

SAINT-DIZANT-DU-GUA

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

2.PROJET D'AMENAGEMENT D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES PADD

PADD DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL du 18/03/2024

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

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



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Rappel

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme (modifié par la Loi Climat du 22/08/2021 et par la Loi du 10/03/2023)

« 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 énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

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

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

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

(...) »



Table des matières

| | |
|---|----|
| 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 | 6 |
| 1 – Préserver et valoriser le cadre de vie et les paysages identitaires du territoire | 7 |
| 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 | 8 |
| 3 - Conforter le centre-bourg, contenir l'urbanisation dans les secteurs déjà urbanisés et les écarts bâtis..... | 9 |
| 4 – Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel..... | 10 |
| 5 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques, des aleas et des nuisances..... | 10 |
| 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..... | 11 |
| 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 | 12 |
| 2 – Encourager le maintien des commerces, services et équipements de proximité dans le centre-bourg | 13 |
| 3 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative | 14 |
| 4 - valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune | 15 |
| 5 - Assurer la qualité des déplacements et maîtriser l'usage de l'automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans le bourg et en valorisant les parcours de découverte « doux » | 16 |
| 6 – Intégrer le développement des énergies renouvelables, permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère | 16 |
| 7 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacité des réseaux de la commune..... | 16 |
| OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN..... | 17 |

RAPPEL DES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE DE SAINT-DIZANT-DU-GUA

Délibération du 5 février 2018 pour la révision du PLU

Pour mémoire, les grands enjeux de la révision inscrit à la délibération :

- *Mettre en compatibilité le PLU avec la loi Littoral et la législation en vigueur.*
- *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.*
- *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.*
- *Prendre en compte le développement des activités économiques et touristiques de la commune pour répondre aux exigences actuelles, tout en préservant l'environnement.*

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

- **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 »)...**

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, 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

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 Emerereaux, rue St Vincent, 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

- **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**

- **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**

4 – Préserver et valoriser le bâti 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 des destinations de certains anciens bâtiments agricoles
- préserver les éléments de petit patrimoine et paysagers

5 – Intégrer 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

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

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
- Accompagner l'aménagement sur l'ancien stade du bourg, d'un programme résidentiel diversifié, mixte et qualitatif,
 - . intégré au site,
 - . incluant des équipements et services,
 - ... qui permettra d'apporter des populations nouvelles, en sus de la dynamique démographique naturelle, susceptible de conforter les activités locales et l'emploi
- Reconquérir, valoriser et organiser l'urbanisation et les aménagements sur l'ancien stade à côté de la Mairie pour y accueillir un programme résidentiel
- Soutenir la mobilisation du parc vacant
- Contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties des « secteurs déjà urbanisés » au sens de la Loi Littoral (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 et en prenant en compte le niveau d'équipement

2 – Encourager le maintien des commerces, services et équipements de proximité 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
- 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 »...

3 - Préserver la qualité agronomique des terres, les 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

- 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,

4 - valoriser le potentiel d'attractivité 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,)

5 - Assurer la qualité des déplacements et maîtriser l'usage de l'automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans le bourg et en valorisant les parcours de découverte « doux »

- 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

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)

7 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacité des réseaux de la commune

- Adapter le projet de développement communal et l'accueil de logements, activités et équipements aux capacités des réseaux principaux, notamment sanitaires
- Prévoir le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergies

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 de 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.

BILAN DES SURFACES CONSOMMEES

Le portail de l'artificialisation des sols (base nationale référente chiffrée) indique une consommation d'espaces de 5,7 ha sur la période 2011/2021

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

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace entre 2021 et 2031 :

→ **objectif de modération de l'ordre de 60 % par rapport aux surfaces consommées précédemment (2011/2021)**