

COMMUNE DE SABLONCEAUX

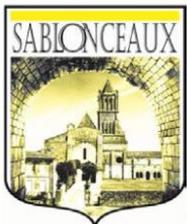
REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U.



REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION

DU 29 AVRIL 2024





Le contexte : la reprise des études de révision de PLU

- **PLU en vigueur approuvé le 12/02/2008**

Puis,

- modification simplifiée approuvée le 06/04/2010
- révision simplifiée approuvée le 26/10/2010

- **Délibération du Conseil Municipal en date du 12/04/2016, prescrivant la révision du PLU**

- 27/04/2017 : choix du cabinet initial pour la révision du P.L.U
- **2017/2020: études PLU (dont période crise sanitaire)**
- 21/10/2021 : le Tribunal de Commerce de Saintes a placé ce cabinet en liquidation judiciaire sans repreneur
- Fin 2022 : consultation pour désigner un nouveau bureau d'études pour finaliser la révision
- **02/2023 : choix des bureaux d'études GHECO et EAU MEGA, relance des études**



Les enjeux pour la commune

Les grands enjeux pour la commune sont :

- se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire pour la commune, en intégrant les exigences fixées par les lois du 12 juillet 2010, du 24 mars 2014, du 13 octobre 2014 et du 24/08/2021 ...
- permettre la réhabilitation/rénovation du bâti ancien
- améliorer l'offre de l'habitat en privilégiant la qualité énergétique
- de densifier les centre-bourgs afin d'optimiser les réseaux



La mission de relance et de finalisation du PLU

1- Une expertise préalable du projet en l'état de 2020,

de **toutes les pièces** écrites et graphiques, réglementaires et non réglementaires

au regard :

- . des évolutions récentes du territoire, propres à faire évoluer le projet
- . des projets et aménagement en cours
- . des projets réalisés, abandonnés
- . du cadre réglementaire et législatif (code de l'urbanisme, code de l'environnement), qui a évolué depuis 2020 !



février
/ avril
2023

2- Actualisations et rédaction du diagnostic sous la forme d'un RAPPORT DE PRESENTATION

notamment:

- État initial de l'environnement
- Diagnostic socio démographie, habitat, économique
- Diagnostic agricole
- Bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles, forestiers (« NAF »)
- Étude de densification
- Projections de développement, besoins en logements
- Bilan réseaux/risques
- ...

3- Actualisation du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en CM en 06/2019

- Orientations générales d'aménagement
- Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière



avril
à
octobre
2023

**nouveau
débat
PADD
13 novembre
2023**

4- Reprise du règlement écrit et graphique (plans de zonage)

- Requalification des zonages en lien avec les objectifs de modération de la consommation foncière (préservation des espaces agricoles)
- Compléments des dispositifs de préservation des espaces sensibles, soumis aux risques (notamment en lien avec la trame verte et bleue et avec la gestion de l'eau)
- Ré-écriture du règlement dans le respect du code de l'urbanisme
- ...

5 – Reprise des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Sectorielles (zones à projets)
- Thématiques (notamment continuité des corridors écologique, secteurs inondables, gestion des interfaces urbain/agricole)

6- Mise à jour des annexes :

- Plans réseaux
- Servitudes d'utilité publique
- ...



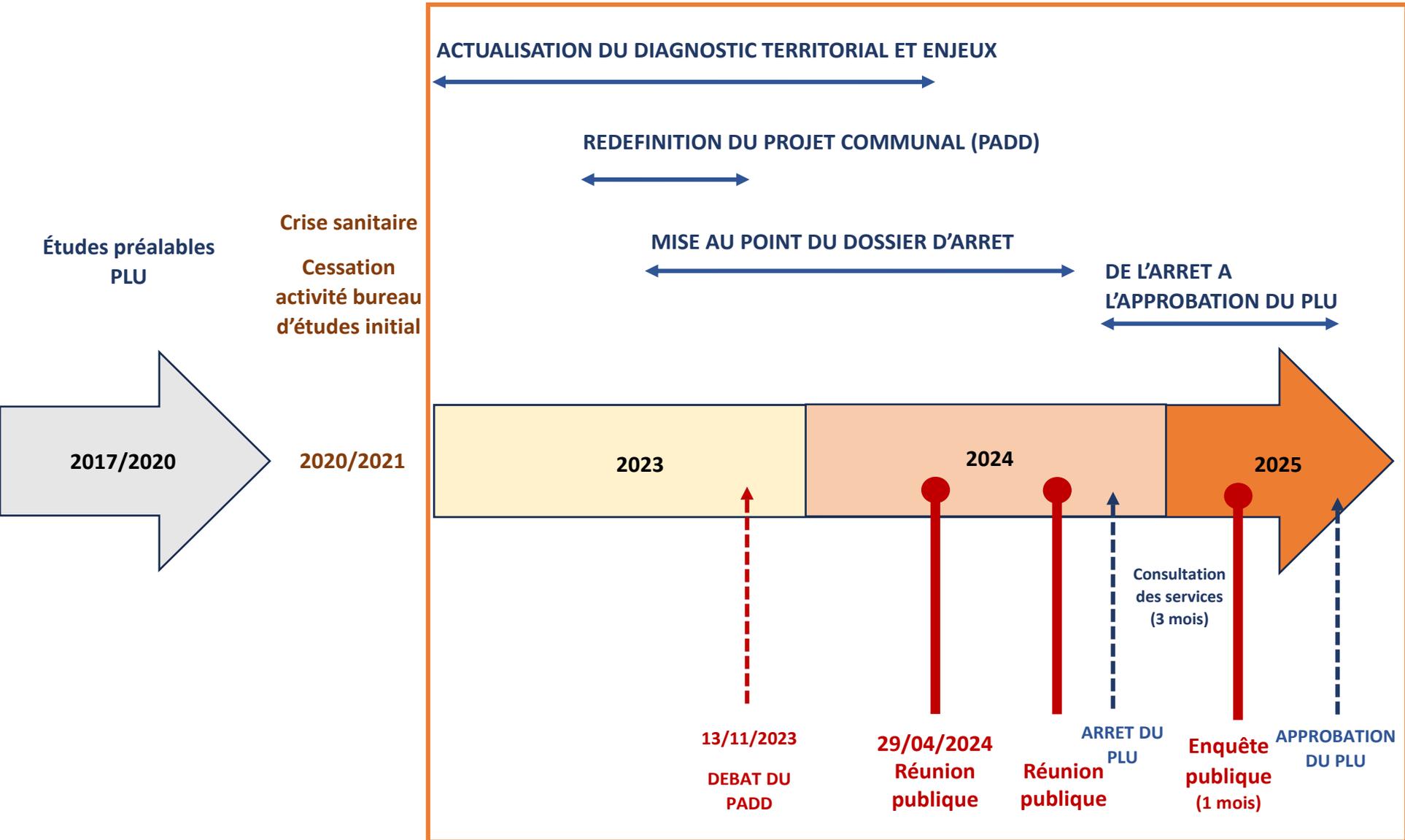
septembre
2023
/
en cours
avril 2024



Les étapes de la révision

La concertation

LES ETAPES DE LA FINALISATION DE LA REVISION



CONCERTATION

Les documents et études à votre disposition depuis le début des études (en mairie et en ligne) :

- **La délibération du 12/04/2016 du conseil municipal** prescrivant la révision du PLU
- **Le PLU en vigueur**
- **Le Porter à Connaissance du Préfet (PAC)**
- **Le pré-diagnostic territorial (04/2023)**
- **La carte agricole, le cahier des sites et exploitations agricoles (12/2023)**
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en Conseil Municipal du 13/11/2023**

Les réunions publiques

- **3 juillet 2019**
- **29 avril 2024**
- **rentrée/automne 2024**



Le contexte législatif, Le SCOT en révision

1/ Un contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les lois Grenelle I et II (2008-2010)

La loi Alur (2014)

La Loi Climat et résilience (2021)

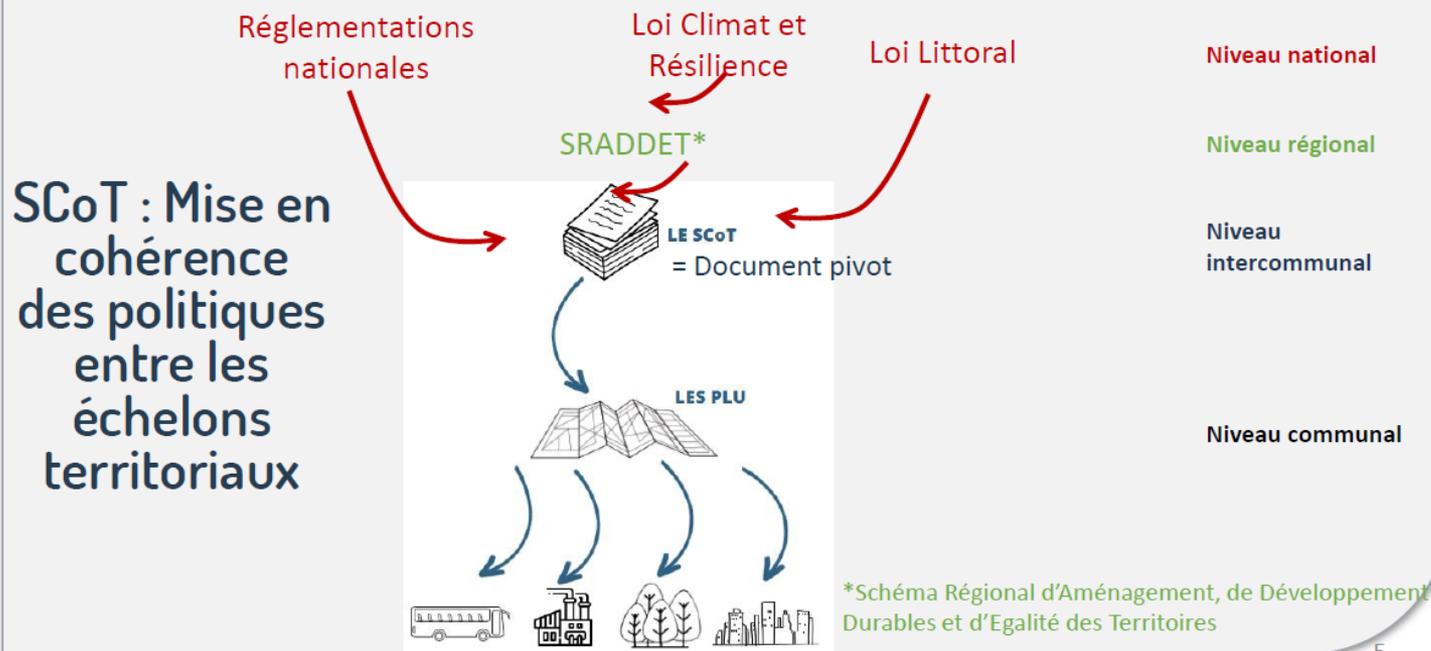
La Loi ZAN (2023)

La Loi APER (2023)

2/ Un SCOT en révision, arrêté le 25 mars 2024, dont les orientations et objectifs chiffrés doivent être respectés et traduits au PLU

Schéma de Cohérence territoriale

- Un document d'urbanisme, de planification territoriale qui permet de concevoir et de mettre en œuvre un projet d'aménagement stratégique à horizon 20 ans en articulant les enjeux d'habitat, d'économie, d'environnement, d'offre de services et d'équipements...



Les 3 grands objectifs du SCOT CARA arrêté le 25 mars 2024 :

Objectif I. La CARA un territoire accueillant et vivant à tout âge Transition démographique

1- Maîtriser l'attractivité du territoire et modérer l'accroissement de la population

2- Maîtriser le développement foncier
reconstruire la ville sur la ville/le village
améliorer le cadre de vie de tous (...) en réinvestissant tous les centres-bourgs

3- Pour répondre aux attentes quotidiennes des habitants et notamment des familles

Les 3 grands objectifs du SCOT CARA arrêté le 25 mars 2024 :

Objectif 2. La CARA un territoire attractif et rayonnant

Transition économique

= développer une économie moins saisonnière et plus sobre en matière de consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

1- Valoriser les atouts du territoire

2- Conforter le maillage existant des zones d'activités économiques

La CARA ne prévoit pas de créer de nouvelles zones d'activités économiques en dehors des projets existants et de reconversion d'anciennes friches.

3- Vers une économie résiliente

Transition de l'économie touristique et présentielle, en misant sur les richesses et les particularités du territoire, non délocalisables.

4- Accompagner le nouveau modèle commercial : préserver les commerces de proximité et prioriser leur implantation dans les centres-villes et centres-bourgs

Les 3 grands objectifs du SCOT CARA arrêté le 25 mars 2024 :

Objectif 3. La CARA, un territoire responsable envers les générations actuelles et futures Transition écologique, énergétique et climatique

L'ambition est de préserver le cadre environnemental et patrimonial au service d'un développement durable et d'aménager l'espace autrement de manière à faire face au changement climatique et aux risques.

1- Se développer en prenant en compte les ressources naturelles du territoire

2- Préserver et mettre en valeur la biodiversité

- x Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques qui les relient
- x Préserver la mosaïque d'éco-paysages
- x Favoriser le retour de la nature en ville

3- Préserver et valoriser le cadre naturel et patrimonial

4- Renforcer les actions en faveur de la transition énergétique, en route vers un territoire à bas carbone et une trajectoire zéro déchets.

5- Limiter l'exposition des habitants actuels et futurs aux risques (et aux conséquences de l'évolution du trait de côte).



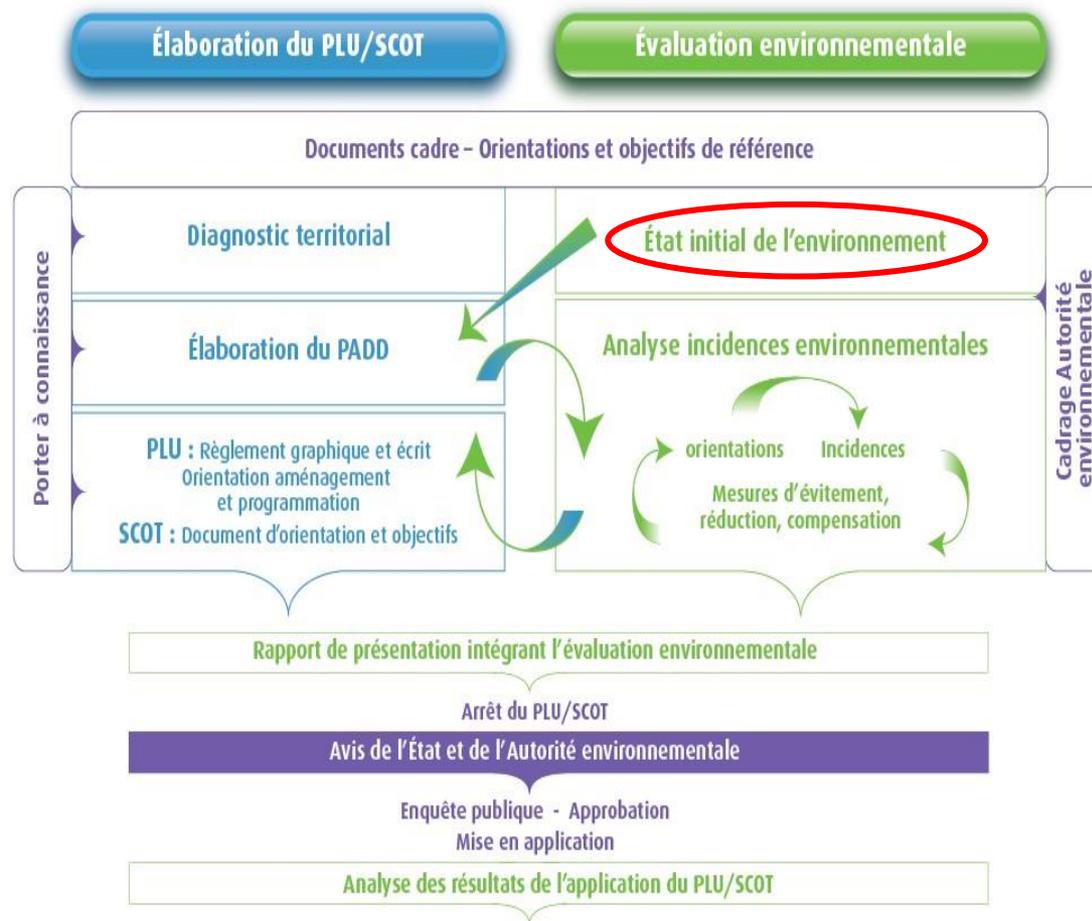
Le diagnostic environnemental

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Principes de l'évaluation environnementale

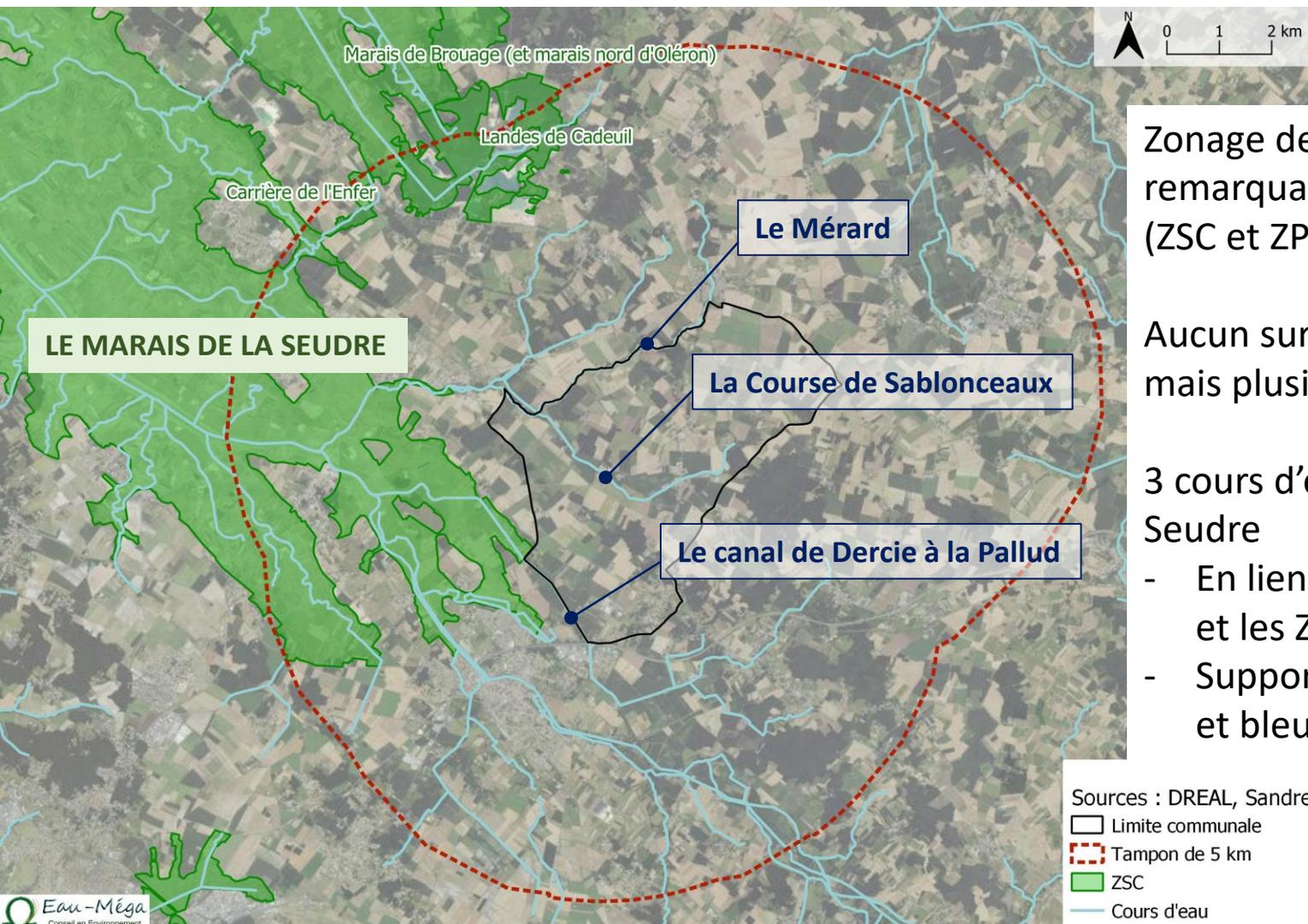
Etat initial : premier stade d'une démarche d'évaluation environnementale

- Collecte des données
 - Auprès des acteurs locaux
 - Prospections terrain sur l'ensemble de la commune
- **Identification des enjeux**
- Cadre réglementaire (code de l'urbanisme, documents de portée supérieure)



ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Un réseau hydrographique connecté au marais de la Seudre



Zonage des milieux naturels remarquables : Natura 2000 (ZSC et ZPS), ZNIEFF

Aucun sur la commune, mais plusieurs à proximité

3 cours d'eau affluents de la Seudre

- En lien avec Natura 2000 et les ZNIEFF
- Supports de trame verte et bleue

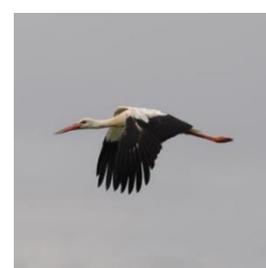
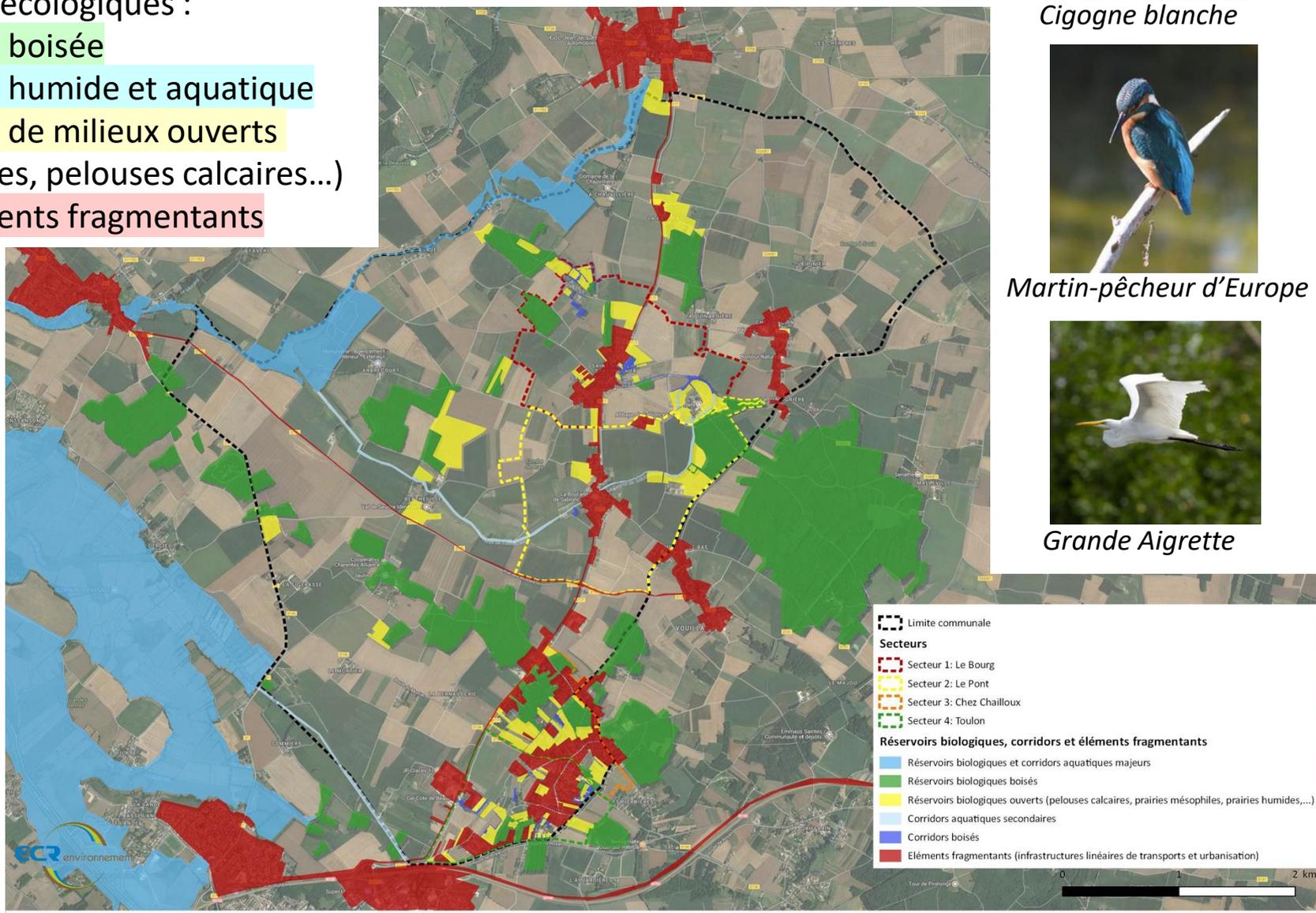
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La trame verte et bleue

Des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques :

- Trame boisée
- Trame humide et aquatique
- Trame de milieux ouverts (prairies, pelouses calcaires...)

Des éléments fragmentants



Cigogne blanche



Martin-pêcheur d'Europe



Grande Aigrette

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les risques et les nuisances

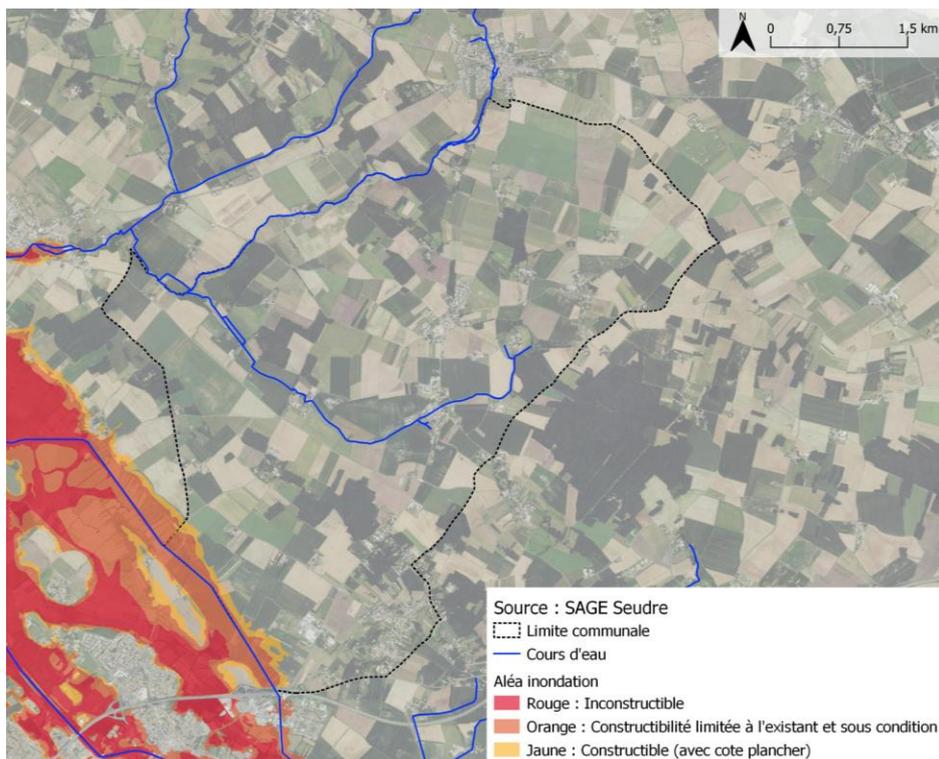
Risque = aléa (ex: inondation) + enjeu (ex: habitation)

Sablanceaux n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques (PPR)

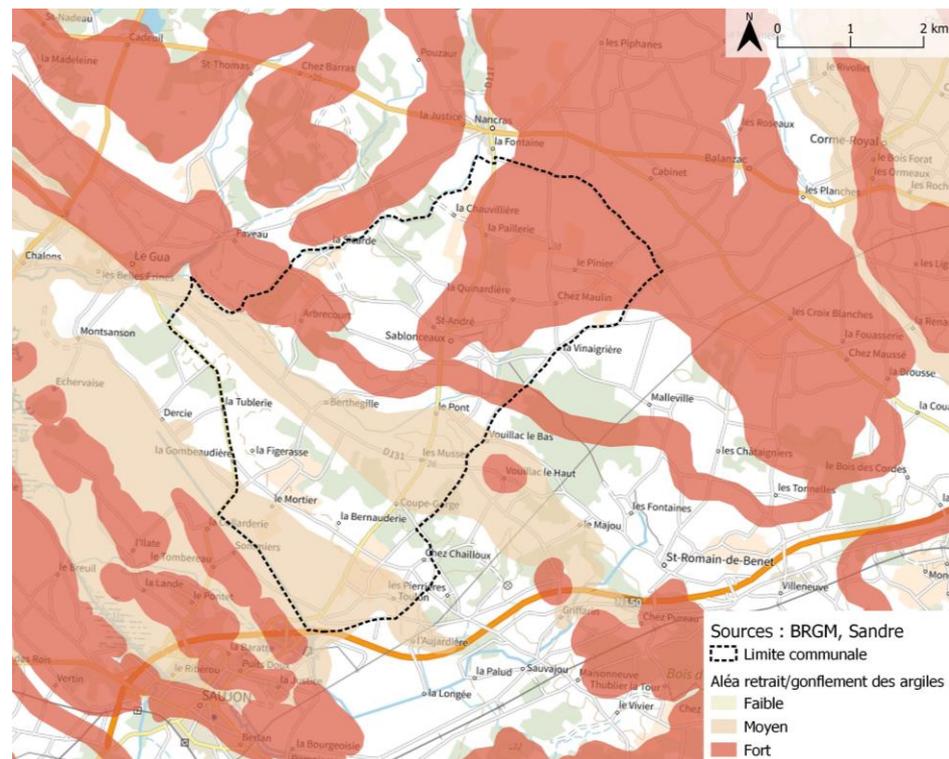
Principaux aléas et nuisances identifiés :

- Inondation (superficielle, remontées de nappes)
- Retrait / gonflement des argiles
- Nuisances sonores (RN 150 sud commune)

Exemples de cartographies :



Aléa inondation



*Mouvement de terrain :
Retrait-gonflement des argiles*

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La capacité des réseaux – zoom sur la gestion des eaux pluviales

Eau potable

- Aucun captage d'eau potable
- Aucun problème d'approvisionnement connu

Assainissement collectif

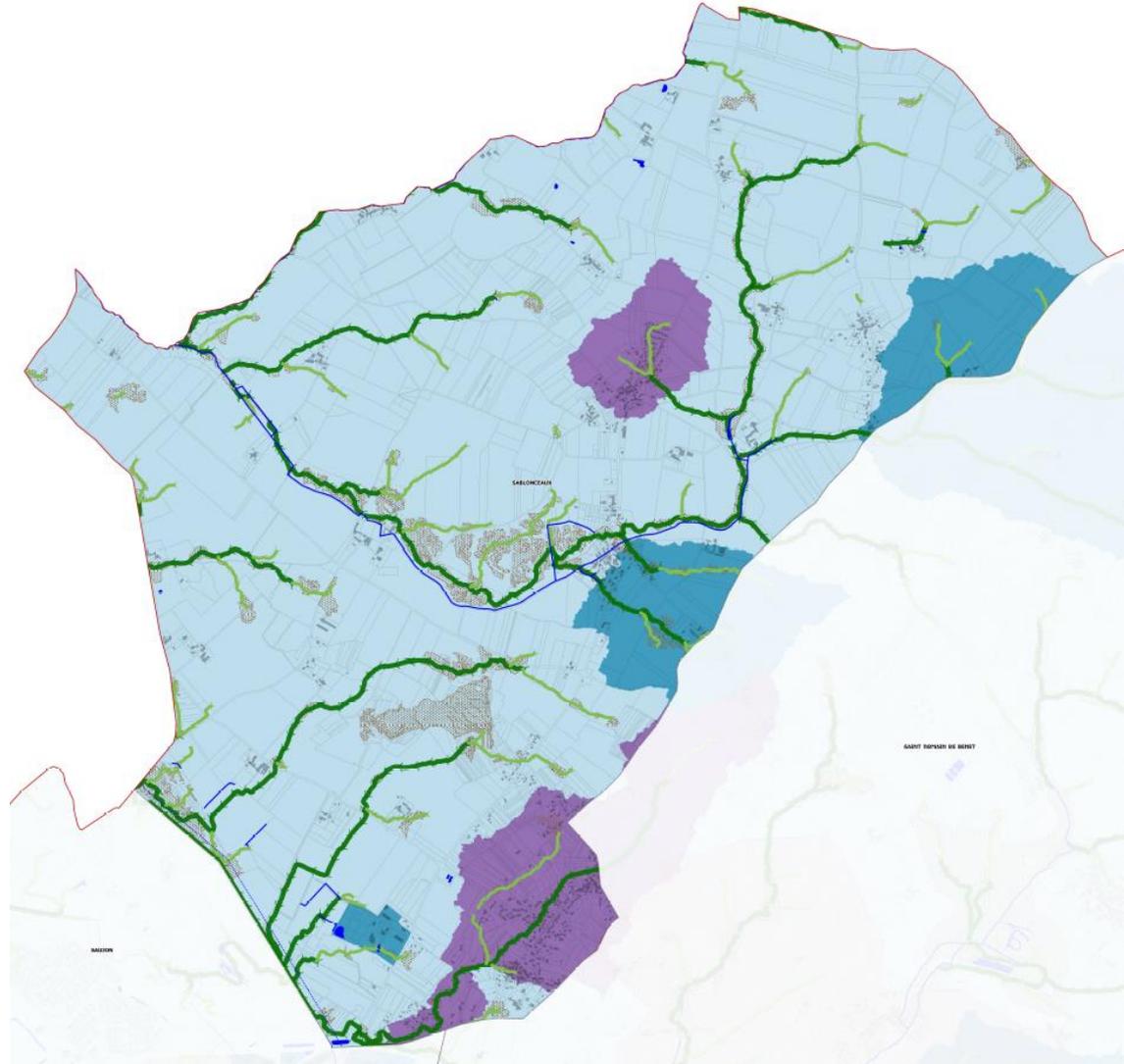
- Schéma directeur d'assainissement existant
- 3 stations de traitement conforme
- 47 % des abonnés desservis

Eaux pluviales

- Réseau séparatif eaux pluviales / eaux usées
- Schéma directeur à l'échelle intercommunale

Défense incendie

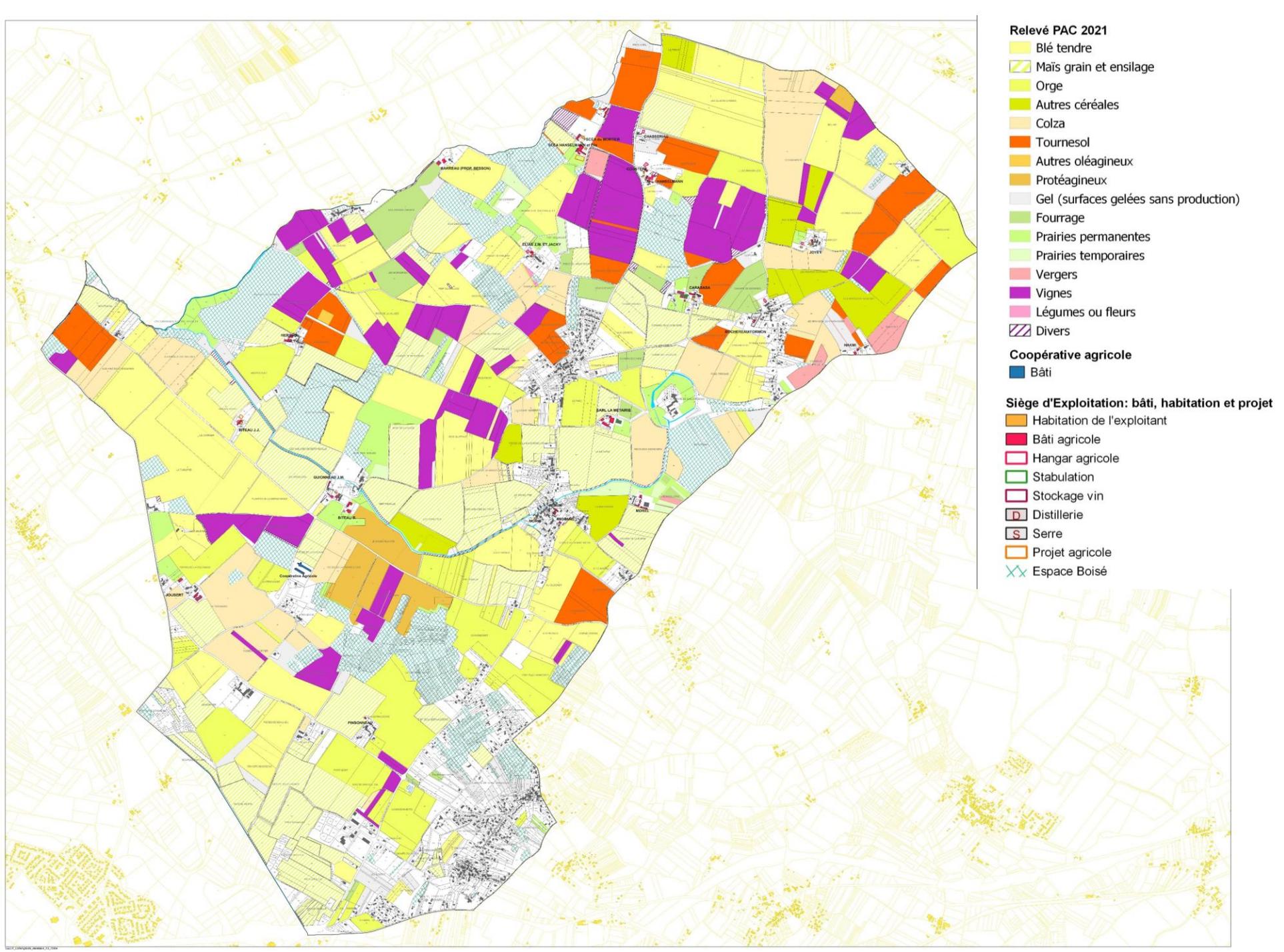
- 18 points d'eau incendie
- Certains secteurs non couverts (Chez Maulin + quelques hameaux)



*Illustration : zonage du schéma directeur pluvial de la CARA
En vert sont illustrés les principaux axes de ruissellement*



La carte de diagnostic agricole



EXTRAITS

Siège d'Exploitation: bâti, habitation et projet

 Habitation de l'exploitant

 Bâti agricole

 Hangar agricole

 Stabulation

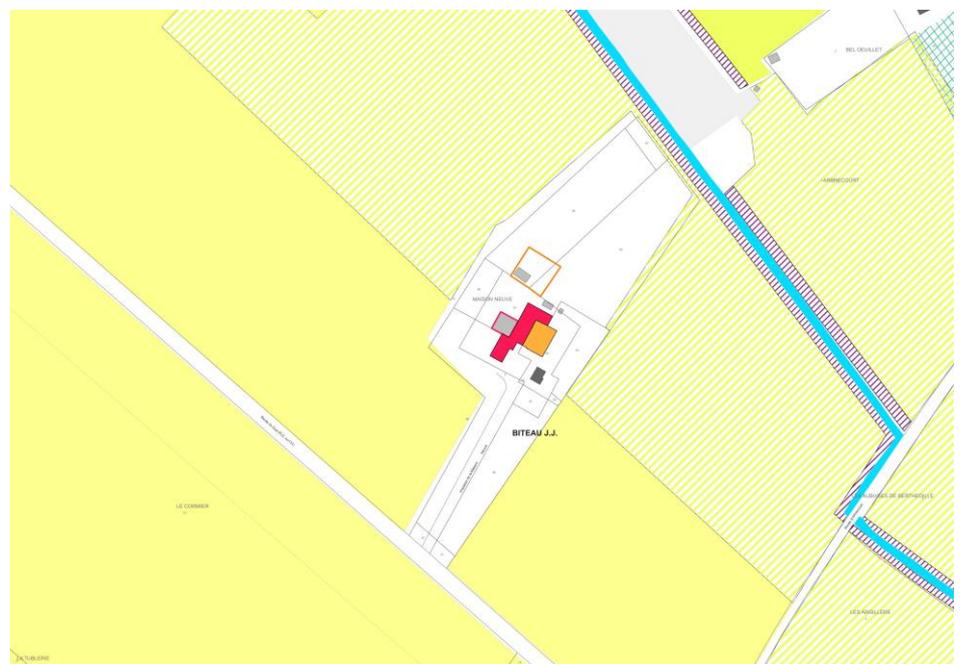
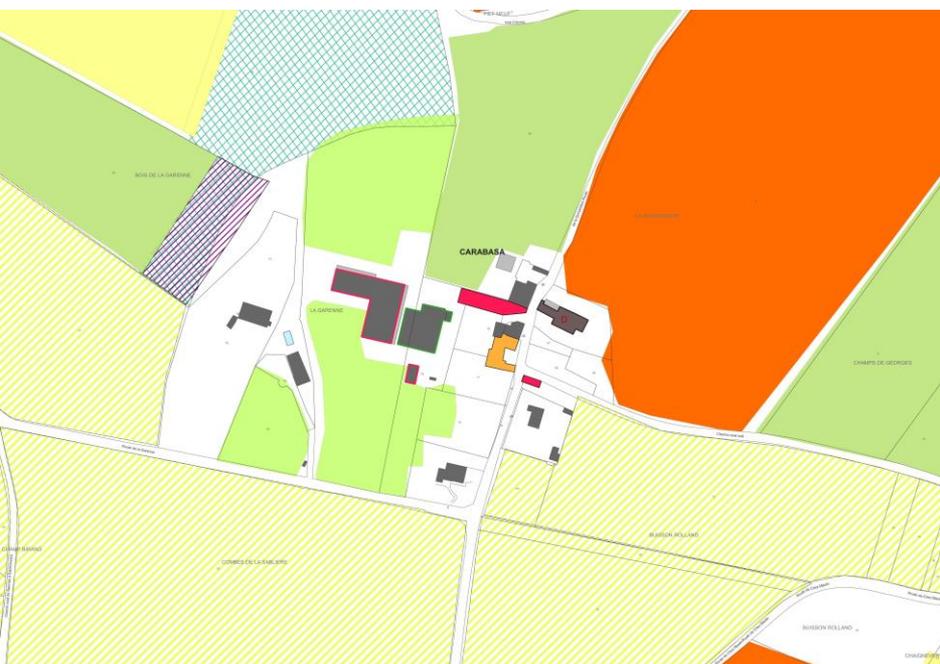
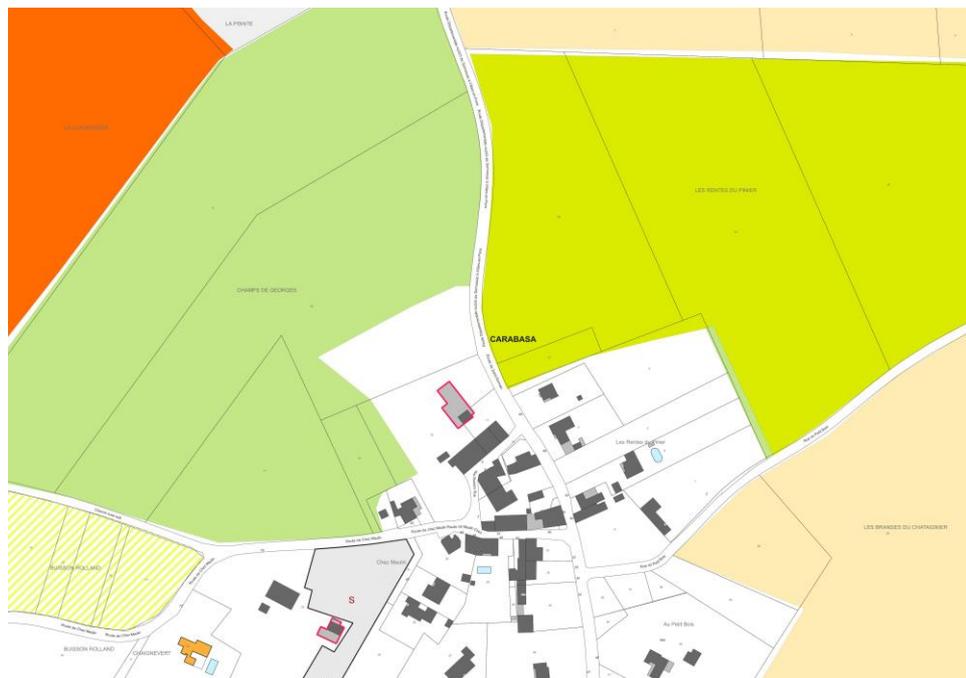
 Stockage vin

 Distillerie

 Serre

 Projet agricole

 Espace Boisé





projections démographiques et besoins en logements

Base de calcul :

- 1396 habitants en 2020 (insee)
- **1361 habitants à l'année en 2020**

(population des ménages = population des résidences principales)

PROPOSITION : UNE PROJECTION EN 2 TEMPS sur la période 2020/2034

un taux de croissance « renforcé » sur un temps « 1 » (2020/2025) : + 1%/an

pour «absorber» la population arrivée et attendue d'ici le 1^{er} janvier 2025 sur le lotissement de la Vieille Forge et les PC diffus récents / en cours

un taux de croissance « réduit » dans le temps « 2 » (2026/2034) : + 0,35 à + 0,4 %/an

pour atteindre/proposer une projection démographique soutenable et un besoin un logements/ rythme réduit en temps «2» (réduction des terrains constructibles avec le PLU révisé, temps d'aménagement des zones à urbaniser à mettre en oeuvre...)

+ 120 habitants sur la période 2020/2034 soit 3 à 4 ménages par an (sur 14 ans)

Un besoin de 45 à 50 résidences principales environ pour accueillir et renouveler la population

Le besoin estimé en logements doit être majoré pour prendre en compte la production de résidences secondaires (environ 9 % du parc de logements)

Les logements projetés seront à répartir entre,

- **logements neufs « à construire » (terrains nus, friches...)**

- **logements « à produire » par :**
 - **reconquête de la vacance (logement inoccupés),**
 - **transformation/mutation de bâtiments existants**
 - **changement de destination d'ancien bâtiments agricoles**

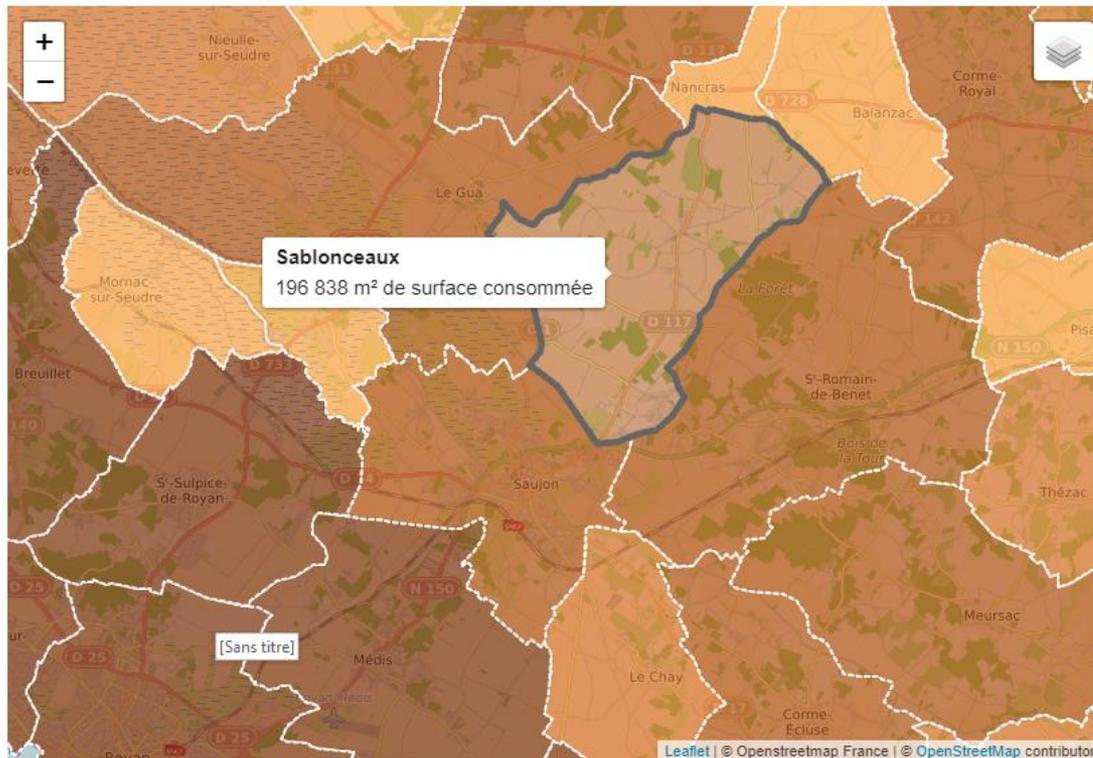


Le bilan de la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONSOMMATION PERIODE 10 ANS AVANT LOI CLIMAT 2021

Plateforme artificialisation nationale Consommation d'espaces entre le 01/01/2011 et le 01/01/2022

Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période du 1^{er} janvier 2011 au 1^{er} janvier 2022



Choisir un département ▼

Commencer par choisir un département ▼

Sablonceaux

(EPCI CA Royan Atlantique)

données pour la période 2011-2022

196 838 m²
de nouvelles surfaces consommées

soit **0.89 %**
de la surface communale nouvellement consommée

dont **116 345 m²**
de surfaces consommées de type **habitat**

dont **73 670 m²**
de surfaces consommées de type **activité**

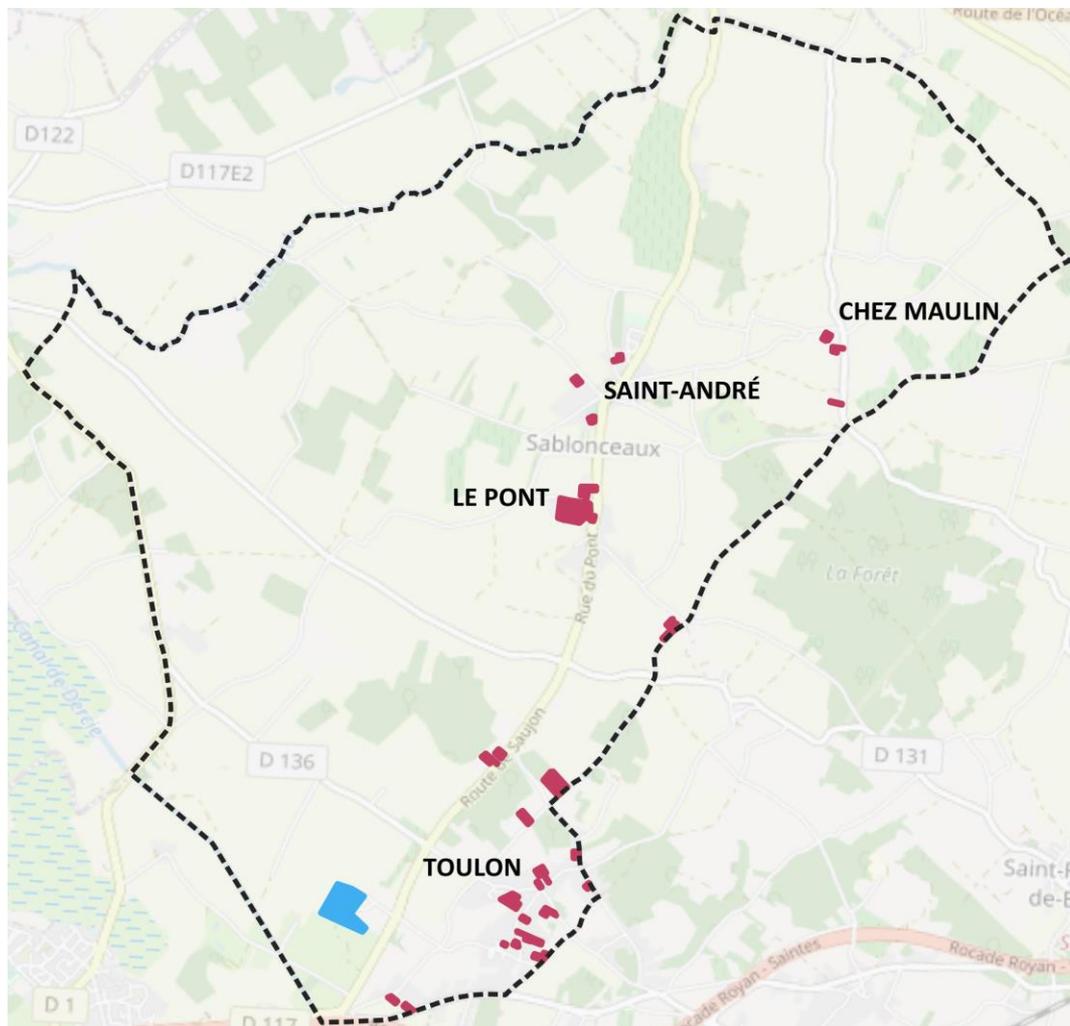
dont **6 m²**
de surfaces consommées **mixte**

dont **3 886 m²**

**Environ 20 ha estimés
dont 11,6 ha pour l'habitat**

CONSOMMATION PERIODE 10 ANS AVANT LOI CLIMAT 2021

Estimation GHECO 2023: mi 2011 à mi 2021



**BILAN CHIFFRE 2011/2021 -TOTAL CUMULE
= 13 ha**

CONSOMMATION « HABITAT » = 8,4 ha

CONSOMMATION « ACTIVITÉS » = 4,6 ha

CONSOMMATION « ÉQUIPEMENT » = 0 ha

CONSOMMATION DES ESPACES NAF
PASSÉE SUR LA PÉRIODE 2011/2021

■ Activité
■ Habitat
■ Équipement

0 1 km

**Environ 13 ha estimés
dont 8,4 ha pour l'habitat**

La Loi Climat et résilience du 22 août 2021 a fixé comme **objectifs** :

- * **la réduction par deux, sur les dix prochaines années (jusqu'en 2031), du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF)**
- * **puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de Zéro artificialisation nette (ZAN).**

LE PLU DOIT REQUALIFIER LES ZONAGES CONSTRUCTIBLES SUR LES ESPACES AGRIOLES ET NON ARTIFICIALISES,

- **en respectant les orientations du projet SCOT (réduction de 60 % de la consommation, confortement des centre bourgs)**
- **en maîtrisant la diffusion des logements et des habitants, en les concentrant prioritairement dans le centre-bourg équipé**
- **En respectant les objectifs d'accueil de nouvelles population (projet soutenable/réseaux, équipements, déplacements voitures...)**
- **en maîtrisant ou en stoppant l'urbanisation dans les espaces les plus sensibles (sous bois, activités agricoles, carrières anciennes et en activités**



Etude de densification potentiel de constructions dans les enveloppes urbaines (espaces résiduels)

En 2014, la loi ALUR a réformé des règles d'urbanisme et a exigé une évolution du contenu des documents d'urbanisme.

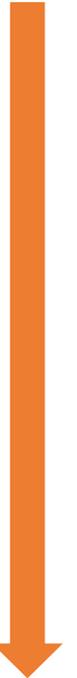
L'article 139 de la loi modifie l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme de la manière suivante :

« 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 (...) »

METHODE

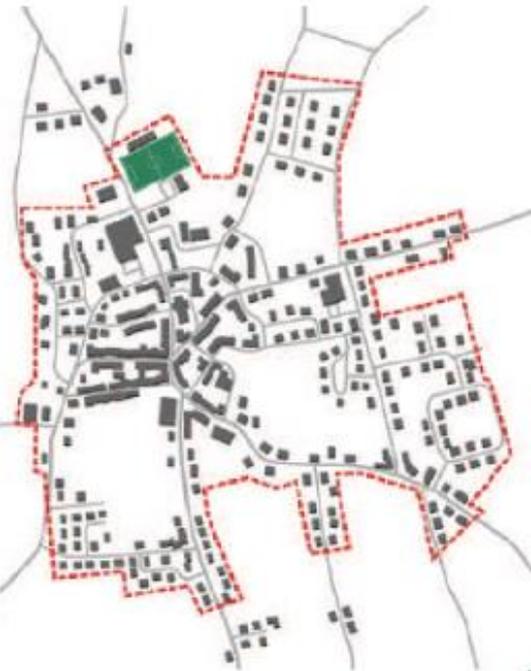
- 1- DEFINITION DES ENVELOPPES URBAINES (étape 1/2)
IDENTIFICATION DES ESPACES RESIDUELS NON BATIS NON AMENAGES**
- 2 – REPERAGE DES RISQUES ET CONTRAINTES**
- 3 – REQUALIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES CONSTRUCTIBLES (étape 2/2)**
- 4- ESTIMATION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES**



METHODE

1- DEFINITION DES ENVELOPPES URBAINES

*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
et/ou espaces naturels, soumis à
des risques naturels ou
technologiques, corridors
écologiques,... (2)*

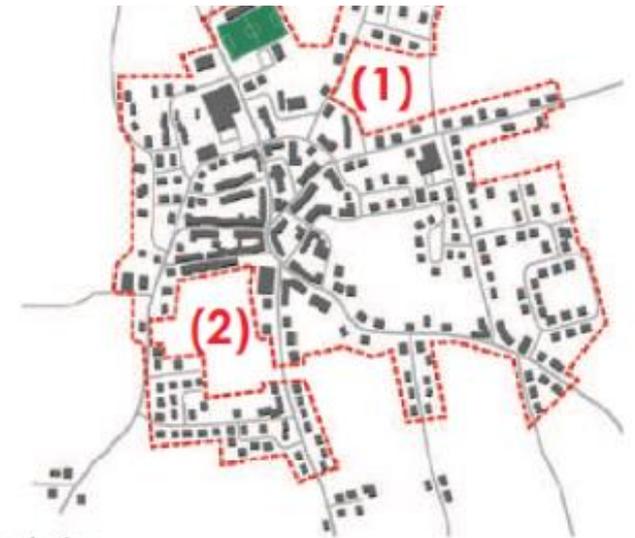
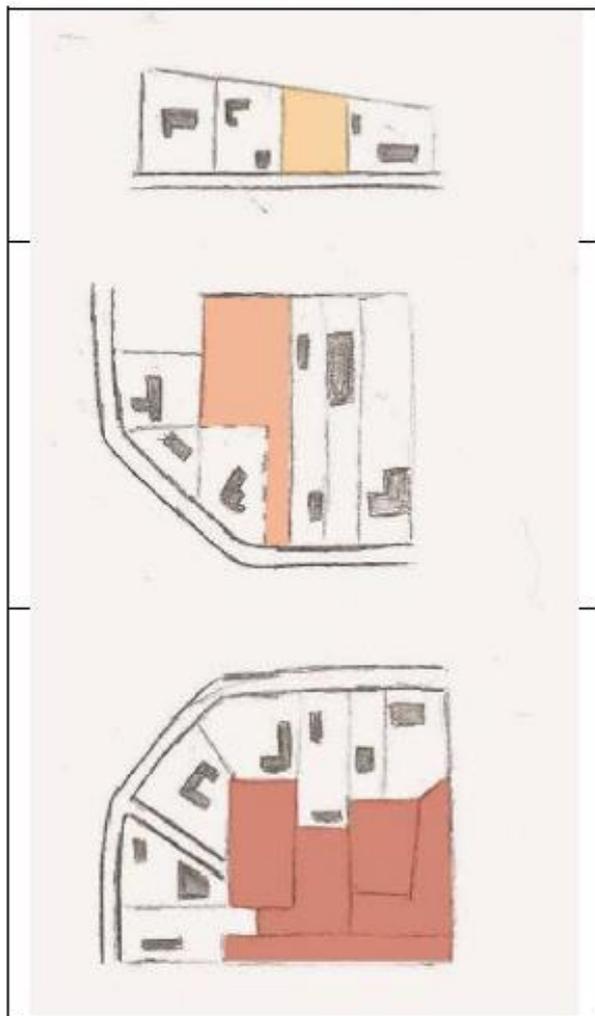


Illustration d'exemples de définition de l'enveloppe urbaine

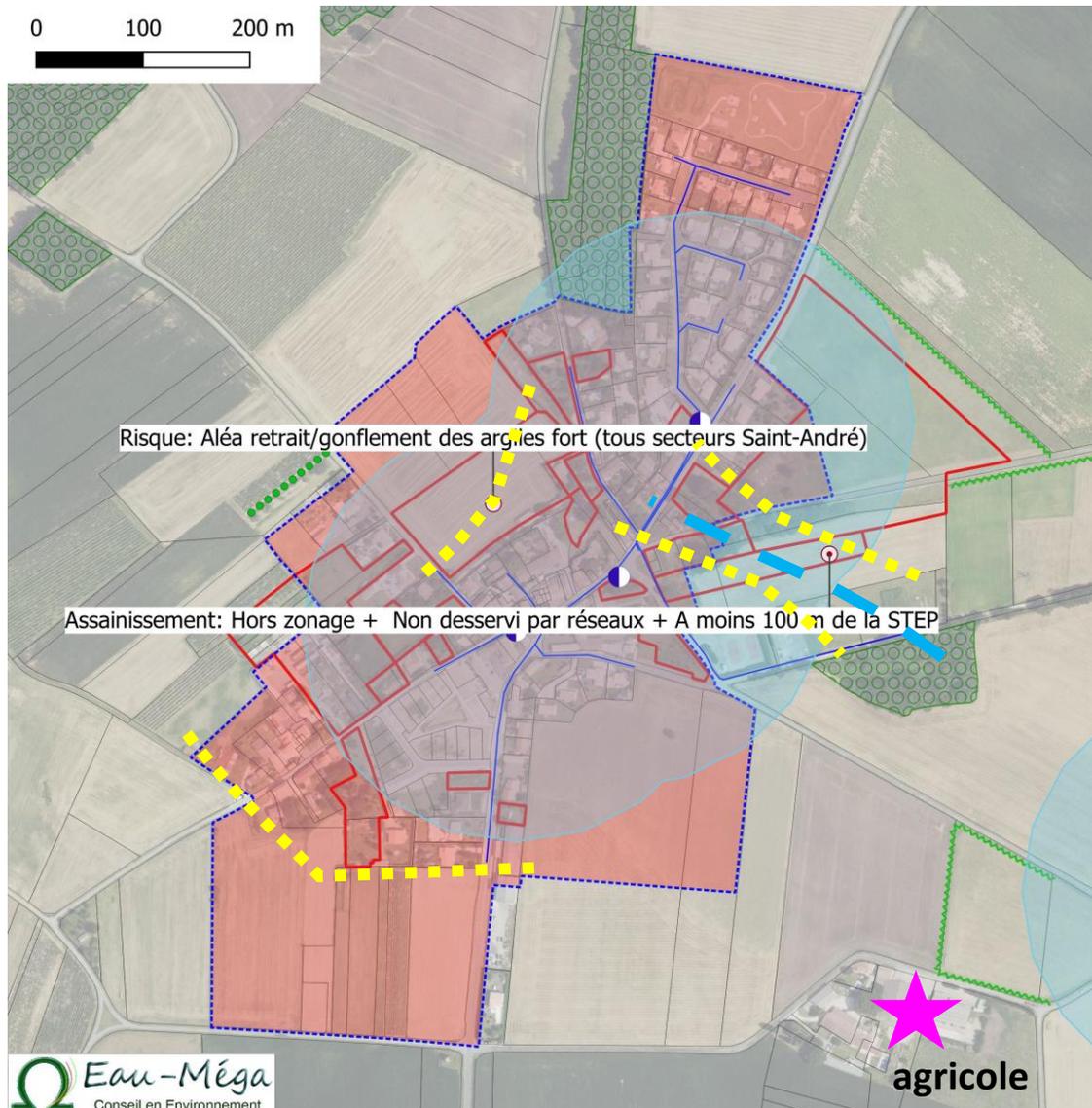
METHODE

1- IDENTIFICATION DES ESPACES RESIDUELS NON BATIS NON AMENAGES

Types de « dents creuses » ou résiduels :



2 – REPERAGE DES RISQUES ET CONTRAINTES



SAINT-ANDRE

Critères analysés :

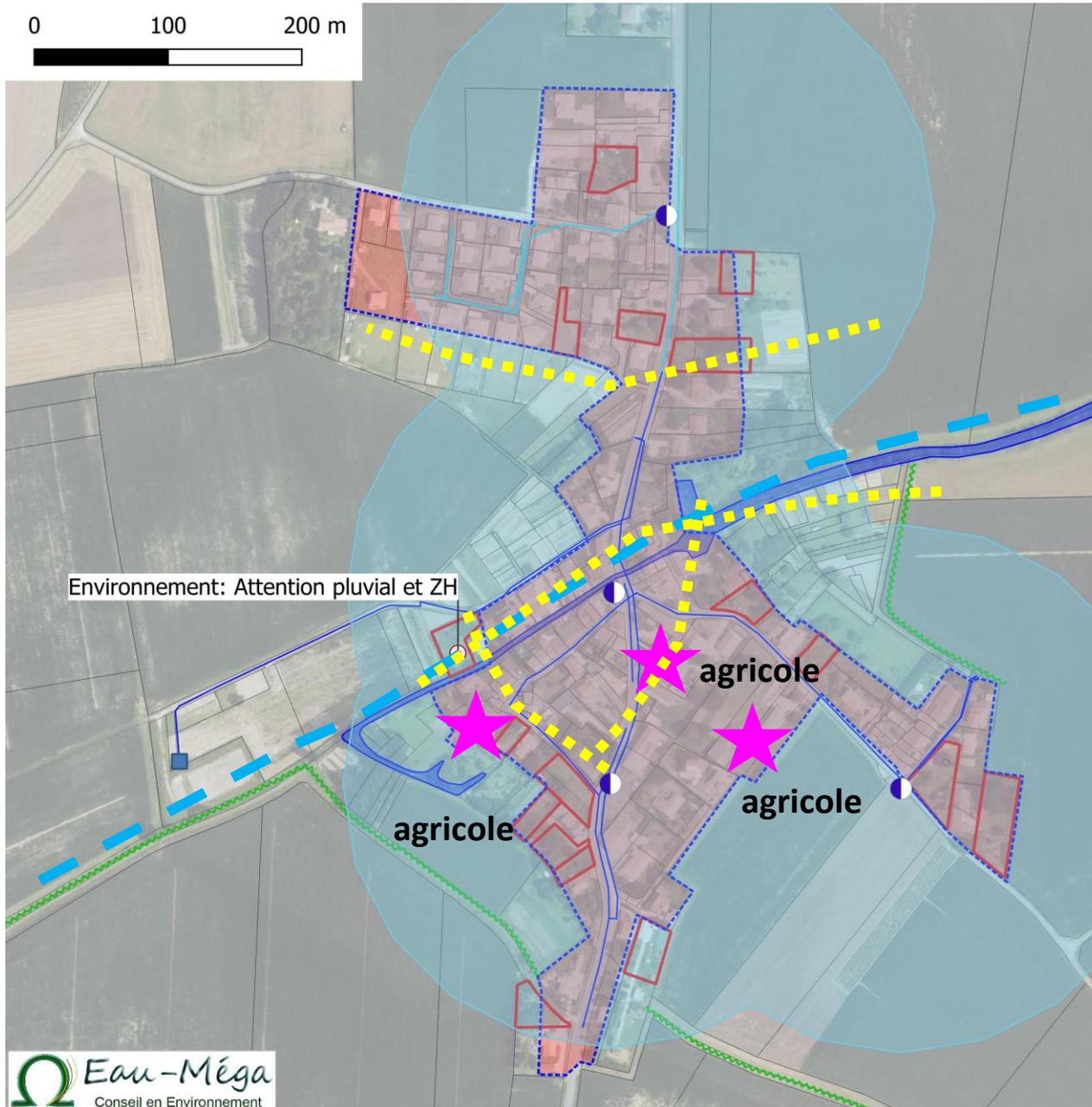
- Trame verte et bleue
- Zone humide
- Aléa retrait gonflement des argiles
- Aléa remontées de nappe (commune : fort)
- Risque inondation
- Assainissement collectif
- Défense incendie
- Proximité exploitation agricole

Collecte données assainissement non-collectif en cours

LEGENDE

- Potentiel résiduel
- ▨ EBC
- Alignement d'arbres
- ▨ Haies
- ▨ Zones humides SAGE
- Défense incendie
 - ▼ Aire d'aspiration permanente indisponible
 - Poteau incendie 100 disponible
 - Poteau incendie 100 indisponible
 - Poteau incendie 80 disponible
 - Réserve en eau alimentée disponible
 - Réserve en eau alimentée emploi restreint
 - Réserve en eau non alimentée disponible
 - Tampon 200m point d'eau incendie
- Assainissement
 - ▨ Zonage d'assainissement
 - Station
 - Conduite publique
 - Conduite privée

0 100 200 m



LE PONT

Critères analysés :

- Trame verte et bleue
- Zone humide
- Alea retrait gonflement des argiles
- Aléa remontées de nappe (commune : fort)
- Risque inondation
- Assainissement collectif
- Défense incendie
- Proximité exploitation agricole

Collecte données assainissement non-collectif en cours

LEGENDE

 Potentiel résiduel

 EBC

 Alignement d'arbres

 Haies

 Zones humides SAGE

Défense incendie

 Aire d'aspiration permanente indisponible

 Poteau incendie 100 disponible

 Poteau incendie 100 indisponible

 Poteau incendie 80 disponible

 Réserve en eau alimentée disponible

 Réserve en eau alimentée emploi restreint

 Réserve en eau non alimentée disponible

 Tampon 200m point d'eau incendie

Assainissement

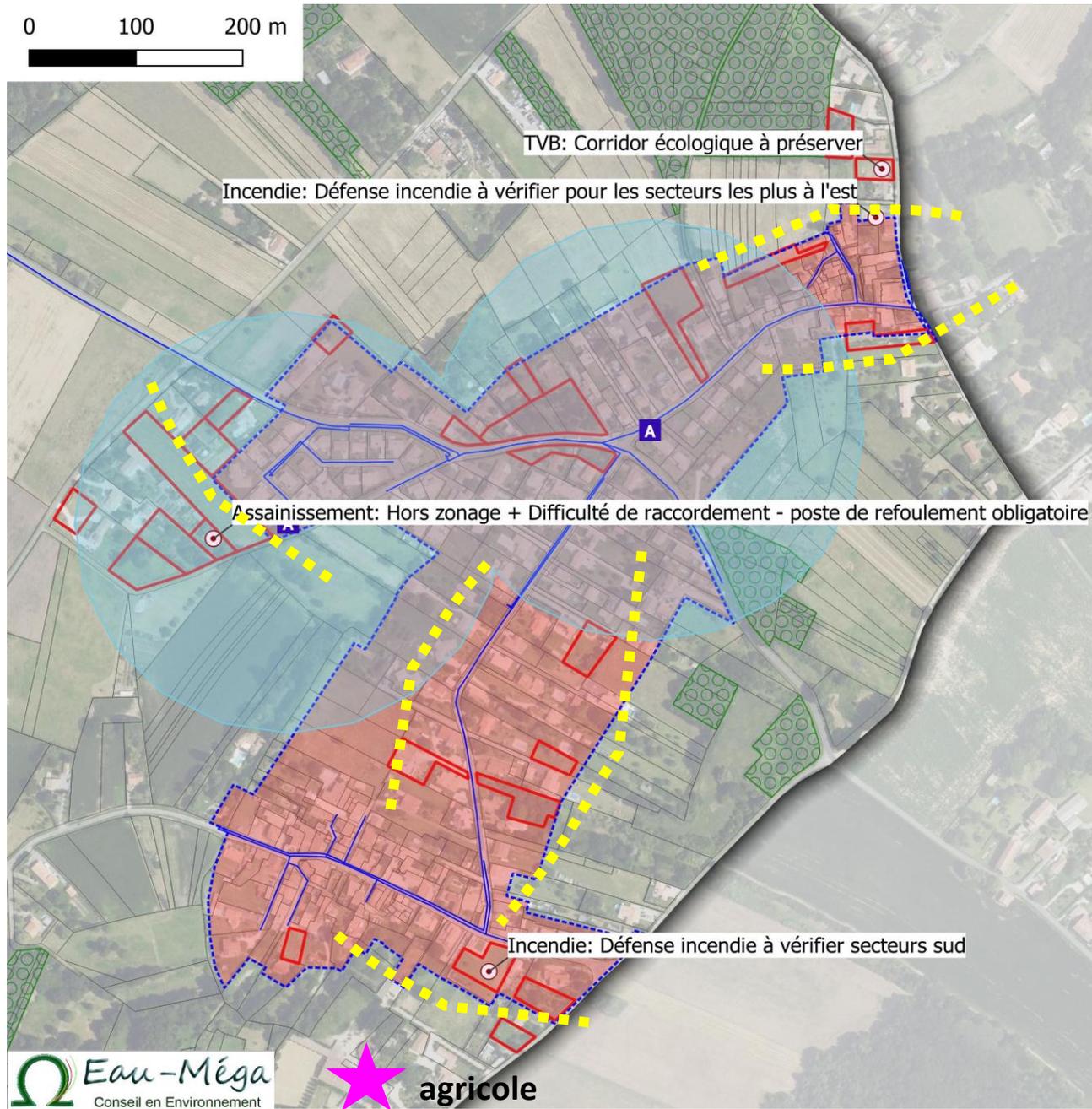
 Zonage d'assainissement

 Station

 Conduite publique

 Conduite privée

0 100 200 m



TOULON

Critères analysés :

- Trame verte et bleue
- Zone humide
- Aléa retrait gonflement des argiles
- Aléa remontées de nappe (commune : fort)
- Risque inondation
- Assainissement collectif
- Défense incendie
- Proximité exploitation agricole

Collecte données assainissement non-collectif en cours

LEGENDE

- Potentiel résiduel
- EBC
- Alignement d'arbres
- Haies
- Zones humides SAGE

Défense incendie

- Aire d'aspiration permanente indisponible
- Poteau incendie 100 disponible
- Poteau incendie 100 indisponible
- Poteau incendie 80 disponible
- Réserve en eau alimentée disponible
- Réserve en eau alimentée emploi restreint
- Réserve en eau non alimentée disponible
- Tampon 200m point d'eau incendie

Assainissement

- Zonage d'assainissement
- Station
- Conduite publique
- Conduite privée

CHAGNECHET CHAILLOUX

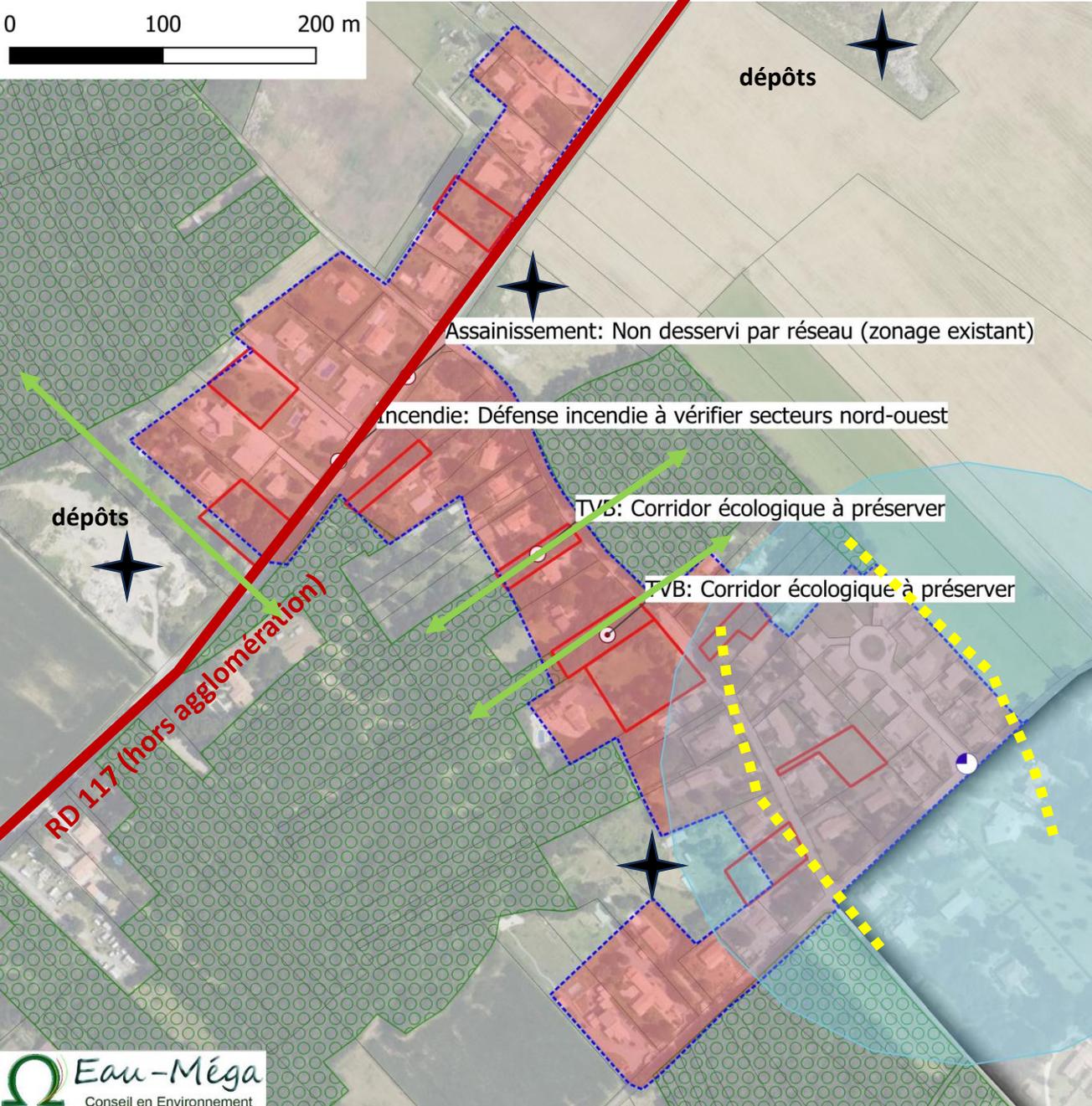
Critères analysés :

- Trame verte et bleue
- Zone humide
- Aléa retrait gonflement des argiles
- Aléa remontées de nappe (commune : fort)
- Risque inondation
- Assainissement collectif
- Défense incendie
- Proximité exploitation agricole

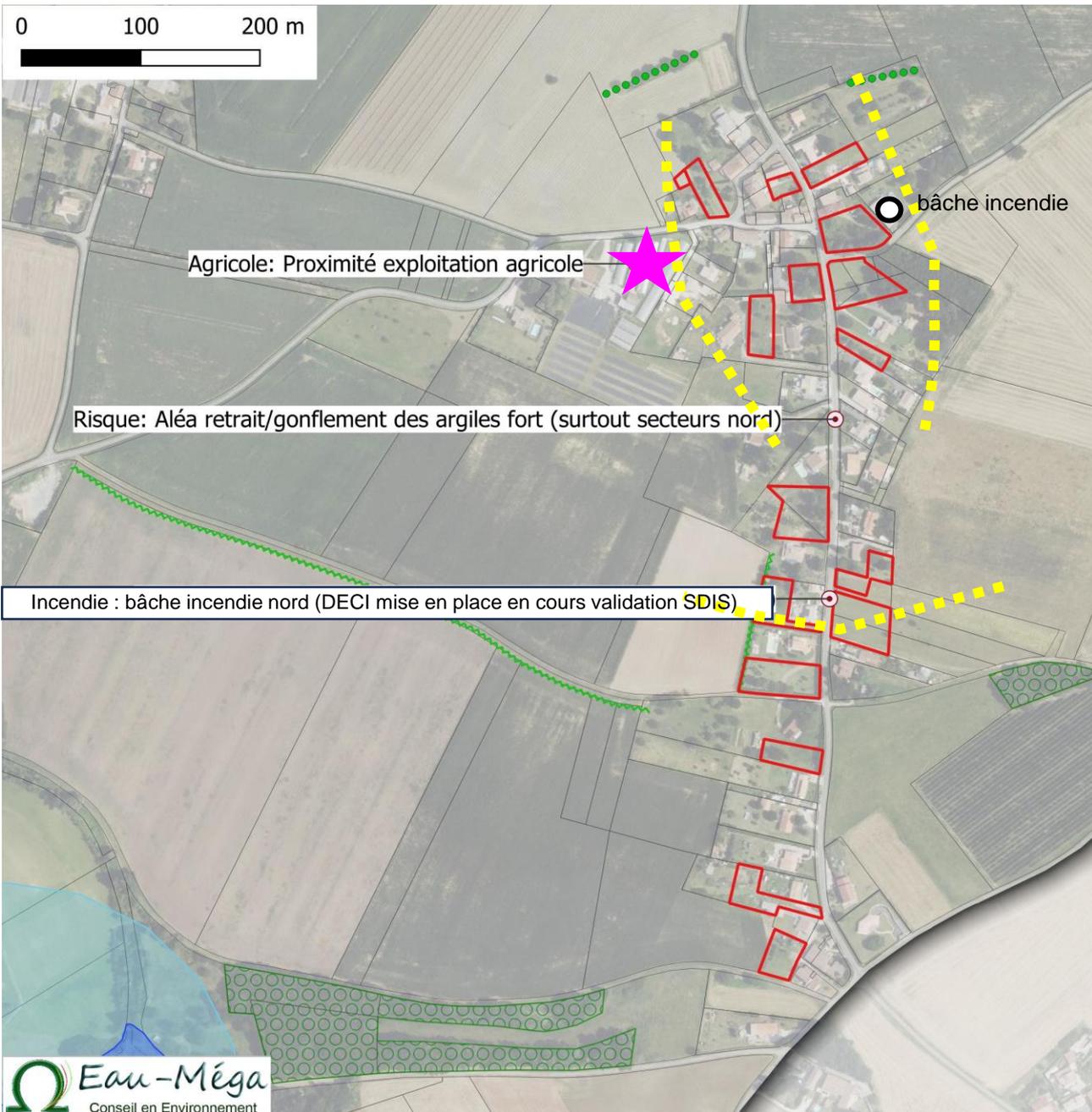
Collecte données assainissement non-collectif en cours

LEGENDE

- Potentiel résiduel
- EBC
- Alignement d'arbres
- Haies
- Zones humides SAGE
- Défense incendie**
 - Aire d'aspiration permanente indisponible
 - Poteau incendie 100 disponible
 - Poteau incendie 100 indisponible
 - Poteau incendie 80 disponible
 - Réserve en eau alimentée disponible
 - Réserve en eau alimentée emploi restreint
 - Réserve en eau non alimentée disponible
 - Tampon 200m point d'eau incendie
- Assainissement**
 - Zonage d'assainissement
 - Station
 - Conduite publique
 - Conduite privée
- Carrières / dépôts



0 100 200 m



CHEZ MAULIN

Critères analysés :

- Trame verte et bleue
- Zone humide
- Aléa retrait gonflement des argiles
- Aléa remontées de nappe (commune : fort)
- Risque inondation
- Assainissement collectif
- Défense incendie
- Proximité exploitation agricole

Collecte données assainissement non-collectif en cours

LEGENDE

- Potentiel résiduel
- ▨ EBC
- Alignement d'arbres
- ~ Haies
- Zones humides SAGE

Défense incendie

- ▼ Aire d'aspiration permanente indisponible
- Poteau incendie 100 disponible
- Poteau incendie 100 indisponible
- ◐ Poteau incendie 80 disponible
- Réserve en eau alimentée disponible
- Réserve en eau alimentée emploi restreint
- Réserve en eau non alimentée disponible
- Tampon 200m point d'eau incendie

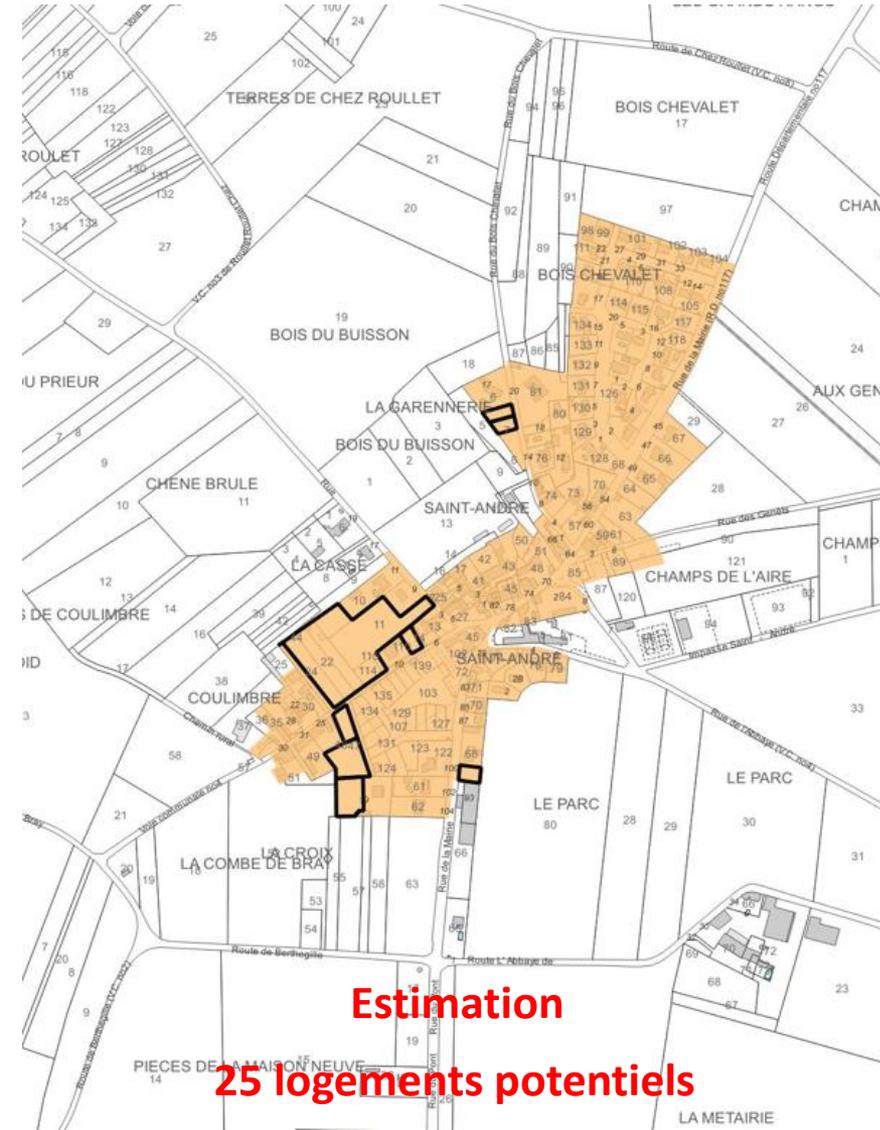
Assainissement

- ▨ Zonage d'assainissement
- Station
- Conduite publique
- Conduite privée

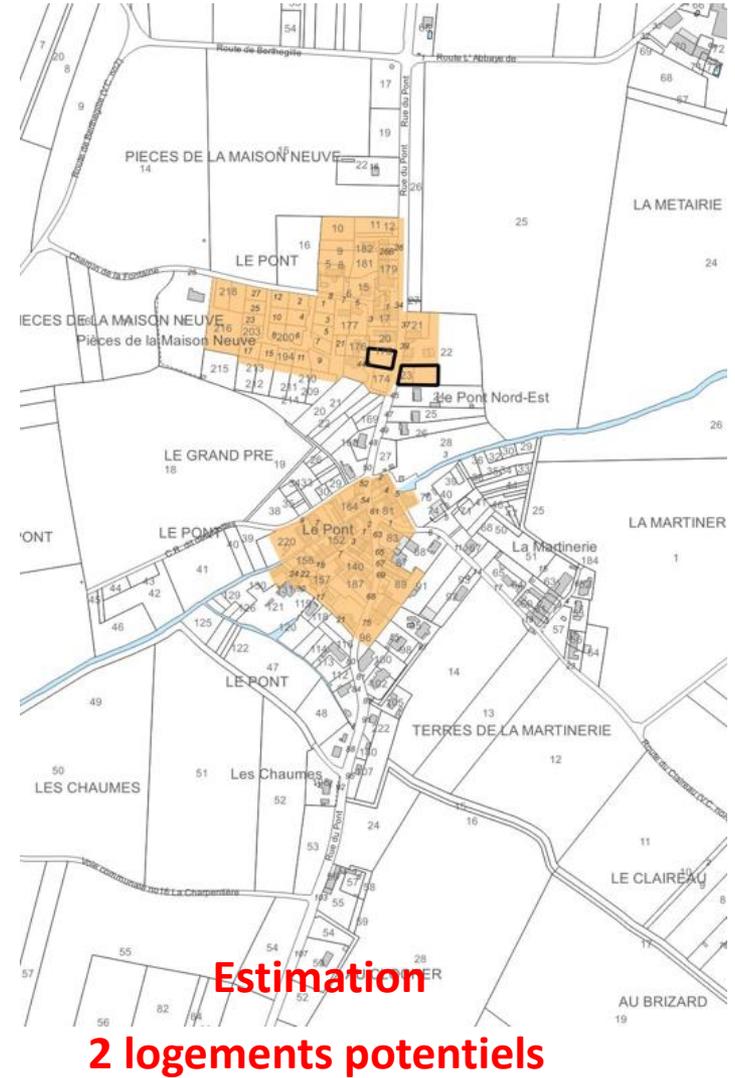
METHODE

3 – REQUALIFICATION DES ENVELOPPES URBAINES CONSTRUCTIBLES (pour de nouveaux logements)

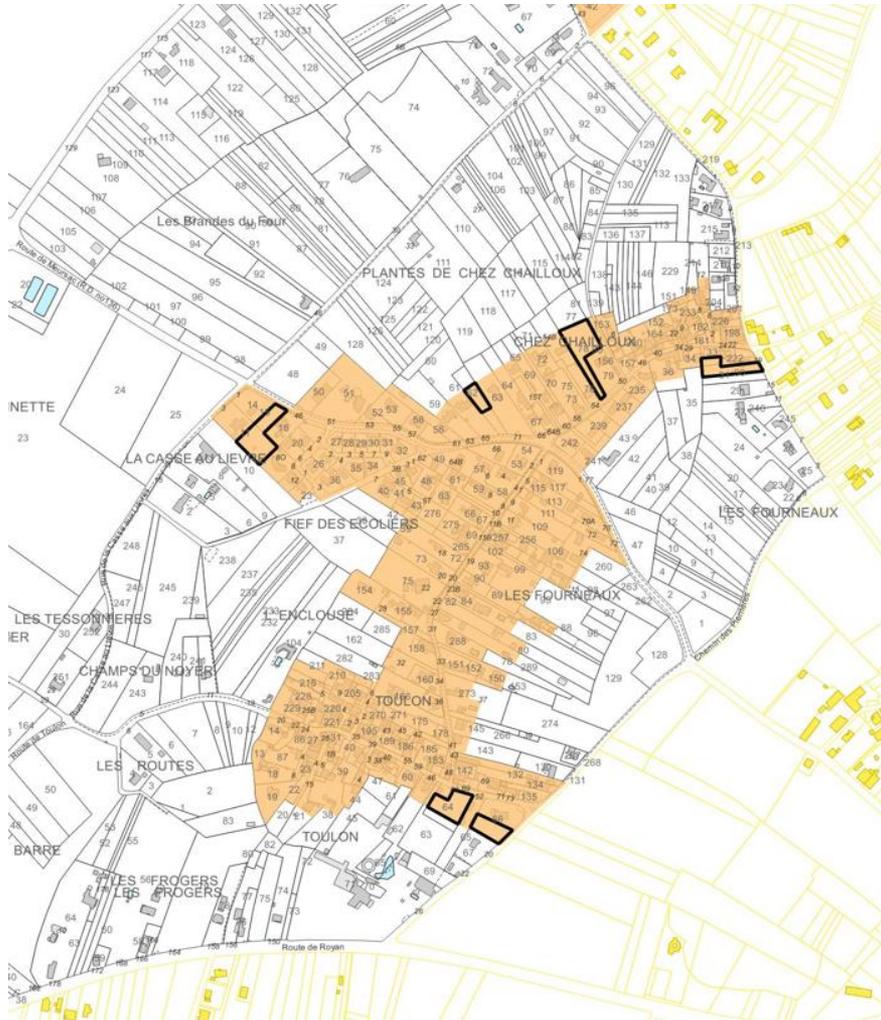
SAINT ANDRE



LE PONT

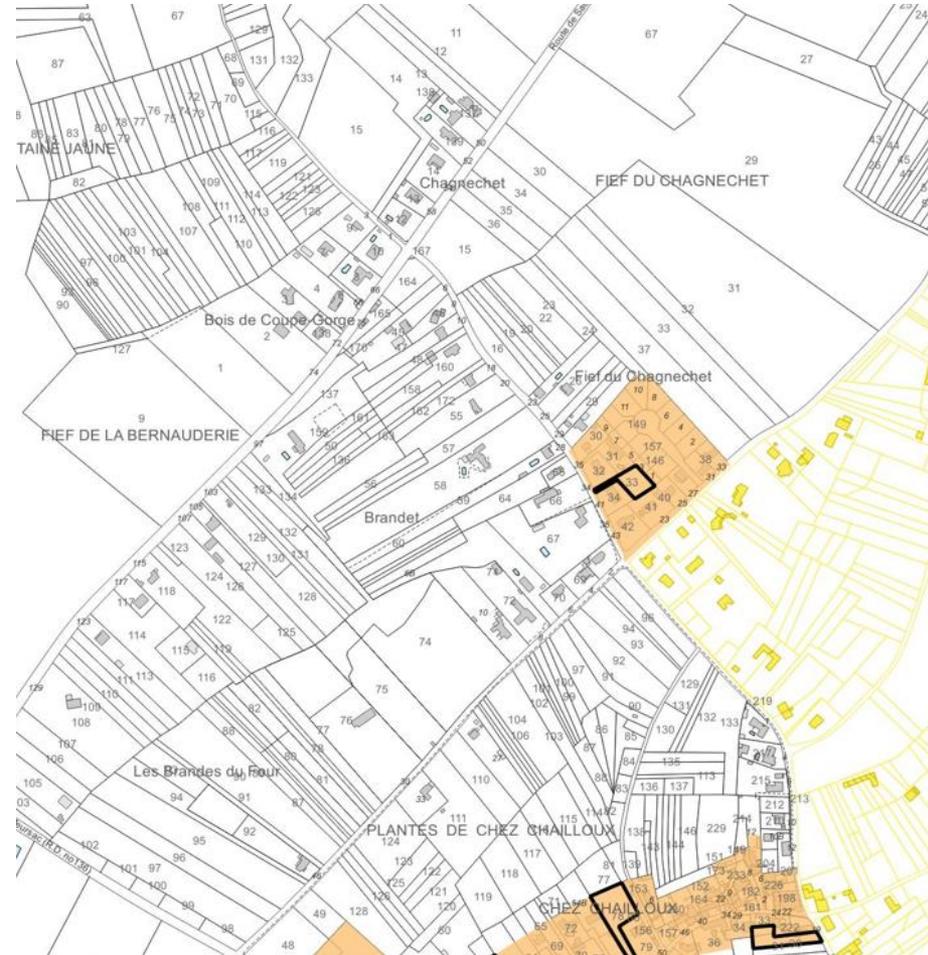


TOULON / CHEZ CHAILLOUX



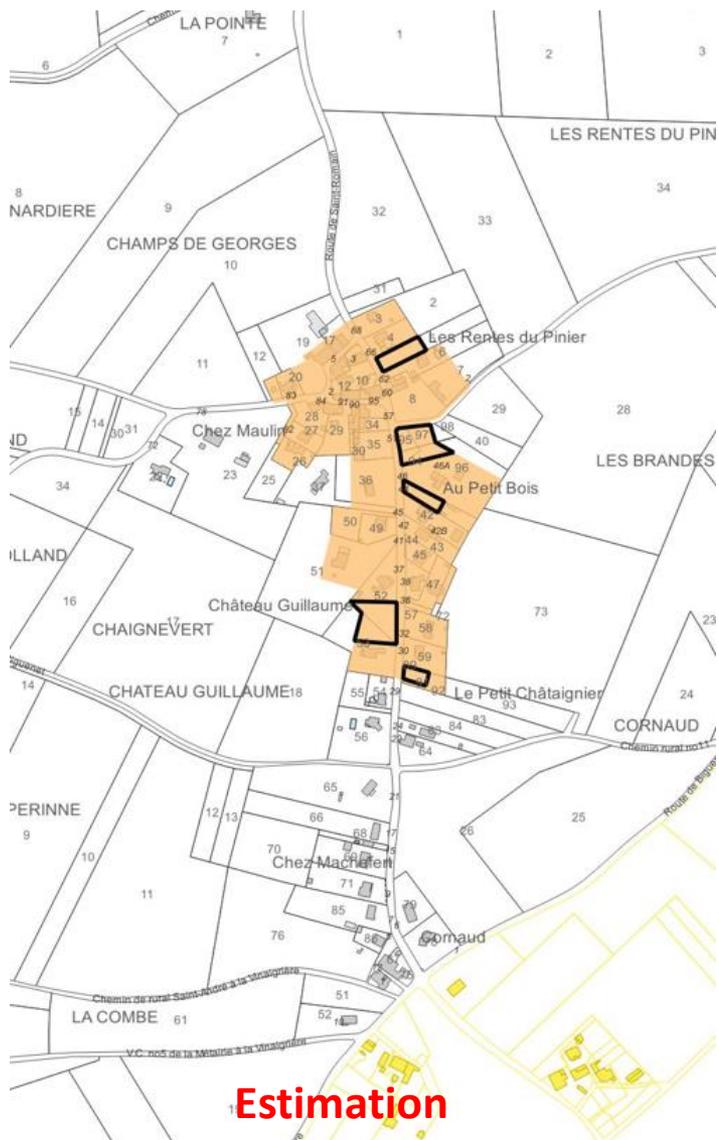
Estimation
7 logements potentiels

CHAGNECHET/BOIS COUPE GORGE



Estimation
1 logement potentiel

CHEZ MAULIN



Estimation

6 logements potentiels

METHODE

4- BILAN DES CAPACITÉS EN ACCUEIL DE LOGEMENTS ESTIMATION DU NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

Bilan au 15 avril 2023

- **41 logements potentiels dans les espaces résiduels des zones maintenues constructibles au projet de PLU révisé**

Dont,

- 25 dans le bourg St André
- 16 dans les autres villages

Tout ne sera pas forcément construit dans les 10 ans à venir...

**On peut estimer que le 1/3 du potentiel ne sera pas construit soit 14 logements
(33 % de 41 logts)**

Bilan minoré après prise en compte de la rétention ou dureté foncière

- **environ 27 logements dans les 10 ans (41-14)**



Le PADD débattu en CM du 13/11/2023

AXE 1 - PRÉSERVER 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
 - Les combes et vallons boisés
 - Les ensembles urbanisés « anciens »
- **Assurer des continuités entre l'espace agricole et le tissu urbain et gérer les interfaces entre l'urbain et l'agricole**

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



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

- **Garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local**
- **Permettre le changement de destination, en habitations, d'anciens bâtiments agricoles à valeur patrimoniale**
- **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**
- **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**

AXE 2 - PRÉSERVER LA QUALITÉ 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) :**
 - boisements, haies,
 - milieux ouverts agricoles
 - zones humides notamment le long des cours d'eau et à proximité du marais de la Seudre
 - cours d'eau et canaux

- **Accompagner les futures opérations d'urbanisation autour du bourg de Saint-André en s'appuyant sur le réseau végétal (haies, bois...)**



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**
- **Lutter contre les risques liés à l'eau**
- **Limiter l'exposition de biens ou de populations nouvelles aux abords des infrastructures routières, installations classées et servitudes**
 - à proximité des installations de stockage de déchets inertes
 - aux abords de la canalisation de transport de gaz naturel
 - aux abords des axes routiers circulés (entrées de bourgs, traverses de villages, d'écarts bâtis ...)
- **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**



AXE 3 – CONFORTER LE BOURG PRINCIPAL DE SAINT-ANDRE, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES AUTRES BOURGS, HAMEAUX

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

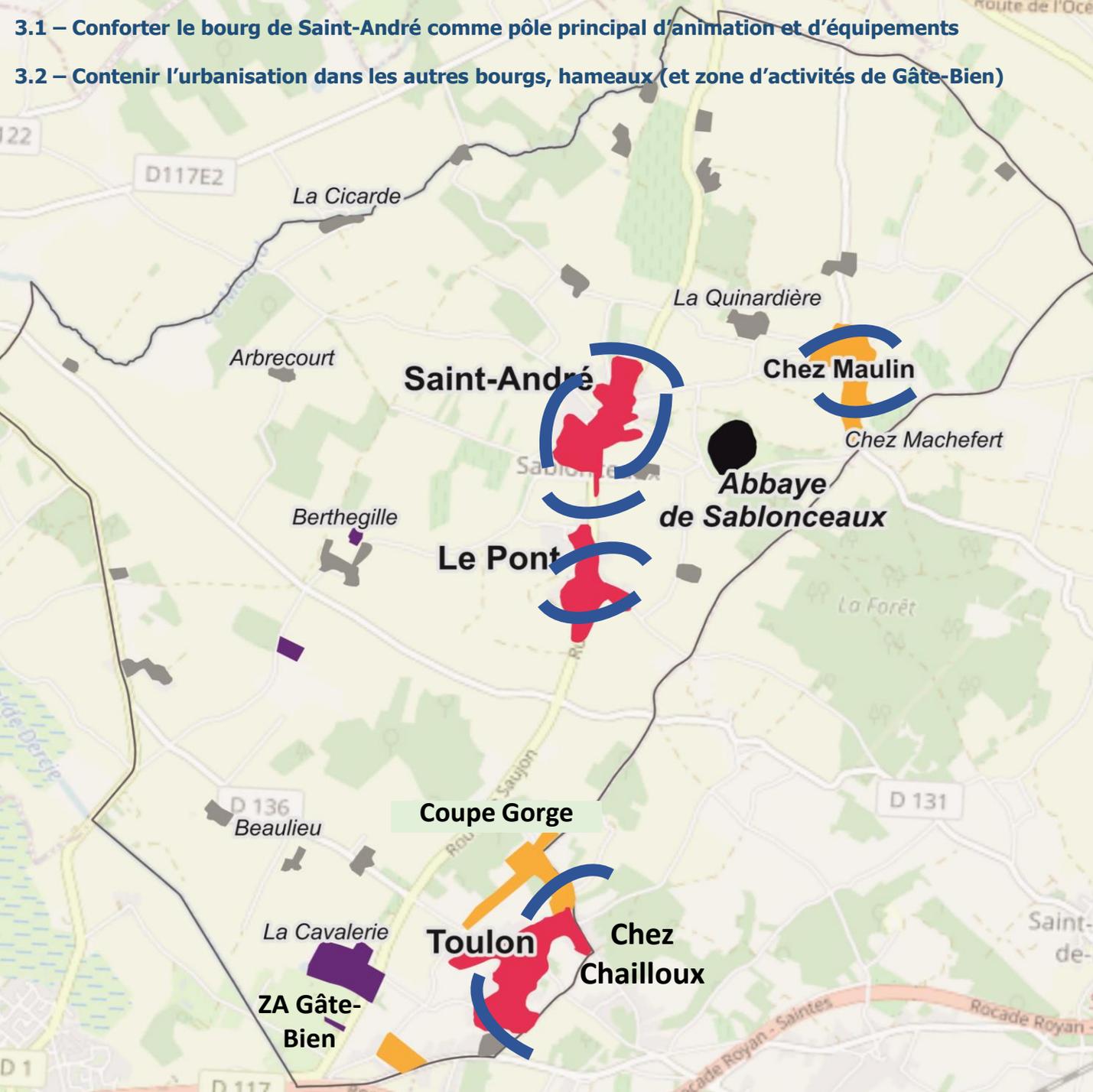
3.2 – Contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux et sur la zone d'activités de Gâte-Bien

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 poursuite des démarches et programmes de requalification et la densification du bourg de St-André.**
- **Un développement urbain maîtrisé et organisé 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 mesurée du bâti existant des hameaux** (réfection, extension limitée, annexes, changement de destination)

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

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



Une commune rurale organisée autour d'un réseau de bourgs/village, hameaux, écarts bâtis

1 site historique exceptionnel : l'Abbaye

1 bourg « principal » Saint André qui concentre les équipements

2 autres bourgs

- Le Pont
- Toulon / Chez Chailloux

Un village : Chez Maulin

1 zone d'activités au sud

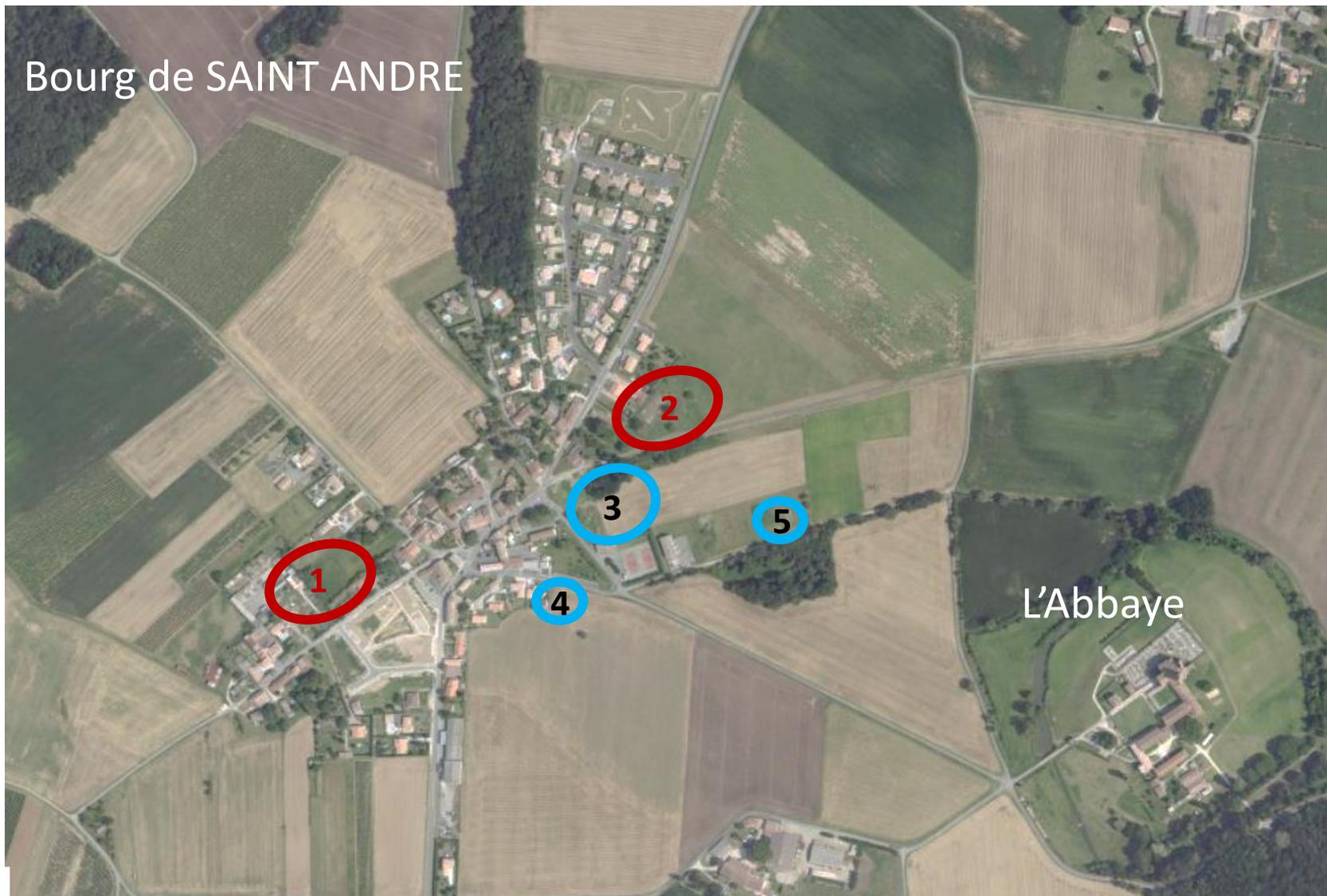
-  Bourgs
-  Village, écarts, quartiers résidentiels
-  Hameaux agricoles
-  Site de l'abbaye
-  Zone d'activités

AXE 4 – REDÉFINIR ET ORGANISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR MAINTENIR ET RENOUELER 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

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 et en friche du bourg principal**
- **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 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 »)**
- **Permettre une diversité de typologies de logements (locatifs, en accession, dans l'ancien ou le neuf...)**

Bourg de SAINT ANDRE



1- secteur habitat « Coulimbre »
(friches, fonds de jardins)

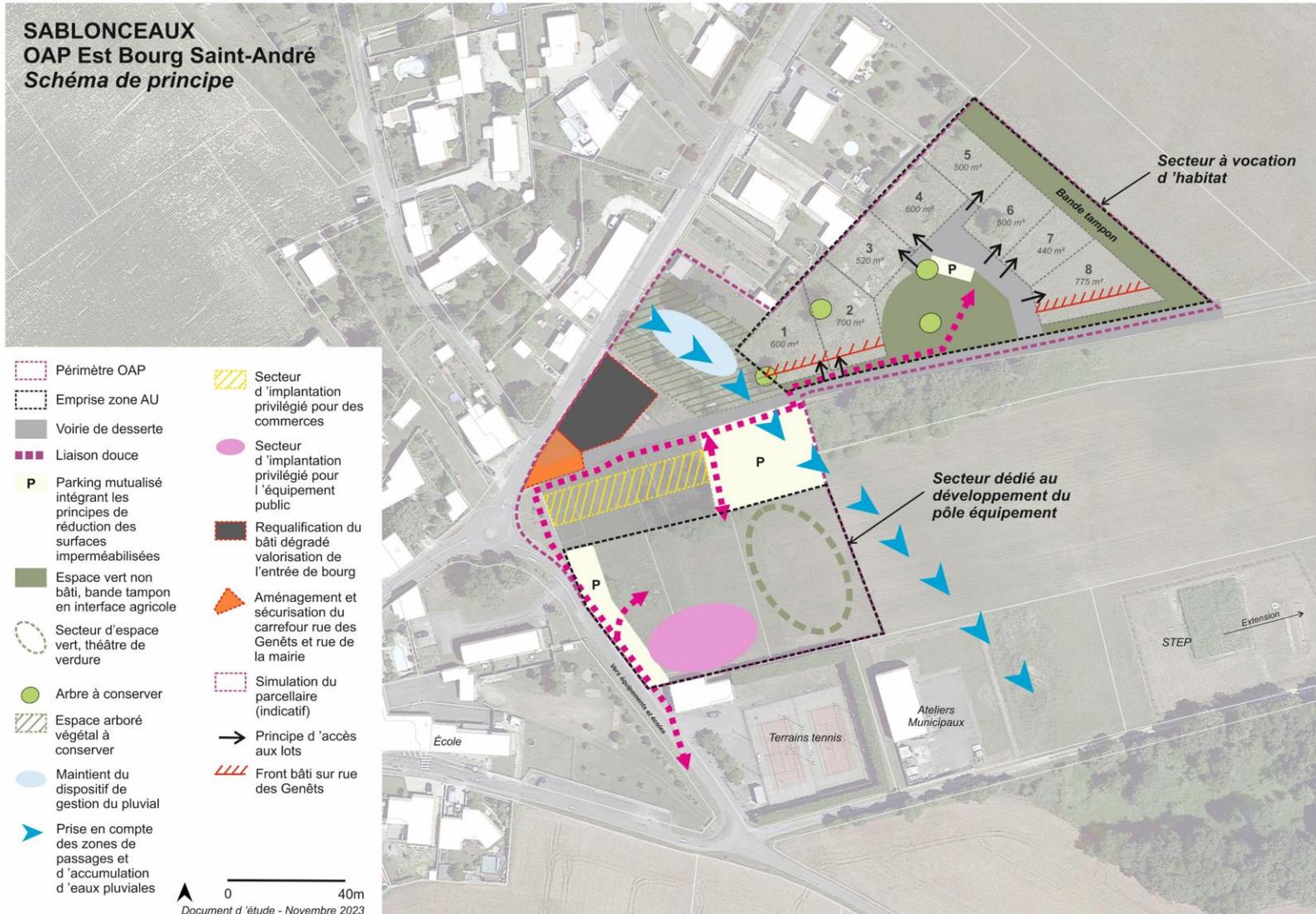
2- secteur habitat « rue des Genêts »

3- projet salle polyvalente

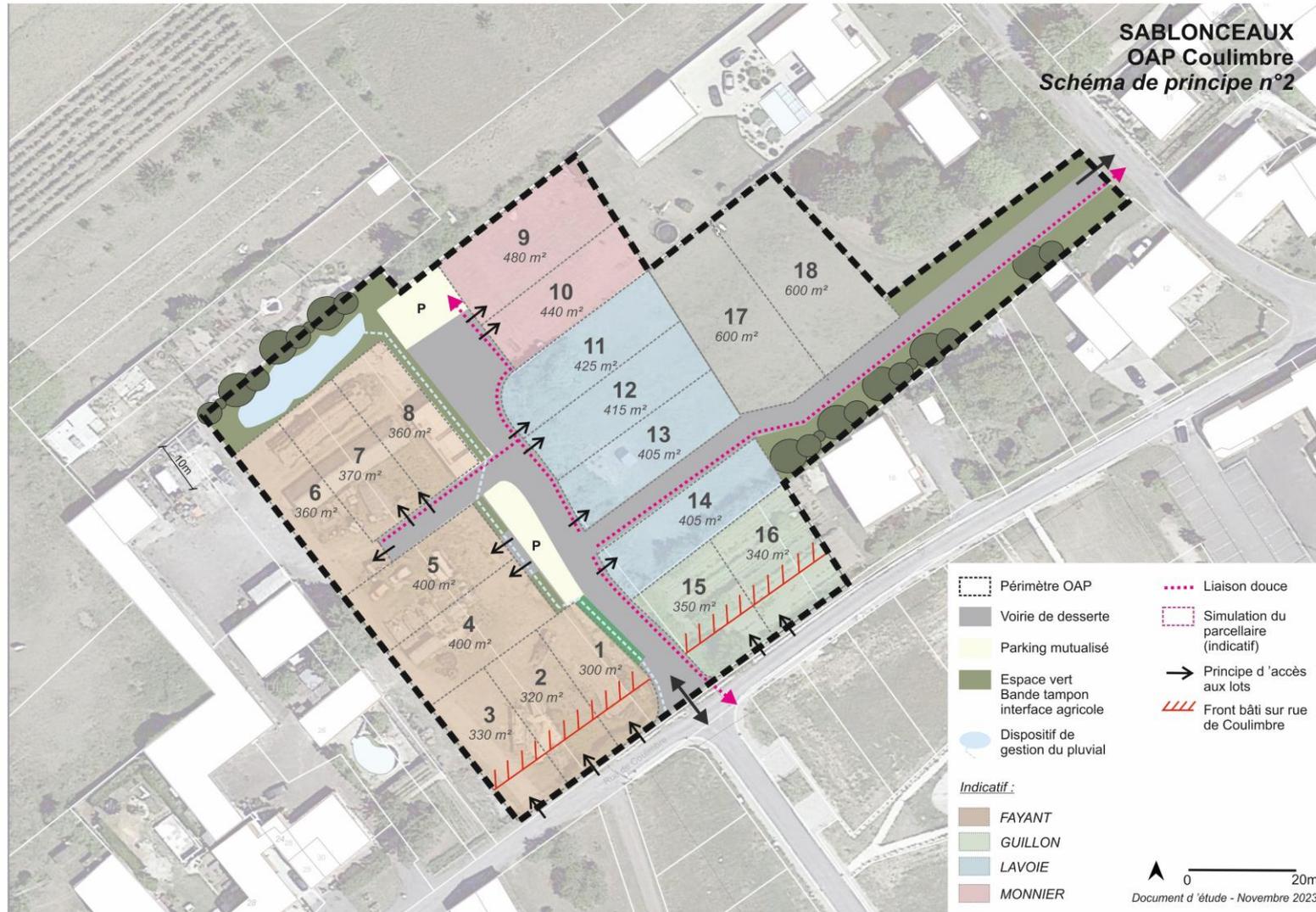
4- projet parking école

5- extension STEP

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



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



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.

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 l'extension des habitations existantes et annexes limitées**
- **Prévoir quelques possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles en logements 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

- **Des commerces et activités génératrices d'animation et de revitalisation du bourg principal**, attractives pour les habitants et pour les visiteurs de l'Abbaye
- La **reconquête du parc vacant du bourg** pour l'accueil d'activités ou de services (déplacement de la Mairie, aménagement d'une micro-crèche...)
- **Des espaces dédiés aux équipements d'intérêt collectif**, notamment : salle polyvalente, parkings, extension de l'école...
- **Encadrement des activités potentiellement génératrices de nuisances**,

5.2 - Soutenir les activités de la zone artisanale de Gâte Bien (sans extension)



5.3 – Maîtriser la dispersion des activités (dont artisanales) sur le reste du territoire



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



AXE 6 - PRÉSERVER LA QUALITÉ AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR ÉVOLUTION DANS UNE DÉMARCHE QUALITATIVE

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

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



AXE 7 - VALORISER LE POTENTIEL D'ATTRACTIVITÉ 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

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

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



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

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 »

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

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

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

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

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

Vos questions, vos propositions ?

Nous vous écoutons !

Nous vous apportons explications et réponses

