleinement la protection des éléments végétaux spécifiquement), le Code de l'Urbanisme permet avec son article L.151-23 du CU d'identifier et protéger des éléments à valeur écologique.

*« **Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*
Ce classement autorise en effet les possibilités de travaux d'aménagement nécessitant des suppressions ponctuelles dans ces boisements (élargissement d'une voirie, création d'un accès, …).

Au PLU, les éléments les haies sont protégées au double titre « paysager » et « écologique », au titre de L'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



Le règlement indique que ces haies doivent être maintenues. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…).
Des accès peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment.
Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène (se référer à la liste des essences recommandées – cf. OAP thématique n°3).

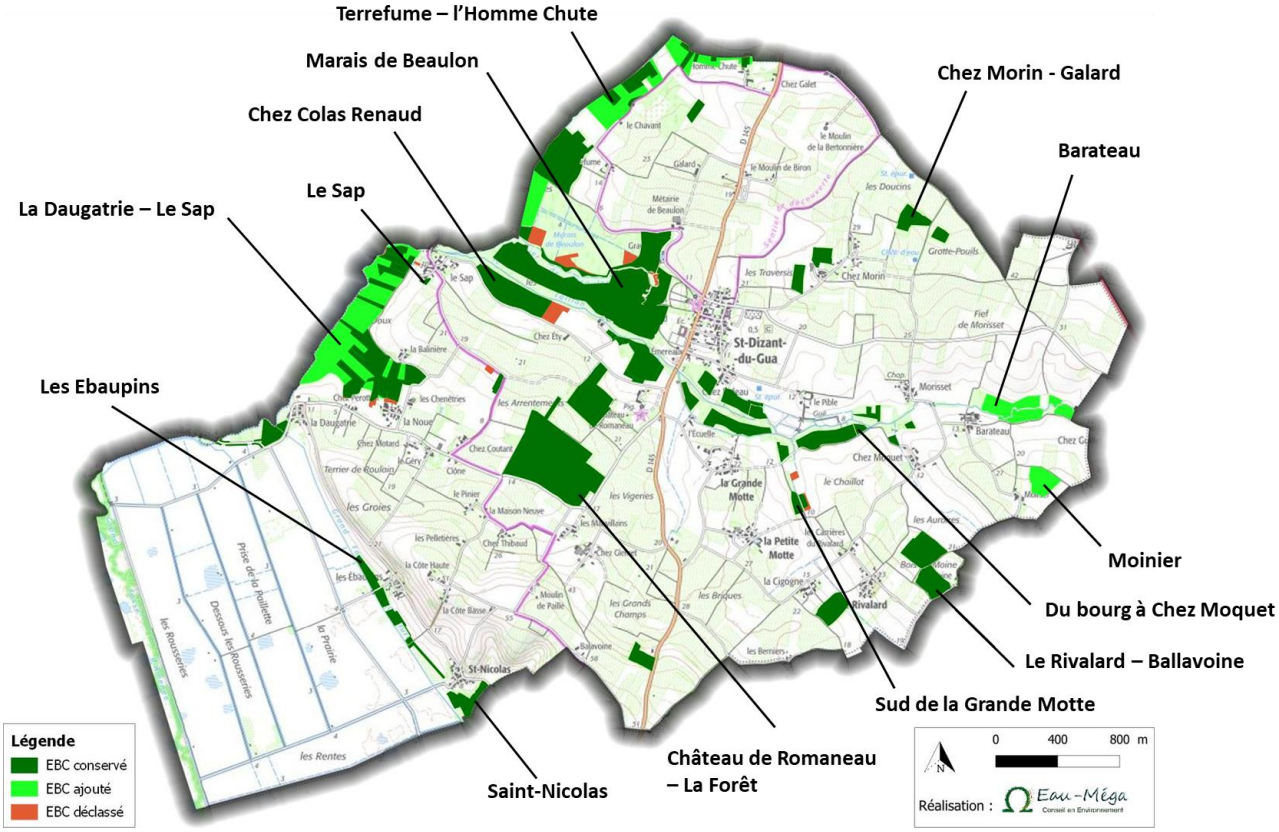
IX.5.9 – LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CU

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune de Saint-Dizant-du-Gua a procédé à une évolution des Espaces Boisés Classés avec un passage en Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) qui s'est déroulé le 6 juin 2024 et qui a reçu un avis favorable à l'unanimité de la commission.

Le PLU en vigueur comptabilise 139,09 hectares de boisements en EBC.

La révision du PLU porte ce nombre à 170,63 hectares. Le bilan est donc positif puisque 31,54 hectares ont intégré les EBC.

Comparaison des EBC avant et après la révision du PLU



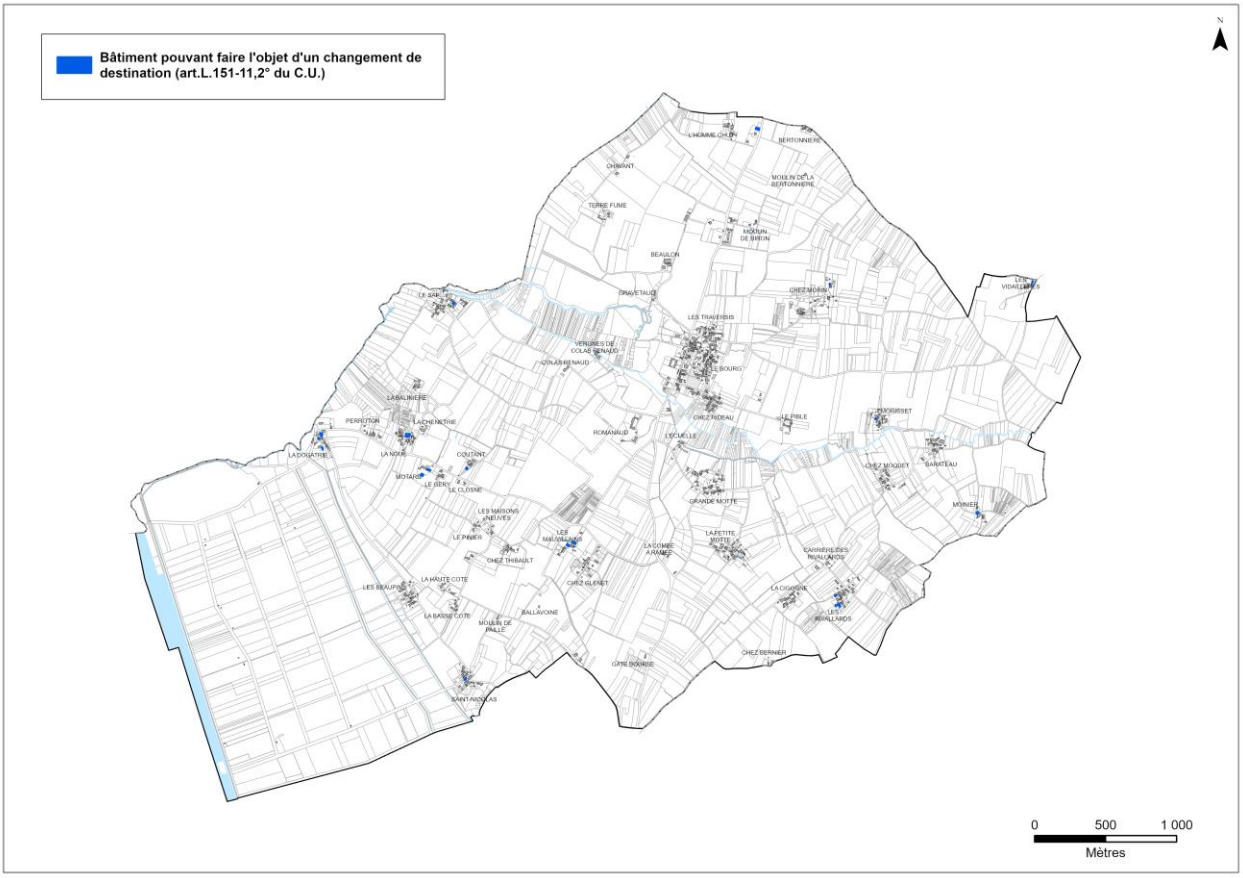
IX.5.10 - LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.151-11-2° du CU)
Afin de valoriser le patrimoine bâti existant des zones A le bâti repéré comme pouvant changer de destination lui permet d'évoluer vers une destination différente.

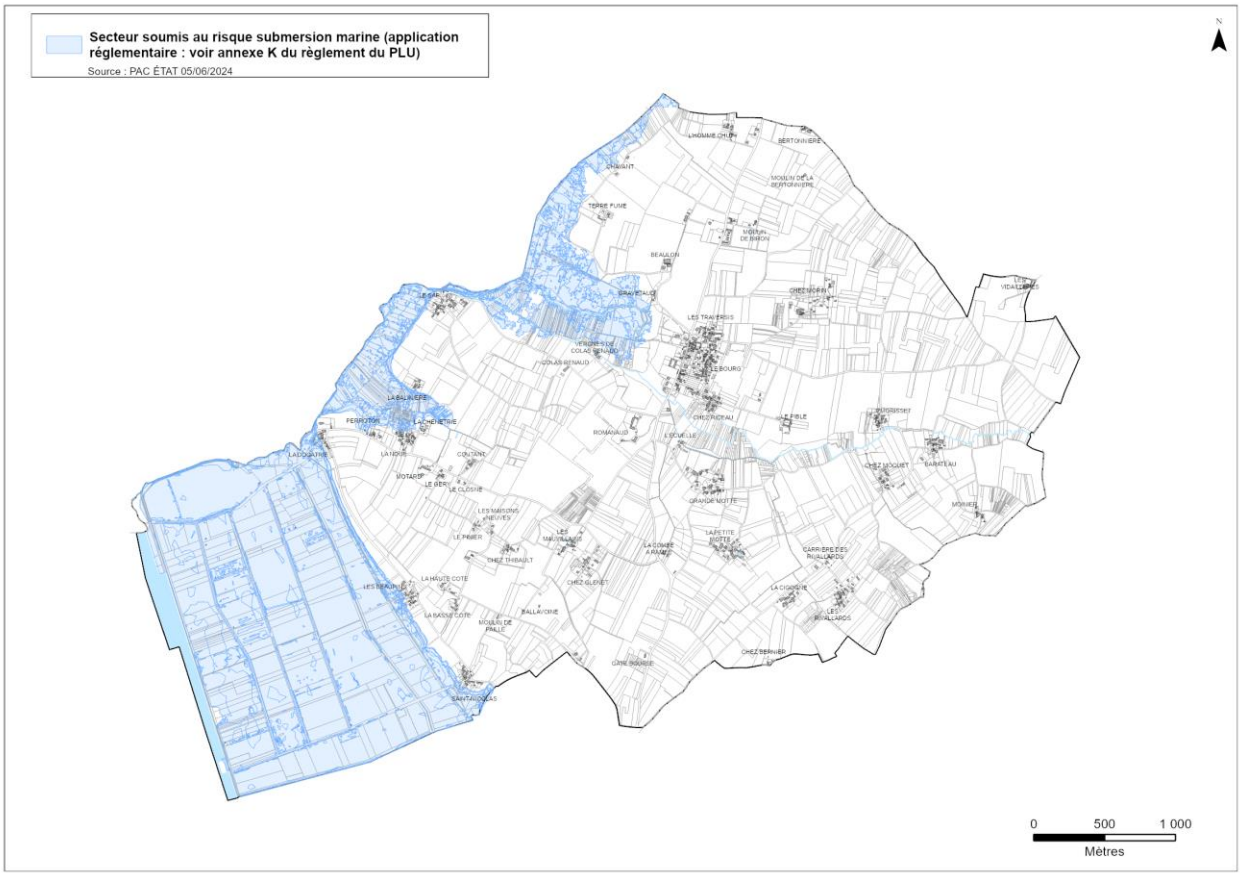
Pour les constructions identifiées en zones A, au sein du Plan Local d'Urbanisme, le changement de destination devra recevoir l'accord de la CDPENAF au moment du permis.

Pour les constructions identifiées en zones A, au sein du Plan Local d'Urbanisme, le changement de destination devra recevoir l'accord de la CDNPS au moment du permis.

La liste est annexée au règlement du PLU (annexe H).



IX.5.11 - LES ZONES SOUMISES AUX RISQUES LITTORAUX - SUBMERSION



Dans l'attente de l'approbation du PPRN, le plan de zonage reporte les zones soumises aux risques littoraux – submersion marine, suivant les cartes d'aléas du porter à connaissance de l'Etat du 5 juin 2024.

Les cartes d'aléas et le PAC sont annexés au PLU (annexe k du règlement).
Cela permet de verser au PLU la connaissance du risque la plus récente, la plus aboutie.

Le règlement écrit du PLU renvoie aux dispositions réglementaires inscrites dans le PAC : article 14 des dispositions générales, zone A, zone N et secteurs.

Il est à noter que :

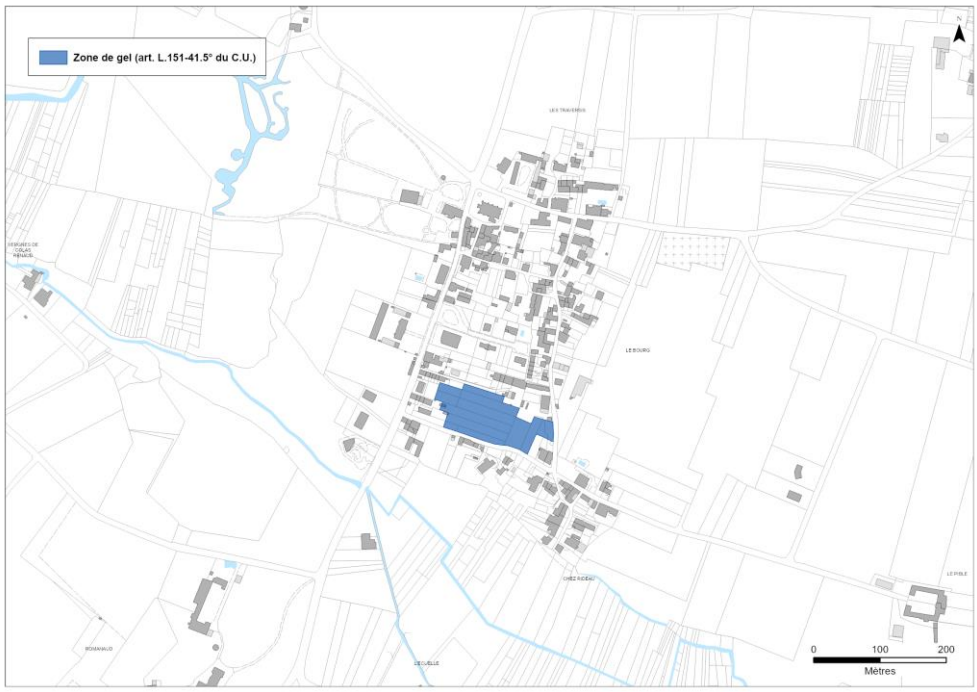
- Ces éléments pourront évoluer d'ici l'approbation du PLU (avis des PPA pendant la consultation, enquête publique),
- Puis ultérieurement avec mise à jour et mise en compatibilité du PLU avec la servitude PPRN approuvée.

IX.5.12 – LES EMPLACEMENTS RESERVES

Deux emplacements réservés sont inscrits au PLU révisé :

- ER1 : extension du cimetière et stationnement (938,6 m²)
- ER2 : aménagement d'un stockages et dépôts pour les ateliers municipaux (661,2 m²)

IX.5.13 – LA ZONE DE GEL (ARTICLE L.151-41, 5° DU CU)



Dans le bourg, au nord de la rue des Emereaux, des études foncières et de faisabilité ont été menées pour organiser et optimiser l'urbanisation sur ce secteur en y intégrant une desserte.

- 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.
- L'aménagement d'une liaison voirie nord/sud entre les 2 voies communales, indispensable pour désenclaver le site, nécessite une étude préalable coûteuse ; le syndicat de voirie a chiffré la seule étude à environ 15000 euros
- L'aménagement d'ensemble nécessite un permis d'aménager, procédure « lourde » pour la commune

Le PLU peut encadrer les possibilités et conditions d'aménagement du site (sans imposer le type d'autorisation : permis d'aménagement, zone d'aménagement concerté…).

Pour cela, le PLU prévoit plusieurs dispositifs complémentaires:

- Maintien zonage Ua sur le secteur objet du projet
- Définition d'une OAP, schéma de principe qui fixe les orientations en matière de desserte et bouclage de la desserte (désenclavement) (pas d'emplacement réservé sur l'emprise de voirie envisagée, trop « rigide » (on ne connait pas exactement l'emprise et le positionnement de la voirie à aménager))
- **Un dispositif réglementaire supplémentaire qui annonce clairement l'ambition d'un projet d'ensemble, validé par la commune : une « zone de gel », emplacement réservé qui permet de « geler » / conditionner les constructions et aménagements au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme dans un périmètre inscrit au plan de zonage**.
  La commune dispose de 5 années pour poursuivre les études, les acquisitions.
  Au règlement : dans la zone de gel on ne peut que faire des extensions bâtimentaires limitées.

Toutefois l'OAP permettra toujours d'encadrer les aménagements possibles, pour maîtriser l'aménagement du site.

En raison des études EPF non abouties et de l'impossibilité pour la commune d'exproprier et de tout aménager, ces dispositifs complémentaires permettent d'encadrer et de maîtriser l'urbanisation dans l'attente d'un projet d'ensemble cohérent.

IX.6 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

À ce titre, la révision du PLU de la commune de Saint-Dizant-du-Gua est soumise à évaluation environnementale.

Le territoire communal est concerné par la ZSC « Marais et falaises des coteaux de Gironde » et par la ZPS « Estuaire de la Gironde : marais de la rive Nord ».
La démarche d'évaluation environnementale permet de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement le plus en amont possible afin de garantir un développement équilibré du territoire. Elle est l'occasion de répertorier les enjeux environnementaux et de vérifier que les orientations envisagées dans le PLU ne leur portent pas atteinte. Les objectifs de l'évaluation environnementale sont de :

> Vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été pris en compte lors de l'étude du PLU,
> Analyser tout au long du processus d'élaboration les effets potentiels des objectifs et orientations d'aménagement et de développement sur toutes les composantes de l'environnement,
> Permettre les inflexions nécessaires pour garantir la compatibilité des orientations avec les objectifs environnementaux, Dresser un bilan factuel à terme des effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme.

Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

IX.6.1 - PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Le projet de la commune, traduit par le PADD, est vertueux au sens où il prévoit des orientations favorables à toutes les thématiques environnementales listées.

Le PADD prévoit de répondre aux besoins en logements induits par la progression démographique et de permettre le développement de l'économie dans son centre-bourg, tout en :

- Modérant la consommation d'espace à 60% par rapport aux surfaces consommées entre 2011 et 2021,
- Préservant la trame verte et bleue du territoire, y compris au sein des enveloppes urbaines,
- Valorisant le patrimoine naturel, support d'attractivité et d'un cadre de vie de qualité,
- Limitant l'usage de la voiture individuelle (dynamisation du centre-bourg),
- Evitant le mitage des espaces naturels et agricoles (mutualisation des espaces du bourg pour rapprocher les services et commerces des habitants, optimisation de l'espace dans les enveloppes urbaines…),
- Maîtrisant les risques et les nuisances sur la commune,
- Préservant la ressource en eau,
- Tenant compte des capacités des réseaux,
- …

IX.6.2 - CONCLUSION SUR LES INCIDENCES RESIDUELLES EN ZONE U

Les zones U ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Le projet de PLU s'inscrit dans une démarche globale d'évitement des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- Il ne prévoit pas d'extension de l'enveloppe urbaine pour des opérations résidentielles ou économiques ;
- Près de 18 ha de zones ouvertes à l'urbanisation (U, AU) dans le précédent PLU ont été reclassés en zone de type A ou N dans le projet de PLU révisé.

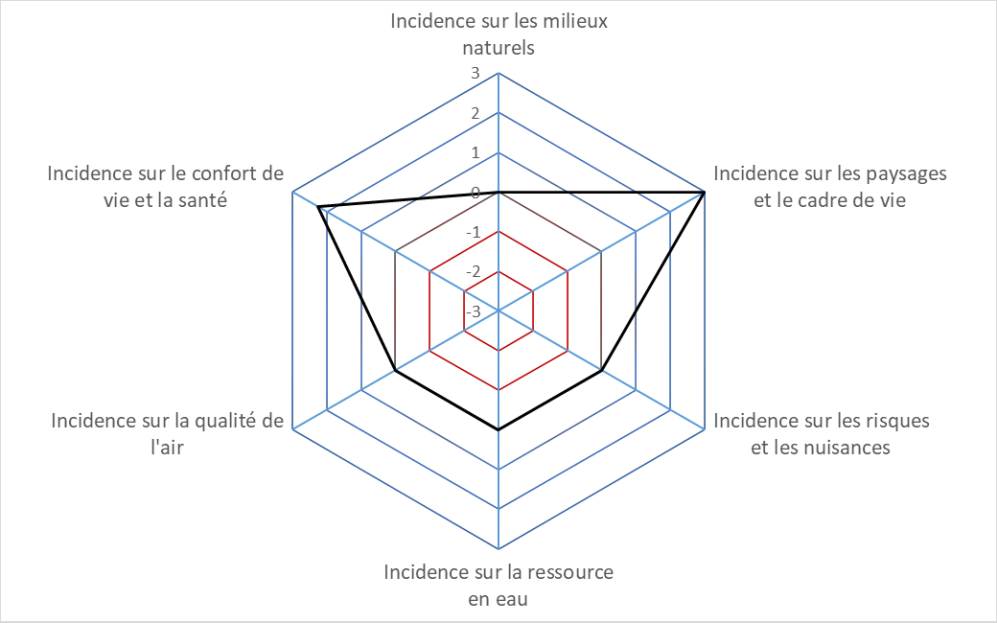
Cette démarche permet :

- D'éviter les composantes de la trame verte et bleue,
- De maintenir des franges urbaines qualitatives d'un point de vue paysager (renforcé par des espaces verts et des haies protégés en limite de l'enveloppe urbaine),
- De ne pas exposer des biens et des personnes aux risques naturels (notamment inondation).

Les zones U (bourg et SDU) visent ainsi à maîtriser l'urbanisation au sein des enveloppes bâties existantes, tout en confortant les activités économiques proches du bourg, dans une démarche de dynamisation du centre ancien de la commune (proximité des services et commerce, favorable au confort de vie et à la réduction des besoins de déplacement en voiture). Seul un emplacement réservé se situe en frange Est du bourg (aménagement d'un espace de stockages pour les ateliers municipaux). Il s'agit d'une bande d'une dizaine de mètres de large et d'une superficie d'environ 600 m², anthropisée, bordée à l'Ouest par la voirie (Chemin de la Ligne) et à l'Est par une haie de thuyas.

La mutualisation des espaces est encadrée réglementairement afin de ne pas créer de nouveaux risques de pollution, ou des nuisances à proximité des habitations.
De même, l'intégration du bâti au paysage et au patrimoine existant est encadrée par le règlement. Outre les prescriptions préservant les espaces verts et les haies, le bourg comprend des arbres et alignements d'arbres protégés. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés, à condition d'une bonne intégration au bâti.

Les projets « stade » et « rue des Emereaux » sont situés en zone d'assainissement collectif et proches des réseaux. Par ailleurs, une attention particulière a été portée aux changements de destination, afin de n'identifier que les bâtiments situés sur des sols favorables à l'assainissement individuel et pouvant satisfaire aux exigences en matière de défense incendie (dispositif existant ou programmé).



Les zones U ont ainsi une incidence positive sur les paysages et le cadre de vie : un bourg conforté, des franges préservées, une intégration des constructions nouvelles maîtrisées…
Elles ont également une incidence positive sur le confort de vie et la santé : le PLU répond aux besoins en logements et permet le maintien et le développement des activités économiques, sans exposer la population à de nouveaux risques, nuisances, pollutions, et en cohérence avec la capacité des réseaux.
Les zones U ont une incidence négligeable (maintiennent à l'état existant) sur les milieux naturels, les risques, les nuisances, la ressource en eau et la qualité de l'air.

IX.6.3 - CONCLUSION SUR LES INCIDENCES RESIDUELLES EN ZONE A

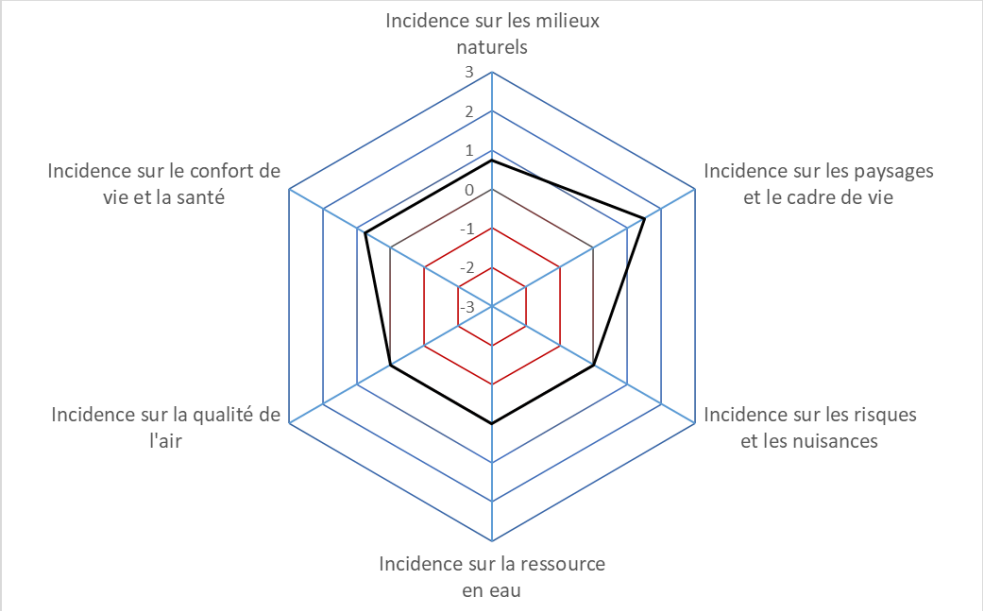
La zone A et ses secteurs ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

La zone A a vocation à :

- Protéger les terres à valeur agronomique
- Préserver les composantes de la trame verte et bleue (principalement haies et boisements épars)
- Encadrer l'évolution du bâti en lien avec le patrimoine et le paysage
- Permettre le développement des activités agricoles et forestières
- Eviter le mitage des espaces agricoles

Pour cela, le règlement de la zone A n'autorise que (rappels du chapitre V.1.6.) :

- Les constructions à usage agricole (et forestier), CUMA
- Le logement de l'exploitant agricole, nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation (hors espaces proches du rivage)
- Les logements non permanents aménagés dans des bâtiments existants
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous conditions (loi ALUR et Loi Littoral)
- La création de logement par changement de destination



La zone A ne couvre pas les espaces à dominante naturelle, d'intérêt remarquable, Natura 2000… Outre les règles de la zone A, les haies constitutives de la trame verte et bleue sont protégées au titre de l'article L.151-23 du CU et les boisements formant des réservoirs de biodiversité (anciennes chênaies éparses) sont identifiés au titre des EBC.
De plus, le règlement de la zone A encadre l'intégration des constructions et aménagements nouveaux (volumétrie, distance à l'existant, qualité architecturale, intégration des dispositifs d'énergie renouvelable…). Le secteur Ap couvre des espaces non bâtis et y interdit toute construction afin de maintenir la qualité paysagère en entrée de bourg.
La zone A tend à avoir une incidence positive sur la trame verte et sur le paysage.

Du fait de sa délimitation graphique et de son règlement écrit, la zone A évite les zones à risque de submersion et ne crée pas de nouvelle nuisance.
La zone A n'est pas desservie par l'assainissement collectif, toutefois les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination ont fait l'objet d'une attention particulière, afin de n'identifier que les bâtiments situés sur des sols favorables à l'assainissement individuel et pouvant satisfaire aux exigences en matière de défense incendie (dispositif existant ou programmé). Par ailleurs, le secteur Ae couvre l'emprise de la station d'épuration. Les changements de destination sont compatibles avec les dispositions de l'arrêté du périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines Bleues.
Enfin, la zone A conforte les activités et les emplois liées à l'agriculture.
Au regard de ces éléments, la zone A a une incidence positive sur le confort de vie et la santé.

La zone A et ses secteurs ont une incidence négligeable (maintiennent à l'état existant) sur les risques, les nuisances, la ressource en eau et la qualité de l'air.

IX.6.4 - CONCLUSION SUR LES INCIDENCES RESIDUELLES EN ZONE N

La zone N et ses secteurs ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

La zone N comprend deux sous-secteurs.
Le secteur Ne correspond au cimetière et aire de stationnement/de loisirs en entrée Sud du bourg. Il comprend un emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière. Il prend place sur une bande d'environ 15 mètres, enclavée entre le cimetière et la voirie. Ce projet et l'espace dédié à l'aménagement d'une zone de stockage pour les ateliers municipaux mentionné précédemment (Ue) constituent les deux seuls emplacements réservés inscrits au PLU révisé.

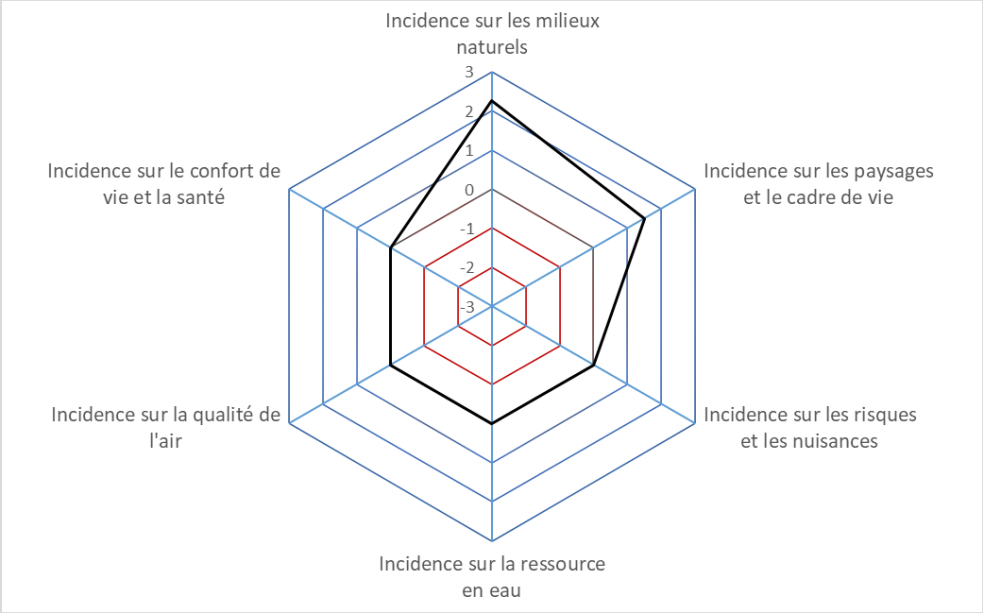
Le secteur Nr correspond aux zones naturelles en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral. Il couvre :

- Les milieux naturels les plus remarquables et sensibles du territoire communal : marais côtiers de l'estuaire de la Gironde, vallée du Taillon, boisements alluviaux, coteaux calcaires…
- La zone soumise à l'aléa submersion à court et long termes (PAC Etat 06/2024), reportée au règlement graphique, qui couvre les marais et la vallée du Taillon.

Les zones N du PLU instaure une règle générale d'inconstructibilité. Elles n'autorisent que l'extension et les annexes à l'existant, et les changements de destination (zone N, hors secteurs Ne et Nr), les équipements collectifs (secteur Ne), ainsi que les aménagements compatibles avec la Loi littoral (secteur Nr). Après arrêt du PLU et la phase de consultation des PPA, il a été ajouté une mention dans le règlement écrit pour renforcer la protection des zones humides au sein de la zone Nr (affouillements et exhaussements interdits sauf recréation de zone humide, entretien de cours d'eau, application de la doctrine de lutte contre le risque d'inondation, etc…).

Ces règles sont complétées par :

- Les prescriptions protégeant les haies constitutives de la trame verte et bleue au titre de l'article L.151-23 du CU
- Les Espaces Boisés Classés (identifiés au sens de la Loi littoral ou pour leur intérêt au regard de la TVB et des paysages)
- L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques »



La zone N et ses secteurs ont une incidence positive sur les milieux naturels et les paysages : réduction des zones constructibles au profit d'une règle d'inconstructibilité et une protection stricte des espaces naturels, préservation de la trame verte et bleue, respect de la Loi Littoral…
Le secteur Nr couvre les paysages caractéristiques de la commune, perceptibles à large échelle (boisements alluviaux, coteaux, marais…) et la zone N couvre en complément les boisements épars (chênaies anciennes identifiées EBC) formant une continuité avec la vallée du Taillon.
La zone N couvre les périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage des Fontaines bleues.
Du fait des règles d'inconstructibilité, elle n'induira pas de nouveaux besoins en termes de mobilités et de déplacements.

La zone N et ses secteurs ont donc une incidence négligeable (maintiennent à l'état existant) sur les risques, les nuisances, la ressource en eau et la qualité de l'air.

IX.6.5 - LES INCIDENCES DU PLU REVISE SUR LE RESEAU NATURA 2000

La totalité des espaces naturels du réseau Natura 2000 (ZSC et ZPS marais et falaises de l'estuaire de la Gironde) est zonée Nr, exceptés :

- Le périmètre de protection de captage des Fontaines bleues (terrains acquis par EAU17), zoné en N,
- L'ensemble bâti, continu et aménagé de Saint-Nicolas, zoné en N.

Les règles du secteur Nr (espaces remarquables) conditionnent les évolutions du sol au respect de la Loi Littoral. La zone N, moins stricte que le zonage Nr, permet une évolution limitée de l'existant.

La protection des haies (au titre de l'article L.151-23 du CU) et des boisements (au titre des Espaces Boisés Classés) contribue à maintenir des milieux favorables aux espèces.

Aucun habitat d'espèces protégées n'a été retenu pour être à court ou long terme urbanisé.

Le règlement écrit et les OAP sectorielles des principaux résiduels du centre-bourg encadrent la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

En conclusion :

- **Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de détériorer ou de détruire des habitats d'intérêt communautaire,**
- **Le projet de PLU n'est pas susceptible d'occasionner la destruction d'espèces d'intérêt communautaire,**
- **Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité du milieu aquatique,**
- **Le projet de PLU ne permettra le développement d'aucune activité nouvelle susceptible d'occasionner un effet repoussoir, que ce soit par des nuisances sonores, vibratoires, olfactives, visuelles, etc.**

IX.7 – COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

Les PLU doivent être compatibles avec :

- **Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),**
- **Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),**
- **Les plans de mobilité,**
- **Les programmes locaux de l'habitat (PLH),**
- **Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET)**.

Le SCoT HAUTE SAINTONGE a été approuvé le 20/02/2020. À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme.

En complément, il est également exposé la compatibilité du projet de PLU avec les documents approuvés ultérieurement au SCoT :

- **Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020**
- **Le SDAGE Adour-Garonne, approuvé le 10 mars 2022**
- **Le PGRI Adour-Garonne, approuvé le 10 mars 2022**

Le PLU révisé de Saint-Dizant-du-Gua est compatible avec l'ensemble de ces documents.

IX.8 – INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la données
ORIENTATION 1 : LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES 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			
1-1 - Préserver et valoriser le cadre de vie et les paysages identitaires du territoire			
Surfaces de jardins ou d'espaces libres à conserver encore existants	6,4 ha	Maintien ou augmentation	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
Nombre d'arbres isolés protégés encore existants	8	Maintien ou augmentation	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la données
Linéaires d'alignements d'arbres protégés encore existants	40 ml	Maintien ou augmentation	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
1-2 - Protéger les espaces naturels, viticoles, forestiers et remettre en bon état les continuités écologiques – de l'estuaire jusqu'à l'intérieur des terres : des composantes écologiques à respecter et à valoriser			
Nombre de bâtiments en zone Natura 2000	58	Maintien	Cadastre + Commune
Surface de boisement protégée en EBC encore existante	171 ha	Maintien ou augmentation	Commune, par un suivi des Espaces Boisés Classés
Linéaire de haie protégée encore existante	6 956 ml	Maintien ou augmentation	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-23 du CU
Surface de pelouses sèches d'intérêt communautaire sur la commune (couverte par l'OAP thématique « corridors écologiques »)	Environ 5 ha	Maintien ou augmentation	Commune + Communauté de communes (gestionnaire du coteau des Groies)
1-3 - Conforter le centre-bourg, contenir l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et les écarts bâtis			
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	5,7 ha consommés sur 2011-2021	- Aucune extension urbaine pour l'habitat - Modération de la consommation de l'ordre de 60% par rapport à la période 2011-2021 - Environ 1 ha de renouvellement urbain sur l'ancien stade communal dans le centre-bourg	Commune (via PC déposés) + Portail de l'artificialisation
Remarque : Les indicateurs utiles à l'appréciation de la pertinence des outils du PLU sur l'orientation 2-1 sont également utiles pour cette orientation.			
1-4 - Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel			
Bâti remarquable protégé encore existant	24	Maintien	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
Petit patrimoine bâti protégé encore existant	32	Maintien	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
Murs protégés encore existants	866 ml	Maintien	Commune, via l'outil prescription au titre de l'article L.151-19 du CU
1-5 - Intégrer dans le projet la prise en compte des risques, des aléas et des nuisances			
Nombre de constructions en zone submersible (périmètre correspondant aux zones d'aléas du PAC Etat 2024)	- 27 en zones d'aléas court terme (20 ans) 39 en zones d'aléas long terme (100 ans)	Maintien	Cadastre + Commune
Nombre de conflit déclaré en mairie concernant les nuisances liées aux entreprises	-	Minimum	Commune
Nombre de sinistres liés à des inondations pluviales	-	Minimum	Commune
ORIENTATION 2 : 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.			
2-1 - Redéfinir et organiser l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi favoriser la production de logements diversifiés, dans l'enveloppe urbaine du bourg aggloméré prioritairement, et ponctuellement dans les secteurs déjà urbanisés identifiés au titre de la Loi littoral			
Nombre de logements créés dans le centre-bourg	Potentiels : - 25 logements dans le programme « stade » - Environ 11 logements dans les espaces résiduels du centre-	Un besoin estimé d'environ 39 logements pour la durée du PLU	Commune

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la données
	bourg		
Nombre de logements créés dans les SDU	Potentiels : - La Grande Motte : 9 logt - La Petite Motte : 7 logt - Le Sap : 7 logt		Commune
Nombre de logements créés via la reconquête de logements vacants	Potentiel d'une dizaine de logements		Commune
Nombre de logements créés via les changements de destination	16 bâtis identifiés		Commune
2-2 - Encourager le maintien des commerces, services et équipements de proximité dans le centre-bourg			
Nombre d'activité économique	Dans le bourg : Commerces et services de proximité : 1 épicerie tabac presse, 1 salon de coiffure, 1 restaurant, 1 station-service, 1 dentiste Industrie : 1 entreprise de BTP, 1 menuisier, 1 garage automobile	Suivi d'évolution	Commune
	Dans les hameaux : une dizaine d'artisans (BTV, plombier, électricien…)	Suivi d'évolution	Commune
2-3 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative			
Surface Agricole Utile	1431 ha en 2020	Maintien voire augmentation	RGA
Nombre de sièges d'exploitation agricole créé depuis l'approbation	17 en 2023	Maintien voire augmentation	Commune, Chambre d'agriculture
Nombre de litiges espaces agricoles/espaces urbains déclaré en mairie depuis l'approbation du PLU	-	Proche de 0	Commune
2-4 - Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune			
Nombre d'hébergements touristiques	- Gîtes ruraux : 1 meublé touristique au Sap, 1 gîte « le lien de la Motte » - Locations vacances : 1 location saisonnière - Chambres d'hôtes : 1 établissements 2 chambres (le domaine de la grande motte) - Airbnb : 6 locations	Suivi d'évolution	Commune
Nombre d'aires de camping-car	1 (au sud du centre-bourg)	Suivi d'évolution	Commune
2-5 - Assurer la qualité des déplacements et maitriser l'usage de l'automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans le bourg et en valorisant les parcours de découverte « doux »			
Linéaire de liaisons douces créé depuis l'approbation	T0	Suivi d'évolution	Commune
2-6 - Intégrer le développement des énergies renouvelables, permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère			
Nombre de nouvelles éoliennes (domestiques)	T0	Suivi d'évolution	Commune
Nombre de nouveaux panneaux photovoltaïques	T0	Suivi d'évolution	Commune
2-7 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacite des réseaux de la commune			
Conformité de la station d'épuration	Oui	Oui	EAU 17 + Commune
Nombre de bâtiments raccordables à la fibre	428 en 2024	Suivi d'évolution	ARCEP

SAINT-DIZANT-DU-GUA

RAPPORT DE PRESENTATION P.L.U.

Dossier d'APPROBATION