



# COMMUNE DE SABLONCEAUX

## PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PRESCRIPTION

ARRET

APPROBATION

REVISION GENERALE 12 avril 2016

PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES  
(PADD) DEBATTU EN CM DU 13/11/2023

SIGNATURE ET CACHET :

Le Maire,  
Lyliane EDUENON



VERSION V5

GHECO/EAU MEGA- 20/11/2023

## Rappel

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

« 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 (...) 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

A - 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 .....	5
AXE 1 - Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie .....	6
1.1 – Préserver les paysages identitaires.....	6
1.2 – Valoriser l'identité de la commune et le site de l'Abbaye.....	6
1.3 – Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel.....	7
1.4 – Protéger le cadre de vie et l'ambiance « rurale » de la commune.....	7
AXE 2 - Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances .....	8
2.1 - Protéger les espaces naturels les plus sensibles et remettre en bon état les continuités écologiques et les composantes à respecter et à valoriser .....	8
2.2 – Intégrer la prise en compte des risques, des nuisances et la capacité des réseaux.....	9
AXE 3 – Conforter le bourg principal de Saint-Andre, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux, la zone d'activités de Gate-bien.....	10
3.1 – Conforter le bourg de Saint-André comme pôle principal d'animation et d'équipements .....	10
3.2 – Contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux et dans la zone d'activités de Gâte-Bien.....	11
B - 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.....	12
AXE 4 – Redéfinir et organiser l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi favoriser la production de logements diversifiés, sur le bourg de Saint André prioritairement et ponctuellement dans les autres bourgs et hameaux.....	13
4.1 - Poursuivre l'accueil de populations et le renforcement des équipements, les services et activités prioritairement dans le bourg de St-André .....	14
4.2 - Contenir l'urbanisation résidentielle dans les enveloppes bâties des bourgs de Toulon et du Pont, du hameau Chez Maulin, des quartiers résidentiels de Chez Chailloux et de Brandet/Chagnechet.....	15
4.3 - Stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels.....	15
AXE 5 – Soutenir le développement économique du territoire .....	16
5.1 - Encourager le maintien et le développement des commerces, services et équipements de proximité dans le bourg principal de Saint-André .....	16

5.2 - Soutenir les activités de la zone artisanale de Gâte Bien tout en la contenant dans son emprise actuelle .....	16
5.3 – Maîtriser la dispersion des activités sur le reste du territoire.....	17
5.4 – Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières.....	17
AXE 6 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative.....	18
6.1 - Maîtriser la consommation des espaces agricoles et maintenir des zones tampons entre les quartiers résidentiels et les parcelles exploitées .....	18
6.2 - Accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles.....	18
AXE 7 - Valoriser le potentiel d’attractivité touristique de la commune autour de l’abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale .....	19
7.1 - Conforter le pôle touristique et culturel de l’Abbaye en accompagnant le programme de Centre d’interprétation de l’Art Roman et l’accueil des visiteurs.....	19
7.2 - Soigner l’image de la commune et cultiver son identité rurale .....	19
7.3 - Compléter l’offre d’hébergements et de services pour répondre à l’évolution des pratiques et diversifier les modes de séjour et de découverte du territoire .....	20
AXE 8 - Inscrire les projets communaux dans un objectif global de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise des consommations énergétiques et de développement des énergies renouvelables .....	21
8.1 - Assurer la qualité des déplacements et maîtriser l’usage de l’automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans les bourgs et en valorisant les parcours de découverte « doux » .....	21
8.2 - Intégrer le développement des énergies renouvelables et permettre les dispositifs d’économie d’énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère.....	21
8.3 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacité des réseaux de la commune .....	21
C - OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN .....	22

**A - 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**

# AXE 1 - PRESERVER LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE, VALORISER LE SITE DE L'ABBAYE ET LE CADRE DE VIE

## 1.1 – Préserver les paysages identitaires

- **Préserver la partition paysagère du territoire :**
  - Les paysages agricoles ouverts qui se composent du plateau agricole au nord, du plateau viticole vallonné et boisé au nord-ouest, de la vallée agricole de la Course de Sablonceaux et la plaine agricole ouverte sur les marais ;
  - Les combes et vallons boisés qui se distinguent par une qualité champêtre (présence de prairies bocagères entourées de haies, de vergers et jardins potagers) ;
  - Les ensembles urbanisés qui se distinguent : Saint-André, le Pont, Toulon et Chez Chailloux ;
  
- **Assurer des continuités entre l'espace agricole et le tissu urbain et gérer les interfaces avec les nouveaux fronts urbains en développant les structures paysagères d'accompagnement**

## 1.2 – Valoriser l'identité de la commune et le site de l'Abbaye

- **Préserver les panoramas sur l'abbaye,**
  - en protégeant les perspectives paysagères, vers et depuis l'abbaye,
  - en maintenant un écrin agricole et naturel autour de l'abbaye
  - en assurant la qualité de l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles et en veillant à l'intégration de ces derniers dans le paysage ;

### 1.3 – Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel

Les sites et monuments remarquables, le bâti vernaculaire et le petit patrimoine bâti font la singularité du territoire. La commune souhaite les préserver et les mettre en valeur, et permettre des architectures respectueuses du site et intégrées dans les paysages.

- **Préserver et entretenir les éléments de patrimoine protégé et leurs abords : l'abbaye Notre-Dame et le dolmen de la Pierre Levée**
- **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**
- **Préserver bâti vernaculaire et les éléments de patrimoine participant à l'identité de la commune**
- **Permettre le changement de destination, qualitatif, d'anciens bâtiments agricoles présentant une certaine valeur patrimoniale en habitations**
- **Favoriser la reconquête et la remobilisation du bâti vacant**

### 1.4 – Protéger le cadre de vie et l'ambiance « rurale » de la commune

- **Garantir la qualité des entrées de bourgs et quartiers :**
  - en maîtrisant ou en stoppant la poursuite de l'urbanisation linéaire et/ou en « second » rang en interfaces agricoles
  - en conservant une trame de parcs et jardins qui participent à la qualité paysagère du bourg
  - en garantissant la bonne intégration des futurs aménagements et opérations (insertion dans le site, rapport-« bourgs/campagne », identité rurale)
- **Maintenir des coupures d'urbanisation autour des bourgs et hameaux**
- **Poursuivre la valorisation des espaces publics, principalement sur le bourg de Saint-André**
- **Préserver des espaces libres, naturels, agricoles ou de parcs et jardins,**
  - en cœurs d'îlots dans les noyaux de bourgs denses , en bordures de rues et en entrées de bourgs,
  - en « écrin » autour des quartiers, espaces d'interfaces avec les espaces agricoles, en contact avec des activités (rôle paysager et « tampon », participant à la gestion de « zones de non traitement »)...

## AXE 2 - PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE, PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

### 2.1 - Protéger les espaces naturels les plus sensibles et remettre en bon état les continuités écologiques et les composantes à respecter et à valoriser

- **Préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir fonctionnels ou restaurer les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB) :**
  - Préserver l'ensemble des boisements présentant un intérêt environnemental et paysager : le bois Chevalet au nord de Saint-André, le bois Brûlé, le bois des Combes, le bois de la Casse, le bois de Berthegille, le bois à Roy, le bois du Pont, le bois de la Fontaine Jaune, le bois Bouillaux, le bois Sénac, le bois de la Garenne et les Cormerits,
  - Préserver l'ensemble des milieux ouverts agricoles des plateaux et de la plaine,
  - 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,
  - Protéger les zones humides identifiées notamment le long des cours d'eau et à proximité du marais de la Seudre, pour conserver leurs fonctionnalités ;
  - Préserver l'ensemble des cours d'eau et canaux (notamment la Course de Sablonceaux, le Mérard, le canal de Dercie à la Pallud) et les milieux associés (ripisylves, zones humides...), tout en optimisant les modalités d'accès, d'entretien, restauration, de bonne gestion de ce réseau hydrographique (y compris aménagements liés à la proximité de l'eau),
  - Poursuivre la stratégie de replantation de haies [dans le cadre du remembrement](#) issue de l'Aménagement Foncier Agricole et Forestier pour retrouver une trame éco-paysagère.
  
- **Accompagner les futures opérations d'urbanisation autour du bourg de Saint-André en s'appuyant sur le réseau végétal (haies, bois...) pour maintenir, voire améliorer, les continuités écologiques**

## 2.2 – Intégrer la prise en compte des risques, des nuisances et la capacité des réseaux

### ○ **Prévoir les aménagements en cohérence avec les aléas et les risques naturels identifiés**

- Préserver strictement les secteurs les plus exposés aux risques (inondations, mouvements de terrain...)
- Limiter l'accueil de nouvelles constructions et maîtriser les possibilités d'évolution de l'habitat dans ces secteurs

### ○ **Lutter contre les risques liés à l'eau**

- Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement
- Maîtriser l'urbanisation le long du réseau hydrographique, et dans les secteurs sensibles au risque d'inondations (secteurs au nord du canal de Dercie à la Pallud, ouest de Toulon, Le Pont...) et le long des axes de ruissellement des eaux pluviales, dépressions topographiques (« vallons secs »)
- Renforcer le réseau de gestion des eaux pluviales : protéger les fossés les plus importants dans la gestion des ruissellements, permettre leur restauration et/ou leur bon entretien, et prévoir la création de nouveaux espaces de rétention des eaux dans les secteurs les plus sensibles
- Privilégier les surfaces perméables et/ou végétalisées et limiter les aménagements faisant obstacle au libre écoulement de l'eau (clôtures pleines...) afin de ne pas aggraver le risque ;
- Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux sur les secteurs à projet

### ○ **Limiter l'exposition de biens ou de populations nouvelles aux abords des infrastructures routières, installations classées et servitudes**

Plus particulièrement dans les secteurs suivants :

- Secteur du bois de Coupe-Gorge, à proximité des installations de stockage de déchets inertes ;
- Abords de la canalisation de transport de gaz naturel qui traverse la commune sur un axe ouest-est ;
- Abords des axes routiers circulés (entrées de bourgs) : limitation de l'urbanisation, de la multiplication d'entrées-sorties « individuelles »

### ○ **Ne pas développer l'urbanisation à proximité des entreprises, des activités et des voies génératrices de nuisances**

### ○ **Prendre en compte la capacité des réseaux et la desserte dans les choix d'aménagement**

- Privilégier l'aménagement prioritaire des secteurs desservis par les réseaux en veillant à la capacité des dispositifs en place (défense incendie, traitement des eaux usées...)
- Programmer l'extension de la STEP (bourg St André)
- Préserver de l'urbanisation les secteurs sur lesquels un aménagement ne pourrait bénéficier des équipements nécessaires afin de ne pas augmenter l'exposition aux risques et les pollutions

## AXE 3 – CONFORTER LE BOURG PRINCIPAL DE SAINT-ANDRÉ, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES AUTRES BOURGS, HAMEAUX, LA ZONE D'ACTIVITES DE GATE-BIEN

Les principes suivants structurent la politique de développement urbain :

- Un projet de développement soutenable, axé sur le renforcement prioritaire du bourg principal de St André, la maîtrise de l'étalement urbain sur les autres bourgs et hameaux, la préservation du cadre de vie et des usages agricoles
- La poursuite des démarches et programmes de requalification et la densification du bourg de Saint André. Inscrire un développement urbain maîtrisé et organisé en continuité directe pour accueillir des habitants à proximité des équipements et services du bourg principal
- L'accueil maîtrisé d'habitations dans les enveloppes urbaines des villages et hameaux résidentiels (Toulon, Chez Chailloux, Brandet, Le Pont, Chez Maulin)
- L'évolution du bâti des hameaux en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, la construction d'annexes et le changement de destination ;
- La protection des écarts et les logis isolés pour en préserver la valeur et l'intérêt patrimonial (architecture, arbres remarquables, alignement d'arbres, etc.).

### 3.1 – Conforter le bourg de Saint-André comme pôle principal d'animation et d'équipements

- **Poursuivre la revitalisation et développer de façon organisée et raisonnée l'urbanisation du bourg de Saint-André, en continuité de l'enveloppe urbaine, à la mesure des besoins**
  - en tenant compte de l'organisation du bourg « principal », des équipements collectifs, des vues sur l'abbaye, des usages agricoles et en intégrant les contraintes d'accessibilité/d'accès, pour assurer la meilleure intégration des futurs quartiers
  - en préservant le réseau d'espaces libres (publics et privés), de jardins qualitatifs, qui participent à la qualité du cadre de vie du bourg
  - en tenant compte des risques et aléas potentiels ainsi que des contraintes physiques, dans le développement du bourg et dans sa densification
  - en garantissant le maintien des formes urbaines héritées, particulièrement dans le centre bourg (préservation de la silhouette bâtie, des alignements, du velum général, des immeubles les plus intéressants...)
  - en favorisant la mutation d'immeubles vacants pour l'accueil et la réorganisation d'équipements (mairie, micro-crèche...)
  - en garantissant des formes urbaines adaptées pour la bonne insertion du bâti
- **Prévoir des espaces de déplacement ou développement pour l'agrandissement ou l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif en continuité de l'enveloppe urbanisée et aménagée du bourg (projet de salle polyvalente à l'est du bourg)**
- **Favoriser l'accueil de commerces et services dans le bourg principal de Saint-André, pour les habitants et pour les visiteurs, à proximité de l'Abbaye**

## 3.2 – Contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux et sur la zone d'activités de Gâte-Bien

- **Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie et aménagée des bourgs, villages, gros hameaux (Toulon, Chez Chailloux, Le Pont, Le Brandet/Chagnechet, Chez Maulin)**
  - En stoppant les extensions linéaires, en évitant la multiplication d'entrées-sorties le long des axes d'entrées de bourgs/villages/hameaux
  - En limitant l'intensification et les nouvelles constructions dans les quartiers
    - les moins denses,
    - proches des boisements, pour conserver les connections écologique de la trame verte,
    - le long des axes routiers les plus fréquentés (notamment routes départementales)
  - En stoppant l'urbanisation à proximité des anciennes carrières et des activités nuisantes (activités industrielles, centre de déchets inerte...)
  - En préservant une trame d'espaces verts et de jardins, de « sous-bois »
  - En maîtrisant l'urbanisation des fonds de jardins en franges naturelles (boisements) et agricoles
  - En préserver les jardins et le traitement paysager des bords de voies départementales
  - En protégeant les espaces en interfaces agricoles
  - En préservant les passages d'eaux, de ruisseaux et les usages agricoles (bâtiments, installations, circulations ...)
  - En prenant en compte le niveau d'équipement et de desserte des espaces/quartiers (réseaux, défense incendie, capacité des accès/voiries...)
  
- **Stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus petits écarts et hameaux**
  
- **Contenir la zone d'activités de Gâte Bien**

**B - 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.**

## **AXE 4 – REDEFINIR ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR MAINTENIR ET RENOUVELER LA POPULATION MAIS AUSSI FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES, SUR LE BOURG DE SAINT ANDRE PRIORITAIREMENT ET PONCTUELLEMENT DANS LES AUTRES BOURGS ET HAMEAUX**

Afin de développer les pratiques de proximité et rendre attractif le bourg principal de Sablonceaux, c'est en priorité en périphérie immédiate du « cœur de vie » du bourg de Saint-André que doivent se développer l'offre d'habitat et de services/équipements structurants.

Plusieurs leviers d'actions seront mobilisés pour soutenir cette stratégie d'intensification de l'habitat autour du cœur de vie :

- La mobilisation des dents creuses et terrains non bâtis les plus stratégiques ;
- La remobilisation des logements vacants ;
- La densification par division des parcelles déjà bâties ne présentant pas d'enjeu paysager particulier ;
- La requalification de l'habitat existant et sa valorisation notamment en termes d'efficacité énergétique.

Dans le souci de maintenir le lien intergénérationnel et de constituer un « parcours résidentiel » complet, la commune souhaite également diversifier l'offre en logements (studios meublés, appartements, petites maisons avec jardins, grandes propriétés, etc.).

Toujours dans l'optique de constituer un cœur de vie attractif et renforcer la centralité, les principes d'aménagement en matière de déplacements sont les suivants :

- Requalifier les espaces publics structurants,
- Permettre la création de la nouvelle salle multi-activités/salle polyvalente à proximité des équipements de loisirs déjà implantés à l'Est du bourg,
- Prévoir le réaménagement de l'entrée sud-est du bourg à travers notamment la création d'un parc de stationnement nécessaire au bon fonctionnement de l'école,
- Promouvoir l'insertion paysagère des entrées de bourg afin de limiter l'impact visuel des constructions,
- Améliorer le maillage des déplacements doux et promouvoir les pratiques de proximité en sécurisant et en continuant de compléter le maillage de liaisons douces, depuis les commerces, services et équipements vers les nouvelles opérations périphériques et les autres villages.

#### **4.1 - Poursuivre l'accueil de populations et le renforcement des équipements, les services et activités prioritairement dans le bourg de St-André**

- **Permettre pour loger ces nouvelles populations, des logements dans les espaces résiduels du bourg principal,**
  - tout en maîtriser la densité du bâti, en conservant des espaces libres, de jardins
  - en s'inscrivant dans des parcours et dessertes lisibles, des accès suffisamment dimensionnés et sécurisés
  
- **Intégrer le potentiel de mobilisation du parc vacant et de quelques changements de destination d'ancien bâtiments agricoles**
  
- **Organiser le développement de l'habitat, en continuité de l'enveloppe urbanisée et aménagée du bourg, afin de favoriser des quartiers qualitatifs « en greffes » à proximité des équipements (et raccordés par des liaisons douces), sans porter atteinte à la qualité du site, aux vues sur et depuis l'Abbaye et en veillant au traitement qualitatif et à la bonne gestion des interfaces agricoles (espaces « tampons »)**
  - en s'inscrivant dans un périmètre cohérent vis-à-vis des perspectives et covisibilités avec l'Abbaye
  - en garantissant des circulations lisibles, des accès suffisamment dimensionnés et sécurisés
  - en prenant en compte les équipements d'intérêt collectif existants et envisagés (création, déplacement...)
  - en prévoyant des espaces dédiés à la gestion de l'eau, le maintien ou le renouvellement de la trame végétale, les voiries et espaces de stationnements
  - en programmant l'extension de la STEP
  
- **Permettre une diversité de typologies de logements (locatifs, en accession, dans l'ancien ou le neuf...)**

## 4.2 - Contenir l'urbanisation résidentielle dans les enveloppes bâties des bourgs de Toulon et du Pont, du hameau Chez Maulin, des quartiers résidentiels de Chez Chailloux et de Coupe Gorge, Brandet/Chagnechet

**La commune souhaite accueillir quelques habitations dans les enveloppes urbaines structurées et organisées, principalement et abords directs des bourgs et hameaux.** Pour cela elle requalifie les limites de développement urbain, ce qui permettra de :

- **rééquilibrer les pôles de vie et d'animation et poursuivre la démarche de revitalisation du bourg principal en résorbant le déséquilibre démographique entre le bourg de St André et les bourgs et villages périphériques (notamment quartiers proches de Saujon)**
- **mieux prendre en compte les enjeux agricoles (activités, bâtiments, circulations, interfaces avec les habitations...)**
- **stopper l'urbanisation linéaire, consommatrice de foncier et coûteuse en voiries et réseaux**
- **encadrer la densification en tenant compte des capacités de dessertes, réseaux (notamment dans les noyaux denses de village, aux voiries étroites) et de la sécurité des accès (particulièrement le long des axes routiers les plus circulés)**
- **mieux prendre en compte les problématiques d'inondation et de gestion des eaux pluviales en préservant des espaces d'infiltration et des axes de cheminement des eaux vers le réseau hydrographique et les aménagements de collecte et de rétention (fossés, bassins...)**

## 4.3 - Stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels

- **Stopper les nouvelles constructions à usage d'habitation, tout en prévoyant, notamment :**
  - les possibilités d'extensions des habitations existantes et annexes limitées
  - des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles en logements
  - le développement maîtrisé de quelques activités économiques diffuses (notamment artisanales) en zone agricole
- **Prévoir quelques possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles pour poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine, sans nuire aux usages agricoles et sans développement de l'urbanisation**

## AXE 5 – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

### 5.1 - Encourager le maintien et le développement des commerces, services et équipements de proximité dans le bourg principal de Saint-André

- Favoriser l'accueil de commerces et activités génératrice d'animation et de revitalisation du bourg principal, attractives pour les habitants et pour les visiteurs de l'Abbaye
- Poursuivre et encourager la reconquête du parc vacant du bourg pour l'accueil d'activités ou de services (déplacement de la Mairie, aménagement d'une micro-crèche...)
- Prévoir dans des espaces aménagés non bâtis, en friches ou en continuité du bourg aggloméré, des espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif, notamment : salle polyvalente, parkings, extension de l'école...
- Encadrer les activités potentiellement génératrices de nuisances, ne pas développer les activités dispersées et/ou susceptibles d'altérer l'image du bourg
- Conserver, développer et valoriser les équipements techniques, scolaires, culturels, sportifs et de loisirs du centre bourg

### 5.2 - Soutenir les activités de la zone artisanale de Gâte Bien

- **Préserver les emplois des activités existantes et accueillir de nouvelles activités dans la zone d'activités**
  - Sans activités commerciales, bureaux, services (sauf ceux directement liés aux activités artisanales et industrielles de la ZAE)
  - Sans logements, hébergement touristique, hôtel

### **5.3 – Maîtriser la dispersion des activités sur le reste du territoire**

- Permettre le maintien et le développement mesuré d'activités commerciales existantes dans les bourgs
- Prévoir les aménagements et l'évolution de la coopérative agricole, installations viticoles, distillerie
- Intégrer les activités économiques de l'Abbaye, en lien avec la vocation culturelle et touristique du site
- Prendre en compte les activités artisanales et industrielles diffuses existantes et permettre de répondre à leurs besoins (mises aux normes, extension mesurée, stockages et stationnements...), en prenant en compte les capacités de desserte et problématiques de circulation et de stationnement, en encadrant leur bonne insertion dans le site et en anticipant les risques et nuisances

### **5.4 – Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières**

- Maintenir l'état naturel et entretenir les carrières remblayées, sans construction ni aménagement
- Stopper les activités de carrières (dépôts, centres de déchets inertes) en limitant les exhaussements
- Interdire les nouvelles exploitations de carriers, déjà développées et en extension sur le territoire proche (Saint-Sornin, Saint-Gemme...)

## **AXE 6 - PRESERVER LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION DANS UNE DEMARCHE QUALITATIVE**

### **6.1 - Maîtriser la consommation des espaces agricoles et maintenir des zones tampons entre les quartiers résidentiels et les parcelles exploitées**

- Protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique
- Intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)

### **6.2 - Accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles**

- Intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire,
  - . en prenant en compte les contraintes et nuisances, les circulations agricoles (notamment traverses de bourges et quartiers résidentiels)
  - . en garantissant la bonne insertion des projets
- Garantir un équilibre entre les besoins de modernisation des structures agricoles et les sensibilités du territoire
- Permettre le développement d'activités agricole spécifiques, notamment industrielles (distilleries, méthanisation, coopératives/silos...)

## **AXE 7 - VALORISER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE AUTOUR DE L'ABBAYE, DU CADRE PAYSAGER ET DE SA POSITION RETRO LITTORALE**

### **7.1 - Conforter le pôle touristique et culturel de l'Abbaye en accompagnant le programme de Centre d'interprétation de l'Art Roman et l'accueil des visiteurs**

- Permettre les aménagements permettant la mise en oeuvre du projet de centre d'interprétation de l'Art Roman dans l'enceinte de l'Abbaye et abords (accueil et visites, valorisation du patrimoine, activités liées, ...)
- Améliorer l'accessibilité et la signalétique (fléchage, parcours culturels), préserver les circuits de promenade et de randonnée pour favoriser la découverte de l'abbaye Notre-Dame et du territoire
- Prévoir l'aménagement d'un espace de stationnement entre le bourg St André et l'Abbaye
- Répondre aux besoins des visiteurs (aire de pique-nique, panneaux d'information, etc.)
- Préserver l'écrin paysager autour du site de l'Abbaye

### **7.2 - Soigner l'image de la commune et cultiver son identité rurale**

- Conserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager, des coupures d'urbanisation, boisées ou agricoles entre bourgs et hameaux
- Garantir la qualité et la fonctionnalité des espaces publics structurants
- Intégrer des modes de gestion qualitative en interfaces urbain/agricole
- Préserver les abords de hameaux et écarts bâtis anciens, à forte valeur patrimoniale : maintien des plantations, d'espaces libres « ouverts », « tampons »
- Poursuivre la démarche de remise en l'état de carrières et centre de déchets inertes

### **7.3 - Compléter l'offre d'hébergements et de services pour répondre à l'évolution des pratiques et diversifier les modes de séjour et de découverte du territoire**

- 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, les immeubles vacants...
  - . tout en garantissant la bonne insertion des aménagements dans le site
  - . en s'assurant de leur compatibilité avec les activités agricoles, les risques, les nuisances et la gestion des flux
  
- S'appuyer sur le réseau de chemins ruraux établis dans le cadre du remembrement, pour poursuivre le développement des itinéraires pédestres et cyclistes
  
- Préserver les éléments paysagers, végétaux et hydrographiques, « supports » qualitatifs des parcours de découverte (haies, boisements, alignements, ....)

## **AXE 8 - INSCRIRE LES PROJETS COMMUNAUX DANS UN OBJECTIF GLOBAL DE REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, DE MAITRISE DES CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES**

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

- Concentrer l'accueil de futurs logements dans et autour du bourg de Saint-André pour favoriser les parcours doux entre services, commerces, équipements et pour réduire l'usage de la voiture
- Stopper le mitage agricole et contenir le développement des quartiers et écarts bâtis « isolés », éloignés du bourg principal et générateurs de déplacements motorisés
- Conserver et développer les commerces, services et équipements structurants dans le bourg et prévoir leur déplacement et/ou extension dans le bâti existant, ou en continuité directe des espaces bâtis et aménagés
- Conforter les parcours (piétons et vélos) de découverte, de randonnée sur le territoire, en connexion avec les communes voisines

### **8.2 - Intégrer le développement des énergies renouvelables et permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère**

- **Accompagner** ~~Adapter~~ le développement des dispositifs de développement durable (économie et production d'énergie) dans le site,
  - en intégrant sa qualité paysagère et patrimoniale et les perspectives paysagères lointaines sur l'Abbaye en particulier
  - en veillant à la préservation des usages agricoles et à la préservation des terres exploitées
  - en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels

### **8.3 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacité des réseaux de la commune**

- 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

## **C - OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

## **Préambule**

**La commune souhaite affirmer sa volonté de poursuivre sa démarche de requalification et de valorisation de son centre bourg principal et « identitaire », pôle d'animation concentrant services, équipements et commerces et proche de l'Abbaye 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, Grenelle, Climat et résilience...),
- Pour mieux préserver les terres agricoles, le cadre paysager et sites sensibles à valeur environnementale et/ou culturelle (Site de l'Abbaye),
- Pour concentrer prioritairement l'urbanisation et la requalification d'espaces résiduels dans le bourg et en extensions mesurées et organisées, en permettant toutefois quelques constructions au sein des autres bourgs et quartiers, s'ils sont suffisamment équipés et desservis
- Pour contrer l'effet de commune « dortoir » généré par le développement de quartiers résidentiels au sud de la commune, en direction de Saujon
- 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 prenant en compte les arrivées de populations générées par l'opération résidentielle du Quartier de la Vieille Forge notamment.

Sablanceaux souhaite poursuivre l'accueil de nouvelles familles pour renouveler sa population et ainsi, maintenir et développer les équipements (notamment scolaires), activités et services du bourg.

Pour loger ces futurs habitants elle prévoit :

- prioritairement de mobiliser les espaces encore résiduels des bourgs tout en conservant des espaces libres qualitatifs, de « respiration » et en préservant des fonds de jardins en franges agricoles et naturelles, en bordure des cours d'eau
- de développer des quartiers organisés « en greffes » autour du bourg de Saint-André uniquement (habitat, stationnement, équipements collectifs)
- d'accueillir des logements dans les bourgs et hameaux constitués, déjà aménagés et bâtis
- de permettre quelques logements dans d'anciens bâtiments agricoles de qualité, sans gêner les activités des exploitations

La commune souhaite concentrer et contenir les activités économiques :

- dans le bourg de Saint-André principalement dans un objectif de revitalisation déjà amorcé (commerces, services...)
- dans la zone d'activité de Gâte-Bien (activités artisanales, industrielles)
- ponctuellement dans des sites «diffus» d'activités économiques existantes / projetées (artisanales, notamment)
- hébergements touristiques dans les bourgs, hameaux et par la valorisation du patrimoine bâti existant

Elle doit également permettre la valorisation économique et touristique du Site de l'Abbaye en accompagnant la mise en oeuvre du projet du site d'interprétation de l'Art Roman et l'accueil des visiteurs (stationnement, parcours, commerces et services dans le bourg principal...).

## **OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE**

*Les surfaces consommées dans la période 2011/2021 sont estimées à environ 13 hectares.*

*Les aménagements réalisés sur la commune depuis 2021 se concentrent en quasi-totalité sur le centre bourg de Saint André*

### **HABITAT**

Le projet : des extensions urbaines requalifiées, de taille limitée, situées :

- Au Nord-Est du bourg, entre la rue de la Mairie et la rue des Genêts
- A l'ouest du bourg en continuité de l'opération des Vieilles Forges, sur le secteur de Coulimbre, en appui sur des friches agricoles et en continuité du tissu bâti

Ces opérations seront réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la cohérence des aménagements et leur conformité aux orientations d'aménagement et de programmation.

### **EQUIPEMENTS**

Dans les prochaines années, la commune projette également :

- la construction dans le bourg St André d'une nouvelle salle polyvalente,
- d'espaces de stationnement nécessaires aux équipements, commerces et services, habitants et visiteurs
- l'extension de la STEP

**La commune se donne pour objectif de réduire de plus de 50 % la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3 à 4 hectares.**