COMMUNE DE SABLONCEAUX

Plan Local d'Urbanisme

1.RAPPORT DE PRÉSENTATION

DOSSIER D'ARRET

Conseil Municipal du 28 Juillet 2025

Vu pour être annexé à la délibération du 28/07/2025



Le Maire,
Lysiane GOUGNON



Gheco
Urbanisme

Eau-Méga
Conseil en Environnement

Table des matières

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 8
I. La situation géographique et administrative 9
I.1. La situation géographique 9
I.2. La situation administrative 10
I.3. Une commune au carrefour d'intercommunalités, sur l'axe Royan/Saujon/Saintes 10
II. Les évolutions sociodémographiques 12
II.1. L'évolution et la structure de la population 12
II.2. La répartition des habitants sur la commune 19
II.3. Les hypothèses d'évolution démographique inscrites au SCOT CARA 20
II.4. Les hypothèses d'évolution démographique sur Sablonceaux 20
ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES - POPULATION 24
III. L'habitat : situation, typologie et évolutions 25
III.1. Le parc de Logements 25
III.2. Les caractéristiques et la typologie des logements 27
III.3. Le rythme de construction – logements autorisés, logements commencés 28
III.4. La politique urbaine et foncière de la commune 29
III.5. Les logement spécialisés – l'accueil des gens du voyage 29
III.6. Le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 (CARA) 29
ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : HABITAT 31
IV. Les activités économiques 32
IV.1. L'agriculture 32
ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE AGRICOLE 40
IV.2. Les activités commerciales, artisanales et industrielles 41
IV.3. La zone d'activités ZAE de Gâte Bien 44
ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : COMMERCE-ARTISANAT 48
IV.4. L'activité touristique 49
ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : TOURISME 51
IV.5. Les carrières et les centres de déchets inertes 52
ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : ACTIVITES DE CARRIERES ET CENTRES DE DECHETS INERTES 53
V. Les équipements et services 54
V.1. Les équipements scolaires et liés à l'enfance 54
V.2. Les équipements et services de santé ou à vocation sociale 55
V.3. Les équipements culturels, sportifs et de loisirs 55
V.4. Les équipements techniques liés aux réseaux 55
V.5. Les projets d'équipements d'intérêt collectif 55
ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES - EQUIPEMENTS 56
VI. Les déplacements et mobilités 57
VI.1. La desserte 57
VI.2. Les transports en commun 57
VI.3. Les déplacements « doux » 58
VI.4. L'équipement automobile des ménages – moyens de transport pour aller travailler 59

VI.5. Le stationnement – inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités 60
VI.6. Projets de parkings et d'améliorations de carrefours 60
ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : DEPLACEMENTS MOBILITES 61
TOME II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 62
I. Le milieu physique 63
I.1. Climat et végétation 63
I.2. Relief 63
I.3. Géologie 64
I.4. Hydrographie 65
I.5. Hydrogéologie 66
I.6. Zonages réglementaires liés à l'eau 66
I.7. Occupation du sol 67
II. Le milieu naturel 68
II.1. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel 68
II.2. Diagnostic écologique ciblé 82
II.3. Zones humides 103
II.4. Trames vertes et bleues 105
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES 111
III. Le paysage 113
III.1. Principe d'analyse et éléments de compréhension du paysage 113
III.2 les paysages fondamentaux de la vallée de la Seudre 113
III.3 Les spécificités paysagères de la commune 114
III.4 Développement urbain et paysages 121
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : LE PAYSAGE 125
IV. Le patrimoine architectural et culturel 127
IV.1 Le patrimoine protégé au titre des monuments historiques classés 127
IV.2 Le patrimoine protégé au titre des monuments historiques sur les communes voisines 129
IV.3 Les éléments de patrimoine bâti, architectural, culturel 130
IV.4. Le patrimoine archéologique 132
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL 134
V. Risques et nuisances 136
V.1. Les arrêtés de catastrophes naturelles 136
V.2. Les risques naturels 137
V.3. Les risques technologiques et sanitaires 141
V.4. Les nuisances sonores des infrastructures routières 143
V.5. Qualité de l'air et pollutions atmosphériques 144
V.6. La pollution lumineuse 146
V.7. Des quartiers résidentiels développés sur des secteurs sensibles et contraints : Chagnechet/Coupe Gorge - Champs de l'Ormeau/Les Frogers 148
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – LES RISQUES 152
VI. Réseaux et sources de pollutions 154
VI.1. Le réseau d'eau potable 154
VI.2. L'assainissement collectif 155

VI.3. L'assainissement non-collectif 157
VI.4. La gestion des eaux pluviales 158
VI.5. La défense incendie 162
VI.6. La collecte et le traitement des déchets 163
VI.7. Le développement des énergies vertes / renouvelables 164
VI.8. La desserte numérique 166
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RESEAUX 167
VII. Documents et programmes de portée supérieure et servitudes d'utilité publique 169
VII.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) 169
VII.2. Schéma de Cohérence territoriale – SCOT CARA 170
VII.3. Programme Local de l'Habitat (PLH) – projet arrêté le 25/03/2025 174
VII.4. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) 179
VII.5. SDAGE Adour-Garonne 179
VII.6. SAGE Seudre 180
VII.7. PGRI Adour-Garonne 181
VII.8. Directive relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement 181
VII.9. Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) 183
VII.10. Les Servitudes d'utilité publique 184
TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR 187
I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 188
I.1. Consommation d'espaces sur 10 ans avant la Loi Climat : « temps 1 » entre 2011 et 2021 188
I.2. Consommation d'espaces NAF depuis la Loi Climat : « temps 2 » entre 2021 et 2025 191
I.3. Consommation d'espaces NAF depuis 10 ans (10 ans avant l'arrêt du PLU) 201
II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS 202
II.1. Repérage et caractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis 202
II.2. Capacité chiffrée potentielle de construction/densification 211
II.3 - Estimation corrigée - intégration d'un taux de dureté foncière » (rétention foncière, délais d'aménagement…) 216
II.4 - Les espaces ou bâtiments mutables 217
II.5 - Estimation du potentiel dans la zone d'activités ZAE de Gâte Bien 217
III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR 218
III.1. Bilan des zones à urbaniser du PLU en vigueur 218
III.2. Bilan du règlement écrit 219
III.3. Bilan des zonages du règlement graphique 220
III.4. Bilan des Orientations d'Aménagement 220
III.5. Bilan des emplacements réservés 220
TOME IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT 221
I LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS CORREPONDANTS 222
I.1 LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE 222
I.2. LES BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES « RESIDUELLES » 227
I.3. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS ECONOMIQUES – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 230
I.4. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS EN EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 231

II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU 233
II.1. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET DES OAP AU PLU REVISE 233
II.2. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 237
II.3. LES ORIENTATIONS DU PLU EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE CONSOMMATION D'ESPACES AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT ET DU PLH 2025/2030 239
III. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 244
III.1. LES OAP SECTORIELLES 245
III.2. LES OAP THEMATIQUES 250
TOME V. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE REGLEMENTAIRE 254
I. DELIMITATION DES ZONAGES 255
II. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU 287
III. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU 290
IV. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES 291
V. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 292
VI. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU 294
VII.1. Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du CU 294
VII.2 Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du CU 295
VII. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU 297
VII.1 – Les zones humides protégées 298
VII.2 – Les cours d'eau, les fossés 299
VII.3 – Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales, les axes de ruissellement 299
VII.4 – Les haies 300
VIII. LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 du CU 301
IX. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION IDENTIFIES EN ZONES A AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11, 2° DU CU 302
TOME VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 304
I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 305
II. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES 305
II.1. CATÉGORISATION DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES 305
II.2. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD 306
II.3. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES 306
III. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD 309
IV. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE . 311
IV.1. INCIDENCES DES ZONES « U » : SECTEURS UAa, UAb, UAe, ZONE UB ET SECTEUR UBp, ZONE UX ET SECTEURS UXa, UXc .. 311
IV.2. INCIDENCES DES ZONES « AU » : SECTEURS AU1, AU2 ET AUe 321
IV.3. INCIDENCES DES ZONES « A » : ZONE A, SECTEURS Ap, Ae, STECAL Ax (1 A 5) ET At 330
IV.4. INCIDENCES DES ZONES « N » : ZONE N, SECTEURS Nc, Nca, Np, STECAL Na 338
IV.5. INCIDENCES DU PLU REVISE SUR LE RESEAU NATURA 2000 346
TOME VII. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 347
I. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT CARA APPROUVE LE 18/12/2024 349
II. COMPATIBILITE AVEC LE PCAET DE LA CARA APPROUVÉ LE 19/10/2023 355

III. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT – PLH 2025/2030 – APPROUVÉ LE 25/03/2025 358

TOME VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 360

I. CADRAGE REGLEMENTAIRE 361

II. LES INDICATEURS DE SUIVI 361

TOME IX. RESUME NON TECHNIQUE 363

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 364

I.1. La situation géographique et administrative 364

I.2. Les évolutions démographiques 365

I.3. L'habitat 367

I.4. L'économie 368

I.5. Equipements 377

I.6. Déplacements et mobilités 379

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 381

II.1. Milieu physique 381

II.2. Milieu naturel 382

II.3. Le paysage 390

II.4. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique 395

II.5. Risques et nuisances 398

II.6. Réseaux et sources de pollution 409

III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR 416

III.1. Consommation des espaces NAF 416

III.2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis 428

III.3. Bilan du PLU en vigueur 434

IV. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS 436

IV.1. Hypothèses de croissance et besoins en logements sur la période 2025-2035 436

IV.2. Les besoins en surfaces constructibles pour l'habitat en sus des zones « résiduelles » 437

IV.3. Les besoins en matière d'évolutions économiques – explication des choix retenus 438

IV.4. Les besoins en matière d'évolutions en équipements – explication des choix retenus 439

V. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT 441

V.1. Le PADD 441

V.2. Traduction des orientations du PADD au PLU 442

V.3. Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière : 445

V.4. Les OAP 447

VI. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE 456

VI.1. Définition des zones et secteurs 458

VI.2. Justification des zones U et AU 468

VI.3. Prise en compte des activités agricoles au plu 469

VI.4. Tableau des surfaces de zonages 470

VI.5. Justification des emplacements réservés 471

VI.6. Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du CU 473

VI.7. Les éléments identifiés au titre de l'article l.151-23 du cu 475
VI.8. Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU 476
VI.9. Les bâtiments pouvant changer de destination identifies en zone A au titre de l'article L.151-11, 2° du CU 477
VII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 478
VII.1. Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD 478
VII.2. Incidences de la révision du PLU sur les composantes environnementales, zone par zone 480
VIII. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE 485
VIII.1. Compatibilité avec le SCOT CARA approuvé 12/2024 485
VIII.2. Compatibilité avec le PCAET CARA approuvé le 19/10/2023 492
VIII.3. Compatibilité avec le projet de programme local de l'habitat – PLH 2025/2030 495
IX. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 496

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. La situation géographique et administrative

I.1. La situation géographique



Source : Fond de plan OpenStreetMap.France

Région : Nouvelle-Aquitaine
Département : Charente-Maritime
Arrondissement : Saintes
Intercommunalité : Communauté d'agglomération Royan Atlantique

Localisée dans la frange continentale de la côte de Beauté, en marge des grandes champagnes agricoles et viticoles de la Saintonge, cette commune rurale appartient au bassin de vie de Saujon et à la sphère d'influence urbaine de Royan.

Elle est située à proximité de trois pôles départementaux : Rochefort (28km) et la Rochelle (60km) au nord, Saintes (22 km) à l'est et Royan (20 km) au sud-ouest.

La commune est desservie par :
La RN150 (axe Royan-Saintes) au sud.
La RD117 (axe nord-sud Saujon-Nancras)
La RD131 (axe est-ouest Le Gua-St Romain-de-Benet)

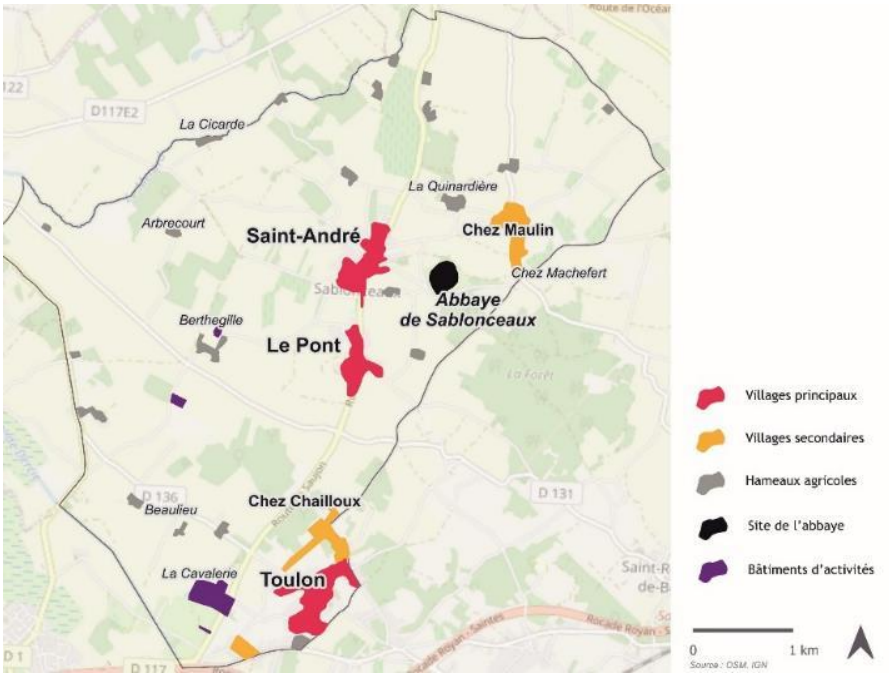
La commune est à l'interface entre la Communauté d'agglomération Royan Atlantique, de la communauté de commune du Bassin de Marennes, communauté de commune Cœur de Saintonge.

La commune est caractérisée par une organisation urbaine structurée autour de villages principaux, secondaires et hameaux agricoles.

Villages principaux :
- Saint-André,
- Le Pont,
- Toulon,

Villages secondaires :
- Chez Chailloux,
- Chez Maulin

Hameaux agricoles principaux :
- Berthegille
- Arbrecourt
- La Quinardière
- La Paillerie
- La Figerasse



I.2. La situation administrative

La communauté d'agglomération de Royan Atlantique
La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), est créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001. Sablonceaux rejoint la CARA le 1er janvier 2013. La CARA compte 34 communes membres, pour une population permanente en 2019 de 83 661 habitants.

L'intercommunalité s'organise autour des quatre chefs-lieux de canton. Royan, principale pôle d'attraction du Pays, est très largement relayé par trois pôles secondaires : La Tremblade, Saujon et Cozes.

Différentes compétences ont été transmises à la CARA. Elles concernent principalement les secteurs de l'économie (dont le tourisme) et l'environnement.

Cette communauté d'agglomération participe au développement du territoire à l'aide de 19 commissions thématiques (eau, culture, tourisme, finances…) et applique les compétences suivantes :

Compétences obligatoires :
Développement économique,
Aménagement de l'espace communautaire,
Équilibre social de l'habitat,
Politique de la ville dans la communauté,

Compétences optionnelles :
Voirie et parcs de stationnement,
Assainissement,
Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
Eau potable,

14 compétences facultatives dans des thématiques variées comme la Lutte contre les nuisibles, les Activités nautiques, ou encore la Protection et valorisation des espaces naturels.



Source : agglo-royan.fr

Cet EPCI est particulièrement cohérent car il englobe les mêmes communes que le bassin de vie du Pays Royannais.

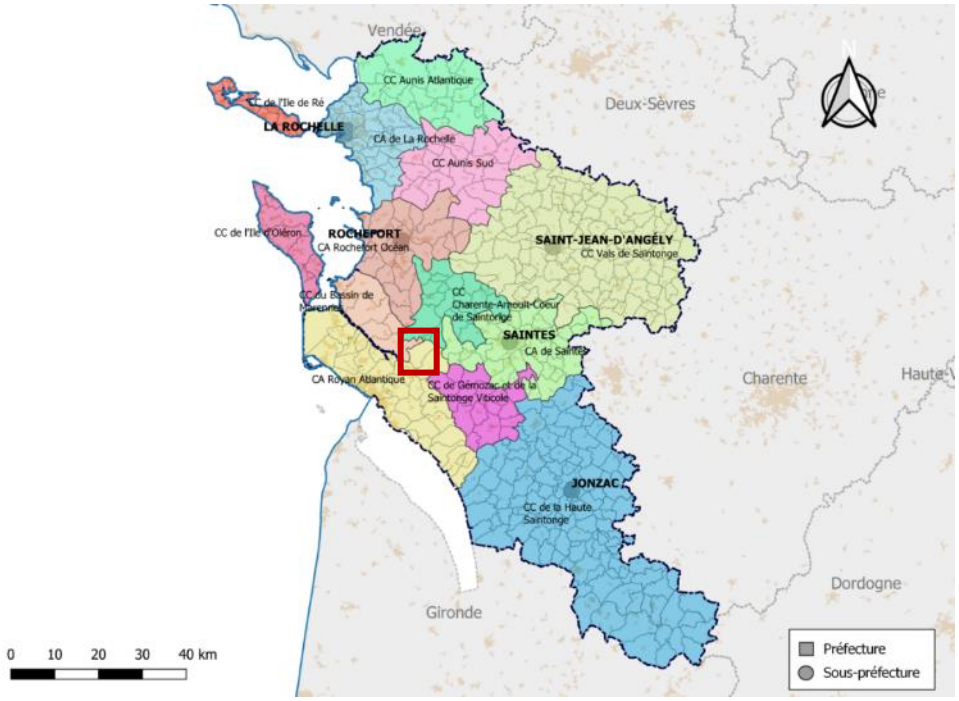
I.3. Une commune au carrefour d'intercommunalités, sur l'axe Royan/Saujon/Saintes

Sablonceaux est une commune rurale qui bénéficie de sa position géographique.

L'attractivité de la commune s'explique par le positionnement de la commune,

- **en couronne directe de Saujon : ses villages de Toulon et Chez Chailloux jouxtent Saujon**
- **en contact direct (au sud) de la RN150, axe Royan/Saujon/Saintes**
- **proche de la RD 733: axe Rochefort/Royan et de la RD 738 : axe Marennes/Saintes**
- **au carrefour de la CARA (pôle Royan) , du Pays Saintonge Romane (pôle Saintes) , de la CDC du Bassin de marennes (pôle Marennes) et de leurs emplois, équipements, services, commerces**

Sa proximité avec les pôle d'emplois, d'équipements et de services, son cadre de vie « rural » de qualité et le coût du foncier ont généré une demande en terrains et en logements, et donc des arrivées de populations régulières.



Le projet communal doit prendre en compte cette situation géographique en particulier son positionnement sur l'axe Royan/Saujon/Royan via la RN150, en considérant le potentiel d'attractivité de la commune en matière de logements et les enjeux en termes de déplacements.

La commune bénéficie de la proximité de Saujon et des axes routiers qui la connectent au pôles d'emplois, équipements, commerces…) de Saintes, Royan, Marennes, Rochefort…

Le développement résidentiel récent autour du centre bourg (route de Nancras, arrière mairie) et sur les villages au sud de la commune (le Pont, Toulon), traduisent bien la pression exercée sur le territoire.

La commune doit veiller à rééquilibrer son organisation territoriale pour éviter de devenir une commune « dortoir ». Pour cela le projet communal doit conforter prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans le bourg Saint André, pôle principal d'animation et d'équipement de la commune et contenir l'urbanisation des villages et hameaux.

II. Les évolutions sociodémographiques

II.1. L'évolution et la structure de la population

Echelle de la CARA

Source : SCOT CARA, rapport de présentation, 2024

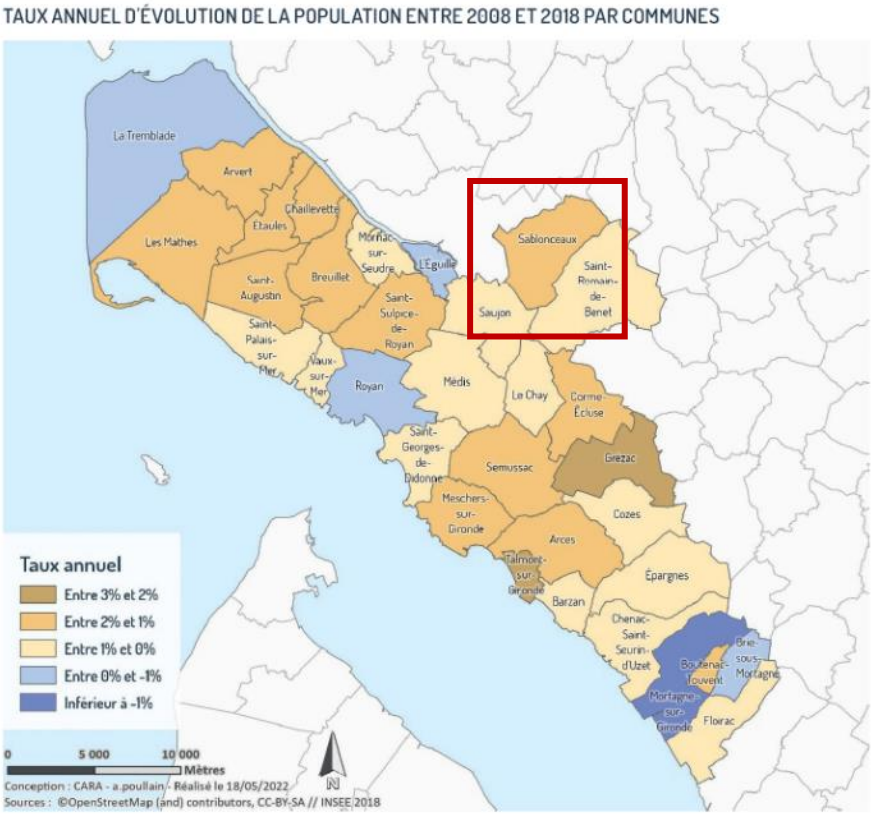
En 2018, la population de la CARA était de 83 171 habitants, soit 13 % de la population du département et 1,4 % de la population régionale. Depuis les années 1960, la population augmente progressivement : entre 1968 et 2018, la population, est passée de de 55905 à 83171 habitants, avec une augmentation significative depuis 30 ans.
Cette tendance suit la tendance départementale et régionale, mais de façon beaucoup plus marquée.

Si la population croit d'1 % en moyenne/an depuis 50 ans, trois périodes d'évolution se distinguent :

- de 1968 à 1990, la population croît de 0,7 % en moyenne par an. Cette croissance semble être moins importante que dans les autres territoires littoraux du référentiel qui présentent une augmentation moyenne de 1 % par an ;
- entre 1990 et 2008, la tendance démographique s'accélère et devient supérieure à celle du référentiel littoral. Le taux de croissance annuel est alors de 1,2 % (contre 1 % par an pour le référentiel littoral) ;
- entre 2008 et 2018, si l'augmentation continue, le rythme s'est légèrement ralenti avec un accroissement annuel moyen de nouveau de l'ordre de 0,7 %.

Cette dynamique positive se traduit différemment selon les niveaux d'armature et les communes du territoire ces 10 dernières années (2008-2018) :

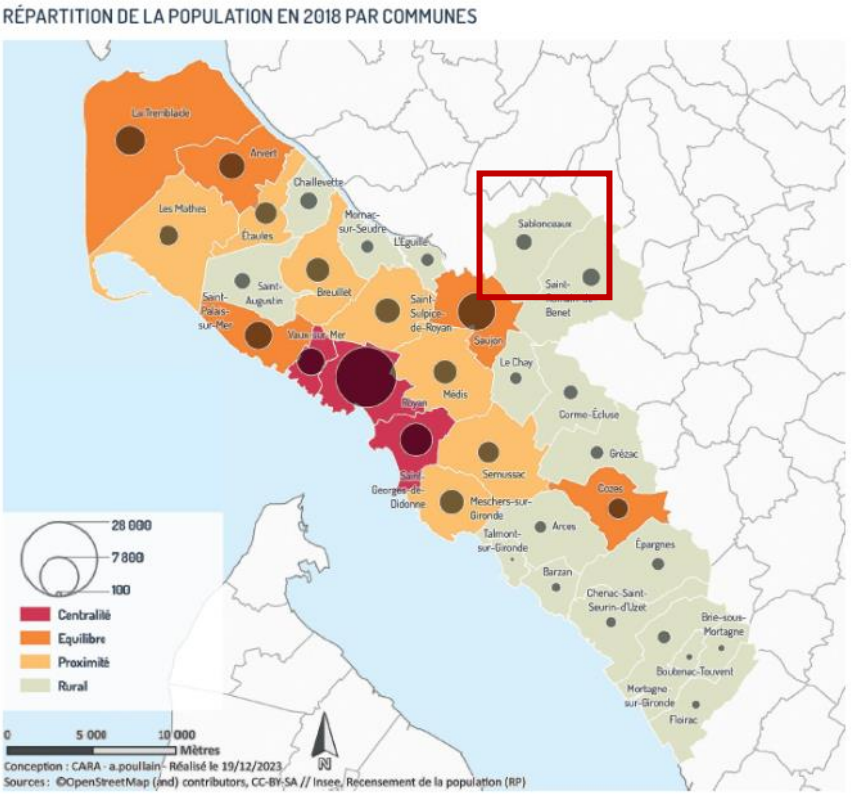
- Le pôle de centralité a connu la croissance la plus faible avec un taux d'accroissement annuel moyen de 0,1 %,
- Le pôle d'Équilibre a eu un taux d'accroissement annuel moyen un peu plus élevé de 0,5 %, mais qui reste inférieur à la moyenne de 0,7 % observée sur cette période.
- Le pôle de proximité est le pôle qui s'est le plus développé entre 2010 et 2018, avec un taux d'accroissement annuel moyen d'1,7 %, soit 2,4 fois la moyenne.
- Le secteur rural connait également un dynamisme important mais dans une moindre mesure avec un taux d'accroissement annuel moyen de 0,9 %



Source : SCOT CARA, rapport de présentation, 2024

Les communes dont la croissance est soutenue sont principalement localisées en pôle de proximité (Semussac) et en secteur rural (Grézac), bénéficiant de la proximité de pôles dynamiques et d'une bonne desserte routière. Les communes dont la croissance est la moins forte sont la ville centre, Royan, et les communes du sud, notamment Mortagne sur Gironde, mais également des communes fortement contraintes par les enjeux environnementaux et risques naturels (littoraux).

Le secteur rural regroupe 18 % de la population. La commune la plus peuplée est Saint Romain de Benet (1 724 habitants en 2018), qui jouxte Sablonceaux, localisée sur l'axe Royan/Saintes.



Source : SCOT CARA, rapport de présentation, 2024

Les communes les plus peuplée se situent logiquement à proximité de la côte et concentrent environ 53 % de la population permanente de la CARA.

Les communes situées à proximité des axes de circulation sont également attractives : c'est notamment le cas de Saujon qui accueille la deuxième population la plus importante du territoire par sa desserte et sa traversée par la RN 150.

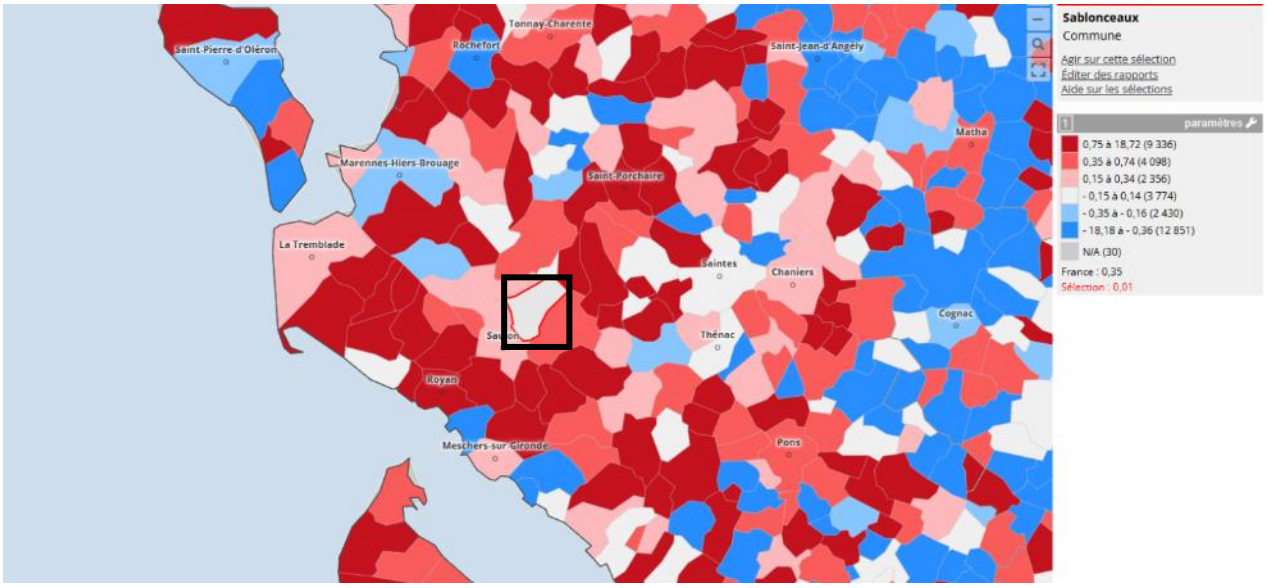
Les communes rurales ou périurbaines qui jouxtent Saujon et/ou proches de la RN150 sont également très attractives (habitat, économie).

La croissance de la population de la CARA repose en grande partie sur l'accueil de nouveaux habitants et ce, de façon plus marquée qu'au niveau de la Charente-Maritime ou même du référentiel littoral.

Le secteur rural dont Sablonceaux et les pôles d'Équilibre sont légèrement moins attractifs avec un taux de variation annuelle moyen de la population dû au solde migratoire de l'ordre de 1 %.

Echelle du territoire environnant

Évolution annuelle moyenne de la population entre 2016 et 2022



Source : insee, 06/2025

Sur la période 2016/2022 , malgré sa position stratégique et un taux de natalité supérieur à celui de la mortalité, Sablonceaux n'a pas vu sa population progresser en raison d'un solde migratoire négatif(pourtant positif depuis 1975, sauf sur la période 1990/1999).

Le taux de croissance annuel de population sur la période 2016/2022 est quasi nul : + 0,01 %/an.

La population est stable depuis 2016 1412 habitants) et 2022 (1413 habitants).

La population de Sablonceaux

Source : insee, 06/2025, données 2022

La commune comptait **1413 habitants en 2022.**

Progression relativement **continue** depuis 1975 avec

- Une forte croissance moyenne annuelle entre 1975/1982 et 1982/1900 : 2,2, et 2,3 %/an
- Une stagnation de la population entre 1990 et 1999
- Une reprise de la croissance entre 1999 et 2006
- Un pic de croissance entre 2006 et 2011 : + 3,1 %/an, encore soutenu sur 2011/2016 : + 2%/an
- Un arrêt de la croissance sur la dernière période 2016/2022 : 0,01 %/an

Toutefois cette stabilité démographique constatée sur la période 2016/2022 doit être nuancée sur la période plus récente 2022/2025 si on prend en compte les éléments de connaissance de la commune et les estimations du recensement complémentaire de l'INSEE réalisé début 2025.

- Environ 700 résidences principales recensées en 2025 contre 630 en 2022

  La production de résidences principales suggère une reprise la croissance démographique depuis 2022/2023. La population de la commune est estimée mi 2025 à 1550 habitants, contre 1413 habitants en 2022 soit une augmentation de près de 140 habitants environ.

  Les statistiques INSEE sur la dernière période 2016 -2022 font apparaitre une stabilisation de population soit un taux de croissance nul (0,01 % par an), qui ne correspond pas à la dynamique démographique observée depuis ; en effet depuis 2022 le rythme de permis de construire pour des résidences principale et en particulier :
  - les 3 lotissements de la Vieille Forge (installation d'un quinzaine de ménages) derrière la mairie dans le bourg St André ont permis d'accueillir de nouveaux arrivants et ont participé au renouvellement d la population.
  - Lotissement de La Fontaine au Pont)
  - Lotissement des Brandes (Brandet)
  - Logements dispersés dans les villages et hameaux

ETAT MI 2025

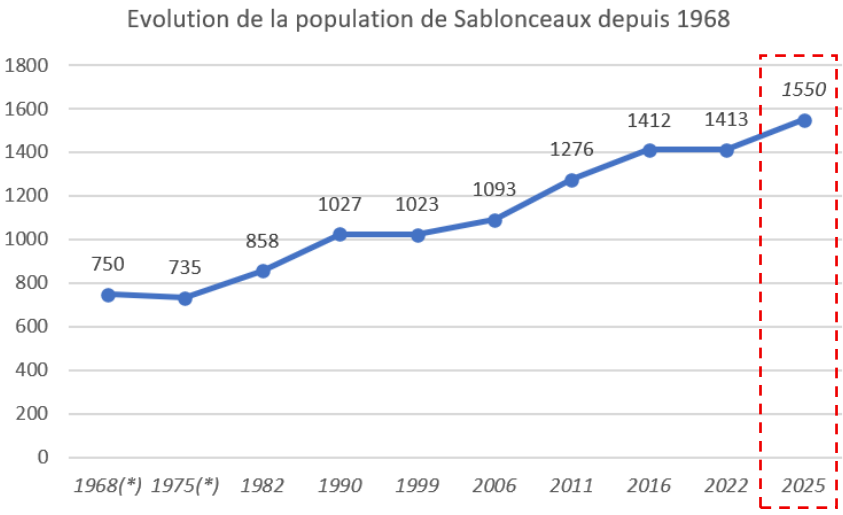
Constructions réalisées depuis 2021 - Etat à mi 2025	Estimation potentiels habitants
Lotissement de la Vieille Forge (bourg) (14 lots)	30 habitants
Lotissement La fontaine (Le Pont) (19 lots) (réalisés 2020/2022, habités 2022/2023	40 habitants
Lotissement des Brandes (11 lots) (réalisés 2020/2022, habités 2023/2024	24
10 PC « logements » en cours de construction en mars 2023, terminés et habités mi 2025	Environ 25 habitants
10 changements de destinations en RP	Environ 21 habitants
TOTAL **64 résidences principales**	**Estimation 140 habitants « à l'année »** **Entre 2022 et 2025**

Ce regain de croissance démographique s'explique par l'arrivée de populations dans un parc de logements

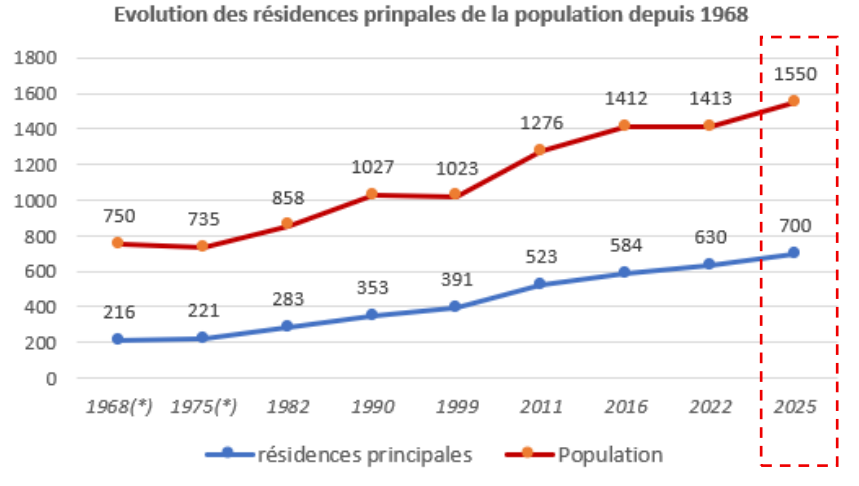
- neufs (lotissements Vieille Forge à l'arrière de la mairie, lotissement de la Fontaine, des Brandes, logements réalisés dans les villages et hameaux)
- ou renouvelés (changements de destination, réhabilitation d'immeubles vacants ou sous-occupés).

La commune observe un rythme de permis et logements commencés de 5 à 7 logements/an

Les lotissements de la vieille Forge réalisés dans le bourg principal de St André ont permis l'installation d'une quinzaine de ménages entre 2022 et 2025.



Chiffre 2025 : issu d'une estimation lors de recensement complémentaire INSEE début 2025, informatif



On observe une corrélation entre l'augmentation du parc de logements et l'arrivée de nouveaux ménages

Chiffre 2025 : issu d'une estimation lors de recensement complémentaire INSEE début 2025, informatif

Les taux de variation annuels

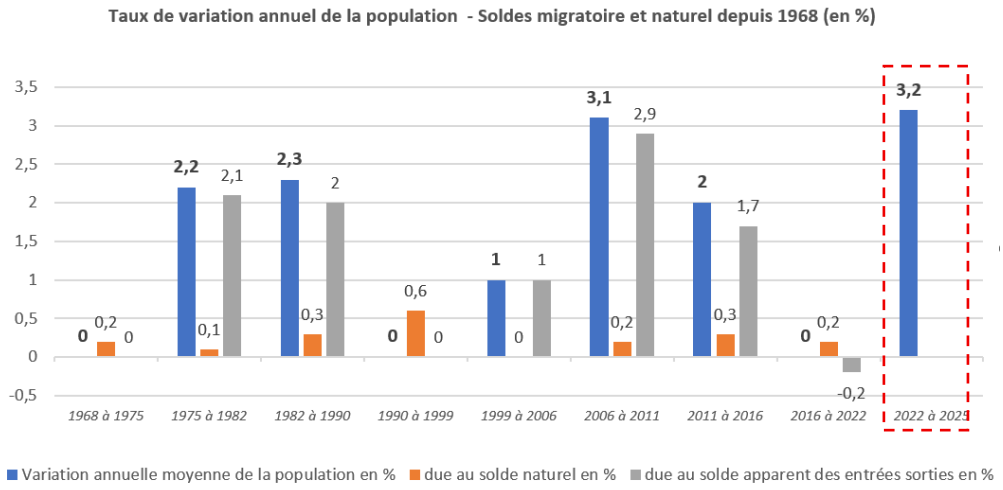
Définitions :

Le solde naturel est la différence entre les naissances et les décès.

Le solde migratoire est la différence entre les arrivées et les départs de populations.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011	2011 à 2016	2016 à 2022
Variation annuelle moyenne de la population en %	**–0,3**	**2,2**	**2,3**	**–0,0**	**1**	**3,1**	**2**	0
due au solde naturel en %	0,2	0,1	0,3	0,6	–0,1	0,2	0,3	*0,2*
due au solde apparent des entrées sorties en %	–0,5	2,1	2	–0,7	1	2,9	1,7	*-0,2*

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.



Taux 2022/2025 : issu d'une estimation lors de recensement complémentaire INSEE début 2025, informatif

Période 1968-2015 :

- **Croissance nulle**

Période 1975-1990 :

- **Croissance forte grâce à un fort solde migratoire (2,2 à 2,3 %/an) couplé à un solde naturel toujours faible (0,1 à 0,3 %/an)**

Période 1975-1990 :

- **Rupture de la tendance démographique avec un solde nul et un solde nul ou très réduit (1%/an sur 1999-2006)**

Période 1975-1990 :

- **Nouveau pic de croissance grâce à un très fort solde migratoire (3,1 puis 2 %/an) avec un solde naturel toujours faible (0,2 à 0,3 %/an)**

Période récente 2021-2025 et perspectives à court terme :

- **Le recensement complémentaire de 2024 révèle une reprise démographique significative : +3,2 %/an (apport de 140 habitants environ, estimation faite sur la base de résidences principales recensées (+70) multiplié par la taille moyenne de ménage (2).**

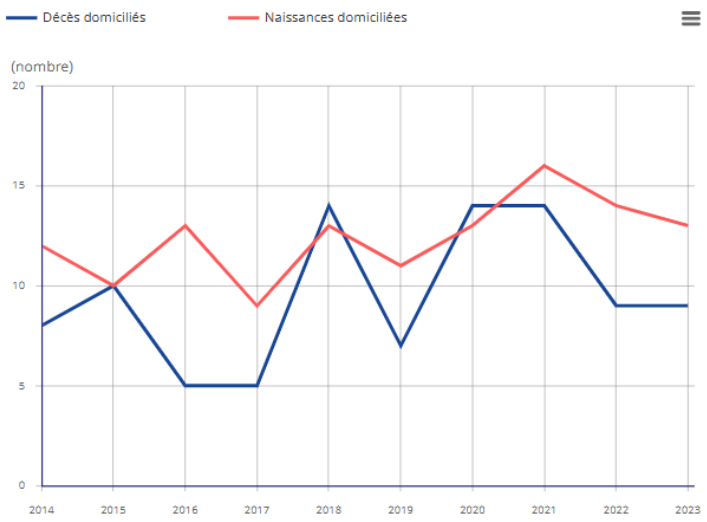
Enjeux

La commune souhaite stabiliser une progression démographique positive et maîtrisée dans les années à venir en soutenant la valorisation du parc de logements existants en accueillant prioritairement de nouvelles habitations dans le bourg principal (constructions libres, lotissements).

Sur la base des dernières évaluations statistiques données statistiques indicatives (recensement complémentaire 2025), et en considérant les arrivées de populations potentielle dans les lotissements projetés (à l'étude), on peut envisager des projections « positives »de croissance de population, dans le respect des objectifs fixés au SXOT CARA et au projet de PLH (arrêt 2025).

→ **L'objectif pour le territoire est de maintenir son niveau de population en soutenant le maintien ou l'accueil de ménages et de familles pour redresser le taux de natalité (notamment pour le maintien des équipements scolaires, le projet de halte-garderie, l'accueil de commerces de proximité et de services).**

Age de la population



en 2023 :

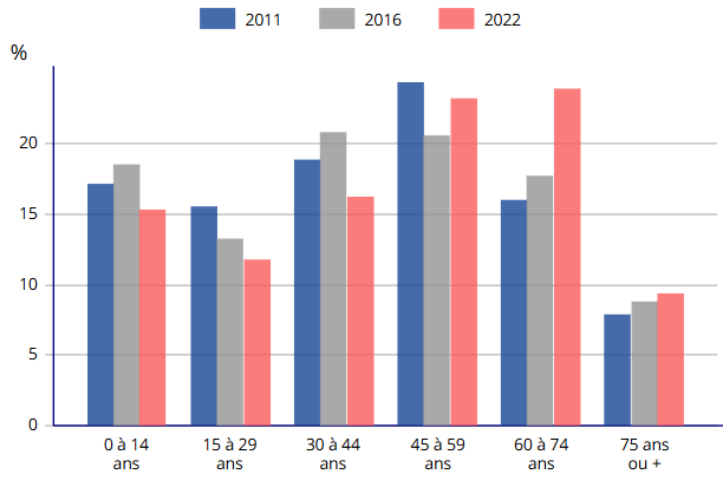
9 décès

13 naissances

Source : INSEE 01/04/2025

Depuis 2014 (10 ans environ) les naissances fluctuent entre 9 et 16 par an ; les décès sont inférieurs : entre 5 et 14 par an.
Au regard de l'équilibre des naissances et des décès, on constate que le taux de natalité est supérieur (8,9 ‰) au taux de mortalité (7‰) ces dernières années (2016/2022).
Toutefois une fermeture de classe est programmée sur l'école de Sablonceaux (RPI), l'enjeu de renouvellement de population et l'arrivée de jeunes familles est majeur pour le maintien des équipements scolaires et pour le projet de halte-garderie..

Évolution des tranches d'âges de la population 2011/2016/2022



On observe une population relativement jeune en 2022: par rapport au territoire de la CARA :

- Part des moins de 30 ans : 27,2% de la population communale (contre 19,6% à l'échelle de la CARA)
- Part des 30-44 ans, ménages actifs en âge d'avoir des enfants : 16,3% de la population communale (contre 11,8 à l'échelle de la CARA).
- Part des +60ans : 33,3% de la population communale (contre 50,8% à l'échelle de la CARA).

Néanmoins, la situation tend vers un vieillissement de la population avec une augmentation de la part des 60 ans et + : le tiers des habitants en 2022 contre 24 % en 2011
Plus précisément, c'est la part des jeunes retraités (60/74 ans) qui augmente, ils représentent près du quart de la population en 2022 contre 16 % en 2011 et 18 % en 2016.
Cette **tendance au vieillissement de la population** s'explique en partie par l'importance des mouvements migratoires, phénomène très caractéristique des territoires rétro-littoraux attractifs.

→ **La commune doit trouver des leviers pour maintenir et attirer de jeunes ménages et renouveler sa population**

→ **Elle doit aussi prendre en compte le vieillissement de sa population et les besoins des « seniors »** en considérant que cette tranche de population exige des équipements adaptés, une offre en logements dédiée (avec services associés ou proches, accessibilité…) et est aussi créatrice d'emplois. Les seniors ont globalement un revenu stable et sont demandeurs de structures et de services (activité/animation/loisirs, services médicaux, maintien à domicile…).

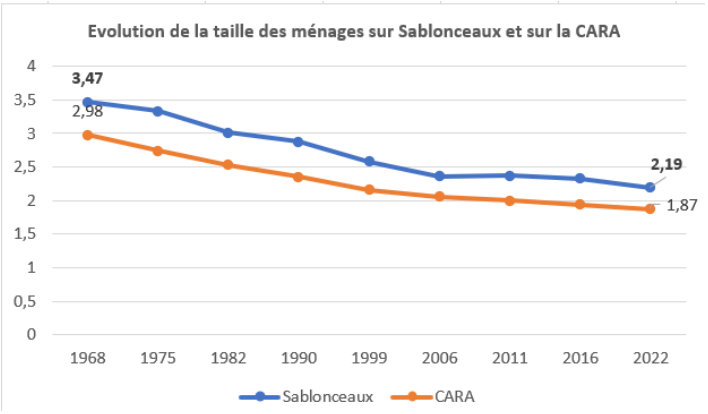
La taille des ménages

Les ménages sont composés de familles de plus en plus petites (2,19 personnes en 2022) :

- Personnes seules
- Familles monoparentales
- Couples sans enfants
- Couples avec peu d'enfants

Malgré une baisse progressive de la taille moyenne des ménages, celle de Sablonceaux reste supérieure à la moyenne de la CARA (1,87 personnes en 2022).

Evolution de la taille des ménages sur la commune et de la CARA



Sources : Insee, RP1967 au RP1999 dénombrements, RP2011 au RP2022 exploitations principales.

→ **La baisse régulière de la taille des ménages et les évolutions structurelles de composition des ménages doivent être prises en compte dans le projet de développement de l'habitat, afin d'adapter l'offre en logements aux nouveaux profils d'habitants (taille des logements, situation, proximité avec les équipements et services publics…).**

→ **La commune doit aussi proposer des terrains susceptible d'accueillir des « produits » résidentiels et logements susceptibles d'accueillir des familles et de plus grands ménages pour diversifier sa population.**

→ **Le logement individue pur, ponctuel, aménagé dans des parcelles résiduelles dispersées dans le bourg et les villages ne permet pas seul, de développer des logements plus petits, en locatif. C'est pourquoi la commune souhaite maintenir des petites zones à aménager pour des opérations résidentielles organisées, plus denses et diversifiées, sur le bourg principal de St André.**

La population active de la commune

	2011	2016	2022
Ensemble	**841**	**891**	**847**
Actifs en %	**70,1**	**74,2**	**75,2**
Actifs ayant un emploi en %	62,9	63,8	67,9
Chômeurs en %	7,2	10,4	7,3
Inactifs en %	**29,9**	**25,8**	**24,8**

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

La commune compte en 2022 847 actifs, **quasiment identique à 2011 (841 actifs),** malgré une croissance démographique sur la même période de + 137 habitants.
La part des actifs ayant un emploi augmente, passant de 62,9% en 2008 à 67,8% en 2019.

Le **taux de chômage semble stable** à environ 7,3% (7,2 % en 2011), malgré une hausse constatée en 2013 (10,4%)

La **part des retraités ou préretraités est stable entre 2011 et 2022** : 9,2% en 2022.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**530**	**100**	**578**	**100**	**584**	**100**
Travaillent dans la commune de résidence	84	15,8	126	21,8	95	16,3
Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	446	84,2	452	78,2	488	83,7

On constate que 83,7% des habitants de Sablonceaux ont un emploi sur une autre commune.
Cela s'explique notamment par une faible concentration d'emploi sur la commune. Sur 222 emplois dans zone, 584 actifs résident dans la zone. L'indicateur de concentration d'emploi au sens de l'Insee est relativement faible (38/100).

II.2. La répartition des habitants sur la commune

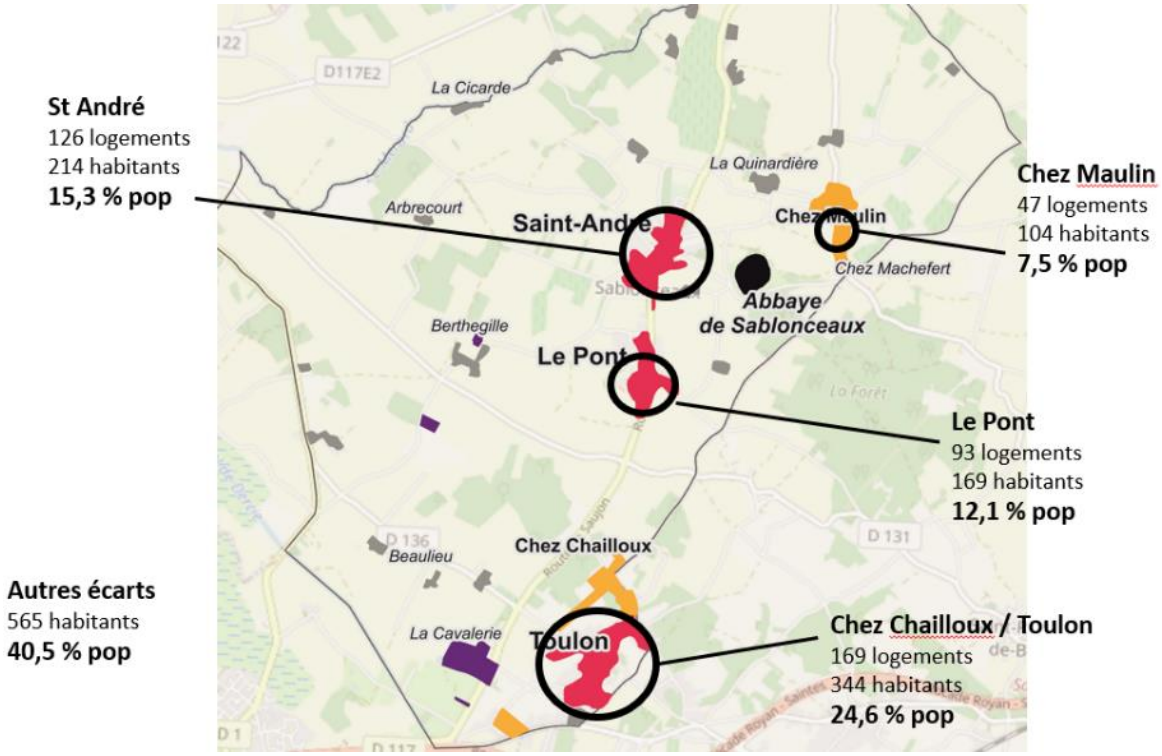
Sablonceaux, commune « dortoir » qui a perdu sa « centralité » ?

Les constats :

Un « report » progressif des populations au sud de la commune en limite de Saujon dans les villages et quartiers « sud » :

- **25 % des habitants sur Chailloux/Toulon**
- **40,5 % des habitants sur écarts et quartiers hors « bourg de St André » et « villages »**

On observe un déséquilibre dans la répartition des habitants sur la commune et notamment un poids démographique très fort concentré sur le secteur de Chailloux/Toulon, au sud de la commune, tourné vers Saujon (4 km du centre-ville).



	Évaluation nombre de logements	Évaluation population	Répartition population dans la commune en %
BOURG ST ANDRE	126	214	15,3
LE PONT	93	169	12,1
CHEZ CHAILLOUX / TOULON	169	344	24,6
CHEZ MAULIN	47	104	7,5

Source : commune, 2024

→ **ENJEU :**

La commune doit veiller à rééquilibrer la répartition des habitants en accueillant les nouvelles populations sur Saint-André.

Des déséquilibres à renverser pour recentrer les logements et les habitants sur le bourg principal de St André, en y poursuivant les programmes de requalification et habitat

II.3. Les hypothèses d'évolution démographique inscrites au SCOT CARA

Le SCOT CARA approuvé 12/2024 inscrit l'orientation suivante :

« Maîtriser la croissance démographique en cohérence avec l'armature urbaine et en adéquation avec les enjeux environnementaux et naturels »

Le territoire de la CARA est un territoire attractif.

Cette attractivité tend à diminuer : le taux d'accroissement annuel moyen s'élève entre 2009 et 2019 à 0,7 %, porté essentiellement par un solde migratoire positif.

Afin de rester en accord avec les capacités d'accueil du territoire et ainsi préserver le cadre environnemental et paysager, la croissance démographique doit être mieux maîtrisée. Il s'agit de continuer à pérenniser l'attractivité du territoire tout en la contenant, de manière à permettre un renouvellement de la population et d'initier un rééquilibrage démographique pour tendre à long terme vers un rajeunissement du territoire.

L'objectif du PADD du SCoT est d'accueillir 10 000 habitants supplémentaires sur la CARA d'ici 2040, afin d'atteindre environ 94 000 habitants en 2040 :

	Taux de croissance annuel moyen	Estimation du nombre d'habitants supplémentaires
Moyenne sur 20 ans 2021-2040	+ 0,55 %	+ 10 000 habitants
1re décennie – 2021/2030	+ 0,6 %	+ 5 690 habitants
2e décennie – 2031/2040	+ 0,5 %	+ 4 569 habitants

II.4. Les hypothèses d'évolution démographique sur Sablonceaux

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques **INSEE 2022** (disponibles 26/06/2025).

C'est à partir de ce chiffre de population de 1413 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer dans un second temps le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

Rappel :

Les statistiques INSEE sur la dernière période 2016 -2022 font apparaitre une stabilisation de population soit un taux de croissance nul (0,01 % par an), qui ne correspond pas à la dynamique démographique observée depuis ; en effet depuis 2022 le rythme de permis de construire pour des résidences principale et en particulier :

- les 3 lotissements de la Vieille Forge (installation d'un quinzaine de ménages) derrière la mairie dans le bourg St André ont permis d'accueillir de nouveaux arrivants et ont participé au renouvellement d la population.
- Lotissement de La Fontaine au Pont)
- Lotissement des Brandes (Brandet)
- Logements dispersés dans les villages et hameaux

ETAT MI 2025

Constructions réalisées depuis 2021 - Etat à mi 2025	**Estimation potentiels habitants**
Lotissement de la Vieille Forge (bourg) (14 lots)	30 habitants
Lotissement La fontaine (Le Pont) (19 lots) (réalisés 2020/2022, habités 2022/2023	40 habitants
Lotissement des Brandes (11 lots) (réalisés 2020/2022, habités 2023/2024	24
10 PC « logements » en cours de construction en mars 2023, terminés et habités mi 2025	Environ 25 habitants
10 changements de destinations en RP	Environ 21 habitants
TOTAL **64 résidences principales**	**Estimation 140 habitants « à l'année »** **Entre 2022 et 2025**

Le taux de croissance démographique nul (2016/2022) ne peut être retenu comme taux référent de (dé)croissance pour construire les hypothèses ou scenarios de croissance pour les 10 années à venir (2025/2035).

→ **Pour établir ces projections, on a repris des taux moyens de croissances passés, les taux inscrits au SCOT CARA, repris au projet de PLH (programme local de l'habitat).**

→ **On a également pris en prendre en compte les éléments de connaissance de la commune et les estimations du recensement complémentaire de l'INSEE réalisé début 2025.** Ces données suggèrent une reprise la croissance démographique depuis 2022/2023.

La population de la commune peut être estimée en 2025 à 1550 habitants, contre 1413 habitants en 2022 soit une augmentation de 140 habitants. ; ce qui correspond à un taux de croissance 2022/2025 de 3,2 %/an.

→ **Le taux de croissance et les projections calculées sur une période à partir de 2022 doivent « absorber les arrivées de populations récentes (après 2022).**

→ **Enfin, le taux de croissance annuel doit intégrer les arrivées de populations pressenties dans les projets de lotissement autour du bourg principal (Coulimbre, Les Genêts).**

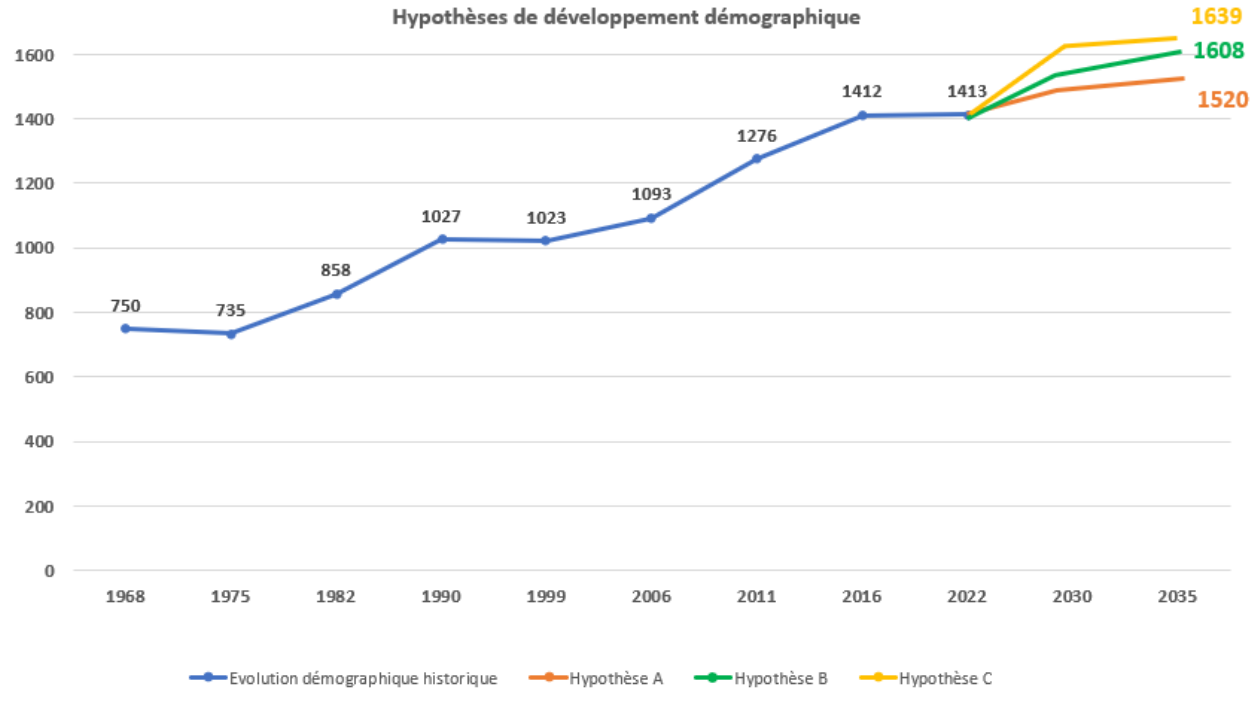
3 hypothèses « tests » projetées

Hypothèse A « en 2 temps » suivant les taux inscrits au SCOT : 0,6 % 2021-2030 et 0,5 %//an 2030-2040
Soit + 06,%/an entre 2022 et 2030 et + 0,5 %/an entre 2030 et 2035
= taux de croissance démographique « maîtrisée », taux référents SCOT

Hypothèse B : 1%/an, taux (1999/2006) lissé sur 2025/2035
= taux de croissance «soutenu » qui permet d'absorber très partiellement les arrivées de populations estimées (1456 habitants en 2025 selon ce taux, contre 1550 estimés dans le cadre du recensement complémentaire de 2025)

Hypothèse C : en 2 temps : taux estimé 3,20 %/an sur la période 2022/2025 puis taux très réduit sur la période 2025/2035
= taux de croissance démographique « forte » sur un temps court, suivi d'un taux « faible » sur la 2e période (celle du temps PLU « 10 ans »)
Ce taux segmenté suit la croissance démographique observée dans la période très récente 2022/2025, atténue la croissance dans la période 2025/2035 (+86 habitants) et rejoint l'apport de population projeté par les taux SCOT sur la même période(+ 81 habitants)

Les taux de croissances des périodes antérieures supérieures à 2 %/an ne sont pas retenues sur le temps long « 10 ans » car elles ne s'inscrivent pas dans le projet communal en termes d'accueil de population et dans les scénarios du SCOT approuvé.



Détail des projections théoriques

Hypothèse A : 0,6 %/ an 2021 à 2030 puis 0,5 %/an 2031 à 2040

pop 2022 municipale INSEE	taux de croissance annuel moyen	ref taux SCOT		
			0,60%	
2022		**1413**		
2023	8,48	1421		
2024	8,53	1430		
2025	8,58	1439	26	
2026	8,63	1447		
2027	8,68	1456		
2028	8,74	1465		
2029	8,79	1473		
2030	**8,84**	**1482**	0,50%	
2031	7,41	1490		
2032	7,45	1497		
2033	7,49	1505		
2034	7,52	1512		
2035	7,56	**1520**	**+107**	**+81**
			2022/2035	*2025/2035*
			Apport pop	*Apport pop*

Hypothèse B : 1%/ an

pop 2022 municipale INSEE	taux de croissance annuel moyen	ref taux 1999/2006		
			1,00%	
2022		**1413**		
2023	14,13	1427		
2024	14,27	1441		
2025	14,41	1456	43	
2026	14,56	1470		
2027	14,70	1485		
2028	14,85	1500		
2029	15,00	1515		
2030	**15,15**	**1530**		
2031	15,30	1545		
2032	15,45	1561		
2033	15,61	1576		
2034	15,76	1592		
2035	15,92	**1608**	**+195**	**+152**
			2022/2035	*2025/2035*
			Apport pop	*Apport pop*

Hypothèse C : 3,1%/ an

pop 2022 municipale INSEE	taux de croissance annuel moyen	taux estimé pour rejoindre population de 1550 hbts en 2025		
			3,20%	
2022		**1413**		
2023	45,22	1458		
2024	46,66	1505		
2025	48,16	1553	*140*	*Chiffre population supplémentaire estimé 2022/2025*
2026	49,70	1603	0,25%	
2027	4,01	1607		
2028	4,02	1611		
2029	4,03	1615		
2030	**4,04**	**1619**		
2031	4,05	1623		
2032	4,06	1627		
2033	4,07	1631		
2034	4,08	1635		
2035	4,09	**1639**	**+226**	**+ 86**
			2022/2035	*2025/2035*
			Apport pop	*Apport pop*

HYPOTHESES/SCENARIOS	COMMENTAIRES
Hypothèse A « en 2 temps » suivant les taux inscrits au SCOT : **+ 0,6 % 2021-2030** **puis** **+ 0,5 %//an 2030-2040** *Soit + 06,%/an entre 2022 et 2030 et + 0,5 %/an entre 2030 et 2035* = taux de croissance démographique « maîtrisée », taux référents SCOT *(TCAM global, lissé de 0,55 %)*	Cette hypothèse de croissance repose sur un taux de croissance annuel moyen (TCAM) de **0,60 %/an**, appliqué à la population municipale INSEE de 2022 (1413 habitants). Elle permet théoriquement d'atteindre **1520 habitants en 2035**, soit, - **107 habitants supplémentaires** sur 14 ans - **81 habitants supplémentaires sur 10 ans (2025/2035)** L'apport de 81 habitants nécessiterait 38 résidences principales à produire (81/2,15), soit 4 RP/an (très inférieur au rythme observé actuellement). Cette croissance se traduirait par un **besoin d'environ 38 logements principaux supplémentaires sur 10 ans (2025/2035)**, en considérant une taille moyenne de ménage de **2,15 personnes par logement**. Cette hypothèse se distingue comme le scénario du SCOT, correspondant à une dynamique maîtrisée mais constante, intégrant une croissance mesurée liée à des apports de population réalistes. On doit préciser que ce scénario « théorique » n'absorbe pas les populations récemment arrivées depuis 2022 (en lien avec les opérations résidentielles dans le bourg et villages, hameaux). Mais sur le temps long il conserve un taux moyen de croissance régulier (or sur Sablonceaux sur le temps long, les taux de variation annuel varient de 0 à 3 ,1 %/an). ➢ **Hypothèse raisonnable, légèrement plus faible que celle observée et attendue via les résidences principales réalisées, en cours, projetées**
Hypothèse B **Hypothèse B : 1%/an, taux (1999/2006) lissé sur 2025/2035** = taux de croissance «soutenu » qui permet d'absorber très partiellement les arrivées de populations estimées (1456 habitants en 2025 selon ce taux, contre 1550 estimés dans le cadre du recensement complémentaire de 2025)	Ce scénario permettrait d'atteindre **1608 habitants en 2035**, soit, **+ 195 habitants sur 14 ans** **+ 152 habitants sur 10 ans (2025/2035)** Ce taux de croissance reflète mieux le rebond démographique observé depuis 2022 (installations de ménages dans les RP des lotissements de la Vieille Forge et villages, hameaux : logements neufs ou produits dans immeubles vacants changements de destination…). L'apport de 152 habitants nécessiterait 71 résidences principales à produire (152/2,15), soit 7 RP/an (inférieur au rythme observé actuellement). Cependant, ce rythme de croissance théorique est **supérieur aux projections cadres inscrits au SCOT et** nécessite l'ouverture de nouveaux secteurs d'urbanisation au-delà des gisements fonciers identifiés dans les enveloppes urbaines et en extension prévues autour du bourg (Genêts, Coulimbre), ce qui conduirait à de la consommation d'espaces NAF supplémentaires. ➢ **Hypothèse non retenue.**
Hypothèse D **Croissance différenciée en deux temps TCAM 3,20% sur la période 2020-2025**, puis 0,25**% sur la période 2025-2035** *(TCAM global, lissé de 0,58 %)*	Cette hypothèse déclinée en deux temps se base : - sur un taux de très forte croissance dans un premier temps (2022–2025), conséquence réelle de l'installation de ménages sur la commune (dont secteur vieille Forge, une quinzaine ménages) : + 3,20 %/an pour atteindre les 1550 habitants estimés en 2025 (commune et recensement complémentaire 2025) - suivi d'un ralentissement de la croissance (+0,25 %/an) sur la période 2025/2035 Elle permettrait d'atteindre **1639 habitants en 2035**, soit **+ 226 habitants** **+ 86 habitants sur 10 ans (2025/2035)** L'apport de 81 habitants nécessiterait 40 résidences principales à produire (86/2,15), soit 4 RP/an (très inférieur au rythme observé actuellement), besoin qui rejoint celui généré par l'hypothèse A (taux SCOT CARA). Ce scénario suppose une forte baisse du rythme de construction et de production de résidences principales (4 par an contre 7 à 12 constatés ces dernières années) ➢ **Hypothèse raisonnable**

A ces hypothèses de croissance démographiques ont doit confronter :

- Les permis accordés, en cours (une moyenne de 11 logements commencés/an entre 2012 et 2023)
- les objectifs de production de logements inscrits au projet de PLH (24 logements prévus pour Sablonceaux sur la seule période 2025/2030).

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES - POPULATION

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
+368 habitants depuis 2000 **Population jeune : Part des -30 ans : 28,2% de la population communale en 2019 (contre 20,8% à l'échelle de la CARA).** **Taux de chômage relativement faible et stable.** **Une localisation géographique stratégique, à l'interface des bassins d'emplois de Saintes, Royan et Rochefort, favorable pour l'accueil de nouvelles populations.** **Les évolutions démographiques depuis 2000 montrent un intérêt et une véritable demande en logement sur la commune.** **Accueil de jeune ménage sur la commune notamment grâce aux récentes opérations de la Vieille Forge**	**Une population vieillissante avec des besoins spécifiques (logements, accessibilité, services…)** **Le risque de voir certains équipements fragilisés si on ne retient ou si on n'attire pas de jeunes ménages** **Un déséquilibre de poids de populations concentrée pour lus du quart à Toulon/ Chez Chailloux/Brandet**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
Poursuivre l'accueil de populations et le renforcement des équipements, les services et activités dans le bourg de St-André **Favoriser le renouvellement des populations** **Accompagner les populations dans leur parcours résidentiel, par une diversité de l'habitat**

III. L'habitat : situation, typologie et évolutions

III.1. Le parc de Logements

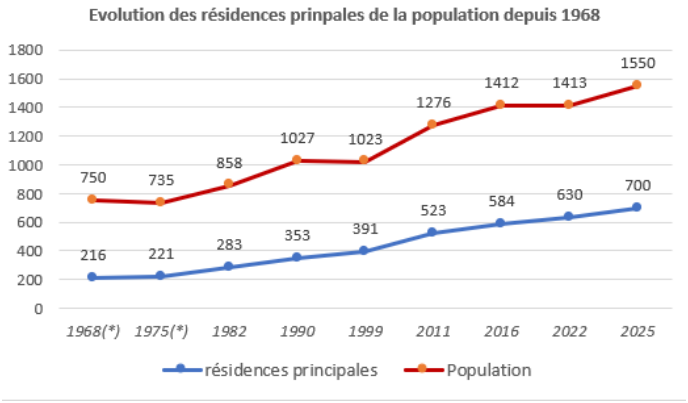
La structure et évolution du parc de logements

- 760 logements en 2022 (Insee) dont :

- 630 résidences principales (83%)
- 63 logements occasionnels ou résidences secondaires (8,8%)
- 63 logements vacants (8,3%)

Le recensement complémentaires de 2025 traduit une forte augmentation du parc de logements ; les estimations donnent un chiffre de 800 logements marqué par une augmentation significative du parc principal (+ 70 RP) et une baisse de la vacance. Ces estimations traduisent bien les opérations de logements groupées (3 lotissements dans le bourg, secteur Vieille Forge, lotissement de la Fontaine au Pont, lotissement des Brandes à Brandet) ou individuelles (bourg, villages, hameaux et écarts) depuis 2021/2022.

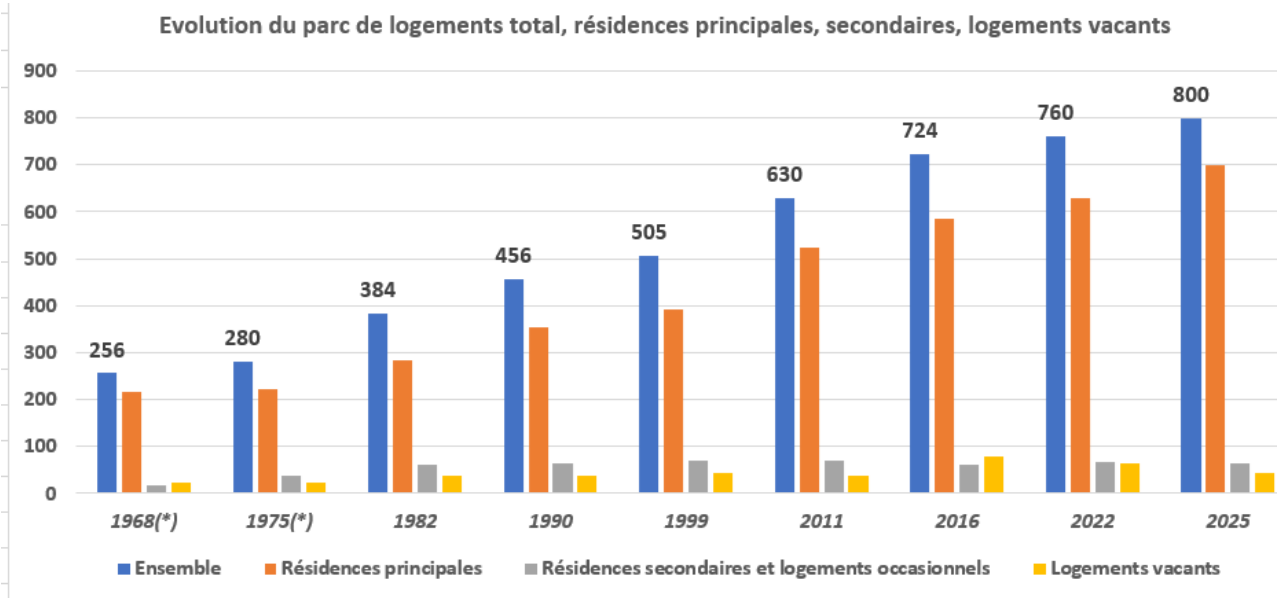
Le parc de logements a **évolué progressivement** en suivant la courbe de croissance démographique



Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2011	2016	2022	*2025 Estimation informatif*
Ensemble	**256**	**280**	**384**	**456**	**505**	**630**	**724**	**760**	***800***
Résidences principales	216	221	283	353	391	523	584	630	*700*
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	37	62	64	70	70	61	67	*63*
Logements vacants	24	22	39	39	44	37	80	63	*43*

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022 / recensement complémentaire insee 2025, indicatif

De nombreux logements désignés « vacants » sont en réalité des logements principaux, occasionnels ou secondaires.
La vacance est estimée par la commune à une quarantaine de logements début 2025 : relevé communal par élus et techniciens dans le cadre du recensement complémentaire 2025 par l'insee.



Contributions à l'évolution du nombre de résidences principales

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

L'évolution du nombre de ménages (donc de résidences principales) peut se découper en deux effets, l'effet "taille des ménages" et l'effet "évolution démographique". en effet, la baisse de la taille moyenne des ménages implique que le besoin en logement augmente même si la population restait stable.

Le complément est appelé effet démographique. Ces effets peuvent être positifs ou négatifs.

Contributions	2011-2016	%	2016-2022	%
Évolution totale	61	9,7	46	6,3
dû à l'effet taille des ménages	9	1,4	37	5,2
dû à l'effet démographique	52	8,3	8	1,1

L'arrivée de ménages et de familles tend à compenser la baisse de la taille des ménages.

Un parc locatifs peu représenté

Les résidences principales selon le statut d'occupation et l'ancienneté d'installation

	2022				2011	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	630	100	1379	17,6	523	100
Propriétaire	509	80,8	1121	20,3	408	78,1
Locataire	111	17,7	239	5,8	98	18,8
dont logement HLM loué vide	*0*	*0,0*	*0*	*0*	*0*	*0,0*
Logé gratuitement	9	1,5	19	18	17	3,2

sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

En 2022, la majorité des résidences principales (80,8%) sont occupées par leur propriétaire : soit 509 résidences principales par leur propriétaire, représentant 1114 habitants

Le parc locatif est relativement faible (moins de 18 % des RP sont en location) avec 111 résidences principales occupées par un locataire (contre 98 en 2011, 113 en 2016), représentant près de 239 habitants.

La commune ne compte pas de logement locatif social type HLM.

1,5% des ménages sont logés gratuitement (19 personnes).

On observe **une faible mobilité immobilière** de la part des habitants, propriétaires et locataires confondus.
En moyenne les propriétaires occupent leur logement depuis **près de 20 ans et les locataires depuis près de 6 ans.**

III.2. Les caractéristiques et la typologie des logements

Une majorité de logements individuels et de « maisons »

Le parc de logements est constitué en 2022 à 94,9 % de maisons individuelles.
Il y a très peu d'évolution du type de logement. Ce type d'habitat, particulièrement consommateur d'espace, a tendance à se développer encore mais de façon plus « compacte » ces dernières années au bénéfice de petites opérations groupées ou petits permis d'aménager un peu plus denses à proximité des bourgs (exemple avec l'opération de la Vieille Forge, densité moyenne de 14 logements/ hectare) avec des lots de 300 à 400 m².

	2011	%	2016	%	2022	%
Maisons	595	94,4	679	93,7	721	94,9
Appartements	24	3,8	36	5,0	30	4,0

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

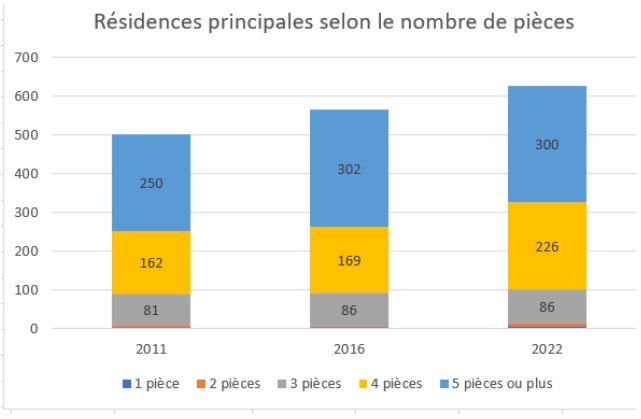
Des grands logements

Le parc de logements (RP) est principalement constitué de grands logements de 4 pièces et + : près de 84% des résidences principales 526 RP sur les 630 recensées en 2022).

Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	2011	%	2016	%	2022	%
1 pièce	5	1	4	0,7	8	1,2
2 pièces	5	1	4	0,7	8	1,2
3 pièces	81	15,4	86	14,7	86	13,6
4 pièces	162	31	169	29	226	36
5 pièces ou plus	250	47,8	302	51,7	300	47,7
Ensemble	**523**	**100**	**584**	**100**	**630**	**100**

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.



Ces grands et très grands logements sont adaptés à l'accueil de « familles » mais sont difficiles d'accès pour les jeunes ménages même actifs.

Les enjeux du maintien à domicile lié au vieillissement progressif de la population et de production de logements adaptés, de petite taille pour les jeunes actifs sans enfants, personnes seules et seniors doit être pris en compte dans les programmes à venir.

Aucun logement "social"

La commune ne dispose d'aucun logement aidé ou « social » en 2025.
La commune n'a jamais été contactée par des bailleurs et aménageurs spécialisés dans les logements aidés.
Pourtant, son cadre de vie et sa situation géographique la rendent attractive : elle est à distance raisonnable de pôles d'emplois structurants : Saujon, Saintes, Marennes, Rochefort, Royan.
Mais elle manque d'un tissu commerçant, de servies et d'équipements collectifs plus structuré.

Un lotissement de « petite maisons » en cœur de bourg Saint André

Le très récent lotissement de la Vieille Forge, en cours de finalisation début 2025, a permis l'aménagement d'une quinzaine de logements en cœur de bourg Saint André (ancien terrain de sport derrière la mairie) qui accueillent des couples et quelques familles.
Il traduit la poursuite du projet communal de renforcer le bourg principal de St André, doté des principaux équipements et pôles d'animation (mairie, école, tennis, salle polyvalente…), proche de l'Abbaye. Un lotissement résidentiel avait été aménagé dans les années 2000 au nord du bourg, route de Nancras.

III.3. Le rythme de construction – logements autorisés, logements commencés

Les logements autorisés

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2012-2021) - données arrêtées à fin novembre 2022

Type / Année	Logements autorisés en individuels purs	Logements autorisés en individuels groupés	Logements autorisés en collectifs	Logements autorisés en résidences	Total
2012	20	3	0	0	**23**
2013	11	0	0	0	11
2014	3	0	0	0	3
2015	7	0	0	0	7
2016	9	0	0	0	9
2017	2	0	0	0	2
2018	15	0	0	0	15
2019	16	8	0	0	24
2020	12	2	0	0	14
2021	13	0	**0**	0	13
Total Données SITADEL	**108**	**13**	**0**	**0**	**121**

→ **121 logements autorisés de 2012 à 2021**

→ **Soit 12,1 logements autorisés par an**

Les logements commencés

Source : Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2011-2020) - données arrêtées à fin novembre 2022

Type / Année	Logements commencés en individuels purs	Logements commencés en individuels groupés	Logements commencés en collectifs	Logements commencés en résidences	Total
2011	8	0	0	0	**8**
2012	17	0	0	0	17
2013	11	0	0	0	11
2014	4	0	0	0	4
2015	3	0	0	0	3
2016	9	0	0	0	9
2017	3	0	0	0	3
2018	8	0	0	0	8
2019	20	8	0	0	28
2020	13	0	**0**	0	**13**
Total Données SITADEL	**96**	**8**	**0**	**0**	**104**

→ **104 logements commencés de 2011 à 2020**

→ **Soit 10,4 logements commencés par an**

92% des logements commencés sont des logements individuels purs et seulement 8% en collectifs ou en résidence.

Même si les périodes renseignées via Sitadel ne sont pas les mêmes (2012/2021 pour les logements « autorisés » ; 2010/2020 pour les logements « commencés », sur 10 années on constate que globalement, les chiffres de logements individuels autorisés et commencés sont proches (respectivement 121 et 104) ; soit entre 10 et 12 logements individuels/an.

Les derniers chiffres Sitadel fournis dans le cadre des travaux PLH (CARA, 04/2025) indiquent un total de 129 logements commencés entre 2012 et 2023,

- **dont 12 individuels purs et 8 individuels groupés (lotissement de la Vieille Forge)**
- **soit une moyenne annuelle de11 logements commencés par an entre 2012 et 2023**

La production de logements très « dynamique » en matière de construction : 11 logements commencés par an en moyenne entre 2012 et 2023 qui s'explique par :

- **Par le positionnement stratégique de Sablonceaux, à proximité de l'axe Saintes/ Royan, à proximité directe de pôles d'emplois, de services, de pôles commerçants majeurs**
- **Par la réalisation de lotissements**

III.4. La politique urbaine et foncière de la commune

Le choix communal est de recentrer les logements et habitants sur le bourg principal, qui concentre les équipements, les commerces, stationnements utiles (pour les habitants et pour les visiteurs de l'Abbaye)

Ce choix s'inscrit dans la continuité des démarches de confortement du centre bourg déjà engagée par :

- la réalisation du lotissement derrière la mairie sur l'ancien terrain de sport, communal (lotissement de la Vieille Forge),
- les acquisitions foncières de friches en sortie nord-est du bourg
- les aménagements publics du bourg
- le projet d'accueillir des commerces et services dans le bourg
- le projet de l'abbaye (centre d'interprétation)

C'est le choix retenu par la commune au regard de L'objectif de réinvestissement du centre-bourg et de l'animation bourg/abbaye.

Développement de l'habitat

Il n'est pas envisageable pour la commune, ni politiquement, ni financièrement, d'exproprier des terrains dispersés dans le bourg et villages pour y construire des logements.

Les élus ont reçu les propriétaires des terrains disponibles résiduels au nord du lotissement (ancien siège agricole, « Coulimbre ») pour assurer l'optimisation et la qualité des aménagement et pour éviter de « gaspiller » les terrains encore nus, avec OAP sectorielle dans ce sens.

Développement des équipements nécessaires aux habitants, en lien avec la production de logements

La future mairie est envisagée sur une maison existante du bourg.

La commune anticipe les besoins en équipements et aménagements "techniques" (voirie, station d'épuration) : études, emplacements réservés au PLU révisé. Dans les prochaines années, la commune projette notamment :

- l'aménagement d'une halte-garderie dans une habitation vacante, entre l'école et a mairie actuelle
- la construction dans le bourg St André d'une nouvelle salle polyvalente,
- des espaces de stationnement nécessaires aux équipements, commerces et services, habitants et visiteurs (sud école)
- l'extension de la STEP
- des aménagements de carrefour à l'est du bourg (carrefour école) et carrefour rue des Genêts/RD117

Ces projets nécessitent parfois des aménagements sur des espaces privés, aujourd'hui non aménagés, agricoles ou friches.

III.5. Les logement spécialisés – l'accueil des gens du voyage

Sablonceaux ne dispose pas d'hébergements spécialisés pour personnes en perte d'autonomie, apprenants ou apprentis, saisonniers.

La commune n'est pas adaptée pour ce type de logements en raison de son positionnement géographique qui reste éloigné :

- des pôles d'enseignement et d'emplois pour les publics concernés (jeunes, perte d'autonomie…),qui ne disposent pas toujours d'un véhicule
- du littoral qui concentre les emplois saisonniers

Elle ne dispose pas des transports en commun et services suffisants pour répondre aux besoins de ces résidents.

Sablonceaux ne dispose pas non plus de structures et hébergements pour personnes âgées ou publics défavorisés.

Sablonceaux ne dispose pas des structures sociales, transports en commun et services suffisants pour répondre aux besoins de ces publics.

Sablonceaux n'est pas concernée par les aires d'accueil et de passage de la CARA. La plus proche APA se situe à Saujon (travaux mise aux normes programmés, maintien de l'aire de petit passage pour l'accueil de 20 résidences mobiles pendant la période estivale)

III.6. Le projet de Programme Local de l'Habitat 2025-2030 (CARA)

Voir chapitre VII-3 du présent rapport.

Par délibération du 20 décembre 2022, la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) a confirmé sa volonté de poursuivre la mise en œuvre d'une politique globale de l'habitat au travers d'un 2e programme local de l'habitat (PLH) dans le cadre de sa compétence habitat. Document stratégique et opérationnel, le PLH a vocation à présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique de l'habitat ; celles-ci doivent par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de la Communauté d'agglomération.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et de la population accueillie, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logements équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant. Le

PLH vise ainsi à identifier et développer les synergies entre les 33 communes du territoire tout en s'appuyant sur les spécificités et projets communaux.

Le PLH 2025-2030 en cours d'étude a pour objectif de renforcer la gouvernance **et d'établir une stratégie en matière d'habitat et de foncier** portée par la CARA, en lien avec les communes et les partenaires. Pour ce faire, la politique habitat de la CARA s'organise autour de **5 orientations majeures :**

Orientation 1 : Construire la gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires
Orientation 2 : Proposer une offre nouvelle de logements répondant à la production maîtrisée pour répondre aux besoins des jeunes ménages en début de parcours résidentiel
Orientation 3 : Mettre en place des leviers d'interventions sur le parc existant adaptés aux spécificités locales
Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques et poursuivre les actions d'accompagnements déjà en place
Orientation 5 : Engager une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération

Le scénario de développement proposé
Compte tenu de dynamiques disparates à l'échelle de la CARA, le PLH propose un développement commun mais une approche différenciées selon les 4 niveaux d'armature identifiés.
Sablonceaux, constitutive de l'armature "communes rurales", s'inscrit dans la dynamique suivante :

- **croissance démographique annuelle moyenne de 0,6 %/an**
- **évolution de logement de 1,06 %/an**

La production de logements doit intégrer une part de réhabilitation/reconquête de logements vacants.

Pour aboutir au scénario de développement retenu pour le 2ème PLH de la CARA, plusieurs scénarios ont été élaborés et débattus :

- *Scénario 1 : Maintien du poids relatif 2020 de chacune des communes par rapport à l'ensemble du territoire de la CARA don confortement de l'armature urbaine*
- *Scénario 2 : Prolongation du rythme de croissance observée entre 2014 et 2020 pour chacune des communes*
- *Scénario 3 : Un scénario mixte pour équilibrer le confortement de l'armature urbaine et la dynamique des communes*

Ce 3e scénario « mixte » prend en compte les réalités territoriales et les ambitions des communes. Il valide un besoin en résidences principales à 746 RP par an, soit une production de 4 476 logements sur les 6 ans du PLH avec une répartition la plus équilibrée.
La répartition communale a été étudiée en 3temps :

- 1er temps : une prospective sur la base du maintien des poids relatifs de chacune
- 2ème temps : Une prise en compte des objectifs des contrats de mixité sociale (CMS) , concerne prioritairement les communes soumises à la Loi SRU
- 3e temps: des vérifications lors des rencontres communales afin de mieux équilibrer les objectifs
  - Une prise en compte de la notion de compatibilité vis-à-vis du SCoT. Ainsi, la compatibilité n'est pas la conformité et un écart de quelques pourcents (entre 5 et 9%) serait acceptable, ce qui permettrait d'augmenter sensiblement le nombre de logements global et donc de minimiser l'impact de la dotation SRU des communes concernées.
  - Une prise en compte des réalités communales. Certains éléments vont avoir une influence sur les objectifs retenus pour les communes : **foncier disponible, capacité de densification ou de renouvellement**, remobilisation des logements vacants, existence de programmes sociaux sur les communes non-SRU ...

Proposition de répartition selon l'armature urbaine du SCOT :

Libellé géographique	AMBITION LOGEMENTS / COMMUNE	Objectifs de logements vacants	Obectifs de logements neufs à construire	Ratio Réhabilitation / Total logements
ARMATURE URBAINE CARA	4 476	450	4026	10%
1 - CENTRALITE	2071	0	2071	0%
2 - EQUILIBRE	897	224	673	25%
3 - PROXIMITE	1066	115	951	11%
4 - RURAL	442	111	332	25%

Sur les 442 logements à produire et à répartir sur l'ensemble des communes rurales, un objectif de reconquête et de valorisation de 111 logements actuellement vacants est inscrit au PLH.

Conclusion :
Sur 6 ans (2025 à 2030) :

- **Objectif de 442 logements à produire et à répartir sur les communes rurales de la CARA,**
  - **Dont 332 "neufs" : 55 par an sur les 16 communes rurales**
  - **Dont 111 par reconquête du parc vacant : 18 à 19/ an sur les 17 communes rurales**

Déclinaison par commune
La répartition des logements à produire est déclinée par commune.

→ **Sur Sablonceaux le nombre de logements total à produire est estimé à 24 sur la période 2025/2030.**

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : HABITAT

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

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.).

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

- **Permettre pour loger ces nouvelles populations, des logements dans les espaces résiduels du bourg,**
  - tout en maîtriser la densité du bâti, en conservant des espaces libres, de jardins
  - en s'inscrivant dans des parcours et dessertes lisibles
- **Intégrer le potentiel de mobilisation du parc vacant**
- **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 »)**
- **Permettre une diversité de typologies de logements (locatifs, en accession, dans l'ancien ou le neuf…)**

Contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties et autour des bourgs de Toulon et du Pont, autour du noyau dense de Chez Maulin, autres quartiers résidentiels de Chez Chailloux, Les Frogers, Coupe-Gorge…

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

IV. Les activités économiques

IV.1. L'agriculture

L'agriculture au niveau supra communal

(extrait SCOT 2024)
L'agriculture représente sur le territoire une des activités économiques importantes et la première utilisatrice de l'espace. Elle contribue largement à l'identité rurale de la CARA et à son rayonnement national et international avec ces deux filières d'excellence que sont le Cognac et les huîtres Marennes-Oléron.
Elle est aujourd'hui soumise à de fortes pressions économiques, réglementaires et spatiales. Dans ses domaines de compétence, le SCoT participe à créer les conditions favorables à l'épanouissement d'un secteur économique dynamique et créateur de valeur ajoutée sociale, économique et environnementale. Il est essentiel que l'agriculture assoie son activité sur des facteurs internes de développement et participe à l'économie locale au sein des filières agro-alimentaires, portuaires, touristiques ou de l'énergie.

La prise en compte des enjeux agricoles dans le PLU révisé

La loi d'orientation agricole du 5 janvier 2006 et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 affirment que la préservation des espaces agricoles est essentielle en raison de la très faible réversibilité des décisions d'urbanisme portant sur ces espaces agricoles. Les enjeux de développement durable s'expriment à travers le respect des objectifs suivants qu'il est important de traduire dans le projet communal :

- donner une visibilité sur le moyen-long terme ;
- pérenniser le foncier et son accessibilité ;
- limiter le mitage et l'enclavement ;
- gérer l'espace de façon économe
- préserver les terres agricoles en limitant leur morcellement afin de permettre l'exploitation rationnelle ;
- préserver la biodiversité ;
- respecter le cycle de l'eau notamment pour garantir une qualité de l'eau adaptée aux usages actuels et futurs ;
- prendre en compte le rôle des espaces agricoles dans la prévention des risques.

Le projet d'urbanisme, dans ces objectifs de développement durable, doit intégrer et assurer la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique et biologique, donc économique, en les préservant de l'urbanisation et des pressions foncières, nuisibles à leur exploitation et à leur pérennité.

Le diagnostic agricole sur Sablonceaux

La révision du PLU a été l'occasion d'un travail d'analyse sur la situation de l'économie agricole et le devenir des espaces agricoles.

Le diagnostic se base :

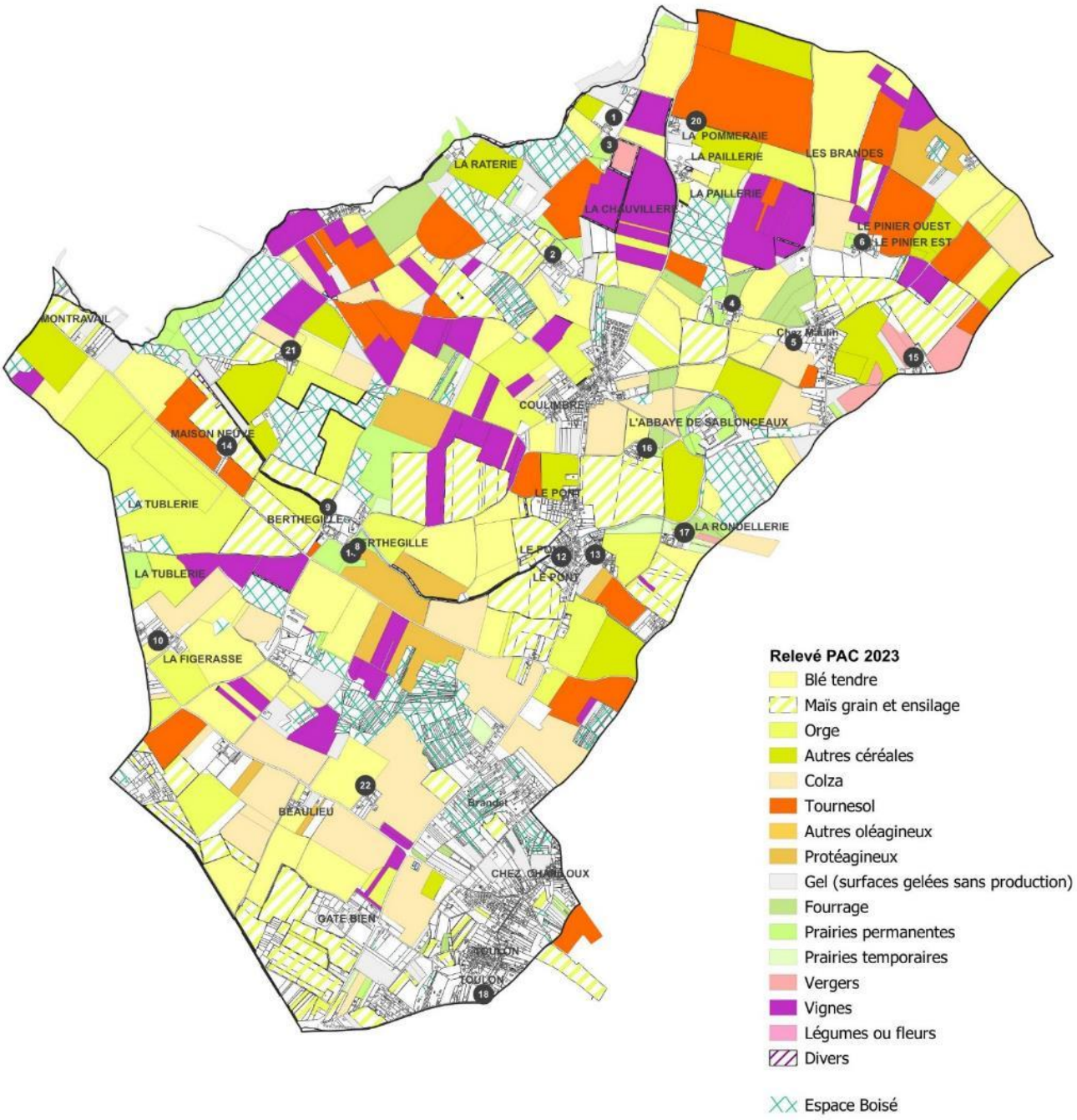
- sur les relevés de déclaration PAC,
- sur des visite terrain, sur les sites agricoles,
- sur des échanges et une concertation renforcée avec les exploitants agricoles (36 exploitants associés à la concertation du PLU),
    - questionnaire agricole établi en phase d'étude, adressé fin 2017 à l'ensemble des exploitants agricoles
    - questionnaire re-adressé en 2023 à tous les exploitants, pour mise à jour des données
- sur des échanges avec les élus dont certains sont des exploitants en activité ou à la retraite,

Il a permis :

- d'établir une carte de la structure des exploitations agricoles,
- de relever les usages des bâtiments : habitation de l'exploitant, de tiers, hangars, chais, distilleries, granges, serres, stabulations…
- d'identifier les projets agricoles

La carte agricole générale est annexée au PLU, ainsi que des cartes de détail, par exploitation ou par site agricole.
36 exploitants agricoles ont été associés à la concertation du PLU, en 2017, puis 2023/2024 (mises à jour).

Carte agricole synthétique



Gheco, 03/2025

BILAN AU 01/01/2025

Exploitations ayant leur siège sur Sablonceaux (17)

Exploitant/ exploitation	ADRESSE	Siège d'exploitation sur la commune	Surfaces exploitées (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Pérennité	Projets
1 *SCEA du MORTIER*	Domaine de la Chauvillière 17600 SABLONCEAUX	**X**			*Voir plan*	OUI	
2 *ELIAS Jacky*	60, Route de Chez Roullet 17600 SABLONCEAUX	**X**		Céréales Vignes		NON	
3 *SCEA HAUSELMANN ET FILS*	2a, Chemin de la Chauvillière 17600 SABLONCEAUX	**X**	90 ha sur Sablonceaux 25 ha autre	Vignes : Cognac*IGP vins charentais Pineau des Charentes Céréales	Habitations Stockages Chais-distilleries Bacs stockage Accueil *Voir plan*	OUI	Œnotourisme Accueil à la propriété Zone de compostage
4 *CARABASA Sébastien*	2, route de la Garenne 17600 SABLONCEAUX	**X**	NR	Céréales Vignes Elevage	*Voir plan*		
5 *BOCHEREAU J-Pierre FORMON Emmanuel*	78, route de Chez Maulin 17600 SABLONCEAUX	**X**	NR	Horticulture	*Voir plan*		
6 *JOYET Vivian*	33, Route du Pinier 17600 SABLONCEAUX	**X**		Céréales Miel			
8 *EARL VAL DE SEUDRE BITEAU Benoît*	28, route de Berthegille 17600 SABLONCEAUX	**X**		Céréales	*Voir plan*		
9 *GUIONNEAU J-Michel*	4, Chemin de Berthegille 17600 SABLONCEAUX	**X**	59 ha sur Sablonceaux 41 ha autre	Vignes Céréales Oléagineux	*Voir plan*	OUI	1 hangar agricole
10 *JOUBERT Jacky retraité*	100, Route de Rochefort 17600 SABLONCEAUX	**X**	60 ha sur Sablonceaux 140 ha autre	Céréales	*Voir plan*	OUI Reprise	
12 *MORIN Thierry*	30, rue des Jardins 17600 SABLONCEAUX	**X**	60 ha sur Sablonceaux 45 ha autre	Céréales Vignes	Habitation Bâtiment exploitation *Voir plan*	OUI	
13 *MIGRAND Frédéric*	14, route du Claireau 17600 SABLONCEAUX	**X**	37 ha sur Sablonceaux 6 ha autre	Céréales	*Voir plan*	OUI (Ouvrier agricole)	
14 *SCEA de MAISON NEUVE BITEAU Jean Jacques*	1 impasse de maison neuve 17600 SABLONCEAUX	**X**	30 ha sur Sablonceaux 50 ha autre	Viticulture : cognac, vins charentais, pineau des Charentes Grandes cultures Entrepreneur travaux agricoles	*Voir plan*	OUI	Hangar toiture photovoltaïque Extensions bâtiments Mises aux normes

Exploitant/ exploitation	ADRESSE	Siège d'exploitation sur la commune	Surfaces exploitées (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Pérennité	Projets
15 *Les Vergers de Biguenet*	61 Route de Biguenet 17600 SABLONCEAUX	**X**	13 ha sur Sablonceaux	Arboriculture pommiers	*Voir plan*	OUI	
16 *EARL La Métairie*		**X**		*Voir plan*	*Voir plan*	OUI	1 projet aujourd'hui abandonné (prévoir l'espace agricole constructible au cas où il y aurait besoin)
17 *SCI LES Feutres » MOREL*	55, route de la Rondellerie 17600 SABLONCEAUX	**X**	16 ha sur Sablonceaux 59 ha autre	Elevage : brebis (140), chevaux (30), bovins (10) Céréales Légumineuses	*Voir plan*	OUI	
18	La Salle 17600 SABLONCEAUX			Céréales Vignes	*Voir plan*	OUI Reprise	
indicatif non agricole							
E *Ecurie du Terrier*	26 rue du Terrier, Toulon 17600 SABLONCEAUX	**X**	//	//	*écuries*	OUI	



Maison Neuve



La Métairie







Berthegille



La Rondellerie – SCI les Feutres



La Figerasse



Les Vergers de Biguenet

Exploitations ayant leur siège sur d'autres communes, mais exploitant sur Sablonceaux

Exploitant/ exploitation	ADRESSE	Bâtiment(s) sur la commune	Surfaces exploitées (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Pérennité	Projets
19 *BARREAU Miguel*	3, rue du Cabinet 17600 BALANZAC	**X**	150 ha sur Sablonceaux 75 ha autre		Voir plans		
20	17, rue de la Belotrie 17600 BALANZAC			Vignes Céréales (stockage matériel)			
21 *Arbrecourt*	2, Impasse des Rosiers 17600 BALANZAC	**X**	90 ha sur Sablonceaux	Vignes Céréales	Voir plans	OUI	Stockage (2) Changements de destinations potentiels (2)
22	16, Chemin du Maréchal 17330 LOULAY	**X**	55 ha sur Sablonceaux 25 ha autre	Céréales	Voir plans	OUI	
23 *Bellevue*	73 rue Saint Laurent 17600 LE GUA	**X**				OUI	Hangar photovoltaïque (PC accordé)
BAUDRY Christophe	1, Allée du Château 17460 TESSON		40 ha sur Sablonceaux (+ 3 ha jachère) 800 ha autre	Vignes Céréales		OUI	
BOURSIER Eric	Moulin de la Graupe 17600 SAUJON		16 ha sur Sablonceaux 140 ha autre	Céréales Elevage : bovin viande (25 UGB)		OUI	
CHAUVET Pascal	1, Route de Bordeaux 17600 LE CHAY						

Exploitant/ exploitation	ADRESSE	Bâtiment(s) sur la commune	Surfaces exploitées (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Pérennité	Projets
DAVIAUD Francis	Malville 17600 SAINT ROMAIN DE BENET						
DUBOIS Gilbert	6, rue des Rosiers 17600 ST ROMAIN DE BENET						
GAUDUCHAUD Dominique	14, Impasse de Chez Gautreau 17600 ST ROMAIN DE BENET		11 ha sur Sablonceaux 35 ha autre	Blé, tournesol, colza, orge		OUI (ouvrier agricole)	
GEMON Stéphane	10, Chemin de Corme 17600 ST ROMAIN DE BENET						
GERGOUIL Mickaël	12, rue du Bois des Cordes 17600 PISANY		15 ha sur Sablonceaux 200 ha autre	Blé, maïs, colza		OUI	
GIRARD Roger	12, B route Chez Pain 17120 MEURSAC		45 ha sur Sablonceaux170 ha autre	Vignes céréales		OUI	
LEGER Frédéric	101, Impasse Anglade 17600 MEDIS						
MORISSET Patrice	7, rue des Rosiers 17600 ST ROMAIN DE BENET		14 ha sur Sablonceaux 99 ha autre	Vignes Céréales Prairies Elevage : vache à viande – blonde d'Aquitaine (45)		OUI	
NEVOIT Jean-Luc	5, rue de Villeneuve 17600 SAINT ROMAIN DE BENET		25 ha sur Sablonceaux 75 ha autre	Céréales Vignes Vergers		OUI	
PELLETANT Christophe	1, route des Gabards 17600 ST ROMAIN DE BENET						
PINSONNEAU Frédéric	16, Chemin du Maréchal 17330 LOULAY		55 ha sur Sablonceaux 25 ha autre	Céréales		OUI	
RENOULLEAU Emmanuel	Voie Petite Lande 17600 SAUJON						
TANCHAUD J-François	2, route de la Pierre Plate 17600 BALANZAC						
TETAUD J-Pierre	6, rue de Chez Bodin 17600 BALANZAC						

LES PRINCIPALES PROBLEMATIQUES RENCONTREES / ENJEUX

- Les circuits agricoles dans les villages (relevé par 4 exploitants)
- Carrefour routier RD117 dangereux
- Mesures de protection efficaces lors de nouvelles constructions proches zones agricoles (habitations)
- Amélioration regroupement parcellaire

Il n'existe pas de sièges d'exploitation pouvant générer des problèmes techniques pour l'agriculteur ou des problèmes de sécurité.

Toutefois,

- Les deux sites d'activités agricoles implantés au sud du village du Pont sont entourés d'habitations y compris récentes : le développement résidentiel doit être maîtrisé sur ce secteur pour permettre le maintien des installations agricoles et la pérennité des exploitations (2)

- Certains sites agricoles/viticoles comportent des chais et distilleries, l'habitat doit être limité aux abords de ces structures

- Les circulations agricoles étudiées et identifiées avec la commune et les exploitants, doivent être prises en compte :
    - le développement résidentiel générateur de déplacements et potentiellement de stationnements en bordure de rue/route, la densification, doit être maitrisé dans les villages et hameaux (réduction des enveloppes constructibles, en particulier le long des rues étroites (ex Toulon, Chez Chailloux, Le Pont, Chez Maulin)
    - le développement des activités notamment artisanales doit être maîtrisé, pour éviter le stationnement de véhicules, camionnettes en bord de rues dans les villages (tout en prenant en comptes les activités existantes)
    - le stationnement (habitat, activité) doit assurer le stationnement en dehors des voies publiques pour garantir les circulations d'engins agricoles
    - certains carrefours doivent être aménagés autour du bourg (rue des genêts/RD117), carrefour rue des écoles/rue de l'abbaye

LES PROJETS

4 projets relevés,

- Bellevue : projet hangar toiture photovoltaïque
- La Chavillière : œnotourisme, accueil à la propriété, zone de compostage
- Maison Neuve : extensions bâtiments, mises aux normes

Aucun projet ne se trouve dans ou aux abords directs de bourg ou de village, ni de quartiers/hameaux/écart résidentiel.

LA COOPERATIVE AGRICOLE



Le silo de la coopérative a été aménagées en 1975/1976.
C'est un établissement secondaire de la société OCEALIA.

Son domaine d'activité est : commerce de gros (commerce interentreprises) de céréales, de tabac non manufacturé, de semences et d'aliments pour bétail (46.21z).

Il est localisé au lieu-dit PIECE DE CHICANE 39 ROUTE DU SILO (Bellevue).

A côté du silo à grains est implanté un hangar de stockage d'engrais.

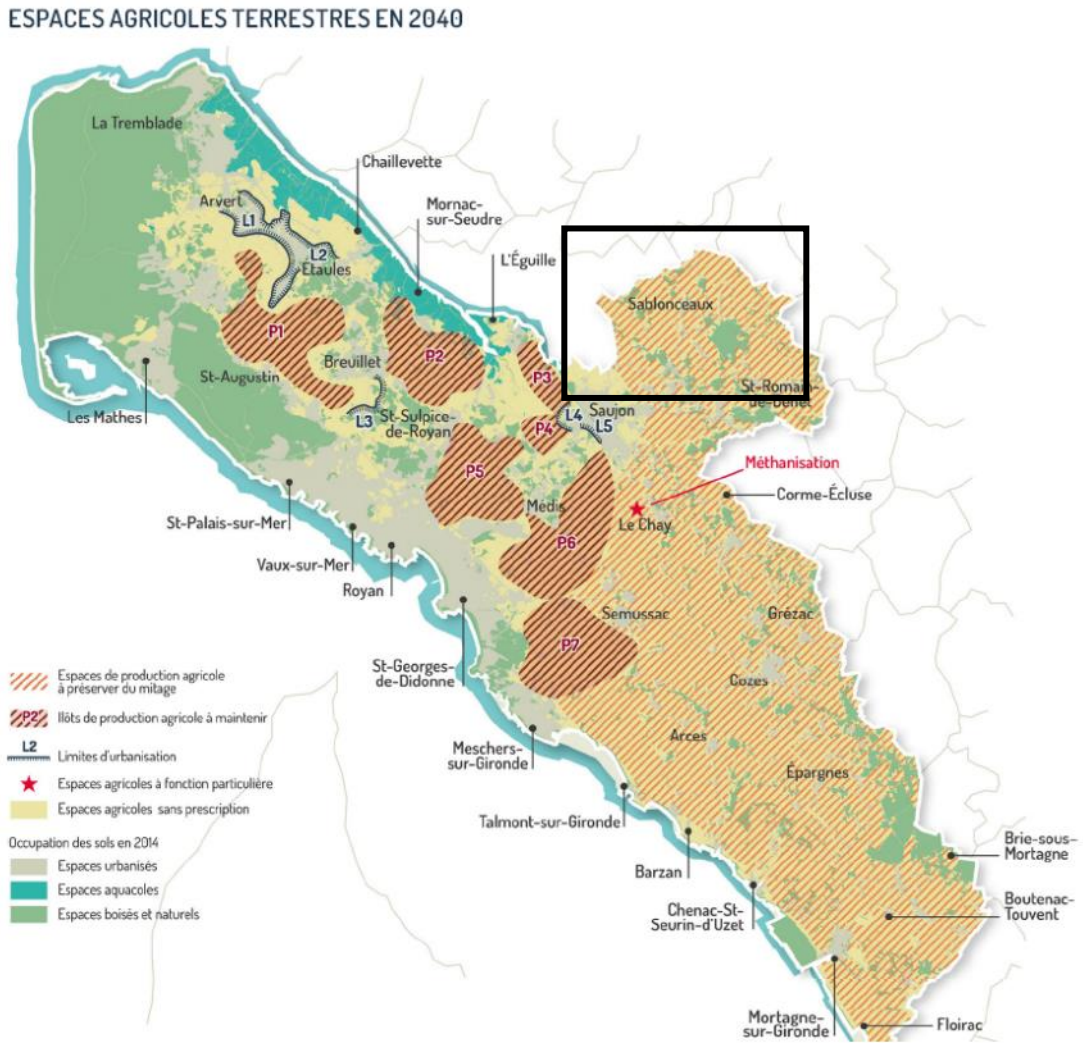
La coopérative agricole (silo) relève de l'activité industrielle et doit être réglementée dans ce sens pour garantir son maintien, son développement.

CUMA

La société CUMA DU LIMONARD a été créée le 1 juin 1987.
Sa forme juridique est Coopérative d'utilisation de matériel agricole en commun (CUMA).
Son domaine d'activité est : location et location-bail de machines et équipements agricoles..

Son siège social est domicilié au LD BERTHEGILLE 17600 SABLONCEAUX

LES ORIENTATIONS DU SCOT APPROUVE 2024



Le DOO du SCOT inscrit les orientations suivantes :

7.1. Préserver le foncier agricole comme outil de production

7.1.1. Maintenir des îlots de production agricole

(Sablonceaux non concernée par un site « identifié)

Sablonceaux doit maintenir et protéger ses surfaces agricoles.

7.1.2. Limiter le mitage

Un urbanisme qui « s'étale » menace directement les richesses naturelles, agricoles et paysagères. Plus particulièrement, en zone rurale, le mitage (prolifération anarchique des constructions) s'accentue et supprime petit à petit les espaces agricoles. Il détruit aussi les paysages. Il convient de concentrer l'urbanisation sur la (les) centralité(s) des communes plutôt que dans les hameaux ou sous forme d'habitat diffus.

→ **Sablonceaux doit maîtriser le mitage et l'étalement urbain autour des écarts, le long des routes, dans l'espace agricole**

→ **L'urbanisation doit être priorisée dans les centralités (bourgs)**

7.1.3. Définir des continuités agricoles

(Sablonceaux non concernée)

→ **Même si le SCOT n'identifie pas de « coupures agricoles » propres aux communes littorales, Sablonceaux doit préserver des continuités de taille suffisamment importantes et cohérentes pour ne pas fragmenter l'espace par le mitage résidentiel ou aménagements qui viendraient perturber le usages agricoles, les circulations d'engins etc.**

7.2. Pérenniser, valoriser et diversifier les exploitations agricoles et aquacoles

La pérennité des activités dépend notamment de la préservation des outils de production et de leur fonctionnalité. Cela est essentiel pour une reprise des exploitations par de jeunes agriculteurs. Les structures obsolètes doivent pouvoir changer de destination et de nouvelles exploitations doivent pouvoir s'installer lorsque cela s'avère nécessaire. La diversification des exploitations est une opportunité économique sur des secteurs tels que le tourisme et l'hébergement, les loisirs, la vente directe à la ferme…, pouvant être nécessaire pour asseoir leur pérennité.

→ **La grande diversité des activités agricoles : cultures céréalières, viticulture, élevage, maraichage avec vente directe, accueil, dégustation dans certaines structures, nécessite la protection de la zone agricole**
→ **Certains bâtiments agricoles sont identifiés pour permettre le changement de destination, compatible avec les usages agricoles proches**

7.3. Concilier agriculture et urbanisation par la création de zones tampons

Pour éviter les conflits d'usage entre les exploitants agricoles et les riverains des zones habitées, les collectivités réfléchissent sur les distances à maintenir entre les habitations et les espaces cultivés. Elles identifient des espaces de transition entre les zones d'habitation et les espaces cultivés.

→ **On ne relève pas de cas de conflits entre résidents et exploitants agricoles, toutefois il convient de gérer les espaces résidentiels en interfaces agricoles, sur des quartiers existants et futurs (au règlement et dans une OAP dédiées)**

7.4. Intégrer la filière énergie dans les activités agricoles et aquacoles

La production d'énergie constitue une opportunité de diversification pour l'activité agricole ou de valorisation de ses productions et déchets.
Les installations de production d'énergie photovoltaïque ou thermiques constituent une opportunité d'activité et de création de valeur ajoutée complémentaire des entreprises agricoles (…) existantes et futures. Ces installations sont autorisées si elles ne sont pas réalisées au sol sur des terres agricoles (toiture des bâtiments, espace de parking…) et si elles ne justifient pas la construction d'un nouveau bâtiment.
Les sites de production d'énergie photovoltaïque au sol, dans les secteurs agricoles, sont interdits.
En milieu agricole, l'agrivoltaïsme est possible sous réserve de satisfaire aux conditions cumulatives suivantes (code de l'énergie) :

- *contribuer durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole ;*
- *apporter directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants : l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques, l'adaptation au changement climatique, la protection contre les aléas, l'amélioration du bien-être animal ;*
- *garantir une production agricole significative et un revenu durable à l'exploitant agricole.*

La production agricole doit être l'activité principale de la parcelle agricole et l'installation agrivoltaïque doit avoir un caractère réversible

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : ECONOMIE AGRICOLE

ORIENTATIONS GENERALES
ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES

Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative

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)

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

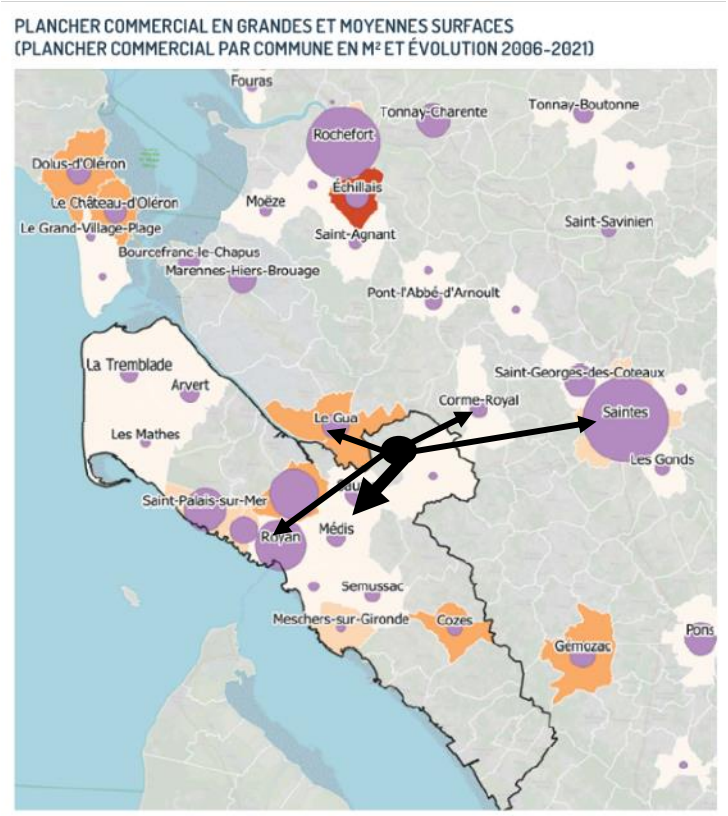
- Intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire,
  . en prenant en compte les contraintes et nuisances
  . en garantissant la bonne insertion des projets

- Garantir un équilibre entre : les besoins de modernisation des structures agricoles et les sensibilités du territoire

IV.2. Les activités commerciales, artisanales et industrielles

Sablonceaux ne comporte pas de commerce de proximité à l'exception de la boulangerie sur le village du Pont, hors bourg principal (Saint André).
Les habitants des Sablonceaux fréquentent les commerces et services :

- des communes sur lesquelles ils travaillent ou situés sur leur trajet domicile-travail
- des centre-ville et centre-bourgs proches de Saujon prioritairement, du Gua, Corme Royal
- des agglomérations de Royan et de Saintes (centre-ville et ZAE)

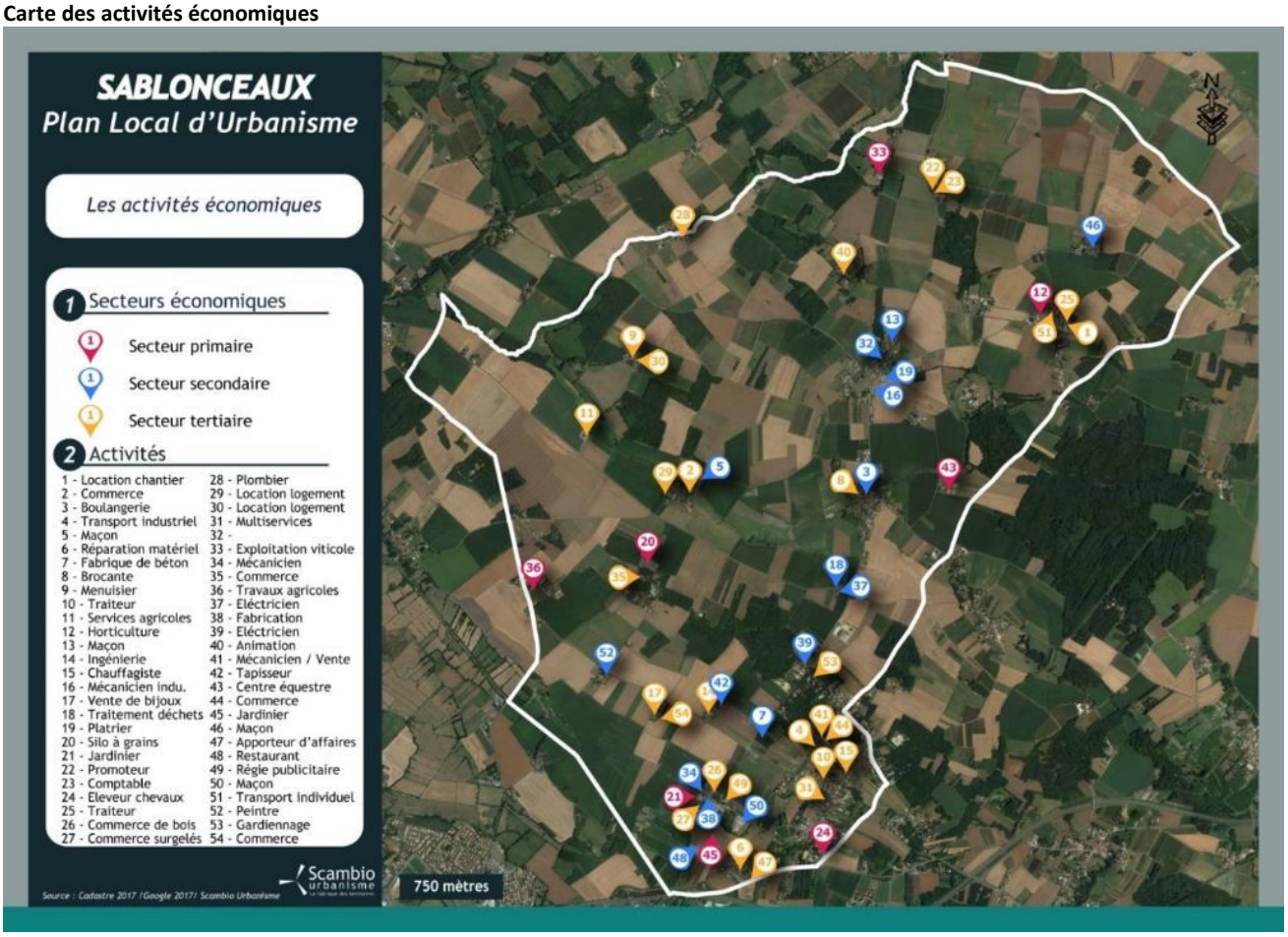


carte SCOT CARA, 2024

Les activités implantées à Sablonceaux
Source : 04/2024, commune
Sablonceaux compte 56 sièges d'activités et sites d'activités très dispersés, implantés dans la ZAE de Gâte Bien, le bourg Saint André, bourgs et villages, hameaux et écarts.
Certains disposent de bâtiments d'activités, locaux, bureaux, entrepôts, dépôts.

Secteur	Nombre d'entreprises	Types d'activités
ZAE de Gâte Bien	8 (siège+ bâtiment d'activités, installations, dépôts…)	Fabrication de béton, 1 paysagiste, bois et matériaux, fabrication de glaces artisanales, gardiennage de caravanes, primeur…
bourg de Saint André	4	2 entreprises de maçonnerie, une entreprise industrielle CGM générale Mécanique au sud du bourg), des infirmières libérales
Toulon/Chez Chailloux	3	plombier, société de lavage, traiteur
Le Pont	5	1 boulangerie, 1 paysagiste, artisans (maçon, enduiseur)
Chez Maulin	5	
Hameaux, écarts	31	1 restaurant Vente produits agricoles Horticulteur Artisans (bâtiment, hydraulique réseaux…) Taxis Assistantes maternelles Promoteurs immobiliers Fabrication de bijoux, tapissier Ferraille-mécanique

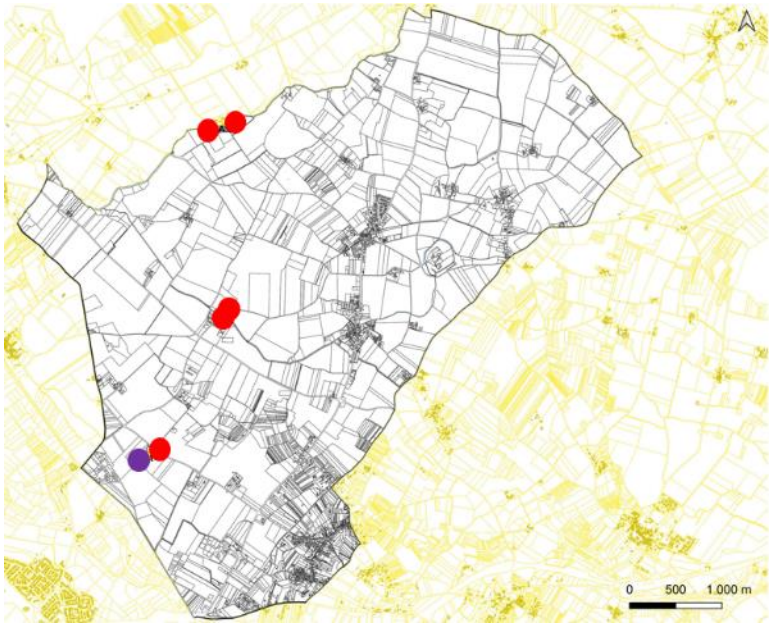
Carte des activités économiques



Source : Cartes Scambio, Cadastre 2017, Google 2017.

Une supérette va s'installer derrière la Mairie (été 2025).

La majorité des activités identifiées dans les hameaux et écarts sont des sièges sans locaux d'activités (certains ont leur locaux hors commune).
Toutefois, plusieurs sites d'activités disposent de locaux dédiés : bureaux, entrepôts, bureaux, …ou dépôts, et doivent être pris en compte par la commune pour pouvoir réaliser des modifications, extensions, mises aux normes sur place :



Ces 5 sites sont localisés sur les lieux-dits :

Berthegille :
- SARL BATIDEAL - Travaux maçonnerie générale et gros œuvre bâtiments
- SCI DUNE - Raccords hydraulique Négoce

La Sicarde :
- 1 menuisier
- 1 plombier

Le Mortier :
- SASU Bâtiment Saintongeais (dépôts uniquement, bâtiment sur autre commune)

LES ORIENTATIONS DU SCOT APPROUVE 2024

Le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** constitue la partie opérationnelle et réglementaire du schéma, dans le respect des orientations définies par le PADD. Opposable, il définit des orientations localisées et parfois chiffrées autour de trois grands thèmes : développement économique, agricole et commerce/logement, mobilités, équipements et services/transitions écologique et énergétique, préservation des ressources naturelles.

Il comprend également un **Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux.**

Le DOO du SCOT inscrit les orientations suivantes :

8.1. Favoriser le maillage du développement économique dans le cadre d'une sobriété foncière
8.1.1. Conforter les zones d'activités stratégiques dans le cadre d'un maillage équilibré du territoire
8.1.2. Engager une stratégie de densification, optimisation des zones d'activité actuelles et futures
Voir chapitre suivant : les zones d'activités (ZAE Gâte Bien)

8.1.3. Intégrer au sein des projets de renouvellement urbain en centralité la capacité d'accueil d'immobilier d'entreprise (bureau)

Pour renforcer l'animation et l'attractivité des pôles urbains, les entreprises tertiaires devront s'implanter prioritairement dans les tissus urbanisés et en priorité dans leurs centralités.

→ **La centralité de la commune est le bourg Saint-André**

8.2. Accompagner la montée en qualité des zones d'activités
Voir chapitre suivant : les zones d'activités (ZAE Gâte Bien)

8.3. Organiser et améliorer la qualité des aménagements commerciaux

8.3.1. Préserver et conforter les commerces de proximité en centralité

Les activités de commerce de détail c'est-à-dire toute prestation avec un acte final d'achat d'un service ou d'un bien doivent être priorisées dans la ou les centralité de la commune.
Le SCoT définit les centralités comme des espaces prioritaires de création de commerces afin de préserver leur vocation commerciale historique.
Le SCoT entend accompagner cette stratégie en renforçant les facteurs d'attractivité des cœurs de villes et de villages autour d'une **vocation multifonctionnelle**, en y maintenant tout particulièrement des moteurs de flux propices à la dynamisation du commerce local (habitat dense, services publics, équipements de santé…).

→ **La centralité de la commune est le bourg Saint-André**
→ **La commune va poursuivre son investissement en matière de foncier, aménagements publics, habitat (lotissement), équipements (déplacement de la mairie, projet de de salle polyvalente…) et favoriser l'accueil de commerces dans le bourg, dans des immeubles existants ou sur les friches rue des Genêts (acquises par la commune progressivement)**
→ **Elle doit toutefois prendre en compte quelques activités dispersées et en particulier la boulangerie implantée dans le bourg du Pont, le long de la RD117.**

8.3.2. Maîtriser le développement commercial en périphérie
8.3.3. Améliorer la lisibilité de l'activité commerciale en zone et engager une démarche de montée en qualité

8.4. Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT

8.4.1. Préserver le commerce de proximité

Le DAAC réaffirme l'enjeu de préserver l'offre commerciale en centre-ville et centre-bourg. Les commerces doivent être priorisés au cœur des densités urbaines, au plus près des lieux de vie. Dans cet esprit, le SCoT définit un seuil au-delà desquels les équipements commerciaux sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale et sont considérés comme des commerces « d'envergure ».

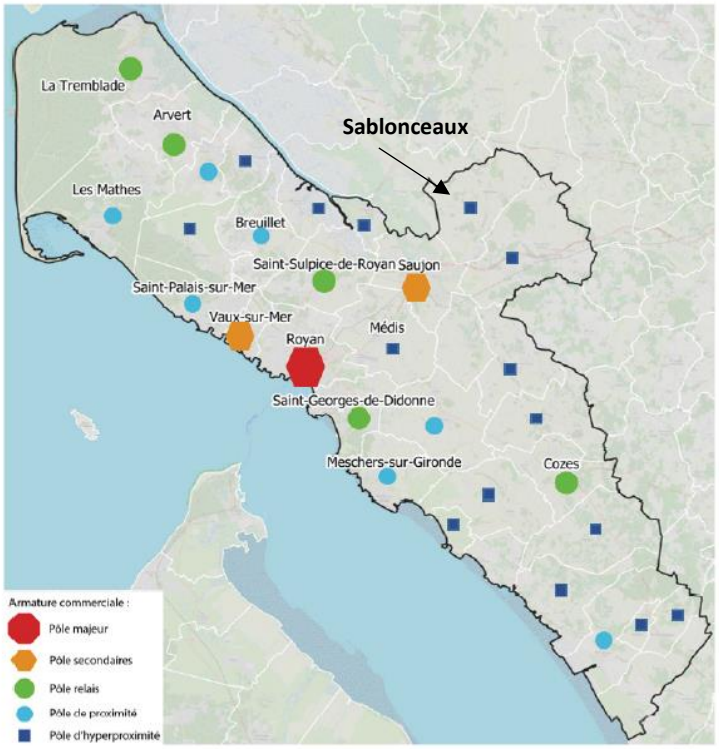
8.4.2. Accompagner l'évolution des nouvelles formes de commerce en lien avec la logistique urbaine
8.4.3. **Localisation des centralités** et des Sites d'Implantation Périphériques et conditions d'aménagement

- **La centralité de la commune est le bourg Saint-André**
  les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines
- **Aucun SIP n'est identifié sur Sablonceaux**

Le SCoT définit le champ d'application du volet commerce du DOO et de sa partie valant DAAC, notamment pour l'examen des dossiers soumis à CDAC.
L'organisation de l'appareil commercial de la CARA doit permettre de renforcer la fonction commerciale de proximité, de contribuer à la complémentarité entre les pôles afin de ne pas accentuer les déséquilibres territoriaux et de proposer une alternative aux pôles commerciaux extérieurs au territoire pour limiter les évasions.

La CARA s'appuie sur le schéma d'organisation commerciale suivant :

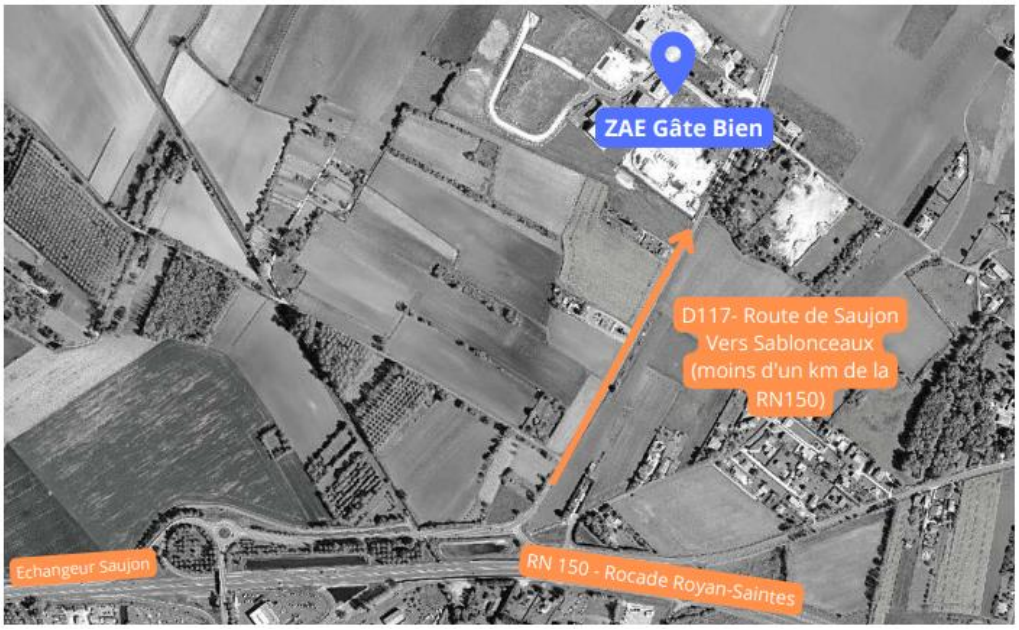
ARMATURE COMMERCIALE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE



Niveau	Pôle
Majeur Moteur commercial du territoire	Royan.
Secondaire (Besoins quotidiens, hebdomadaires voire exceptionnel)	Saujon, Vaux-sur-Mer.
Relais (Besoins quotidiens)	Arvert, Cozes, La Tremblade, Saint-Georges-de-Didonne, Saint-Sulpice-de-Royan.
Proximité (communes au tissu commercial de base complet)	Breuillet, Étaules, Les Mathes, Meschers-sur-Gironde, Mortagne-sur-Gironde, Saint-Palais-sur-Mer, Semussac
Hyperproximité (communes au tissu commercial de base incomplet)	Arces-sur-Gironde, Boutenac-Touvent, Brie-sous-Mortagne, Chaillevette, Chenac-Saint-Seurin d'Uzet, Corme-Écluse, Épargnes, Grézac, l'Éguille, Médis, Mornac-sur-Seudre, Sablonceaux, Saint-Augustin, Saint-Romain-de-Benet, Talmont-sur-Gironde.

carte SCOT CARA, 2024

IV.3. La zone d'activités ZAE de Gâte Bien



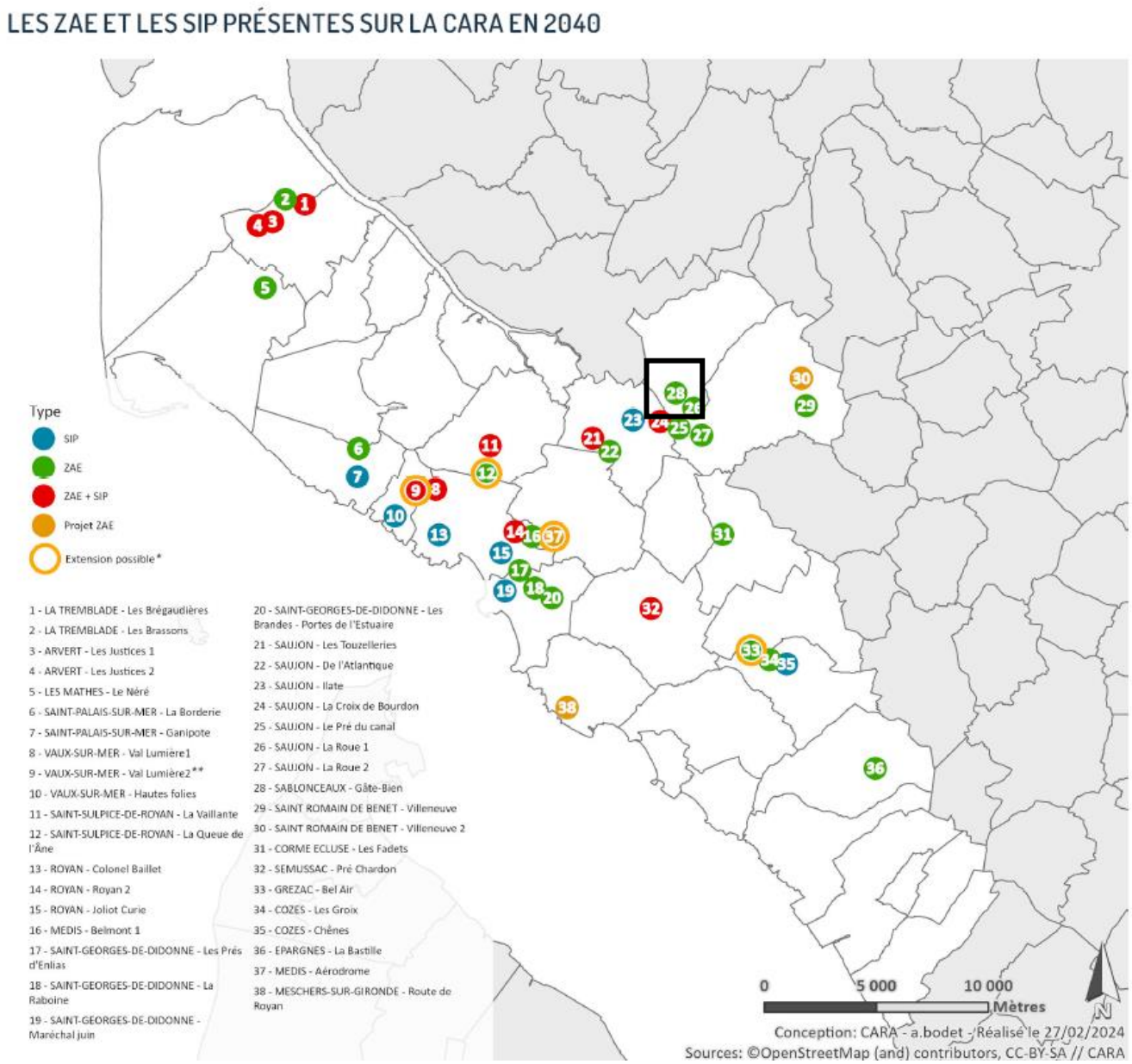
carte CARA, 2024

A l'échelle supra-communale – CARA

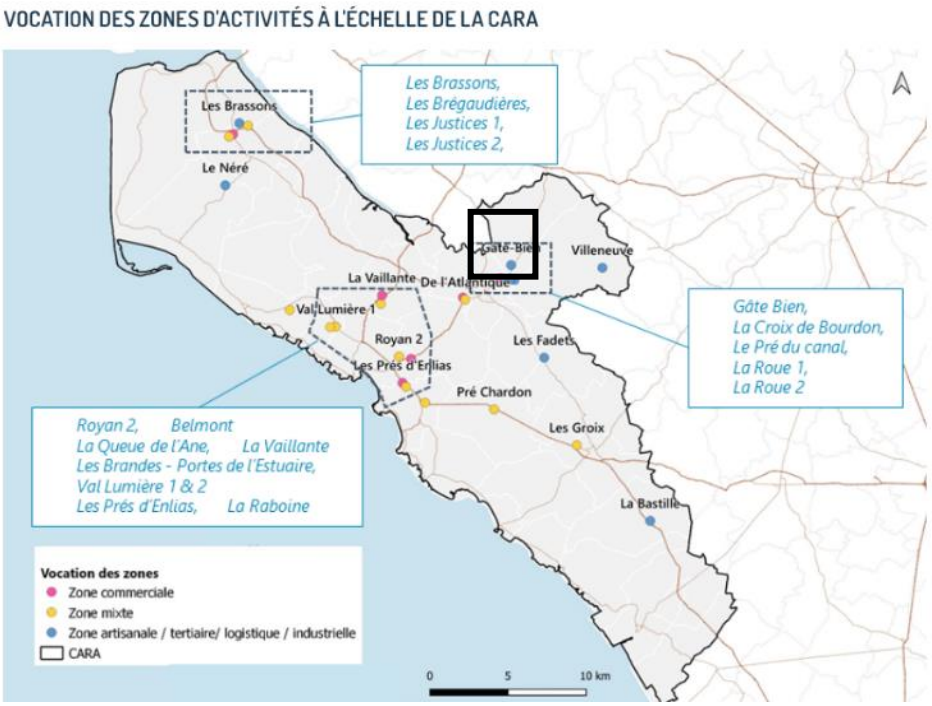
Extrait SCOT 2024 :

La CARA comporte 25 zones d'activités économiques (ZAE) à destination commerciale, artisanale, industrielle et tertiaire (280 hectares). Initialement programmées pour répondre à des besoins locaux, les ZAE se sont implantées de manière anarchique sur les communes du territoire.

Cet héritage pose la question de l'éclatement de l'offre dans une période où les attentes de la société moderne tendent à développer la concentration et la polarisation des zones d'activités économiques. Les ZAE participent au développement économique du territoire car elles permettent d'accueillir des activités et des emplois, dans un contexte de concurrence territoriale marquée et de contraintes foncières importantes.

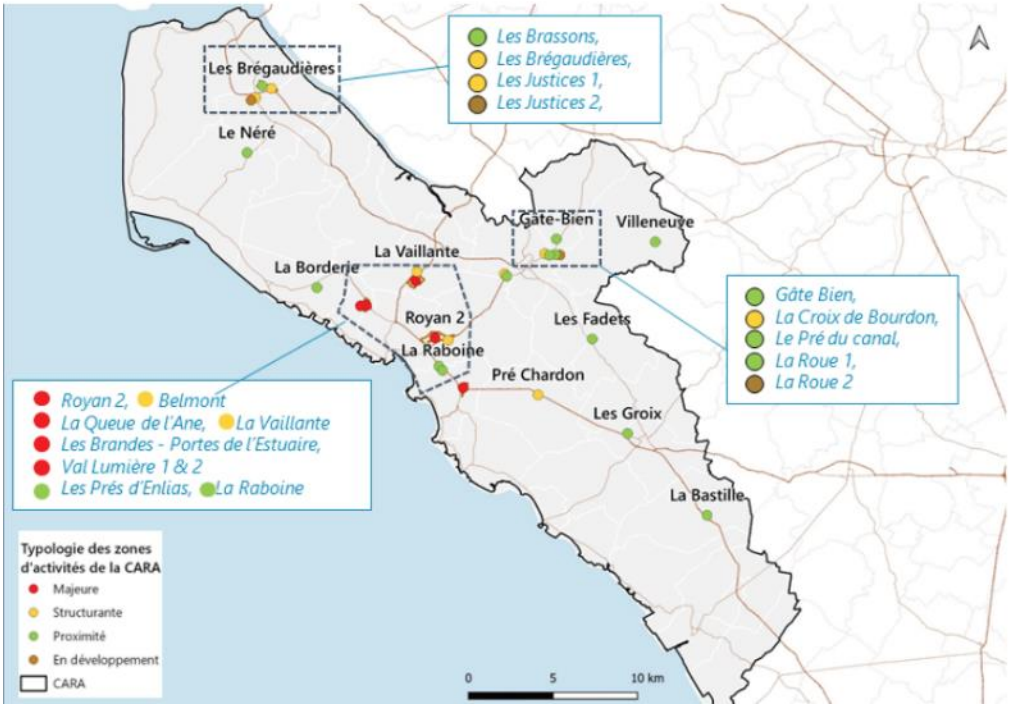


carte SCOT CARA, 2024



carte SCOT CARA, 2024

La zone d'activité de Gâte Bien est une ZAE de « proximité » dans la hiérarchisation des ZAE au SCOT CARA 2024.



carte SCOT CARA, 2024

Extrait SCOT :

Le bilan d'attractivité des zones d'activités met en lumière des enjeux différenciés selon le niveau hiérarchique associé. Les zones de proximité ont des niveaux de desserte hétérogène qui s'explique principalement par une tendance à la déconnexion des zones vis-à-vis de l'armature urbaine. En résulte des formats très fonctionnels et par conséquent peu qualitatifs et différenciant (organisation, attractivité, niveau de connexion, etc.).

(…)

Les disponibilités foncières sont principalement localisées au sein des zones d'activités dites de proximité (40 % des surfaces). À ces disponibilités de court terme s'ajoutent les réserves foncières identifiées au préalable, soit un total de 21 ha, dont certaines sont considérés comme en friche (artificialisées).
À noter que les zones d'activités de proximité présentent également un enjeu notable en matière de densification bâtie.

En effet,

- La ZAE de Gâte Bien est déconnectée du bourg principal et des principaux villages ; elle a été implantée à proximité directe de la RN150 (axe Saintes-Royan), au « carrefour » de Sablonceaux/ Saujon/Le Gua (RD117 route de Saujon et route du Mortier).
- Elle est moyennement attractive et n'est pas occupée pleinement début 2025 (6 lots disponibles mi 2024)
- Elle n'est pas densément bâtie.

Plan de la zone - Parcelles disponibles

Parcelles disponibles
(Superficie entre 1 500 m² et plus de 2 500 m²)



Réalisé en 2023 -Sources: Cadastre 2019 © DGFiP

Superficies		Vocations à dominante	Tarifs €HT/m² en 2021
Lot 1	2 965 m²	Production et artisanat	environ 25 €
Lot 2	2 844 m²		
Lot 4	1 479 m²		
Lot 7	1 589 m²		
Lot 8	2 340 m²		
Lot 9	2 748 m²		

Source : Extrait du site internet agglo-royan.fr / 2024

LES ORIENTATIONS DU SCOT APPROUVE 2024

Le DOO du SCOT inscrit les orientations suivantes :

8.1. Favoriser le maillage du développement économique dans le cadre d'une sobriété foncière

8.1.1. Conforter les zones d'activités stratégiques dans le cadre d'un maillage équilibré du territoire
8.1.2. Engager une stratégie de densification, optimisation des zones d'activité actuelles et futures
(…)
8.2. Accompagner la montée en qualité des zones d'activités

Le PLU doit encadrer le périmètre, les destinations et les règles de volumétrie notamment, pour favoriser l'attractivité, la requalification et la densification de la ZAE.

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : COMMERCE-ARTISANAT

ORIENTATIONS GENERALES

ACTIVITES ECONOMIQUES - Commerce/artisanat

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**

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 activité commerciale, bureau, service (sauf ceux directement liés aux activités artisanales et industrielles de la ZAE)
- Sans logements, hébergement touristique, hôtel

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

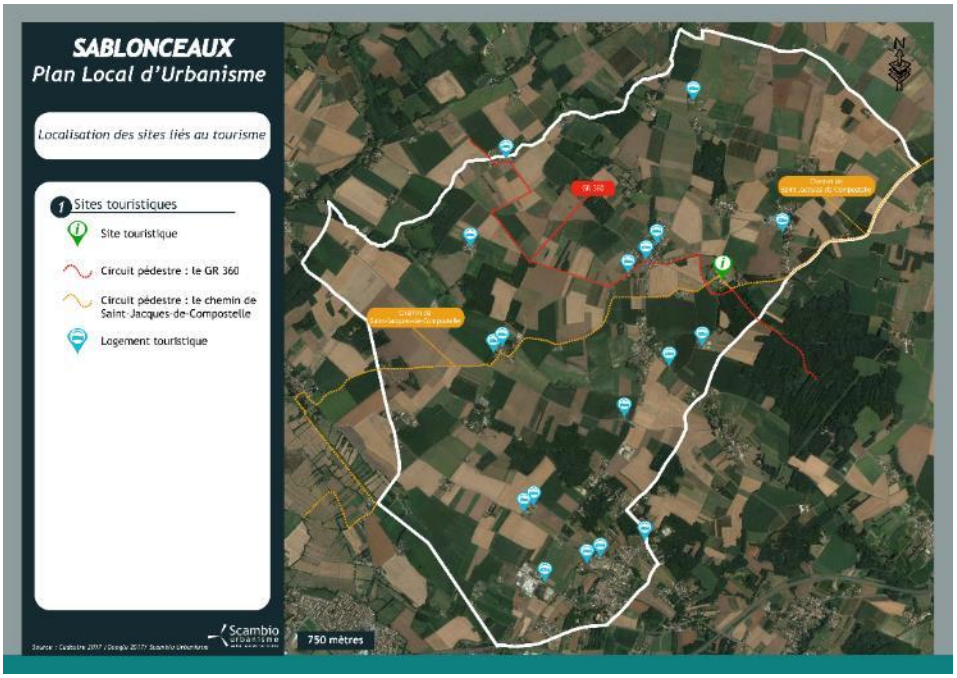
Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières

- 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 carrières, déjà développées et en extension sur le territoire proche (Saint-Sornin, Sainte-Gemme…)
- stopper l'urbanisation à proximité des anciennes carrières et des activités nuisantes (activités industrielles, sites de déchets inertes…)

IV.4. L'activité touristique

Sablonceaux par sa position géographique et en tant que commune rurale non littorale , s'inscrit dans une offre touristique et de loisirs d'arrière-pays, qui s'articule sur les produits « culture » avec l'Abbaye et « nature » avec le réseau de cheminements, parcours de promenades et de randonnée, en lien avec le territoire de Saintonge Romane (abbaye de Trizay, château de St Porchaire, églises et petit patrimoine…)

Localisation des sites liés au tourisme



Source : carte Scambio 2019

L'offre touristique du la CARA est essentiellement portée par le produit « mer, plage, soleil » (tourisme balnéaire). Elle se complète par d'autres thématiques dont la mise en tourisme n'est pas achevée (sport et nature, nautisme et croisières, bien-être, loisirs) et d'autres à ce stade peu ou en développement (culture/patrimoine, tourisme rural et villages, tourisme d'affaires, événementiel).

La stratégie de l'office de tourisme CARA s'appuie sur le Schéma de Développement de l'Economie Touristique (SDET) adopté par les élus le 18 novembre 2019.
4 axes majeurs de développement :

- Axe 1 : Mettre en synergie les cinq composantes du territoire
- Axe 2 : Arrimer la vie du territoire à son socle identitaire, pour une villégiature active
- Axe 3 : Développer la qualité de vie en préservant les territoires naturels
- Axe 4 : Fixer le développement du territoire sur une économie résidentielle performante

Pour répondre à l'axe 2 du SDET, l'Office de Tourisme Communautaire a rédigé un plan patrimoine.
Dans le cadre du SDET :

- Axe 2 : Arrimer la vie du territoire à son socle identitaire, pour une villégiature active
- Action n°19 : Accompagner le développement du patrimoine paysager et culturel

L'Office du Tourisme a rédigé un plan patrimoine – 25 propositions au service de l'attractivité du pays royannais - pour la valorisation touristique du patrimoine :

- **L'un des enjeux est de dévoiler l'héritage roman du pays royannais dans toutes ses dimensions : historiques, artistiques et sociales**
- **Le développement touristique s'adresse aux habitants, résidents secondaires, adultes et jeune public/scolaire, et aux touristes**

L'abbaye de Sablonceaux s'inscrit dans cette dynamique de mise en valeur du patrimoine rural de la CARA.
« L'abbaye comporte des parties romanes, gothiques et baroques qui synthétisent bien l'histoire mouvementée du territoire et qui font de l'abbaye de Sablonceaux le symbole du patrimoine architectural religieux du pays royannais. » Extrait étude Scénographie des patrimoines du pays royannais »

Enjeux de l'abbaye de Sablonceaux :

- Faire connaître l'Abbaye qui a été un centre religieux du territoire royannais pendant des siècles
- Offrir une présentation générale des caractéristiques de l'art roman saintongeais
- Proposer un parcours de visite libre pour répondre aux attentes des visiteurs, qui veulent vivre une expérience unique
- Être le point de départ d'un parcours reliant les églises romanes classées du territoire

Capacité d'hébergement touristique, loisirs et de plein air

L'hébergement marchand de la CARA est largement concentré sur le littoral et la presqu'île d'Arvert ; il est porté par l'hôtellerie de plein air qui représente 80 % du volume total d'hébergement marchand.

Sur Sablonceaux on recense 18 sites d'hébergements touristiques en 2023.

LES ORIENTATIONS DU SCOT APPROUVE 2024

Extrait SCOT 2024 :

Valoriser la richesse des paysages à travers une diversification du tourisme

L'activité touristique de la CARA repose sur les multiples attraits du territoire qui ont favorisé son essor et sa notoriété depuis des décennies : douceur du climat, rivages et stations balnéaires, espaces forestiers, produits de la mer, patrimoine architectural. Il existe un déséquilibre entre l'attrait touristique axé sur les paysages littoraux et l'attrait touristique axé sur les autres paysages du territoire tout aussi qualitatifs.

Les collectivités affirment l'attractivité touristique du territoire tout en gérant les flux.
Les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu veillent à préserver et valoriser la richesse paysagère et le cadre naturel et patrimonial du territoire qui constituent un potentiel touristique à valoriser. Les collectivités poursuivent une gestion des flux touristiques vers et sur les sites sensibles (cordon dunaire notamment) et remarquables en adaptant et limitant les aménagements d'accueil touristique aux capacités d'absorption de la fréquentation et en fonction des impacts sur l'érosion côtière.
Les collectivités développent une offre touristique moins dépendante du tourisme balnéaire de masse et prenant en compte les impacts de l'érosion côtière. Les collectivités conservent l'attractivité et la richesse du littoral tout en renforçant et en diversifiant l'offre de tourisme vert à travers les paysages ruraux

Objectif **11.2. Assurer une offre de loisirs et sportives de qualité et respectueuse de l'environnement naturel**

Forte d'un environnement de qualité, la CARA offre de nombreuses possibilités d'activités de pleine nature dans des panoramas très variés. Randonnée pédestre, équitation, pratique du Vélo Tout Terrain, course d'orientation ou promenade à vélo, différents formats et niveaux de pratique sont représentés sur le territoire.

L'activité directement touristique impacte tout le tissu économique présentiel, qu'il s'agisse du commerce, des services ou du bâtiment. L'économie touristique a un fort effet d'entraînement sur les autres secteurs de l'économie présentielle. Elle constitue, dès lors, un levier essentiel du développement économique global du territoire.

Les orientations de la commune en faveur,

- de la valorisation de l'Abbaye et du bourg de Saint André à proximité directe
- du renforcement de l'habitat, des équipements, commerces des services dans le bourg Saint André, tout en réduisant fortement les extensions urbaines autour du bourg, pour mieux valoriser des vides urbains et friches du bourg
- de la préservation du patrimoine bâti (éléments de patrimoine bâtis, murs…) et paysager (vues sur l'abbaye et les grands espaces agricoles, de haies et boisement, des ruisseaux….), des cheminement de découverte
- de valorisation de grands domaines d'intérêt architectural : valorisation et diversification agricole, dégustation et vente sur place, accueil, changement de destination de quelques anciens bâtiments agricoles, hébergement touristique, installations de loisirs (projet Le Mortier : tennis, aire de jeux sans construction)…

accompagnent le projet de valorisation de l'économie touristique.

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : TOURISME

ORIENTATIONS GENERALES

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

VALORISER L'IDENTITE 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 ;

CONFORTER LE POLE TOURISTIQUE ET CULTUREL DE L'ABBAYE EN ACCOMPAGNANT LE PROGRAMME DE CENTRE D'INTERPRETATION DE L'ART ROMAN ET L'ACCUEIL DES VISITEURS

- Permettre les aménagements permettant la mise en œuvre 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

SOIGNER L'IMAGE DE LA COMMUNE ET CULTIVER SON IDENTITE 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

COMPLETER L'OFFRE D'HEBERGEMENTS ET DE SERVICES POUR REPONDRE A L'EVOLUTION DES PRATIQUES ET DIVERSIFIER LES MODES DE SEJOUR ET DE DECOUVERTE DU TERRITOIRE

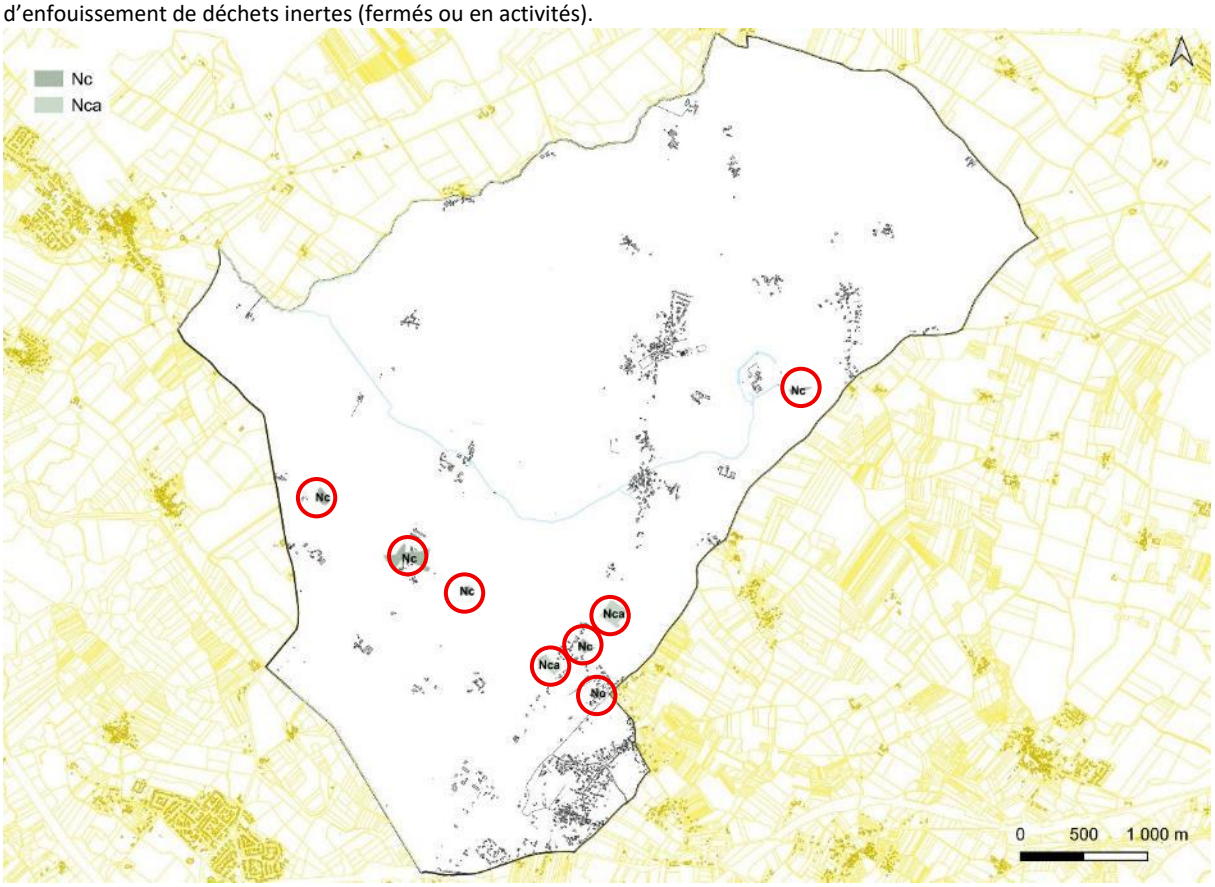
- **Prendre en compte les équipements et les structures d'hébergement existants**

- **Soutenir les projet d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes…),**

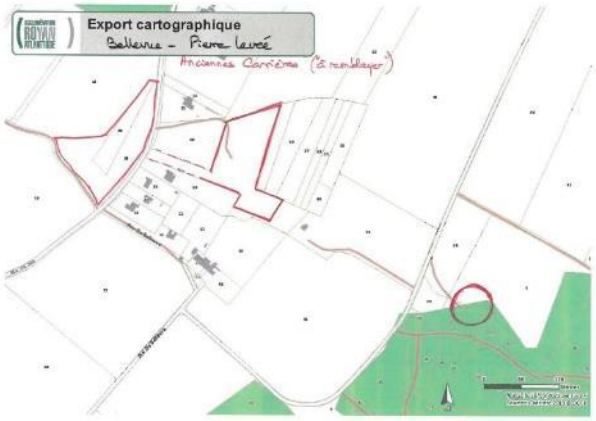
  . particulièrement sur le bâti ancien, les immeubles vacants…
  . tout en garantissant la bonne insertion des aménagements dans le site
  . en s'assurant de leur compatibilité avec les activités agricoles, les risques, les nuisances et la gestion des flux
- **S'appuyer sur le réseau de chemins ruraux 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, ….)**

IV.5. Les carrières et les centres de déchets inertes

Les carrières ne sont plus en activités pour l'extraction. La plupart sont remblayées. Elles servent pour certaines, de centre d'enfouissement de déchets inertes (fermés ou en activités).



Carrières de Bellevue/Pierre Levée





Carrières de Brandet/Chagnechet





La commune ne peut pas poursuivre l'urbanisation dans des secteurs sensibles proches des stockage de déchets inertes au sud de la commune (responsabilité des élus vis-à-vis du risque sanitaire potentiel).

Dans le quartier de Chagnechet/Brandet on observe une concentration d'anciennes carrières et de dépôts.
Suite aux irrégularités et nuisances (poussières, bruit, odeurs) un arrêté préfectoral du 24/01/2024 relatif au site situé au lieu-dit "Fief de Chagnechet" a exigé notamment, sous 6 mois :

. Régularisation : l'évacuation des déchets non dangereux inertes excédentaires vers des installations autorisées, assurer la traçabilité de tous les déchets sur un registre tenu à disposition de l'installation des installations classées, de libérer les pistes périphériques du site, d'effectuer une mesure du niveau de bruit de l'émergence.
. Suspension d'accueil de déchets non dangereux inertes extérieurs sur le site

La commune doit reconnaitre le caractère urbanisé et équipé du quartiers résidentiel mais aussi maîtriser la densification par de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux résidents, qui seraient incompatibles avec la nature des contraintes et nuisances liées aux centres et dépôts de déchet inertes.

Les enjeux :

- Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières
- stopper l'urbanisation à proximité des anciennes carrières et des activités nuisantes (activités industrielles, sites de déchets inertes…)
- 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 carrières, déjà développées et en extension sur les territoires proches (Saint-Sornin, Sainte-Gemme…)

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : ACTIVITES DE CARRIERES ET CENTRES DE DECHETS INERTES

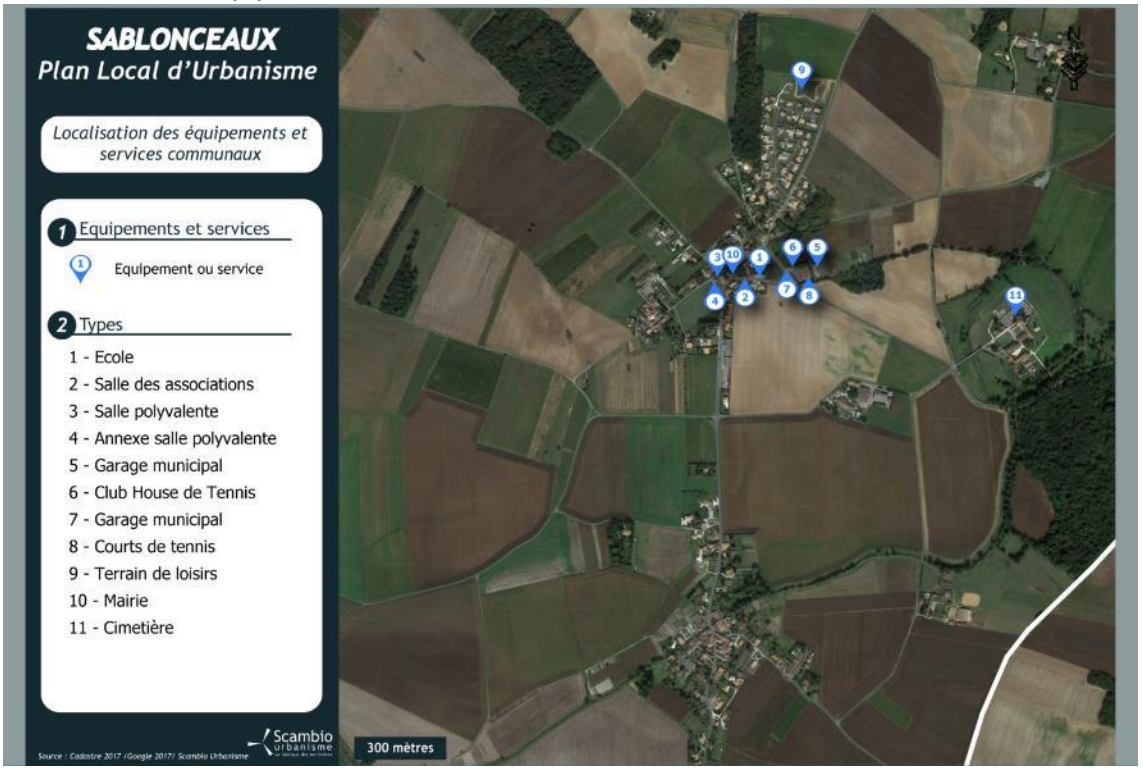
ORIENTATIONS GENERALES
Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières o Maintenir l'état naturel et entretenir les carrières remblayées, sans construction ni aménagement o Stopper les activités de carrières (dépôts, centres de déchets inertes) en limitant les exhaussements o Interdire les nouvelles exploitations de carrières, déjà développées et en extension sur le territoire proche (Saint-Sornin, Sainte-Gemme…) o stopper l'urbanisation à proximité des anciennes carrières et des activités nuisantes (activités industrielles, sites de déchets inertes…)

V. Les équipements et services

Sablonceaux dispose d'équipements de proximité propre à la vie communale.
Ils sont tous localisés dans le bourg principal de St André.

Le cimetière se situe sur le site de l'Abbaye. Il a fait l'objet d'une extension il y a une quinzaine d'années.

Carte des services et équipements d'intérêt collectif



Source : carte Scambio 2019

Il est envisagé de déplacer la mairie plus au sud du bourg, dans un immeuble existant , vacant (mutation).

V.1. Les équipements scolaires et liés à l'enfance

Les équipements scolaires et petite enfance

Un RPI est en place avec les communes de Balanzac et de Nancras. Les niveaux scolaires évoluent chaque année suivants les effectifs (maternelles, primaires).

Evolution des effectifs scolaires

Année scolaire	Effectifs
2016/2017	73
2017/2018	74
2018/2019	71
2019/2020	69
2020/2021	63
2021/2022	59
2022/2023	61
2023/2024	40
2024/2025	51

Source communale, 05/2025

Une fermeture de classe est prévue à la rentrée 2025/2026, les effectifs à l'échelle du RPI sont en baisse : il y a quelques années il y avait 200 élèves, on en dénombre environ 170 en fin d'année scolaire 2024/2025.
La commune doit soutenir l'accueil de logements et de familles pour maintenir les classes et l'école.

Projet crèche dans immeuble vacant du bourg

La commune envisage l'aménagement d'un crèche dans le cœur de bourg de Saint André, dans un immeuble existant aujourd'hui vacant entre l'actuelle mairie et l'école.

V.2. Les équipements et services de santé ou à vocation sociale

Réseau de santé sur la commune

- Infirmières libérales
- Ambulanciers

Service social

- Assistantes maternelles

V.3. Les équipements culturels, sportifs et de loisirs

La commune comporte :

- Une aire de jeux / loisirs au nord du bourg (route de Nancras)
- Une petite salle polyvalente et son annexe (derrière la mairie)
- Des terrains de tennis
- Un réseau de chemin de promenade et randonnée

Il existe plusieurs écuries/centres équestres (privés).

Projet de salle polyvalente / salle des fêtes /salle sportive

La petite salle polyvalente implantée à l'arrière de la mairie est très fréquentée, utilisée par les associations, pour les manifestations culturelles, récréatives de la commune, mais aussi par des particuliers pour des fêtes, cérémonies, …
Mais elle est contrainte :

- par sa surface limitée
- par le parking trop petit, très insuffisant lors de manifestations
- par sa situation très centrale mais aussi très (trop) proches des habitations notamment celle du lotissement de la Vieille Forge
- par sa proximité directe avec la route départementale très circulée ; malgré le ralentissement imposé en traverse de bourg, le trafic est fort et les véhicules roulent vite. Le passage de poids lourds pose des problèmes de sécurité pour les usagers de la salle

La commune étudie depuis plusieurs années un projet d'aménagement de salle polyvalente et espace de loisirs (type théâtre de verdure), sur des terrains situés à l'est de l'école, au nord des tennis.
Des esquisses ont été réalisées ainsi qu'une étude préalable de faisabilité (étude subventionnée par le conseil départemental).
La commune ne peut pas programmer à ce jour, à court terme l'aménagement de cette salle, la priorité en termes d'équipements est le déplacement de la mairie.
Toutefois ce projet résulte d'un travail approfondi des élus et d'études subventionnées par le conseil départemental. C'est un des projets majeurs de la municipalité, qui souhaite adapter son PLU pour cet aménagement (moyen-long terme).

Le secteur de type AUL dédié aux équipements au sud-est du bourg et de la rue de l'école est abandonné et est reclassé en zone agricole (4,5 ha). Un emplacement réservé ER n°1 est inscrit le long de la rue pour l'aménagement d'un parking près de l'école.

La salle actuelle va servir pour les associations et activités, manifestations, expositions, réunions diverses…

V.4. Les équipements techniques liés aux réseaux

- La station d'épuration (STEP) à l'est du bourg de St André (extension programmée)
- Le lagunage au Pont

V.5. Les projets d'équipements d'intérêt collectif

- Le déplacement de la mairie plus au sud du bourg, dans un immeuble existant , vacant (mutation).
- L'aménagement d'une crèche dans le cœur de bourg de Saint André, dans un immeuble existant aujourd'hui vacant entre l'actuelle mairie et l'école.
- L'extension de la station d'épuration (STEP) à l'est du bourg de St André
- L'aménagement d'un nouvelle salle polyvalente
- Des aménagements sur l'abbaye (extension, espace muséal, sanitaires)

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES - EQUIPEMENTS

ORIENTATIONS GENERALES
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)**

VI. Les déplacements et mobilités

VI.1. La desserte

La commune est située à proximité de trois pôles départementaux : Rochefort (28km) et la Rochelle (60km) au nord, Saintes (22 km) à l'est et Royan (20 km) au sud-ouest.

Le territoire est desservi par :

- La RN150 (axe Royan-Saintes) au sud.
- La RD117 (axe nord-sud Saujon-Nancras)
- La RD131 (axe est-ouest Le Gua-St Romain-de-Benet)
- La RD136 (Le Gua-Meursac)

Accès en voiture :

Autoroute A10 à 20 km (échangeur Saintes)

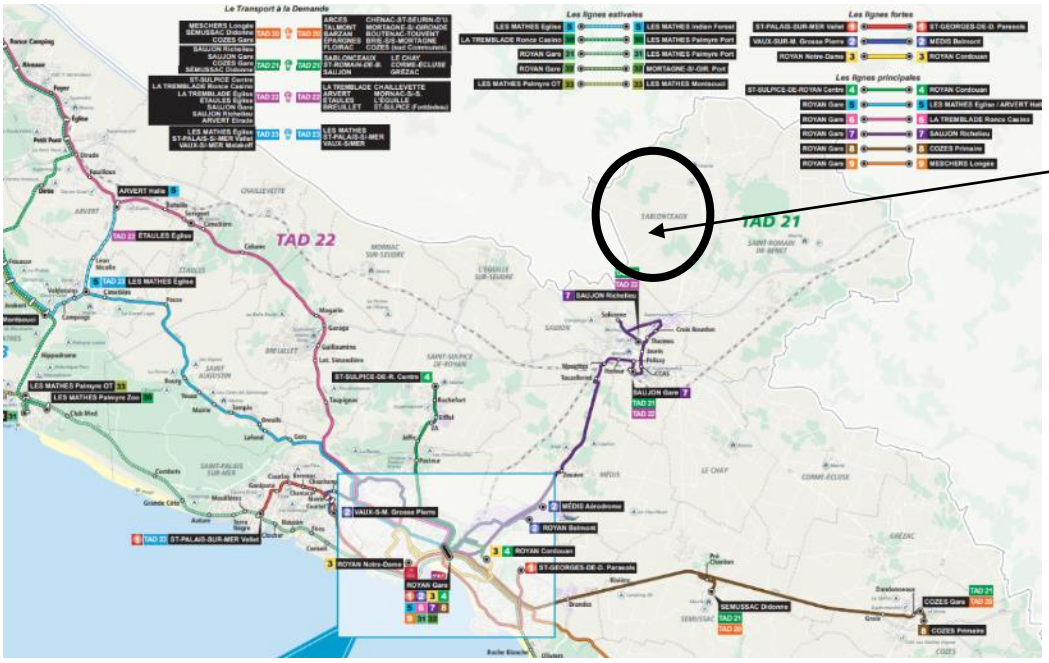
- La Rochelle 50min
- Bordeaux 1h20
- Poitiers 1h10
- Angoulême 1h10

VI.2. Les transports en commun





La commune n'est pas desservie par les lignes régulières de la communauté d'agglomération « cara'bus»



L'arrêt de bus le plus proche est à Saujon.

Lignes du réseau secondaire :
182, 183 et 184 en direction de Saujon « cara'fil » zone TAD 21 vers :

- « COZES – Gare », correspondance avec la ligne 8,
- « SAUJON – Gare » en correspondance avec la ligne 7,
- « SAUJON – Richelieu », en correspondance avec la ligne 7,
- « SEMUSSAC – Didonne » correspondance avec la ligne 8.

Lignes régulières https://www.cara-bus.com/

Pour les personnes titulaires d'une carte d'invalidité à 80% minimum la commune dispose d'un service « cara'fil » qui permet de véhiculer ces personnes, sur réservation.

Transport scolaire
Les lignes desservant les collèges et les lycées de Royan à Sablonceaux : 182,183,184,191,192
Lignes desservant le collège de Saujon : 182,183,184
Une ligne de car est assurée par le RPI pour les enfants scolarisés en maternelle et primaire.

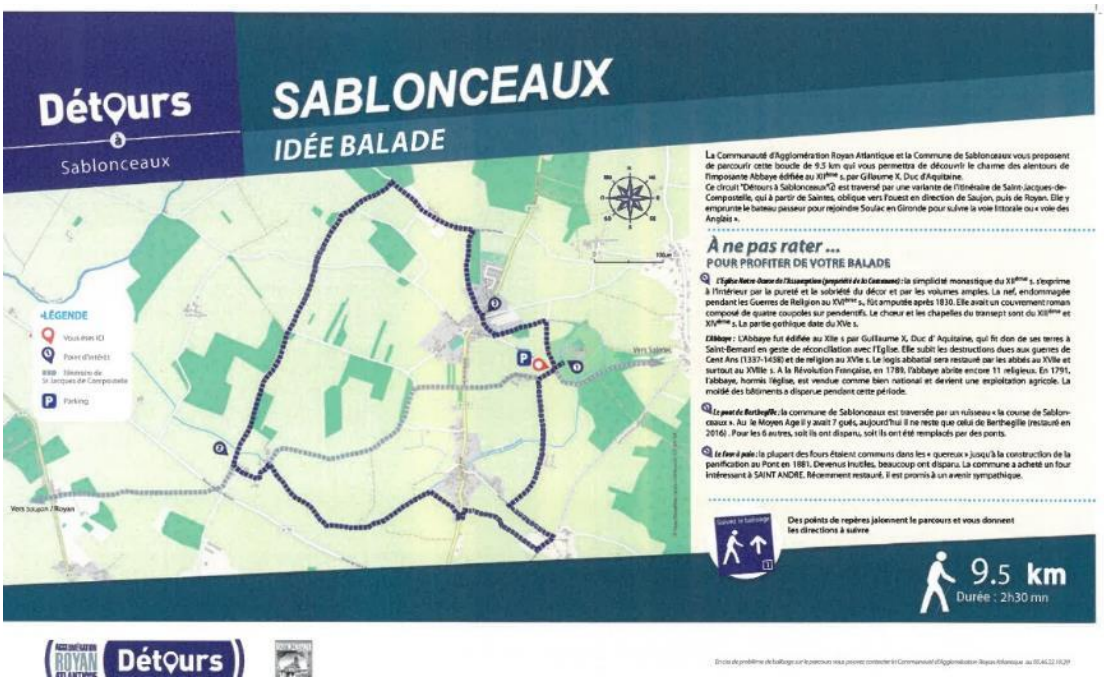
Desserte en train :

Gares SNCF les plus proches:

- **Saujon** 11 Km
- **Royan** 17 Km
- **Saintes** 23 km

VI.3. Les déplacements « doux »

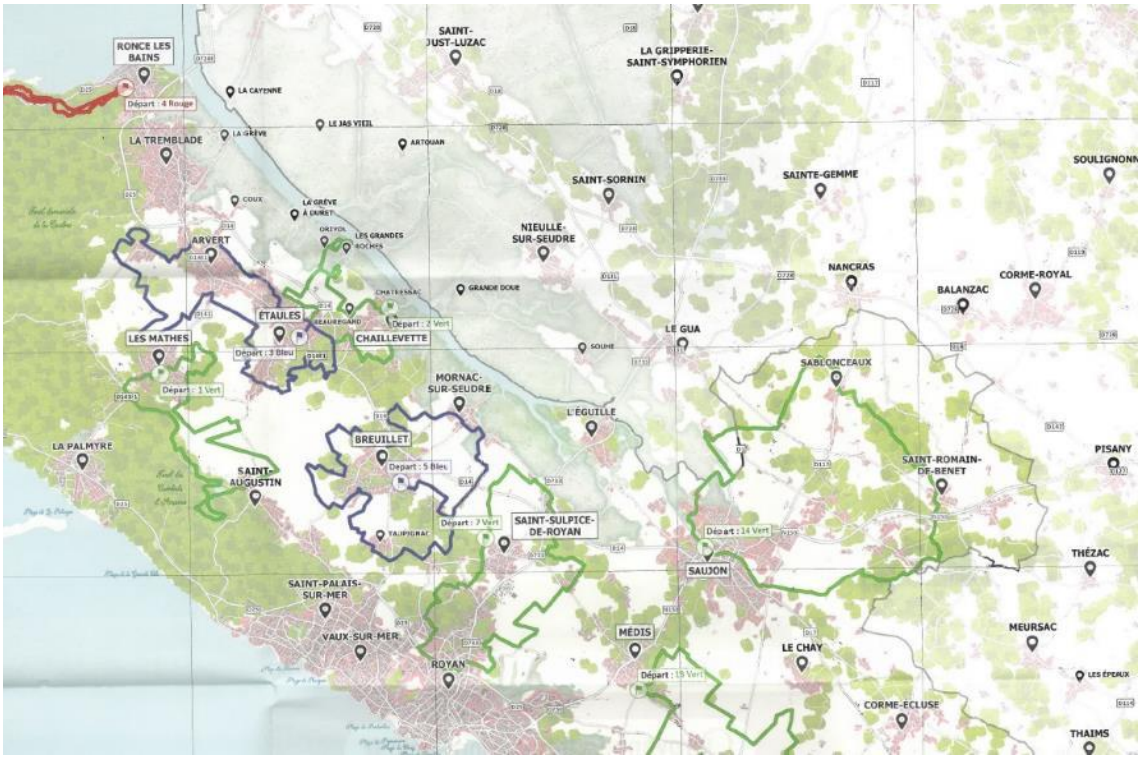
La commune comporte un important réseaux de cheminement de promenade et de randonnée, mais très peu de liaisons douces « fonctionnelles » entre quartiers et villages, en raison de leur dispersion et de l'éloignement entre bourg, villages, hameaux.



La CARA n'envisage pas de circuits vélos et pistes dédiées sur Sablonceaux.

Des réflexions pourraient être engagées dans ce sens pour améliorer la desserte et la visite du site de l'Abbaye.

Plan circuit VTT CARA



VI.4. L'équipement automobile des ménages – moyens de transport pour aller travailler

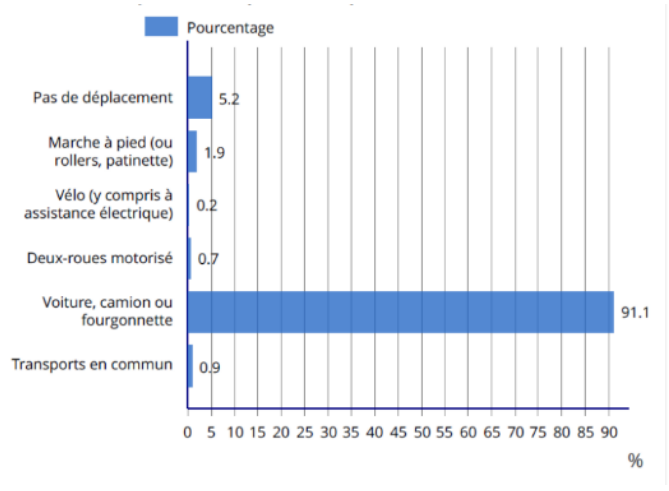
En 2019, 96 % des ménages ont au moins une voiture.
88 % disposent au moins d'un emplacement « parking ».

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	**490**	**100,0**	**554**	**100,0**	**606**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	**404**	**82,6**	**441**	**79,7**	**534**	**88,1**
Au moins une voiture	**469**	**95,9**	**522**	**94,3**	**581**	**95,9**
1 voiture	226	46,1	239	43,1	258	42,6
2 voitures ou plus	244	49,8	284	51,2	323	53,3

Source : insee, 03/2023

Le moyen de transport utilisé pour se rendre au travail en 2019 est la voiture pour 91 %des actifs de plus de 15 ans.

La maîtrise du trafic automobile est un enjeu fort sur la commune : l'absence de transports en commun, l'organisation spatiale des villages, hameaux et écart et la dispersion des habitants et actifs génèrent de nombreux déplacements automobiles/motorisés.



Source : insee, 03/2023

VI.5. Le stationnement – inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

Parkings ouverts au public

- 20 places à l'arrière de la mairie
- 3 places devant la mairie
- 1 espace de stationnement car scolaire dans la rue des écoles
- 1 espace de stationnement naturel en herbe sur le site de l'abbaye
- 12 places aux abords du cimetière

Co voiturage

Pour faciliter le développement de la pratique du covoiturage, le Conseil départemental de la Charente-Maritime a lancé la réalisation d'un schéma départemental des aires de covoiturage et un site Internet dédié. 55 aires ont déjà été mises en service dans le département. Au total un ensemble de 64 aires devraient être réalisées en Charente-Maritime. Une réflexion sur la pratique du covoiturage devra être menée dans le cadre du document d'urbanisme en complémentarité de l'action menée par le conseil départemental sur le déploiement d'aires de covoiturages notamment lorsque des projets aménagements d'ensemble sont prévus. **La commune n'est pas équipée d'une aire de co-voiturage.**

VI.6. Projets de parkings et d'améliorations de carrefours

La commune envisage,

. L'aménagement de 2 parkings :

- 1 au sud de l'école,
  La circulation des véhicules et du car scolaire contraint la circulation et le stationnement aux abords de l'école.
  Le grand espace vert à l'est de l'école correspond à la cour d'école. Les parents et usagers n'utilisent pas le parking proche des tennis et de la future salle polyvalente. Si le parking était réalisé ici il faudrait modifier l'accès à l'école et rentrer par le parc à l'est. Si cela ne peut pas se faire, la commune veut prévoir une réserver pour un parking au plus près de l'école.
- 1 rue des Genêts à proximité de la future salle polyvalente (est bourg)
  Ce parking doit permettre d'organiser le stationnement aux abords des logements et commerces potentiels, pour la future salle polyvalente (au sud) et de compléter le stationnement visiteurs du projet résidentiel (zone AU1). E raison du passage d'eau identifié, l'aménagement sera réalisé de manière à lisser circuler ou s'infiltrer les eaux

. L'aménagement de carrefours aux abords du bourg :

- L'aménagement du carrefour route de l'abbaye en entrée de bourg est doit permettre de faciliter le lien entre bourg et abbaye et d'améliorer la circulation et les manœuvres du car scolaire.
- l'aménagement du carrefour pour faciliter la lisibilité et la circulation en entrée nord du bourg, en anticipant le trafic qui sera généré par l'aménagement de la zone AU1 (habitat), la rue des Genêts (habitat, commerces) et la future salle polyvalente

Le PLU révisé inscrit des emplacements réservés pour ces aménagements.

ENJEUX ET ORIENTATIONS GENERALES : DEPLACEMENTS MOBILITES

ORIENTATIONS GENERALES
Assurer la qualité des déplacements et maitriser 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

TOME II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Le milieu physique

Localisée dans la frange continentale de la côte de Beauté, en marge des grandes champagnes agricoles et viticoles de la Saintonge, la commune de Sablonceaux appartient au bassin de vie de Saujon et à la sphère d'influence urbaine de Royan.

I.1. Climat et végétation

Située à proximité du littoral Atlantique, la commune bénéficie d'un climat océanique tempéré de type aquitain, marqué par un ensoleillement assez important et une pluviométrie relativement faible, mais avec de grandes disparités entre les saisons.

Les périodes de sécheresse ne sont pas rares, particulièrement durant les mois d'été ; automne et hiver sont des saisons plus douces et humides. Les températures moyennes sont particulièrement clémentes, variant de +5 °C en hiver à +20 °C en été. Les gelées sont rares (environ dix jours par an) et surviennent tardivement (autour du 1er décembre).

Le climat océanique se singularise par ses affinités avec le climat méditerranéen, qui se traduit par un enrichissement du cortège floristique atlantique. Au cortège des essences locales communes (chêne pédonculé, érable champêtre, frêne, merisier, alisier, noisetier, aubépine, cornouiller, viornes, églantier…) s'ajoute ainsi une végétation d'influence méridionale comme le chêne vert très présent sur certains versants du plateau exposés au sud.



Boisement de chênes verts près d'Arbrecourt :
Source : Atelier du périscope



Quelques essence locales entrant dans la composition des haies champêtres :
Erable champêtre, cornouiller sanguin, aubépine et merisier
Source : Atelier du périscope

I.2. Relief

La commune de Sablonceaux s'inscrit sur le secteur du flanc sud-ouest de l'anticlinal saintongeais. Les assises du Crétacé supérieur y affleurent en bandes parallèles, d'orientation Nord-Ouest Sud-Est, formant un plateau faiblement mouvementé présentant une déclinaison Nord-Est/Sud-Ouest orientée vers la Seudre.
L'altitude oscille ainsi entre 40 m au point le plus haut (Les Brandes) et 4 m au niveau du Canal de Dercie, offrant différentes configurations et perceptions du paysage :

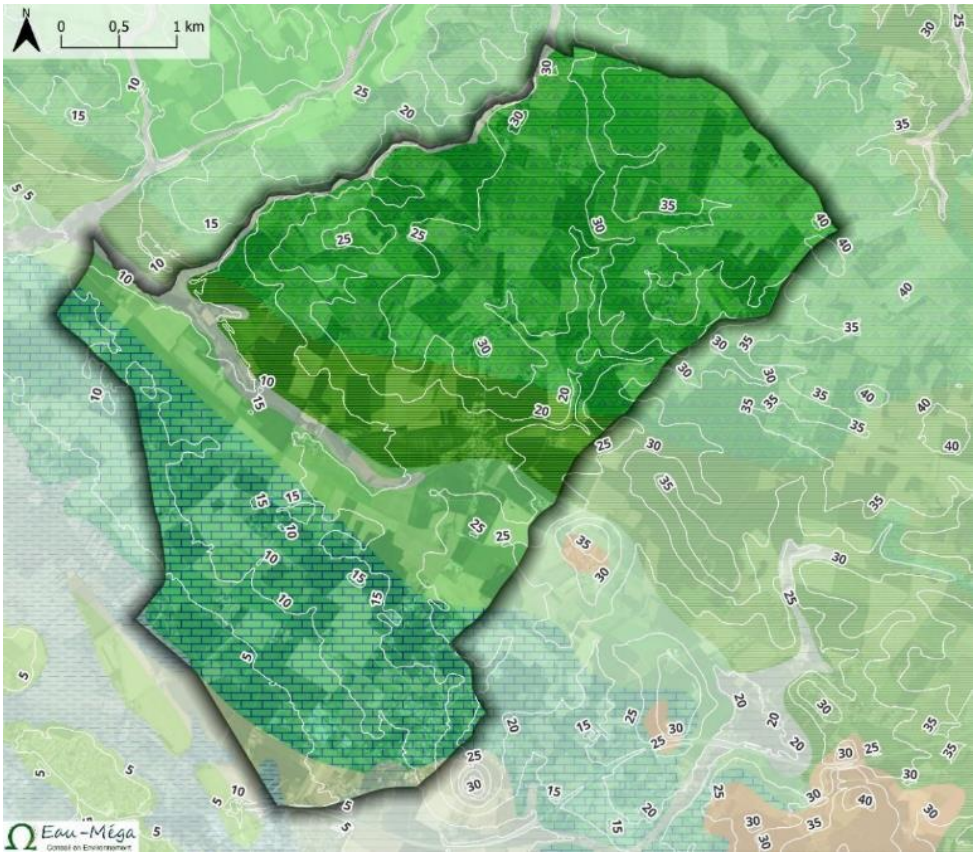
- Au Sud, entre le Canal de Dercie et la première ligne de boisement, s'étend une plaine ouverte sur le marais de la Seudre.
- Au centre, les reliefs calcaires « mollement ondulés » coiffés de boisements offrent une succession de petites champagnes et de vallons qui laissent échapper des vues sur la silhouette de l'Abbaye.
- Au nord-est, le plateau et ses paysages agricoles offrent des vues plus lointaines vers la vallée Seudre.

Les échelles de vision sont ainsi très variées, naturellement réduites là où le paysage est compartimenté, tendant au contraire vers l'infini sur les versants agricoles, particulièrement en direction du marais.

I.3. Géologie

A l'échelle de la commune, on distingue les grandes formations géologiques sont constituées principalement de calcaires :

- Calcaires à rudistes et alvéolines du Cénomanien moyen (c1b). Ces terrains sont représentés sur la plus grande partie de la commune, au nord de La Course de Sablonceaux.
- Calcaires argileux glauconieux du Cénomanien supérieur (c1c), constituée de calcaires très tendres, gris. Cette formation, relativement limitée sur la commune, affleure juste au sud de La Course de Sablonceaux.
- Calcaires marneux et crayeux du Turonien (c2a, c2b). Ils occupent une large part du sud de la commune.
- Calcaires graveleux du Turonien supérieur (c2c). Cette formation affleure au sud de la commune.



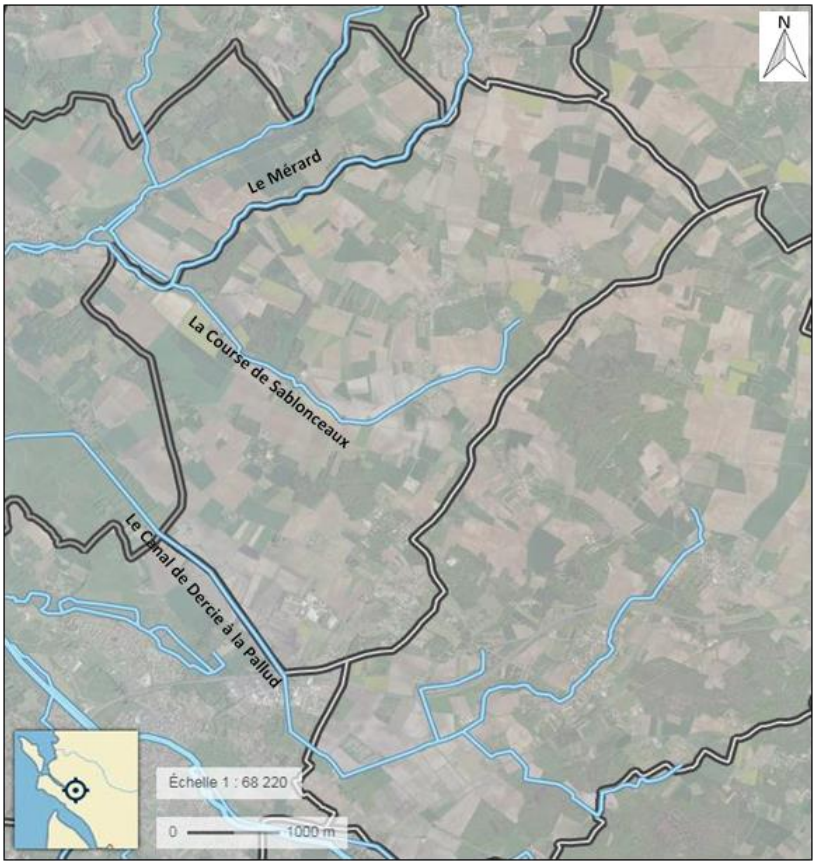
Carte de la géologie et du relief (source : BRGM)

FORMATIONS GEOLOGIQUES

MFzflaA, Alluvions marines et fluvio-marines flandriennes : Argiles bleues à vertes à scrobiculaires ("bri" ancien) - 12
Fz, Alluvions fluviatiles récentes à actuelles (Holocène) - 22
FzflB, Alluvions fluviatiles fines flandriennes ("Bri fluviatile, Argiles des Mattes") - 23
C, Colluvions indifférenciées, de versants, de fonds de vallées - 30
e4-5S, Formation des Sables, argiles, conglomérats du "Sidérolithique" (+/- remaniée) (Eocène inférieur à moyen) - 48
c3, Formation des Calcaires à Bryozoaires et Exogyra plicifera, des calcaires glauconieux, et des grès calcaires et sables (Coniacien) - 63
c2c, Formation des Calcaires graveleux à chenaux et Rudistes de Saint-Agnant, Jonzac (Turonien supérieur-"Angoumien supérieur") - 64
c2b, Formation des Calcaires à rudistes de Garreau et calcaires crayeux à silex des Mauds (Turonien moyen-"Angoumien inférieur") - 66
c2a, Formation des Calcaires marneux à huitres de Mosnac, calcaires crayeux de Pons (Turonien inférieur-"Ligérien à Angoumien basal") - 67
c1c, Formation des Calcaires argileux, Sables, grès et calcaires à huîtres, Calcaires à Ichthyosarcolites, brachiopodes, Calycoceras et Arca, "argiles tégulines" de Coquand (Cénomanien supérieur) - 68
c1b, Formation des Calcaires à rudistes et alvéolines (Cénomanien moyen) - 69
c1a, Formation des Sables, grès, argiles, calcaires, à huîtres (Cénomanien inférieur) - 70

I.4. Hydrographie

Deux ruisseaux, le Mérard et la Course de Sablonceaux confluent à l'Ouest vers le marais de la Seudre.
En limite Sud-Ouest, le canal de Dercie à La Pallud présente un tracé rectiligne essentiellement bordé de cultures et localement ponctué de peupleraies ou de « Mottes », (Jardins vivriers tirant parti de la qualité des sols alluvionnaires).



Carte du réseau hydrographique (Source : Geoportail)

Qualité des eaux superficielles

Etat écologique	Etat chimique
Très bon	Bon
Bon	Mauvais
Moyen	Non classé
Médiocre	
Mauvais	

L'Agence de l'Eau Adour Garonne renseigne une évaluation de l'état des masses d'eau pour 2022-2027, sur la base des relevés réalisés entre 2012 et 2017. Le « bon » état de la masse d'eau est définit selon son état écologique et son état chimique.
Ici, les cours d'eau de la commune ne possèdent pas de données d'état de la masse d'eau superficielle.
Le Mérard et la Course de Sablonceaux vont rejoindre le Chenal de Chalons dont l'état de la masse d'eau rivière « **Chenal de Chalons** » est connu. **L'état écologique et l'état chimique de cette masse d'eau sont bons**. Les pressions s'exerçant sur cette masse d'eau sont pour les plus significatives liées aux **rejets d'azote d'origine agricole et de pesticides, et aux prélèvements pour l'irrigation.** De plus, le cours d'eau est concerné par **une altération élevée de sa morphologie.**
Le Canal de Dercie à la Pallud va rejoindre en aval la Seudre dont la masse d'eau de transition est également connue. **Le potentiel écologique est moyen et l'état chimique est bon**. Les pressions s'exerçant sur cette masse d'eau de transition sont la **pression diffuse par les nitrates, les altérations hydromorphologiques et l'altération de la continuité latérale**.

Nom de la masse d'eau	Etat écologique	Objectif	Etat chimique	Objectif	Pressions identifiées
FRFRT2_3 Chenal de Chalons	Bon	Atteint	Bon	Atteint	Azote diffus d'origine agricole Pesticides Prélèvements pour l'irrigation
FRFT02 Estuaire Seudre	Potentiel écologique moyen	Objectif moins strict	Bon	Atteint	Nitrates Phytosanitaires ou micropolluants Altération hydromorphologique Altération continuité latérale

I.5. Hydrogéologie

L'Agence de l'Eau Adour-Garonne fait état de plusieurs masses d'eau souterraines sur le territoire de Sablonceaux :

Code	Libellé	Type
FRFG075A	Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Majoritairement captive
FRFG075B	Sables et graviers de l'infra-Cénomanien-Cénomanien captif du Nord du Bassin aquitain	Captive
FRFG076	Calcaires, grès et sables de l'Infra-Cénomanien-Cénomanien libre dans les bassins versants de la Char	Libre
FRFG078A	Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien libre et captif du Nord du Bassin aquitain	Majoritairement captive
FRFG080A	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Majoritairement captive
FRFG093	Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre	Libre

L'état quantitatif et l'état chimique de ces masses d'eau souterraines sont les suivants :

Nom de la masse d'eau	Etat quantitatif	Objectif	Etat chimique	Objectif	Pressions identifiées
FRFG075A Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon	Atteint	Bon	Atteint	
FRFG075B Sables et graviers de l'infra-Cénomanien-Cénomanien captif du Nord du Bassin aquitain	Bon	Atteint	Bon	Atteint	
FRFG076 Calcaires, grès et sables de l'Infra-Cénomanien-Cénomanien libre dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre	**Mauvais**	Bon état 2027	Bon	Atteint	Pollution diffuse : nitrates d'origine agricole Prélèvements
FRFG078A Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien libre et captif du Nord du Bassin aquitain	Bon	Atteint	Bon	Atteint	
FRFG080A Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon	Atteint	Bon	Atteint	
FRFG093 Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre	**Mauvais**	Bon état 2027	**Mauvais**	Objectif moins strict	Pollution diffuse : nitrates d'origine agricole Prélèvements

La majorité de ces masses d'eau présentent un état quantitatif et un état chimique évalués bons dans le cadre du SDAGE 2022-2027.
La masse d'eau FRFG076 « Calcaires, grès et sables de l'Infra-Cénomanien-Cénomanien libre dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre » présente un état quantitatif mauvais lié à une pression de prélèvements. Malgré une problématique de pollution par les nitrates d'origine agricole, elle présente un bon état chimique.
La masse d'eau FRFG093 « Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre » présente un état quantitatif et un état chimique évalués mauvais. Les pressions exercées sont les mêmes que susmentionnées, à savoir les prélèvements et une pollution par les nitrates.

I.6. Zonages réglementaires liés à l'eau

La commune de Sablonceaux est classée :

- En **zone de répartition des eaux** (ZRE) définie par l'article R211-71 du code de l'environnement et fixée par la Préfète ;
- En **zone vulnérable** selon la directive 91/676 du 12 Décembre 1991 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles.

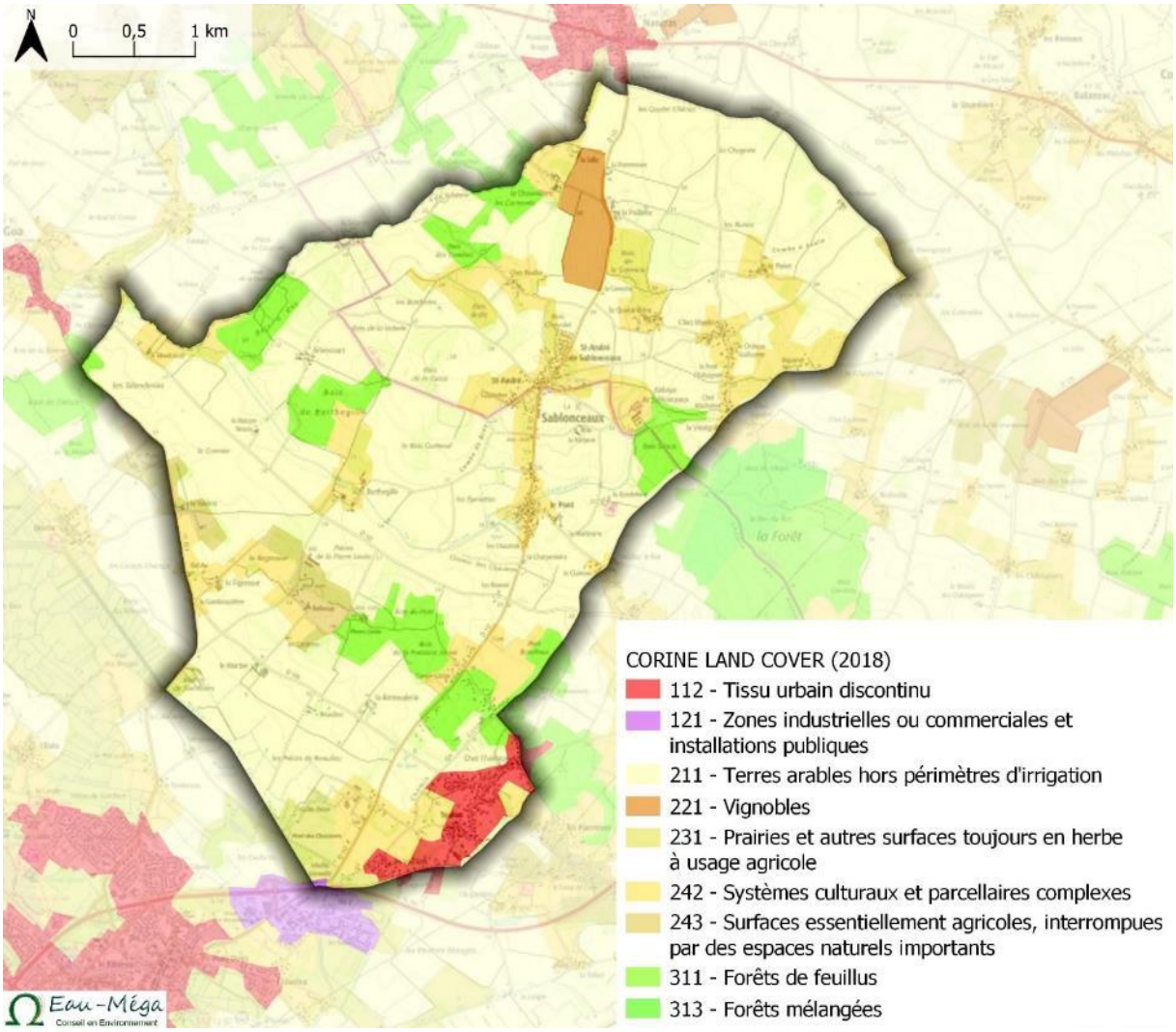
La commune n'est pas classée :

- En **zone sensible** d'après l'article R 211-94 du code de l'environnement et relative à l'eutrophisation selon la directive 91/271/EEC du 21 Mai 2005.

I.7. Occupation du sol

L'occupation du sol de la commune se caractérise par :

- La prédominance des terres de grandes cultures (champagnes agricoles) qui couvrent la majeure partie du territoire (92 %) ;
- Les boisements (7,9%), qui constituent des horizons remarquables dans le paysage agricole, tant par leur superficie que par leur perception (ils coiffent les points hauts et accompagnent les chemins et les cours d'eau, accentuant ainsi les lignes de force du relief) ;
- L'espace urbain, représentant une très faible portion d'espace mais dont l'étendue a fortement progressé ces dernières décennies, sous l'effet du phénomène de périurbanisation induit par la proximité du pôle économique de Saujon, et particulièrement visible au sud de la commune (Toulon, Les Perrières, Chez Chailloux).



Carte de l'occupation des sols (source : Corine Land Cover, 2018)

II. Le milieu naturel

II.1. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel

Dans un rayon de 5 km autour de l'emprise communale, 16 périmètres concernent le milieu naturel, correspondant à :

- 8 zonages de porter à connaissance (ZNIEFF, ZICO) ;
- 6 périmètres réglementaires issus du réseau communautaire Natura 2000 ;
- 1 périmètre d'aire marine protégée (PNM) ;
- 1 site de protection foncière (CELRL).

La forte densité des zonages présents trouve justification dans la qualité et la fragilité des milieux naturels en présence, qu'ils soient liés à l'environnement littoral, mais aussi aux éléments lacustres et forestiers. **Aucun de ces zonages n'est présent au sein du périmètre communal.**
Néanmoins, plusieurs se trouvent en bordure du territoire communal, liés aux Marais de la Seudre ; c'est le cas notamment du réseau Natura 2000. Ces sites seront particulièrement observés au regard des projets de développement de la commune, afin d'évaluer les risques éventuels de nuire à leur maintien.

Identifiant	Nom du site	Superficie (ha)	Distance au site (km)
ZNIEFF de type 1			
540120007	Marais de la Seudre	10 252	**Bordure**
540014483	L'Arnoult	1586,22	2,9
540007633	La Garenne	9	3,2
540003352	Landes de Cadeuil	377	3,5
540120039	Marais de Brouage – Saint-Aignant	9725,65	4,4
540120018	Carrière de l'enfer	37,29	4,7
ZNIEFF de type 2			
540007610	Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	42 229	**Bordure**
ZICO			
pc18	Marais et estuaire de la Seudre	14 800	**Bordure**
Sites Natura 2000			
Directive « Oiseaux »			
FR5412020	Marais de la Seudre et sud Oléron	13 970	**Bordure**
FR5410028	Marais de Brouage, Ile d'Oléron	26080	4,4
Directive « Habitats, Faune, Flore »			
FR5400432	Marais de la Seudre	13 983	**Bordure**
FR5400465	Landes de Cadeuil	575	3,5
FR5400431	Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)	26095	4,4
FR5402001	Carrière de l'enfer	41,11	4,7
Parc Naturel Marin			
FR9100007	Estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis	651 560	2
Sites du Conservatoire du Littoral			
FR1100731	La pointe de l'Eguille	50	2,7

Zonages d'inventaire et de protection dans un rayon de 5 km autour de l'emprise communale de Sablonceaux

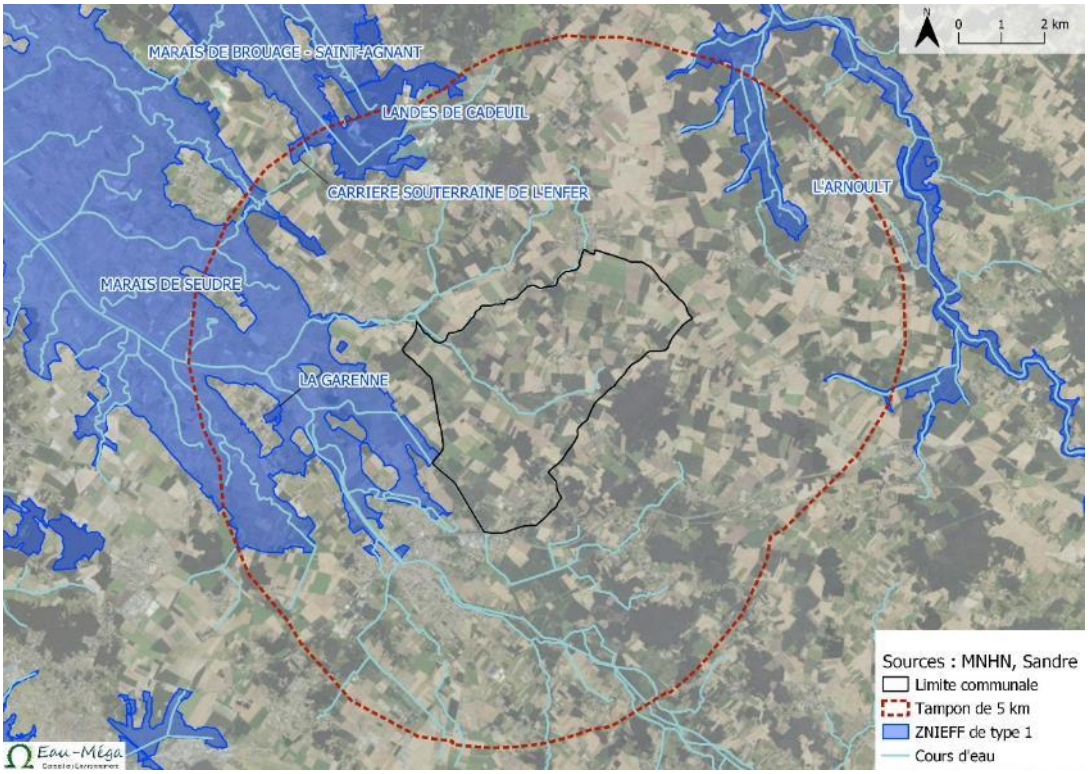
NB : Aucun Espace Naturel Sensible (ENS) ne se situe sur la commune de Sablonceaux et le département ne possède pas de Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) sur la commune.

II.1.1. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

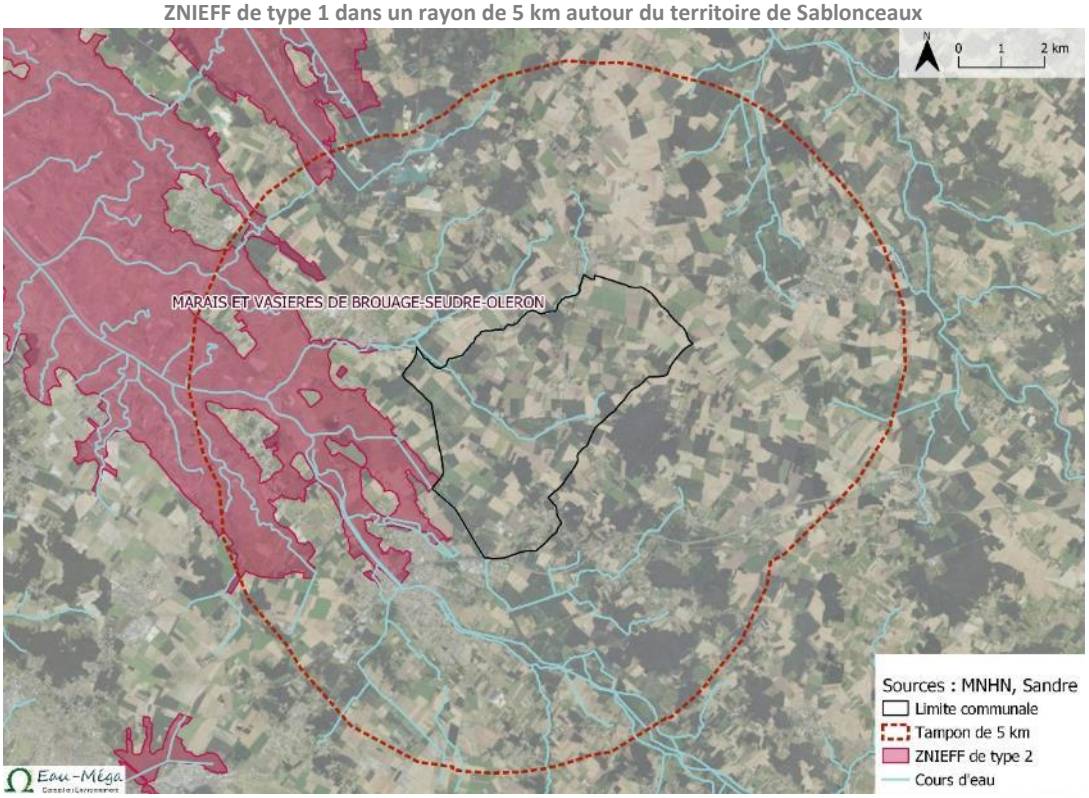
Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales ou végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de type 1**, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional.
- **Les ZNIEFF de type 2**, qui sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les ZNIEFF de type 2 peuvent inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.



ZNIEFF de type 1 dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux



ZNIEFF de type 2 dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux

a) ZNIEFF de type I – Marais de Seudre

Identifiant	Génération	Superficie	Distance au projet	Département concerné
540120007	2ème	10 252 ha	Bordure	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZNIEFF 540120007

Cette ZNIEFF correspond à la zone estuarienne de la Seudre, bordée d'anciens marais salants souvent encore alimentés en eau de mer. L'intérêt ornithologique du site est fort avec la présence de nombreux laro-limicoles nicheurs, migrateurs ou hivernants, ainsi que des colonies mixtes de hérons d'importance internationale. Il s'agit également de l'unique site régional de nidification pour le Crabier chevelu et d'un site majeur pour le Héron garde-bœufs. On y observe également la nidification d'espèces rares ou menacées (Cigogne blanche et rapaces) et une halte migratoire importante pour de nombreux canards. Outre cet intérêt ornithologique, le site revêt aussi des intérêts mammalogique et herpétologique de premier ordre, avec la présence de belles populations de Loutre d'Europe et de reptiles. Enfin, l'intérêt botanique y est également très élevé de par le développement de riches cortèges halophiles (8 espèces de Salicornes) parmi lesquelles plusieurs affichent un statut de répartition très faible voire en station régionale unique. De plus, le site abrite des communautés végétales originales, certaines étant synendémiques de la région Centre-Ouest.

Sur cette ZNIEFF, la dénomination Corine Biotope décrit les milieux déterminants suivants :

- 14. Vasières et bancs de sable sans végétations ;
- 15.1 Gazons pionniers salés ;
- 15.3 Prés salés atlantiques ;
- 21. Lagunes ;
- 41.6 Forêts de Chêne tauzin.

Cette ZNIEFF compte **55 espèces déterminantes**.

Amphibiens		
Hyla meridionalis	*Pelophylax lessonae*	
Mammifères		
Arvicola sapidus	*Lutra*	*Myotis daubentonii*
Oiseaux		
Alcedo atthis	*Ardeola ralloides*	*Asio flammeus*
Athene noctua	*Bubulcus ibis*	*Calidris alpina*
Caprimulgus europaeus	*Charadrius alexandrinus*	*Charadrius dubius*
Circaetus gallicus	*Circus aeruginosus*	*Circus pygargus*
Egretta garzetta	*Falco peregrinus*	*Falco subbuteo*
Fulica atra	*Himantopus himantopus*	*Lanius collurio*
Limosa lapponica	*Luscinia svecica namnetum*	*Milvus migrans*
Numenius phaeopus	*Otus scops*	*Pandion haliaetus*
Philomachus pugnax	*Pluvialis apricaria*	*Porzana porzana*
Recurvirostra avosetta	*Saxicola rubetra*	*Tringa totanus*
Vanellus vanellus		
Faune piscicole		
Alosa fallax		
Flore		
Armeria maritima	*Asparagus maritimus*	*Ceratophyllum submersum*
Cochlearia anglica	*Cynanchum acutum*	*Hordeum geniculatum*
Lepidium latifolium	*Limonium ovalifolium*	*Pseudosclerochloa rupestris*
Puccinellia fasciculata	*Ranunculus ophioglossifolius*	*Ranunculus trichophyllus subsp. drouetii*
Salicornia procumbens	*Salix repens subsp. dunensis*	*Trifolium michelianum*
Trifolium ornithopodioides		

Espèces déterminantes pour la ZNIEFF 540120007

b) ZNIEFF de type I – L'Arnoult

Identifiant	Génération	Superficie	Distance au projet	Département concerné
540014483	2ème	1586,22 ha	2,9 km	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZNIEFF 540014483

La vallée de l'Arnoult est depuis longtemps soumise à une agriculture maraîchère dont l'intensification récente a considérablement modifié la structure paysagère. L'arrivée de la maïsiculture à grande échelle l'altère davantage encore. Néanmoins, la rivière Arnoult présente encore des intérêts remarquables tels que la présence de plusieurs noyaux de peuplements de Cistude d'Europe. La Loutre d'Europe et le Vison d'Europe fréquentent encore la vallée comme en témoignent des captures récentes. Quatre espèces de libellules remarquables fréquentent le cours d'eau et ses affluents. Enfin, la vallée sert de site d'alimentation, voire de reproduction, à au moins 15 espèces de chauves-souris dont 13 déterminantes. On peut noter aussi la présence de la Musaraigne aquatique et d'espèces d'oiseaux inféodés aux rivières et cours d'eau comme le Martin-pêcheur et la Bergeronnette des ruisseaux, qui se reproduisent localement.

Sur cette ZNIEFF, la dénomination Corine Biotope décrit les milieux déterminants suivants :

- 24.1 Lits des rivières ;
- 24.2 Bancs de graviers des cours d'eau ;
- 24.4 Végétation immergée des rivières ;
- 44.3 Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens ;
- 53.4 Bordures à Calamagrostis des eaux courantes ;

Elle compte **27 espèces déterminantes** dont :

- 1 amphibien ;
- 4 insectes ;
- 16 mammifères ;
- 3 oiseaux ;
- 1 reptile ;
- 2 angiospermes.

c) ZNIEFF de type I – La Garenne

Identifiant	Génération	Superficie	Distance au projet	Département concerné
540007633	2ème	9,61 ha	3,2 km	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZNIEFF 540007633

L'intérêt patrimonial de cette ZNIEFF est essentiellement floristique avec la présence de 2 espèces très rares en Poitou-Charentes : la Laîche appauvrie (*Carex depauperata*) en sous-bois et le Pois élevé (*Pisum sativum ssp.elatius*) en lisière. Pas d'évolution significative de l'intérêt floristique du site depuis sa description en 1986. Les menaces signalées à cette époque ont continué d'agir, avec la construction de nouvelles habitations en lisière sud et, surtout, la réalisation de courts de tennis dans le bois lui-même en continuité avec le stade pré-existant.

Il est possible toutefois que ces modifications, en favorisant le développement de nouveaux ourlets, aient contribué à une certaine extension du Pois élevé.

Sur cette ZNIEFF, la dénomination Corine Biotope décrit les milieux déterminants suivants :

- 34.4 Lisières (ou ourlets) forestières thermophiles ;
- 41 Forêts caducifoliées ;

Elle compte **3 espèces floristiques déterminantes**, la Laîche appauvrie (*Carex depauperata*), le Pois élevé (*Pisum sativum ssp.elatius*) et le Rosier toujours vert (*Rosa sempervirens*).

d) ZNIEFF de type I – Landes de Cadeuil

Identifiant	Génération	Superficie	Distance au projet	Département concerné
540003352	2ème	377 ha	3,5 km	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZNIEFF 540003352

Ensemble de pelouses, landes et bois calcifuges installés sur des formations à dominante argilo-sableuse du Cénomanien. D'anciennes sablières inondées, devenues des étangs oligodystrophes, s'ajoutent à la diversité de l'ensemble.

- Intérêt écologique : Un des deux grands systèmes calcifuges de la Charente-Maritime, département essentiellement calcaire.
- Intérêt botanique : exceptionnel car très riche cortège de plantes rares/menacées appartenant les unes à une flore plutôt "froide", Lycopode des tourbières (*Lycopodiella inundata*), Iris de Sibérie (*Iris sibirica*), les autres méridionales, Cytinet (*Cytinus hypocistis*), Ciste à feuilles de sauge (Cistus salvifolius), Spiranthe d'été (*Spiranthes aestivalis*),... Sur le plan phytosociologique, grande diversité de communautés végétales en relation notamment avec les gradients d'hydromorphie, de richesse ionique et de teneur en matière organique des sols.
- Intérêt mammalogique : Présence de la Loutre d'Europe, en provenance du Marais de Brouage voisin. Important territoire de chasse pour plusieurs espèces de chauves-souris dont plusieurs cavités de reproduction se trouvent à proximité de Cadeuil.
- Intérêt batrachologique et herpétologique : Présence de la Cistude d'Europe, du Crapaud calamite et de la Rainette méridionale.
- Intérêt entomologique : Site de reproduction pour 3 espèces d'odonates rares/menacés : l'Agrion de Mercure, l'Anax napolitain et le Caloptérix méditerranéen.
- Intérêt ornithologique : Nidification d'un important cortège d'espèces inféodées aux landes : Busards cendré, Busard St martin, Engoulevent d'Europe, Fauvette pitchou,...

Site extrêmement menacé par les extensions ou les ouvertures de carrières de sable. La reconversion des anciennes sablières en bases de loisirs constitue également un facteur d'altération grave du milieu (campings, pêche de "loisirs" avec alevinage, piétinement des berges, circulation d'engins motorisés etc.).

e) ZNIEFF de type I – Marais de Brouage – Saint-Agnant

Identifiant	Génération	Superficie	Distance au projet	Département concerné
540120039	2ème	9725,65	4,4 km	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZNIEFF 540120039

Cette ZNIEFF rassemble une vaste zone de prairies naturelles humides, quadrillée de canaux et d'anciens chenaux.

- Intérêt ornithologique : Nidification de grands échassiers (cigognes et hérons), nidification et passage de nombreux limicoles, dont plusieurs espèces patrimoniales, nidification d'importantes populations de fauvettes paludicoles.
- Intérêt mammalogique et herpétologique : Abondante présence de la Loutre d'Europe et de la Cistude d'Europe.
- Intérêt botanique : Très riche cortège d'espèces liées aux marais arrière-littoraux centre-atlantiques sur "bri" présentant des taux de salinité variable. Nombreuses es- pèces rares et/ou protégées : Iris maritime (*Iris spuria*), Renoncule à feuilles d'ophioglosse (*Ranunculus ophioglossifolius*), Oseille des marais (*Rumex palustris*),…. Grande originalité des communautés végétales avec plusieurs associations synendémiques, notamment dans la zone oligosaumâtre.

f) ZNIEFF de type I – Carrière de l'enfer

Identifiant	Génération	Superficie	Distance au projet	Département concerné
540120018	2ème	37,29	4,7 km	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZNIEFF 540120018

Carrière souterraine exploitée de longue date (époque romaine) dont la forme actuelle se caractérise par la présence d'une grande salle parcourue de plusieurs cloches d'effondrement où la température est relativement élevée, et de galeries parallèles à plafond bas partant d'une salle latérale. Partout, les plafonds se détachent en gros blocs et, l'hiver, la remontée de la nappe d'eau noie une grande partie de la cavité.
Site d'intérêt majeur pour la reproduction des chauves-souris (rhinolophes et murins, notamment) devant être considérée comme prioritaire en termes de conservation et de protection.

g) ZNIEFF de type II – Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron

Identifiant	Génération	Superficie	Distance au projet	Département concerné
540007610	2ème	42 229 ha	Bordure	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZNIEFF 540007610

Vaste complexe de milieux estuariens et de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant des prairies semi-naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales, des marais salants abandonnés ou partiellement reconvertis pour l'aquaculture, un fleuve soumis aux marées et un dense réseau de chenaux et d'étiers saumâtres. Sur l'île d'Oléron, l'exclave du Marais d'Avail possède des habitats légèrement différents : prairies hygrophiles planes, localement marécageuses à forte tendance dulcicole (nappe phréatique). L'important réseau de fossés séparant les prairies du Marais de Brouage constitue un habitat essentiel pour deux espèces menacées en Europe : la Loutre d'Europe et la Cistude d'Europe. La présence de nombreux bassins salicoles abandonnés depuis des périodes plus ou moins anciennes et diversement recolonisés par la végétation naturelle en fonction de l'hydromorphie constitue par ailleurs un facteur de diversité biologique et d'originalité paysagère essentiel. Très grande importance pour l'avifaune aquatique et littorale (la ZNIEFF II recoupe 2 Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux).

Les menaces sont nombreuses et varient selon les milieux :

Les milieux tidaux sont soumis à diverses activités humaines généralement compatibles lorsqu'elles se pratiquent de façon extensive : concessions ostréicoles, pêche à pied par les particuliers. Les facteurs négatifs sont liés aux formes intensives de l'aquaculture et aux endiguements de prés salés.

Sur le continent, l'évolution des pratiques agricoles a fait disparaitre d'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois vouées au pâturage extensif au profit de cultures céréalières intensives après drainage et, souvent, remodelage de la topographie originelle. Cette dynamique négative, provisoirement bloquée par les mesures d'accompagnement de la PAC (Article 19, OLAE, futurs CTE), constitue la menace principale pesant sur le site à moyen terme.

Par ailleurs, la dégradation de la qualité des eaux de l'important réseau de fossés séparant les parcelles (eutrophisation due à une surcharge de nutriments d'origine agricole notamment, développement de "pestes" végétales comme *Azolla filiculoides* et *Ludwigia peploides* ou animales comme le Ragondin ou les écrevisses américaines) et l'artificialisation globale du régime hydraulique (bas niveaux en hiver et au printemps/hauts niveaux en été) représentent également des altérations significatives d'un des habitats - eaux eutrophes - hébergeant deux des espèces les plus remarquables du site (Loutre d'Europe et Cistude d'Europe).

Sur cette ZNIEFF, la dénomination Corine Biotope décrit les milieux déterminants suivants :

- 14. Vasières et bancs de sable sans végétation ;
- 15. Marais salés, prés salés (schorres), steppes salées et fourrés sur gypse ;
- 16. Dunes côtières et plages de sable ;
- 21. Lagunes ;
- 37. Prairies humides et mégaphorbiaies.

La ZNIEFF compte **126 espèces déterminantes** à la nomination de ce zonage :

Amphibiens		
Hyla meridionalis	*Pelobates cultripes*	*Pelophylax lessonae*
Triturus marmoratus		
Insectes		
Lestes macrostigma	*Lycaena dispar*	
Mammifères		
Arvicola sapidus	*Lutra lutra*	*Myotis daubentonii*
Neomys fodiens		
Oiseaux		
Acrocephalus arundinaceus	*Acrocephalus schoenobaenus*	*Alcedo atthis*
Anas acuta	*Anas clypeata*	*Anas crecca*
Anas penelope	*Anas platyrhynchos*	*Anas querquedula*
Anthus campestris	*Anthus petrosus*	*Anthus pratensis*
Anas strepera	*Anser albifrons*	*Anser anser*
Ardea alba	*Ardea purpurea*	*Ardeola ralloides*
Asio flammeus	*Athene noctua*	*Botaurus stellaris*
Bubulcus ibis	*Calidris alba*	*Calidris alpina*
Calidris canutus	*Caprimulgus europaeus*	*Charadrius alexandrinus*
Charadrius dubius	*Ciconia nigra*	*Circaetus gallicus*
Ciconia ciconia	*Circus pygargus*	*Circus aeruginosus*
Egretta garzetta	*Falco peregrinus*	*Falco subbuteo*
Fulica atra	*Himantopus himantopus*	*Lanius collurio*
Larus marinus	*Limosa lapponica*	*Limosa limosa*

Locustella luscinioides	*Luscinia svecica namnetum*	*Milvus migrans*
Nycticorax nycticorax	*Otus scops*	*Pandion haliaetus*
Panurus biarmicus	*Philomachus pugnax*	*Platalea leucorodia*
Pluvialis apricaria	*Pluvialis squatarola*	*Porzana porzana*
Rallus aquaticus	*Recurvirostra avosetta*	*Remiz pendulinus*
Saxicola rubetra	*Tadorna tadorna*	*Threskiornis aethiopicus*
Tringa totanus	*Vanellus vanellus*	
Faune piscicole		
Alosa fallax		
Reptiles		
Coronella girondica	*Emys orbicularis*	*Timon lepidus*
Flore		
Anacamptis palustris	*Anchusa officinalis*	*Armeria alliacea*
Armeria maritima	*Asparagus maritimus*	
Blackstonia imperfoliata	*Callitriche truncata*	*Asparagus officinalis subsp.prostratus*
Cardamine parviflora	*Centaurea calcitrapa*	*Ceratophyllum submersum*
Cochlearia anglica	*Crypsis aculeata*	*Cynanchum acutum*
Daphne gnidium	*Dianthus gallicus*	*Echium asperrimum*
Galium arenarium	*Galium murale*	*Galium neglectum*
Gladiolus x byzantinus	*Hippuris vulgaris*	*Hordeum geniculatum*
Hornungia procumbens	*Inula helenium*	*Iris spuria*
Lepidium latifolium	*Limonium ovalifolium*	*Medicago marina*
Myriophyllum alterniflorum	*Odontites jaubertianus*	*Omphalodes littoralis*
Osyris alba	*Oxybasis glauca*	*Podospermum laciniatum*
Polygonum maritimum	*Puccinellia fasciculata*	*Pseudosclerochloa rupestris*
Ranunculus trichophyllus subsp.	*Ranunculus ophioglossifolius*	*Ranunculus trilobus*
Rosa sempervirens	*Rumex palustris*	*Salicornia procumbens*
Salix repens subsp. dunensis	*Teucrium scordium*	*Trifolium michelianum*
Trifolium ornithopodioides	*Veronica anagalloides*	*Vulpia ciliata subsp. ambigua*

Espèces déterminantes pour la ZNIEFF 540007610

II.1.2. Zones d'Importance pour la Conservation des Oiseaux

Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), renvoie à un inventaire scientifique dressé en application d'un programme international, le BirdLife International, visant à recenser les zones les plus favorables pour la conservation des oiseaux sauvages.

En 1989, un répertoire des ZICO en Europe a été publié. Les travaux du ministère français ont permis à partir de 1990 d'établir une première liste de 157 sites intégrés à l'inventaire ZICO. A partir de 1991, l'objectif des autorités françaises était d'avoir un inventaire complet qui a ensuite servi de base à l'inventaire des Zones de Protection Spéciale (ZPS) conformément à la Directive Européenne 2009/409/CEE, dite Directive « Oiseaux ».

L'appellation ZICO est donnée suite à l'application d'un ensemble de critères définis à un niveau international. Pour être classé comme ZICO, un site doit remplir au moins une des conditions suivantes :

- Être l'habitat d'une certaine population d'une espèce internationalement reconnue comme étant en danger ;
- Être l'habitat d'un grand nombre ou d'une concentration d'oiseaux migrateurs, d'oiseaux côtiers ou d'oiseaux de mer ;
- Être l'habitat d'un grand nombre d'espèces au biotope restreint.

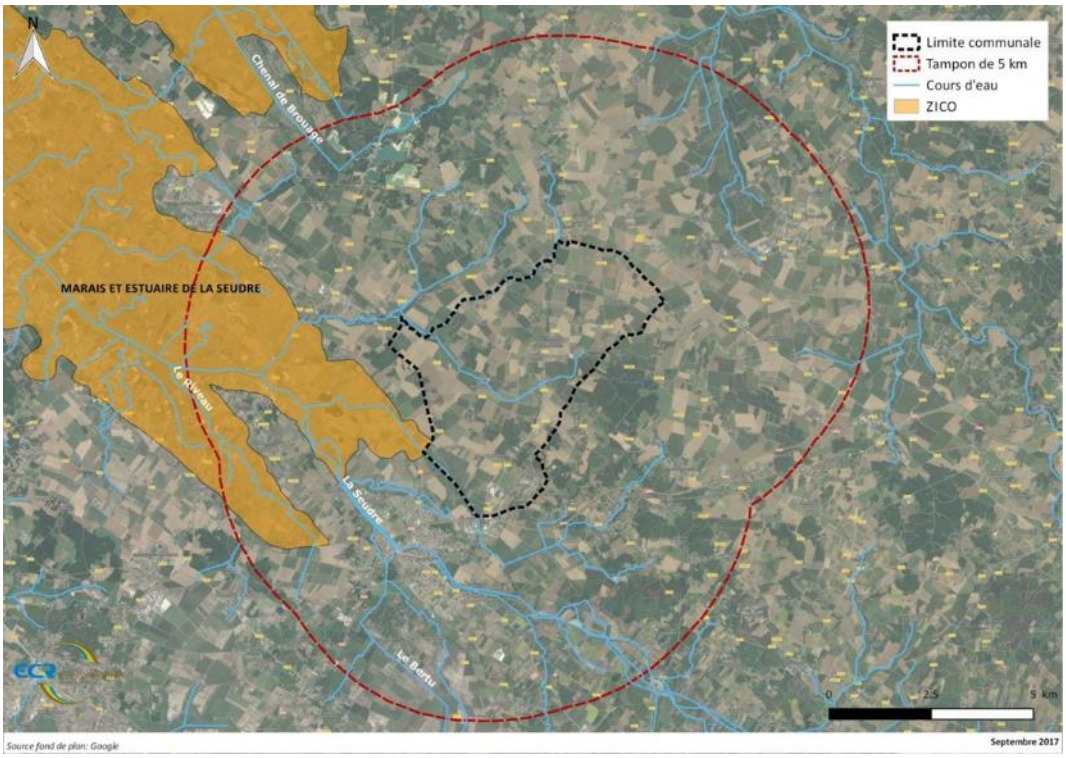
Les critères de sélection font intervenir des seuils chiffrés, en nombre de couples pour les oiseaux nicheurs et en nombre d'individus pour les oiseaux migrateurs et hivernants. De façon générale, les ZICO doivent aussi permettre d'assurer la conservation et la gestion des espèces.

ZICO – Marais et estuaire de la Seudre

Identifiant	Superficie	Distance au projet
pc18	14 800 ha	**Bordure**

Caractéristiques de la ZICO pc18

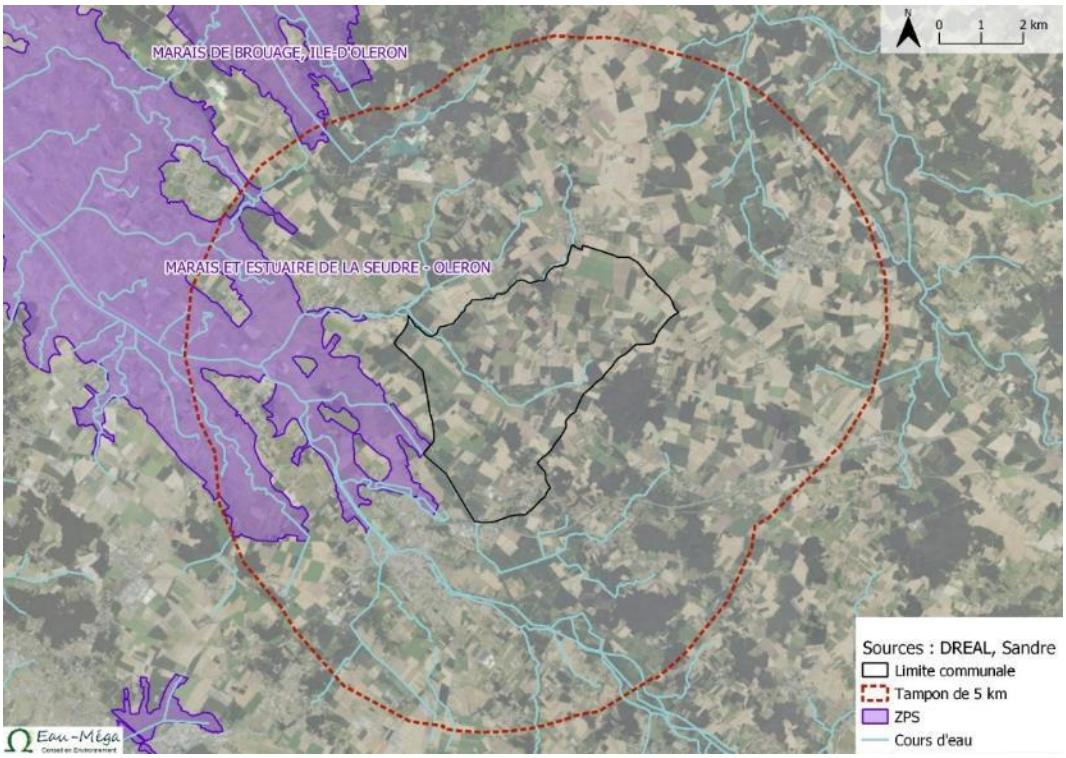
Ce zonage correspond à différents types de milieux, propices à l'avifaune : estuaires, vasières, marais et prés salés, lagunes saumâtres et canaux de drainage. Plusieurs espèces sont recensées sur ce zonage, dont des espèces nicheuses comme l'Aigrette garzette, le Héron cendré, le Milan noir, la Cigogne blanche, le Circaète Jean-le-Blanc, le Martin-Pêcheur d'Europe, la Gorge-bleue à miroir ou encore la Pie-grièche écorcheur.



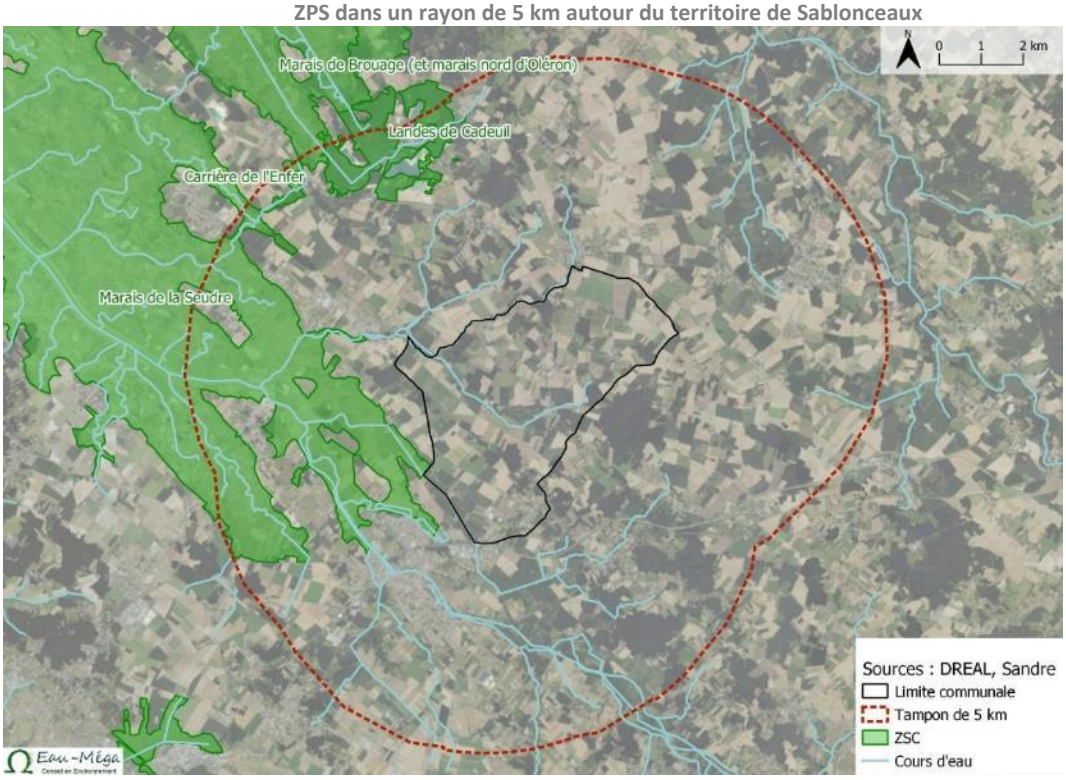
ZICO dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux

II.1.3. Zones Natura 2000

Consciente de la nécessité de préserver les habitats naturels remarquables et les espèces végétales et animales associées, l'Union Européenne s'est engagée en prenant deux directives, la **Directive « Oiseaux »** en 1979, révisée en 2009 et la **Directive « Habitats-Faune-Flore »** en 1992 et à donner aux Etats membres un cadre et des moyens pour la création d'un réseau européen de sites naturels remarquables, nommé **Natura 2000**.
Ce réseau de sites comprend ainsi l'ensemble des périmètres désignés en application des Directives « Oiseaux » et « Habitats-Faune-Flore », c'est-à-dire respectivement d'une part les Zones de Protection Spéciales (ZPS), qui s'appuient sur certains inventaires scientifiques comme les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), et d'autre part les propositions de Sites d'Intérêt Communautaire (pSIC), futures Zones Spéciales de Conservation (ZSC).



ZPS dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux



ZSC dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux

a) ZPS – Marais de la Seudre et sud Oléron

Identifiant	Date de l'Arrêté	Superficie	Distance au projet	Département concerné
FR5412020	06/07/2004	13 970 ha	Bordure	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZPS FR5412020

Ce site, géré par son DOCOB datant de 2012 et approuvé par Arrêté Préfectoral du 04/03/2013, est un remarquable complexe estuarien centre-atlantique intégrant le cours inférieur de la Seudre ainsi que quelques petits marais du sud de l'île d'Oléron. L'essentiel du site est occupé par des prairies hydrophiles à mésophiles des dépressions plus ou moins inondées, correspondant à d'anciens marais salants aujourd'hui abandonnés. Un dense réseau de fossés et de chenaux multiplie les interfaces entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, où circule encore l'eau salée.

Il s'agit d'un site remarquable sur les plans écologiques par la présence de marais salé à sub- saumâtre, voire sub-doux à l'extrême sud-est du site, non encore totalement endigué. Sur le pourtour du site, on trouve des secteurs bocagers, comprenant notamment des Frênes têtards et des petits bois.

Les marais et l'estuaire de la Seudre constituent une zone d'alimentation et de reproduction de centaines de couples d'ardéidés. Les espèces suivantes de rapaces sont particulièrement abondantes sur le site où ils s'alimentent et se reproduisent : Milan noir, Busard des roseaux et Busard cendré. Le secteur est particulièrement favorable pour la nidification de l'Echasse blanche et de l'Avocette élégante.

Les vasières de la partie estuarienne de la ZPS sont des sites d'alimentation pour les limicoles de passage et hivernants, ainsi que les bernaches et diverses espèces plus marines (sternes et laridés).

Diverses évolutions menacent pourtant l'avenir du site. Certaines participent au processus d'intensification dans l'usage du milieu tel que l'endiguement des derniers prés salés
« vivants » ou la réaffectation des bassins de salines abandonnées à des activités conchylicoles intensives; d'autres, au contraire, sont les conséquences d'une forte déprise, comme l'abandon du pâturage extensif des prairies ou le non entretien de certains réseaux hydrauliques.
Les espèces recensées sur le site et figurant à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux » sont listées dans le tableau ci-après.

Oiseaux		
Alcedo atthis	*Ciconia ciconia*	*Circaetus gallicus*
Circus aeruginosus	*Circus cyaneus*	*Circus pygargus*
Egretta garzetta	*Lanius collurio*	*Himantopus*
Luscinia svecica	*Milvus migrans*	*Pandion haliaetus*
Platalea leucorodia	*Recurvirostra avosetta*	*Sterna albifrons*
Sterna hirundo	*Sterna sandvicensis*	

Espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux » et recensées sur la ZPS FR5412020

b) ZPS – Marais de Brouage, Ile d'Oléron

Identifiant	Date de l'Arrêté	Superficie	Distance au projet	Département concerné
FR5410028	06/07/2004	26 080 ha	4,4 km	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZPS FR5410028

Cette ZPS comprend un vaste complexe de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant des prairies naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales et des marais salants abandonnés. La lisière orientale du site se caractérise par la présence d'éléments ponctuels mais d'une très forte valeur biologique : Aulnaie-Frênaie (abritant une colonie d'ardéidés), tourbière alcaline et moliniaies.
L'important réseau de fossés séparant les prairies constitue un habitat essentiel pour l'alimentation et l'installation de nombreuses espèces patrimoniales d'oiseaux. La présence de nombreux bassins salicoles abandonnés depuis des périodes plus ou moins anciennes et diversement recolonisés par la végétation naturelle en fonction de l'hydromorphie constitue par ailleurs un facteur de diversité biologique et d'originalité paysagère essentiel.
Les milieux tidaux sont soumis à diverses activités humaines généralement compatibles avec le maintien des milieux lorsqu'elles se pratiquent de façon extensive : concessions ostréicoles, pêche à pied par les particuliers. Les facteurs négatifs sont liés aux formes intensives de l'aquaculture et aux endiguements de prés salés. Sur le continent, dans le secteur compris entre Brouage, Saint-Froult et Beaugeay, l'évolution des pratiques agricoles a fait disparaître d'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois vouées au pâturage extensif au profit de cultures céréalières intensives après drainage et a

entraîné le plus souvent un remodelage de la topographie originelle. Cette dynamique négative, provisoirement bloquée par les mesures d'accompagnement de la PAC (Article 19, OLAE), constitue la menace principale pesant sur le site à moyen terme. La dégradation de la qualité des eaux de l'important réseau de fossés séparant les parcelles (eutrophisation due à une surcharge de nutriments d'origine agricole notamment, développement de *Azolla filiculoides* et de *Ludwiga peploides* ou encore du Ragondin…) et l'artificialisation globale du régime hydraulique (bas niveaux en hiver et au printemps/hauts niveaux en été) représentent également des altérations significatives d'un des habitats : les eaux eutrophes.

c) ZSC – Marais de la Seudre

Identifiant	Date de l'Arrêté	Superficie	Distance au projet	Département concerné
FR5400432	09/08/2006	13 983 ha	Bordure	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZSC FR5400432

Ce site est géré par le DOCOB approuvé par Arrêté Préfectoral du 04/03/2013 (même document que pour la ZSC FR5412020). Il s'agit d'un complexe de milieux estuariens associant un fleuve soumis aux marées, des vasières tidales, d'anciens marais salants partiellement reconvertis pour l'aquaculture, un dense réseau de chenaux et d'étiers saumâtres et des prairies subhalophiles, d'hydromorphie variable, pâturées ou fauchées. Sur l'île d'Oléron, les 2 exclaves du Marais d'Avail et du Marais de la Perroche possèdent des habitats peu différents : prairies hygrophiles planes, localement marécageuses à forte tendance dulcicole (nappe phréatique).

Véritable cœur patrimonial du site, il s'agit d'un ensemble d'habitats qui gravitent autour des flux d'eau salée/saumâtre et dont la qualité biologique est fortement dépendante de la qualité de ces flux. Dans de nombreuses situations, ces habitats sont reliés spatialement (mosaïque et contact) et fonctionnellement, en sorte que leur état de conservation est intimement lié. Ce complexe qualifie le site comme un des grands sites estuariens de la façade sud-atlantique et de nombreuses communautés végétales et animales particulières lui sont attachées. Par ailleurs, une de ses originalités réside dans sa forte dépendance à certaines activités humaines qui ont modelé son visage et permettent encore, pour certaines, d'assurer son entretien et sa qualité : les 2 136 ha de bassins, référés ici à l'habitat « Lagunes côtières », en constituent l'exemple le plus frappant.

Les prairies saumâtres constituent la matrice de nombreux autres habitats de l'annexe I et, au-delà de leur intérêt intrinsèque en tant qu'habitat menacé, forment un tissu plus ou moins dense reliant entre elles des entités séparées.

Diverses évolutions menacent l'avenir du site, certaines proviennent d'un processus d'intensification dans l'usage du milieu, tel que l'endiguement des derniers prés salés « vivants » ou la réaffectation des bassins de salines abandonnés à des activités conchylicoles fortement aménagées; d'autres au contraire sont les conséquences d'une forte déprise, comme l'abandon du pâturage extensif des prairies ou le non entretien de certains réseaux hydrauliques.

Parmi les habitats naturels présents sur ce site, **trois sont reconnus comme prioritaires** (en gras), les autres étant considérés comme des habitats d'intérêt communautaire :

- **1150 Lagunes côtières ;**
- **7210 Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du Caricion davallianae ;**
- **91E0 Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) ;**
- 1110 Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine ;
- 1130 Estuaires ;
- 160 Grandes criques et baies peu profondes ;
- 1210 Végétation annuelle des laissés de mer ;
- 1310 Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses ;
- 1320 Prés à Spartina (Spartinion maritimae) ;
- 1330 Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae) ;
- 1410 Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi) ;
- 1420 Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (Sarcocornietea fruti- cosi) ;
- 2110 Dunes mobiles embryonnaires ;
- 2120 Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches) ;
- 2180 Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale ;
- 3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrochari- tion ;
- 6420 Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoe- nion ;
- 6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin ;
- 6510 Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) ;
- 9230 Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica.

Les espèces animales et végétales d'intérêt communautaire présentes sur ce site sont :

Invertébrés	*Coenagrion mercuriale, Lycaena dispar, Lucanus cervus, Rosalia alpina*
Poissons	*Alosa fallax*
Reptiles	*Emys orbicularis*
Mammifères	*Barbastella barbastellus, Lutra lutra, Miniopterus schreibersii, Mustela lutreola, Myotis emarginatus, Myotis myotis, Rhinolophus ferrumequinum, Rhinolophus hipposideros.*

Espèces visées à l'Annexe II de la Directive 92/43/CEE recensées sur la ZSC FR5400432

L'estuaire de la Seudre est par ailleurs une zone d'alimentation pour les chauves-souris se reproduisant dans le site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer, située sur la commune de Saint-Sornin et dont le périmètre étendu jouxte celui de l'estuaire. La connexion entre les deux sites s'effectue le long du Bois des Brouards. De la fonctionnalité de ce corridor et de celui connectant l'Enfer au marais de Brouage dépend étroitement la conservation des chauves- souris.

d) ZSC – Landes de Cadeuil

Identifiant	Date de l'Arrêté	Superficie	Distance au projet	Département concerné
FR5400465	09/08/2006	575 ha	3,5 km	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZSC FR5400465

Le site est une mosaïque de landes calcifuges atlantiques, de bois clairs à Chêne tauzin et de prairies maigres sur sables et argiles du Cénomanien. Sur sa bordure ouest, des Aulnaies font la transition avec les prairies hygrophiles subhalophiles de la lisière orientale du Marais de Brouage, important marais arrière-littoral également désigné comme Site d'Intérêt Communautaire. La présence d'anciennes sablières inondées reconquises par diverses communautés végétales et animales des systèmes mésooligotrophes constitue un intéressant élément de biodiversité du site.
Depuis plusieurs décennies, le site de Cadeuil fait l'objet d'une exploitation industrielle des gisements de sables cénomaniens sur une partie importante de sa surface, notamment sur la moitié est (à l'est de la D733). Des projets importants d'extension et/ou d'ouverture de nouvelles carrières dans ou à proximité du site continuent à l'impacter fortement, y compris dans la moitié ouest jusqu'ici relativement épargnée.
Si les anciennes exploitations ont pu être reconquises par une végétation intéressante structurant des habitats, notamment aquatiques et amphibies, d'un grand intérêt, il en va tout autrement pour les exploitations abandonnées plus récemment reconverties systématiquement en "bases de loisirs" avec une artificialisation forte des milieux.

e) ZSC – Marais de brouage (et marais nord d'Oléron)

Identifiant	Date de l'Arrêté	Superficie	Distance au projet	Département concerné
FR5400431	27/05/2009	26095 ha	4,4 km	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZSC FR5400431

Vaste complexe de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant des prairies semi- naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales, des marais salants abandonnés. En lisière orientale, présence d'éléments ponctuels mais d'une très forte valeur biologique : Aulnaie-Frênaie, tourbière alcaline, moliniaies.
Les milieux tidaux sont soumis à diverses activités humaines généralement compatibles lorsqu'elles se pratiquent de façon extensive : concessions ostréicoles, pêche à pied par les particuliers. Les facteurs négatifs sont liés aux formes intensives de l'aquaculture et aux endiguements de prés salés.
Sur le continent, l'évolution des pratiques agricoles a fait disparaitre d'importantes surfaces de prairies naturelles autrefois vouées au pâturage extensif au profit de cultures céréalières intensives après drainage et, souvent, remodelage de la topographie originelle. Cette dynamique négative, provisoirement bloquée par les mesures d'accompagnement de la PAC, constitue la menace principale pesant sur le site à moyen terme.
La dégradation de la qualité des eaux de l'important réseau de fossés séparant les parcelles (eutrophisation due à une surcharge de nutriments d'origine agricole notamment, développement de *Azolla filiculoides* et de *Ludwiga peploides* ou encore du Ragondin…) et l'artificialisation globale du régime hydraulique (bas niveaux en hiver et au printemps/hauts niveaux en été) représentent également des altérations significatives d'un des habitats - eaux eutrophes - hébergeant deux des espèces les plus remarquables du site (Loutre et Cistude).

f) ZSC – Carrière de l'enfer

Identifiant	Date de l'Arrêté	Superficie	Distance au projet	Département concerné
FR5402001	22/08/2016	41,11 ha	4,7 km	Charente-Maritime (17)

Caractéristiques de la ZSC FR5402001

Ancienne carrière souterraine surplombée par des terres agricoles servant de site de reproduction à plusieurs espèces de chauves-souris. Le site intègre le corridor de déplacement des animaux vers les terrains de chasse. Ce corridor se compose de prairies bocagères, puis de boisements.
Vulnérabilité forte à très forte au niveau de la cavité souterraine où les essaims de reproduction des chauves-souris sont facilement accessibles et sont régulièrement l'objet d'actes de vandalisme.
Site majeur pour le Murin à oreilles échancrées en période de reproduction (20% de la population nationale connue) et pour deux espèces en limite d'aire : le Minioptère de Schreibers et le Rhinolophe euryale. Colonie significative de Grand Rhinolophe.

II.1.4. Parcs Naturels Marins (PNM)

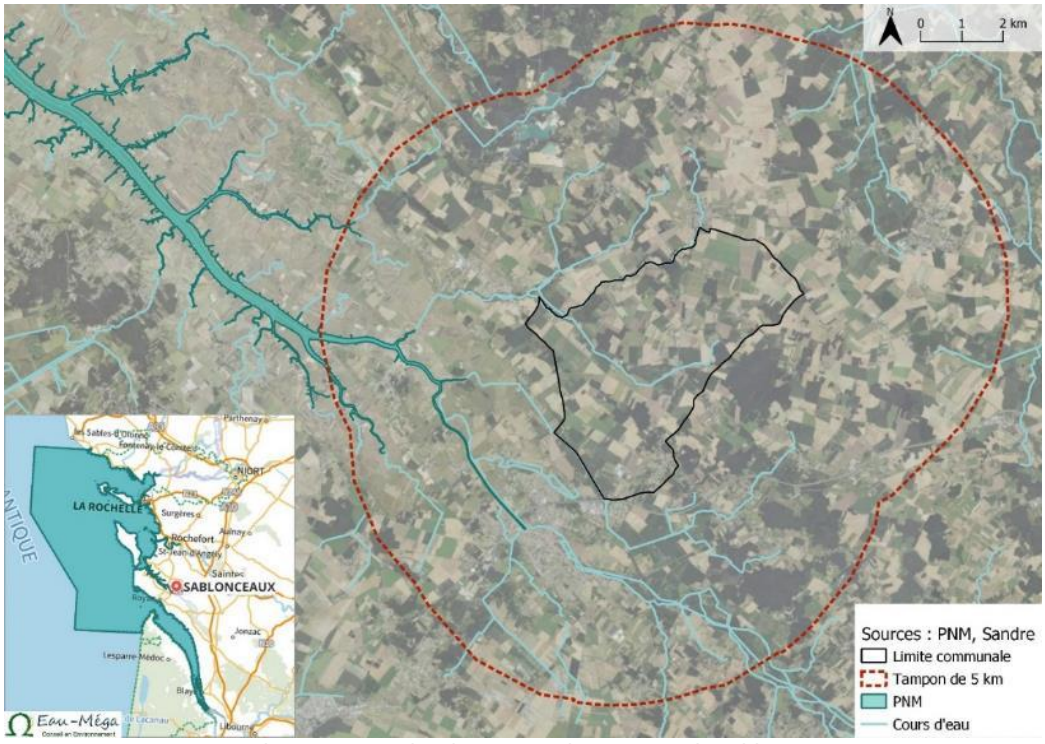
Créé par la loi du 14 avril 2016, ce statut de protection a pour objectifs une meilleure connaissance du milieu marin, la protection des écosystèmes et le développement durable des activités liées à la mer. Un parc naturel marin présente les caractéristiques suivantes :

- Il s'agit d'un espace **délimité**, uniquement **marin**, dans lequel coexistent un **patrimoine naturel remarquable** et des **activités socio-économiques** importantes ;
- C'est une zone sur laquelle est fixé un double objectif de **protection de la nature** et de **gestion durable des ressources** ;
- Un conseil de gestion est mis en place, associant les collectivités (et leurs groupements), les socioprofessionnels (de la pêche, du tourisme,…), les usagers et l'Etat (minoritaire).

a) Parc Naturel Marin – Estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis

Identifiant	Date de création	Superficie	Distance au projet
FR9100007	15/04/2015	651 560 ha	2 km

Caractéristiques du PNM FR9100007



PNM dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux

Par décret du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, le Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis » a été créé le 15 avril 2015. Ce Parc couvre un espace maritime de 6500 km² jusqu'à plus de 50 km au large des côtes du littoral atlantique des départements de la Vendée, de la Charente-Maritime et de la Gironde. Ce sont l'ensemble des Pertuis Charentais et 700 km² de plan d'eau de l'estuaire de la Gironde qui font partie de ce Parc. Cela représente 700 km du trait de côte et 1000 km² de marais contigus.

En Charente-Maritime, 73 communes sont concernées par la mise en place de ce PNM et 7 sites Natura 2000 sont majoritairement compris dans le périmètre du Parc. Le plan de gestion du Parc a été approuvé par l'AFB en juin 2018. La conciliation entre préservation de la biodiversité marine et développement durable des activités maritimes est au cœur de ce plan de gestion qui dessine un projet de territoire à l'horizon 2033.

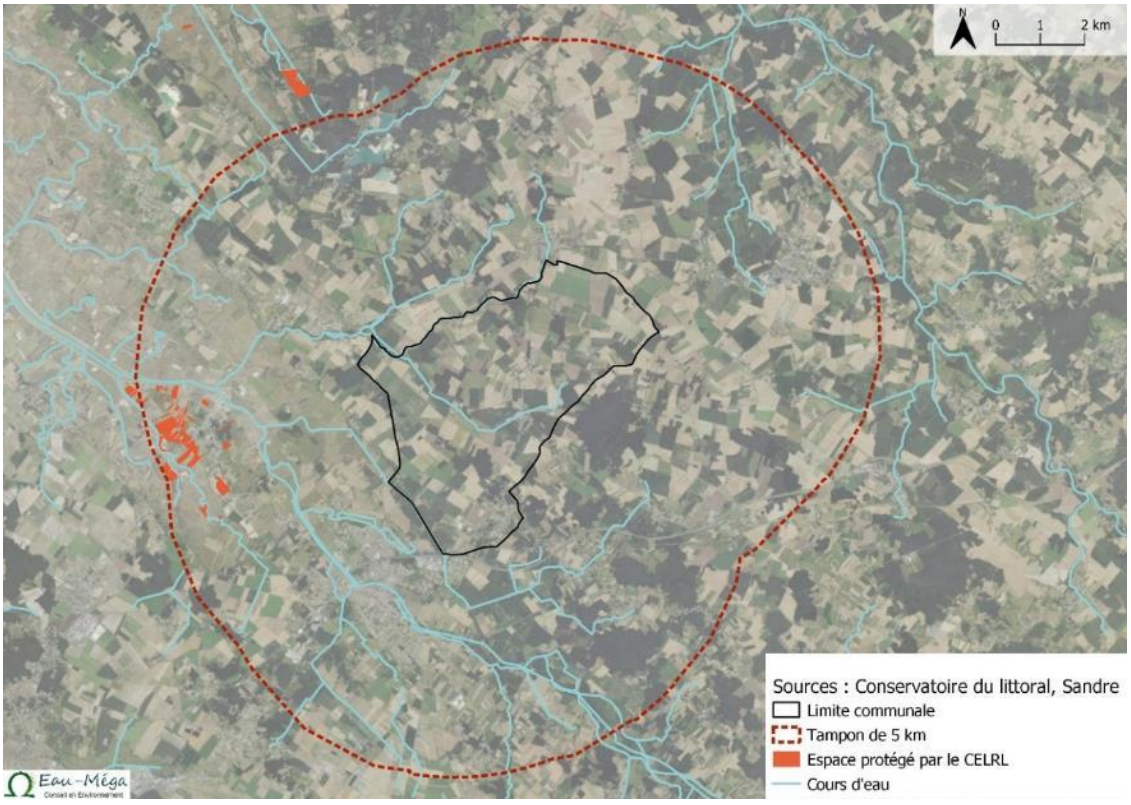
II.1.5. Les Sites du Conservatoire du Littoral

Le Conservatoire des Espaces Littoraux et des Rivages Lacustres (CELRL) a pour vocation de lutter contre les pressions et les menaces de dégradation de toutes sortes qui s'exercent sur les espaces côtiers. Dans ce but, cette structure pratique une politique d'acquisition foncière de sites à enjeux, au gré de leur mise en vente sur le marché par leurs propriétaires. Il en confie ensuite la gestion en priorité aux collectivités territoriales.
Certains usages sont autorisés et encadrés sur ces terrains, quand ils sont compatibles avec l'environnement (agriculture, pêche, ostréiculture, chasse). Les sites sont également ouverts au public avec toutefois la mise en place de mesures pour éviter les atteintes d'une trop forte fréquentation non maîtrisée.
Par cette action, des espaces à forte valeur patrimoniale sont protégés et contribuent à l'attractivité du littoral et à son équilibre.

a) CELRL – La Pointe de l'Eguille

Identifiant	Date de création	Superficie	Distance au projet
FR1100731	22/03/2007	109,2 ha	2,7 km

Ces territoires acquis par le Conservatoire du Littoral sont localisés à la confluence entre la Seudre et le Liman. Ils correspondent à des marais salants ainsi que des prairies humides. Les gradients de salinité variant, cela participe à offrir une mosaïque de milieux et d'habitats naturels. Le Conservatoire veille à préserver une activité pastorale sur les marais, afin de maintenir un entretien régulier des parcelles et ainsi préserver le caractère paysager du site, sculpté historiquement par l'activité salicole.



Sites CELRL dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux

II.2. Diagnostic écologique ciblé

II.2.1. Les habitats des zones en projet d'urbanisation

Dans le cadre de la révision du PLU, un diagnostic écologique a été mené sur la commune de Sablonceaux en 2017 par le bureau d'études ECR Environnement.

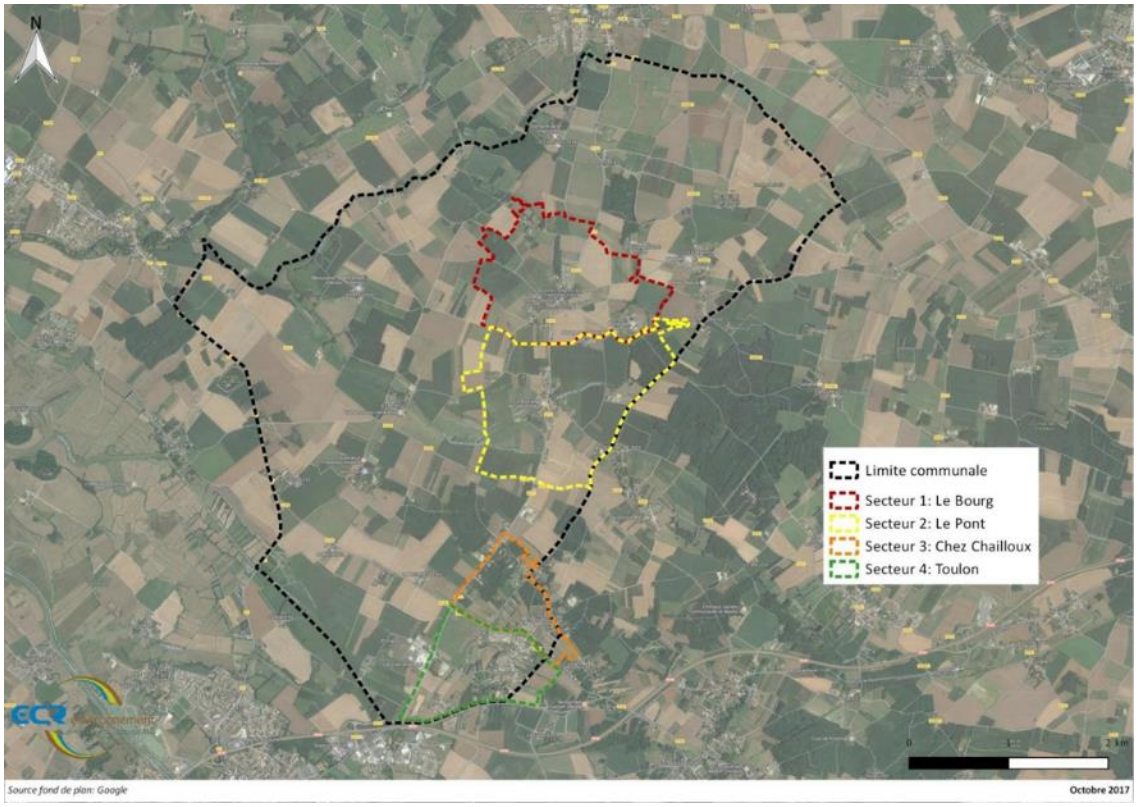
D'une manière générale, la commune de Sablonceaux présente un aspect plutôt homogène et peu diversifié en première lecture des grandes unités écologiques. En effet, la majeure partie du territoire est composé de parcelles agricoles occupées principalement par de grandes cultures, mais aussi quelques vignes et prairies de fauche et pâture.

Dans le cadre de ce diagnostic, les efforts de prospections ont été concentrés sur les zones pressenties à l'ouverture de la constructibilité des terrains, après concertation avec les élus locaux. Ces secteurs ont été retenus pour étude approfondie selon leur position en continuité des zones déjà urbanisées et préférentiellement en accord avec les disponibilités de réseaux (voiries et réseaux divers). Ainsi, ce sont **4 secteurs** qui ont retenus l'essentiel de la mission d'expertise, dans un objectif d'urbanisation et alimentant le motif de mise en œuvre de cette carte communale, soit :

- **Secteur 1 : Le Bourg**, qui représente la zone la plus au nord. Elle inclue le bourg du village de Sablonceaux et les parcelles voisines ;
- **Secteur 2 : Le Pont**, localisé de part et d'autre de la route départementale 117 et traversé par le cours d'eau de la Course de Sablonceaux ;
- **Secteur 3 : Chez Chailloux**, au sud-est de la commune, en bordure la commune de Saint- Romain-de-Benet ;
- **Secteur 4 : Toulon**, au sud de la zone de « Chez Chailloux », en bordure la commune de Saint-Romain-de-Benet et au nord de la route nationale 150.

En parallèle, les zones boisées et cours d'eau de la commune, ont fait l'objet de prospections, en termes d'habitat, afin d'analyser le fonctionnement écologique global de la commune. Ces données ont également été étoffées via le recueil d'éléments bibliographiques disponibles. Cette démarche vise la définition des grandes trames écologiques et des interactions potentielles à prendre en compte dans la dynamique de projet de Sablonceaux.

Les différents habitats identifiés au niveau secteurs ciblés sont caractérisés et comparés avec la typologie de référence CORINE Biotopes (CCB). Si un habitat d'intérêt communautaire est présent sur l'aire d'étude, son code Natura 2000 (code EUR 27) correspondant est précisé.



Localisation des secteurs soumis à expertise écologique ciblée

a) Secteur 1 : Le Bourg

Ce secteur se localise au niveau du bourg de la commune de Sablonceaux. La partie centrale est occupée par des **habitations et jardins (CCB 86.2 x 85.3)**. Ces zones habitées sont des espaces profondément modifiés par l'homme, où les espèces vivantes sauvages, végétales comme animales, trouvent difficilement leur place. D'autre part, elles constituent des mosaïques très hétérogènes de micro-habitats, qui dépendent non seulement des conditions physiques, mais aussi des activités humaines.

Cette zone urbanisée est entourée de **grandes cultures (CCB 82.8)**, de céréales, maïs, tournesols,… Ce sont des cultures herbacées pour lesquelles l'objectif de l'exploitant est d'obtenir une production maximale. Les parcelles sont d'une surface optimale pour favoriser les travaux mécaniques. Les semis ou plantations sont denses, pour une occupation maximale du sol par l'espèce choisie. Il en résulte un milieu monospécifique, fermé, uniforme, conférant à cet habitat une grande monotonie. Toutefois, on observe souvent des bandes herbacées spontanées le long de ces parcelles colonisées par des espèces messicoles comme le Coquelicot (*Papaver rhoeas*), le Mouron des champs (*Anagallis arvensis*), le Miroir de Vénus (*Legousia speculum-veneris*),…

Entre ces parcelles se trouve des **vignes (CCB 83.21)**, qui comme les grandes cultures ont une végétation associée dépendante du mode de travail du sol. Ainsi, on peut observer entre les rangs le développement d'espèces commensales des cultures comme la Véronique de Perse (*Veronica persica*), le Séneçon commun (*Senecio vulgaris*),… Dans certains secteurs, les parcelles agricoles sont occupées par des **prairies mésophiles de fauche ou de pâture (CCB 38.1 x 38.2)**. Ces espaces permettent le développement d'une strate herbacée plus ou moins diversifiée suivant l'entretien réalisé.

L'espace autour de l'abbaye de Sablonceaux permet le développement d'une mosaïque d'habitats dont certains à caractère **hygrophile** comme un **plan d'eau (CCB 22.1)**, des **mégaphorbaies (CCB 37.71)**, un cours d'eau avec une **Aulnaie-Frênaie riveraine (CCB 41.3)** et des **prairies de pâture mésohygrophiles (CCB 37.21)**. Les deux premiers sont des habitats d'intérêt communautaire, nommés respectivement **Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins (6430)** et **Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) (91E0)**.

Sur ce secteur, se trouve plusieurs espaces boisés comme des **Chênaies-Frênaies (CCB 41.2)**, des **Chênaies pubescentes (CCB 41.71)** et des **Châtaigneraies (CCB 41.9)** :

- Les Chênaies-Frênaies se situent au nord et sont représentées par un petit îlot boisé. Elles sont dominées au niveau de la strate arborée par ces deux espèces, la strate arbustive se compose du Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), de l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) et la strate herbacée du Lierre grimpant (*Hedera helix*), du Brachypode des bois (*Brachypodium sylvatica*), de l'Arum d'Italie (*Arum italicum*). Ce type de boisement est bien répandu dans la région.
- Les Chênaies pubescentes se trouvent sur plusieurs zones de ce secteur. La strate arborescente est dominée par le Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) accompagné de l'Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), la strate arbustive se compose de la Viorne lantane (*Viburnum lantana*), le Prunellier (*Prunus spinosa*), l'Aubépine monogyne, le Cornouiller sanguin et la strate herbacée de la Garance voyageuse (*Rubia peregrina*), le Sceau de Notre-Dame (*Dioscorea communis*), la Laîche glauque (*Carex flacca*), … En tant qu'habitat de végétation, la chênaie pubescente au sens strict ne possède pas de rareté intrinsèque au niveau régional. En revanche, ses lisières constituent un biotope de choix pour les ourlets xéro-thermophiles où se réfugie une flore originale.
- Une Châtaigneraie se trouve en continuité de la partie nord du bourg. En plus du Châtaignier (*Castanea sativa*), ce bois se compose du Frêne élevé (*Fraxinus excelsior*), du Chêne pédonculé (*Quercus robur*), du Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), de l'Aubépine monogyne,… La strate basse se compose principalement du Fragon petit-houx (*Ruscus aculeatus*), du Lierre grimpant et l'Asphodèle blanc (*Asphodelus albus*). Ce type de boisement n'est pas rare dans la région.

D'autres habitats boisés sont présents dans ce secteur sous forme de haies et petits bois (bosquets). Ceux-ci se composent d'espèces locales et/ou horticoles. Ainsi, l'intérêt de ces habitats sera propre à leur composition et entretien.

Photographies du secteur 1 : Bourg (source : ECR Environnement)





Grandes cultures



Vignes



Centre bourg



Aulnaie-Frênaie riveraine



Plan d'eau

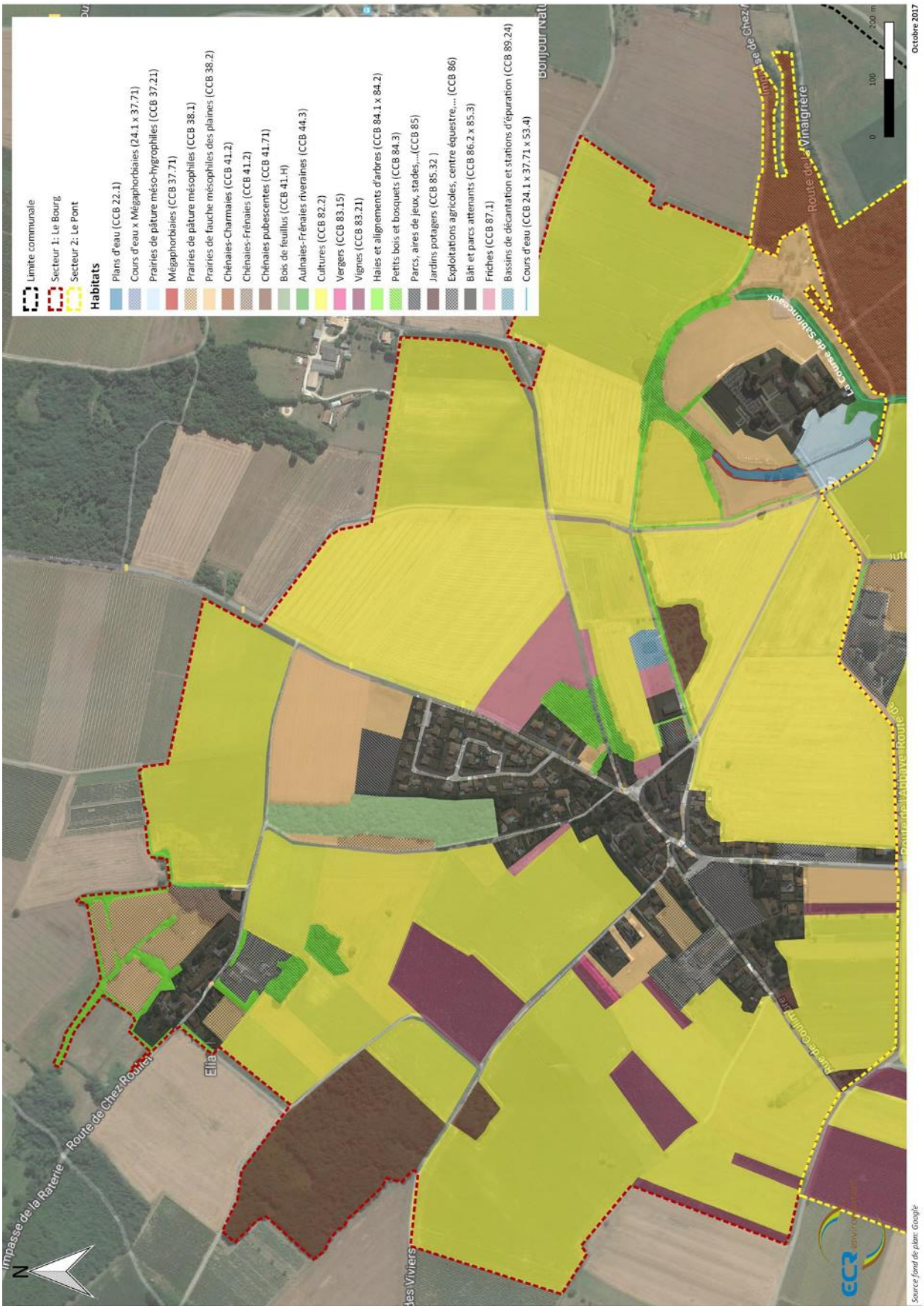
Liste des habitats identifiés sur le secteur 1 : Bourg

Nom des habitats et code CORINE biotopes	Code Natura 2000	Habitat de zone humide
2. Milieux aquatiques non marins		
Plans d'eau (CCB 22.1)	-	p.
Cours d'eau (CCB 24.1 x 37.71 x 53.4)	6430	p.
3. Landes, fruticées, pelouses et prairies		
Mégaphorbiaies (CCB 37.71)	6430	H.
Prairies de pâture méso-hygrophiles (CCB 37.21)	-	
Prairies de pâture mésophiles (CCB 38.1)	-	p.
Prairies de fauche mésophiles des plaines (CCB 38.2)	-	p.
4. Forêts		
Chênaies-Charmaies (CCB 41.2)	-	p.
Chênaies-Frênaies (CCB 41.2)	-	p.
Aulnaies-Frênaies riveraines (CCB 44.3)	91E0	H.
Chênaies pubescentes (CCB 41.71)	-	-
Châtaigneraies (CCB 41.9)	-	-
8. Terres agricoles et paysages artificiels		
Cultures (CCB 82.2)	-	p.
Vergers (CCB 83.15)	-	p.
Vignes (CCB 83.21)	-	p.
Haies et alignements d'arbres (CCB 84.1 x 84.2)	-	p.
Petits bois et bosquets (CCB 84.3)	-	p.
Parcs, aires de jeux, stades,… (CCB 85)	-	-
Jardins potagers (CCB 85.32)	-	-
Bâti et parcs attenants (CCB 86.2 x 85.3)	-	-
Exploitations agricoles, centre équestre,… (CCB 86)	-	-
Friches (CCB 87.1)	-	p.
Bassins de décantation et stations d'épuration (CCB 89.24)	-	-

p : habitat dont le caractère humide nécessite une étude approfondie de la végétation, et des paramètres pédologiques.

Le secteur 1 présente en son centre des **habitats anthropiques** liés à l'urbanisation, entourés de **grandes parcelles agricoles**. Les principaux **enjeux** se localisent au niveau du cours d'eau de **La Course de Sablonceaux** et des **habitats entourant l'abbaye de Sablonceaux**.

Cartographie des habitats recensés dans le secteur 1 : Bourg



b) Secteur 2 : Le Pont

Ce secteur se trouve en continuité du secteur 1 au sud, de part et d'autre de la route départementale. En termes d'occupation du sol, ce secteur est proche du précédent avec une des habitations et jardins (CCB 86.2 x 85.3) et des **jardins potagers (CCB 85.32)** entourés de **grandes cultures (CCB 82.2)**.

Ce secteur est traversé par le cours d'eau de La Course de Sablonceaux qui à l'ouest, est colonisé par des **ourlets de grandes herbes ou mégaphorbiaies (CCB 37.71)** composés d'espèces comme le Liseron des haies (*Calystegia sepium*), l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*), la Baldingère faux-roseau (*Phalaris arundinacea*), la Lysimaque commune (*Lysimachia vulgaris*), la Salicaire commune (*Lythrum salicaria*), l'Iris des marais (*Iris pseudacorus*), l'Eupatoire à feuilles de chanvre (*Eupatorium cannabinum*),… Ce type de végétation est à rattacher à l'habitat d'intérêt communautaire **Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins (6430)**.

À l'est de la zone urbanisée, ce cours d'eau est colonisé également par des **ourlets de grandes herbes** (ou mégaphorbiaies), ainsi que des **boisements riveraines (CCB 41.3)** en rive gauche, plus ou moins denses et peu épais. Ceux-ci sont dominés soit par le Chêne pédonculé et le Frêne élevé, soit par l'Aulne glutineux et le Frêne élevé. Ces espèces sont accompagnées par le Sureau noir (*Sambuscus nigra*), le Saule à feuilles d'Olivier (*Salix atrocinerea*) et des espèces des mégaphorbiaies. Ces boisements riverains sont considérés comme des habitats d'intérêt communautaire prioritaire, nommé **Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno- Padion, Alnion incanae, Salicion albae*) (91E0)**. Ce cours d'eau est à sec une grande partie de l'année.

Le cours d'eau est dans cette partie est en eau et permet l'accueil de **prairies flottantes à petits hélophytes (CCB 53.4)** colonisées par l'Ache nodiflore (*Helosciadium nodiflorum*), le Cresson des fontaines (*Nasturtium officinale*), la Menthe pouliot (*Mentha pulegium*) et des Callistriches (*Callitriche sp*.).

Dans ce même secteur, à l'est de la zone urbanisée se trouvent des **Chênaies-Charmaies (CCB 41.2)** bordées par le boisement riverain et des **prairies mésophiles de fauche ou de pâture (CCB 38.1 x 38.2)**. Ce grand espace boisé se caractérise par la dominance du Chêne pédonculé et du Charme (*Carpinus betulus*), accompagnés du Frêne élevé dans les zones les plus fraîches. La strate arbustive se compose du Noisetier (*Coryllus avellana*), de l'Aubépine monogyne, du Houx (*Ilex aquifolium*), de l'Erable champêtre (*Acer campestre*) et la strate basse principalement du Fragon petit-houx et du Lierre grimpant. Ce type de boisement est relativement bien représenté dans la région.

Photographies du secteur 2 : Le Pont (source : ECR Environnement)



Grandes cultures



Zone urbanisée



Aulnaie-Frênaie riveraine



La Course de Sablonceaux



Chênaies-Charmaies



Jardins potagers

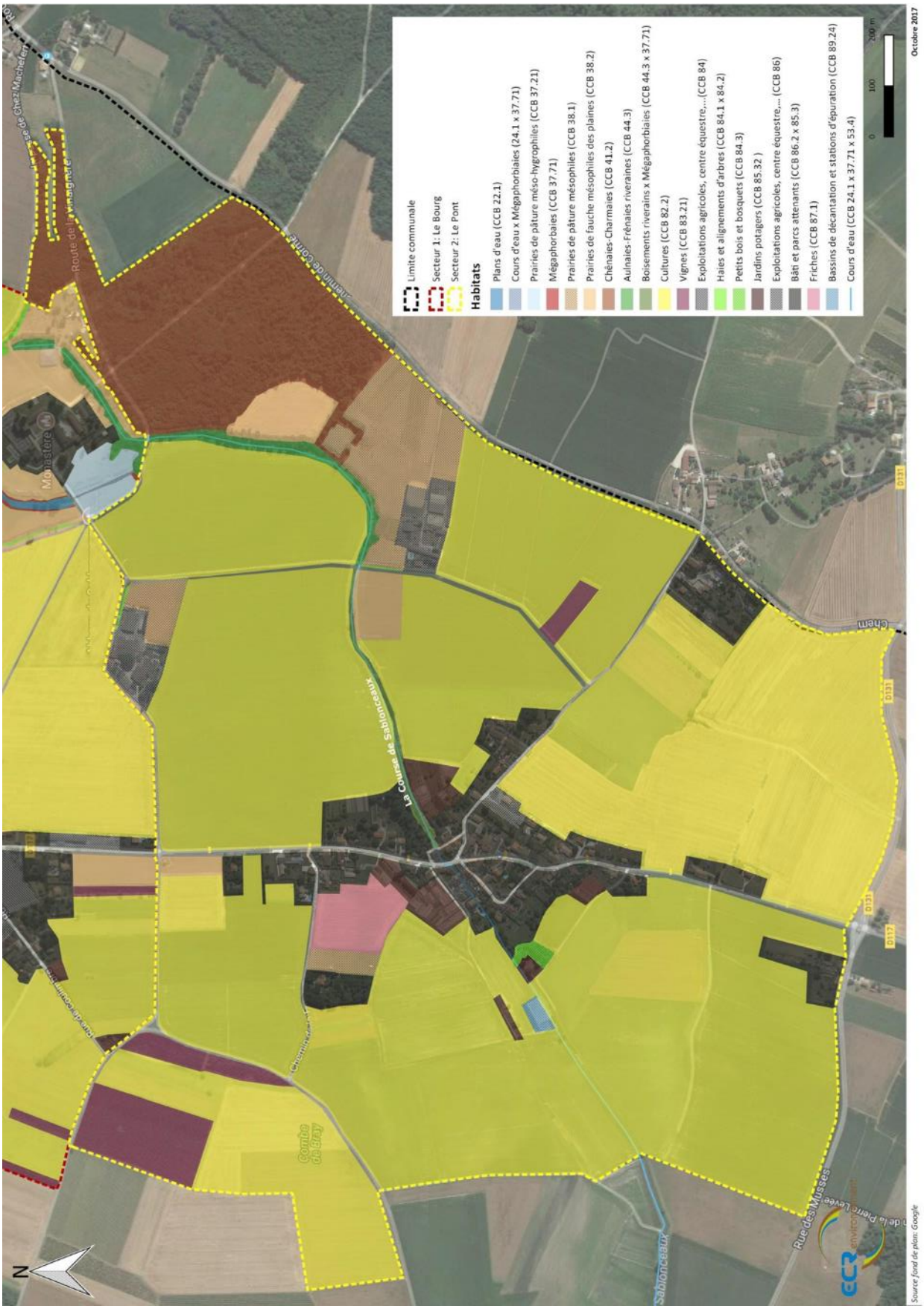
Liste des habitats identifiés sur le secteur 2 : Le Pont

Nom des habitats et code CORINE biotopes	Code Natura 2000	Habitat de zone humide
2. Milieux aquatiques non marins		
Cours d'eau (CCB 24.1 x 37.71 x 53.4)	6430	p.
3. Landes, fruticées, pelouses et prairies		
Prairies de pâture mésophiles (CCB 38.1)	-	p.
Prairies de fauche mésophiles des plaines (CCB 38.2)	-	p.
4. Forêts		
Chênaies-Charmaies (CCB 41.2)	-	p.
Aulnaies-Frênaies riveraines (CCB 44.3)	91E0	H.
Boisements riverains (CCB 44.3)	-	H.
8. Terres agricoles et paysages artificiels		
Cultures (CCB 82.2)	-	p.
Vignes (CCB 83.21)	-	p.
Haies et alignements d'arbres (CCB 84.1 x 84.2)	-	p.
Petits bois et bosquets (CCB 84.3)	-	p.
Jardins potagers (CCB 85.32)	-	-
Bâti et parcs attenants (CCB 86.2 x 85.3)	-	-
Exploitations agricoles, centre équestre,… (CCB 86)	-	-
Friches (CCB 87.1)	-	p.
Zones rudérales (CCB 87.2)	-	p.
Bassins de décantation et stations d'épuration (CCB 89.24)	-	-

p : habitat dont le caractère humide nécessite une étude approfondie de la végétation, et des paramètres pédologiques.

La répartition des habitats sur le **secteur 2** est proche de celle du secteur 1, avec au centre la **zone urbanisée** et autour les **grandes parcelles agricoles**.
Les enjeux se trouvent au niveau du ruisseau de **La Course de Sablonceaux** qui traverse la zone centrale, notamment à l'est.

Cartographie des habitats recensés dans le secteur 2 : Le Pont



c) Secteur 3 : Chez Chailloux

Ce secteur localisé au sud-est de la commune est majoritairement occupé par des **habitations et jardins (CCB 86.2 x 85.3)**.

Au centre de ces zones urbanisées se trouve plusieurs **Chênaies pubescentes (CCB 41.71)**, qui comme vu sur le secteur 1, ont peu de rareté intrinsèque au niveau régional.
En revanche, ces lisières constituent un biotope de choix pour les ourlets xéro-thermophiles où se réfugie une flore originale.
On remarque alors au sud-est et au nord dans les secteurs ouverts de ces chênaies, le développement de **pelouses calcaires à *Brachypodium rupestre* (CCB 34.323)**.
Ces pelouses sont une phase intermédiaire entre les pelouses calcaires mésophiles et le fourré calcicole, menant à terme vers la Chênaie pubescente.
Ces pelouses sont rattachées à l'habitat d'intérêt communautaire **Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (6210)**. Elles sont dominées par le Brachypode des rochers (*Brachypodium rupestre*), accompagné de l'Origan commun (*Origanum vulgare*), l'Hippocrepis à toupet (*Hippocrepis comosa*), la Séséli des montagnes (*Seseli montanum*), la Campanule agglomérée (*Campanula glomerata*), l'Aspérule des sables (*Asperula cynanchica*), Hélianthème commun (*Helianthemum nummularium*),…
Les pelouses calcicoles mésophiles de la région sont les témoins des pratiques agropastorales anciennes, l'abandon de ces pratiques a provoqué une évolution naturelle lente vers l'ourlet puis le boisement calcicole, le rendant rare. Elles sont souvent, comme ici, appauvris en raison de la dynamique naturelle de fermeture.
Toutefois, celles-ci peuvent accueillir des cortèges d'orchidées ou d'espèces rares (végétales et animales). Ces pelouses sont bordées par des **fourrés (CCB 31.81)** dominés par le Prunellier, le Cornouiller et des ronces. On a ainsi les différents stades d'évolution des pelouses calcaires.

En bordure des zones urbanisées, se trouve plusieurs parcelles occupées par des **prairies mésophiles de fauche (CCB 38.2)** et des **friches (CCB 87.1)**. Les premières sont le résultat d'un entretien par fauche de la strate herbacée avec le développement d'une flore herbacée prairial et les secondes sont issues de l'abandon récent des pratiques agricoles colonisées spontanément par des espèces rudérales.

Photographies du secteur 3 : Chez Chailloux (source : ECR Environnement)



Prairie mésophile de fauche



Zone urbanisée



Pelouses calcaires à *Brachypodium rupestre* bordées par un fourré



Chênaie pubescente

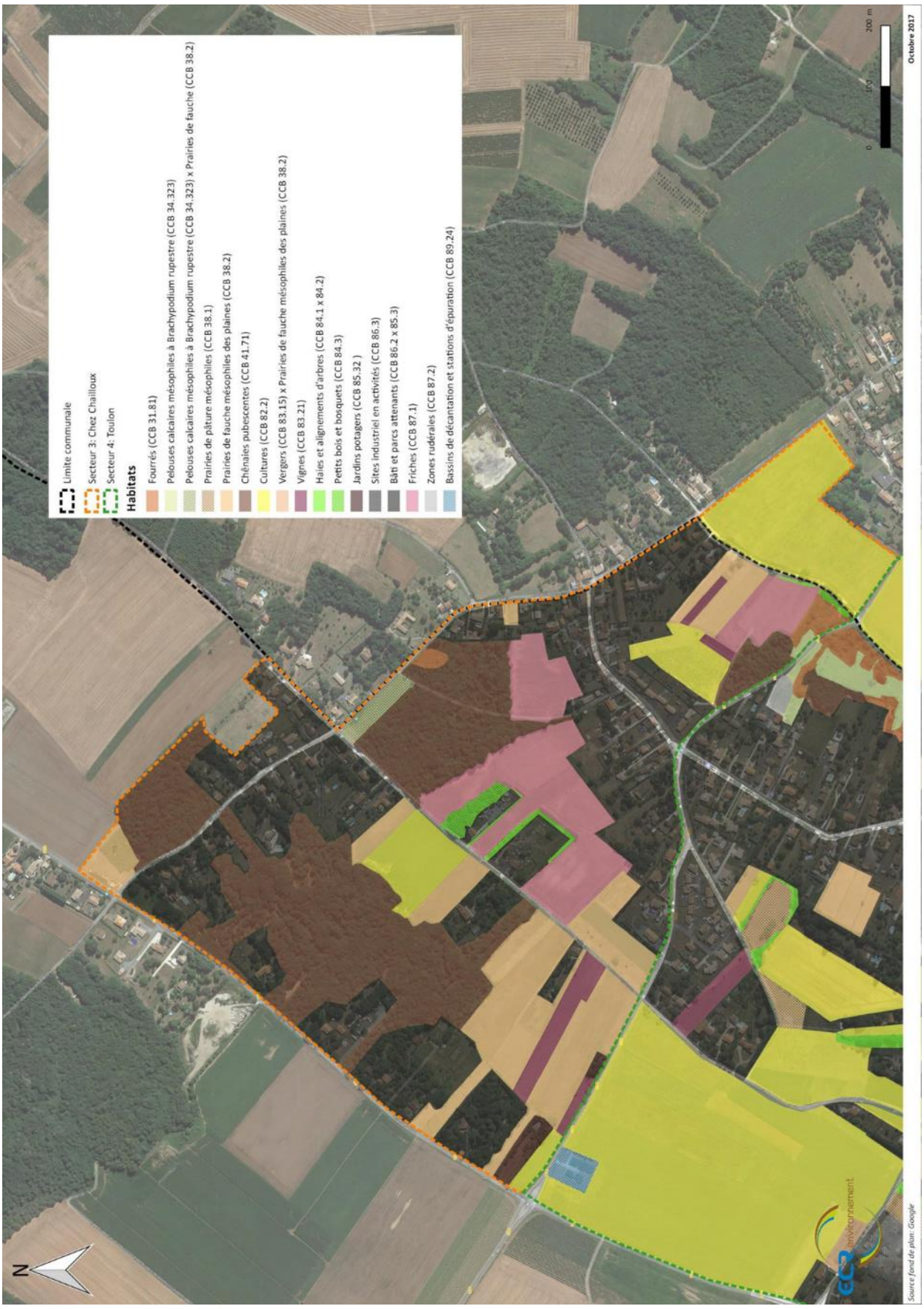
Liste des habitats identifiés sur le secteur 3 : Chez Chailloux

Nom des habitats et code CORINE biotopes	Code Natura 2000	Habitat de zone humide
3. Landes, fruticées, pelouses et prairies		
Fourrés (CCB 31.81)	-	p.
Pelouses calcaires mésophiles à *Brachypodium rupestre* (CCB 34.323)	6210	-
Prairies de fauche mésophiles des plaines (CCB 38.2)	-	p.
4. Forêts		
Chênaies pubescentes (CCB 41.71)	-	-
8. Terres agricoles et paysages artificiels		
Cultures (CCB 82.2)	-	p.
Vignes (CCB 83.21)	-	p.
Haies et alignements d'arbres (CCB 84.1 x 84.2)	-	p.
Petits bois et bosquets (CCB 84.3)	-	p.
Jardins potagers (CCB 85.32)	-	-
Bâti et parcs attenants (CCB 86.2 x 85.3)	-	-
Friches (CCB 87.1)	-	p.

p : habitat dont le caractère humide nécessite une étude approfondie de la végétation, et des paramètres pédologiques.

Le secteur 3 est principalement occupé par des **habitations et jardins**. Ceux-ci se trouvent en **lisière de Chênaies pubescentes** et de quelques prairies.
Les **enjeux** locaux se trouvent au niveau des **pelouses calcaires** qui s'inscrivent dans la dynamique des **Chênaies pubescentes**.

Cartographie des habitats recensés dans le secteur 3 : Chez Chailloux



d) Secteur 4 : Toulon

Ce secteur se trouve dans la continuité du secteur 3. On a ainsi le prolongement des zones urbanisées du secteur 3 le long des axes routiers. Celles-ci sont entourées de **grandes cultures (CCB 82.2)**, que l'on retrouve également entre les secteurs non urbanisés avec des **prairies mésophiles de fauche ou de pâture (CCB 38.1 x 38.2)**. Ces prairies, notamment celles pâturées sont bordées par un réseau de haies les séparant des autres parcelles agricoles. Celles-ci ont une diversité floristique dépendante de leur entretien.

Au nord-est, on retrouve les **pelouses calcaires à *Brachypodium rupestre* (CCB 34.323)** décrites précédemment ainsi que les **fourrés (CCB 31.81)** et un bout de **Chênaies pubescentes (CCB 41.71)** les entourant. Comme vu avant, ces pelouses sont d'intérêt communautaire : **Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (6210)**.

Au sud de ce secteur, se trouve des **bois de feuillus (CCB 41.H)**. Ceux-ci n'ont pu être prospectés car localisés sur des domaines privés.

Photographies du secteur 4 : Toulon (source : ECR Environnement)



Prairie mésophile de fauche



Zone urbanisée



Pelouses calcaires à *Brachypodium rupestre* bordées par un fourré



Prairie de pâture mésophile

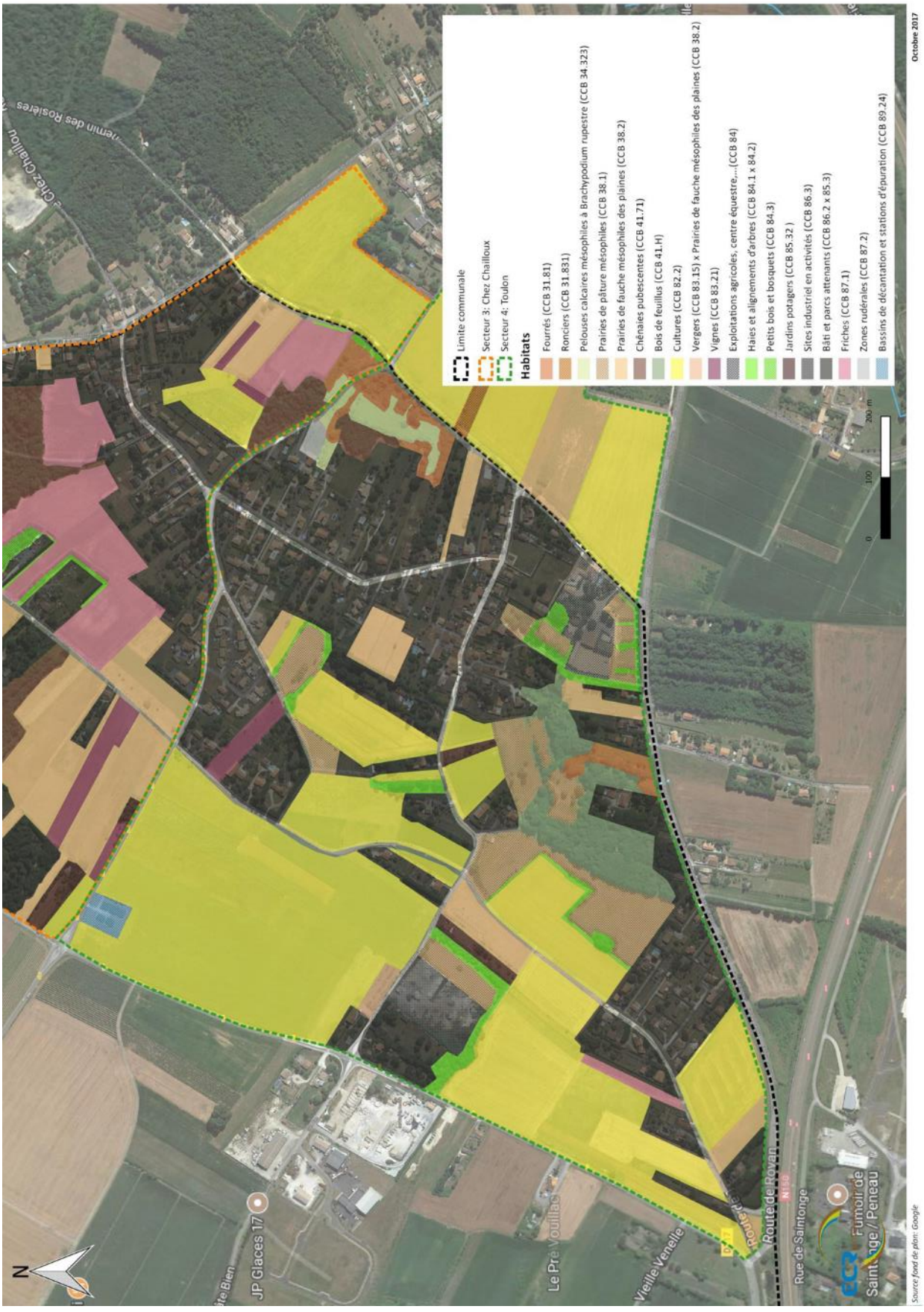
Liste des habitats identifiés sur le secteur 4 : Toulon

Nom des habitats et code CORINE biotopes	Code Natura 2000	Habitat de zone humide
3. Landes, fruticées, pelouses et prairies		
Fourrés (CCB 31.81)	-	p.
Ronciers (CCB 31.831)	-	-
Pelouses calcaires mésophiles à *Brachypodium rupestre* (CCB 34.323)	6210	-
Prairies de pâture mésophiles (CCB 38.1)	-	p.
Prairies de fauche mésophiles des plaines (CCB 38.2)	-	p.
4. Forêts		
Chênaies pubescentes (CCB 41.71)	-	-
Bois de feuillus (CCB 41.H)	-	-
8. Terres agricoles et paysages artificiels		
Cultures (CCB 82.2)	-	p.
Vergers (CCB 83.15)	-	p.
Vignes (CCB 83.21)	-	p.
Haies et alignements d'arbres (CCB 84.1 x 84.2)	-	p.
Jardins potagers (CCB 85.32)	-	-
Bâti et parcs attenants (CCB 86.2 x 85.3)	-	-
Exploitations agricoles, centre équestre,… (CCB 86)	-	-
Sites industriel en activités (CCB 86.3)	-	-
Friches (CCB 87.1)	-	p.
Zones rudérales (CCB 87.2)	-	p.
Bassins de décantation et stations d'épuration (CCB 89.24)	-	-

p : habitat dont le caractère humide nécessite une étude approfondie de la végétation, et des paramètres pédologiques.

Ce secteur se caractérise par une **urbanisation dominante**, notamment à l'est, **bordée de parcelles agricoles** (cultures et prairies).
Les **principaux enjeux** ici sont comme pour le secteur 3, liés aux **pelouses calcaires** situées au nord- est.

Cartographie des habitats recensés dans le secteur 4 : Toulon



II.2.2. La flore

Les prospections menées sur les différents secteurs n'ont pas permis de mettre en évidence la présence d'espèce végétale protégée.

En revanche, il a été observé au niveau d'une parcelle agricole, à l'est du secteur 1, la présence d'une espèce inscrite à la liste de la flore vasculaire déterminante ZNIEFF en Poitou-Charentes ainsi que sur la liste rouge de la Flore menacée en Poitou-Charentes : le Miroir de Vénus (*Legousia speculum-veneris*). Celle-ci fréquente les cultures et les friches en terrain calcaire. Les données locales (CBNSA / OFSA) montrent que cette espèce est présente sur quelques communes de Charente-Maritime.



Miroir de Vénus
(Source : ECR)



Données locales du Miroir de Vénus
(Source : CBNSA / OFSA)

Les données transmises par le Conservatoire Botanique Nationale Sud-Atlantique (CBNSA / OFSA, extraction du 07/09/2017) mentionnent la présence historique (date relevés 17/03/1810 à 01/01/1897) de 4 espèces à enjeux sur la commune de Sablonceaux : l'Avoine de Loudun (*Helictochloa marginata*), l'Herbe aux chats (*Nepeta cataria*), le Trèfle de Boccone (*Trifolium bocconei*) et le Miroir de Vénus.
Ces espèces sont toutes inscrites à liste de la flore vasculaire déterminante ZNIEFF en Poitou- Charentes ainsi qu'à la liste rouge de la Flore menacée en Poitou-Charentes. Le Trèfle de Boccone est également protégé dans la région Poitou-Charentes. Lors des prospections de terrain seul le Miroir de Vénus a été revu.

En plus de ces espèces à enjeux, la commune de Sablonceaux abrite sur son territoire plusieurs arbres remarquables : Chênes, Châtaigniers et Tilleuls. Ces spécimens se trouvent isolés au sein de parcelles agricoles ou de zones urbanisées.



Châtaignier est secteur 1 (Source : ECR)



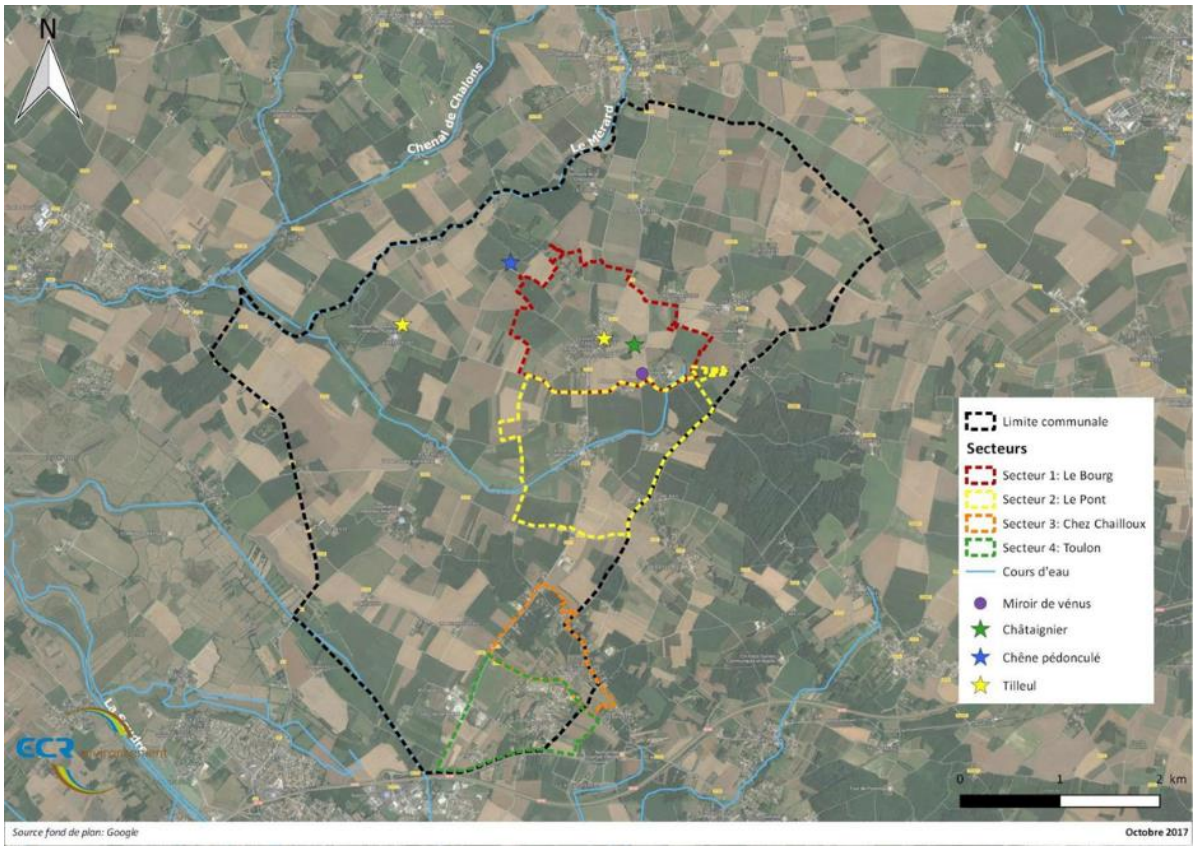
Tilleul à l'ouest de la commune (Source : ECR)



Tilleul centre secteur 1 (Source : ECR)

Aucune espèce floristique protégée n'a été observée sur les différents secteurs d'étude. Une espèce à enjeux, le **Miroir de Vénus** a été identifiée au niveau du **secteur 1**.
Plusieurs **arbres remarquables** sont présents dans le nord du territoire communal.

NB : La liste des espèces recensées et issues des données bibliographiques se trouve en annexe de ce rapport.



Arbres remarquables et flore à enjeux de la commune de Sablonceaux

II.2.3. La faune

Les données bibliographiques utilisées dans cette étude sont issues des bases de données de la LPO Charente-Maritime (faune-Charente-Maritime) et de Poitou-Charentes Nature (SIGORE). Ces données sont pour les premières exclusivement issues du territoire communal de Sablonceaux et pour les secondes étendues aux territoires voisins.

NB : La liste des espèces recensées et issues des données bibliographiques se trouve en annexe de ce rapport.

a) L'Avifaune

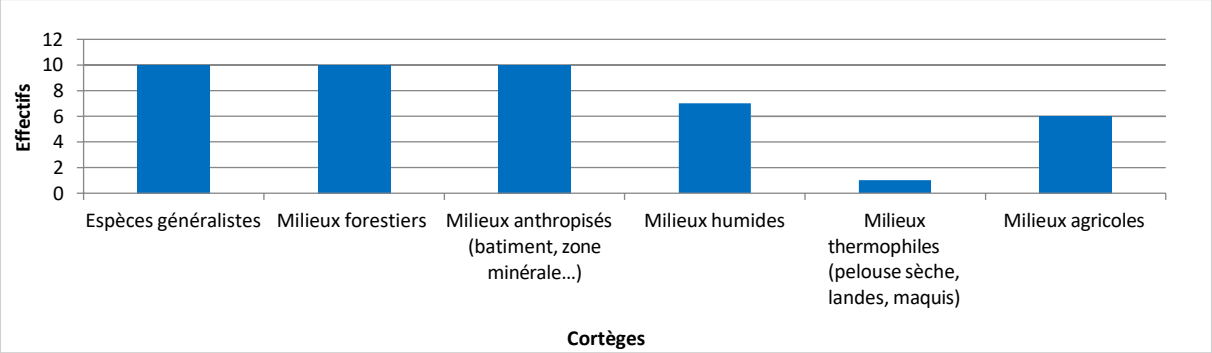
Les inventaires réalisés dans le cadre de cette étude ont permis d'inventorier **44 espèces d'oiseaux** sur les différents secteurs prospectés. Cet inventaire est complété par les données issues de la base de données de la LPO Charente-Maritime (faune-Charente-Maritime). Au total, **92 espèces ont été recensées sur la commune**.

Parmi celles-ci, **13** sont inscrites à la **directive « Oiseaux »** : Milan noir (*Milvus migrans*), Circaète Jean-le-Blanc (*Circaetus gallicus*), Bondré apivore (*Pernis apivorus*), Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*), Busard cendré (*Circus pygargus*), Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*), Alouette lulu (*Lullula arborea*), Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*), Cigogne noire (*Ciconia nigra*), Faucon pèlerin (*Falco peregrinus*), Grande Aigrette (*Casmerodius albus*), Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*) et Grue cendrée (*Grus grus*).

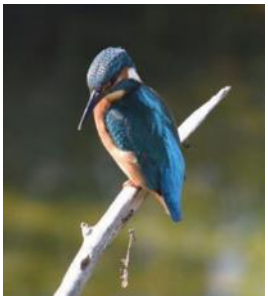
Une bonne partie de ces espèces est affiliée aux zones humides. Leur présence au niveau de la commune s'explique par la proximité des marais de la Seudre et du réseau hydrographique. Une autre partie de ces espèces est liée aux zones agricoles qui sont majoritaires sur le territoire communal.

Les espèces d'intérêt communautaire observées par ECR sur les 4 secteurs sont la **Grande Aigrette**, la **Cigogne blanche**, le **Martin-pêcheur d'Europe** et le **Milan noir**. La Grande Aigrette et la Cigogne blanche, ont été observées en vol au-dessus du secteur 1. Le Martin-pêcheur d'Europe a été vu longeant les rives du plan d'eau situé au niveau de l'Abbaye de Sablonceaux (secteur 1). Enfin, plusieurs milans noirs ont été observés en vol au-dessus des différents secteurs ainsi que sur l'ensemble de la commune. Celui-ci est nicheur dans la Chênaie pubescente localisée à l'est du secteur 1.

Si on s'intéresse à l'ensemble des espèces inventoriées sur les 4 secteurs, on remarque que l'on a 3 types de cortèges majoritaires : Les espèces des milieux forestiers, les espèces des milieux anthropisés et les espèces généralistes. Ceux-ci sont suivis par des espèces des milieux humides et milieux agricoles. Ces observations s'expliquent par l'occupation actuelle des différents secteurs.



Type de milieux d'affiliation pour les espèces aviaires contactées sur les 4 secteurs



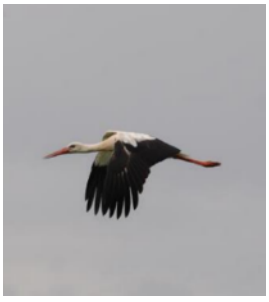
Martin-pêcheur d'Europe (Source : INPN)



Nid de Milan noir sur le secteur 1 (Source : ECR)



Grande Aigrette (Source : INPN)



Cigogne blanche (Source : INPN)

L'avifaune constitue un enjeu important sur le territoire communal, notamment à proximité des marais de la Seudre, avec plusieurs espèces inscrites à l'Annexe I de la Directive « Oiseaux ».
On note en revanche **peu d'enjeux pour l'avifaune sur les secteurs étudiés**, avec seulement 4 espèces de la directive « Oiseaux » observées dont une nicheuse.

b) La Mammofaune (hors chiroptères)

Les différents mammifères observés (trace et vue) sur les 4 secteurs sont communs localement comme le Chevreuil européen (*Capreolus capreolus*), le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europeaus*), le Lapin de garenne (*Oryctolagus cuniculus*), le Lièvre d'Europe (*Lepus europeaus*), le Ragondin (*Myocastor coypus*), le Renard roux (*Vulpes vulpes*) et le Sanglier (*Sus scrofa*).

Les données bibliographiques montrent la présence d'autres mammifères dont certains d'intérêt communautaire et/ou protégés sur le territoire national : la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*), le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*), la Genette commune (*Genetta genetta*), la Martre des pins (*Martes martes*), la Musaraigne aquatique (*Neomys fodiens*), le Muscardin (*Muscardinus avellanarius*), ... Parmi celles-ci, 5 présentent un intérêt local (déterminantes ZNIEFF dans le département) : la Loutre d'Europe, le Vison d'Europe, la Martre des pins, la Musaraigne aquatique et le Muscardin.

La plupart de ces espèces à enjeux sont liées aux zones humides et/ou zones boisées. Ainsi, le réseau hydrographique local et les différents secteurs boisés de la commune sont des espaces favorables à ces espèces patrimoniales.



Loutre d'Europe (Source : INPN)



Muscardin (Source : INPN)



Martre des pins (Source : INPN)



Vison d'Europe (Source : Fous de nature)

L'analyse bibliographique locale met en évidence la présence de **mammifères patrimoniaux** sur la commune. Le **réseau hydrographique** local ainsi que les **espaces boisés** constituent des milieux favorables pour ces espèces.

c) Les Chiroptères

Aucune investigation sur les Chiroptères n'a été réalisée dans le cadre de cette étude. Ainsi, cette analyse se base essentiellement sur les données bibliographiques locales issues de la base de données SIGORE. Localement, **18 espèces de chiroptères** ont été identifiées. Parmi celles-ci, plusieurs sont d'intérêt communautaire et protégées sur le territoire national, par exemple le Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), le Murin de Bechstein (*Myotis bechsteinii*), le Rhinolophe euryale (*Rhinolophus euryale*), le Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*),…

On observe ainsi des espèces de chiroptères pouvant être présentes sur le territoire communal avec des exigences en termes d'habitats différentes que ce soit en tant que gite ou zone de chasse. Les milieux forestiers seront bien évidement les milieux les plus favorables pour une grande partie de ces espèces ainsi que les milieux humides. Toutefois, la présence de mosaïque d'habitats favorisera également l'activité de chasse pour plusieurs espèces (boisements, lisières, prairies, pelouses, friches,…).



Rhinolophe euryale (Source : INPN)



Grand Rhinolophe (Source : INPN)

Ici, **aucune étude de terrain sur les Chiroptères n'a été réalisée** dans le cadre de ce diagnostic. Les données locales montrent la **présence potentielle de plusieurs espèces de Chiroptères** sur le territoire communal.

d) L'Herpétofaune

Les inventaires menés dans le cadre de ce projet sur les 4 secteurs ont permis d'identifier plusieurs espèces comme la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*), le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), le Lézard vert occidental (*Lacerta bilineata*) et le Crapaud commun (*Bufo bufo*). Les reptiles sont tous les trois inscrits à l'Annexe IV de la Directive « Habitats-Faune-Flore ». Les investigations sur les secteurs n'ont pas mis en avant de nombreuses espèces herpétologiques, une grande absence a d'ailleurs été notée sur ces groupes, pouvant être expliqué par le manque de points d'eau, ruisseau permanent, mares ou boisements frais à humides, nécessaires à l'accueil de ces espèces pour leur cycle biologique.

L'analyse bibliographique locale (faune-Charente-Maritime), identifie d'autres espèces sur le territoire communal dont plusieurs figurants à l'Annexe IV de la Directive « Habitats-Faune-Flore » et une à l'Annexe II : La **Cistude d'Europe**. Cette espèce est considérée comme quasi menacée en France. Elle fréquente les milieux aquatiques doux, stagnants ou à faible courant. Ainsi, au niveau du territoire communal de Sablonceaux, elle pourra emprunter le réseau hydrographique local pour se déplacer.

On note également la présence de deux espèces déterminantes ZNIEFF sur le territoire communal, la Rainette méridionale (*Hyla meridionalis*) et le Triton marbré (*Triturus marmoratus*).



Cistude d'Europe (Source : ECR)



Rainette méridionale (Source : INPN)

L'analyse bibliographique a mis en évidence la **présence de plusieurs espèces patrimoniales sur le territoire communal**. En revanche, la faible proportion de points d'eau, ruisseau permanent et mares sur les secteurs à l'étude induit une faible diversité en herpétofaune et notamment en amphibiens.

e) L'Entomofaune

La rareté des points d'eau a limité l'observation de certains invertébrés liés à ces biotopes, dont les **odonates**, puisque seulement 5 espèces ont pu être contactées en densité limitée. Parmi celles-ci, 4 ne présentent pas un intérêt patrimonial fort et ne bénéficient d'aucune protection réglementaire. En revanche, un individu de **Caloptéryx hémorrhoïdal** (*Calopteryx haemorrhoidalis*) a été observé à proximité de l'Abbaye de Sablonceaux. Cette espèce est inscrite à la liste des espèces déterminantes ZNIEFF et à la liste rouge régionale comme vulnérable.
L'analyse bibliographique locale (faune-Charente-Maritime), mentionne la présence d'autres odonates inscrits à la liste des espèces déterminantes ZNIEFF comme l'Agrion mignon (*Coenagrion scitulum*), l'Orthetrum bleuissant (*Orthetrum coerulescens*) et l'Agrion orangé (*Platycnemis acutipennis*). Ces espèces sont affiliées aux milieux humides comme les cours d'eau, fossés, étangs,…

La richesse en **rhopalocères** dans les différents secteurs est en revanche plus importante que celle des odonates, avec 19 espèces observées. Toutefois, ces espèces sont communes dans le département et ne présentent pas d'intérêt patrimonial, comme l'Aurore (*Anthocharis cardamines*), l'Argus bleu (Polyommatus icarus), le Fadet commun (*Coenonympha pamphilus*),… Les données bibliographiques mentionnent 4 espèces déterminantes ZNIEFF localement présentes : **Demi Argus** (*Cyaniris semiargus*), **Mélitée orangée** (*Melitaea didyma*), **Mélitée des centaurées** (*Melitaea phoebe*) et **Thécla du prunellier** (*Satyrium spini*). La première fréquente les prairies fleuries et champs de trèfles, et les trois autres les pelouses sèches et lisières chaudes. Elles sont donc potentiellement présentes sur le territoire communal dans les secteurs ou ces habitats sont identifiés.

Aucun **coléoptère** ayant un statut de protection n'a été observé dans les différents secteurs. Néanmoins, au vu des habitats observés sur le territoire communal, on peut alors supposer que le **Lucane cerf-volant** (*Lucanus cervus*), espèce inscrite à l'Annexe II de la Directive « Habitats-Faune- Flore » est potentiellement présent localement (boisements, bosquets, haies,...).



Caloptéryx hémorrhoïdal (Source : INPN)



Lucane cerf-volant (Source : ECR)

Comme pour l'herpétofaune, la faible proportion de milieux humides sur les secteurs à l'étude limite la diversité entomologique, notamment en odonate. Néanmoins, on note la présence **d'odonates à enjeux sur certaines zones humides**. De plus, un coléoptère d'intérêt communautaire, le **Lucane cerf-volant peut fréquenter les espaces boisés** de la commune et certains **rhopalocères à enjeux au niveau des prairies fleuries et pelouses sèches**.

f) Les poissons et la faune piscicole

Aucune investigation de terrain dans le cadre de cette étude n'a été réalisée au niveau des espèces piscicoles des cours d'eau de la commune. Les données issues de la base de données de la LPO Charente-Maritime (faune-Charente-Maritime) signalent la présence d'espèces communes comme le Gardon (*Rutilus rutilus*) ou la Carpe commune (*Cyprinus carpio*) sur le territoire communal. Les cours d'eau de La Course de Sablonceaux et Le Mérard sont à sec sur de longues périodes, ainsi la fréquentation de ceux-ci par des poissons est relativement limitée. Historiquement, le Brochet (*Esox lucius*) faisait partie des peuplements de ces cours d'eau. Les années où l'eau est présente sur ces cours d'eaux, l'Anguille européenne (*Anguilla anguilla*) doit parvenir à remonter ces cours d'eau (source : Jean-Philippe David, SAGE de la Seudre).



Brochet (Source : INPN)



Anguille européenne (Source : INPN)

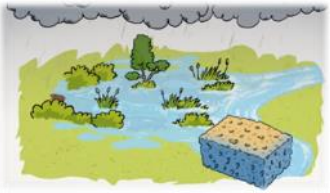
Les **enjeux piscicoles sont relativement réduits** sur la commune car les cours d'eau présents (La Course de Sablonceaux et Le Mérard) sont à sec sur de longues périodes.

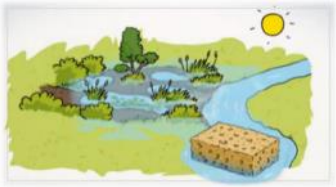
II.3. Zones humides

II.3.1. Intérêt des zones humides

Les zones humides présentent de nombreuses fonctionnalités :

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

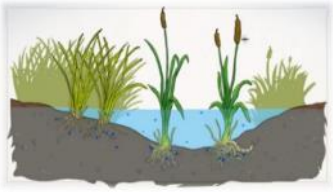




Certaines zones humides peuvent jouer un rôle naturel de soutien des débits d'étiage lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

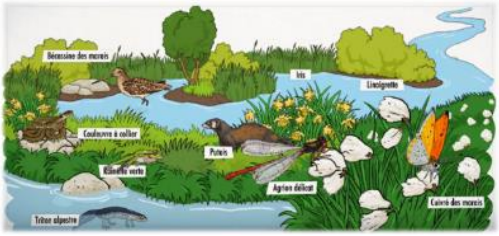
La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.





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

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



II.3.2. Inventaire communal

Dans le cadre de la réalisation du SAGE Seudre, le Comité syndical a décidé de lancer des études afin de délimiter les zones humides et leurs bassins versants sur lesquelles pourront s'appuyer un certain nombre de documents de planification comme le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE Seudre ou les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).
La méthodologie utilisée dans le cadre de cette délimitation est la suivante :

- Prélocalisation des zones humides à partir des données ;
- Sur le terrain, trois critères ont été utilisés pour délimiter les zones humides :
    - La présence de végétation hygrophile dominante ;
    - La présence d'un sol hydromorphe de classe IVd au minimum, conformément à l'arrêté du 1er octobre 2009 ;
    - La présence d'eau en surface.

Le résultat de cette délimitation des zones humides sur la commune de Sablonceaux est présenté sur la carte ci-après.

3 types d'habitats ont été observés :

- Prairies humides et mégaphorbiaies (CCB 37) ;
- Forêts riveraines (CCB 44) ;
- Cultures (CCB 82).

Ceux-ci se localisent en bordure du marais de la Seudre au sud de la commune ou en bordure des cours d'eau de Le Mérard et de La Course de Sablonceaux.
On note que dans le secteur 1, des zones humides se trouvent autour de l'Abbaye de Sablonceaux, et dans que le secteur 2, La Course de Sablonceaux est longée par des zones humides.
Les secteurs 3 et 4 sont à l'écart des zones humides de la commune.



Prairies de pâture méso-hygrophies à proximité de l'abbaye de Sablonceaux (source : ECR)



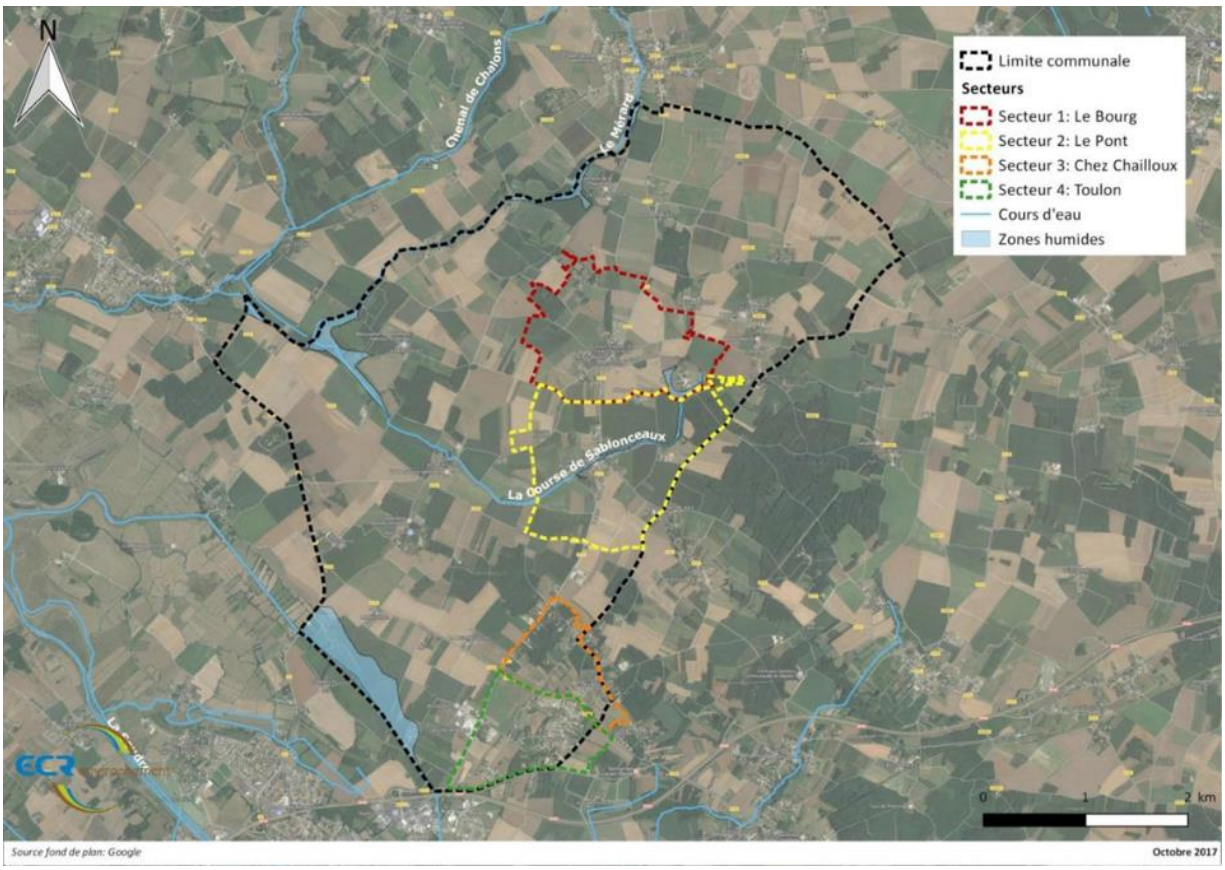
Forêt riveraine sur La Course de Sablonceaux (source : ECR)



Mégaphorbiaies en bordure du marais de la Seudre (source : ECR)



Canaux avec végétations hygrophiles en bordure du marais de la Seudre (source : ECR)



Zones humides de la commune de Sablonceaux (Source : SAGE Seudre)

II.4. Trames vertes et bleues

II.4.1. Généralités

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques. La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

	**Orientations nationales** - Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue
	**Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)** *Approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020, modification n°1 adoptée le 14 octobre 2024* - Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologique à l'échelle régionale - Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités
	**Document de planification des collectivités** *Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plans Locaux d'Urbanisme (devant prendre en compte le SCoT)* - Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire - Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue

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

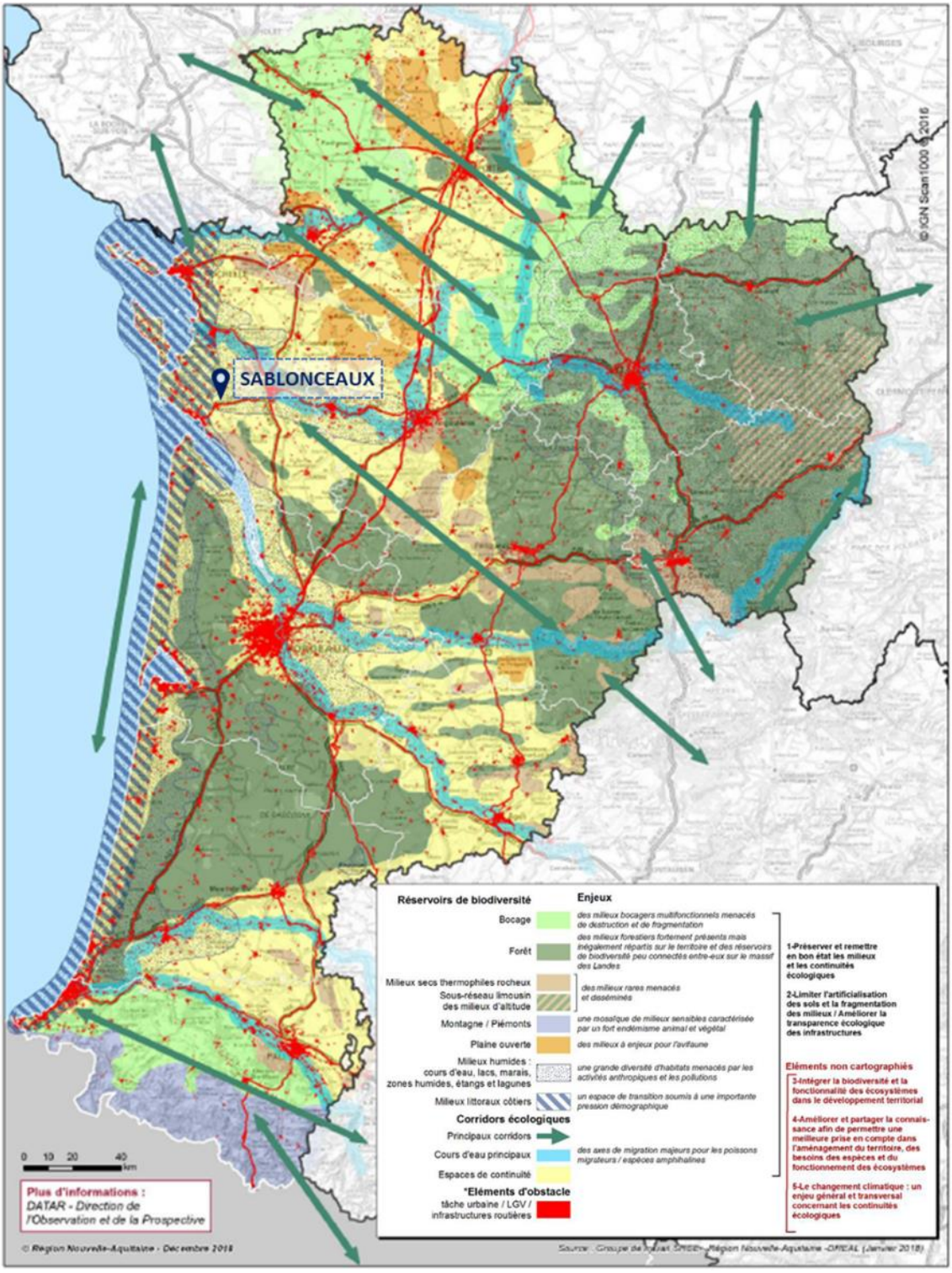
Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (**réservoirs de biodiversité**) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (**corridors écologiques**). Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

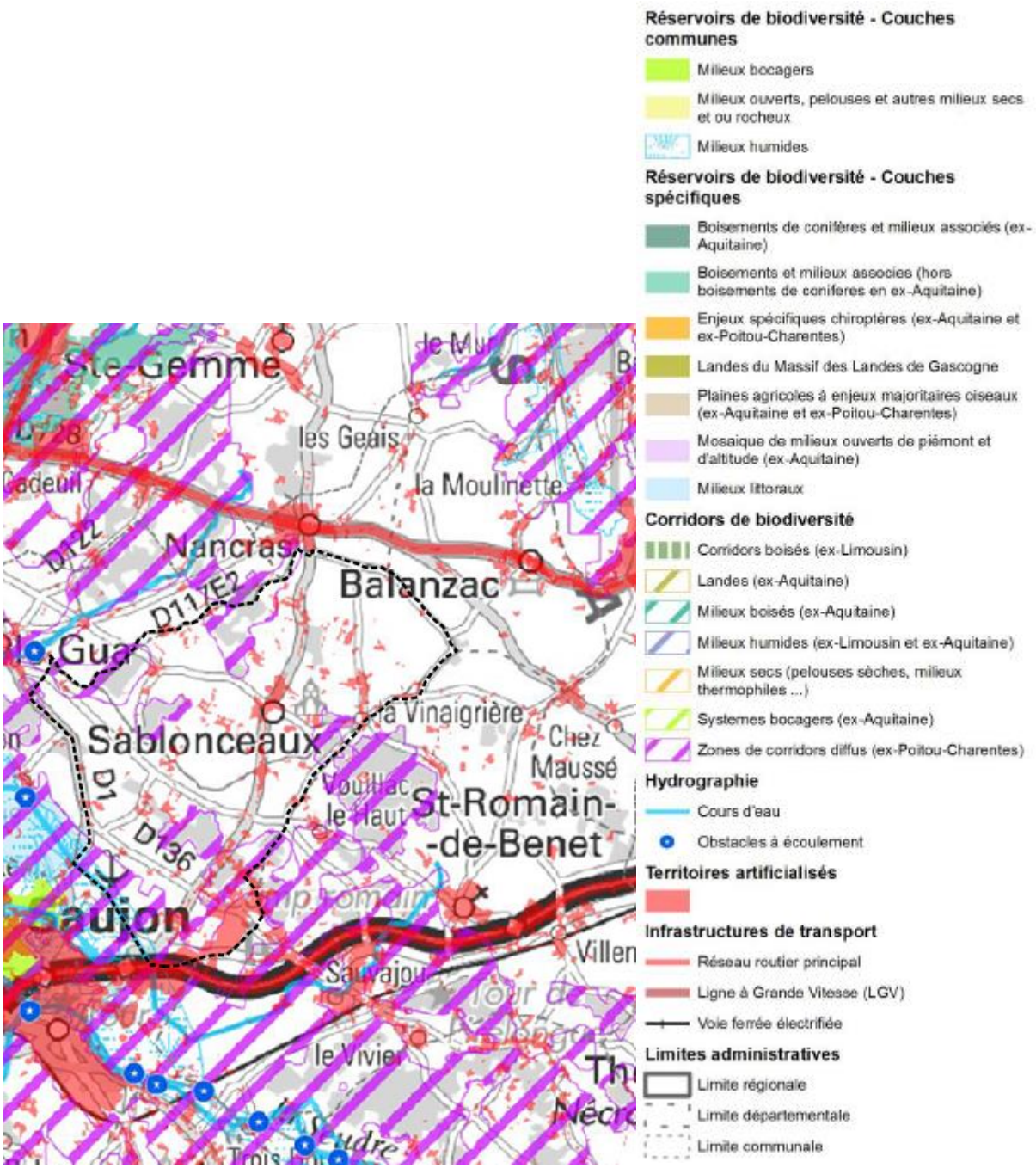
II.4.2. Trame verte et bleue à l'échelle du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Dans un contexte de reconfiguration de l'action publique et d'une nouvelle organisation territoriale, la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a confié aux Régions l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET). Le SRADDET est un schéma de planification stratégique et prescriptif qui a pour ambition de réussir collectivement les transitions écologiques, climatiques, sociales, économiques ou agricoles indispensables au territoire régional.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. Il intègre une carte de synthèse des continuités écologiques, déclinée en un atlas cartographique au 1/150 000e.



Carte de synthèse des continuités écologiques et enjeux (Source : SRADDET)



Extrait de l'atlas cartographique : composantes de la trame verte et bleue sur Sablonceaux (source : SRADDET)

La carte de synthèse de la trame verte et bleue du SRADDET situe la commune de Sablonceaux sur un espace de continuité écologique, en limite d'un corridor majeur formé par les milieux littoraux côtiers. Elle est bordée au sud par une infrastructure routière constituant un obstacle à la continuité écologique à l'échelle régionale, qui correspond à la RN 150.

La planche 22 de l'atlas cartographique du SRADDET permet d'affiner l'analyse des éléments de la trame verte et bleue régionale identifiés sur la commune.

Le Canal de Dercie à la Pallud, affluent de la Seudre, constitue un **axe aquatique majeur** du territoire, qui marque d'ailleurs sa limite sud-ouest. Ce linéaire est inclus dans un ensemble de **milieux humides** identifiés dans le SRADDET.
La commune renferme de **nombreux corridors diffus**, représentés principalement par des milieux boisés et quelques zones humides localisées le long des cours d'eaux.

Outre la RN 150, d'autres **éléments fragmentant** sont représentés ici par des **zones urbanisées denses**, localisées essentiellement au sud-ouest et au centre du territoire communal.

L'essentiel de la surface de la commune est occupé par des **zones agricoles** représentées par de grandes cultures.

II.4.3. Trame verte et bleue à l'échelle du Schéma de Cohérence Ecologique (SCoT)

Approuvé en 2007, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la CARA est l'outil d'aménagement et de développement des 33 communes.
Il a été mis en révision en 2016 afin de tenir compte des dernières évolutions sociétales et réglementaires et de se doter d'un véritable projet de territoire. Le SCoT révisé porte une vision partagée du devenir de Royan Atlantique à l'horizon 2040. La procédure de révision du SCoT de la CARA est en cours.

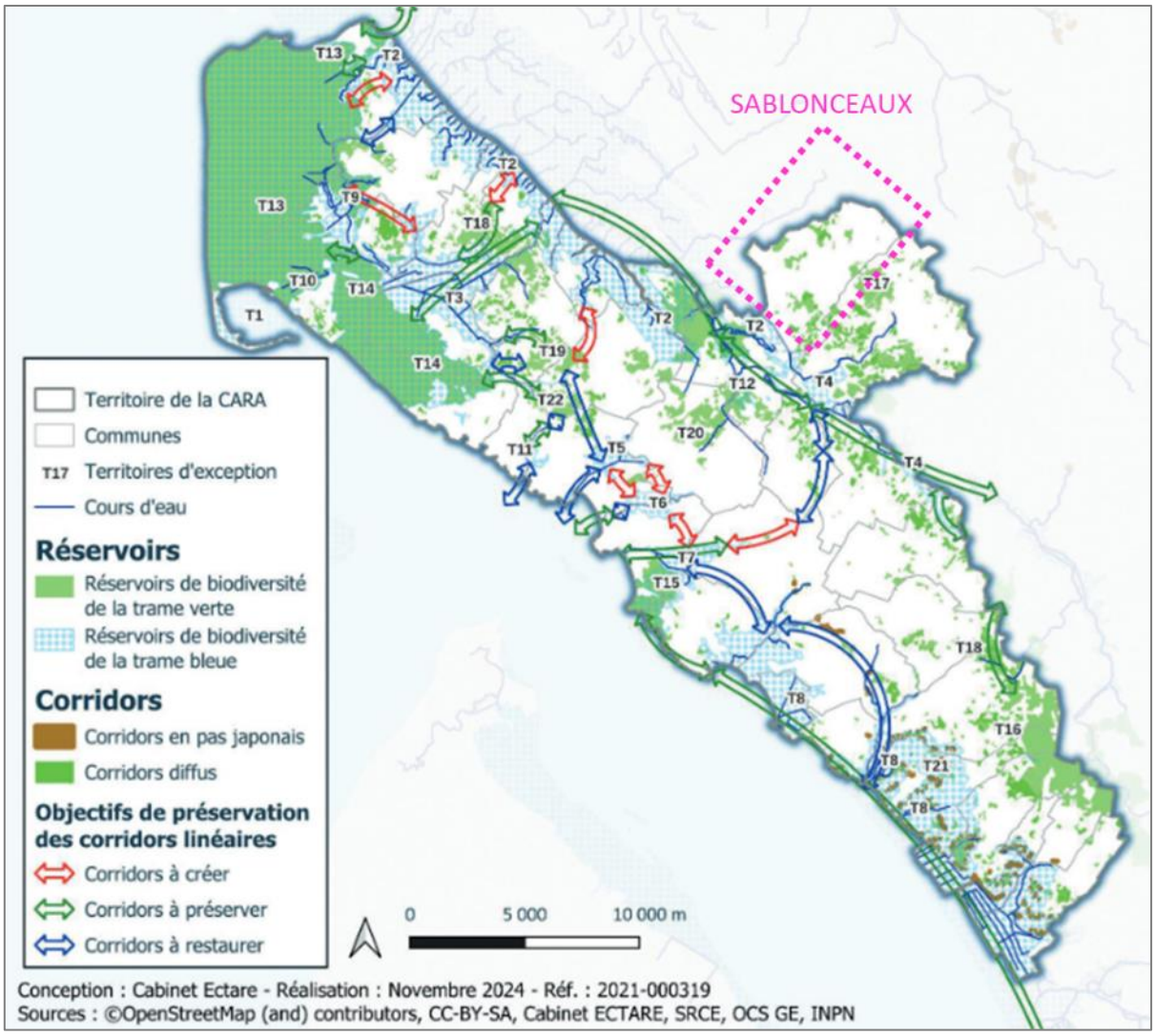
Un premier projet arrêté en 2019 n'a pas reçu de suite favorable du Préfet, de la Chambre d'Agriculture et de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale. Les élus de la CARA ont décidé de ne pas poursuivre la procédure jusqu'à son approbation et ont souhaité reprendre les 3 documents que composent le SCoT, en prenant en compte l'évolution réglementaire et les nouveaux enjeux (notamment la loi Climat et Résilience).

Le SCoT révisé de la CARA a été approuvé le 18 décembre 2024.

Dans le cadre de la Trame verte et bleue, le document délimite les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sur le territoire de la CARA.

Sur la commune de Sablonceaux, la carte ci-dessous met en évidence quelques réservoirs de biodiversité et corridors diffus, ainsi que le canal de Dercie à la Pallud en limite Sud. Elle n'identifie pas de grand réservoir à l'échelle communale. Ce constat est à mettre en lien avec la prédominance des terres de grandes cultures associées à quelques petits boisements épars.

Ces éléments sont approfondis dans le chapitre suivant, qui traite de l'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle communale.



Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT (version du SCoT approuvé le 18/12/2024)

II.4.4. Trame verte et bleue à l'échelle de la commune

L'analyse du fonctionnement écologique globale de la commune met en évidence la présence d'un **réservoir biologique et corridor majeur** en limite sud-ouest de la commune représenté par les **marais de la Seudre**. Celui-ci se poursuit au niveau du cours d'eau de **Le Mérard** qui longe la partie ouest de la commune. Il est occupé par le ruisseau, des mégaphorbiaies, des boisements riverains et des boisements mésophiles. Il va permettre le déplacement d'un certain nombre d'espèces liées aux milieux aquatiques entre le marais et certains secteurs de la commune de Sablonceaux.

Ce corridor est également alimenté par des **corridors aquatiques secondaires** comme le **Canal de Dercie à la Pallud** et **La Course de Sablonceaux**. Ces deux corridors traversent de grandes cultures et peuvent êtres à sec une partie de l'année.

La commune présente aussi plusieurs **réservoirs biologiques boisés** de plus ou moins grandes tailles répartis de manière diffuse sur le territoire. Ils sont représentés par des **boisements de feuillus** comme des Chênaies pubescentes, des Chênaies-Charmaies, des Chênaies-Frênaies, …. Les déplacements entre ces réservoirs se font à travers des **corridors aériens ou terrestres**. Les corridors terrestres sont représentés par un **réseau de haies** peu dense et principalement présent entre les prairies.

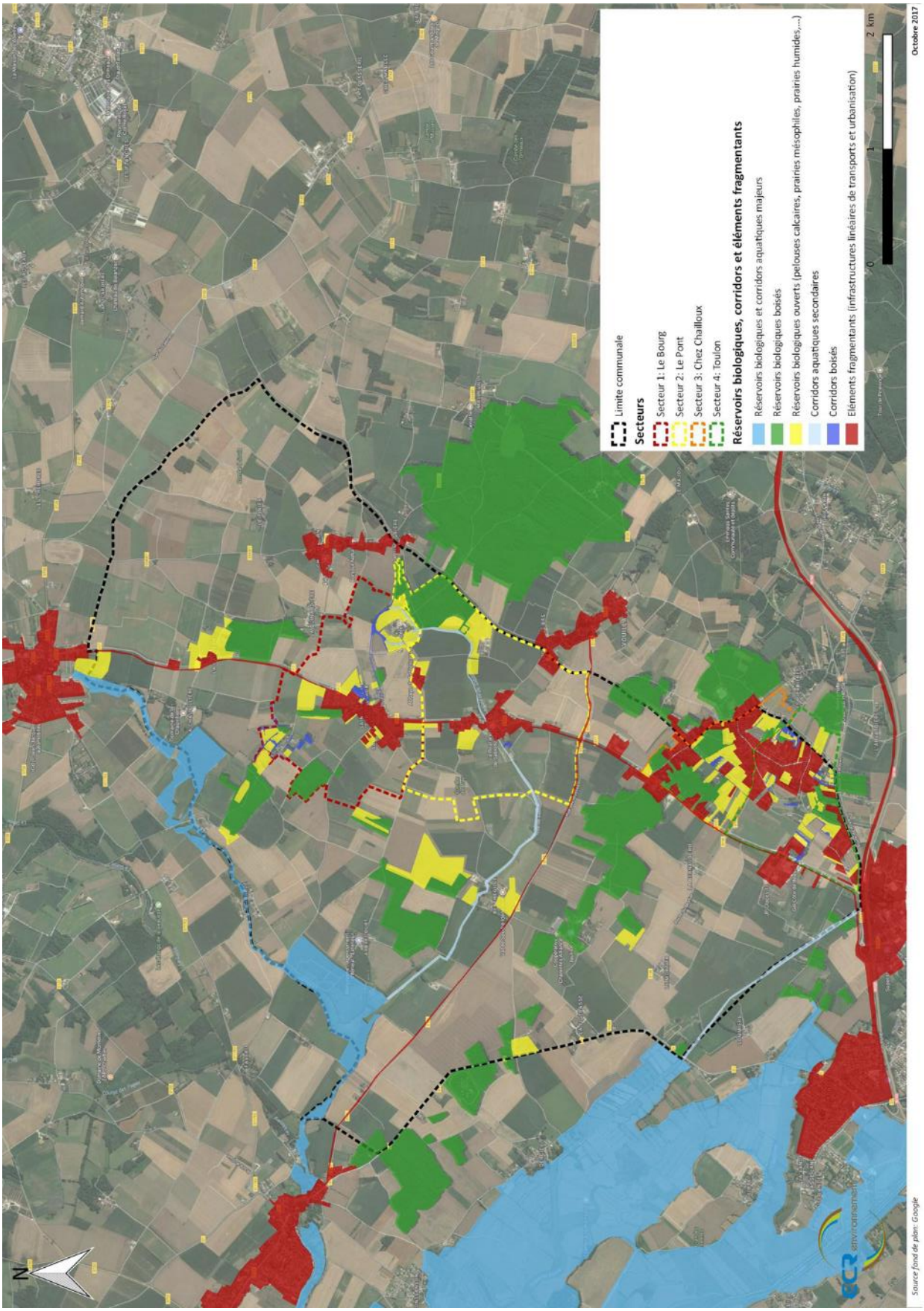
En plus de ces réservoirs secondaires boisés, se trouvent plusieurs **milieux ouverts** ayant une fonction de **réservoir biologique ouvert**. Ils sont représentés par des **pelouses calcaires**, des **prairies mésophiles de fauche ou de pâtures** et des **prairies humides**. Ils se rencontrent souvent en contact avec les zones boisées. Afin de lier l'ensemble de ces réservoirs, des **haies et bosquets** jouent le rôle de **corridor boisé**.

Certains flux d'espèces sont limités par la présence **d'éléments fragmentant** comme des **infrastructures linéaires de transports** et des **zones urbanisées**. En effet, la présence de la RD 117 et RD 131 va entraver le passage de certaines espèces. Les zones urbanisées vont également limiter certains déplacements. Elles se trouvent essentiellement le long des axes principaux de transport.

L'activité agricole locale influence également fortement le fonctionnement écologique de la commune. En effet, comme vu précédemment à l'échelle régionale, le territoire communal présente des **réservoirs biologiques boisés dispatchés**, formant des **zones de corridors diffus**. La présence des **grandes parcelles agricoles** qui séparent ces petits boisements va ainsi limiter le déplacement de certaines espèces.

Le territoire communal de Sablonceaux présente un **fonctionnement écologique limité** par la présence d'infrastructures linéaires de transport, de zones urbanisées et de grandes parcelles agricoles.
Néanmoins, la présence de zones boisées et de milieux ouverts permet de maintenir des flux d'espèces avec les **réservoirs biologiques majeurs**.

La carte restituant l'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle communale est présentée page suivante.



Définition de la trame verte et bleue et des corridors écologiques de la commune de Sablonceaux

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

SYNTHESE

UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR PLUSIEURS ENJEUX ÉCOLOGIQUES, BIEN QUE SITUÉ EN-DEHORS DES ZONAGES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION

► **Une multitude de zones d'inventaire et de protection autour du territoire communal**

La commune de Sablonceaux est située **à proximité de plusieurs sites d'enjeux écologiques majeurs** dans le paysage Royannais, en témoigne la multitude de zonages de portée écologique à réglementaire dans ses limites communales, soit **16 périmètres, dont 5 en bordure sud-ouest de son territoire**. L'analyse bibliographique met en avant la présence de plusieurs sites Natura 2000 pointés au titre des 2 Directives européennes.
L'ensemble des richesses patrimoniales est articulé autour de l'élément « Eau », qu'il s'agisse des milieux littoraux ou lacustres.

► **Un espace dominé par les milieux agricoles, qui présente ponctuellement des habitats, une faune et une flore liés aux zones humides, aux milieux boisés et aux pelouses calcaires**

Les habitats présents sur les secteurs ciblés, montre une **dominance de grandes cultures**, entourant des zones urbanisées localisées le long des voies de circulations.

Les principaux enjeux résident dans la présence du **ruisseau de La Course de Sablonceaux** dans les secteurs 1 et 2, qui permet le développement d'habitats d'intérêt communautaire comme :

- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnards à alpins (6430).
- Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus ex*celsior (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*) (91E0).

Sur les secteurs 3 et 4, les enjeux en termes d'habitat de végétation sont liés à la présence de **pelouses calcaires**, rattaché à l'habitat d'intérêt communautaire Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (6210). Ainsi qu'à des Chênaies pubescentes liées à la dynamique de ces pelouses.

Les enjeux floristiques identifiés sur la commune sont liés à la **présence historique d'espèces patrimoniales**. Ce diagnostic a permis d'identifier une espèce à enjeux, le **Miroir de Vénus** ainsi que **plusieurs arbres remarquables isolés** notamment au nord de la commune.

Les enjeux faunistiques mis en évidence par les prospections de terrain ainsi que l'analyse bibliographique sont principalement **liés aux zones humides et milieux associés, aux milieux boisés et aux pelouses calcaires**. Ainsi, plusieurs espèces patrimoniales présentes localement sont susceptibles de fréquenter ces habitats pendant une partie de leur cycle de de vie.

► **Une trame verte et bleue qui s'articule autour de corridors écologiques à préserver**

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire de Sablonceaux est limitée par la présence **d'infrastructures linéaires de transport, de zones urbanisées et de grandes parcelles agricoles**. Néanmoins, la présence de **zones boisées** et de **milieux ouverts** permet de maintenir certains **échanges avec les réservoirs biologiques locaux majeurs**.

ORIENTATIONS GENERALES

PROTEGER LES ESPACES NATURELS LES PLUS SENSIBLES ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES COMPOSANTES A RESPECTER ET A 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 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**

III. Le paysage

Source : l'Atelier du Périscope, 2019

III.1. Principe d'analyse et éléments de compréhension du paysage

Le paysage est un patrimoine hérité de longues et lentes structurations. Il est le résultat d'une succession d'écritures sur un socle géographique, l'ouvrage combiné de la nature, de l'homme et du temps.

Compte tenu de la dimension partiellement subjective du paysage, notre approche du territoire est essentiellement typologique et identitaire. L'analyse s'emploiera à distinguer des parties de territoire communal ayant des traits communs et particuliers, formant une zone homogène (appelée plus loin « entité paysagère »), puis, éventuellement, de classer, d'un point de vue qualitatif et esthétique, ces territoires ou parties de territoire, qui ont été façonnés historiquement de deux manières :

- Naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation, etc.) ;
- Culturellement (mode d'occupation du sol, agriculture, constructions, etc.).

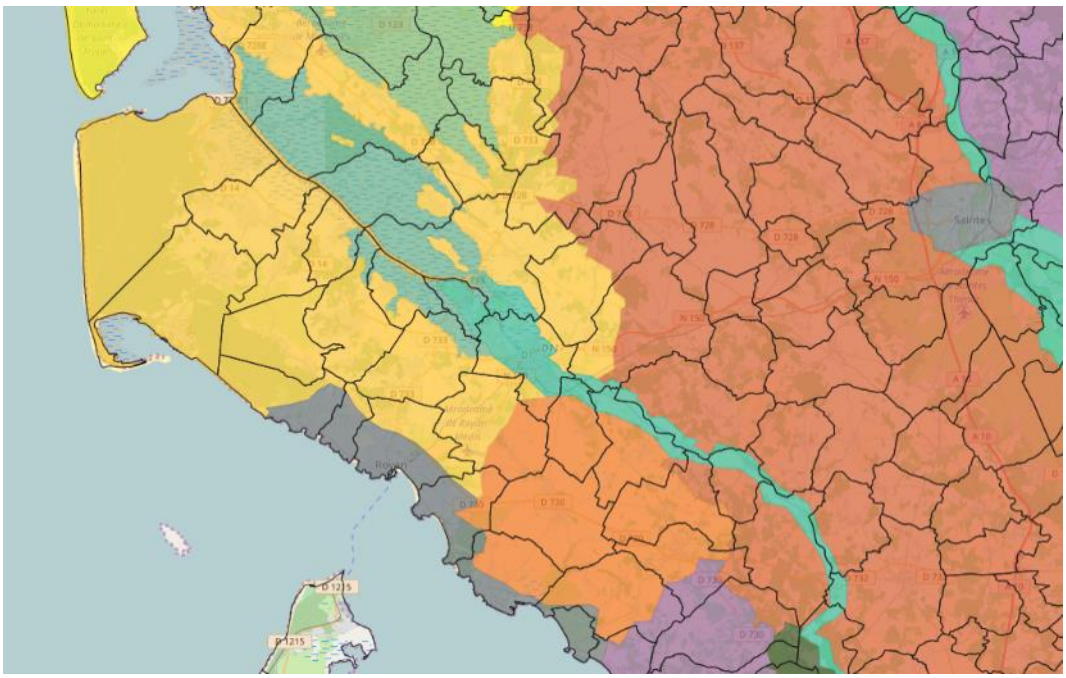


Carte d'Etat Major
Source : Géoportail

III.2 les paysages fondamentaux de la vallée de la Seudre

A l'échelle du département, la commune intercepte deux grandes unités paysagères :

- Au Nord-Est, la campagne de Pont-l'Abbé/Gémozac qui alterne vignes, cultures et boisements) ;
- Au Sud-Ouest, une unité de transition apparentée aux paysages de la presqu'île d'Arvert et qui jouxte les marais de la Seudre ;



Les unités paysagères à l'échelle de la région Poitou-Charente
Source : Atlas des paysages

III.3 Les spécificités paysagères de la commune

Le territoire présente des paysages variés, fortement marqués par :

- Un plateau animé par de légères ondulations. Ces mouvements de relief, créent des espaces plus abrités (combes, vallons...) où l'habitat s'est naturellement implanté ;
- Une opposition entre espaces ouverts (cultures) et plus fermés (boisements, bocage résiduel…).
- Trois ensembles urbanisés implantés en chapelet le long de la RD117 Nancras-Saujon (axe d'urbanisation) ;
- La silhouette caractéristique de l'Abbaye de Sablonceaux, constituant un point d'appel fort dans le paysage.

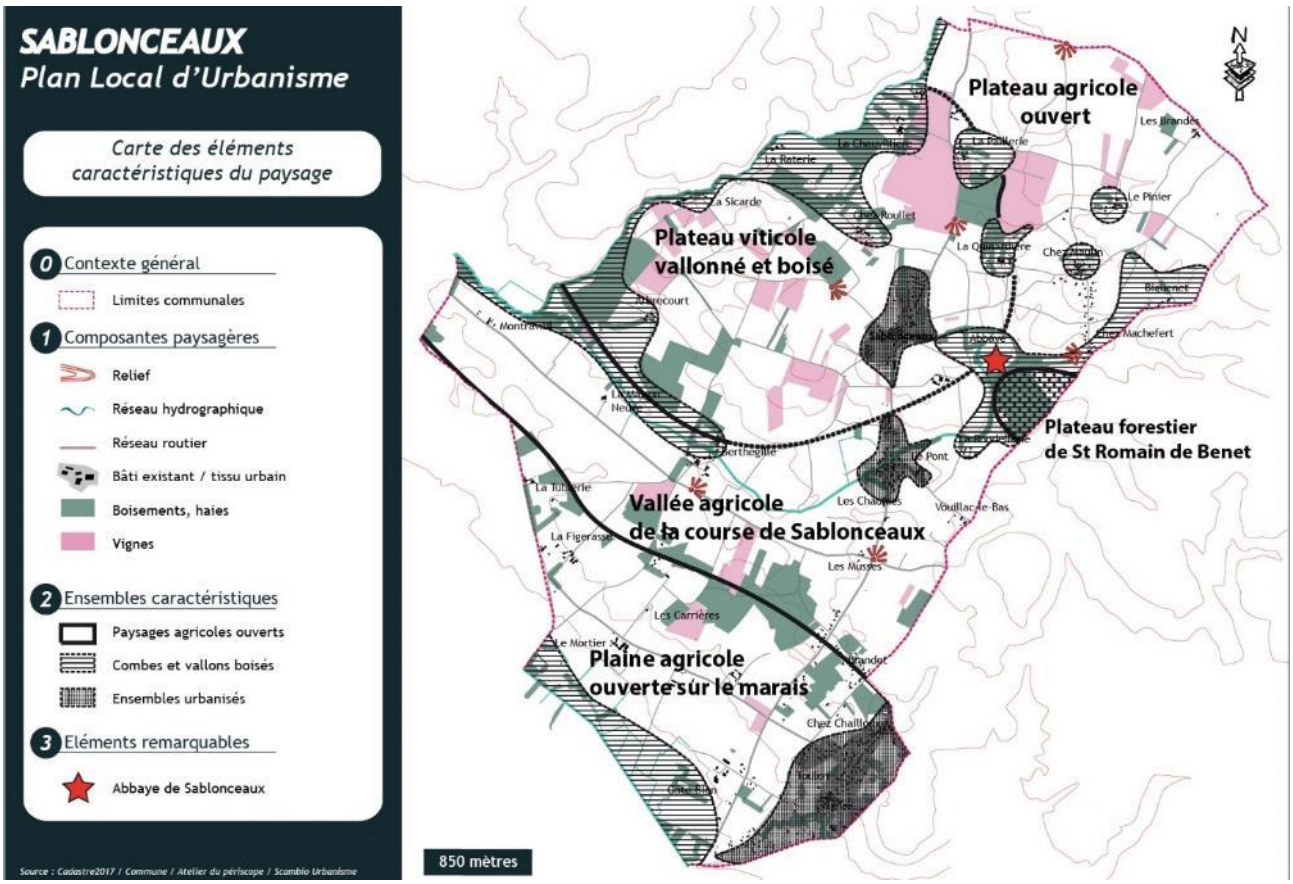


Photographie aérienne du site de l'Abbaye de Sablonceaux
Source : Internet

On distingue ainsi 2 grandes unités paysagères :

- Les terres hautes (plateau agricole ouvert et plateau viticole vallonné) ;
- Les terres basses (plaine agricole ouverte sur le marais et vallée agricole de la course de Sablonceaux) ;

Animées par les combes et vallons aux ambiances plus variées (hameaux, boisements, vergers, cours d'eau…).



III.3.1 Le Plateau

a) Le plateau agricole ouvert



Photos aériennes illustrant l'effacement du parcellaire agricole entre 1957 et 2014
Source : remonterletemps.ign.fr

Au nord, les terres de champagne légèrement ondulées portent de grandes parcelles de culture qui ouvrent des vues lointaines portant jusqu'aux communes voisines de Nancras et de Balanzac.

La mécanisation et l'effacement du parcellaire agricole traditionnel ont profondément transformé ce paysage. Seuls quelques arbres isolés et quelques lignes de vergers à la périphérie des hameaux témoignent du système traditionnel de polyculture-élevage. Il en résulte un paysage ouvert présentant une sensibilité paysagère accrue où tout élément vertical devient prépondérant.

Cependant, le récent remembrement du parcellaire agricole a entrepris un travail de replantation de haies en accompagnement des chemins. Une initiative qui témoigne d'une prise de conscience environnementale et d'une volonté de renouer avec des pratiques agricoles traditionnelles plus respectueuses de l'environnement

ENJEUX

Les principaux enjeux de cette sous-unité sont :

- → Le maintien ou le renouvellement des structures paysagères d'accompagnement en limite de parcelle, le long des chemins et des fossés ;
- → La préservation des vues sur l'Abbaye et l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles dans le paysage.



RD24E1, vue ouverte vers le Nord, en direction de Nancras
Source : Atelier du Périscope



RD24E1, vue ouverte vers le Sud : silhouette de l'abbaye
Source : Atelier du Périscope





Autour du hameau des Brandes, jeunes haies plantées en bordure des chemins d'exploitation
Source : Atelier du Périscope

b) Le plateau viticole boisé (secteur Nord-Ouest)



Le parcellaire à l'Ouest de la commune en 1957 et en 2014
Source : Géoportail

Cette unité se caractérise par une enclave viticole refermée par des massifs boisés de qualité. C'est un paysage structuré, rythmé, et dynamisé par un léger vallonnement orientant successivement les vues vers divers versants (talweg d'Arbrecourt, vallée du Mérard, talweg de Coulimbre…). Les arbres isolés, encore bien présents (chênes verts ou châtaigniers) participent pleinement à la qualité de ce paysage.

Le bâti traditionnel (fermes, métairies, hameaux) a subi peu d'évolutions sur ce secteur. Sa préservation revêt une importance particulière afin de conserver le caractère patrimonial.



Depuis la RD117, vue remarquable sur l'Abbaye au niveau de La Garenne
Source : Atelier du Périscope



Vue d'ensemble sur les vignes et boisements depuis la route d'Arbrecourt. Le clocher de l'Abbaye dresse sa silhouette sur la ligne d'horizon
Source : Atelier du Périscope



Arbre isolé près d'Arbrecourt / Hameau d'Arbrecourt
Source : Atelier du Périscope

ENJEUX
Les principaux enjeux de cette sous-unité sont :

→ La préservation des surfaces boisées, des arbres isolés, du patrimoine bâti et des perspectives cadrées sur l'abbaye.

III.3.2 Les terres basses

c) La vallée agricole de la course de Sablonceaux



Le parcellaire de la vallée de la Course en 1957 et en 2014
Source : Géoportail

Cette vaste unité, plane et très ouverte s'étend de part et d'autre de la RD 131, établie parallèlement à La Course de Sablonceaux et dominée par les grandes cultures. Elle forme un large couloir visuel délimité par les massifs boisés (bois de Berthegille au nord et bois de la fontaine jaune, Bellevue, La Tublerie, Dercie au sud).

Le bâti se caractérise par de petits ensembles imposants (domaine de Berthegille, la maisonneuve…) où il est intimement associé à la végétation (allées de platanes, vieux tilleuls…), formant des îlots patrimoniaux très caractéristiques ;
Au sud, adossé au bois de Bellevue, la silhouette monumentale du silo de la coopérative Charentes Alliance souligne l'immensité des surfaces ouvertes par ce paysage de grandes cultures.
Dans la partie est de l'unité, la ripisylve en pointillés de La Course de Sablonceaux constitue une limite perméable qui ouvre des fenêtres sur le versant voisin (Les Epinettes) et sur l'Abbaye.

ENJEUX
Les principaux enjeux de cette sous-unité sont :

→ Le maintien ou le renouvellement des structures paysagères d'accompagnement le long de la Course de Sablonceaux ;

→ La préservation des vues sur l'Abbaye et l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles.



Route des Musses : vue ouverte en direction de l'Abbaye
Source : Google Street View




Vieux tilleuls à Berthegille / Allée de platanes au domaine de Maisonneuve.
Source : Atelier du Périscope




Le silo de la coopérative Alliance
Source : Atelier du Périscope

d) La grande plaine agricole



Le parcellaire de la grande plaine en 1957 et en 2014
Source : Géoportail

Cette unité paysagère occupe tout le secteur au sud de la RD 136, au contact des marais de Saujon. Le paysage est similaire à celui de la vallée de la Course, cependant le changement de versant et la bande boisée déconnectent visuellement ce secteur du reste de la commune (aucune co-visibilité avec l'Abbaye). Les vues s'ouvrent au contraire vers le canal de Dercie et les marais de la Seudre. Les haies et les boisements qui accompagnent les fossés et les routes masquent les franges urbaines de l'agglomération de Saujon.
Le Canal de Dercie à La Pallud, ainsi que les "mottes" (Mottes de Sommiers, Prés des Mottes), offrent cependant des paysages singuliers en limite sud-ouest de cette unité.

ENJEUX
Les principaux enjeux de cette unité sont :

- → Le maintien ou le renouvellement des structures paysagères d'accompagnement en limite de parcelle, le long des chemins et des fossés ;
- → La maîtrise du développement urbain et l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.



RD136, vue ouverte en direction du marais de la Seudre
Source : Atelier du Périscope





Canal de Dercie
Source : Atelier du Périscope





Mottes
Source : Atelier du Périscope

III.4 Développement urbain et paysages

III.4.1 Organisation du bâti traditionnel

La maison rurale charentaise se caractérise généralement par une accumulation de volumes en extension dont la taille répondait à un usage domestique ou agricole spécifique (habitation, écuries, chai, atelier…). Le bâti est souvent organisé en quereux (forme d'habitat charentais traditionnel qui se compose de plusieurs maisons rassemblées autour d'une cour perpendiculaire à la route, où se trouve généralement un puits et/ou un petit lavoir).



Quereux rue de Coulimbre – Saint-André
Source : Google Street View

Au sein de la commune, trois villages principaux se détachent dans l'organisation de l'urbanisation :

- Saint André ;
- Le Pont ;
- Toulon / Chez Chailloux.

a) Le village de Saint-André

A proximité immédiate de l'abbaye, le village de Saint André s'organise autour des équipements publics (mairie, école, espaces sportifs).
Le cœur ancien du village est peu étendu et seulement constitué de quelques maisons traditionnelles.
Des extensions récentes sont venues élargir le village d'origine, le plus souvent le long des voies de desserte (Rue des Viviers, Rue de Coulimbre, RD 117). Ces extensions ont eu pour effet de rattacher directement le "village" de Coulimbre, ancien siège d'exploitation agricole, au bourg de Saint André.
Les extensions à l'est, entre la rue des écoles et la rue des Genêts et vers la rue de l'abbaye, correspondent aux équipements collectifs : école, tennis, station d'épuration.
Une autre extension aménagée sous la forme d'une opération groupée organisée (lotissement) a permis la création de logements à la sortie de Saint-André vers Nancras.

b) Le village du Pont

Le village du Pont présente un tissu bâti traditionnel ancien plus étendu
Une extension récente groupée, résidentielle, a été réalisée au nord-ouest du village.
Le village est « coupé » par 2 « axes » :

- un axe nord-sud constitué par la RD 117 qui donne un caractère de "village-rue"
- un axe sud-ouest / nord-est qui suit le cours de la course du ruisseau de la "Course de Sablonceaux", encadré de jardins, potagers, espaces libres agricoles et naturels

Le cœur de village est identifié par la boulangerie implantée le long de la RD117 en face de la route du Claireau.

Le sud du village garde un caractère et des usages agricoles avec 2 exploitations en activité.

c) Les villages de Toulon et Chez Chailloux

Ces deux villages comptent parmi les zones bâties les plus anciennes de la commune. Ils présentent une identité traditionnelle rurale forte, à préserver.




Le Pont / Toulon
Source : Atelier du Périscope

Sur ces villages, les caractéristiques du tissu bâti sont similaires :

- Les bâtiments anciens sont implantés à l'alignement ou sur un retrait assez faible ;
- Ils disposent le plus souvent d'un étage complet sur rez de chaussée ;
- Ils sont fréquemment implantés sur au moins une des limites séparatives ;
- Ils présentent une forte intensité bâtie le long des voies de desserte.

e) Les hameaux et écarts

Quelques petits hameaux comportent également un tissu ancien traditionnel préservé :

- bâtiments anciens implantés à l'alignement
- dépendances, granges
- quelques maisons de maître
- quelques villas
- des murs de clos en pierre
- ….

f) Les domaines

Plusieurs anciens domaines (parfois agricoles ou anciennement agricoles) présentent des caractéristiques patrimoniales d'intérêt :

- Maison principale,
- Parfois maison de maître,
- Dépendances, anciennes granges, chais…
- Murs de clos
- Parc et plantations intéressantes (arbres, mails, alignements…)

III.4.2 Les dynamiques actuelles et les enjeux paysagers du développement urbain

La proximité de l'agglomération royannaise et la ville voisine de Saujon (et ses commerces, ses équipements, ses emplois) engendrent une forte pression foncière sur la commune, qui se traduit par des phénomènes de périurbanisation et de mitage pavillonnaire particulièrement notable en limite sud-est de la commune, autour des hameaux de Toulon et chez Chailloux ;

Les extensions se sont développées sous la forme de maisons individuelles implantées en bordures de rues/de routes, les 2 villages se sont rejoints et agglomérés sans véritable organisation/programmation. Quelques opérations groupées se sont greffées en extension des villages.

Le développement résidentiel « pavillonnaire » non organisé (opérations au coup par coup) s'est fait également autour des bourgs historiques (Le Pont de Sablonceaux et Sablonceaux-Saint-André au nord), et du hameau de Chez Maulin au Nord de la commune.

Avant 2005, cette urbanisation s'est spontanément développée le long des routes.
Entre 2005 et 2015, plusieurs lotissements ont vu le jour, sur une parcelle communale au Nord du bourg et à Toulon. Ces opérations présentent un habitat pavillonnaire stéréotypé qui participe de la banalisation des paysages.



Toulon / Chez Chailloux - Photo aérienne 1957 / 2014
Source : Géoportail



Route de Medis, transition entre plaine agricole et reliefs boisés
Source : Atelier du Périscope



Chez Maulin - Photo aérienne 1957 / 2014
Source : Géoportail





Maisons récemments construites (Saint-André / Chez Maulin)
Source : Atelier du Périscope

En dehors de ces villages, « pôles résidentiels », l'urbanisation reste limitée.

Toutefois le PLU a permis la construction de maisons neuves

- dans les dents creuses et en extension de quelques noyaux anciens (La Sicarde, sud de Chez Maulin, …),
- dans des secteurs naturels sous-bois et abords directs, en bordure de route : exemple du quartier Brandet/le Chagnechet, où des habitations ont été construites sous forme individuelle et individuelle groupée (1 lotissement rue des Brandes Brûlées),
    - dans les boisements (de part et d'autre de la rue du Brandet)
    - en bordure directe d'espaces cultivés (lotissement rue des Brandes Brûlées)
    - en bordure d'axe routier circulé (RD117)
    - aux abords directs/immédiats d'anciennes carrières, dépôts, enfouissement de déchets inertes

Les hameaux agricoles ou anciennement agricoles constituent ainsi des ensembles patrimoniaux assez bien préservés (Le Pinier, Chez Maulin, Chez Roullet, Arbrecourt, Berthegille…) et des sites agricoles à préserver.

Ces hameaux, pour conserver leur identité, n'ont pas vocation à s'étendre.

Le quartier « neuf » de Brandet/Chagnechet est encadré et traversé par des boisements compris dans une trame verte identifiée et encore fonctionnelle. Ses franges agricoles doivent être préservées. La qualité des abords de la RD117 qui traverse et irrigue la commune, doit être renforcée.

Ce quartier doit être contenu dans ses limites et ne doit pas être densifié, pour assurer la préservation de la trame verte boisée, les espaces agricoles environnants, les abords de RD 117.
(De plus, la commune ne peut pas poursuivre l'urbanisation dans des secteurs sensibles proches des stockages de déchets inertes (risque sanitaire potentiel).

Le développement urbain sur le modèle de la maison individuelle avec jardin impacte les paysages sur plusieurs plans :

- Fragmentation des matrices agricoles et sylvicoles,
- Fragmentation de la trame verte et bleue
- Durcissement du vocabulaire urbain et perte de l'identité rurale par une présence accrue du bâti dans le paysage,
- Conflits d'usage entre fonctions urbaines et agricoles du territoire.

L'urbanisation s'étend désormais jusqu'à la limite administrative avec Saujon au sud et impacte largement les paysages agricoles. Le remembrement agricole réalisé en 2017 a intégré un programme de replantation des haies (le long des chemins et sur les interfaces urbaines).

Cependant, la place accordée au végétal dans la structuration des projets urbains reste insuffisante pour assurer une intégration paysagère satisfaisante.

En outre, les inondations du printemps 2018 et de l'hiver 2023/2024 ont rappelé l'importance de l'enjeu de gestion des eaux pluviales et l'urgence d'impulser un renouvellement des formes urbaines intégrant une réflexion sur ce secteur. Aujourd'hui traité à la marge des projets, cet enjeu doit être remis au cœur de la conception des aménagements afin de constituer un élément d'intégration paysagère participant à la qualité du cadre de vie (fossés enherbés, noues plantées, bassins...).



Route de Nancras : La commune a engagé un traitement végétal de l'entrée de ville > plantation de haies à l'interface entre extensions urbaines et espaces agricoles
Source : Atelier du Périscope

ENJEUX

Les principaux enjeux paysagers du développement urbain sont :

- → Le renouvellement des formes urbaines sur un modèle économe et identitaire inspiré des formes urbaines traditionnelles ;
- → La requalification paysagère des entrées de bourg ;
- → L'intégration des fronts bâtis aux interfaces avec les espaces agricoles (création d'un liant paysager composé d'essences locales) ;
- → L'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans l'espace public et leur participation à la qualité paysagère des projets.

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES : LE PAYSAGE

SYNTHESE

Le territoire présente des paysages variés, fortement marqués par :

- Un plateau animé par de légères ondulations. Ces mouvements de relief, créent des espaces plus abrités (combes, vallons...) où l'habitat s'est naturellement implanté ;
- Une opposition entre espaces ouverts (cultures) et plus fermés (boisements, bocage résiduel…).
- Trois ensembles urbanisés implantés en chapelet le long de la RD117 Nancras-Saujon (axe d'urbanisation) ;
- La silhouette caractéristique de l'Abbaye de Sablonceaux, constituant un point d'appel fort dans le paysage.

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.

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

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

Préserver les paysages identitaires

- **Préserver la partition paysagère du territoire :**
  - Préserver la partition des paysages :
    - 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 (haies plantées) ;**

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 ;

Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel

- **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**

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
  - 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-« 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 »…

CONTENIR L'URBANISATION DANS LES AUTRES BOURGS, HAMEAUX

Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie et aménagée des bourgs, villages, gros hameaux, quartiers (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, sites de déchets inertes…)
    - 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 …)

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

IV. Le patrimoine architectural et culturel

IV.1 Le patrimoine protégé au titre des monuments historiques classés

La législation relative aux monuments historiques permet de protéger, selon les deux régimes du classement et de l'inscription, des bâtiments ou objets mobiliers présentant un intérêt patrimonial (articles L621-1 et suivants du Code du Patrimoine).
La réglementation relative aux monuments historiques classés et inscrits est précisée par le Code du Patrimoine et plus particulièrement par les articles L.621-1 et suivants.
Les édifices classés ou inscrits bénéficient d'un rayon de protection de 500 mètres où tout projet de construction, de démolition, de travaux, est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune de Sablonceaux possède deux monuments historiques :

- L'église abbatiale de Sablonceaux,
- Le Dolmen de Berthegille.

IV.1.1.L'abbaye Notre Dame de Sablonceaux

Blottie au cœur de la campagne saintongeaise depuis plus de 800 ans, l'église abbatiale de Sablonceaux dresse fièrement son majestueux clocher et garde un aspect imposant, révélateur de la grandeur passée de l'abbaye.



Abbaye de Sablonceaux
Source : site internet communauté du chemin neuf



Abbaye de Sablonceaux
Source : Atelier du périscope

Type : Architecture. **Adresse :** Route de l'Abbaye. **Implantation :** Isolée. **Siècle :** 12ème (église abbatiale) 14ème (clocher) 18ème(presbytère). **Datation :** Par source. **Statut :** Public / associatif **Protection :** Classé Monuments Historiques. **Appellation usuelle :** Abbaye de Sablonceaux.

Eléments protégés :

- Eglise : classement par arrêté du 21 janvier 1907 ;
- Parties avoisinant l'église et acquises par la commune suivant acte passé le 8 septembre 1912, comprenant la grange aux dîmes médiévale et les bâtiments situés dans le prolongement du croisillon sud de l'église : classement par arrêté du 25 juillet 1923 ;
- Ancien logis de l'abbé ; construction aménagée au 18e siècle, à l'extrémité est du bâtiment de la grange aux dîmes ;
- Portail de 1788 et tour carrée au sud de celui-ci ;
- Ancienne porterie médiévale ;
- Caveau voûté placé à l'est du chevet de l'église ;
- Sol des parcelles A 689, 698 à 700 et de la parcelle non cadastrée (entre A 697, 698, 700, 701, 702, 703, 705, 708) correspondant à l'emprise de l'ancienne abbaye et aux parties détruites de l'église (cad. A 689, 698 à 700, 708) : classement par arrêté du 21 juillet 1989 ;
- Façades et toitures des bâtiments sud et ouest de la cour de ferme (cad. A 699) : inscription par arrêté du 21 juillet 1989



Abbaye de Sablonceaux
Source : Atelier du périscope



Abbaye de Sablonceaux
Source : Atelier du périscope

IV.1.2 Le Dolmen de Berthegille

Ce petit dolmen effondré, connu également comme La pierre levée de Berthegille , fut élevé il y a environ 6000 ans, durant la période du néolithique. Il constituait probablement une sépulture collective, originellement dissimulée sous un tumulus. Il est classé monument historique.

Eléments protégés : Dolmen effondré appelé La Pierre Levée de Berthegille (cad. C 773) : classement par arrêté du 4 février 1937.

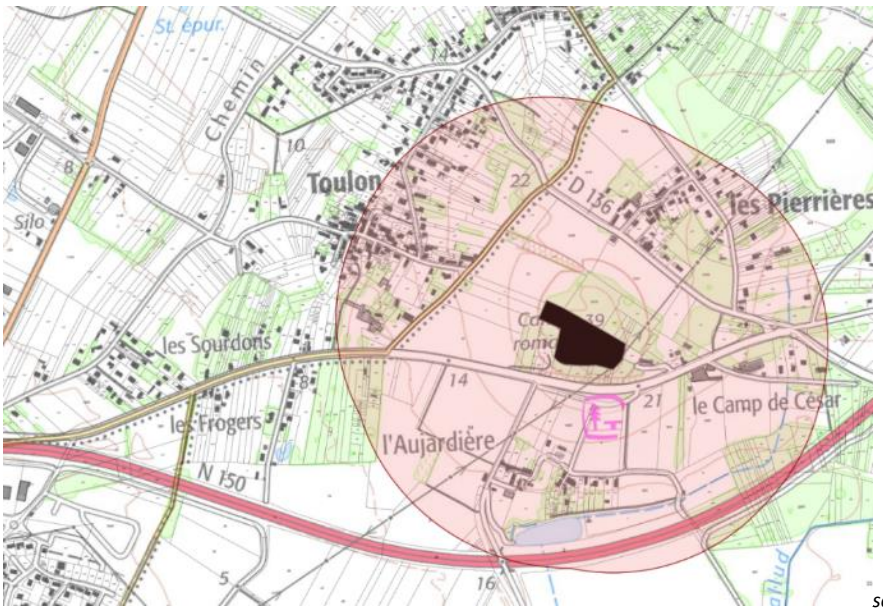


La pierre levée de Berthegille
Source : Wikipedia

IV.2 Le patrimoine protégé au titre des monuments historiques sur les communes voisines

Le site archéologique du camp dit de César est situé sur la commune de Saint-Romain-de-Benet.

Eléments protégés : Camp dit de César classé par arrêté du 12 juillet 1886.



source : Atlas des Patrimoines

Pour rappel, les édifices classés ou inscrits bénéficient d'un rayon de protection de 500 mètres où tout projet de construction, de démolition, de travaux, est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
Le rayon de 500m du site s'étend au-delà des limites communales de Saint-Romain-de-Benet et couvre une partie du village de Toulon, au sud de la commune.

IV.3 Les éléments de patrimoine bâti, architectural, culturel

Outre le site de l'Abbaye, la qualité patrimoniale de la commune de Sablonceaux réside dans l'existence :

- De bâtiments traditionnels traduisant un savoir-faire particulier ou mettant en œuvre des principes architecturaux endémiques : quelques maisons de bourg, des domaines (parfois agricoles) pouvant comporter une maisons de maître, des dépendances , quelques "villas"
- De murs de clos ;
- De formes urbaines ou d'organisation du bâti spécifiques, comme les querreux, traduisant un mode de vie ancien ou une organisation socio-économique traditionnelle ;
- De petites constructions dont les usages ont généralement disparu. C'est le cas notamment des puits, des fours, des pigeonniers… ;
- D'éléments du règne végétal (arbres principalement) dont les mensurations ou la morphologie sont rares et valorisent le paysage environnant ;
- Des points de vue qui permettent à l'habitant ou au visiteur « d'embrasser d'un seul regard » l'endroit dans lequel il évolue.

Le plus souvent, la valeur patrimoniale réside dans l'association de ces éléments qui constitue un ensemble architectural et paysager









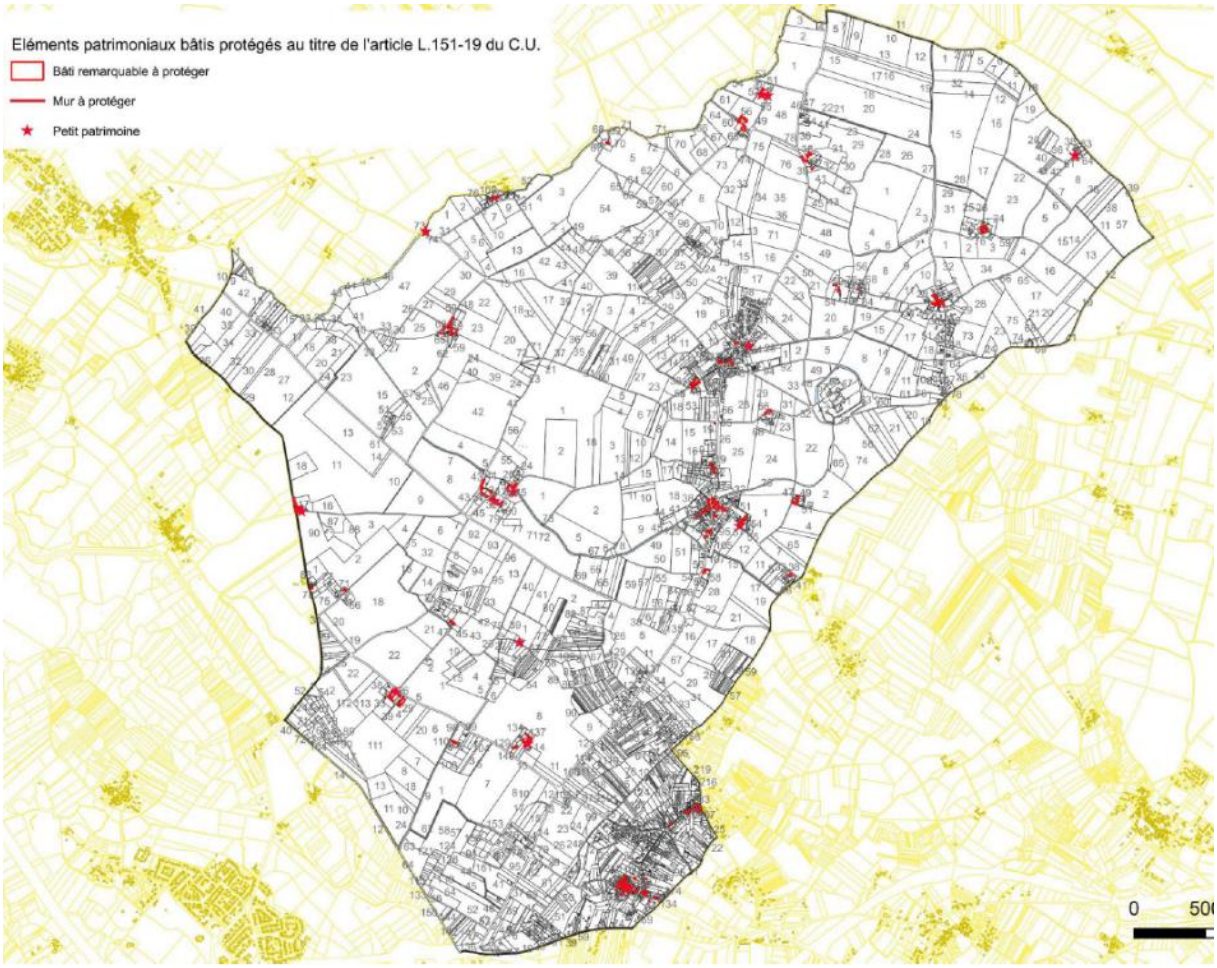












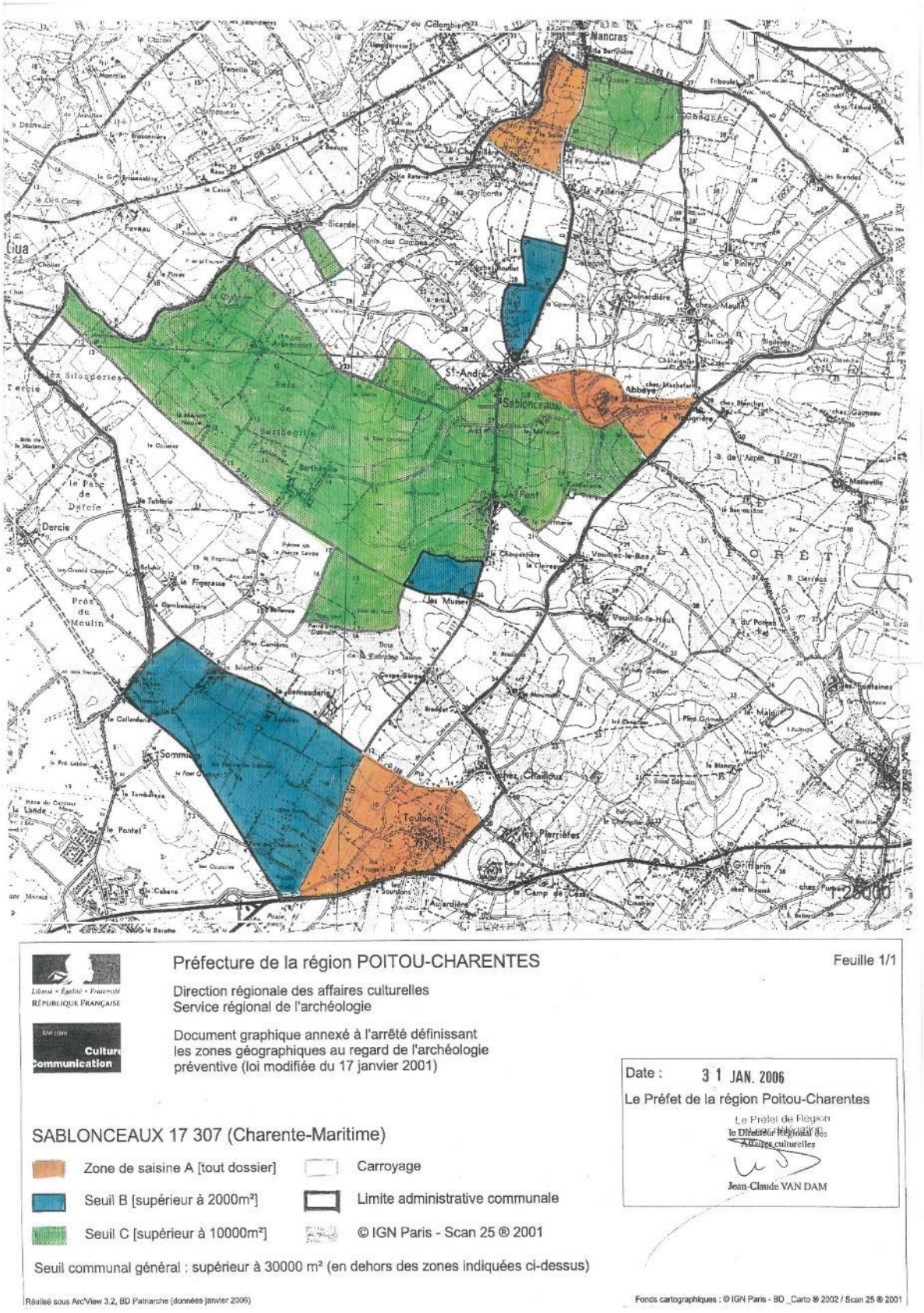
IV.4. Le patrimoine archéologique

L'archéologie préventive a pour vocation de préserver et d'étudier les éléments significatifs du patrimoine archéologique menacés par les travaux d'aménagement. Elle peut impliquer la mise en œuvre de diagnostics archéologiques (sondages), de fouilles (fouilles de sauvetage ou fouilles préventives) et dans certains cas, des mesures de sauvegarde.

L'État délimite des zones dites « zones de présomption de prescription archéologique » où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont créées, à partir des informations données par la carte archéologique régionale, par arrêté du préfet de région. A l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) seront transmis au service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

En dehors de ces zones, le préfet de Région (DRAC - Service Régional de l'Archéologie) doit être saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation ainsi que certains travaux.

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPA) sur Sablonceaux répartie en 3 zones de types A, B, C.



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/1

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie

Document graphique annexé à l'arrêté définissant les zones géographiques au regard de l'archéologie préventive (loi modifiée du 17 janvier 2001)

Date : 31 JAN. 2006

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

Le Préfet de Région
le Directeur régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM

SABLONCEAUX 17 307 (Charente-Maritime)

Zone de saisine A [tout dossier]

Seuil B [supérieur à 2000m²]

Seuil C [supérieur à 10000m²]

Carroyage

Limite administrative communale

© IGN Paris - Scan 25 ® 2001

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Réalisé sous ArcView 3.2, BD Patriarche (données janvier 2006)

Fonds cartographiques : © IGN Paris - BD_Carto ® 2002 / Scan 25 ® 2001

L'arrêté n°06.17.028 du 31 janvier2006 annexé au PLU, définit les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de Sablonceaux.

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET CULTUREL

SYNTHESE

Les sites et monuments remarquables, le bâti vernaculaire et le petit patrimoine bâti font la singularité du territoire de la commune.

« L'abbaye comporte des parties romanes, gothiques et baroques qui synthétisent bien l'histoire mouvementée du territoire et qui font de l'abbaye de Sablonceaux le symbole du patrimoine architectural religieux du pays royannais. » Extrait étude Scénographie des patrimoines du pays royannais »

Enjeux de l'abbaye de Sablonceaux :

- Faire connaître l'Abbaye qui a été un centre religieux du territoire royannais pendant des siècles
- Offrir une présentation générale des caractéristiques de l'art roman saintongeais
- Proposer un parcours de visite libre pour répondre aux attentes des visiteurs, qui veulent vivre une expérience unique
- Être le point de départ d'un parcours reliant les églises romanes classées du territoire

ORIENTATIONS GENERALES

PRESERVER ET VALORISER LE BATI ANCIEN, LE PETIT PATRIMOINE TRADITIONNEL

La commune souhaite préserver et mettre en valeur ces éléments, 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

VALORISER L'IDENTITE 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 ;

CONFORTER LE POLE TOURISTIQUE ET CULTUREL DE L'ABBAYE EN ACCOMPAGNANT LE PROGRAMME DE CENTRE D'INTERPRETATION DE L'ART ROMAN ET L'ACCUEIL DES VISITEURS

- Permettre les aménagements permettant la mise en œuvre 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.)

SYNTHESE

Les sites et monuments remarquables, le bâti vernaculaire et le petit patrimoine bâti font la singularité du territoire de la commune.

« L'abbaye comporte des parties romanes, gothiques et baroques qui synthétisent bien l'histoire mouvementée du territoire et qui font de l'abbaye de Sablonceaux le symbole du patrimoine architectural religieux du pays royannais. » Extrait étude Scénographie des patrimoines du pays royannais »

Enjeux de l'abbaye de Sablonceaux :

- Faire connaître l'Abbaye qui a été un centre religieux du territoire royannais pendant des siècles
- Offrir une présentation générale des caractéristiques de l'art roman saintongeais
- Proposer un parcours de visite libre pour répondre aux attentes des visiteurs, qui veulent vivre une expérience unique
- Être le point de départ d'un parcours reliant les églises romanes classées du territoire

ORIENTATIONS GENERALES

- Préserver l'écrin paysager autour du site de l'Abbaye

V. Risques et nuisances

L'enjeu, dans le cadre du PLU, est de distinguer l'aléa du risque. Dans les zones d'aléa, l'objectif sera de préserver la zone de l'urbanisation de façon à ne pas exposer de nouvelles populations et à préserver les zones d'expansion des crues permettant de ne pas aggraver le risque en aval. Dans les zones à risques, le PLU devra prendre des dispositions permettant l'évolution de l'existant sans pour autant augmenter le nombre d'habitants dans ces zones à risques.



V.1. Les arrêtés de catastrophes naturelles

La commune de Sablonceaux est soumise à plusieurs types de risques :

- Inondation ;
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue ;
- Inondation - Par submersion marine ;
- Mouvement de terrain ;
- Phénomène lié à l'atmosphère ;
- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent) ;
- Séisme - Zone de sismicité : 2 ;
- Transport de marchandises dangereuses.

Certains ont fait l'objet d'Arrêtés au titre des catastrophes naturelles.

Type de périls	Arrêté du	Parution au JO le	Code NOR
	18/05/2021	06/06/2021	INTE2114775A
	01/03/2010	02/03/2010	IOCE1005933A
	29/12/1999	30/12/1999	INTE9900627A
	26/01/1994	10/02/1994	INTE9400046A
	04/12/1991	27/12/1991	INTX9110334A
	11/01/1983	13/01/1983	

Sécheresse — *Inondations et/ou coulées de boue* — *Chocs mécaniques liés à l'action des vagues* — *Mouvement de terrain*

Arrêtés de catastrophes naturelles sur Sablonceaux (Source : CCR)

La commune de Sablonceaux n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques (PPR).

V.2. Les risques naturels

V.2.1. Le risque d'inondation

Phénomène saisonnier qui trouve sa source dans des précipitations soutenues et durables, l'inondation peut se produire de plusieurs manières. Elle peut être d'origine terrestre avec les crues de plaine (débordement de cours d'eau), ou provenir des eaux souterraines (remontées de nappes).

a) Aléa submersion

Le bassin de la Seudre a connu ces dernières décennies plusieurs évènements météorologiques majeurs : une crue centennale en 1982, la tempête Martin en 1999 et la tempête Xynthia en 2010. Ces évènements ont, à chaque fois, engendré d'importants dégâts matériels, économiques, mais aussi environnementaux.
Suite à une étude sur les aléas et les enjeux menée sur le bassin de la Seudre, la Préfecture de Charente-Maritime a délivré fin 2016 un « porter à connaissance » révisant les principes à adopter en matière d'urbanisation. Par ailleurs, en décembre 2017, 11 plans de prévention des risques littoraux (PPRL) ont été prescrits sur le bassin de la Seudre. Ces documents sont des servitudes d'utilité publique s'imposant à tous et notamment lors de la délivrance des permis de construire.

Sablonceaux a subi des phénomènes d'inondation et elle apparaît donc dans l'Atlas des zones inondables de la Seudre, mais au regard de sa situation vis-à-vis des risques littoraux, elle n'est pas couverte par un PPRL, seul document opposable en la matière.



Emprise submersible maximale atteinte par l'aléa long terme (Source : SAGE Seudre)

Pour accompagner les communes dans l'intégration des risques d'inondation dans leurs documents d'urbanisme, un appui technique est mis en place au sein du syndicat mixte du bassin de la Seudre (SMBS) dans le cadre du programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).

La commune de Sablonceaux est comprise dans le périmètre du PAPI couvrant le bassin de la Seudre. Celui-ci situe le territoire hors de la zone soumise à l'aléa submersion marine.



Périmètre du PAPI du bassin de la Seudre

Par ailleurs, dans un contexte où, du fait du changement climatique, de plus en plus de populations sont exposées au risque inondation, l'Union Européenne a adopté une directive dite inondation en 2007 pour réduire les conséquences négatives des inondations sur les territoires exposés en :

- Elaborant les évaluations préliminaires des risques inondations (EPRI) à l'échelle de chaque bassin ;
- Identifiant, sur cette base, les territoires les plus exposés (TRI – territoires à risques importants d'inondation) ;
- Réalisant une cartographie des risques ;
- Elaborant sur chaque bassin et chaque TRI des plans/stratégies de gestion des risques d'inondation (PGRI et SLGRI) ;
- Evaluant les progrès accomplis tous les 6 ans.

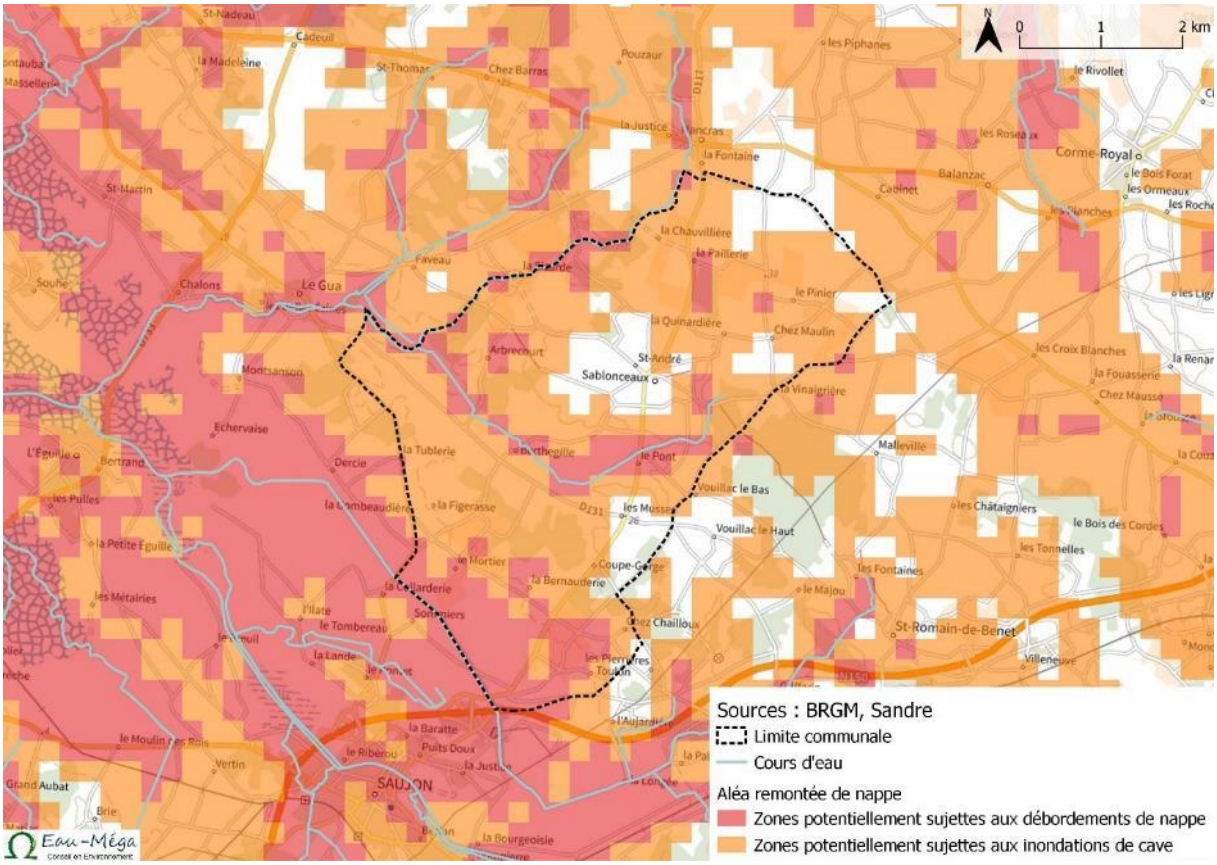
Le PGRI 2022-2027 du bassin Adour-Garonne a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin le 10 mars 2022. Ce second PGRI, dans la continuité du premier, a pour ambition de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 19 territoires identifiés à risques importants d'inondation (TRI). Il vise à accompagner et contribuer à dynamiser les démarches déjà engagées (programmes d'action de prévention des inondations PAPI, plans de prévention des risques…).

La commune de Sablonceaux n'est concernée par aucun TRI. Elle est néanmoins soumise aux dispositions réglementaires du PGRI Adour-Garonne.
En effet, les décisions administratives prises dans le domaine de l'eau, les PPRI et les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le PGRI.

b) Aléa remontée de nappe

Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltre dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut s'accompagner d'une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe.

L'aléa remontée de nappes est présent sur l'ensemble de la commune, qui est majoritairement concernée par un **risque potentiel d'inondation de cave**. Certaines zones peuvent toutefois être sujettes aux **débordements de nappe à proximité des cours d'eau** ; cela concerne le sud de la commune, à l'approche de l'estuaire de la Seudre, le centre de la commune, dans un méandre de la vallée de la Course de Sablonceaux, et la vallée du Mérard au nord-ouest de la commune.



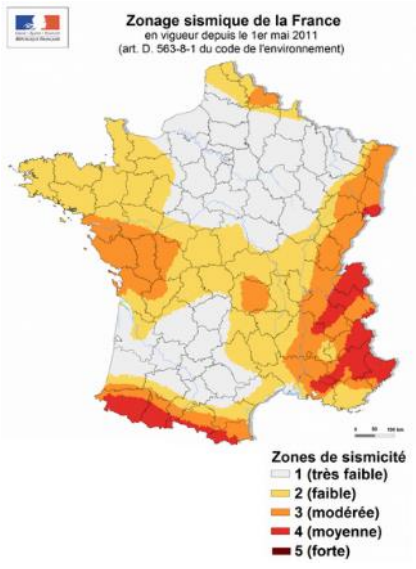
Aléa remontée de nappes

V.2.2. Le risque de mouvements de terrain

Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (fonte des neiges, pluviométrie anormalement forte, séisme, etc) ou anthropiques (terrassement, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères, etc.).

a) Séismes et glissements de terrain

Les séismes sont l'une des causes naturelles susceptibles de déclencher un glissement de terrain.



Depuis le 1er mai 2011, la France dispose d'un zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La commune de Sablonceaux est en risque de sismicité 2 soit un risque faible.

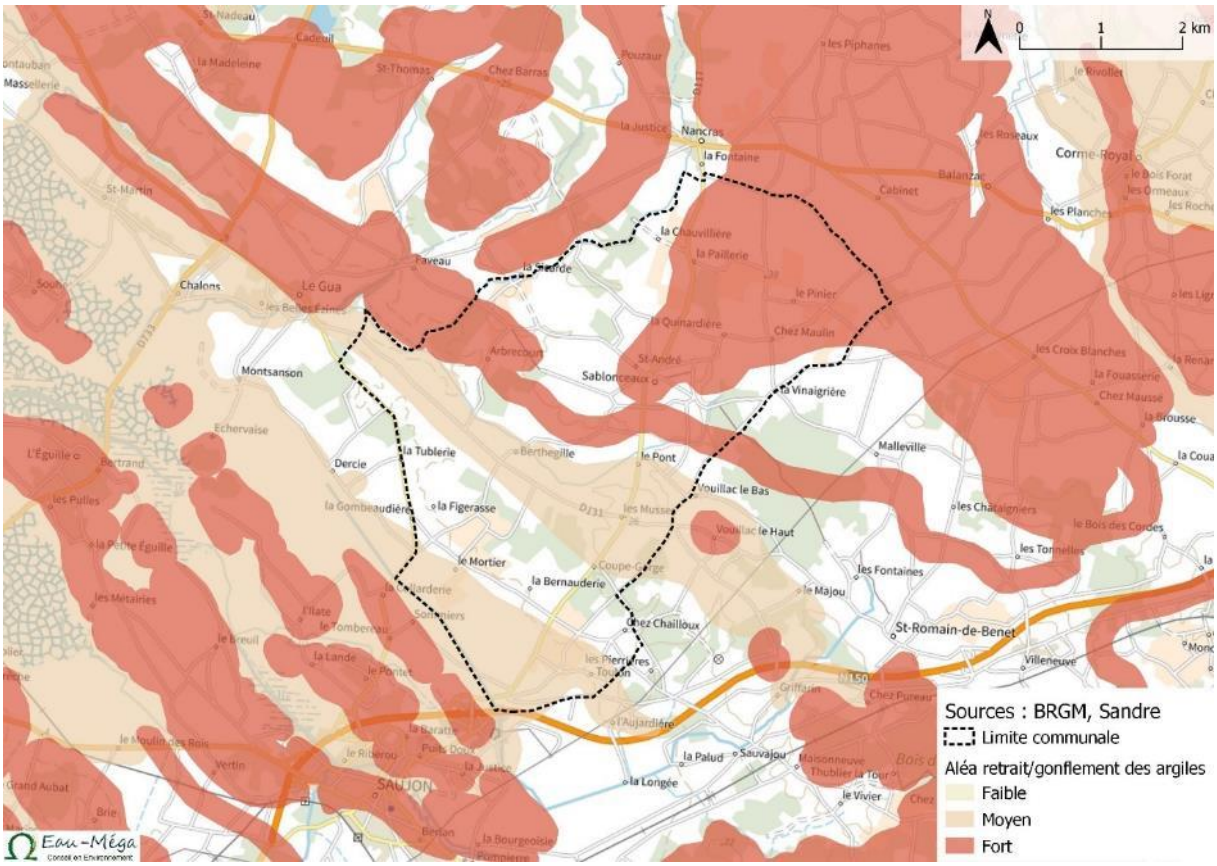
b) Effondrements de terrain

La présence de cavités souterraines est la cause essentielle d'apparition des effondrements de terrain.
Il n'existe aucune cavité (carrière, cave, ouvrage militaire, origine naturelle…) susceptible de provoquer un effondrement de terrain sur la commune de Sablonceaux.

c) Retrait-gonflement des argiles

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

Sablonceaux est soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles. L'aléa est moyen sur quelques patchs dans la partie centre et sud de la commune. L'aléa est fort sur des zones localisées au nord de la commune principalement.



Aléa retrait gonflement des argiles

V.3. Les risques technologiques et sanitaires

V.3.1. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

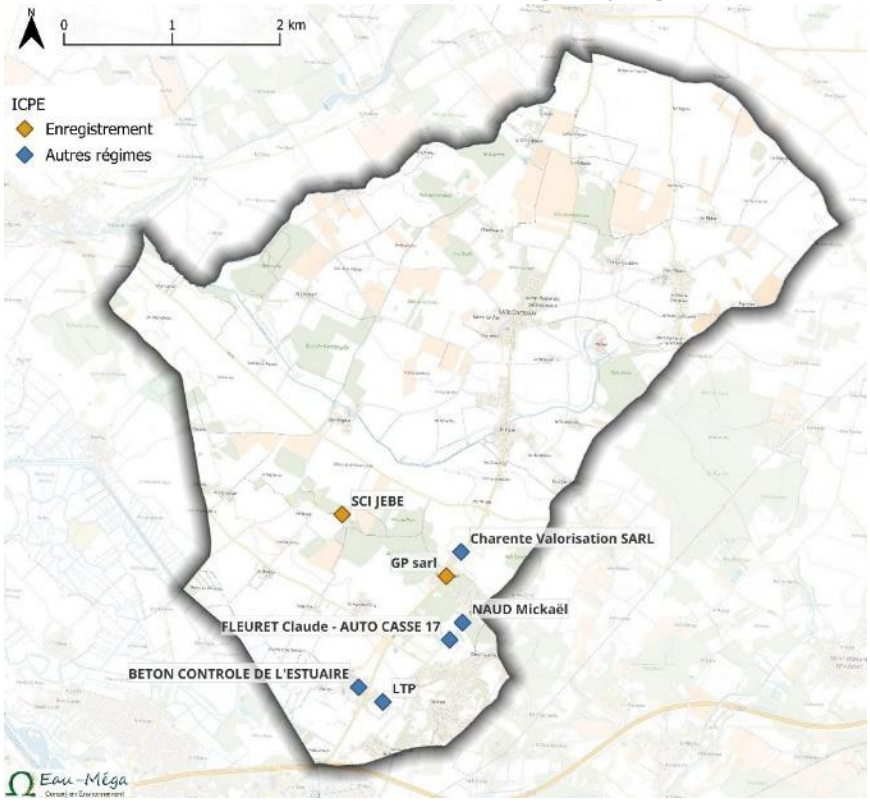
Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire. Les activités soumises à déclaration ne sont pas recensées dans la base de données ICPE.

La commune de Sablonceaux recense 7 installations classées pour la protection de l'environnement encore en activité. Aucune d'entre elles n'est SEVESO. Elles sont toutes situées sur la moitié Sud de la commune.

NOM ETABLISSEMENT	LOCALISATION	REGIME EN VIGUEUR	STATUT SEVESO
BETON CONTROLE DE L'ESTUAIRE	Gâte Bien 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
Charente Valorisation SARL	Fief du Chagnechet 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
FLEURET Claude - AUTO CASSE 17	33 rue Brandes du Four 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
GP SARL	Le bois de coupe-gorge Route de Saujon 17600 SABLONCEAUX	Enregistrement	Non Seveso
LTP	10 rue de la Cavalerie 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
NAUD Mickaël	27 rue des brandes du four 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
SCI JEBE	Lieu-dit Bellevue 17600 SABLONCEAUX	Enregistrement	Non Seveso

Liste des ICPE sur Sablonceaux (Source : georisques.gouv.fr)



Carte des ICPE

V.3.2. Les sites industriels et les sites et sols pollués

Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols polluées n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués. Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

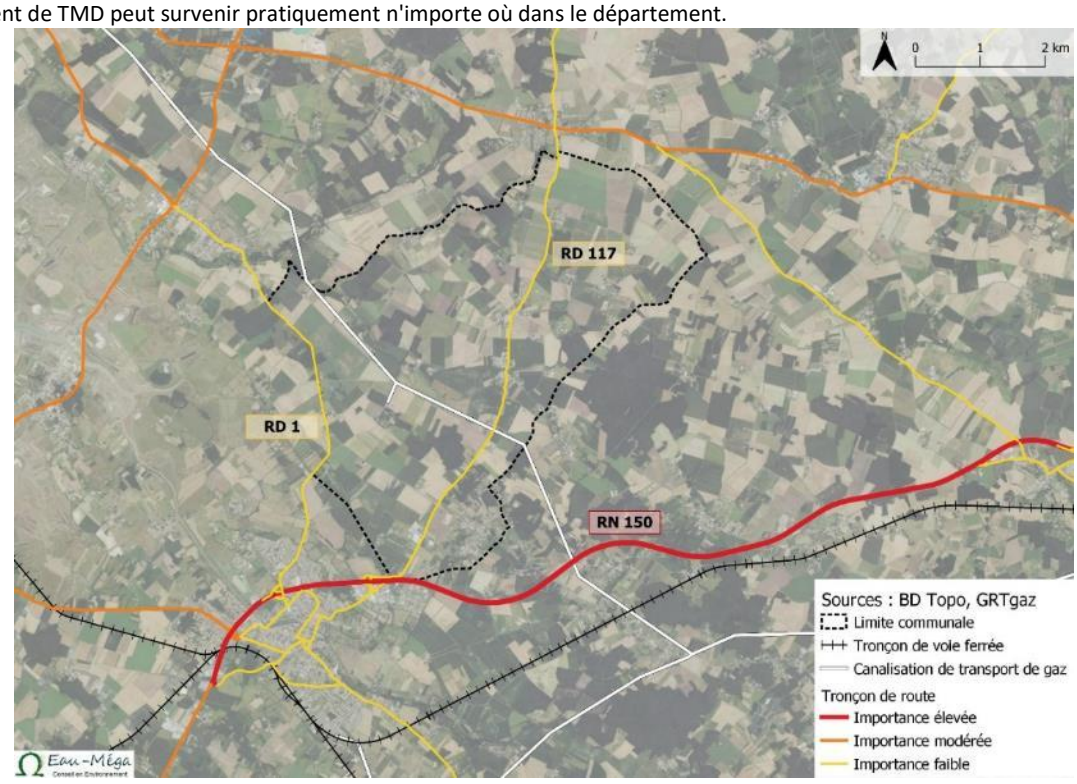
L'élaboration des SIS par l'Etat est en cours sur l'ensemble du territoire. Dans le département de la Charente-Maritime, certains SIS sont déjà publiés, mais d'autres sont encore en cours de consultation.

En complément des SIS, l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) a été consultée. Les informations de l'administration sont généralement associées à des diagnostics de sols réalisés dans le cadre d'une cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), à des recherches historiques documentaires, à des travaux, à des transactions ou changements d'usage du site ou projet d'aménagement, et, à la demande de l'administration, à des analyses de la qualité des eaux (captages d'alimentation en eau potable, puits, eaux superficielles) et enfin aux actions engagées lors de pollutions accidentelles.

Aucune des bases de données consultées ne recense de site pollué sur la commune de Sablonceaux.

V.3.3. Le transport de matières dangereuses (TMD)

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.



Carte du risque TMD

La commune de Sablonceaux est bordée au sud par un **grand axe routier, à savoir la RN 150**. Elle est également concernée par des **infrastructures routières plus petites** : la RD 117, qui traverse la commune selon un axe nord-sud, et la RD 1, qui longe la limite communale ouest.

L'axe de **transport ferroviaire** le plus proche se situe à environ 1,7 km au sud de la commune. Il rallie Royan et Saintes en passant par Saujon.
Le territoire communal est également traversé d'ouest en est par une **canalisation de transport de gaz**. Depuis 2012, des servitudes d'utilité publique (SUP) ont été instaurées autour des canalisations à risque pour interdire ou conditionner les permis de construire, en particulier pour des établissements recevant du public (ERP) ou des immeubles de grande hauteur (IGH). Ces servitudes sont de trois niveaux, en fonction de l'exposition plus ou moins intense au risque dans les zones concernées, qui dépend elle-même de la canalisation et des produits transportés.

V.4. Les nuisances sonores des infrastructures routières

Les nuisances sonores sont l'une des principales causes de la dégradation du cadre de vie en milieu urbain ou au voisinage des grandes infrastructures de transport, et cette pollution n'est pas toujours convenablement prise en compte et traitée.

Ce constat a conduit la Commission Européenne à doter les États membres d'un cadre harmonisé : la directive 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement.

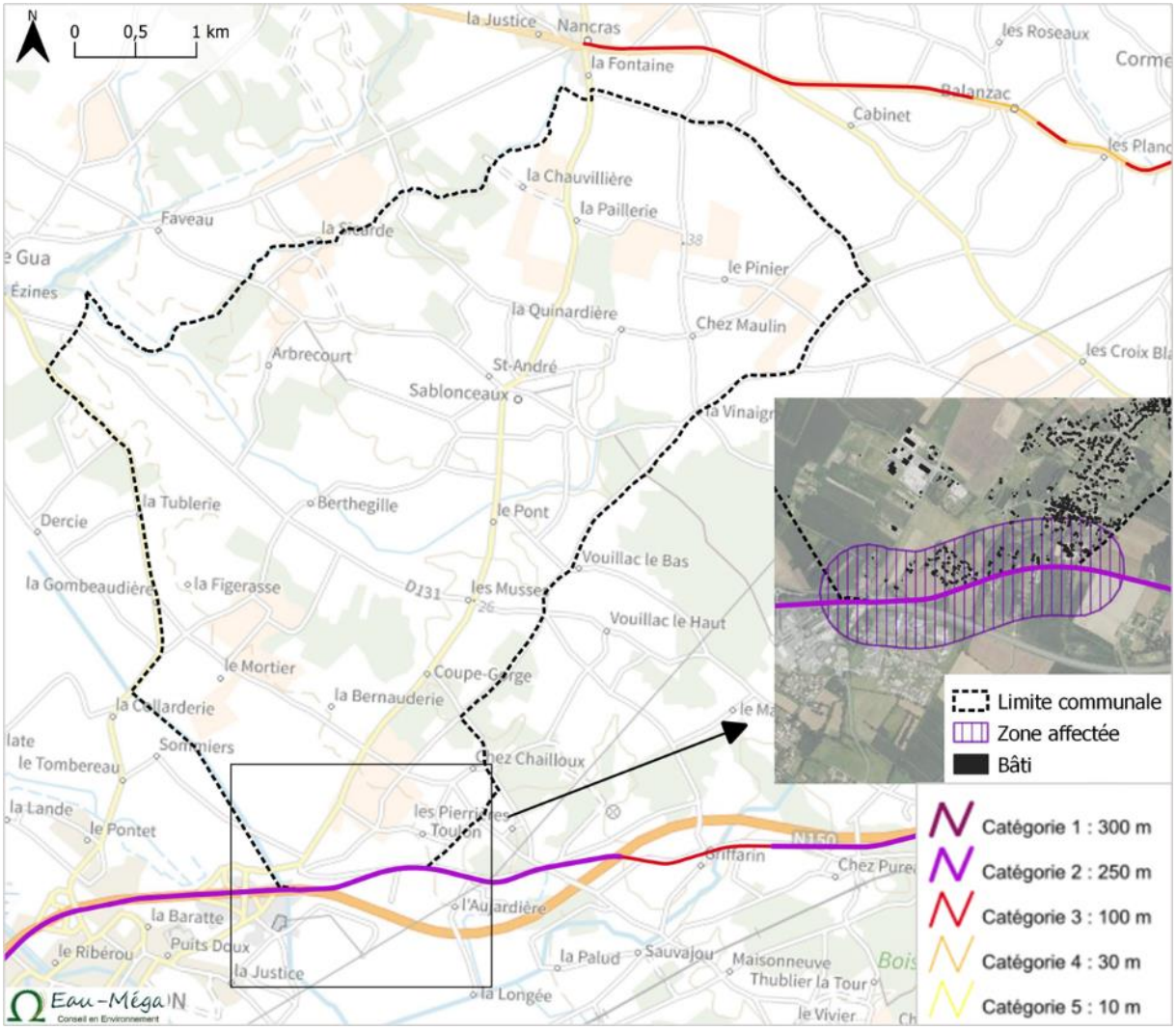
Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Après consultation des communes, le préfet détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isolements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment.

Niveau sonore de référence L_{Aeq}(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence L_{Aeq}(22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	Catégorie 1 - la plus bruyante	300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	Catégorie 2	250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	Catégorie 3	100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	Catégorie 4	30 m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	Catégorie 5	10 m

Classement des infrastructures de transport terrestre et largeur des secteurs affectés (bruit.fr)

La commune de Sablonceaux est bordée au sud par la RN 150 et traversée par plusieurs routes départementales dont la RD117 qui traverse du nord au sud le territoire communal.

Ces départementales n'ont pas été identifiées dans les documents cartographiques des zones exposées au bruit. En revanche, **la RN150 est classée en catégorie 2**, ainsi la zone affectée est d'une largeur maximale de 250 m. Certaines habitations au sud de la commune sont concernées par cette nuisance.



Classement sonore des infrastructures de transport (source : Agence Régionale de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine)

À noter que les cartes des bruits du réseau routier départemental réalisées sur les routes ayant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules (approuvées par arrêté préfectoral du 31 juillet 2013) n'identifient aucune des départementales de la commune.

V.5. Qualité de l'air et pollutions atmosphériques

Source : PCAET de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, diagnostic qualité de l'air réalisé par ATMO Nouvelle-Aquitaine en 2018 pour la réalisation du PCAET de la CARA

La qualité de l'air résulte d'un équilibre entre les polluants et les phénomènes de dispersion et de transformation dans l'environnement. La pollution atmosphérique correspond à la présence dans l'air ambiant de substances émises par les activités humaines ou issues de phénomènes naturels pouvant avoir des effets sur la santé humaine ou, plus généralement, sur l'environnement.

Il existe deux types de polluants atmosphériques :

- Les polluants primaires, directement issus des sources de pollution ;
- Les polluants secondaires, issus de la transformation chimique des polluants primaires dans l'air.

Selon Santé publique France, 48 000 décès prématurés par an en France sont imputables à l'exposition des populations aux particules fines et aux dépassements des valeurs limites.

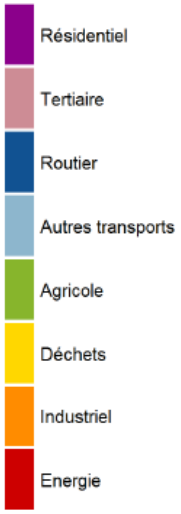
Les polluants atmosphériques ont également des effets néfastes sur l'environnement : contribution aux pluies acides qui affectent les végétaux et les sols (SO_2, NO_X), rôle précurseur dans la formation d'ozone (NO_X, COV), eutrophisation et acidification des eaux et des sols (NH_3), salissures des bâtiments et des monuments (PM)…

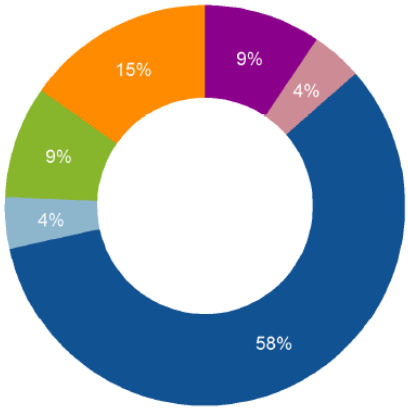
Le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ne compte pas de station de mesure de la qualité de l'air ATMO, et aucun diagnostic n'a été réalisé à l'échelle du territoire récemment.

Les données présentées s'appuient sur le diagnostic qualité de l'air réalisé par ATMO Nouvelle-Aquitaine en 2018 pour la réalisation du PCAET de la CARA.

L'inventaire régional des émissions élaboré par ATMO Nouvelle-Aquitaine permet d'une part d'identifier les activités à l'origine des émissions, d'autre part d'estimer les contributions respectives de chacune d'entre elles.

Les graphiques qui suivent illustrent la part des différents secteurs d'activités au sein des émissions totales de polluants atmosphériques. La légende associée est illustrée ci-contre.



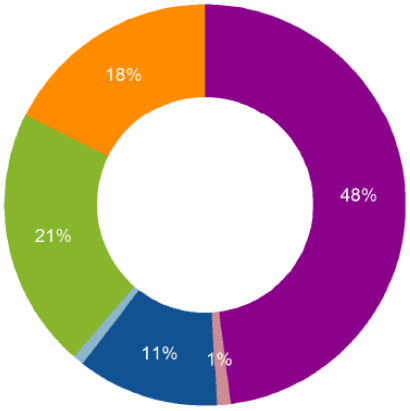


Répartition des émissions de NO_X par secteur

Emissions d'oxydes d'azote [NO_X]

Les NOx proviennent majoritairement des phénomènes de combustion. Les émissions d'oxydes d'azote de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique s'élèvent à 859 tonnes en 2014, ce qui correspond à 8% des émissions de Charente-Maritime et à 0,9% des émissions de la région Nouvelle-Aquitaine.

La répartition sectorielle des émissions montre une contribution très importante du secteur routier émettant des oxydes d'azote par combustion. Aussi, le secteur de l'industrie est ici ciblé comme le deuxième contributeur de NO_X, suivi par des contributions sectorielles mineures, néanmoins dominées par les secteurs agricole et résidentiel.

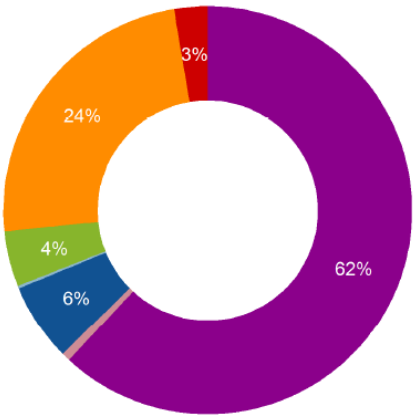


Répartition des émissions de PM10 par secteur

Emissions de particules [PM10 et PM2,5]

Les particules en suspension dans l'air ont différentes tailles qui déterminent si elles appartiennent à la classe des PM10 dans le cas où leur diamètre est inférieur à 10 µm, ou à la classe des PM2,5 dans le cas où celui-ci est inférieur à 2,5 µm. A noter que les PM2,5 sont comptabilisées au sein de la classe PM10. En effet le diamètre des PM2,5 remplit également la condition d'être inférieur à 10 µm.

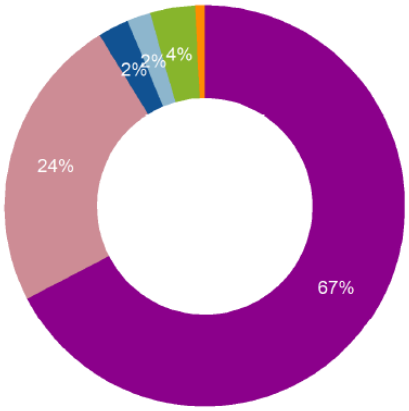
Les sources de particules sont multiples et leur répartition dépend de leur granulométrie. Généralement, quatre secteurs d'activité se partagent les émissions de particules : résidentiel, transport routier, agricole et industriel dans un ordre indifférent. Cette répartition est présente dans le cas de la CARA. La répartition n'est certes pas homogène, mais les quatre secteurs listés sont les principaux contributeurs des émissions de PM10 et de PM2,5.



Répartition des émissions de COVNM par secteur

Emissions de Composés Organiques Volatils Non Méthaniques [PM10 et PM2,5]

En 2014, les émissions de COVNM de la communauté d'agglomération Royan Atlantique sont issues pour trois quarts par le secteur résidentiel (62% pour 466 tonnes). Les activités industrielles sont positionnées en tant que deuxième (24%) contributrices aux émissions totales du territoire. Pour information, les émissions de COVNM de la collectivité représentent 11% des émissions départementales de COVNM.

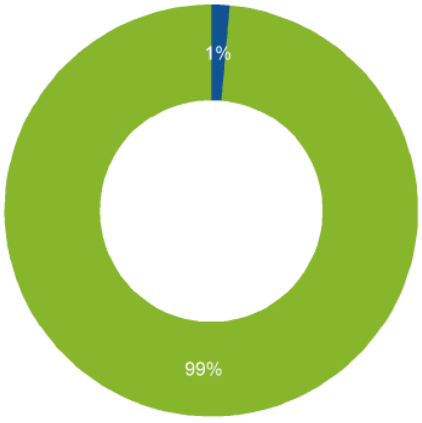


Répartition des émissions de SO_2 par secteur

Emissions de dioxyde de soufre [SO_2]

Les émissions de dioxyde de soufre s'élèvent à 37 tonnes sur la CARA en 2014 (1% des émissions du territoire). Ces rejets contribuent à 11% des émissions du département de la Charente-Maritime.

Les émissions de SO2 proviennent de phénomènes de combustion, consacrée au chauffage des locaux pour le secteur tertiaire (24%) et au chauffage des logements pour le secteur résidentiel (67%).



Répartition des émissions de NH_3 par secteur

Emissions d'ammoniac [NH_3]

Les émissions de la CARA s'élèvent à 480 tonnes en 2014. Cela représente 18% des émissions du territoire et 6% des émissions départementales.

La filière agricole est quasiment l'unique pourvoyeuse d'ammoniac de la CARA.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont estimées à 381 kt eq CO2. Les principaux émetteurs sont les transports (46%), suivi par le résidentiel (26%) et l'agriculture (14%). 56% des émissions de GES sont issues de l'utilisation des produits pétroliers.

V.6. La pollution lumineuse

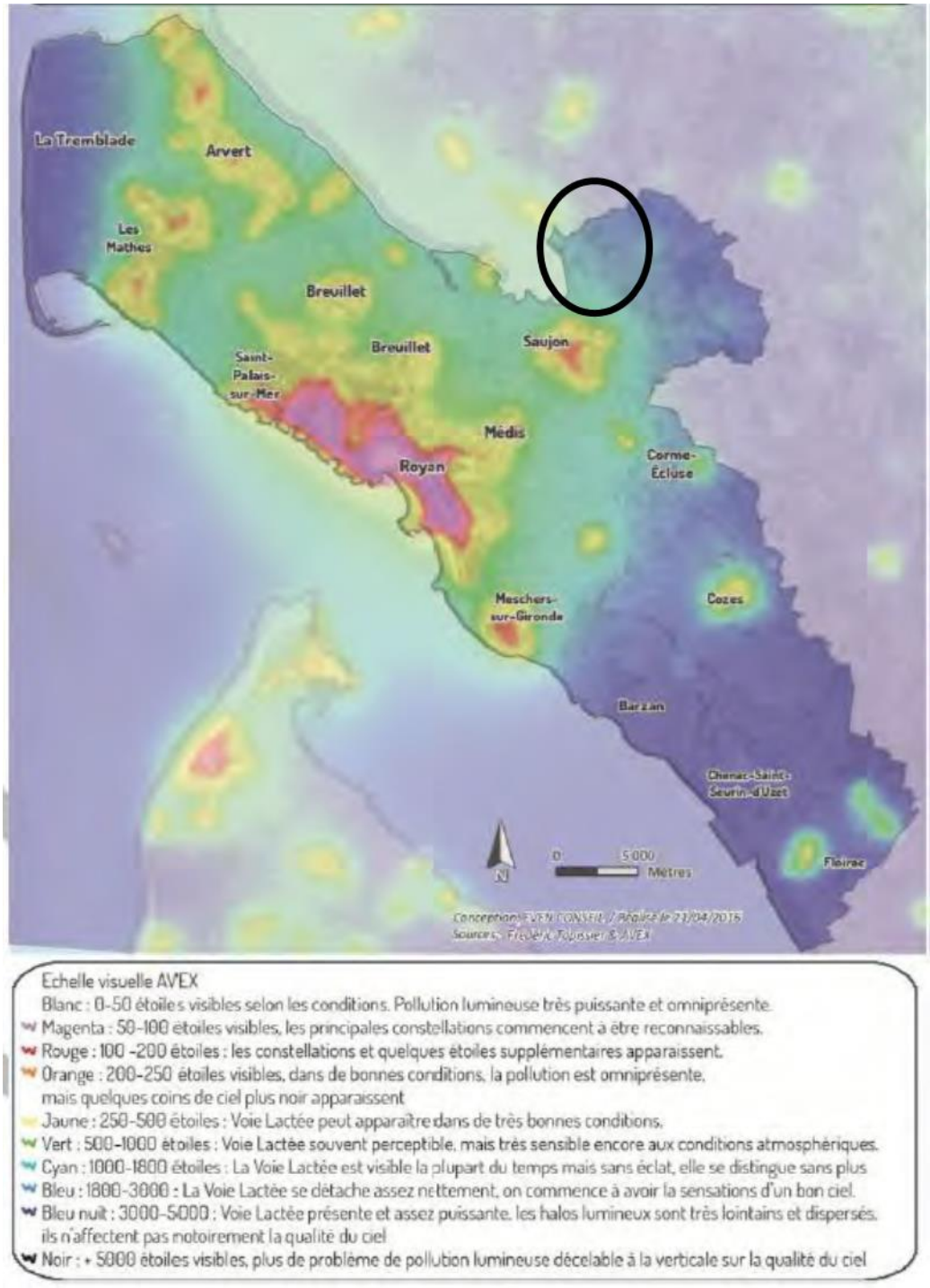
On parle de pollution lumineuse lorsque les éclairages artificiels sont si nombreux et omniprésents qu'ils nuisent à l'obscurité normale et souhaitable de la nuit.

Ainsi, à la tombée de la nuit, d'innombrables sources de lumières artificielles (éclairages urbains, enseignes publicitaires, vitrines de magasins, bureaux allumés en permanence...) prennent le relais du soleil dans les centres urbains jusqu'au plus petit village.

La pollution lumineuse est une forme de pollution assez peu évoquée, car à priori peu néfaste pour la santé lorsqu'on la compare aux pollutions plus classiques. Pourtant, elle peut avoir un impact, notamment sur la qualité du sommeil des habitants exposés. De plus, ses impacts sur la biodiversité, qu'elle soit diurne ou nocturne, sont nombreux : régression du domaine vital, fragmentation de l'habitat, perturbation des relations proies-habitats, modification des voies de déplacement, modification des rythmes biologiques, modification de la communication, augmentation de la mortalité…

L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses vise à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses, notamment les troubles excessifs aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne, tout en assurant la sécurité et le confort des activités humaines.

À l'échelle de la CARA, la pollution lumineuse est concentrée autour des communes de Vaux-Sur-Mer, Royan et Saint-Georges-de-Didonne. La commune de Sablonceaux est comparativement peu exposée, bien qu'elle soit impactée par une pollution lumineuse diffuse sur sa moitié sud-ouest.

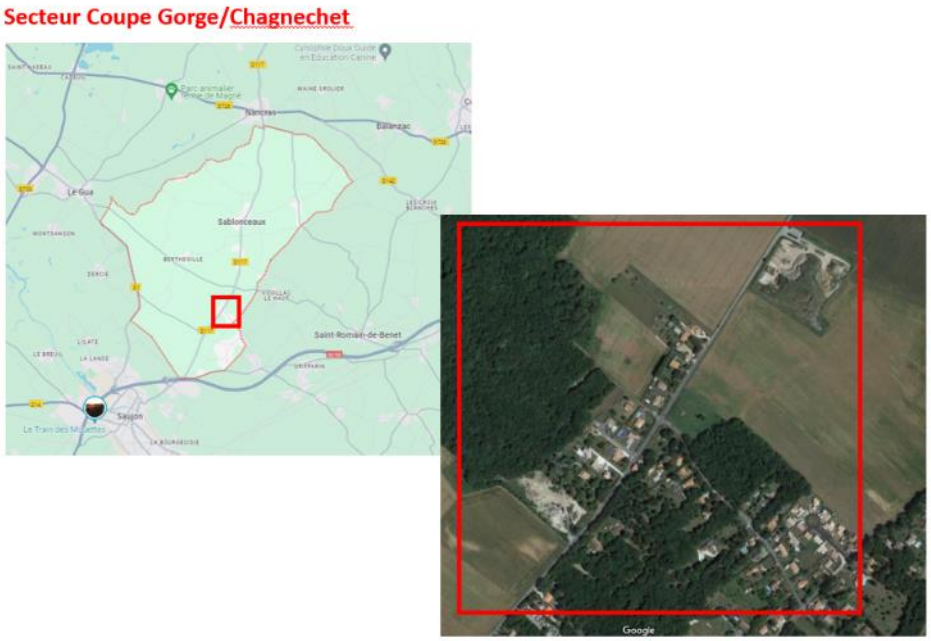


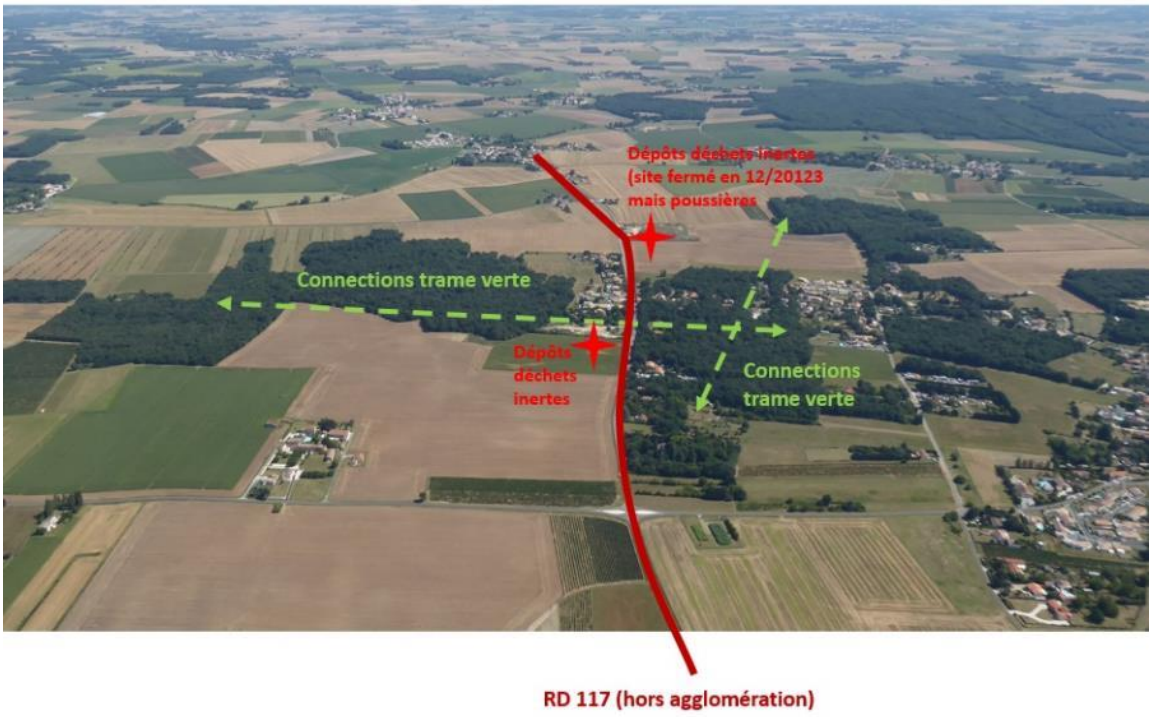
Pollution lumineuse sur le territoire de la CARA (Source : SCoT)

V.7. Des quartiers résidentiels développés sur des secteurs sensibles et contraints : Chagnechet/Coupe Gorge - Champs de l'Ormeau/Les Frogers

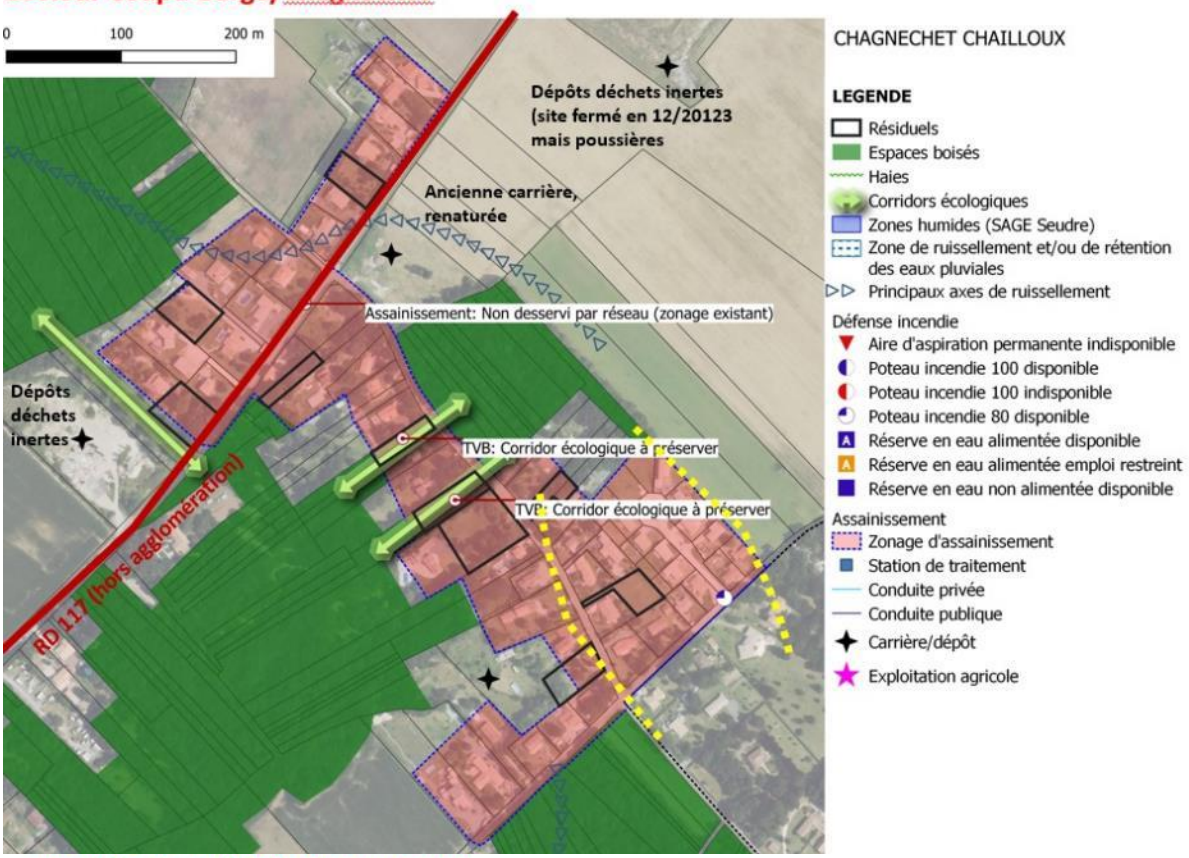
V.7.1 CHAGNECHET / BRANDET / COUPE GORGE

Question d'habitant riverain, posée en réunion publique, mai 2024 :
« Comment a-t-on pu autoriser le site d'exploitation de déchets inertes au nord de Coupe Gorge/Chagnechet ?
Cette installation génère des nuisances insupportables pour les riverains depuis des années sur tout le quartier : trafic, odeur, poussières… !»

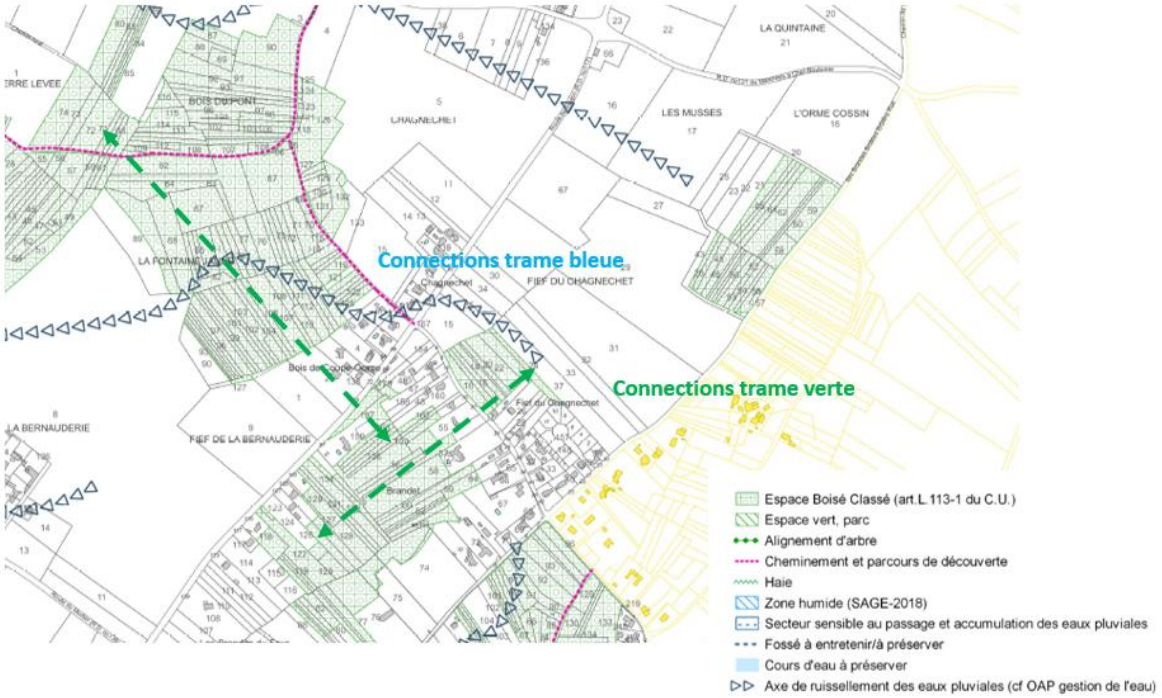




Secteur Coupe Gorge/Chagnechet



LA TRAME BLEUE / LA GESTION DU PLUVIAL
DES AXES HYDRAULIQUES A PRESERVER DE L'URBANISATION



DES SITES DE DEPOTS ET GESTION DE DECHETS INERTES NUISANTS POUR LES RIVERAINS
TRAFIC ROUTIERS – POUSSIERES – POLLUTIONS POTENTIELLES AUTOUR DESQUELS ON NE DOIT PAS DENSIFIER L'HABITAT







Secteur Coupe Gorge/Chagnechet

LA RD 117 - UNE VOIE CIRCULEE SUR LAQUELLE LA COMMUNE NE SOUHAITE PAS DENSIFIER OU ETENDRE L'URBANISATION NI MULTIPLIER LES ENTREES/SORTIES

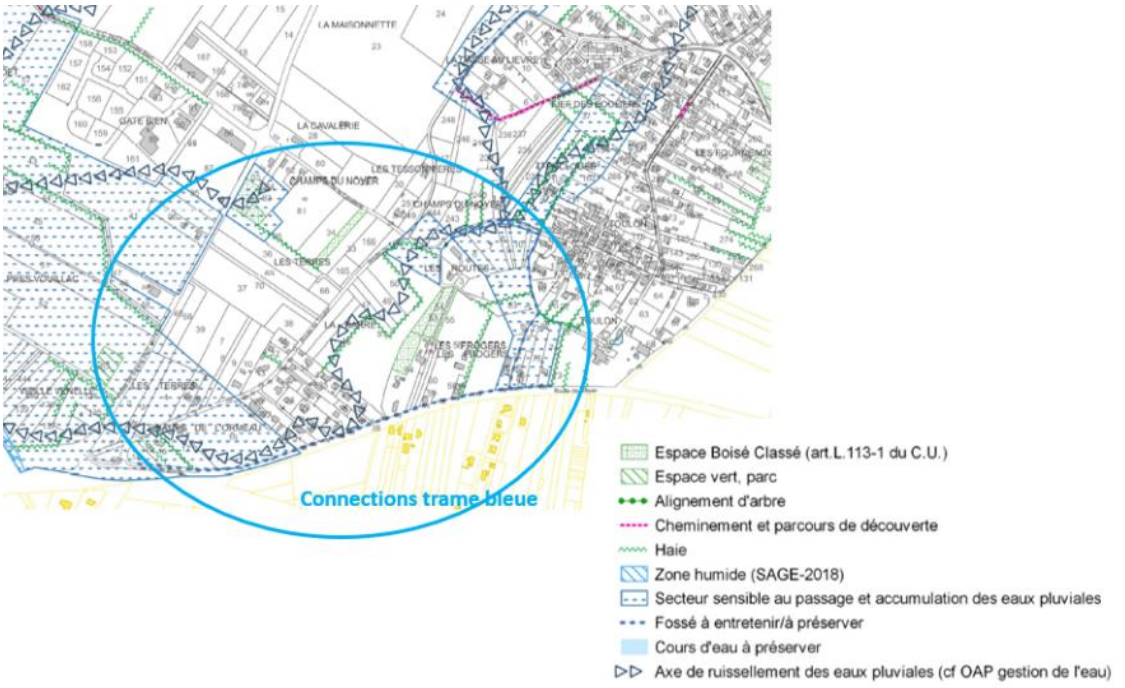




V.7.2 CHAMPS DE L'ORMEAU

Champs de l'Ormeau





CONCLUSIONS

1/ Le choix communal de recentrer les logements et habitants sur le bourg principal, avec les équipements, les commerces, stationnements utiles (pour les habitants ET pour les visiteurs de l'Abbaye est le BON choix au regard de :

- **L'objectif de réinvestissement du centre-bourg et de l'animation bourg/abbaye**
- **Le souhait de ne pas poursuivre l'effet « commune dortoir » généré par l'installation des ménages en périphérie de Saujon (Chez Toulon, Chez Chailloux…) !**

2/ Le classement en secteur dédié (UBp) sans nouveau logements sur le secteur Chagnechet/coupe Gorge, sud Chez Toulon (Champs de l'Ormeau) ne s'oppose pas aux objectifs de densification des dents creuses dès lors qu'on justifie ce choix sur des motifs environnementaux et fonctionnels (trame verte boisement, stockages déchets inertes, trafic RD117 sécurité accès, …)

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – LES RISQUES

SYNTHESE

UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, ET DES NUISANCES

► **Un risque inondation à prendre en compte**

Concernant l'aléa submersion, la commune de Sablonceaux :

- apparaît dans l'**Atlas des zones inondables de la Seudre**, mais n'est couverte par **aucun Plan de Prévention des Risques (PPR)** ;
- est comprise dans le périmètre du **PAPI couvrant le bassin de la Seudre**, mais est située hors de la zone soumise à l'aléa submersion marine identifiée par le document ;
- est soumise aux dispositions réglementaires du **PGRI Adour-Garonne**, mais n'est concernée par aucun TRI.

Concernant l'aléa remontée de nappe, le territoire communal est concerné par un **risque potentiel d'inondation de cave**.

► **Un risque de mouvement de terrain plus fort au nord du territoire**

La commune de Sablonceaux :

- est en **risque de sismicité 2** soit un risque faible ;
- n'est concernée par **aucune cavité** (carrière, cave, ouvrage militaire, origine naturelle…) susceptible de provoquer un effondrement de terrain ;
- est soumise à l'aléa **retrait-gonflement des argiles**, en particulier au nord du territoire, où l'aléa est fort ;

► **Des risques technologiques liés aux principales infrastructures routières et au transport de gaz**

La commune de Sablonceaux :

- recense **7 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** encore en activité (aucune SEVESO), toutes localisées le long de la RD 117 ;
- ne comprend **aucun site pollué** potentiel ou avéré d'après les bases de données consultées ;
- est concernée par le **risque TMD sur les principaux axes routiers** qui la desservent (RN 150, RD 117, RD 1) et sur le linéaire de **canalisations de transport de gaz** qui la traverse, d'ouest en est.

► **Une zone de nuisance sonore liée à la RN 150, qui borde la limite communale sud**

La RN 150 est classée en catégorie 2 du **classement sonore des infrastructures de transport terrestre**. La zone affectée est d'une largeur maximale de 250 m. Certaines habitations au sud de la commune sont concernées par cette nuisance.

► **Le résidentiel, les transports et l'agriculture, principaux secteurs impactant la qualité de l'air**

À l'échelle de la Communauté de Communes Royan Atlantique, le **secteur résidentiel** est responsable de la majorité des émissions de PM10 (48% des émissions totales de PM10), COVNM (62%) et SO_2 (67%). Le principal contributeur des émissions de NO_X est le **secteur routier** (58%), tandis que le **secteur agricole** est quasiment l'unique pourvoyeur de NH_3 de la CARA. Sur le territoire intercommunal, les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont estimées à 381 kt eq CO2. Les principaux émetteurs sont les transports (46%), suivi par le résidentiel (26%) et l'agriculture (14%). 56% des émissions de GES sont issues de l'utilisation des **produits pétroliers**.

► **Une pollution lumineuse très faible sur Sablonceaux, mais une diffusion provenant des communes voisines**

À l'échelle de la CARA, la **pollution lumineuse** est concentrée autour des communes de Vaux-Sur-Mer, Royan et Saint-Georges-de-Didonne. La commune de Sablonceaux est comparativement peu exposée, bien qu'elle soit impactée par une pollution lumineuse diffuse sur sa moitié sud-ouest.

► **Des quartiers résidentiels développés dans des secteurs sensibles et contraints, à proximité d'anciennes carrières et stockages de déchets inertes, générateurs de trafics routiers, de poussières, de pollutions potentielles…**

ORIENTATIONS GENERALES

INTEGRER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES NUISANCES ET LA CAPACITE DES RESEAUX

- **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 possiblités 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, 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

MAITRISER LA DISPERSION DES ACTIVITES SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

- 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

POURSUIVRE LA DEMARCHE DE REMISE EN ETAT ET DE RENATURATION DES ANCIENNES CARRIERES, NE PAS DEVELOPPER DE NOUVELLES CARRIERES

- Maintenir l'état naturel et entretenir les carrières remblayées, sans construction ni aménagement

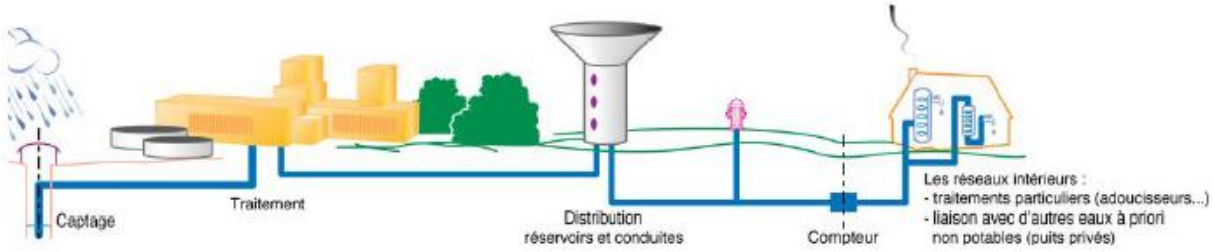
- Stopper les activités de carrières (dépôts, centres de déchets inertes) en limitant les exhaussements

- Interdire les nouvelles exploitations de carrières, déjà développées et en extension sur le territoire proche (Saint-Sornin, Sainte-Gemme…)

VI. Réseaux et sources de pollutions

VI.1. Le réseau d'eau potable

Le réseau public d'eau potable dessert aujourd'hui la quasi-totalité de la population française, qu'elle habite en milieu urbain ou rural. L'eau du robinet est produite à partir d'eau prélevée par un captage dans une nappe souterraine ou dans une ressource superficielle d'eau douce (fleuves, rivières, canaux, lacs, barrages) ou d'eau de mer. Selon la qualité de l'eau prélevée, différentes étapes de traitement peuvent être nécessaires pour rendre l'eau potable et maintenir sa qualité dans les installations de stockage (réservoirs, châteaux d'eau) et dans les réseaux de distribution, jusqu'au robinet du consommateur.



L'ensemble de la commune de Sablonceaux est alimenté par l'unité de distribution R. DE LA CLISSE. L'eau distribuée provient du captage de LA ROCHE-P. Cette eau est rendue potable par un traitement assuré par la station LA FEUILLEE. Le réseau d'eau potable de la commune dessert l'ensemble des zones d'habitats et hameaux.

Afin d'harmoniser l'organisation des services de l'eau potable, la distribution de l'eau a été confiée à un exploitant unique pour l'ensemble des 33 communes de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA). À la demande des élus, la Société de l'Eau Potable Royan Atlantique (SEPRA) a été créée, pour devenir l'exploitant du territoire de la CARA avec une mise en place en 3 temps (2022, 2023, 2024). La gestion des eaux potables de la commune est assurée par la SEPRA depuis le 1er janvier 2022.

L'eau du robinet est en France l'aliment le plus contrôlé. Elle fait l'objet d'un suivi sanitaire permanent, destiné à en garantir la sécurité sanitaire, depuis le captage dans le milieu naturel, jusqu'au robinet du consommateur.
Le suivi sanitaire de l'eau comprend à la fois :

- la surveillance exercée par la personne responsable de la production et distribution de l'eau (PRPDE),
- le contrôle sanitaire mis en œuvre par les Agences Régionales de Santé (ARS).

Les programmes de contrôle mis en œuvre par les ARS, en application des dispositions de la Directive européenne 98/83/CE relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine et du Code de la santé publique, portent sur des **paramètres microbiologiques, physico-chimiques ou radiologiques** afin de s'assurer que les eaux sont conformes aux exigences de qualité réglementaires et ne présentent pas de risque pour la santé des consommateurs.

Les résultats des analyses réalisées dans le cadre du contrôle sanitaire réglementaire sur les unités de distribution sont mis à disposition par le Ministère en charge de la santé.
Les derniers prélèvements testés en date du 18 janvier 2023 ont montré que l'eau d'alimentation est **conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.**

D'un point de vue quantitatif, à ce jour, il n'a pas été constaté de problèmes d'alimentation en eau potable, même aux époques estivales les plus restrictives.

La commune de Sablonceaux n'est incluse dans aucun périmètre de captage d'eau potable. Les captages les plus proches se localisent sur la commune de Saujon et correspondent au captage de Pompierre (P2 et P3) et de la bourgeoisie. Ces trois captages se localisent au niveau des lieux-dits du même nom, au sud-est du centre bourg de Saujon.

VI.2. L'assainissement collectif

Le service assainissement collectif de la CARA est compétent sur les 33 communes de son territoire. La délégation du service public de l'assainissement collectif est confiée à la **Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA)**. La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique reste propriétaire des ouvrages. Ce contrat a été signé entre les 2 parties le 23 avril 2019 pour une durée de 9 ans.

Les 33 communes de l'Agglomération disposent d'un réseau public d'assainissement. Les réseaux sont de type **séparatif**. Ils permettent la collecte et le transport des eaux usées jusqu'aux unités de traitement.

Le bilan technique 2021 comptabilise le **nombre d'abonnés desservis par le réseau public d'assainissement** pour chacune des 33 communes de la CARA. Une habitation est desservie par le réseau public d'assainissement lorsque la parcelle concernée est située à proximité de ce réseau. L'habitation peut être soit raccordée, soit raccordable.
À Sablonceaux, pour un nombre total d'abonnés à l'assainissement (collectif et non-collectif confondus) de 673, le nombre d'abonnés desservis par le réseau d'assainissement collectif est de 316 en 2021, soit **47%**.

Au regard de la progression démographique de la commune ces dernières années, la mise en place d'un réseau de collecte des eaux usées est peu à peu devenue nécessaire. En plusieurs tranches successives, ce réseau a été mis en place sur Saint-André, puis sur Le Pont, et enfin sur les secteurs de Toulon et de Chez Chailloux, où la densité du bâti interdisait toute autre disposition.
Les infrastructures ont été mises en place en tenant compte des populations existantes et des prévisions d'extension de l'urbanisation à court et moyen terme. Chacun des secteurs cités précédemment dispose désormais de son site de traitement. Les autres habitations disposées sur le territoire communal sont traitées à la parcelle par assainissement individuel (cf. chapitre dédié à l'assainissement non-collectif).

La commune est équipée de 3 stations de traitement. Le bilan de leur capacité est présenté ci-dessous.



SABLONCEAUX / SAINT-ANDRE **Filtres plantés de roseaux**	
BILAN 2021	
Capacité nominale	**340** Equivalents Habitants (EH), soit **51** m^3/j et **20** kg DBO_5/j
Charge entrante	- **158** EH - 8 845 m^3 d'eaux usées traitées en 2021, soit une moyenne de **24** m^3/j - **9,5** kg DBO_5/j en 2020 (pas de bilan réalisé en 2021)

La capacité résiduelle de la station de Sablonceaux / Saint-André est de 182 EH. La station répond aux normes de conformité (équipement, performance, rejet dans le milieu récepteur).



SABLONCEAUX / LE PONT **Filtre à sable**	
BILAN 2021	
Capacité nominale	**250** EH, soit **38** m^3/j et **15** kg DBO_5/j
Charge entrante	- **190** EH - 12 612 m^3 d'eaux usées traitées en 2021, soit une moyenne de **35** m^3/j - **12,7** kg DBO_5/j

La capacité résiduelle de la station de Sablonceaux / Le Pont est de 60 EH. La station répond aux normes de conformité (équipement, performance, rejet dans le milieu récepteur).



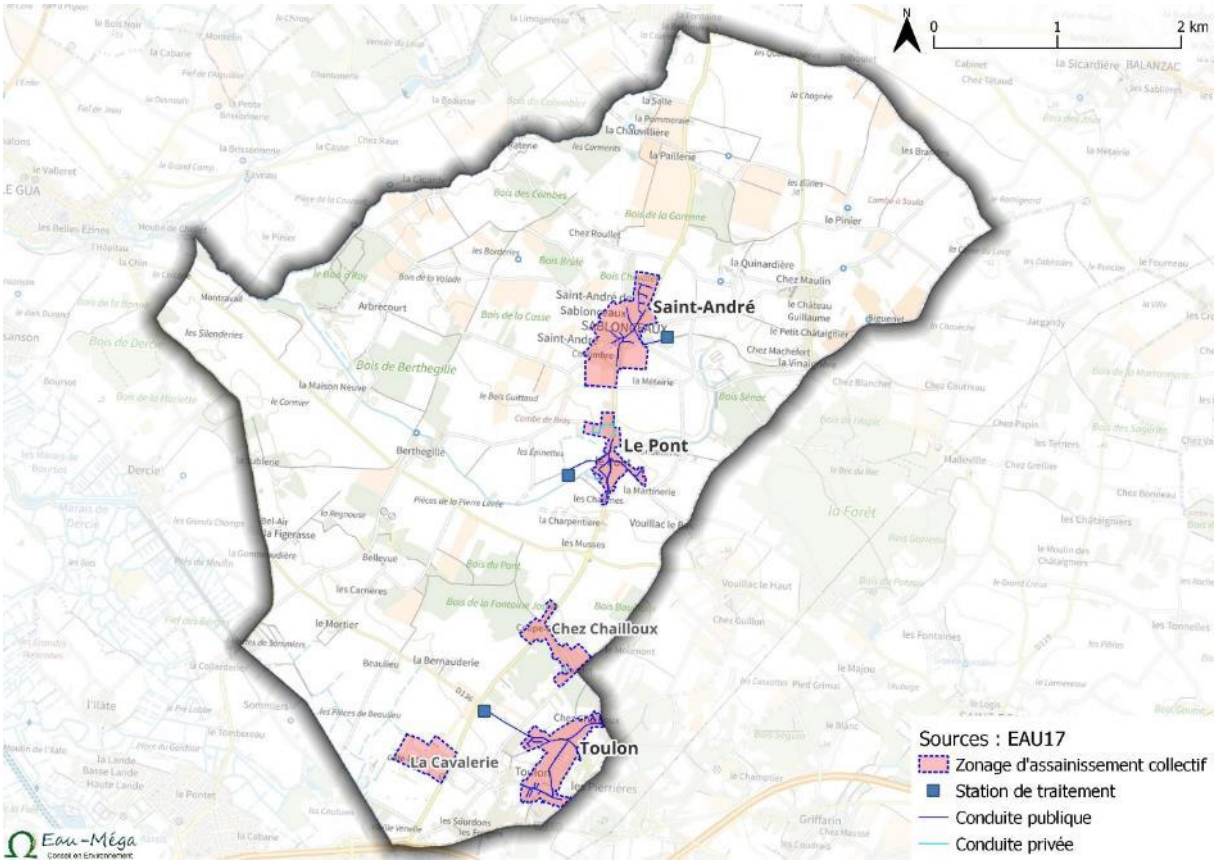
SABLONCEAUX / TOULON - CHEZ CHAILLOUX **Filtres plantés de roseaux**	
BILAN 2021	
Capacité nominale	**450** EH, soit **68** m^3/j et 27 kg DBO_5 /j
Charge entrante	- **211** EH - 43 992 m^3 d'eaux usées traitées en 2021, soit une moyenne de **120** m^3/j (**33** m^3/j en 2020, **36** m^3/j en 2019)

La capacité résiduelle de la station de Sablonceaux / Toulon - Chez Chailloux est de 239 EH. La station répond aux normes de conformité (équipement, performance, rejet dans le milieu récepteur).

Synthèse des capacités nominales et des charges mesurées pour l'année 2021

Sources : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement des eaux usées, exercice 2021, Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ; Portail de l'assainissement collectif, données 2021.

La commune de Sablonceaux dispose d'un zonage d'assainissement collectif. Celui-ci concerne les principaux bourgs de la communes (Saint-André, Le Pont, Toulon), le village de Chez Chailloux et le secteur d'activités de La Cavalerie.



Zonage d'assainissement collectif, réseau et stations de traitement sur la commune de Sablonceaux

Le plan du réseau et du zonage d'assainissement collectif est consultable en annexe du PLU.

En outre, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique dispose d'un Schéma directeur d'assainissement des eaux usées qui définit la politique en matière d'assainissement des eaux usées de la CARA à l'horizon 2030.
Il s'agit d'un document de programmation en matière d'assainissement collectif, qui comprend :

- Un descriptif détaillé des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées (réseau d'assainissement, stations d'épuration). Ce diagnostic est souvent très utile pour repérer les enjeux et les points à améliorer ;
- Un programme pluriannuel d'actions à mettre en œuvre pour améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement du système d'assainissement.

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées de la CARA s'articule autour des axes suivants :

- ✓ Maitrise de la qualité de traitement des effluents, préservation des milieux récepteurs et prise en compte des évolutions réglementaires ;
- ✓ Optimisation du traitement des effluents ;
- ✓ Réduction des eaux claires parasites sur les secteurs définis comme les plus sensibles ;
- ✓ Sécurisation du transfert des effluents ;
- ✓ Optimisation du traitement H2S ;
- ✓ Maintien et sauvegarde du patrimoine (réseaux et stations) ;
- ✓ Extension des réseaux d'assainissement collectif sur les écarts, où l'assainissement s'avère nécessaire selon la révision des zonages ;
- ✓ Etude complémentaire pour finaliser les possibilités de réutilisation des eaux usées traitées en irrigation agricole.

VI.3. L'assainissement non-collectif

L'assainissement non-collectif (ANC) désigne **toute installation d'assainissement assurant la collecte, le transport, le traitement et l'évacuation des eaux usées des bâtiments non raccordés à un réseau public de collecte des eaux usées**.

Les installations d'ANC doivent être conçues, réalisées, réhabilitées et entretenues de manière à ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.
Elles ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles, particulièrement celles prélevées en vue de la consommation humaine ou faisant l'objet d'usages particuliers (baignade, conchyliculture, pêche à pied...).
Leurs caractéristiques techniques et leur dimensionnement doivent être adaptés aux caractéristiques de l'immeuble et du lieu où ils sont implantés (pédologie, hydrogéologie...). Le lieu d'implantation tient compte des caractéristiques du terrain (nature du sol et pente) et de l'emplacement de l'immeuble. Les dispositifs d'ANC doivent être entretenus régulièrement afin d'assurer le bon état des installations et des ouvrages, le bon écoulement des effluents jusqu'au système de traitement...

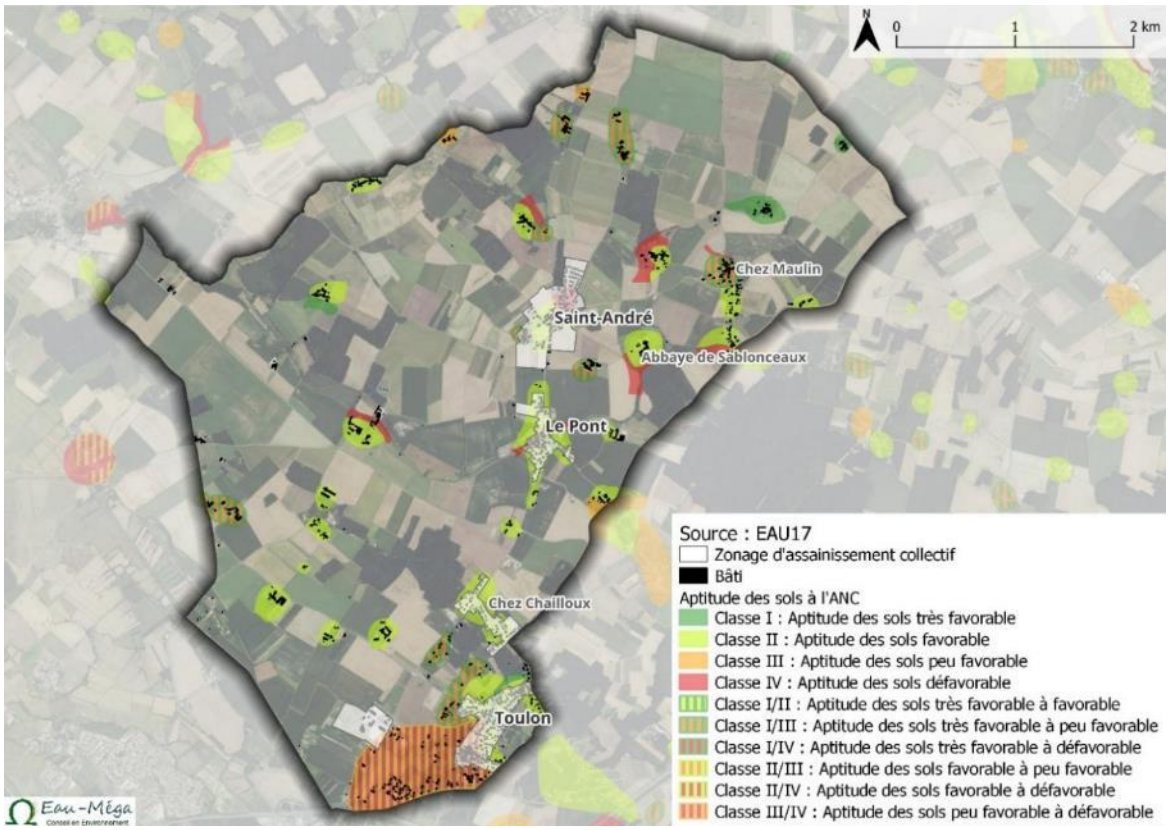
Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a été créé le 25 janvier 2001 afin d'assurer les 2 missions principales prévues par le dernier arrêté du 27 avril 2012, à savoir :

- L'examen de la conception et la vérification de l'exécution des travaux pour les installations neuves ou à réhabiliter. Cette vérification est notamment réalisée dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- La vérification périodique du fonctionnement et de l'entretien des installations existantes.

Le bilan technique 2021 du service assainissement de la CARA recense **357 dispositifs d'ANC sur la commune de Sablonceaux**, soit 53% des abonnés à l'assainissement sur la commune.

La dernière campagne de diagnostic a relevé un taux de conformité des installations d'ANC de 81 %. 16 % des installations ont été diagnostiquées en mauvais état et 3 % faisaient l'objet d'un projet de réhabilitation. (*Source : SPANC, 2023*)

L'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif est dépendante des caractéristiques des sols du territoire**. La carte ci-après illustre les secteurs propices ou, au contraire, défavorables à l'installation d'un dispositif d'ANC**. Elle rappelle également les secteurs couverts par le zonage d'assainissement collectif, et qui peuvent donc bénéficier d'un raccordement au réseau public.
La majorité des sols identifiés appartiennent à la classe II, qui correspond à une **aptitude des sols favorable à l'assainissement non-collectif**. De petits secteurs sont défavorables, notamment autour de Chez Maulin et de quelques petits hameaux. **La partie sud de la commune est située en classe III/IV, autrement dit sur des sols peu favorables à défavorables.**



Aptitude des sols à l'assainissement non-collectif

VI.4. La gestion des eaux pluviales

En l'absence de gestion des eaux pluviales, l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols découlant de l'urbanisation engendrent plusieurs conséquences :

- **Une infiltration limitée des eaux pluviales ;**
- **La pollution des milieux aquatiques ;**
- **Une réduction de l'alimentation des eaux souterraines ;**
- **L'augmentation des volumes d'eau ruisselés.**

L'absence de gestion des eaux pluviales est une source importante de pollution des eaux. Les eaux de ruissellement en milieu urbain se chargent tout au long de leur parcours de diverses substances dans des proportions d'importance variable. Leur rejet dans le milieu récepteur peut contribuer à une dégradation de l'écosystème aquatique. Ces polluants proviennent de :

- La circulation automobile : hydrocarbures, plomb (carburant), caoutchouc, zinc, cadmium et cuivre (usure des pneus), titane, chrome, aluminium (usure des pièces métalliques) …,
- La voirie : goudron, sables...,
- L'activité artisanale et industrielle : métaux lourds, hydrocarbures, poussières et autres déchets solides,
- Les débris végétaux et rejets organiques animaux : matières organiques, colonies bactériennes...,
- Les déchets de consommation humaine : verre, papier, plastique, mégot...

En outre, lors d'un fort épisode pluvieux, il est possible que certains secteurs soient temporairement inondés. Cela est dû soit au relief (stagnation de l'eau dans les talwegs et les points bas), soit au réseau de collecte des eaux pluviales qui peut être encombré ou mal conçu.

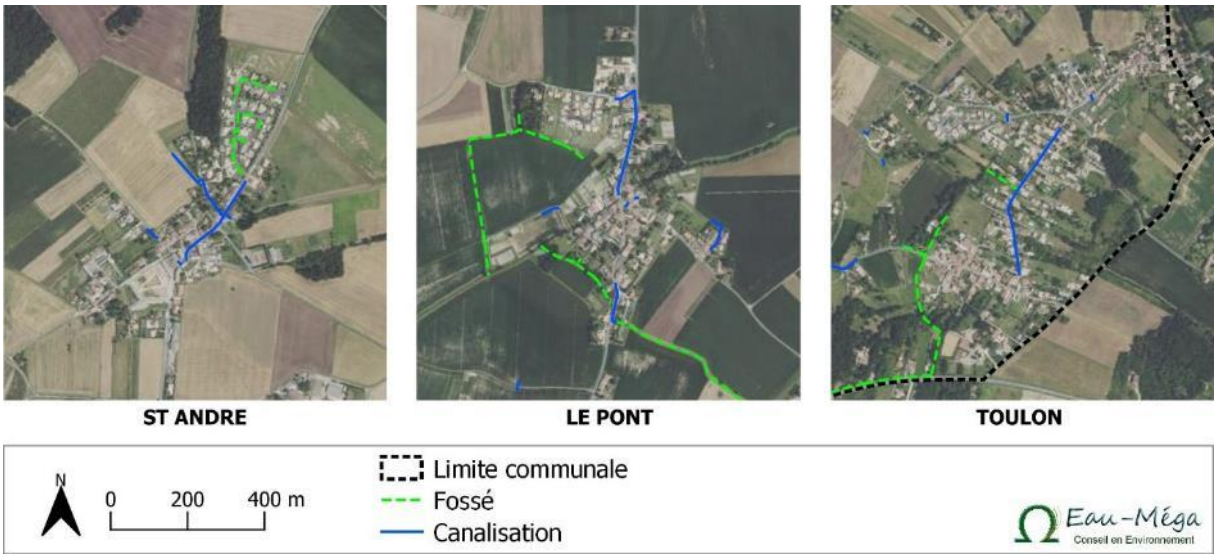
Ainsi, la gestion des eaux pluviales a pour objectifs :

- **La préservation de la ressource en eau ;**
- **La protection des milieux aquatiques par la maîtrise des flux de pollution ;**
- **La prévention des risques inondations par ruissellement.**

Pour répondre à ces objectifs, le PLU dispose de différents outils :

- Inconstructibilité ou constructibilité limitée des zones de production et d'accumulation importante et gestion du taux d'imperméabilisation selon les secteurs géographiques ;
- Interdiction de toute construction, aménagement, remblai sur les axes de ruissellement principaux (talwegs) et dans une bande, d'une longueur à définir, de part et d'autre ;
- Inscription en emplacements réservés des emprises des ouvrages de rétention et de traitement ;
- Gestion des modalités de raccordement, limitation des débits ;
- Élaboration des principes d'aménagement permettant d'organiser les espaces nécessaires au traitement des eaux pluviales et favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

L**es eaux pluviales de Sablonceaux sont collectées par un réseau de type séparatif**, c'est-à-dire que les eaux usées et les eaux pluviales ne transitent pas dans le même collecteur. Le réseau desservant les principaux bourgs est illustré ci-dessous.



Réseau linéaire de gestion des eaux pluviales sur les 3 principaux bourgs

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a adopté son Schéma directeur de gestion des eaux pluviales par délibération du 27 janvier 2023. Il a été rendu opposable aux tiers par arrêté du 8 févier 2023.

Le schéma directeur se décline à travers :

- Une stratégie globale de gestion des eaux pluviales ;
- Un programme d'actions proposant différentes solutions permettant de répondre aux enjeux identifiés ;
- Un zonage pluvial accompagné de sa notice explicative et des cartographies associées ;
- Des documents de sensibilisation et d'accompagnement à la mise en œuvre de la stratégie de gestion des eaux pluviales retenue dans toutes les composantes de l'aménagement du territoire.

En page suivante est présenté le zonage pluvial à l'échelle de la commune de Sablonceaux. Un zoom permet de visualiser plus précisément le zonage sur les 3 principaux bourgs.

La notice qui accompagne le zonage pluvial énumère plusieurs règles visant la bonne gestion des eaux pluviales.

- **<u>La gestion des pluies courantes</u>**

La règle inscrite dans le schéma directeur est la suivante :
« *Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :*

- ✓ *Des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;*
- ✓ *Pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.*

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis. »

- **<u>La gestion des pluies moyennes à fortes</u>**

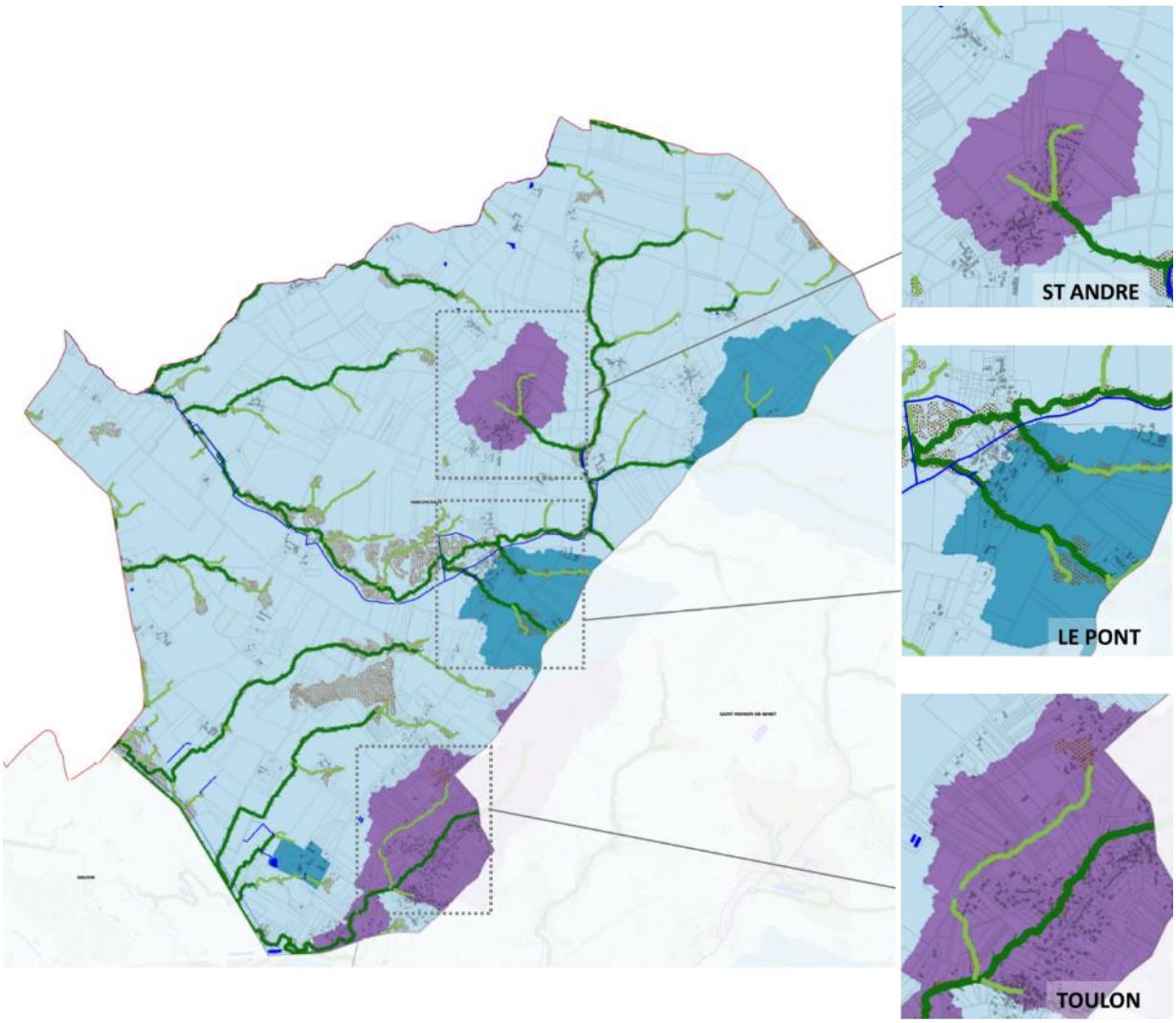
La règle inscrite dans le schéma directeur est la suivante :
« *Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration des eaux de pluie. Aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis à l'aval des surfaces aménagées, jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique).*
En cas d'impossibilité démontrée de gérer les pluies moyennes à fortes uniquement par rétention/infiltration, un débit de rejet maximal de 3 L/s/ha, en accord avec la doctrine départementale relative aux eaux pluviales, peut être autorisé si les deux conditions suivantes sont remplies :

- ✓ *Le pétitionnaire devra fournir l'étude géo-pédologique démontrant l'incompatibilité des sols en place pour la solution d'infiltration ;*
- ✓ *Il existe une possibilité de raccordement vers les ouvrages de collecte publics (souterrains ou superficiels) ou vers le réseau hydrographique existant (cours d'eau, fossé, talweg…).*

En cas d'absence de solution de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou d'exutoire viable, un avis défavorable au projet sera émis. »
Les projets sont également soumis à des règles de période de retour d'insuffisance minimale à assurer vis-à-vis du dimensionnement de la rétention à prévoir. Ces règles font l'objet d'un zonage cartographique spécifique, illustré en suivant. Il comprend les différents types de zones suivants :

- ✓ *Les zones* *où la période de retour d'insuffisance minimale est de 20 ans. Elles couvrent la grande majorité du territoire. C'est en effet la règle générale appliquée « par défaut », aux projets qui ne sont pas situés à l'amont hydraulique d'enjeux particuliers exposés aux inondations pluviales ;*
- ✓ *Les zones*  *où la période de retour d'insuffisance minimale est de 30 ans. Il s'agit des bassins versants situés à l'amont de secteurs ou d'enjeux vulnérables exposés aux inondations pluviales et des zones d'activités économiques ;*
- ✓ *Les zones*  *où la période de retour d'insuffisance minimale est de 50 ans. Il s'agit des bassins versants situés à l'amont de secteurs ou d'enjeux vulnérables où des désordres liés aux écoulements des eaux pluviales ont été subis par le passé.*

À travers le zonage pluvial et la notice associée, le schéma directeur de la CARA identifie les principaux secteurs à enjeux présentant une vulnérabilité vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales. Le document établit des règles visant l'aménagement optimal de ces secteurs et privilégiant prioritairement l'infiltration intégrale des eaux pluviales.

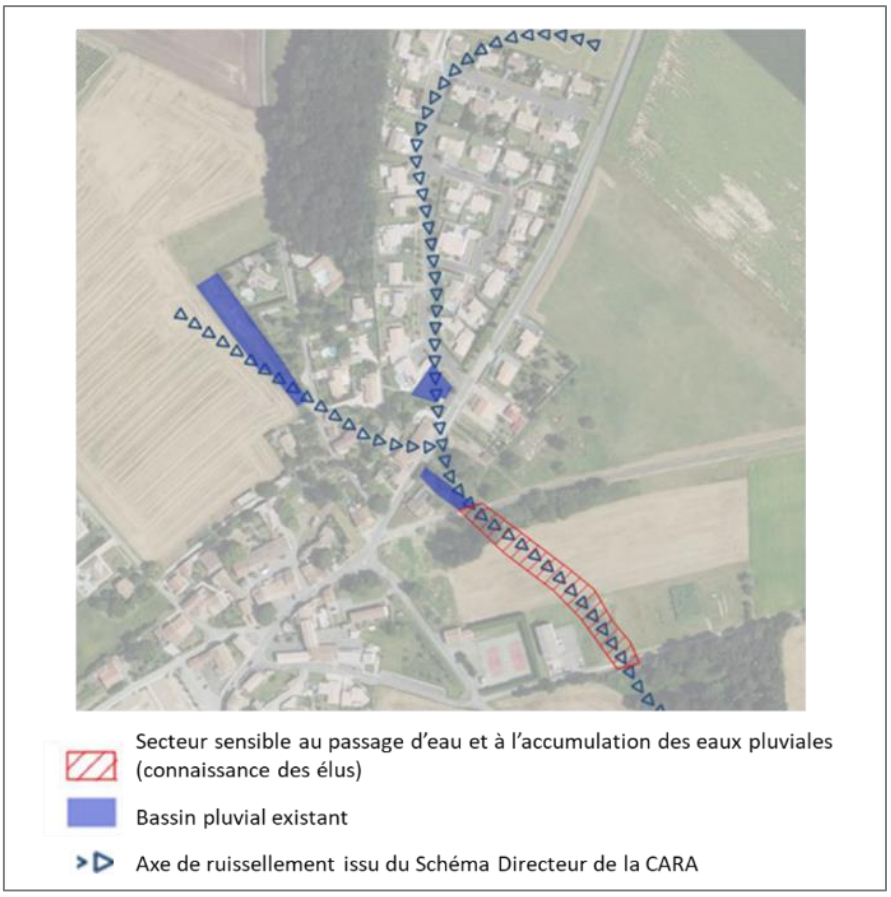


Plan du zonage pluvial sur la commune de Sablonceaux

Dans le cadre de la révision du PLU, les études menées dans le cadre du Schéma Directeur intercommunal ont été reprises pour être traduites à l'échelle du PLU.

En complément de la connaissance disponible par l'intermédiaire du schéma directeur, les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales ont été étudiées dans une démarche concertée et au plus près de la situation réelle, actuelle et projetée, du territoire communal :

- A l'occasion de réunions technique associant bureaux d'études et élus : report des problématiques pluviales connues par les élus, sur base de leur connaissance du territoire, analyses cartographiques des bureaux d'études.
- A l'occasion des réunions publiques : échanges avec la population sur les enjeux de gestion des eaux pluviales (secteurs concernés, prise en compte dans le PLU, préservation et entretien des fossés…)



Extrait d'une analyse cartographique (bourg Saint-André) issue des échanges de la réunion technique dédiée aux problématiques pluviales réalisée en septembre 2023

La compilation des données du schéma directeur, des études menées dans le cadre de la révision du PLU, des analyses cartographiques, des témoignages, etc. ont permis de tracer :

- Les axes de ruissellement principaux sur la commune (donnée issue du schéma directeur, légèrement reprise et affinée)
- Les fossés qui jouent un rôle majeur dans la gestion des eaux pluviales et qui doivent, à ce titre, être impérativement préservés (non bouchés, non modifiés, non altérés…) et entretenus (maintien d'un espace suffisant le long des fossés pour permettre l'intervention des services)
- Les secteurs sensibles au passage et à l'accumulation des eaux pluviales (sujets à des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales lors de fortes pluies)

Ces données mettent notamment en évidence le rôle de La Course de Sablonceaux, qui représente un potentiel stratégique dans la gestion des eaux pluviales.

NB : Ces éléments de connaissance sur la gestion des eaux se cumulent avec les données du SAGE Seudre répertoriant les zones humides effectives et les zones inondables (limite sud commune).

Ces études menées en phase diagnostic et affinées tout au long de la révision du PLU sont un outil précieux pour la traduction réglementaire (zonage, règlement, OAP thématiques et sectorielles…).

VI.5. La défense incendie

Le Département de la Charente-Maritime s'est doté d'un règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) approuvé par l'arrêté préfectoral du 17 mars 2017. Ses objectifs sont de préciser le rôle des différents acteurs, et d'évaluer la couverture des risques, les caractéristiques des points d'eau d'incendie et leur contrôle, les modalités de réalisation des schémas communaux ou intercommunaux de la DECI.

Afin d'optimiser la couverture incendie, le document prend en compte la notion de risques à défendre. Ainsi, il distingue le risque courant du risque particulier.

Le risque courant correspond généralement aux incendies affectant les **bâtiments d'habitation**.
Le risque particulier qualifie un événement dont **l'occurrence est très faible**, mais dont **les enjeux humains, économiques ou patrimoniaux peuvent être importants**. Il peut concerner par exemple : les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur, les bâtiments relevant du patrimoine culturel, les sites industriels hors installations classées pour la protection de l'environnement…

Deux grands types de **points d'eau incendie (PEI)** sont retenus dans la DECI pour la lutte contre les incendies : les hydrants (poteaux et bouches d'incendie) et les points d'eau (naturels ou artificiels). **En fonction du niveau de risque, les installations doivent présenter une réserve en eau et un débit suffisants, et se trouver à une distance suffisamment proche des bâtiments.**

Le tableau ci-dessous comptabilise les points d'eau incendie présents sur le territoire de Sablonceaux :

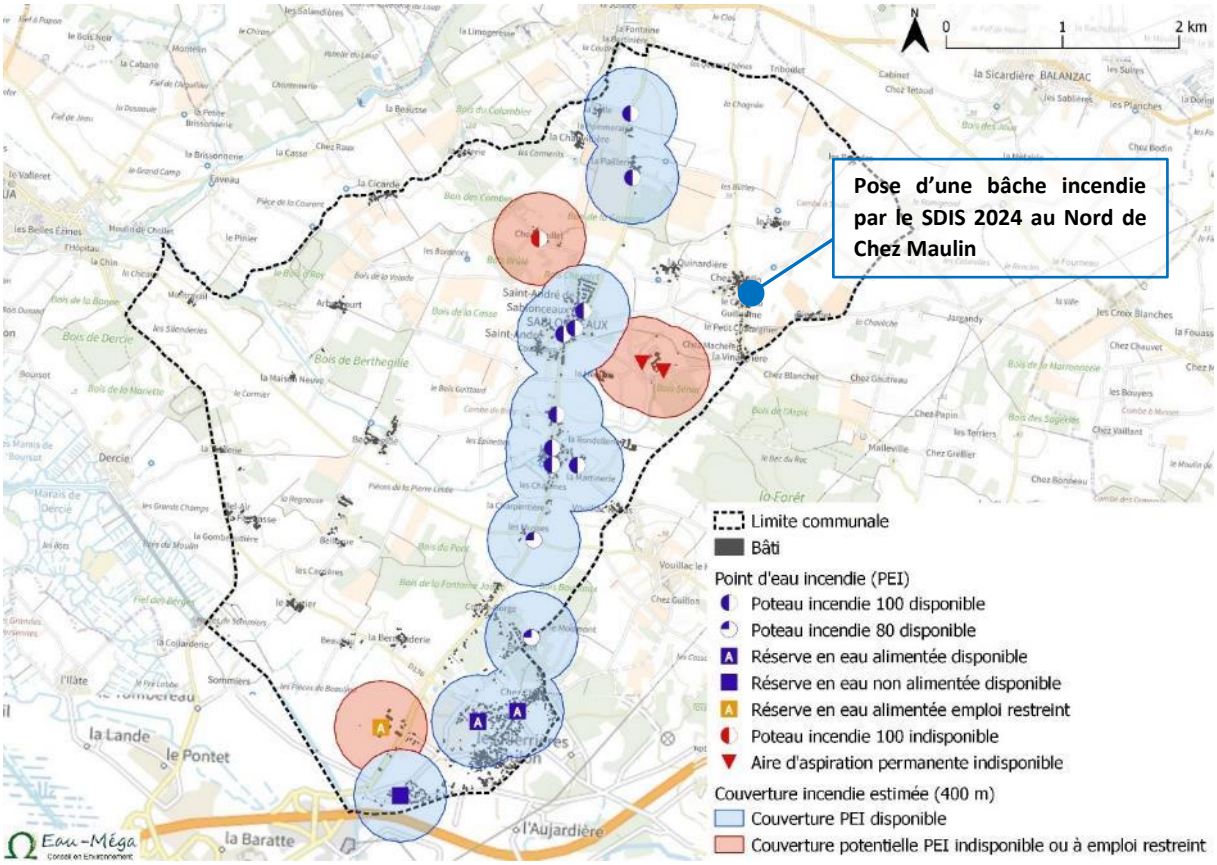
	Disponible	Emploi restreint	Indisponible	Total
Aire d'aspiration permanente			2	2
Poteau incendie 100	9		1	10
Poteau incendie 80	2			2
Réserve en eau alimentée	2	1		3
Réserve en eau non alimentée	1			1
Total	14	1	3	18

Nombre de points d'eau incendie sur la commune

La distance au PEI exigée par la réglementation varie selon le type de risque, la taille des bâtiments, la densité de l'urbanisation, etc. À Sablonceaux, les habitations sont généralement isolées et comportent au maximum un étage sur rez-de-chaussée. Le risque courant, dont l'occurrence est la plus élevée, exige que ce type d'habitations se trouve dans un périmètre inférieur à 400 mètres d'un PEI. **À noter que cette distance varie au cas par cas. Tout aménagement doit se conformer aux dispositions inscrites dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie**. Concernant le risque particulier, chaque cas est dimensionné en se rapportant à des règles spécifiques.

Aussi, la carte qui suit localise les différents types de PEI et délimite une couverture incendie de 400 mètres autour des dispositifs fonctionnels, à titre indicatif, permettant d'estimer la protection incendie contre le risque courant.

NB : La commune de Sablonceaux a programmé l'installation d'une bâche incendie au Nord de Chez Maulin, afin d'assurer la protection de l'enveloppe bâtie contre les incendies. Le dispositif a été installé et validé par le SDIS en 2024.



Carte des points d'eau incendie

VI.6. La collecte et le traitement des déchets

Source : PCAET de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Le service public de gestion de déchets ménagers et assimilés (collecte en porte à porte et en apport volontaire, déchèteries) est assuré par la CARA. Le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés « après tri » est une compétence déléguée au Syndicat Intercommunautaire du Littoral (SIL), créé par arrêté préfectoral du 30 décembre 2004.
Les collectes en porte à porte des ordures ménagères, emballages recyclables ainsi que la collecte des colonnes à verre sont assurées en prestation de service (PAPREC-Centre d'exploitation de Royan). La collecte en porte à porte des cartons des commerçants est assurée par IEPR (Initiative Emploi en Pays Royannais), structure d'insertion professionnelle.

- **Les ordures ménagères**

À Sablonceaux, la collecte des ordures ménagères s'effectue en porte à porte **une fois par semaine**, chaque mercredi.

Evolution des tonnages à l'échelle de la CARA :

En 2019, 29 288 tonnes d'ordures ménagères ont été collectées. Le tonnage d'ordures ménagères collectées sur le territoire n'est pas homogène sur l'ensemble de l'année. Un pic est constaté durant les mois de juillet et d'août.
En 10 ans, le tonnage a baissé de 3 216 tonnes (-10%). Depuis 2010, le tonnage moyen s'équilibre autour des 30 000 tonnes annuelles.
Tous producteurs confondus (ménages, professionnels et établissements d'hôtellerie de plein air, gens du voyage), le ratio de collecte des ordures ménagères atteint 355,9 kg/habitant.
À titre de comparaison, le ratio de collecte départemental est de 283 kg/hab. et de 246,6 kg/hab. pour la région Nouvelle-Aquitaine.

- **Les déchets recyclables**

Les déchets à recycler de la commune sont collectés en porte à porte **un vendredi sur deux**. En complément, plusieurs containers sont répartis sur le territoire intercommunal pour le ramassage du verre et des textiles.

Evolution des tonnages à l'échelle de la CARA :

Le volume de déchets recyclables collectés est globalement stable depuis 2007 et autour de 6 425 tonnes par an. Le ratio de collecte des déchets recyclables est de 78,1 kg/hab.

- **Les déchets verts**

Seules 15 communes de l'intercommunalité sont concernées par la collecte des déchets verts en porte à porte. **Les déchets verts ne sont pas collectés sur la commune de Sablonceaux et doivent donc être déposés en déchèterie.**

- **Les déchèteries**

7 déchèteries sont mises à disposition pour les communes de l'agglomération. La plus proche de Sablonceaux se localise à Saujon.

- **Le traitement des déchets**

Le Syndicat Intercommunautaire du Littoral (SIL), créé en 2005, a pour mission de **traiter et valoriser les déchets ménagers** résiduels de près de 200 000 habitants, soit près du 1/3 de la population de Charente-Maritime. Le SIL, dont le siège est à Rochefort-sur-mer, englobe les estuaires de la Gironde et de la Charente, regroupe 4 collectivités territoriales partenaires :
- La communauté d'agglomération Rochefort Océan ;
- La communauté d'agglomération de Royan Atlantique ;
- La communauté de communes de l'Ile d'Oléron ;
- La communauté de communes du bassin de Marennes.

Environ **20% des ordures ménagères collectées sont incinérées** à l'unité de valorisation énergétique d'Echillais. **Les 80% restants sont enfouis** dans l'installation de stockage de déchets non dangereux située sur la commune de Clérac. **Les déchets recyclables sont également amenés à Clérac dans un centre de tri. Les déchets verts sont broyés** sur la plateforme de Grézac et distribués à 13 agriculteurs dans le cadre de l'engagement du Cerce d'Echange de Machines et d'Entraide de la Seudre.
L'unité d'incinération d'Echillais arrivant à sa capacité maximale de traitement, **des travaux ont été engagé en 2015 afin de créer un centre de valorisation multi filières des déchets**, associant tri mécanique, un traitement pour transformer les déchets organiques en compost, et un traitement thermique pour transformer les déchets résiduels en énergie.

- **Les déchets du BTP**

Sur le territoire, seule la **déchèterie de Saint-Sulpice-de-Royan** est dédiée aux professionnels et accepte les déchets inertes du BTP. En revanche, la CARA compte **2 plateformes de recyclage** (concassage, traitement aux liants hydrauliques et/ou de chaux, enrobage) sur les communes de Sablonceaux et de Grézac, **2 carrières** autorisées au remblayage avec des déchets inertes sur les communes de Grézac et Le Chay et **1 installation de stockage de déchets inertes** localisée sur la commune de Sablonceaux.

VI.7. Le développement des énergies vertes / renouvelables

VI.7.1. Etat des lieux

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont estimées à 381 kt eq CO_2. Les principaux émetteurs sont les transports (46%), suivi par le résidentiel (26%) et l'agriculture (14%). 56% des émissions de GES sont issues de l'utilisation des produits pétroliers. *(Source : diagnostic du PCAET de la CARA)*

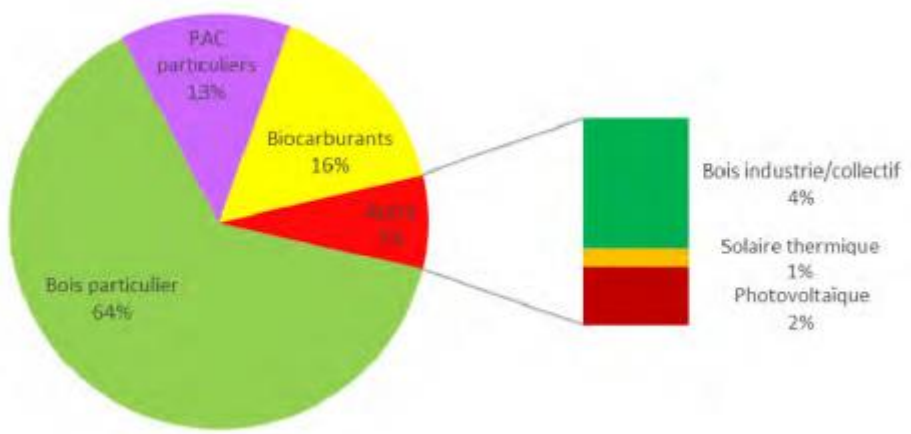
Dans un contexte de lutte contre le changement climatique, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV) renforce le rôle des intercommunalités et les nomme coordinateurs de la transition énergétique. Elle fixe comme objectifs nationaux à l'horizon 2030 :
- La réduction de 40 % des émissions de GES par rapport à 1990 ;
- La réduction de 20 % de la consommation énergétique finale par rapport à 2012 ;
- 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie.

Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire :
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- l'adaptation au changement climatique
- la sobriété énergétique
- la qualité de l'air
- le développement des énergies renouvelables

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a approuvé son nouveau Plan Climat Air Énergie Territorial par délibération du Conseil communautaire du 19 octobre 2023.

Le diagnostic du PCAET dresse un bilan de la production d'énergie renouvelable et du potentiel de développement sur le territoire de la CARA. Cet état des lieux est réalisé avec les données issues du profil EGES du territoire réalisé par l'AREC en 2018.

La production d'énergie renouvelable s'élève à 266 GWh pour l'année 2016. En ramenant cette valeur à la consommation énergétique, on obtient **une indépendance énergétique de 16,5%.**



Répartition en % de la production d'énergie renouvelable en 2016 sur la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Avec 181 GWh, **le bois reste la principale source d'énergie renouvelable sur le territoire de la CARA**. Le bois fourni 68% de l'énergie consommée sur le territoire. Ensuite, **les biocarburants sont la deuxième source d'énergie renouvelable exploitée** avec une production de 42 GWh.
Ainsi, sur le territoire de la CARA en 2016, pour la production de chaleur et froid, il y avait :

- 610 installations solaires thermiques ;
- 5964 installations individuelles pour le bois énergie (cheminées, poêles, inserts et chaudières) ;
- 640 installations bois énergies collectives ou industrielles ;
- 211 installations de production de chaleur via la géothermie ;
- 1635 pompes à chaleur installées ;

En ce qui concerne la production d'électricité, il y avait 759 installations photovoltaïques.

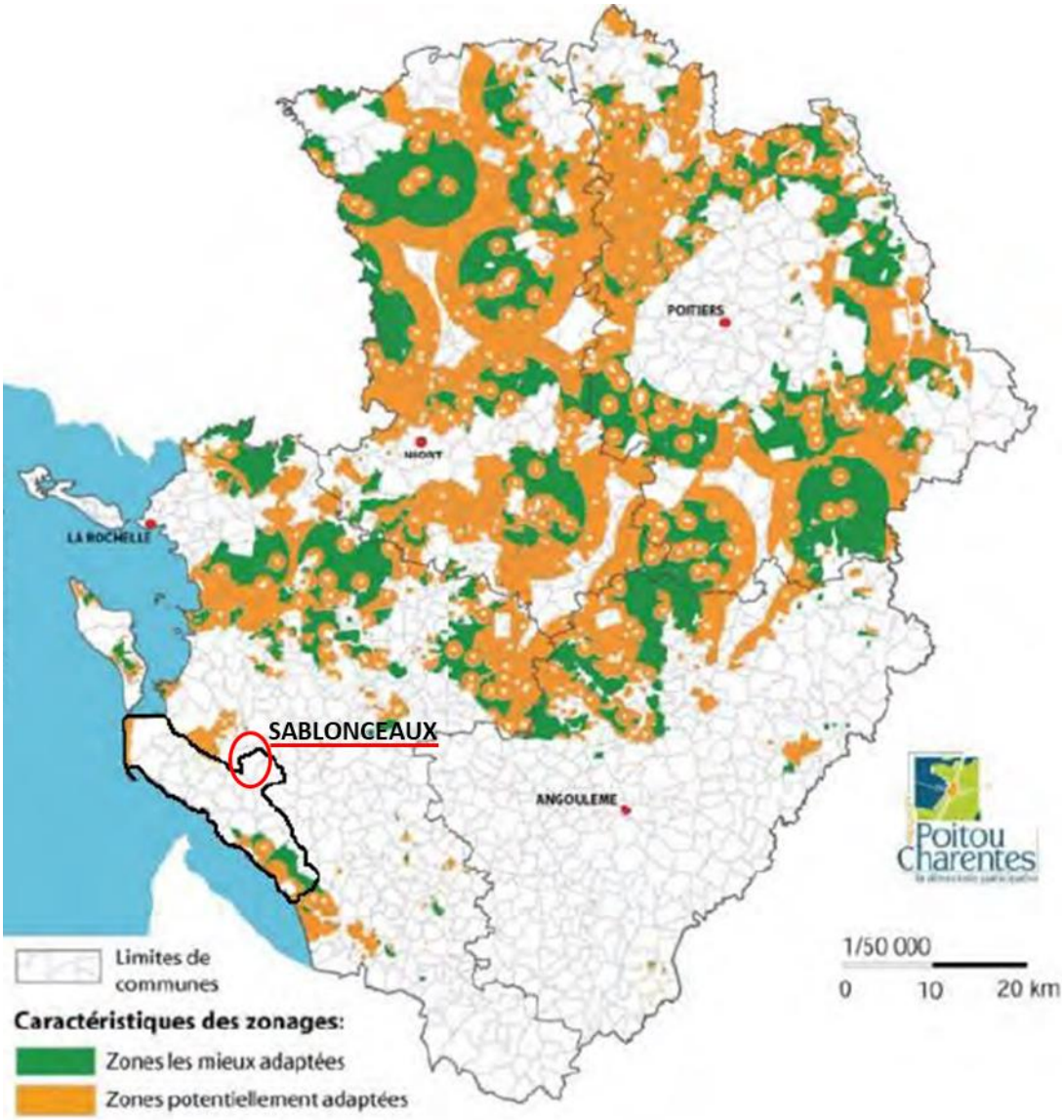
Au total, **la production d'énergies renouvelables sur le territoire permet d'éviter 80 ktCO2e d'émissions de GES en 2016**, en intégrant le bois énergie pour les particuliers.

VI.7.2. Potentiel de développement

Le diagnostic du PCAET explore les potentiels théoriques de production supplémentaire à l'horizon 2030. **Les potentiels de développement les plus importants (encore non-exploités) sont :**

- **Le solaire photovoltaïque avec 320 GWh/an ;**
- **Le bois énergie avec 148 GWh/an ;**
- **Le solaire thermique avec 109 GWh/an.**

Concernant **le potentiel de développement de l'éolien**, le PCAET rappelle qu'aucune étude n'est réalisée à l'échelle de la CARA. Le document reprend les zones favorables au développement de ce type d'énergie issues du Schéma Régional Eolien réalisé à l'échelle de l'ex-Région Poitou-Charentes en 2006. Sur la CARA, les zones favorables se situent en frange ouest et au sud-est du territoire. Le territoire de Sablonceaux n'est pas décrit comme étant propice au développement de l'éolien.



Carte des zones les mieux adaptées et potentiellement adaptées au développement de l'éolien en Poitou-Charentes (Source : PCAET, d'après le Schéma Régional Eolien Poitou-Charentes 2006)

Concernant **le potentiel de développement de la méthanisation**, aucune étude n'est réalisée à l'échelle de la CARA. Le PCAET s'appuie sur une étude réalisée par AGRESTE en 2014 sur le territoire de l'ex-Région Poitou-Charentes. Sur le territoire de la CARA, le potentiel est modéré, avoisinant les 80 GWh/an de production.

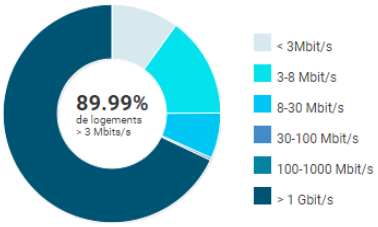
VI.8. La desserte numérique

Les fournisseurs d'accès

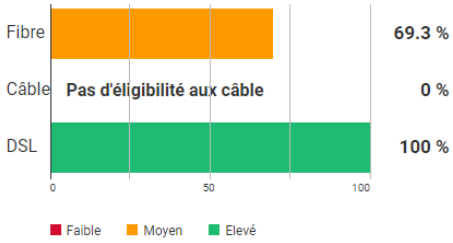
Les offres fibre des opérateurs Orange, Sosh, Free, SFR, RED by SFR et Bouygues Telecom sont commercialisées sur la commune.

En revanche, le fournisseur d'accès OVH Telecom ne propose pas encore la fibre à Sablonceaux et commercialise uniquement des box ADSL.

Taux des habitations éligibles en fonction du débit à Sablonceaux



Taux d'éligibilité des logements par technologie à Sablonceaux



A Sablonceaux, il y a encore 10% des habitants qui ont des difficultés d'accès à internet.

68.34% des logements Sablonçonnais ont accès au Très Haut Débit dont 67.99% qui ont accès à un débit potentiel de + de 1Gbit/s.

Le haut débit (entre 8 et 30Mbit/s) concerne 7% des 1 412 Sablonçonnais.

Les logements Sablonçonnais sont 69.3% à pouvoir bénéficier d'un accès à la fibre optique.
La technologie DSL **(**ADSL ou VDSL**)** est présente sur la totalité de la commune.

Depuis 2015**, le** déploiement de la fibre optique **a permis** de donner accès à des débits supérieurs à 100Mbit/s à 69.3% de logements en plus à Sablonceaux, soit 979 nouveaux habitants connectés à la fibre.
La fibre est déployée par Charente-Maritime Très Haut Débit (CMTD). C'est un réseau d'initiative publique (RIP) dont l'exploitation est confiée à Orange.
Avec 585 locaux raccordables à la fibre au 4ème trimestre 2022, le taux d'éligibilité fibre atteint 69.3%.

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RESEAUX

SYNTHESE

► **Le réseau d'eau potable**

- La commune de Sablonceaux n'est incluse dans **aucun périmètre de captage d'eau potable**.
- Le contrôle sanitaire réglementaire a montré que l'eau distribuée sur la commune est **conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés**.
- **Aucun problème d'approvisionnement** en eau potable n'est connu sur la commune.

► **L'assainissement collectif**

- La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique dispose d'un **Schéma directeur d'assainissement des eaux usées**.
- La commune de Sablonceaux est équipée de **3 stations de traitement conformes aux normes de qualité** et dispose d'un **zonage d'assainissement collectif**. Il est envisagé une extension de la station d'épuration de Saint-André.
- **47% des abonnés** sur la commune sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.

► **L'assainissement non-collectif**

- Le bilan technique 2021 du service assainissement de la CARA recense 357 dispositifs d'ANC sur la commune de Sablonceaux, ce qui correspond à **53% des abonnés** à l'assainissement.
- Les secteurs déjà urbanisés se situent principalement sur des **sols favorables à l'assainissement non-collectif, à l'exception du sud de la commune**, qui repose sur des sols peu favorables à défavorables.

► **La gestion des eaux pluviales**

- La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique **a adopté son Schéma directeur de gestion des eaux pluviales par délibération du 27 janvier 2023**. Il a été rendu opposable aux tiers par **arrêté du 8 févier 2023**.
- Le schéma directeur de la CARA identifie les **principaux secteurs à enjeux** présentant une vulnérabilité vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales. Le document établit des règles visant l'aménagement optimal de ces secteurs et privilégiant prioritairement l'infiltration intégrale des eaux pluviales.
- Les données du schéma directeur ont été reprises, complétées et affinées de la connaissance des élus et des analyses des bureaux d'études. Elles mettent notamment en évidence le rôle de La Course de Sablonceaux, qui représente un potentiel stratégique dans la gestion des eaux pluviales.

► **La défense incendie**

- La commune est équipée de **18 points d'eau incendie**, dont 14 sont disponibles, 3 sont indisponibles et un est à emploi restreint.
- **Certains secteurs urbanisés ne sont pas couverts par la défense incendie**, notamment Chez Maulin et quelques hameaux.

► **La collecte et le traitement des déchets**

- Le service public de gestion de déchets ménagers et assimilés (collecte en porte à porte et en apport volontaire, déchèteries) est assuré par la CARA.
- Concernant le traitement des déchets, l'unité d'incinération d'Echillais arrivant à sa capacité maximale de traitement, des travaux ont été engagé en 2015 afin de créer un centre de valorisation multi filières des déchets.
- **Une plateforme de recyclage et une installation de stockage de déchets inertes dédiées aux déchets du BTP** sont implantées sur la commune de Sablonceaux.

► **Le développement des énergies vertes / renouvelables**

- Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 octobre 2023.
- À l'échelle du territoire intercommunal, la production d'énergie renouvelable s'élève à 266 GWh pour l'année 2016, ce qui correspond à une **indépendance énergétique de 16,5%** (pour un objectif national fixé à 32%).
- **Le bois est la principale source d'énergie renouvelable** sur le territoire de la CARA, **suivis des biocarburants**.
- Les **potentiels de développement** les plus important sur le territoire de l'intercommunalité sont : **le solaire photovoltaïque, le bois énergie, le solaire thermique**.

► **La desserte numérique**

A Sablonceaux, il y a encore 10% des habitants qui ont des difficultés d'accès à internet.
68.34% des logements Sablonçonnais ont accès au Très Haut Débit dont 67.99% qui ont accès à un débit potentiel de + de 1Gbit/s.

ORIENTATIONS GENERALES

INTEGRER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET LA CAPACITE DES RESEAUX

- **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 possiblités 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

- **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

VII. Documents et programmes de portée supérieure et servitudes d'utilité publique

VII.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification territoriale institué par la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) promulguée le 7 août 2015. Elaboré par chaque Région, le SRADDET encadre les orientations des stratégies et des actions opérationnelles des collectivités territoriales vers un aménagement plus durable, à travers notamment les futurs documents de planification que celles-ci élaboreront.

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. La modification n°1 a été adoptée le 14 octobre 2024. Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents locaux d'urbanisme : SCoT, PLU… Ils sont listés ci-dessous.

ORIENTATION 1 – UNE NOUVELLE-AQUITAINE DYNAMIQUE, DES TERRITOIRES ATTRACTIFS, CREATEURS D'ACTIVITES ET D'EMPLOIS
Objectif stratégique 1.1 : Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles
Objectif stratégique 1.2 : Développer l'économie circulaire
Objectif stratégique 1.3 : Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter
Objectif stratégique 1.4 : Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée
Objectif stratégique 1.5 : Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde
ORIENTATION 2 - UNE NOUVELLE AQUITAINE AUDACIEUSE, DES TERRITOIRES INNOVANTS FACE AUX DEFIS DEMOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX
Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat
Objectif stratégique 2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau
Objectif stratégique 2.3 : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain
Objectif stratégique 2.4 : Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation
Objectif stratégique 2.5 : Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique
ORIENTATION 3 - UNE NOUVELLE AQUITAINE SOLIDAIRE, UNE REGION ET DES TERRITOIRES UNIS POUR LE BIEN-VIVRE DE TOUS
Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux
Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs
Objectif stratégique 3.3 : Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité
Objectif stratégique 3.4 : Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages

Objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine

VII.2. Schéma de Cohérence territoriale – SCOT CARA

Le SCoT a été approuvé par délibération du 18 décembre 2024, devenu exécutoire le 25 mars 2025.

Le Conseil communautaire a décidé par délibération 27 mai 2016 de réviser le SCoT de 2007 pour :

- Intégrer les nouvelles dispositions règlementaires, notamment issues de la loi Engagement National pour l'Environnement, dite loi "Grenelle 2" ainsi que les orientations de sobriété foncière de la loi Climat et Résilience
- Prendre en compte les enjeux territoriaux actualisés pour fonder le projet de territoire, notamment pour répondre à la croissance attendue de population, dans une perspective de développement durable et équilibré du territoire
- Approfondir et intégrer au SCoT les dispositions de la loi Littoral pour faciliter son application à l'échelle locale.

Extrait SCOT, note explicative :

Les choix dans le PADD et le DOO sont justifiés par rapport aux principaux enjeux du territoire, à savoir en matière :

- **Des grands équilibres territoriaux** :
  Le SCoT fait le choix de conforter l'armature urbaine actuelle en favorisant le développement de la mixité sociale, **le réinvestissement des centres-villes et centre-bourgs**, la complémentarité nord/sud, littoral/rétro-littoral afin d'assurer la solidarité entre les territoires. Grâce à cette organisation spatiale, le SCoT cherche à améliorer la cohérence entre la localisation de l'emploi et de l'habitat, des commerces et des services, de l'urbanisme et les déplacements, pour réduire les inégalités sociales et territoriales en matière de mobilité, d'accès aux logements, aux services et aux emplois.

- **De gestion économe des espaces** :
  Dans la perspective d'accueil de nouvelles populations et de développement du territoire, l'enjeu de maîtrise de la consommation d'espace demeure central. Dans la poursuite des objectifs du SCoT de préserver les espaces agricoles, socles de l'un des piliers économiques du territoire, le SCoT cherche à réduire de manière significative la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la CARA et de densifier davantage les espaces urbanisés ou déjà artificialisés. Elle s'inscrit dans une démarche de sobriété aussi bien pour l'habitat que pour répondre aux besoins des habitants (développement économiques, commerces et services). Parallèlement à l'intensification et compacité attendue dans les formes urbaines qui seront produites sur le territoire de la CARA, le SCoT favorise l'optimisation de l'existant et des modes de faire pour promouvoir un urbanisme plus qualitatif, économe en énergie et utilisation des ressources, pour le bien-être des habitants (nature en ville, espace commun…)

- **D'habitat** :
  Le diagnostic souligne une répartition particulièrement déséquilibrée de l'offre de logements sur le territoire et montre que **la CARA doit répondre aux besoins liés à l'évolution du profil de la population** de l'agglomération (décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, familles monoparentales, mobilité des jeunes actifs, …) en renforçant la production de logement habités toute l'année, la part du locatif, les petits logements et en introduisant une offre en logements adaptés en termes financiers et d'accessibilité. Le SCoT favorise ainsi le développement de formes urbaines alternatives, diversifiant l'offre résidentielle sur la CARA (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, petit collectif…).

- **D'énergie :**
  Le SCoT affirme le choix de mobiliser le potentiel du territoire pour favoriser la production d'énergies renouvelables (solaire, bois, …) et de travailler sur la sobriété énergétique pour préserver les ressources.

- **D'accessibilité et desserte du territoire** :
  Le SCoT a fait le choix de la connexion du territoire avec le reste de l'espace régional et national pour l'attractivité économique et résidentielle du territoire, en améliorant notamment la desserte ferroviaire et routière.

- **Des mobilité**s :
  Le diagnostic illustre le fait que la voiture individuelle constitue encore aujourd'hui le moyen de transport le plus utilisé dans les déplacements à l'intérieur de la CARA. Cet usage engendre de multiples impacts, facilitant notamment l'étalement urbain, la périurbanisation, etc. Les orientations du SCoT visent à **répondre aux besoins de mobilité de la population tout en favorisant le déploiement des réseaux de transports en commun** et en encourageant les déplacements notamment ceux du quotidien par des modes actifs (vélo et marche).

- **Des équipements** :
  Le diagnostic met en avant que le territoire de la CARA propose un bon niveau d'équipements mais qui restent des équipements à l'échelle communale. Avec l'ambition d'accueillir 10 000 habitants supplémentaires, le SCoT prévoit

d'avoir un niveau d'équipements d'une agglomération de plus de 90 000 habitants. L'objectif est de diversifier l'offre tout au long de l'année afin de répondre aux besoins à tout âge. Le SCoT insiste aussi sur la volonté d'avoir des réseaux numériques performants comme facteur d'attractivité et de compétitivité pour les entreprises et les services basés sur les technologies de l'information et de la communication.

- **D'économie et de commerce** :
  Le SCoT privilégie la **requalification des zones d'activités existantes** avant d'ouvrir de nouvelles zones d'urbanisation, vise l'amélioration de la qualité des aménagements commerciaux, un rééquilibrage centre/périphérie et polarise l'accompagnement et le développement entrepreneurial.

- **Des activités agricoles et aquacoles** :
  Le diagnostic montre que **l'activité agricole constitue l'une des activités économiques piliers** de la CARA. Occupant 54% de l'espace en 2020, la surface agricole utile est le support de plus de 400 exploitations sur la CARA. Le SCoT protège durablement les terres agricoles et les activités aquacoles qui représentent le socle de l'un des piliers économiques du territoire, qui en fait sa renommée internationale (Pineau et Cognac des Charentes, huîtres Marennes-Oléron).

- **Des activités de loisirs et de pleine nature :**
  Le SCoT confirme la volonté de la CARA d'améliorer la qualité de vie des habitants en étant en adéquation avec les atouts du territoire (affirmer la place du nautisme, aménagement durable des stations balnéaires, …)

- **De tourisme :**
  Le SCoT confirme le souhait de la CARA de **redynamiser l'économie touristique avec une montée en gamme de l'offre et le prolongement de la saison.**

L'évaluation environnementale et articulation du SCoT avec les autres documents, plans et programmes expose tout d'abord la méthodologie utilisée pour mener l'évaluation environnementale lors de la révision du SCoT. Elle explique les raisons qui justifient le choix opéré pour établir le PADD et le DOO par rapport aux objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, européen ou national. Elle se concentre plus particulièrement sur les prescriptions du DOO en proposant une lecture thématique (reprise des rubriques de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)).

Le PADD du SCOT

Le PADD correspond à la partie "politique" du SCoT.
Le projet de territoire se façonne autour de trois notions clés : équilibre, cohérence et anticipation.
Il s'agit de trouver l'équilibre entre le développement et l'urbanisation tout en protégeant les ressources naturelles dont nous disposons, harmoniser les multiples politiques publiques mises en oeuvre afin d'atteindre un objectif commun et enfin préparer l'avenir du territoire avec 10 000 habitants supplémentaires attendus en 2040, en anticipant les transitions démographiques, économiques et environnementales.

Trois grands objectifs ont été retenus par les élus de la CARA :

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

1-Maitriser l'attractivité du territoire : il s'agit de modérer l'accroissement de la population afin de rester en accord avec les capacités d'accueil du territoire et de favoriser un rajeunissement de la population pour un territoire vivant toute l'année.

2- **Maitriser la consommation foncière tout en initiant une démarche plus qualitative d'aménagement du territoire : reconstruire la ville sur la ville/le village sur le village et améliorer le cadre de vie de tous.**

- En travaillant les complémentarités Nord/Sud et en développant l'axe Royan/Saujon/Saintes;
- **En réinvestissant tous les centres-villes et centres-bourgs;**
- En Sécurisant et valorisant le cadre de vie des habitants.

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

- Habitat : diversifier l'offre afin de permettre aux personnes qui travaillent sur le territoire d'y vivre.
- Commerces, services et équipements : Développer une offre de proximité prioritairement dans les centres-villes et centres-bourgs, améliorer l'offre en services et équipements sur toute l'année.

- Mobilités : permettre à chacun de choisir le mode de déplacement le plus approprié à ses déplacements tout en essayant de réduire l'usage de la voiture et faciliter l'accès au territoire. => L'ambition du territoire est de rapprocher les habitants de leur emploi et lieux de vie quotidienne (des commerces, services et équipement) et ainsi de réduire la dépendance à la voiture.

Objectif 2. La CARA un territoire attractif et rayonnant
Transition économique
L'ambition de la CARA est de développer une économie moins saisonnière et plus sobre en matière de consommation d'espace naturel, agricole et forestier.

1- Valoriser les atouts du territoire pour les salariés et conforter la CARA comme acteur majeur et facilitateur auprès des porteurs de projets

2- Conforter le maillage existant des zones d'activités économiques et accompagner la montée en qualité de ces zones

3- Vers une économie résiliente : transition de l'économie touristique et présentielle, traditionnellement motrices de l'économie de la CARA, et diversification 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
- Maitriser le développement de l'activité commerciale en périphérie et améliorer la lisibilité de cette activité dans les zones;
- Accompagner le développement du commerce numérique et serviciel.

Objectif 3. La CARA, un territoire responsable envers les générations actuelles et futures
Transition écologique, énergétique et climatique
L'ambition de la CARA 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
- Principalement la ressource en eau. Il s'agit également de favoriser sa réutilisation.
- Favoriser la valorisation des ressources du sous-sol et le réemploi des matériaux.

2- Préserver et mettre en valeur la biodiversité

- Protéger les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques qui les relient (trame vertes, bleues et noires)
- Préserver la mosaïque d'éco-paysages : les milieux littoraux, les zones humides et leurs lisières, les marais périurbains, les milieux forestiers les pelouses sèches, les milieux bocagers…
- Favoriser le retour de la nature en ville

3- Préserver et valoriser le cadre naturel et patrimonial
- Préserver les grands ensembles paysagers
- Concevoir un paysage urbain plus qualitatif
- Préserver le patrimoine bâti et protéger les éléments remarquables
- Préserver les points de vue, panoramas et entrées de ville.

4- Renforcer les actions en faveur de la transition énergétique, en route vers un territoire à bas carbone et une trajectoire zéro déchets. Il s'agit de mettre en oeuvre localement de la stratégie énergétique défini par le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) :

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

LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS (DOO)

Le DOO définit et prescrit les principes d'organisation générale de l'espace et les grands équilibres entre milieux naturels (limitation de la périurbanisation, création de coupures vertes et protection de zones agricoles) et urbains (densification du tissu urbain, mise en valeur des entrées de ville, desserte par les transports en communs).

Le DOO du SCoT de la CARA est organisé en trois parties :

- 1ère partie : « les grands équilibres territoriaux et l'organisation spatiale du territoire de la CARA » ;
- 2ème partie : « les orientations des politiques publiques d'aménagement » ;
- 3ème partie : « les orientations d'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ».

Il appartient au PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu de délimiter chaque objectif prescrit à son échelle.

VOIR CHAPITRE VII-COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

VII.3. Programme Local de l'Habitat (PLH) – projet arrêté le 25/03/2025

Extraits PLH (2025)

La communauté d'agglomération Royan Atlantique s'engage dans la réalisation de son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH), en cohérence avec les principes de mixité sociale, afin de poursuivre la réflexion et la politique menées en matière d'habitat, et de se doter d'un outil qui répondra au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs. L'objectif de ce deuxième PLH est de favoriser le développement d'une offre de logement adaptée, qui répond aux besoins de la population, de par sa localisation et ses caractéristiques.

Le diagnostic s'appuie sur :

- le traitement de données statistiques, issues d'un grand nombre de sources, avec prise en compte du découpage de la CARA selon les bassins de vie retenus dans le Schéma de Cohérence Territoriale (Bassin de vie de Royan, Bassin de vie de Saujon, Bassin de vie de Cozes / Mortagne sur Gironde et Bassin de vie de la presqu'île d'Arvert) et l'armature urbaine du Schéma de Cohérence territoriale et de référents dont les échelons départementaux, régionaux et nationaux,
- le produit des rencontres avec les élus des communes et avec les professionnels du domaine du logement et de l'hébergement, lors des différentes rencontres qui ont été organisées.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et des nouveaux ménages accueillis dans un contexte de forte croissance démographique, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logement équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant.

Ce document va permettre au territoire de bâtir sa stratégie en matière de politique de l'habitat pour les 6 prochaines années.

Le PLH 2025-2030 en cours d'étude, arrêté le 25 mars 2025, a pour objectif de renforcer la gouvernance et **d'établir une stratégie en matière d'habitat et de foncier** portée par la CARA, en lien avec les communes et les partenaires. Pour ce faire, la politique habitat de la CARA s'organise autour de **5 orientations majeures :**



Orientation 1 : Construire la gouvernance de la politique de l'habitat en lien avec les communes et les partenaires

Action 1 : Suivre, piloter et animer le PLH

- Bilans annuels et un bilan à mi-parcours (3 ans) permettant d'ajuster les actions
- Communication auprès des habitants sur les actions mises en œuvre
- Poursuivre le partenariat avec les bailleurs sociaux dans le cadre de la CIA, et mettre en œuvre les orientations de la CIL, et du PPGDID

Action 2: Mettre en place les outils d'observation de l'Habitat et du Foncier en lien avec la politique locale de l'habitat

- Organiser et coordonner l'alimentation des observatoires de l'habitat et du foncier
- Avoir un suivi dynamique pour connaître les besoins en logement, l'offre, suivre le marché immobilier et les parcours résidentiels des habitants

Action 3: Mobiliser les outils permettant de maîtriser le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques

- Informer et accompagner les communes sur les outils à mobiliser
- Limiter le nombre de meublés touristiques pour privilégier les locations longue durée et favoriser une maîtrise urbaine publique

Orientation 2 : Proposer une offre nouvelle de logements répondant à la production maîtrisée pour répondre aux besoins des jeunes ménages en début de parcours résidentiel

Action 4 : Poursuivre le soutien à la production de logements aidés

- Poursuivre le soutien aux bailleurs sociaux avec le règlement d'intervention CARA et la mise en place de la garantie d'emprunts afin d'encourager la production sur le territoire
- Poursuivre la majoration de 1000€ pour la production de petites typologies de logements
- Travailler avec les acteurs de l'habitat sur l'image des logements sociaux, sur la mixité sociale, mais également en matière de qualité de l'environnement et d'aménité urbaine
- Porter une réflexion sur le dispositif de la bourse d'échange, chapoté par l'UR HLM, pour agir sur la sous-occupation du parc locatif social, et sur la suroccupation de certains logements pour les familles.
- Développer l'offre conventionnée privée dans les centres-anciens

Action 5 : Favoriser l'accession sociale à la propriété

- Poursuivre l'expérimentation du BRS sur le territoire, déjà développé sur plusieurs communes afin de développer une offre en accession abordable
- Développer de l'offre en PSLA et accompagner les ventes par les bailleurs de logements sociaux
- Porter une réflexion sur un label de territoire, en travaillant avec les agences immobilières et établissements bancaires afin de prioriser les accédants qui travaillent sur le territoire, avec une optique de loger les jeunes ménages, et non d'accueillir uniquement des personnes retraitées

Orientation 3 : Mettre en place des leviers d'interventions sur le parc existant adaptés aux spécificités locales

Action 6 : Poursuivre l'intervention en faveur de la rénovation énergétique pour réhabiliter et encadrer l'évolution du parc ancien

- Poursuivre les actions de CARA RENOV' sur le sujet de la rénovation énergétique
- Accompagner les communes dans leurs actions de repérage et de lutte contre l'habitat indigne
- Programmer une stratégie de communication systématisée par les communes
- Accompagner les propriétaires occupants ou bailleurs dans leurs volontés de réaliser des travaux de rénovation énergétique ou des travaux lourds dans le cadre du dispositif opérationnel du Pacte territorial
- Accompagner une démarche de valorisation du patrimoine pour préserver l'identité des communes (charte architecturale)

Action 7 : Renforcer l'accompagnement des propriétaires via la création d'une maison de l'habitat

- Faciliter les démarches des usagers pour se loger ou mieux se loger, en regroupant via un guichet unique les acteurs spécialisés dans l'information et le conseil dans les domaines du logement, du patrimoine, de l'habitat durable et de l'énergie (CARA RENOV', ADIL, CAUE..)
- Communiquer et de sensibiliser les propriétaires via un guichet unique, un conseil neutre et indépendant
- Faire la promotion des matériaux écologiques, en particulier « bio sourcés »
- Sécuriser les personnes vulnérables (Histologe, Zéro Logement vacant, permanence partenaires..)

Action 8 : Engager un travail de repérage des biens vacants dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs

- Effectuer un état des lieux exhaustif des biens vacants à l'échelle des centres-bourgs
- Mobiliser les outils numériques comme la plateforme *Zéro Logement Vacant* pour identifier et localiser les biens vacants notamment dans le cadre de l'observatoire de l'habitat
- Communiquer sur les dispositifs d'aides en place via la maison de l'habitat
- Mettre en œuvre des projets pilotes, en identifiant 2 à 3 communes prioritaires pour tester des projets de réhabilitation en densification

Orientation 4 : Répondre aux besoins des publics spécifiques et poursuivre les actions d'accompagnements déjà en place

Action 9 : Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie

- Favoriser les attributions et mutations pour les séniors dans un logement plus adapté à travers la CIL et sa politique d'attribution
- Via l'observatoire de l'Habitat du PLH, recenser l'offre de logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap dans le parc public et privé
- Poursuivre les dispositifs d'accompagnement à l'amélioration du logement privé pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap, à travers le Pacte territorial pour favoriser le maintien à domicile des seniors

Action 10: Répondre aux besoins en logement des étudiants et jeunes et favoriser les expérimentations d'habitat alternatif pour répondre aux nouveaux modes d'habiter

- Poursuivre les dispositifs d'accompagnement des jeunes vers et dans le logement notamment avec la mission locale
- Favoriser les dispositifs d'hébergements (mécanisme location meublée jeunes actifs, résidence sociale étudiants, Résidence Hôtelière à Vocation Sociale, ...)
- Mener une étude sur les possibilités de colocations, occupation intergénérationnelle, habitat inclusif,...

Action 11: Répondre aux besoins en logement et en hébergement des saisonniers

- S'appuyer sur les résultats de l'étude en cours pour diversifier l'offre notamment sur une réflexion sur l'habitat léger ou démontable pour les publics saisonniers
- Poursuivre l'accompagnement des communes dans la rédaction des Conventions touristiques
- Poursuivre les initiatives d'accompagnements et de partenariat déjà en cours avec notamment la mission locale

Action 12 : Poursuivre le développement des possibilités d'accueil en hébergement et en offre d'urgence des publics défavorisées

- Veille sur l'offre d'hébergement d'urgence sur le territoire de la CARA en lien avec les partenaires
- Poursuivre l'accompagnement des actions des structures répondant aux appels à projets CARA
- Promouvoir les dispositifs d'accompagnement des locataires et de sécurisation des propriétaires notamment l'intermédiation locative (IML)

Action 13 : Poursuivre la réalisation des orientations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

- Poursuivre l'action de la CARA en matière d'accueil des gens du voyage avec ses partenaires de terrain
- Assurer la conformité de la CARA aux prescriptions du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2025-2031

Orientation 5 : Engager une stratégie foncière à l'échelle de l'agglomération

Action 14: Mettre en œuvre le PLH dans les documents locaux d'urbanisme pour accompagner les communes dans la mobilisation des outils fonciers et réglementaires

- Mettre en cohérence et intégrer les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme
- accompagner les PLU comme outil de développement du parc social et comme outil de maîtrise des résidences secondaires et des meublés touristiques
- Répondre aux objectifs de réduction de la consommation d'espace
- Mobiliser « les dents creuses » et foncier ou bâtis non affectés repérés dans le diagnostic foncier et le référentiel Etat/EPFNA
- Porter une réflexion avec les communes sur l'aménagement et leurs projets urbains, leurs fonciers prioritaires, et sur le renouvellement urbains (friches communales)

Action 15 : Améliorer la maîtrise foncière publique des opérations d'habitat

- Mettre en place les outils de l'urbanisme et mettre en cohérence le foncier avec la politique de l'habitat
- Anticiper sur les équipements structurants : écoles, voiries, réseaux...
- Accompagner la révision/élaboration des PLU

Le scénario de développement proposé

Compte tenu de dynamiques disparates à l'échelle de la CARA, le PLH propose un développement commun mais une approche différenciée selon les 4 niveaux d'armature identifiés.

	Population 2020	TMM 2020	Taux moyen d'évolution logements 2014-2020	Croissance population annuelle 2014-2020
CARA	*84 382*	*1.89*	*1.01%*	*0.50%*
Centralité	*31 794*	*1.70*	*0.79%*	*0.3%*
Pôle d'équilibre	*20 009*	*1.93*	*1.21%*	*0.5%*
Pôle de proximité	*19 451*	*2.05*	*1.34%*	*1%*
Communes rurales	*13 128*	*2.18*	*1.06%*	*0.6%*

Sablonceaux, constitutive de l'armature "communes rurales", s'inscrit dans la dynamique suivante :

- croissance démographique annuelle moyenne de 0,6 %/an
- évolution de logement de 1,06 %/an

Plusieurs scénarios ont été étudiés. Le scénario 3 « mixte pour équilibrer le confortement de l'armature urbaine et la dynamique des communes », qui prend en compte les réalités territoriales et les ambitions des communes, est retenu.

- Il valide un besoin en résidences principales à 746 par an, soit une production de 4476 logements sur les 6 ans du PLH
- Il projette une production d'environ 442 logements sur la période 2025/2030 sur l'ensemble des communes rurales (16 au total), dont Sablonceaux.
- Soit environ 10 % des logements à produire sur la CARA.

	Scénario 1 Maintien poids 2020	Scénario 2 Maintien part croissance 20014-2020	SCENARIO MIXTE
ARMATURE URBAINE CARA	**4 476**	**4 476**	4 476
1 - CENTRALITE	2 307	1 834	**2 071**
2 - EQUILIBRE	818	976	**897**
3 - PROXIMITE	921	1 211	**1 066**
4 - RURAL	430	454	**442**

Prise en compte de l'enjeu de reconquête de la vacance

La production de logements doit intégrer une part de réhabilitation/reconquête de logements vacants.

Proposition de répartition selon l'armature urbaine du SCOT :

Libellé géographique	AMBITION LOGEMENTS / COMMUNE	Objectifs de logements vacants	Objectifs de logements neufs à construire	Ratio Réhabilitation / Total logements
ARMATURE URBAINE CARA	4 476	450	**4026**	**10%**
1 - CENTRALITE	2071	0	2071	0%
2 - EQUILIBRE	897	224	673	25%
3 - PROXIMITE	1066	115	951	11%
4 - RURAL	442	111	332	25%

Sur les 442 logements à produire et à répartir sur l'ensemble des communes rurales, un objectif de reconquête et de valorisation de 111 logements actuellement vacants est inscrit au PLH.

Conclusion :
Sur 6 ans (2025 à 2030) :

- **Objectif de 442 logements à produire et à répartir sur les communes rurales de la CARA,**
  - **Dont 332 "neufs" : 55 par an sur les 16 communes rurales**
  - **Dont 111 par reconquête du parc vacant : 18 à 19/ an sur les 17 communes rurales**

Déclinaison par commune
La répartition des logements à produire est déclinée par commune.

→ **Sur Sablonceaux le nombre de logements total à produire est estimé à 24 sur la période 2025/2030.**

Communes	Armature urbaine	Population 2020	LLS manquants en 2022 (CMS)	Objectifs CMS 2022-2025 retenus (25% LLS Manquants)	LLS à produire sur le PLH 2025 (1/3 du triennal 2022-2025)	LLS à produire sur le PLH 2026-2030 (même taux que CMS 25%)	TOTAL LLS à produire sur le PLH 2025-2030	Total des logements à produire sur le PLH 2025-2030	Total logemenbts à Produire si LLS < 80% Total production
Royan	1 - CENTRALITE	18 638	1 711	427	142	712	854	1 068	1 068
Saint Georges de Didonne	2 - CENTRALITE	5 246	666	166	55	277	332	415	415
Saint Palais sur Mer	3 - CENTRALITE	3 920	575	143	48	238	286	358	358
Vaux sur Mer	4 - CENTRALITE	3 990	428	107	36	178	214	268	268
Saujon	2 - EQUILIBRE	7 200	722	180	60	300	360	450	450
La Tremblade	2 - EQUILIBRE	4 326	485	121	40	202	242	303	303
Arvert	2 - EQUILIBRE	3 672	430	108	21	180	201	252	252
Cozes	2 - EQUILIBRE	2 144					81	150	280
Étaules	2 - EQUILIBRE	2 667						130	
Saint-Sulpice-de-Royan	3 - PROXIMITE	3 328	293			50	50	120	769
Meschers-sur-Gironde	3 - PROXIMITE	3 131	466			186	48	120	
Breuillet	3 - PROXIMITE	3 031	384			115	52	130	
Médis	3 - PROXIMITE	3 011	406			122	48	120	
Les Mathes	3 - PROXIMITE	2 178						60	
Mortagne-sur-Gironde	3 - PROXIMITE	922						54	
Saint-Augustin	3 - PROXIMITE	1 421						80	
Semussac	3 - PROXIMITE	2 429						85	
Arces	4 - RURAL	745						14	308
Barzan	4 - RURAL	459						14	
Boutenac-Touvent	4 - RURAL	229						18	
Brie-sous-Mortagne	4 - RURAL	246						8	
Chaillevette	4 - RURAL	1 628						36	
Le Chay	4 - RURAL	798						14	
Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet	4 - RURAL	592						18	
Corme-Écluse	4 - RURAL	1 177						25	
L'Éguille	4 - RURAL	887						25	
Épargnes	4 - RURAL	880						20	
Floirac	4 - RURAL	433						15	
Grézac	4 - RURAL	943						20	
Mornac-sur-Seudre	4 - RURAL	859						22	
Sablonceaux	4 - RURAL	1 396						24	
Saint-Romain-de-Benet	4 - RURAL	1 760						30	
Talmont-sur-Gironde	4 - RURAL	96						5	

Logement aidés, accession sociale à la propriété

Le PLH 2025/2030 ne prévoit pas de production de logements sociaux sur la commune de Sablonceaux ni sur aucune des communes rurales (du SCOt et du PLH).
La production de logements sociaux est prioritairement ciblée sur les 7 communes de la CARA soumises à la loi SRU.

Toutefois dans une logique de densification de l'habitat et de mixité sociale la production de logements locatifs et locatifs sociaux dans les centre bourg est une piste à envisager notamment via a réhabilitation/adaptation d'immeubles vacants ou dégradés via les bailleurs sociaux, les commue ou investisseurs privés (en ANAH conventionné) *(orientation 2 action 4).*

La CARA souhaite également encourager l'accession sociale à la propriété : développement du BRS, de l'offre en PSLA *(orientation 2 action 5).*

Rénovation énergétique, réhabilitation du parc ancien

La réhabilitation du parc ancien, parfois vacant, dégradé, voire insalubre est un enjeu pour produire du logement sur le parc existant et doit être accompagné de mesures ambitieuses en matière de rénovation énergétique *(orientation 3 action 6).*
La CARA souhaite poursuivre et renforcer l'accompagnement des propriétaires occupants ou bailleurs : animations CARA RENOV', communications, charte architecturale en lien avec le CAUE, Maison de l'Habitat…)

Logements spécifiques
(orientation 4 actions 9 à 13).

. Logement des personnes en perte d'autonomie, apprenants, saisonniers
(orientation 4 actions 9 à 11).

La commune n'est pas ciblée pour ce type de logements en raison de son positionnement géographique qui reste éloigné :

- des pôles d'enseignement et d'emplois pour les publics concernés (jeunes, perte d'autonomie…),qui ne disposent pas toujours d'un véhicule

- du littoral qui concentre les emplois saisonniers

Elle ne dispose pas des transports en commun et services suffisants pour répondre aux besoins de ces résidents.

. Hébergement des publics défavorisés
(orientation 5 action 12).

Sablonceaux ne dispose pas des structures sociales, médicales, transports en commun et services suffisants pour répondre aux besoins de ces publics.

. Accueil des gens du voyage
(orientation 5 action 13).

Sablonceaux n'est pas concernée par les aires d'accueil et de passage de la CARA.
La plus proche APA se situe à Saujon (travaux mise aux normes programmés, maintien de l'aire de petit passage pour l'accueil de 20 résidences mobiles pendant la période estivale)

Mobilisation des outils fonciers et réglementaires
(orientation 5 action 14).

La CARA souhaite accompagner les communes dans leur documents d'urbanisme (PLU) et via des actions foncières (avec notamment l'EPF NA, bailleurs sociaux).

Nota : Sablonceaux a engagé depuis une dizaine d'année des acquisitions foncière

- *sur un secteur en friche au nord-est du bourg St André rue des Genêts pour renforcer son bourg centre (habitat, commerces)*
- *sur des terrains dédiés à l'aménagement d'une salle polyvalente (ord des tennis, est bourg St André)*

VII.4. Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET est un projet territorial de développement durable. À la fois stratégique et opérationnel, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :

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

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a approuvé son nouveau Plan Climat Air Énergie Territorial par délibération du Conseil communautaire du 19 octobre 2023. Le PCAET s'impose aux plans locaux d'urbanisme.
Ses orientations sont listées ci-dessous :

- Orientation 1 - Réduire la dépendance énergétique du secteur résidentiel
- Orientation 2 - Réduire les émissions liées aux déplacements
- Orientation 3 - Accompagner les activités économiques
- Orientation 4 - Développer les énergies renouvelables sur le territoire
- Orientation 5 - Anticiper et s'adapter aux risques liés au changement climatique
- Orientation 6 - Mobiliser les acteurs

VII.5. SDAGE Adour-Garonne

La Directive Cadre Européenne sur l'eau (DCE) établit un cadre juridique et réglementaire pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau. Son objectif est d'atteindre le « bon état » écologique et chimique des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral en 3 cycles de gestion de 6 ans (2010-2015, 2016-2021, 2022-2027), et de préserver ceux qui sont déjà en très bon état. La D.C.E. vise à prévenir et réduire la pollution des eaux, à promouvoir son utilisation durable, à protéger l'environnement, à améliorer l'état des écosystèmes aquatiques (zones humides) et à atténuer les effets des inondations et des sécheresses.

Le SDAGE est le document qui planifie les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour-Garonne. Le SDAGE et son programme de mesures (PDM) sont conçus pour répondre à l'obligation de résultat de la DCE.

L'état des lieux 2019 montre une amélioration de l'état des eaux démontrant l'efficacité des plans d'actions engagés et de la mobilisation de tous les acteurs de l'eau pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin. 50% de masses d'eau superficielles sont en bon état écologique (contre 43 % lors du dernier exercice en 2013). Toutefois, l'état des lieux révèle aussi les problématiques prégnantes du bassin :

- Les masses d'eaux souterraines dégradées représentent près de 35% de sa surface ;
- 3 sources de pression encore importantes : les pollutions diffuses liées à l'utilisation des pesticides et l'excès d'azote, et leur impact notamment sur les eaux souterraines, la performance insuffisante des réseaux et de certaines stations d'épuration, ainsi que les altérations de l'hydromorphologie des cours d'eau.

Le SDAGE Adour-Garonne a été approuvé par l'arrêté du 10 mars 2022. Sur la base de l'état des lieux de 2019, l'ambition du SDAGE est d'atteindre **70% de cours d'eau en bon état d'ici 2027**. Il fixe 4 catégories d'objectifs majeurs :

- **Créer les conditions de gouvernance favorables**
- **Réduire les pollutions**
- **Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau**
- **Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.**

VII.6. SAGE Seudre

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le territoire se situe dans le périmètre du SAGE Seudre dont le projet a été approuvé le 7 février 2018.

Les documents d'urbanisme des communes du bassin de la Seudre doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs et dispositions du SAGE Seudre. Ils sont listés ci-après.

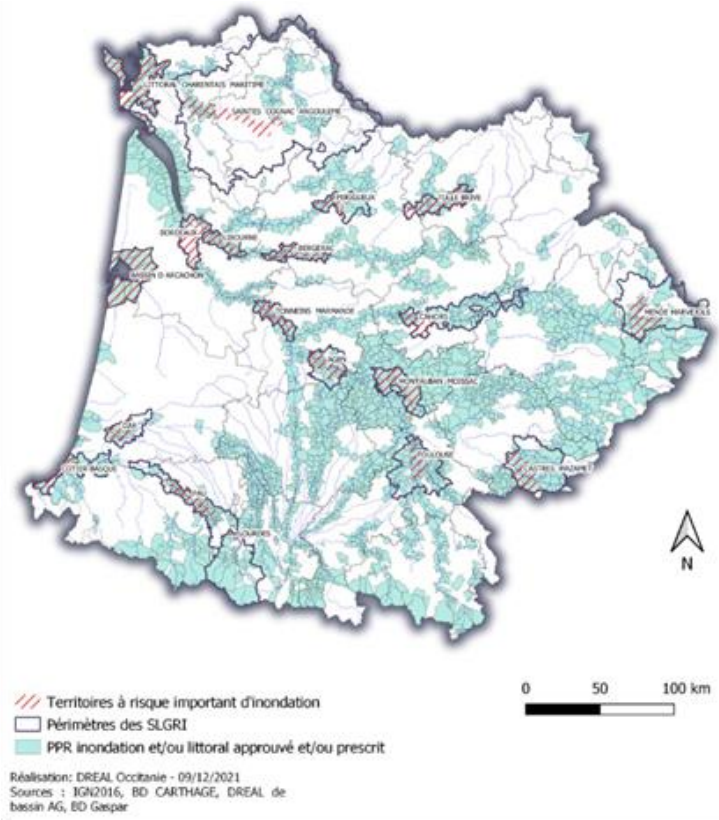
GOUVERNANCE, COMMUNICATION ET SUIVI
Arrêter un schéma organisationnel pour mettre en œuvre les politiques de l'eau
Suivre et valoriser les actions mises en œuvre en faveur de la ressource en eau et des milieux aquatiques
Animer la réflexion sur les politiques foncières à l'échelle du bassin
Communiquer et sensibiliser les élus, les socio-professionnels et le grand public
QUALITE DES MILIEUX
Améliorer les connaissances nécessaires à la planification et à la gestion
Restaurer l'hydromorphologie et la continuité écologique des cours d'eau
Protéger les milieux humides, valoriser leurs fonctionnalités, restaurer les milieux dégradés, gérer les systèmes anthropisés
Réguler les espèces exotiques invasives
Préserver et gérer les marais salés et l'estuaire
GESTION QUANTITATIVE
Améliorer la connaissance de l'état quantitatif des ressources
Limiter les impacts des prélèvements d'eau sur le fonctionnement des milieux aquatiques
Sécuriser et satisfaire l'usage AEP tout en limitant ses impacts sur le milieu et la ressource en eau
Accompagner l'adaptation de l'activité agricole aux capacités du bassin
Encadrer l'impact des activités industrielles sur la ressource en eau
Développer une politique d'économie d'eau
QUALITE DES EAUX
Améliorer la connaissance de la qualité des ressources en eau pour mieux cibler les efforts de restauration et de préservation
Atteindre et préserver le bon état des masses d'eau
Limiter les transferts de substances polluantes vers le réseau hydrographique et les masses d'eau souterraines
Préserver la qualité des ressources destinées à la production d'eau potable
Restaurer la qualité des eaux littorales
GESTION DES INONDATIONS
Maîtriser le risque d'inondation et de submersion

Objectifs du SAGE Seudre

VII.7. PGRI Adour-Garonne

La commune de Sablonceaux n'est concernée par aucun TRI. Elle est néanmoins soumise aux dispositions réglementaires du PGRI Adour-Garonne.

Le PGRI 2022-2027 du bassin Adour-Garonne a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin le 10 mars 2022.



Le PGRI, déclinaison de la Directive européenne à l'échelle des bassins, a défini 7 objectifs stratégiques comprenant 45 dispositions, dont 15 sont communes avec le SDAGE.

- **Objectif stratégique n°0** : Veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques).
- **Objectif stratégique n°1** : Poursuivre le développement des gouvernances à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes.
- **Objectif stratégique n°2** : Poursuivre l'amélioration de la connaissance et de la culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés.
- **Objectif stratégique n°3** : Poursuivre l'amélioration de la préparation à la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.
- **Objectif stratégique n°4** : Réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires.
- **Objectif stratégique n°5** : Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements.
- **Objectif stratégique n°6** : Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions.

VII.8. Directive relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement

Le bruit est un phénomène acoustique produisant une sensation auditive considérée comme désagréable ou gênante. L'excès de bruit a des effets sur les organes de l'audition (dimension physiologique), mais peut aussi perturber l'organisme en général, et notamment le sommeil, le comportement (dimension psychologique).

Pour tenter de réduire cette nuisance, depuis la loi « Bruit » du 31 décembre 1992, l'État met en place une politique à la fois préventive et curative dans le domaine des transports terrestres et aériens.

Celle-ci a été renforcée depuis 2002 par l'application de la directive 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement, qui a pour vocation de définir une approche commune afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs sur la santé humaine dus à l'exposition au bruit ambiant dû aux transports terrestres, et aériens. On peut observer trois niveaux de gestion.

VII.8.1. La prévention

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996, modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département de la Charente-Maritime aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres suivants :

- Nationales : environ 227 km composés des RN10, RN 11, RN137, RN141, **RN 150**.
- Départementales : RD9, RD14, RD24, RD24, RD25, RD26, RD28, RD108, RD123, RD134, RD140E2, RD141E1, RD142, RD201, RD218, RD728, RD730, RD732, RD733, RD734, RD735, RD739, RD911, RD937c, RD939,
- Ligne 570 Paris-Bordeaux sur le segment de ligne 4106

L'arrêté préfectoral n°99-2695 donne pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996 modifié susmentionné, la largeur des secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La RN 150 borde la limite sud de la commune de Sablonceaux. Elle est de catégorie 2 et la largeur affectée par le bruit est estimée à 250 m de part et d'autre de la voie.

VII.8.2. L'évaluation et le suivi

Conformément aux articles L572-1 à L572-11 et R572-1 à R572-11 du code de l'environnement, des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement doivent être élaborés pour les grandes infrastructures de transports terrestres (+ de 3 millions de véhicules par an et + de 30 000 trains par an), les principaux aéroports ainsi que les agglomérations de plus de 100 000 habitants listées par arrêté ministériel du 14 avril 2017, en application de la directive européenne n°2002/49/CE.

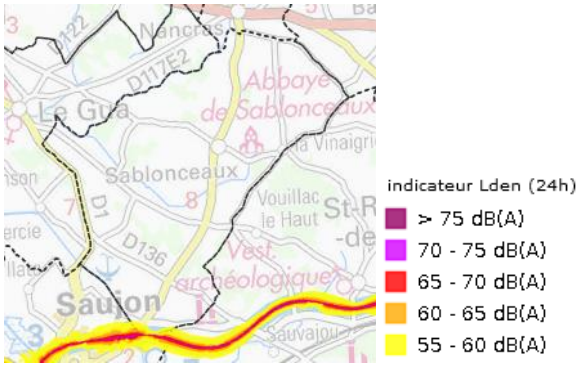
L'arrêté préfectoral n° 18-1536 du 24 juillet 2018 pris pour la troisième échéance a arrêté et publié les cartes stratégiques du bruit des infrastructures de transports terrestres du département de la Charente-Maritime.

Les cartes de bruit sont des documents stratégiques à l'échelle de grands territoires. Elles visent à donner une représentation de l'exposition au bruit des populations, vis-à-vis des principales sources de bruit. Les autres sources de bruit, à caractère plus ou moins fluctuant, local ou événementiel ne sont pas représentées sur ce type de document. Les cartes de bruit ne sont pas des documents opposables.

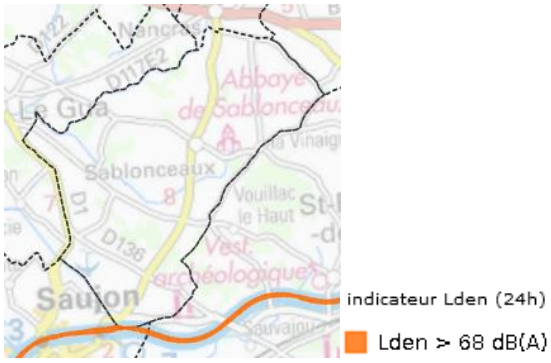
Les cartes de bruit sont établies, avec les indicateurs harmonisés à l'échelle de l'Union Européenne, Lden (pour les 24 heures) et Ln (pour la nuit). Les niveaux de bruit sont évalués au moyen de modèles numériques intégrant les principaux paramètres qui influencent sa génération et sa propagation. Les cartes de bruit ainsi réalisées sont ensuite croisées avec les données démographiques afin d'estimer la population exposée.

Les cartes de bruit stratégiques du département de la Charente-Maritime sont les suivantes :

Carte de type « a » indicateur Lden Carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Lden (période de 24 h), par pallier de 5 en 5 dB(A) à partir de 55 dB(A) pour le Lden.	**La limite sud de la commune de Sablonceaux est exposée aux bruits correspondant à l'indicateur Lden de la carte stratégique de type « a » sur la RN 150.**
Carte de type « a » indicateur Ln Carte des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon l'indicateur Ln (période nocturne), par pallier de 5 en 5 dB(A) à partir de 50 dB(A).	**La commune de Sablonceaux n'est pas exposée aux bruits correspondant à l'indicateur Ln de la carte stratégique de type « a ».**
Carte de type « c » indicateur Lden carte des zones où les valeurs limites mentionnées à l'article L. 572-6 du code de l'environnement sont dépassées, selon l'indicateur Lden (période de 24h)	**La limite sud de la commune de Sablonceaux est concernée par les dépassements renseignés par l'indicateur Lden de la carte stratégique de type « c » correspondant à la RN 150.**
Carte de type « c » indicateur Ln Carte des zones où les valeurs limites sont dépassées selon l'indicateur Ln (période nocturne)	**La commune de Sablonceaux n'est pas concernée par les dépassements renseignés par l'indicateur Ln de la carte stratégique de type « c ».**



Carte de type « a » indicateur Lden



Carte de type « c » indicateur Lden

En tant qu'outil basé sur des calculs issus d'un modèle informatique, les cartes sont destinées à être exploitées pour établir un diagnostic global et rédiger le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

VII.8.3. Les Plans de Préventions du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Les PPBE tendent à prévenir les effets du bruit et à réduire, si nécessaire, leurs niveaux de bruit. Ils sont à établir un an après les cartes de bruit stratégiques.

La directive européenne 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement a pour vocation de définir une approche commune à tous les États membres de l'Union européenne visant à éviter, prévenir ou réduire les effets nuisibles de l'exposition au bruit dans l'environnement. Elle impose l'élaboration de cartes de bruit stratégiques (CBS) et de Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE).

Les sources de bruit étudiées lors de l'élaboration des cartes de bruit et du PPBE des grandes infrastructures de transports terrestres sont :

- Les routes supportant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules ;
- Les voies ferrées supportant chaque année plus de 30 000 passages de trains.

Le PPBE de l'Etat dans le département de la Charente-Maritime, a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 mars 2019 pour la période 2018-2023.

Le plan d'action associé classe les mesures de réduction du bruit en deux grandes catégories :

- Réduction du bruit à la source
- Limitation de la propagation des ondes sonores

Les mesures de réduction du bruit programmées et envisagées au cours des cinq prochaines années sont les suivantes :

- Etudes pour le contournement d'agglomérations ;
- Mise en service de déviations ;
- Développement des mobilités douces avec la création de bandes cyclables ;
- Développement du covoiturage ;
- Transformation de carrefours à feux tricolores en giratoire ;
- Mise en place d'aménagements ponctuels de voirie ;
- Installation de protections acoustiques ;
- Entretien régulier de la voirie départementale avec des opérations de renouvellement des enrobés de chaussée.

VII.9. Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Depuis la loi de décentralisation NOTRe de 2015, la Région Nouvelle-Aquitaine est chargée de planifier la prévention et la gestion des déchets. Dans le cadre de cette nouvelle compétence, elle a piloté et met en œuvre le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de la Région Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 21 octobre 2019. Il est intégré au SRADDET. Il inclut :

- Un état des lieux de la prévention et de la gestion des déchets ;

- Un prospective à 6 ans et à 12 ans ;
- Des objectifs en matière de prévention, de recyclage et de valorisation des déchets ;
- Une planification de la prévention et de la gestion des déchets aux termes de 6 ans et de 12 ans ;
- Un plan régional d'actions en faveur de l'économie circulaire.

VII.10. Les Servitudes d'utilité publique

Source : DDTm, 12/2023

Les servitudes suivantes concernent la commune :

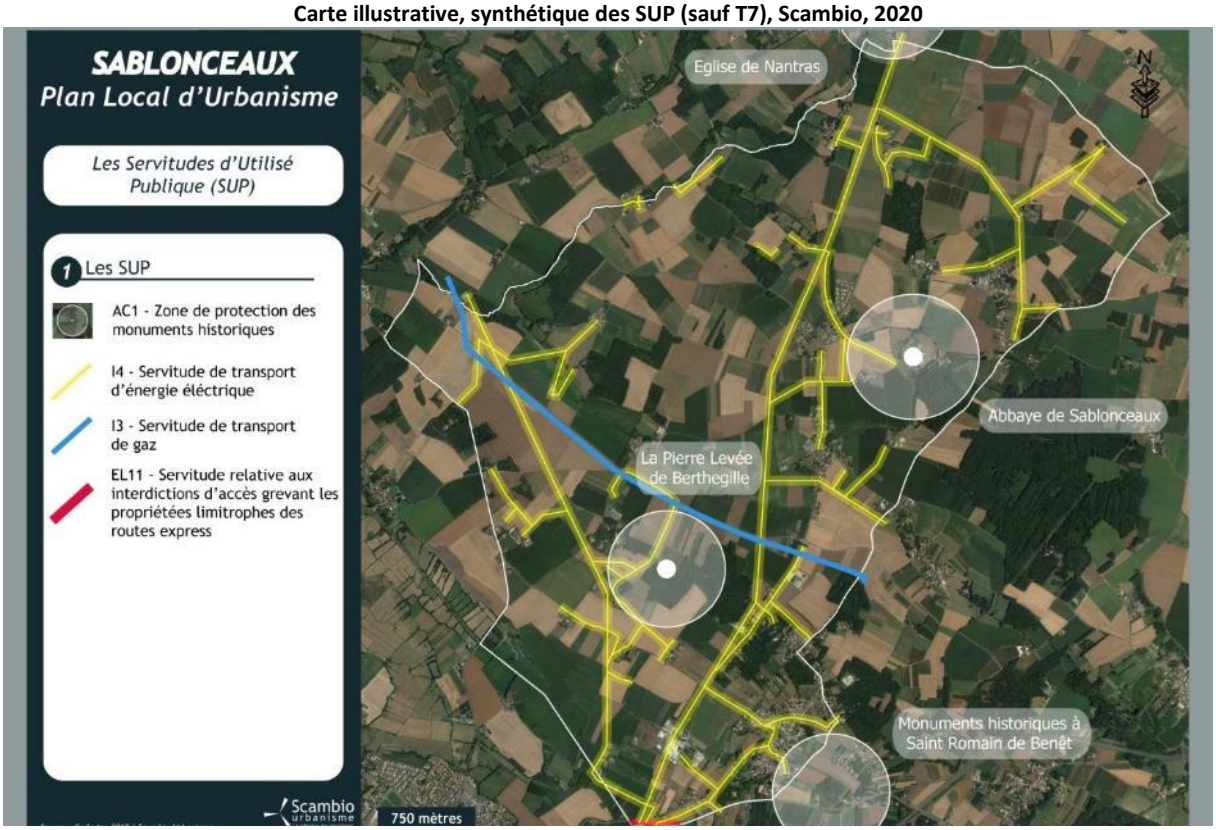
Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Servitudes relatives à la conservation du patrimoine				
Patrimoine culturel – Monuments historiques				
AC1	Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits	Eglise Saint-André (commune de Sablonceaux) – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 21/01/1907	UDAP
		Abbaye : la grange aux dîmes médiévale et les bâtiments situés dans le prolongement du croisillon Sud de l'église (commune de Sablonceaux) – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 25/07/1923	
		Dolmen effondré appelé « La Pierre Levée de Berthegille » : au lieu-dit « Bois du Pont », parcelle 773, section C du cadastre (cadastre 2009 : section OC, parcelle 472) (commune de Sablonceaux) – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 04/02/1937	
		Abbaye : façades et toitures des bâtiments Sud et Ouest de la cour de la ferme situés sur la parcelle n° 699 appartenant à l'Association Diocésaine de La Rochelle et Saintes (commune de Sablonceaux) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AM 21/07/1989	
		Camp dit « de César » (commune de Saint-Romain-de-Benet) – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 12/07/1886	
		Eglise de la Nativité de la Sainte Vierge (commune de Nancras) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AM 23/02/1925	
		Abbaye : l'ancien logis de l'abbé, : la construction aménagée au XVIIIè siècles, à l'extrémité Est du bâtiment de la grange aux dîmes ; le portail de 1788 et la tour carrée située au Sud de celle-ci ; l'ancienne porte médiévale ; le caveau voûte placé à l'Est du chevet de l'église ; le sol des parcelles n° 689, 698, 699, 700 et la parcelle non cadastrée située entre les parcelles 697, 698, 700, 701, 702, 703, 705 et 708 correspondant à l'emprise de l'ancienne abbaye et aux parties détruites de l'église et appartenant à l'Association Diocésaine de La Rochelle et Saintes ainsi que la commune – voir liste des propriétaires (commune de Sablonceaux) – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 21/07/1989	
AC1	Abords des monuments historiques	Périmètre de protection de 500 m autour de l'Église Saint-André (commune de Sablonceaux) – immeuble classé au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 21/01/1907	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	UDAP
		Périmètre de protection de 500 m autour de l'Abbaye : la grange aux dîmes médiévale et les bâtiments situés dans le prolongement du croisillon sud de l'église (commune de Sablonceaux) – immeuble classé au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 25/07/1923		
		Périmètre de protection de 500 m autour du Dolmen effondré appelé «La Pierre Levée de Berthegille» : au lieu-dit «Bois du Pont», parcelle 773, section C du cadastre (cadastre 2009 : section OC, parcelle 472) (commune de Sablonceaux) – immeuble classé au titre		

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
		des monuments historiques par arrêté du 04/02/1937		
		Périmètre de protection de 500 m autour de l'Abbaye : façades et toitures des bâtiments Sud et Ouest de la cour de la ferme situés sur la parcelle no. 699 appartenant à l'Association Diocésaine de La Rochelle et Saintes (commune de Sablonceaux) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 21/07/1989		
		Périmètre de protection de 500 m autour de l'Abbaye : l'ancien logis de l'abbé, la construction aménagée au XVIIIè siècle, à l'extrémité Est du bâtiment de la grange aux dîmes, le portail de 1788 et la tour carrée située au sud de celui-ci, l'ancienne porterie médiévale, le caveau voûté placé à l'Est du chevet de l'église, le sol des parcelles nos. 689, 698, 699, 700 et la parcelle non cadastrée située entre les parcelles 697, 698, 700, 701, 702, 703, 705 et 708 correspondant à l'emprise de l'ancienne abbaye et aux parties détruites de l'église et appartenant à l'association Diocésaine de La Rochelle et Saintes ainsi que la commune – voir liste des propriétaires (commune de Royan) – immeuble classé au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 21/07/1989		
		Périmètre de protection de 500 m autour du Camp dit « de César » (commune de Saint-Romain-de-Benet) – immeuble classé au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 12/07/1886		
		Périmètre de protection de 500 m autour de l'église de la Nativité de la Sainte Vierge (commune de Nancras) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 23/02/1925		
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements				
Énergie – Électricité et gaz				
I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Zone d'effets de la canalisation : Saint-Romain-de-Benet_Marennes- DN 100 (4400 m)	AP 29/01/2018	GRT Gaz
		Zone d'effets de la canalisation : BRT Sablonceaux- DN 80 (342 m)		
		Zone d'effets de l'installation : Sablonceaux CI		
Communications – Réseau routier				
EL11	Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomérations	RN 150 : Route express	DT 02/05/2002	DIRA
Communications – Circulation aérienne				
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC – SNIA

Concernant la servitude T7, elle s'applique sur l'ensemble du territoire national et se définit comme suit :
" À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation... "
Il n'y a pas d'acte instituant la servitude, cependant l'arrêté du 25 juillet 1990 définit les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Sur Sablonceaux, la servitude I3 (gaz) est comprise dans l'emprise de servitude I1.
L'arrêté du 30 avril 1987 publié dans le JORF porte déclaration d'intérêt publique des travaux à exécuter pour la construction de canalisation de transport de gaz.
(en annexe du PLU, le courrier du Préfet accompagné d'un plan pour sensibiliser la commune à l'existence d'un risque TMD)

Carte illustrative, synthétique des SUP (sauf T7), Scambio, 2020



La carte, la liste et les actes des différentes servitudes sont annexée au PLU.

TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Préambule

La commune s'est engagée depuis une dizaine d'années, sur des aménagemetnts et opérations visant à requalifier,redynamiser et optimiser l'accueil d'habitants, d'activités et d'équipements sur le bourg principal de SaintAndré.

- Le lotissement et le parking public derrière la mairie ont été aménagés sur l'ancien terrain de sport, communal.
- La future mairie est envisagée sur une maison existante du bourg.
- Des friches en sortie nord-est du bourg rue des Genêts sont acquises progressivement pour accueillir commerces et logements

I.1. Consommation d'espaces sur 10 ans avant la Loi Climat : « temps 1 » entre 2011 et 2021

I.1.1- Les données du Portail de l'artificialisation des sols – 04/2025

CEREMA 04/2025
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme *« la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné »* (article 194 de la loi Climat et résilience). Au niveau national, elle est mesurée par les fichiers fonciers, retraités par le Cerema.

Consommation sur 10 années avant la Loi Climat (période 2011/2021)

	en m²	en ha
2011-2012	17510	1,75
2012-2013	56697	5,67
2013-2014	11656	1,17
2014-2015	8852	0,89
2015-2016	2879	0,29
2016-2017	4854	0,49
2017-2018	54356	5,44
2018-2019	67471	6,75
2019-2020	20842	2,08
2020-2021	3908	0,39
Total de la consommation NAF	249025	24,90

BILAN données portail, données CEREMA

Ont été consommés entre 2011 et 2021 : 24,9 ha

L'exploitation des fichiers foncier traités par le CEREMA fausse et majore le bilan de consommation en intégrant des fichiers fonciers de terrain déjà artificialisés.

I.1.2 - Les données de la CARA établies dans le cadre de la révision du SCOT (05/2023), base OCS NA

source : CARA, 05/2023

Bilan consommation des espaces NAF CALCULS CARA sur la base des OS Nouvelle Aquitaine 2010/2020 passée sur la période 2010/2020



BILAN données CARA, base comparaison données OCS NA :

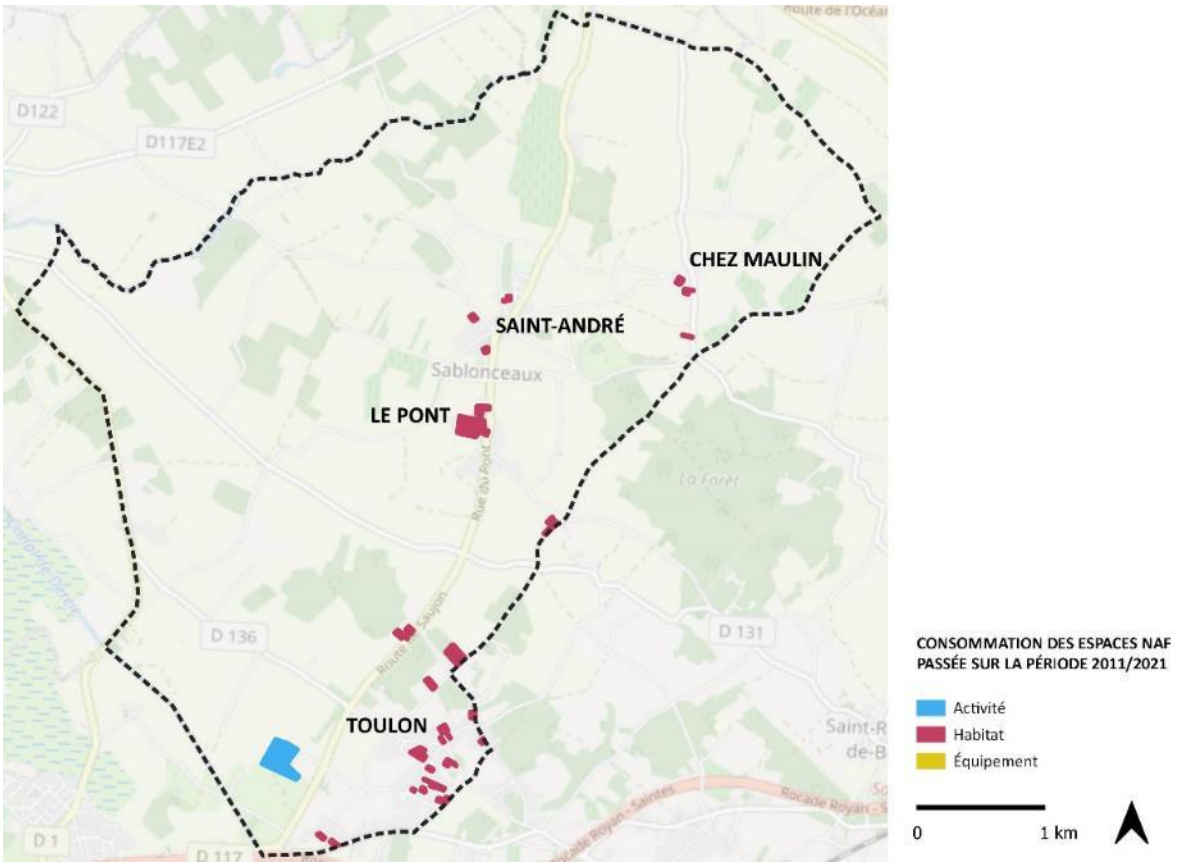
Ont été consommés entre 2010 et 2020 : 16,4 ha

Les travaux SCOT font ressortir un chiffre de 8,8 ha consommés pour de l'habitat (ex-espaces agricoles).

I.1.3 - Les données estimées dans le cadre de la révision du PLU (05/2023)

Carte de la consommation des espaces 2011/2021

La carte et les estimations chiffrées ont été établies par analyse et comparaison des cadastres et photos IGN 2006-2010 et 2021, complété par le relevé des Déclarations d'Ouverture de Chantier (DOC) et Permis de Construire (PC) autorisés (source commune).



Bilan des surfaces consommées 2011/2021, données commune

13 ha de consommation d'espaces NAF :
- **8,4 ha** pour l'habitat
- **4,6 ha** pour les activités économiques (ZAE Gâte Bien)
- 0 ha pour les équipements

BILAN

On dispose donc de 3 sources de bilans chiffrés des espaces consommés, qui ne donnent pas les mêmes résultats :

	ha consommés
observatoire artificialisation 2011/2021 *intègre les espaces artificialisés pas seulement la consommation NAF*	**24,9**
CARA 2010/2020	**16,4**
Etude LU (commune/GHECO) 2011/2021	**13**

Explications :

Le différentiel entre chiffres Portail CEREMA et chiffres CARA OCS NA s'explique notamment par :

- les dates de prise en compte de consommation, non identiques : 01/01/2021 au 01/01/2021 pour le portail CEREMA, 2010/2020 pour comparaison données OICS NA (estimations CARA)
- la prise en compte de la rentauration d'espaces dans les estimations de la CARA (exemple d'une ancienne carrière renaturée)

Le différentiel entre bilan chiffré *Portail de l'artificialisation des sols (25 ha)* et le bilan établi par la commune dans le cadre de la révision correspond à la non prise en compte dans cette derinère estimation,

- de la la somme de « petits » espaces urbanisés, aménagés, artificialisés dans les enveloppes urbaines dans la période 2011/2021 (jardins aménagés, friches, lotisements pé aménagés…)
- de l'opération de lotissement communal du bourg St André (Vielle forge) derrière la mairie, aménagé sur l'ancien terrain de sports: aménagement/mutatio d'un friche non agricole, non naturelle, déjà « artificialisée »,
- De consommations d'espaces ponctuelles liées à des aménagements de voiries.

I.2. Consommation d'espaces NAF depuis la Loi Climat : « temps 2 » entre 2021 et 2025

I.2.1- Méthode

1/ Les données CEREMA sont fournies pour les périodes 2021/2022 et 2022/2023 (au 08/04/2025).

2/ La CARA a estimé la consommation d'espaces NAF sur la période 2020/2023, dans le cadre des travaux SCOT.

Méthodologie CARA :

Les données disponibles :

- OCS 2020
- Sitadel 2017-2023
- Orthophoto2021
- Campagne terrain pour compléter les données existantes
- Post-traitement des données SIG recueillies pour avoir une première évaluation de la consommation urbaine
- Comptabilisation de tout type d'urbanisation
- Distinction possible avant et après 2021.

5 secteurs avaient été pré-identifiés comme construits/aménagés et potentiellement générateurs de consommation d'espaces NAF pour de l'urbanisation sur la commune entre 2020 et 2023, pour un total de 1,4 ha. Après avoir analysé les remarques de l'ensemble des communes du secteur rural, la CARA a harmonisé la prise en compte des parcelles/espaces considérés.

La conclusion de ce travail mi 2024, est que la commune de Sablonceaux n'a pas consommé d'espaces NAF entre 2020 et 2023.

(les 5 secteurs étudiés sont présentés page suivante)

3/ La commune a estimé la consommation d'espaces NAF sur la période la plus récente : 2023/2024 et 2024/2025 (arrêt du PLU)

	1/PORTAIL CEREMA 2021/2023		**2/CARA SCOT 2021/2023**		**3/COMMUNE - Gheco**	
	Total en ha	Dont habitat en ha	Total en ha	Dont habitat en ha	Total en ha	Dont habitat en ha
2021-2022	0,02	0,02	0,0	0,0	0,0	0,0
2022-2023	*0,00*	0,00			0,0	0,0
2023-2024	*NR*	NR	NR	NR	0,0950	0,0950
2024-2025	*NR*	NR			0,0	0,0

BILAN

De mi 2021 à mi 2025 les constructions réalisées correspondent à des habitations et annexes d'habitations ou à des extensions d'habitation sur terrains déjà aménagés (lotissement bourg St André, villages).
On identifie une surface de 950 m² aménagée (habitation + jardin) sur des espaces agricoles au sud de ChezMaulin à l'est de la commune : voir détail ci après.

CONSOMMATION ENAF 2020-2023 – COMMUNE DE SABLONCEAUX

5 secteurs repérés – 1,4ha au total => Au final 0 secteur/0ha consommé entre 2020 et 2023

Zoom sur les secteurs pré-repérés sur l'appli et décisions prises par les services de la CARA après analyses des remarques :



Le Pont : 0,67 ha

Secteur retiré de la consommation foncière car espace de jardins en lien avec des constructions bâties avant 2020.



Chez Maulin : 0,12 ha

Secteur retiré car en limite interne de l'enveloppe urbaine, sur une parcelle n'ayant pas de vocation agricole avant la vente du terrain



Le Brandet : 0,13 +0,33 ha

Nous hésitons dans le classement de ce secteur. Si nous avions à juger l'ensemble du lotissement, cela serait de l'extension de l'enveloppe urbaine sur de l'ENAF et donc à comptabiliser. Mais dans le cas présent, c'est seulement la construction de quelques lots dans une opération où une partie des lots a déjà été bâtie avant 2020.

Nous avons finalement retiré ces unités du comptage, considérant qu'ils étaient à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

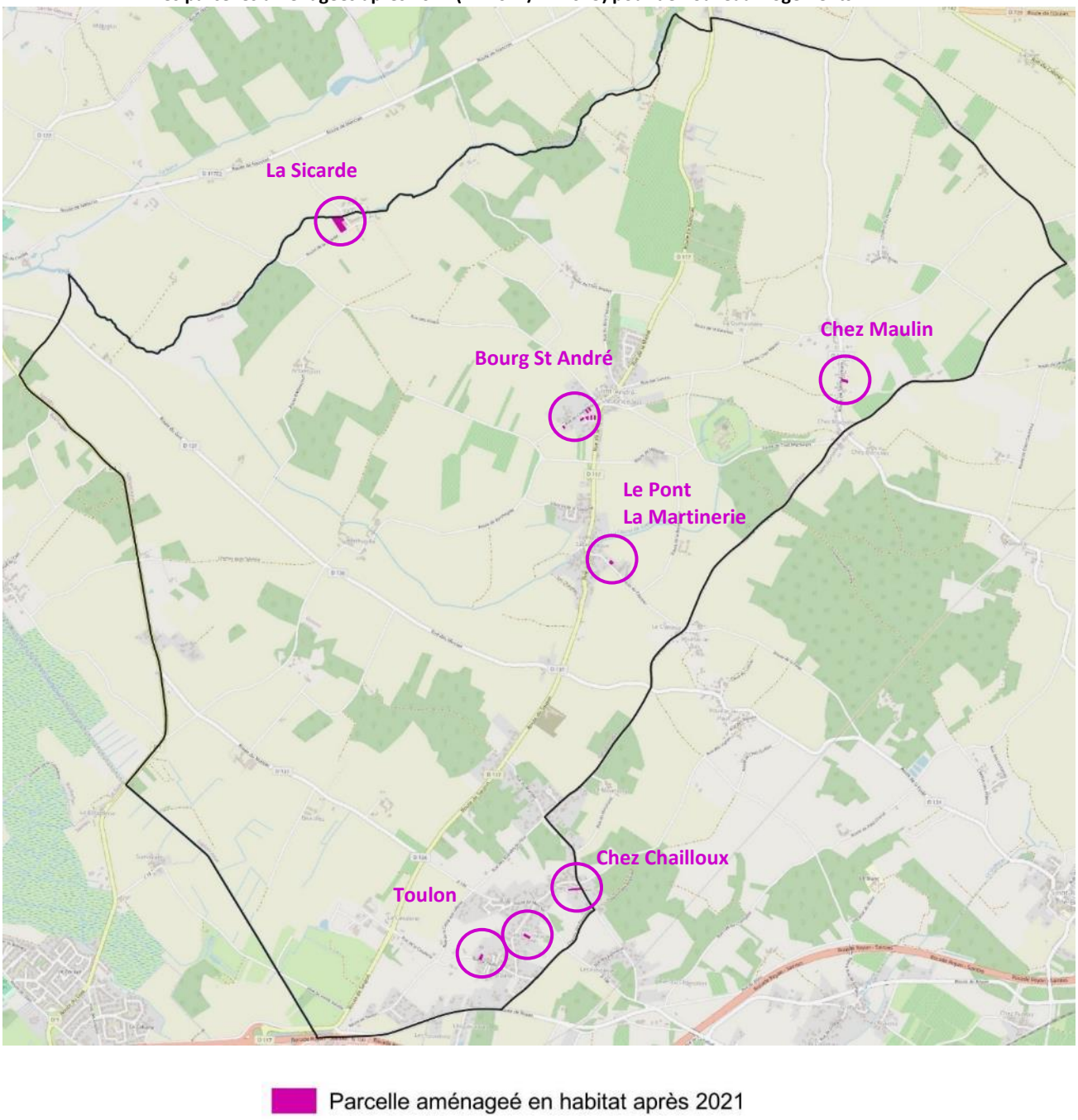


Toulon : 0,15 ha

Secteur retiré car il s'agit du jardin de l'habitation artificialisé en même temps que la maison, avant 2020.

I.2.3 – Aménagements et constructions réalisées depuis 2021 – Consommations d'espaces NAF correspondantes

Les parcelles aménagées après 2021 (mi 2021/mi 2025) pour de nouveaux logements



Sont identifiés les secteurs aménagés entre mi 2021 et mi 2025, objet de PC délivrés entre 2018 et 2023, pour la destination « habitation ».

Ne sont pas prises en compte :

- les transformations de bâtiments existants (mutation-rénovation de granges en habitations),
- les extensions d'habitations existantes sur terrains déjà aménagés/artificialisés

Bourg Saint-André



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign

Plusieurs lots du lotissement de la Forge ont été construits après mi-2021.

Les maisons ont été construites sur des lots pré-aménagés avant 2021 , sur des espaces déjà occupés précédemment : anciens terrains de sport du bourg st André.

Il s'agit d'une opération de mutation de friche d'un terrain de sports vers un quartier résidentiel (propriété communale).



Vue aérienne 2025

En entrée ouest du bourg une maison d'habitation a été construite sur un terrain anciennement occupé par un hangar et un jardin aménagé.



Chantier en cours 2022



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

Pour les 2 sites, les surfaces concernées sont identifiées comme artificialisées » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

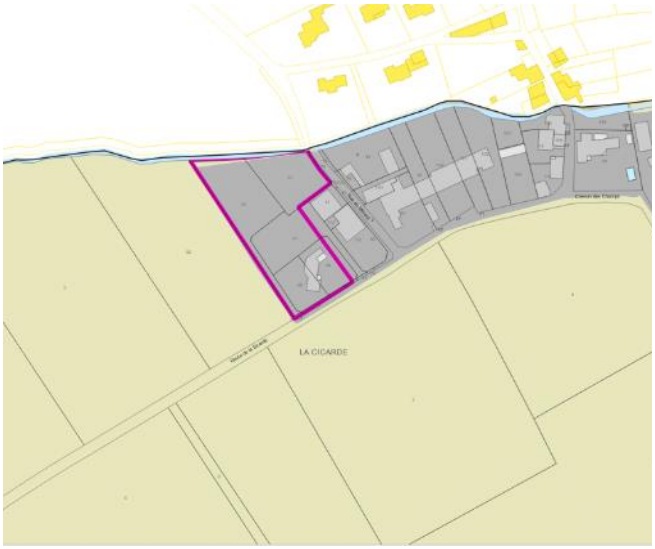
→ **Ces surfaces aménagées pour l'accueil d'habitations n'ont pas généré de consommation d'espaces NAF.**

→ **Elles ne sont pas comptabilisées dans le bilan de consommation d'espaces.**

La Sicarde



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

Ces 2 habitations ont été aménagées dans des jardins d'habitation préexistants ou espaces de stationnements/dépôts existants





Les surfaces concernées sont identifiées comme artificialisées » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

→ **Ces surfaces aménagées pour l'accueil d'habitations n'ont pas généré de consommation d'espaces NAF.**

→ **Elles ne sont pas comptabilisées dans le bilan de consommation d'espaces.**

Chez Maulin – route de Saint Romain



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign



Photo sur site 03/2023 travaux engagés



Photo 03/2025 : maison réalisée



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

Les surfaces concernées sont identifiées comme « agricoles » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.



Extrait registre parcellaire 2017 (RGP, PAC)

Les surfaces sont également identifiées au RGP de 2017 : usage agricole

→ **Ces surfaces aménagées pour l'accueil d'une habitation ont généré de la consommation d'espaces NAF.**

→ **Elles sont comptabilisées dans le bilan de consommation d'espaces.**

Espaces NAF consommés : 950 m²

Le Pont est-La Martinerie



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign

Une habitation a été construite dans l'ancien jardin d'une habitation préexistante, inséré entre des constructions, sans usage agricole.



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

La surface concernée est identifiée comme « artificialisées » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

→ **Cette surface aménagées pour l'accueil d'une habitation n'a pas généré de consommation d'espaces NAF.**

→ **Elle n'est pas comptabilisée dans le bilan de consommation d'espaces.**

Chez Chailloux



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023



Extrait registre parcellaire 2015 (RGP, PAC)

1 permis délivré pour une habitation sur cette dent creuse enclave, non agricole



Photo avril 2021

La maison en cours de construction



Photo mai 2025

Les surfaces concernées sont identifiées comme « agricoles » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

Les surfaces ne sont PAS identifiées au RGP de 2017 : usage non agricole, parcelle enclavée et de surface réduite.

- → **Cette surface aménagées pour l'accueil d'une habitation n'a pas généré de consommation d'espaces NAF.**
- → **Elle n'est pas comptabilisée dans le bilan de consommation d'espaces.**

Toulon



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

2 habitations et 1 bâtiment artisanal ont été aménagées dans des jardins d'habitation préexistants ou dans des espaces enclavés insérés dans le tissu bâti et aménagé.



Route de Toulon



Rue des Fourneaux



Les surfaces concernées sont identifiées comme artificialisées » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

→ **Ces surfaces aménagées pour l'accueil d'habitations n'ont pas généré de consommation d'espaces NAF.**

→ **Elles ne sont pas comptabilisées dans le bilan de consommation d'espaces.**

BILAN

Les aménagements et constructions réalisées entre mi 2021 et mi 2025 ont généré une consommation de 950 m² d'espaces agricoles (sud Chez Maulin).

I.3. Consommation d'espaces NAF depuis 10 ans (10 ans avant l'arrêt du PLU)

Consommation d'espace NAF depuis 10 ans : 2015/2025 « 10 ans avant l'arrêt du PLU »

Sources : 2015 à 2023 : conso naf portail artificialisation
2024 et 2025 : estimation commune 04/2025

Année	en m²	en ha
2015-2016	2879	0,29
2016-2017	4854	0,49
2017-2018	54356	5,44
2018-2019	67471	6,75
2019-2020	20842	2,08
2020-2021	3908	0,39
2021-2022	182	0,02
2022-2023	29	0,00
2023-2024	950	0,10
2024-2025	0	0,00
Total de la consommation NAF	**155471**	**15,55**

BILAN 2015/2025

→ **On estime la consommation d'espaces NAF entre 2015 et 2025à 15 ha environ.**

II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014) :

Application L.151-4 du Code l'Urbanisme
…/…Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la ***capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis****, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

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

L'article 139 de la loi modifie l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme de la manière suivante : « Le rapport de présentation du PLU (…) s'appuie sur un diagnostic (…) qui analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (…) ».

La Loi Climat du 22/08/2021 complète l'enjeu de densifcation des espaces déjà urbanisés :

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

> ***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.*
>
> *(…) »*

II.1. Repérage et caractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis

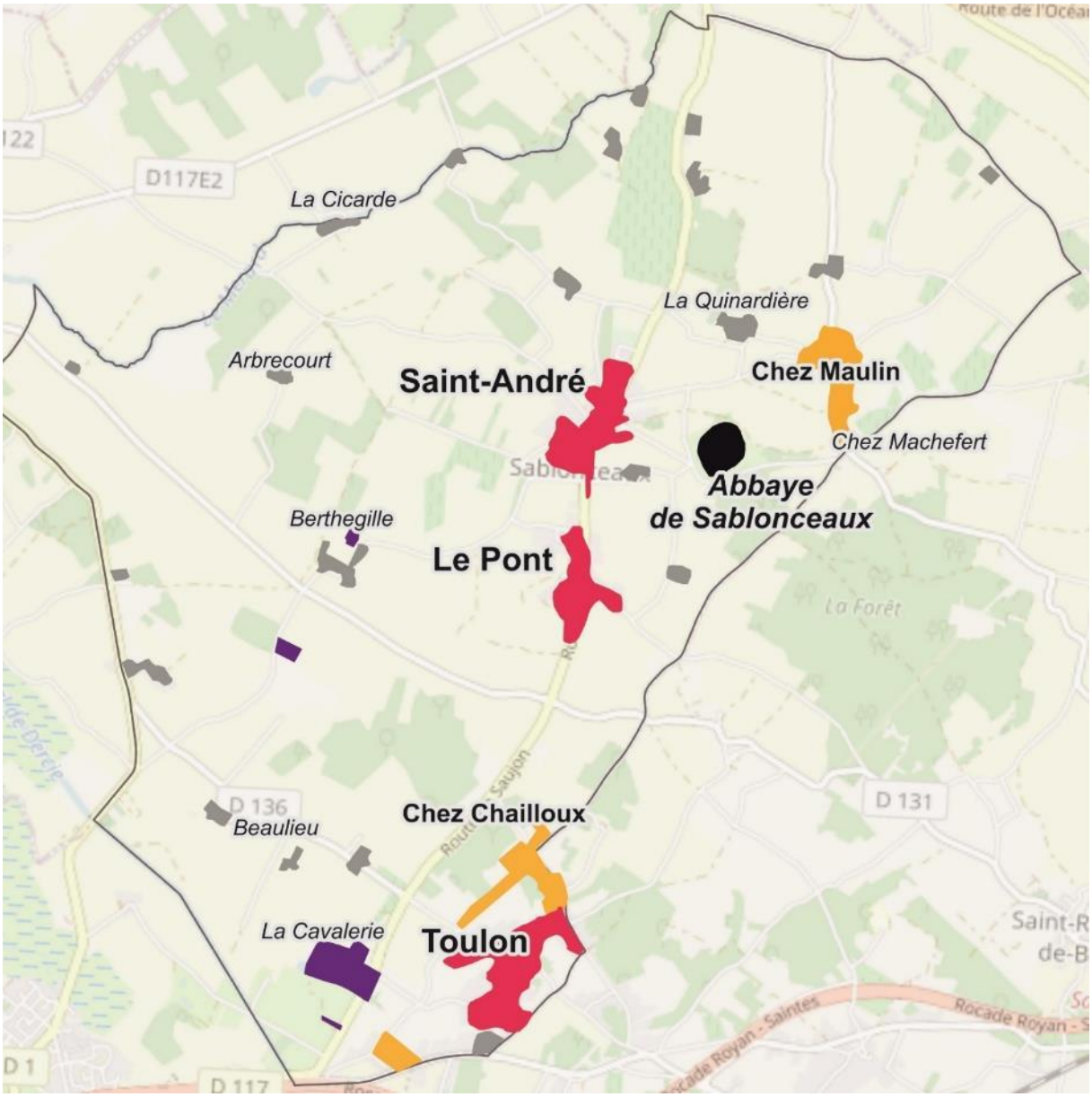
II.1.1- Délimitation des enveloppes urbaines pour estimation des espaces résiduels étude de densification.

Une commune selon son organisation urbaine et la configuration du bourg et de villages ou quartiers, peut comprendre plusieurs enveloppes urbaines.

Ces quartiers et enveloppes urbaines peuvent avoir des dents creuses et espaces résiduels.
Mais tous les quartiers ne seront pas constructibles systématiquement en raison de critères variés par exemple : risques naturels, sécurité, nuisances (abords de routes circulées, activités industrielles, servitudes...), activités agricoles pérennes préserver, défaut d'accès ou de réseaux, préservation paysagère...

Sur la commune il y a **un bourg principal lisible : St André**, mais aussi,

- **le village du Pont**
- **le village de Toulon qui rejoint le village Chez Chailloux, par un quartier résidentiel en extension**
- **le village Chez Maulin**
- **des hameaux et écarts agricole et/ou résidentiels : La Sicarde, Berthegille, Arbrecourt, …**
- **des petits quartiers récents résidentiels diffus, dispersés** (urbanisation le long des routes) au sud de Chez Maulin (route de St Romain), Coupe-Gorge (RD 117)….
- **la zone d'activités ZAE de Gâte Bien**



Les enveloppes urbaines considérées pour l'étude de densification se base sur les zones urbanisées, aménagées et construites

- des villages constitués et organisés
- de la ZAE de gâte Bien (potentiel économique exclusivement)

maintenues constructibles au PLU.

Ces enveloppes ont été étudiées et requalifiées à mesure des diagnostics et travaux de révision, pour mieux prendre en compte

- les risques naturels et technologiques,
- les contraintes de sécurité, d'usages,
- les sensibilités environnementales : trame verte et bleue, axes de ruissellement, zones humides…,
- les enjeux agricoles.

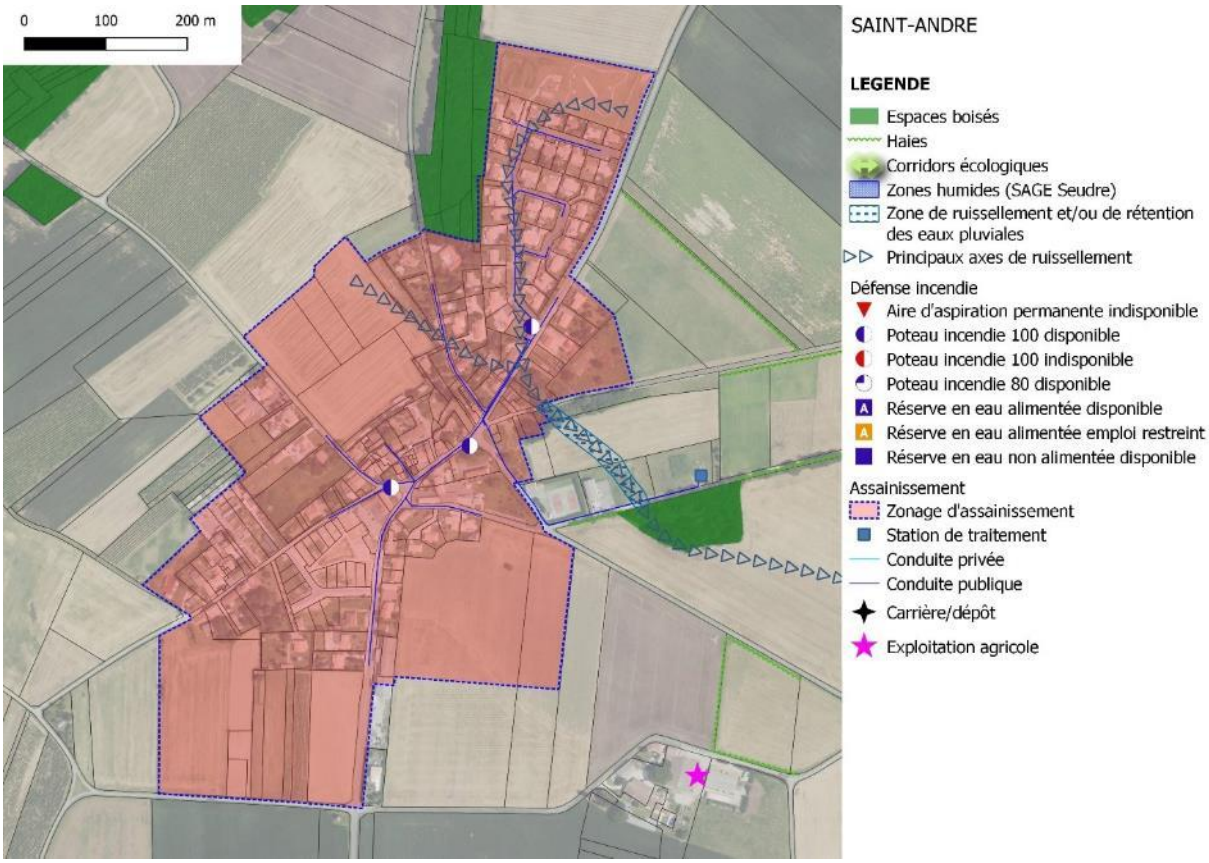
Enveloppes urbaines considéréees dans l'étude de densification
Plan d'ensemble



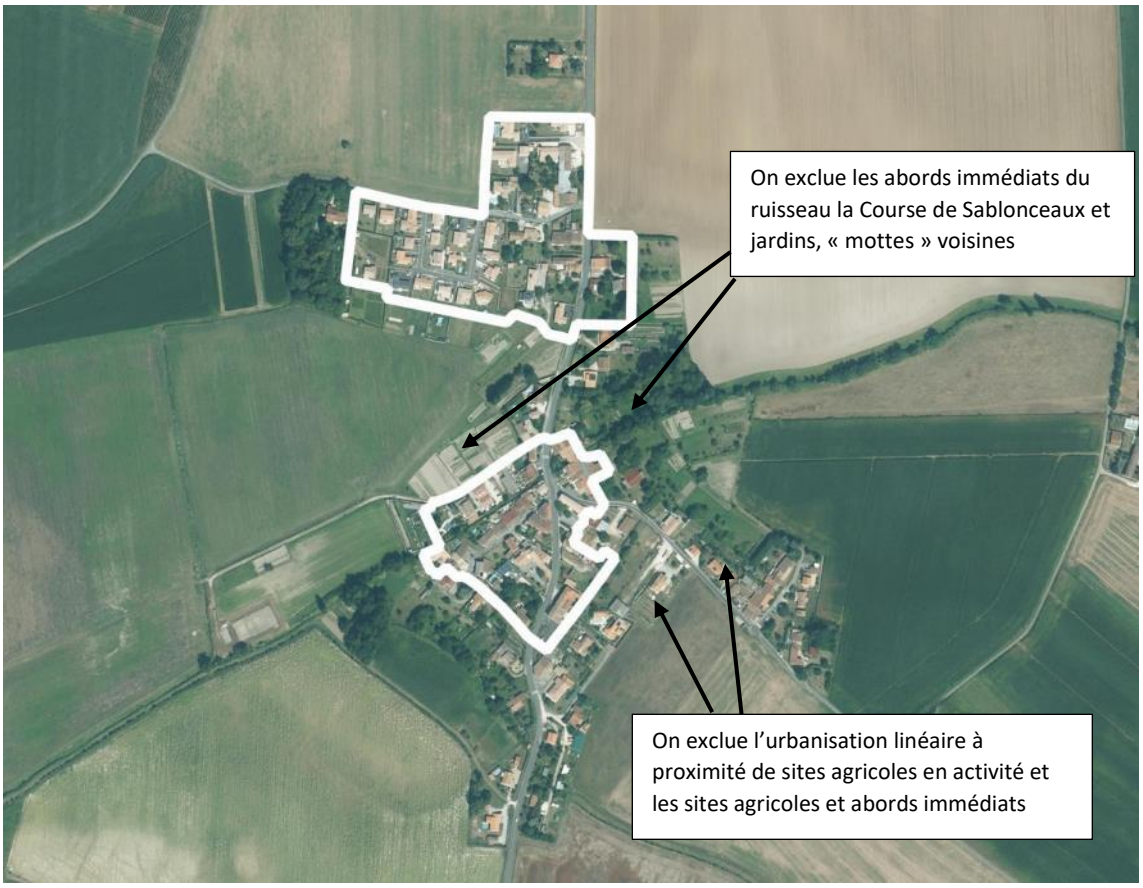
Enveloppe urbaine considérée dans l'étude de densification
BOURG ST ANDRE



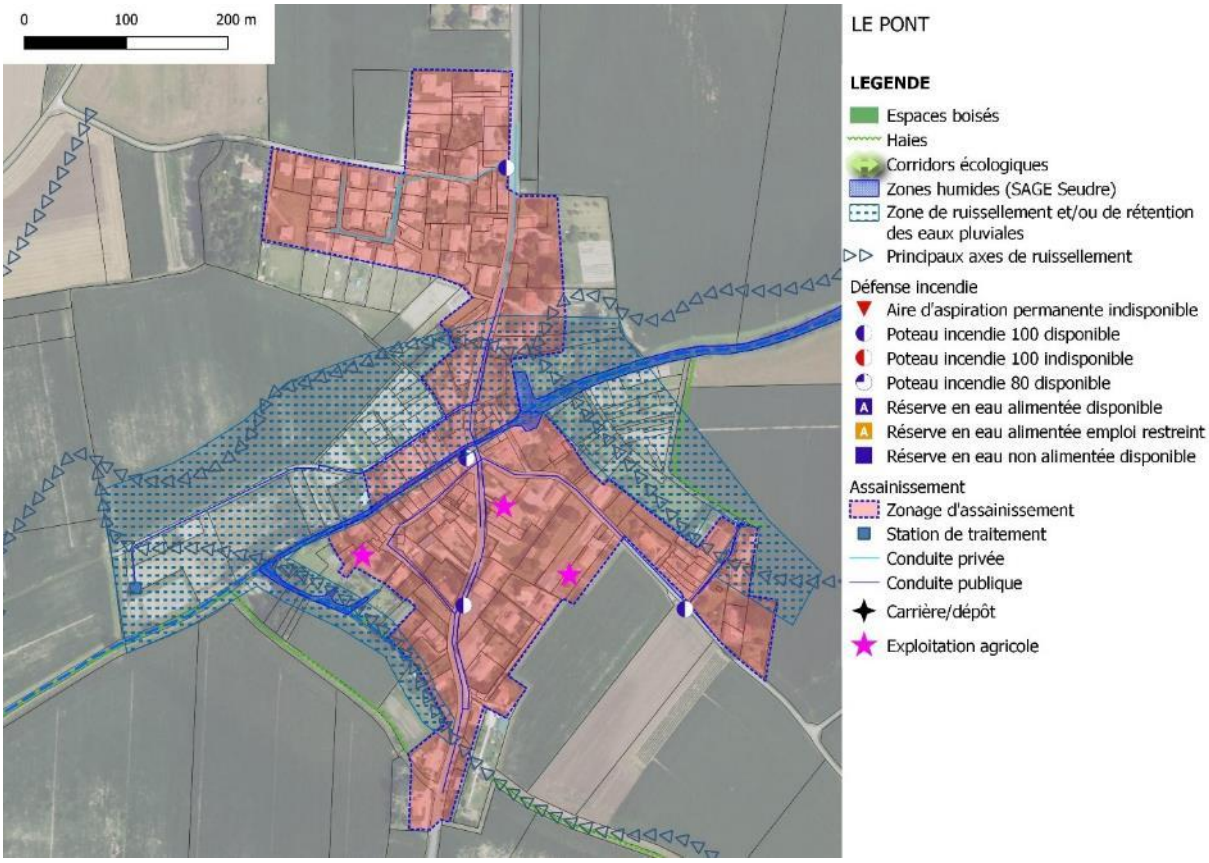
CARTE DE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE



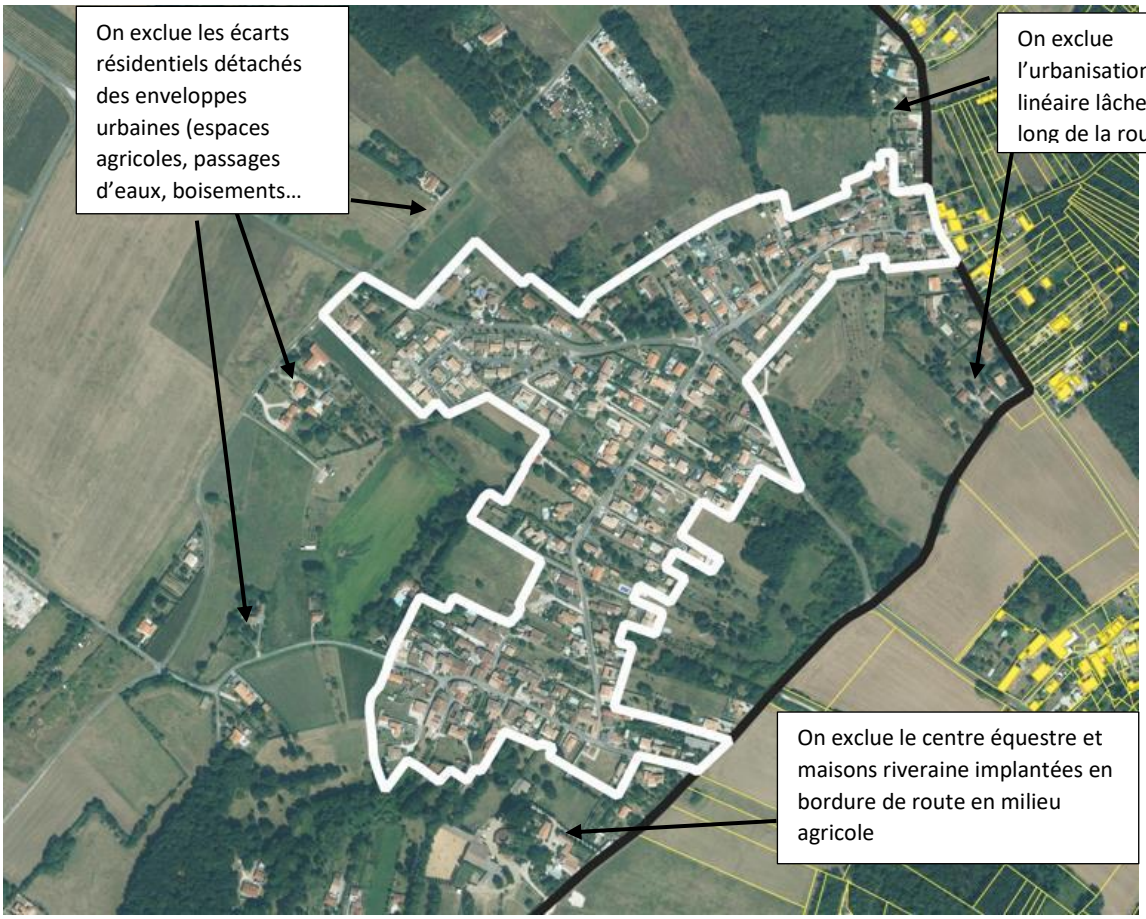
Enveloppe urbaine considérée dans l'étude de densification
LE PONT



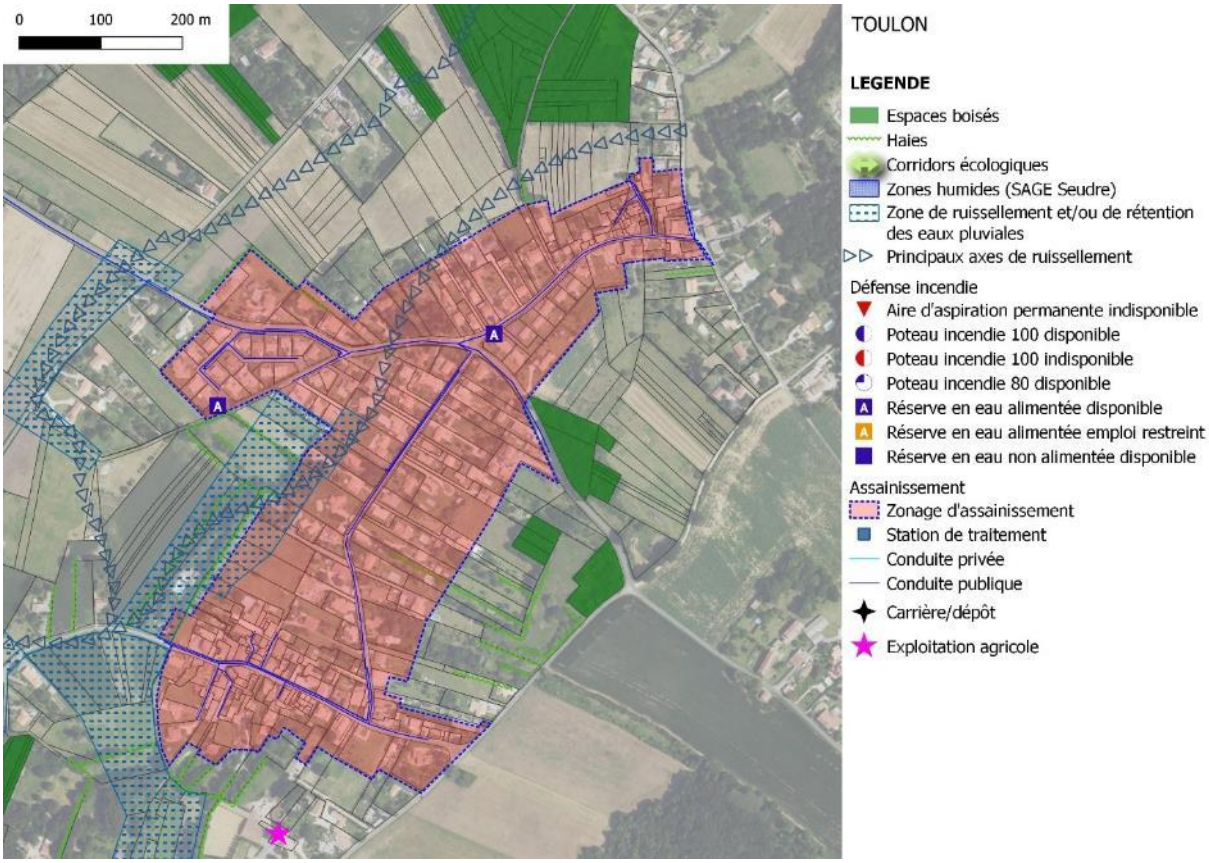
CARTE DE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE



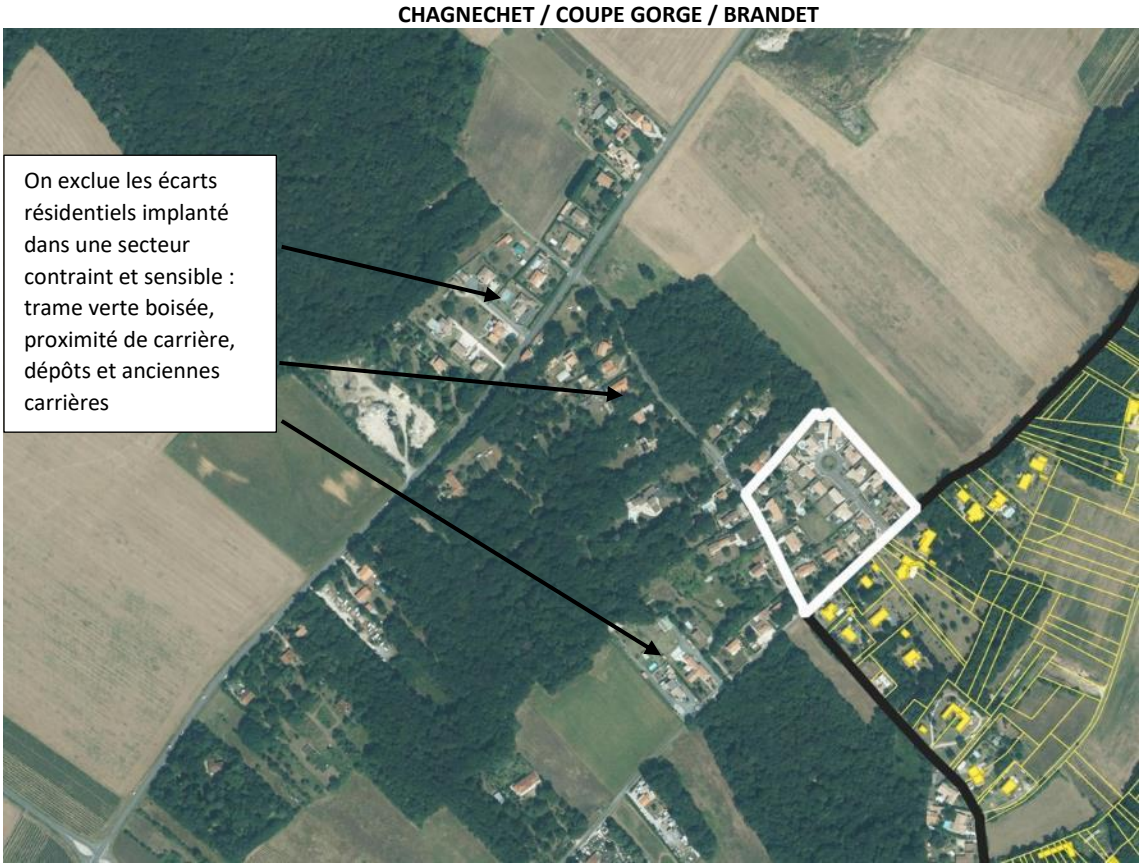
Enveloppe urbaine considérée dans l'étude de densification
TOULON / CHEZ CHAILLOUX



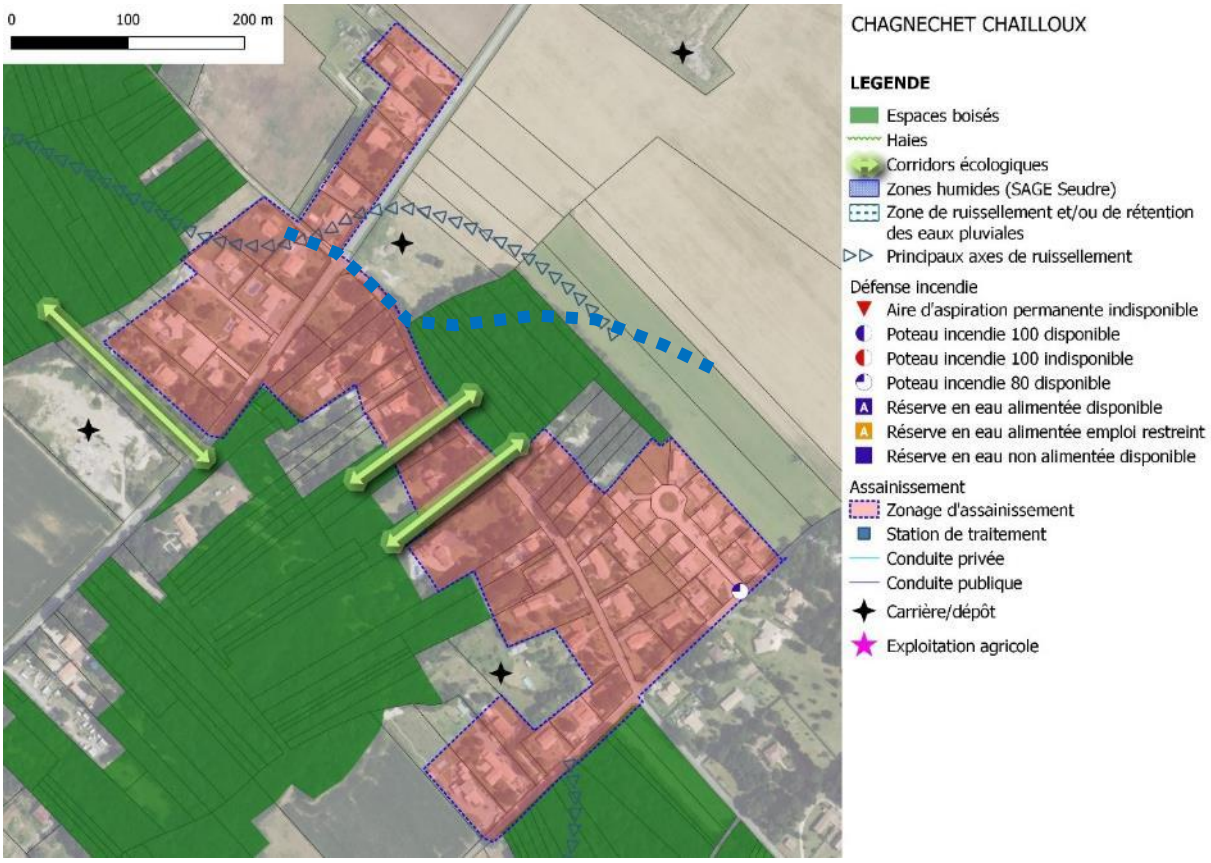
CARTE DE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE



Enveloppe urbaine considérée dans l'étude de densification
CHAGNECHET / COUPE GORGE / BRANDET



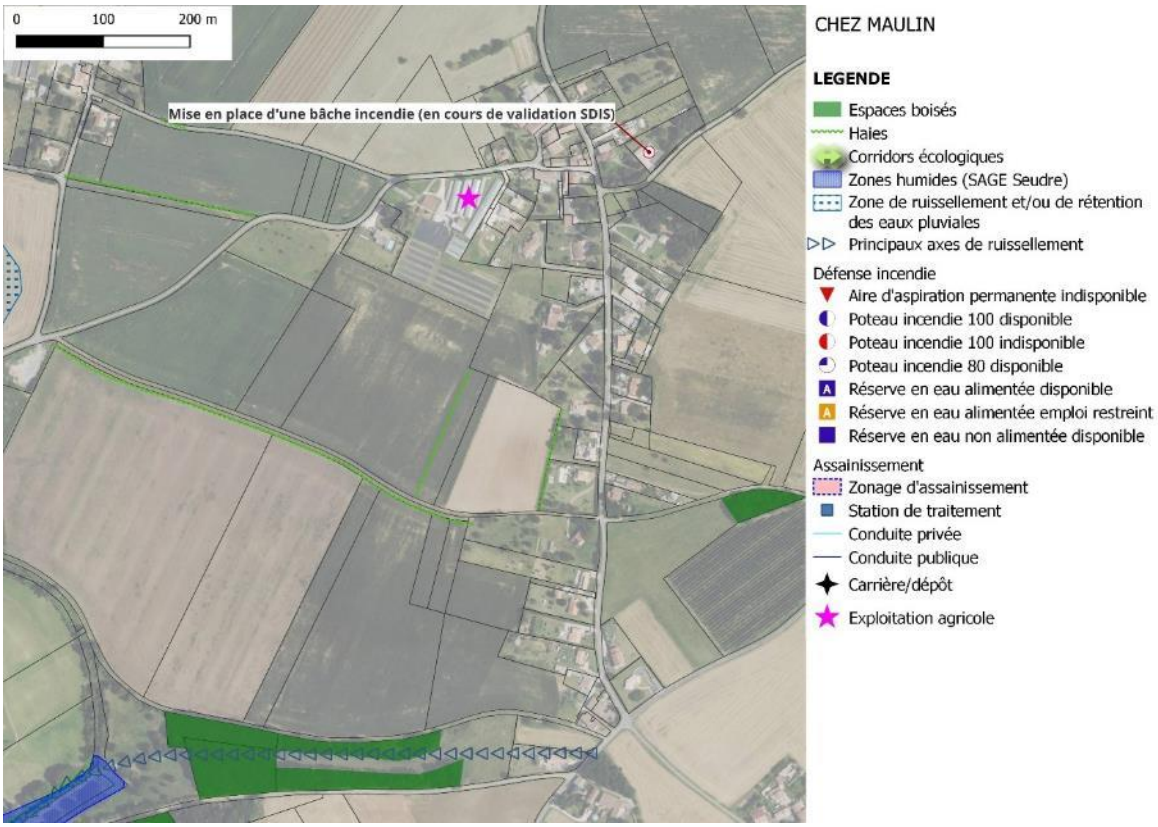
CARTE DE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE



Enveloppe urbaine considérée dans l'étude de densification
CHEZ MAULIN



CARTE DE SENSIBILITE ENVIRONNEMENTALE



II.1.2- Différents types d'espaces résiduels identifiés

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été effectuée selon les étapes suivantes :

- analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan.
Elle est complétée par des vérifications sur place (sur site), du cadastre et des photos aériennes.
Cette étape permet de réaliser une première cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine et de chiffrer globalement les surfaces potentiellement mobilisables.

- différenciation des espaces résiduels selon leur configuration, accessibilité, organisation fonctionnelle et leur superficie.
Les espaces à fort enjeux pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques ou d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation), pour assurer l'organisation optimale de ces espaces (circulations, accès, …)

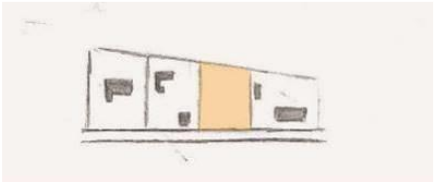
Critères retenus pour identifier les parcelles non bâties potentiellement constructibles » dans les secteurs bâtis et aménagés

Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit ou aménagés (parkings, …) sur 3 cotés.
Repérage : les terrains vierges (ou occupés par un petit bâti ou annexe, ponctuellement) et leurs accès, desservis et équipés

Ces espaces peuvent être regroupés en plusieurs catégories en fonction de leur organisation fonctionnelle (accès existants ou non, largeur des accès …) et de leur complexité parcellaire (une ou plusieurs parcelles, un ou plusieurs propriétaires).

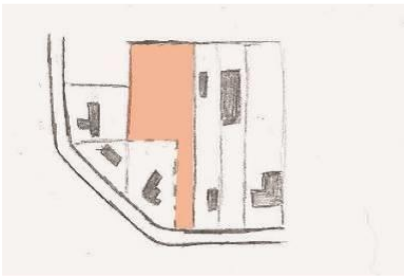
Catégorie 1 : Dent creuse simple
Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible.
Cet espace comprend généralement qu'une parcelle et d'un accès direct à la voirie, la dureté ou risque de rétention est donc nul/faible.
Cette catégorie inclut :

- Les lots résiduels au sein d'opérations d'ensemble (de type lotissements) les lots cadastrés (découpage foncier établi en vue d'une urbanisation programmée).
- Des petits terrains et espaces résiduels, « dents creuses », accessibles depuis la voie, encadrés par des constructions, de taille moyenne (en moyenne <10 lots « individuels »), sans découpage foncier préétabli, non intégrés à des opérations d'ensemble



Catégorie 2 : Espace « de second rang »
Nécessitant ou non une division parcellaire.
Il peut s'agir d'espaces privatifs de grande taille qui ont besoin d'une division parcellaire ou d'arrières de parcelles qui ont un accès indépendant à la voirie.
Ces espaces comprennent ou non des parcelles existantes et disposent d'un accès à la voirie réduit (en forme de couloir).

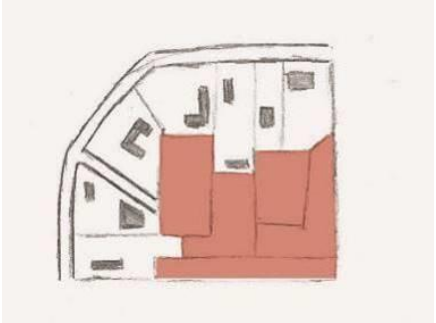
- lots cadastrés (découpage foncier fait en vue d'une urbanisation programmée/potentielle, ou envisageable)
- Lots non cadastrés mais adaptés à ce type d'urbanisation



La surface de ces espaces est réduite et ne permet pas de grandes opérations résidentielles (en moyenne entre 1 et 2 lots individuels ou groupés).
La construction au sein de ces espaces participe à l'optimisation du foncier existant.

Catégorie 3 : Grand vide urbain à organiser
Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible, caractérisée,
-par une surface importante et un potentiel constructible important (>10 logements)
- et parfois une complexité foncière (plusieurs propriétaires)
De par sa situation et par sa surface, cet espace est stratégique et peut nécessiter une réflexion qui permettra d'« encadrer », via le PLU, l'organisation et l'aménagement de la zone,

- pour optimiser et qualifier l'urbanisation
- pour éviter de « gaspiller » ou d'enclaver ce secteur



II.1.3 - Les espaces exclus du résiduel potentiel

Ne sont pas intégrés au résiduel potentiel :

- Les parcelles bâties(mais pas figurés encore au cadastre) *(identification gheco, données commune)*
- objets de PC avancés, projets en cours de construction, logements commencés *(identification gheco, données commune)*
- Les emprises d'équipements d'intérêt collectif (non cartographiés)
- Les emprises de parkings *(identification gheco, données commune)*
- Les surfaces de bassins d'orage *(identification gheco)*

Prise en compte du retour des élus et des techniciens municipaux sur certains espaces à retirer du potentiel : projets en cours, motifs qualitatifs, fonctionnels et contraintes (risques, réseaux, surcoûts…) :

- espaces verts, libres de qualité à conserver
- risque naturel ou technologique
- sécurité des accès
- problématiques pluviales ou réseaux divers engendrant de forts surcoûts
- …

II.2. Capacité chiffrée potentielle de construction/densification

Un 1er bilan a été établi sur la base des zonages UB du projet de PLU, qui suivent globalement les enveloppes urbaines mais comportent de grands fonds de jardins et « vides urbain ». Sur cette base le bilan des capacités d'accueil en logement dans les espaces résiduels du projet correspondait à un potentiel constructible de plus de 80 logements.

Un travail fin d'analyse a permis de confronter la carte des espaces résiduels aux cartes des contraintes environnementales (incidence sur la faune et la flore, zones humides, passages d'eaux, aléa retrait gonflement des argiles, aléa remontées de nappe, risque d'inondation, le raccordement à l'assainissement collectif, la défense incendie, activités nuisantes…) et au critère de proximité avec les exploitations agricole).

Il a été mis en évidence que l'importante capacité d'accueil en logements dans les espaces résiduels des hameaux/quartiers (classés UB) as un environnement pourtant parfois agricole ou naturel, sans assainissement autonome, était susceptible de remettre en cause le maintien de zonage(s) U ou AU autour du bourg principal de St André, pourtant propices à des opérations groupées organisées et plus denses.

La commune a donc réinterrogé les possibilités de nouveaux logements dans des extensions de bourgs et hameaux, dans des quartiers peu denses, sous-bois, proches d'activités agricoles, en franges/interfaces de terres exploitées, de ruisseaux, de zones humides, en bordure d'axes de circulation très circulés, ….

La commune doit construire un projet soutenable au regard de ses capacités financières et techniques.

Elle doit intégrer dans son projet de développement le coût et les conséquences d'accueillir de nouvelles populations dans des secteurs d'habitat « diffus ».

Les questions de raccordements aux réseaux, d'usages et d'augmentation de la fréquentation des routes/ accès, à l'ajout de dispositifs propre à la défense incendies, de conflits d'usage (agricole/habitants) ont donc été évaluées.

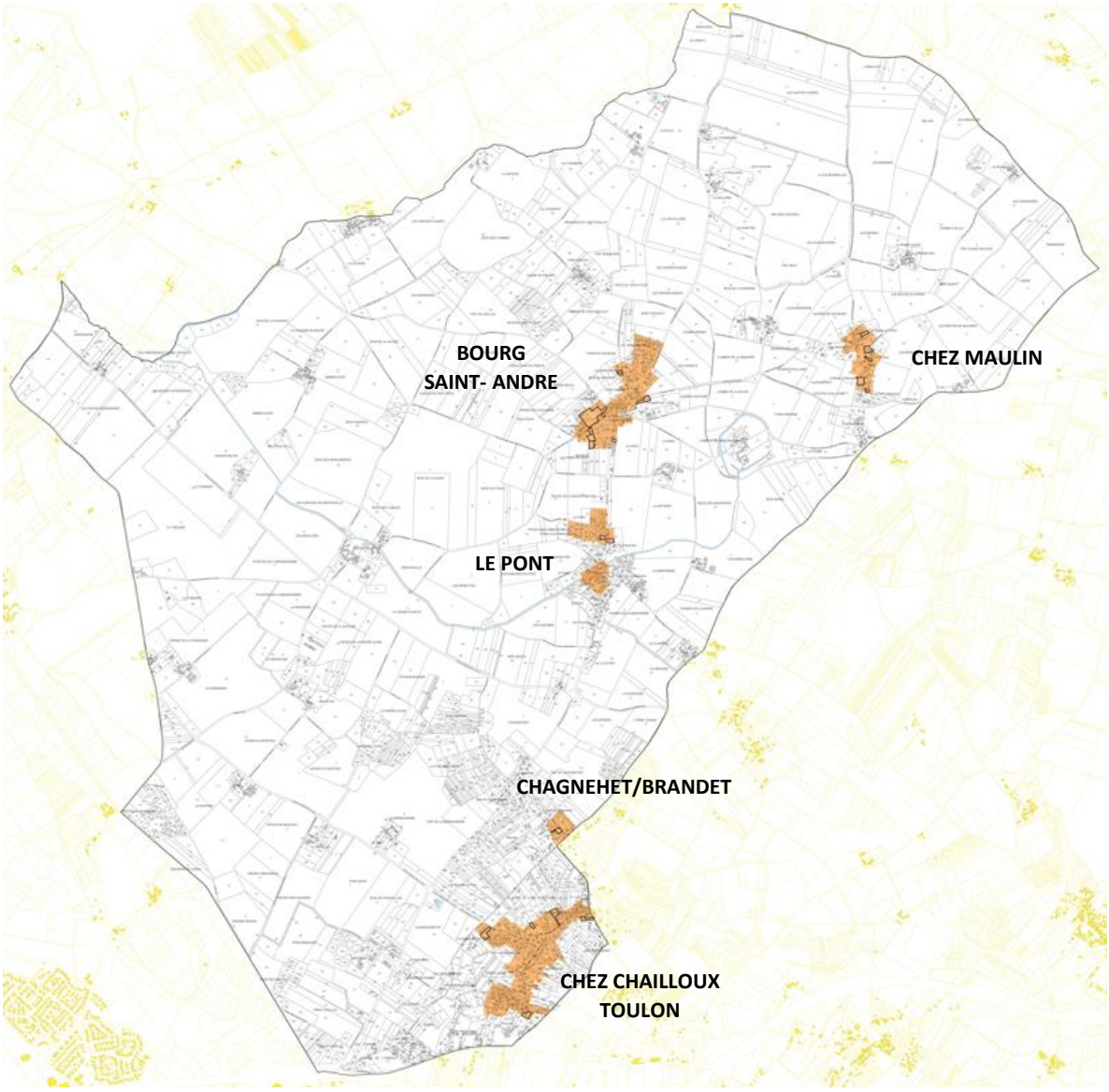
L'objectif a été de trouver un équilibre entre le projet de densification du bourg et les droits à construire dans les autres villages.

Estimation du potentiel en logements dans les enveloppes bâties et aménagées du bourg et des villages

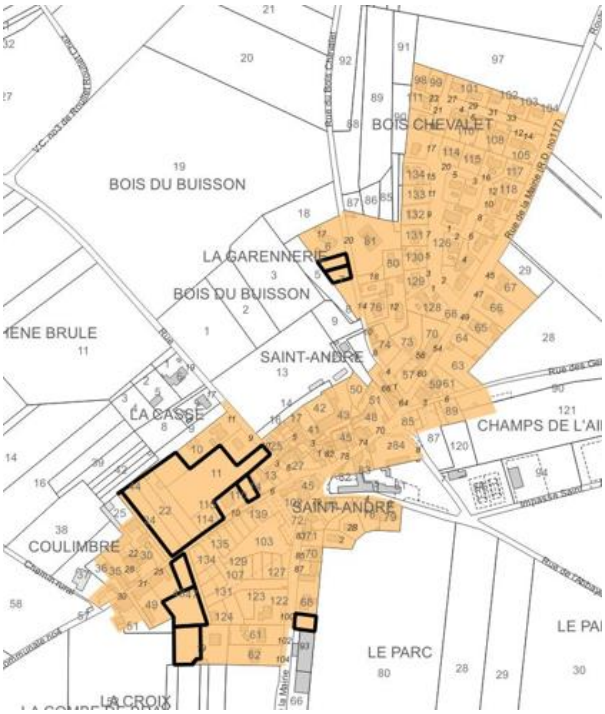
Le diagnostic a permis d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible au sein des espaces déjà bâtis et aménagés de la commune.

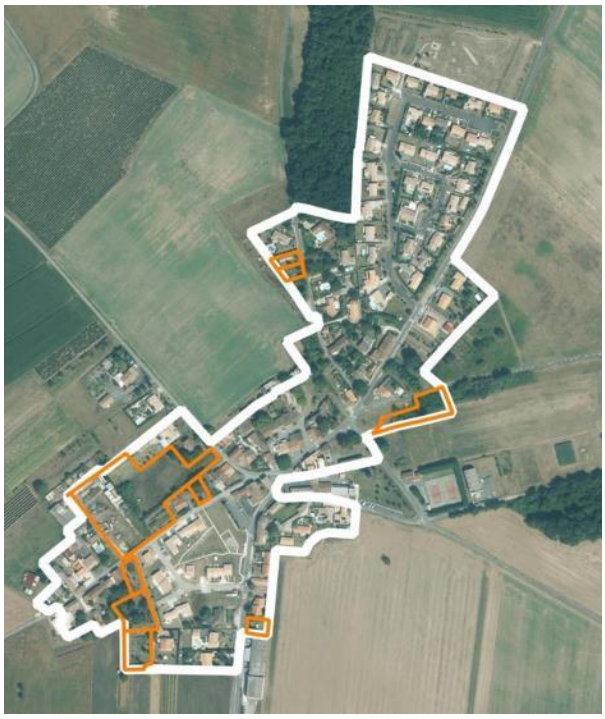
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

CARTE DES ENVELOPPES URBAINES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT ET ESPACES RESIDUELS



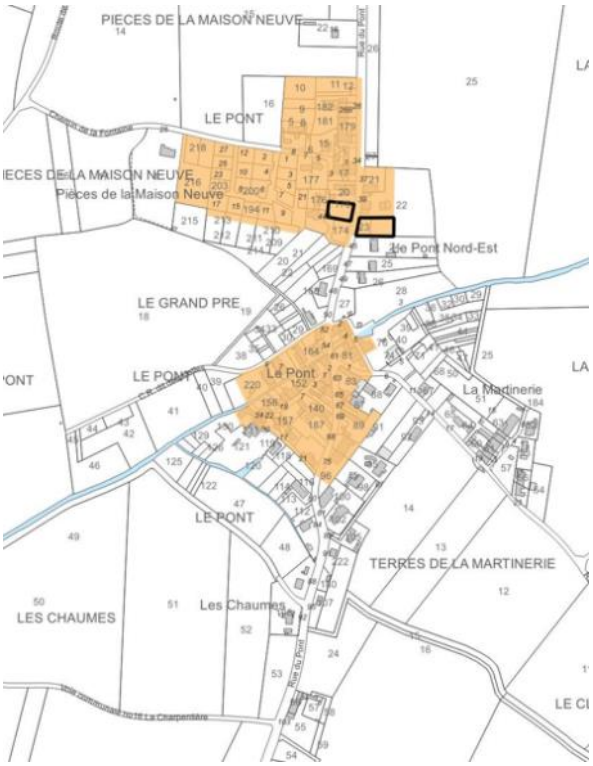
BOURG ST ANDRE





28 logements potentiels

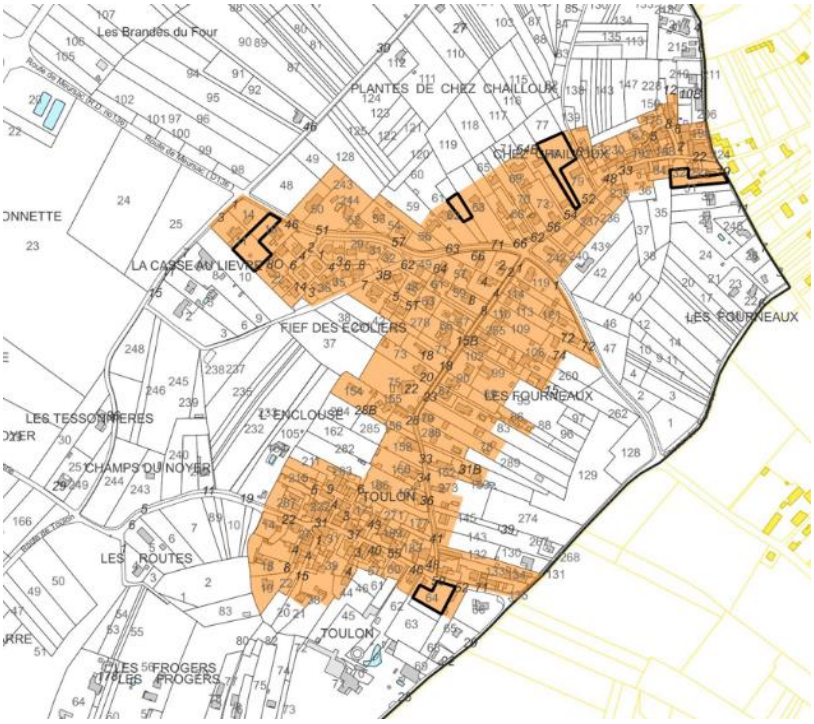
LE PONT

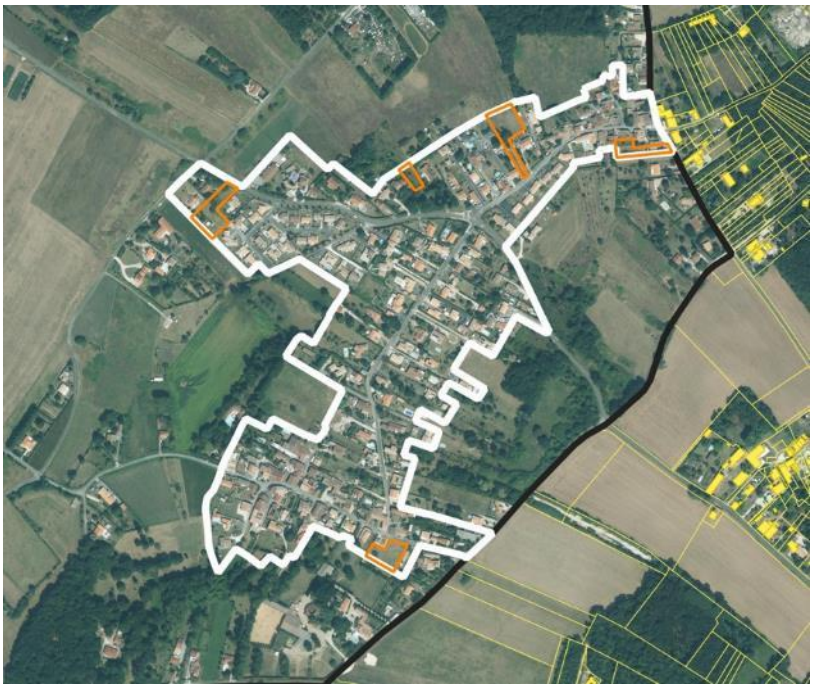




2 logements potentiels

TOULON / CHEZ CHAILLOUX





6 logements potentiels

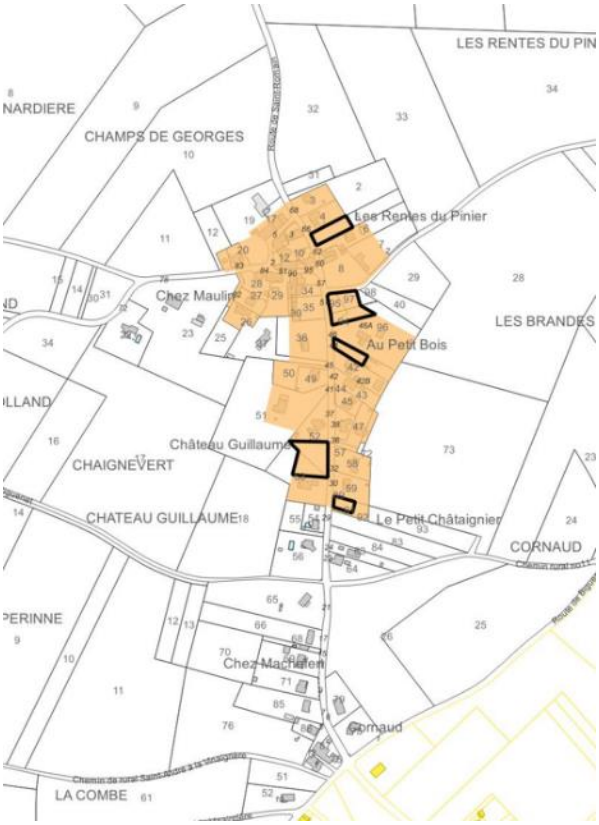
CHAGNECHET/BOIS COUPE GORGE/BRANDET





1 logement potentiel

CHEZ MAULIN





6 logements potentiels

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

Bilan au 1er avril 2025

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

Dont,

- **28 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 25% du potentiel ne sera pas construit soit 11 logements.

Détail des calculs :

Bourg St André Villages	**Surfaces (ha)**	**Capacité logements estimée**
Saint-André	1,8	10
Saint André – Coulimbre (AU2)	1,08	18
Le Pont	0,2	2
Toulon/Chez Chailloux/ Chagnechet	0,9	7
Chez Maulin	0,5	7
TOTAL	**3,4**	**44**

II.3 - Estimation corrigée - intégration d'un taux de dureté foncière » (rétention foncière, délais d'aménagement…)

Bourg St André Villages	**Capacité logements estimée**	**Nombre de logements qui ne seront pas réalisés dans les « 10 ans » du PLU Application d'un taux de dureté foncière (25 %)**	**Potentiel minoré**
Saint-André	10	2,5	8
Saint André – Coulimbre (AU2)	18	4,5	14
Le Pont	2	0,5	2
Toulon/Chez Chailloux/ Chagnechet	7	1,75	5
Chez Maulin	7	1,75	5
TOTAL	**44**	**11**	**33**

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

- **environ 33 logements dans les 10 ans *(44-11)***

II.4 - Les espaces ou bâtiments mutables

VACANCE
Rappel bases statistiques :

- *Chiffres insee 2021 : 62 logements vacants (sur-évalué)*

De nombreux logements désignés « vacants » sont en réalité des logements principaux, occasionnels ou secondaires.
La vacance est estimée par la commune à une quarantaine de logements début 2025 : relevé communal par élus et techniciens dans le cadre du recensement complémentaire 2025 par l'insee.

Hypothèse proposée :
Certains logements vacants vont être transformés en résidences secondaires, certains en équipements : déplacement de la mairie, aménagement d'une micro-crèche…)

- Reconquête de 1 logement vacant par an pour créer une RP « résidences principale »), soit 10 sur 10 ans : ces logements ne seront pas à construire (déjà existants dans le parc)

FRICHES
Un ensemble d'anciennes friches (constructions) situes au nord-est du bourg principal de St André rue des Genêts a été acquis progressivement par l'EPF (établissement public foncier) ; elles sont aujourd'hui démolies, les terrains sont communaux.

La commune envisage l'accueil de logements et commerces sur ce secteur.

CHANGEMENTS DE DESTINATION
Depuis 2020 4 anciens bâtiments agricoles ont été réhabilités et transformés en logements.

4 anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés.

II.5 - Estimation du potentiel dans la zone d'activités ZAE de Gâte Bien

Logements :
Il n'existe pas de capacité de densification pour le logement, interdit dans la ZAE.

Activités :
Toute la ZAE est aménagée e équipée (voiries, réseaux), avec ou sans constructions.
Il n'existe pas de capacité de densification ni de transformation-mutation de bâtiments/friches dans la ZA pour de l'habitat.
La partie ouest de la ZAE est disponible pour l'accueil d'activités.



photo google, 04/2025

III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR

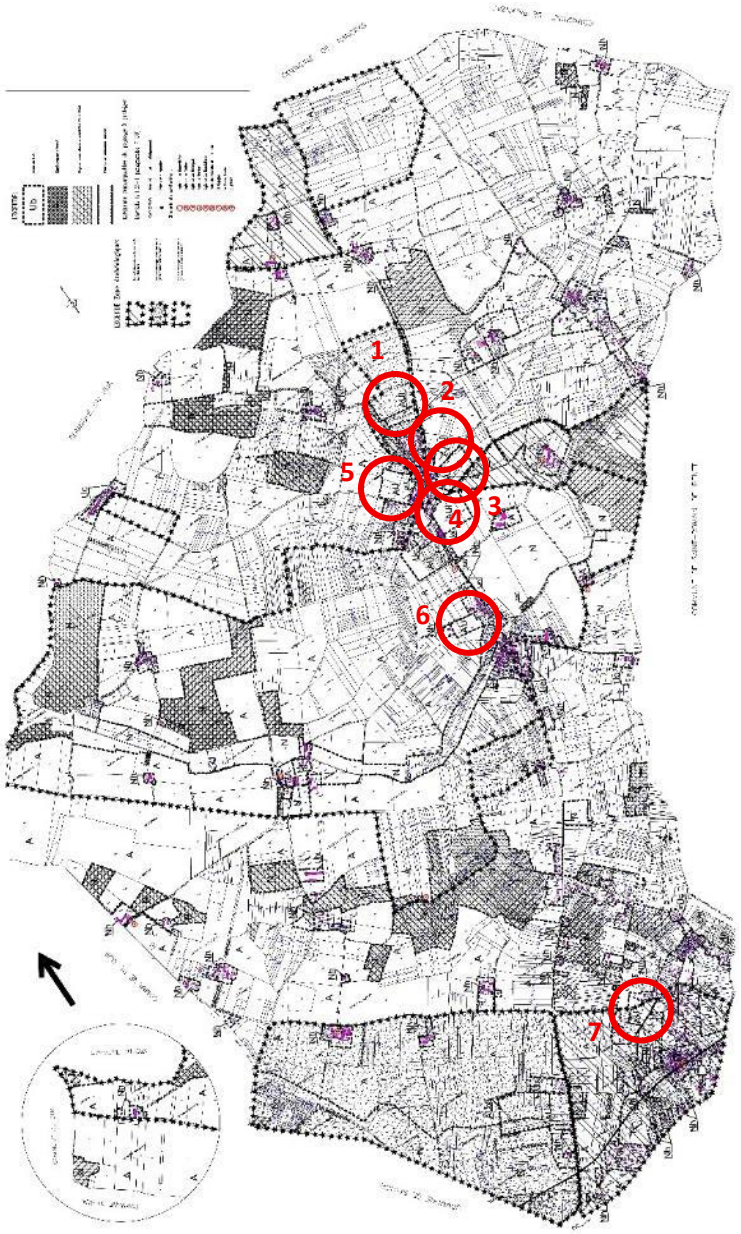
La révision doit être l'occasion de mieux prendre en compte les dispositions des lois en vigueur et les risques et nuisances, et d'établir un projet SOUTENABLE pour la commune (coût des réseaux, voirie, d'entretien…).

Le PLU doit être requalifié dans ses zonages constructibles pour,

- Proposer des objectifs de modération des espaces (Lois ALUR, Climat) et la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels (lois Climat et ZAN),
- Répondre aux besoins « réels » en matière de production de logements, dont logements diversifiés, abordables, et accueil de populations « à l'année »
- Prendre en compte les sensibilités environnementales particulièrement fortes sur les secteurs boisés, zones humides, …
- Intégrer les problématiques de gestion de l'eau et risque inondation (enjeu révélé avec les fortes pluies de l'hiver)
- Prendre en compte les défauts ou insuffisances en matière de desserte et réseaux, stationnement, sécurité incendie…

III.1. Bilan des zones à urbaniser du PLU en vigueur

Localisation des zones AU et AUL du PLU avant révision



<u>La surface totale des zones AU/AUl non bâties du PLU en vigueur est de 8,8 ha</u>

Leur expertise et évaluation a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,
- pour tenir compte de projets récents,
- pour mieux prendre en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels,
- pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologiques (travaux PLU, études trame verte et bleue),
- pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT et le projet de PLH

BILAN DES ZONES AU / 1AU – CHOIX RETENUS DANS LE PLU REVISÉ

	Zone	Constats / Diagnostic	Choix retenus pour la révision du PLU
1	AU nord bourg st André (route de Nancras)	Aménagée	Classement UB
1	AUL nord bourg st André (route de Nancras)	Aménagée	Classement Ae
2	AU Rue des Genêts	Non aménagée	Maintenue AU1
3	AUL est bourg	Partiellement aménagée (atelier municipaux, tennis) Non aménagée	Partie aménagée sauf la STEP : classement en UAe Maintenue AUe sur la partie aménage et pour le projet de salle polyvalente Partie est abandonnée, classement en zone agricole A
4	AUL Sud rue des écoles	Non aménagée	Abandonnée Classement en A (4,5 ha) Inscription d'un emplacement réservés ER n°1 pour l'aménagement d'un parking près de l'école sur 2 274 m²
5	AU rue des Viviers	Non aménagée	Abandonnée Classement A (3,3 ha)
6	Le Pont	Aménagée	Classement UB
7	Toulon	Aménagée	Classement UB
8	AUx Gâte Bien	Aménagée	Classement UX



5 - Suppression de la zone AU, classement A agricole
(3,3 ha reversés en zone agricole)

3 -Suppression de la zone AUL en frange est, classement Ap agricole protégé/paysager
(1,1 ha reversé en zone agricole)

4 -Suppression de la zone AUL, classement A agricole
Maintien d'un ER pour parking école
(4,3 ha reversés en zone agricole))

Soit un total de 8,7 ha de zones AU/AUL reversées en zonage agricole (A, Ap)

III.2. Bilan du règlement écrit

Le règlement du PLU est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

→ Le PLU révisé doit être structuré selon 3 chapitres et en se référant aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

III.3. Bilan des zonages du règlement graphique

D'une manière générale,

L'ensemble des zonages du PLU révisé doit être adapté pour :

- Traduire le nouveau projet communal
- Redélimiter les zones agricoles, en intégrant les exploitations, les projets
- Redélimiter les zonages naturels et prendre en compte la trame verte et bleue et les risques

III.4. Bilan des Orientations d'Aménagement

Le PLU en vigueur ne comportait aucune OAP sectorielle ou thématique.

III.5. Bilan des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont actualisés pour tenir compte :

- des opérations et projets réalisés,
- des acquisitions publiques,
- des projets abandonnés,
- des nouveaux projets.

Les emplacements réservés sont tous supprimés (réalisés ou abandonnés).

TOME IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

I LES HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS CORREPONDANTS

I.1 LES HYPOTHÈSES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Le chapitre II.4 du présent rapport expose les différentes hypothèses démographiques de la commune, intégrant les populations récemment installée et à venir, non intégrées dans les statistiques insee, des opérations de logements récentes (lotissements Vieille Forge de St André, La Fontaine au Pont, Les Brandes…).

Méthodologie

1/ étape 1 – Avant reprise du PLU – lancement d'étude 2017

Les premières projections de l'étude de diagnostic initiale du bureau d'étude SCAMBIO ont été faites sur la base des chiffres Insee pour l'année 2015 (1400 habitants). Il avait été proposé des projections démographiques sur la base de 3 taux de croissance annuels de « faible » 1%, « modéré » 2% et « fort » 3%. La commune avait retenu un taux de croissance « modéré » de 1,8%/an se basant sur les évolutions démographiques récentes des 10 dernières années. Ce scénario correspondait à l'accueil de 288 habitants et la construction d'environ 130 logements.

2/ étape 2 – reprise des études de révision et des hypothèses de développement : 2023-2025

Reprise de l'étude de diagnostic par le cabinet GHECO. La première étape consistait à actualiser les projections démographiques avec les dernières statistiques Insee disponibles ont été diffusées le 23 janvier 2023 (1391 habitants année 2019).

Ces hypothèses ont été é actualisées,

- en décembre 2023 sur la base des données statistiques actualisées pour l'année 2020, disponibles le 14/11/2023
- en juillet 2025 pour tenir compte des statistiques insee 2022 diffusées le 26/06/2025 et des estimations du recensement complémentaires insee réalisé début 2025

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques **INSEE 2022** (disponibles 26/06/2025).
C'est à partir de ce chiffre de population de 1413 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer dans un second temps le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

Rappel :
Les statistiques INSEE sur la dernière période 2016 -2022 font apparaitre une stabilisation de population soit un taux de croissance nul (0,01 % par an), qui ne correspond pas à la dynamique démographique observée depuis ; en effet depuis 2022 le rythme de permis de construire pour des résidences principale et en particulier les 3 lotissements de la Vieille Forge (installation d'un quinzaine de ménages) derrière la mairie dans le bourg St André ont permis d'accueillir de nouveaux arrivants et ont participé au renouvellement d la population.

Ce taux de croissance démographique nul (2016/2022) ne peut être retenu comme taux référent de (dé)croissance pour construire les hypothèses ou scenarios de croissance pour les 10 années à venir (2025/2035).

→ **Pour établir ces projections, on a repris des taux moyens de croissances passés, les taux inscrits au SCOT CARA, repris au projet de PLG (programme local de l'habitat).**

→ **On a également pris en prendre en compte les éléments de connaissance de la commune et les estimations du recensement complémentaire de l'INSEE réalisé début 2025.** Ces données suggèrent une reprise la croissance démographique depuis 2022/2023.

La population de la commune peut être estimée en 2025 à 1550 habitants, contre 1413 habitants en 2022 soit une augmentation de 140 habitants. ; ce qui correspond à un taux de croissance 2022/2025 de 3,2 %/an.

→ **Le taux de croissance et les projections calculées sur une période à partir de 2021 doivent « absorber les arrivées de populations récentes (après 2022).**

→ **Enfin, le taux de croissance annuel doit intégrer les arrivées de populations pressenties dans les projets de lotissement autour du bourg principal (Coulimbre, Les Genêts).**

Estimation du besoin en logements

1/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique

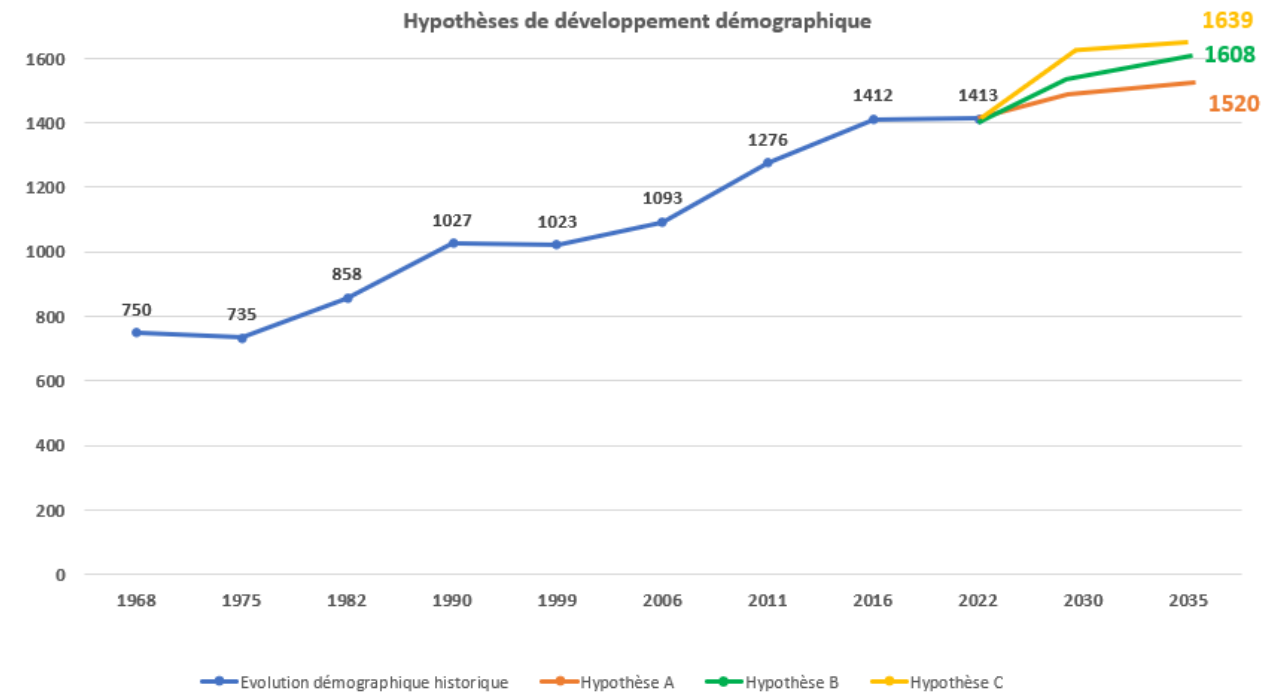
RAPPEL
3 hypothèses « tests » projetées

Hypothèse A « en 2 temps » suivant les taux inscrits au SCOT : 0,6 % 2021-2030 et 0,5 %/an 2030-2040
Soit + 06,%/an entre 2022 et 2030 et + 0,5 %/an entre 2030 et 2035
= taux de croissance démographique « maîtrisée », taux référents SCOT

Hypothèse B : 1%/an, taux (1999/2006) lissé sur 2025/2035
= taux de croissance «soutenu » qui permet d'absorber très partiellement les arrivées de populations estimées (1456 habitants en 2025 selon ce taux, contre 1550 estimés dans le cadre du recensement complémentaire de 2025)

Hypothèse C : en 2 temps : taux estimé 3,20 %/an sur la période 2022/2025 puis taux très réduit sur la période 2025/2035
= taux de croissance démographique « forte » sur un temps court, suivi d'un taux « faible » sur la 2e période (celle du temps PLU « 10 ans »)
Ce taux segmenté suit la croissance démographique observée dans la période très récente 2022/2025, atténue la croissance dans la période 2025/2035 (+86 habitants) et rejoint l'apport de population projeté par les taux SCOT sur la même période(+ 81 habitants)

Les taux de croissances des périodes antérieures supérieures à 2 %/an ne sont pas retenues sur le temps long « 10 ans » car elles ne s'inscrivent pas dans le projet communal en termes d'accueil de population et dans les scénarios du SCOT approuvé.



- Sur la base de 1413 habitants en 2022,
- Avec 3 taux de progression de population différenciés (A, B, C)

La population estimée 2035 varie entre 1520 et 1639 habitants.

Selon l'hypothèse de progression retenue, sur la base d'une population des ménages de 1088 habitants en 2020, on peut estimer le besoin en Résidences Principales (RP) à « produire » :

	Hypothèse A **0,6 % 2021-2030 et 0,5 %/an 2030-2040**	**Hypothèse B** **1%**	**Hypothèse C** **3,2%/an 2022/2025 puis 0,25 %/an 2025/2035**
	Taux référents Scot **« en 2 temps »**	*Taux fort 1999/2006*	*Hypothèse en 2 temps intégrant la variation démographique très forte 2022/2025*
Population INSEE 2022	1413	1413	1413
Estimation 2035	1520	1608	1639
Variation de population 2025/2035	+ 81	+ 152	+ 86
Taille moyenne des ménages *Estimation 2,15 sur 2025/2035*	2,15	2,15	2,15
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations (résidences principales à produire pour loger ces habitants)	**38** *< 4 logements/an sur 10 ans*	**71** *Environ 7 logements/an sur 10 ans*	**40** *Environ 4 logements/an sur 10 ans*

2/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages (« point mort »)

= produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants du fait de la baisse des ménages (divorces, décès, décohabitation…)

		Hypothèse 1	**Hypothèse 2**	hypothèse3
	2022	2022	2022	2022
Nombre d'habitants 2022	1413	1413	1413	1413
Nombre de ménages (ou Résidences principales RP)	645	645	657	707
Taille moyenne des ménages	2,19	2,19	2,15	2
nbre de logements (RP) à produire	**0**	**0**	**12**	**61**

Étant donné la baisse régulière de de la taille des ménages constatée, on peut estimer que la taille des ménages va encore baisser d'ici 10 ans (2025/2035) et que les besoins en logements supplémentaires à créer pour compenser un éventuel desserrement des ménages, doivent être prise en compte.

Il est retenu par la commune de se baser sur la poursuite de la baisse de la taille des ménages (hypothèse de 2,15 personnes par ménages d'ici 2035, au lieu de 2,19 en 2022), toutefois maîtrisée car ce sont essentiellement des couples et quelques familles qui sont attendus sur la commune

Avec la poursuite de la baisse de la taille des ménages, il faudra produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants :

- **environ 12 "RP" à prévoir**

Soit environ 1 logement / an

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires

Rappel bases statistiques :
Chiffres INSEE 2021 : 67 résidences secondaires (8,8 % du parc), contre 61 en 2016

La nombre de résidences secondaires augmente légèrement depuis 2016.

Le calcul doit intégrer la production de ces logements qui ne serviront pas à loger les habitants « à l'année »

Production de + **3 logements** sur la période 2025/2035 à prévoir :

- pour répondre aux besoins pour l'accueil de populations «à l'année»
- pour compenser la progression des résidences secondaires (qui ne servent pas à renouveler la population, même si les résidents secondaires ont tendance à vivre sur des périodes plus longues sur les communes où se situe leur résidence secondaire)

→ **+3 logements « RP » à prévoir/ produire pour « compenser » le logement secondaire**

4/ Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements

Rappel bases statistiques INSEE 2022 : 63 logements vacants

Si leur nombre augmente, cela fait autant de logements à produire en plus, si leur nombre diminue, cela diminue d'autant le nombre de logements à produire) la création de plusieurs logements / appartements dans des grandes maisons…

Le parc vacant est en réalité moins important. Certains des habitations « vacantes » sont occupées à l'année ou en résidences secondaires. La commune a identifié, quartier par quartier, la « réalité » de la vacance ; on les évalue à environ 20.

Certaines maisons vacantes privées ne sont pas entretenues mais la commune n'a aujourd'hui pas les moyens de les acquérir ou d'imposer des travaux.

Hypothèse proposée :

- Certains de ces logements vacants vont être transformés en résidences secondaires
- Proposition de reconquête de **5 logements** vacants sur la période 2020-2036 **pour créer des résidences principales**
- Ces logements ne seront pas à construire (déjà existants dans le parc)

→ **10 logements « RP » (produits dans le parc vacant)**

5/ Prise en compte des changements de destination

4 changements de destination d'anciens bâtiments agricoles sont identifiés en zone agricole.

Les logements ainsi créés peuvent accueillir des résidents à l'année, cela réduit le nombre de logement à « construire ».

Toutefois une partie sera dédiée à des logements secondaires ou occasionnels.

Hypothèse proposée :

- Certains de ces bâtiment vont être aménagés/réhabilité et transformés en résidences secondaires
- Estimation : production de **3 résidences principales**
- Ces logements ne seront pas à construire (déjà existants dans le parc)

→ **3 logements « RP » (produits dans les anciens bâtiments agricoles)**

6/ Synthèse : hypothèses de croissance et besoins en logements sur la période 2025-2035

	Hypothèse A **0,6 % 2021-2030 et 0,5 %/an 2030-2040**	**Hypothèse B** **1%**	**Hypothèse C** **3,2%/an 2022/2025 puis 0,25 %/an 2025/2035**
	Taux référents Scot **« en 2 temps »**	*Taux insee 1999/2006*	*Hypothèse en 2 temps intégrant la variation démographique très forte 2022/2025*
Population INSEE 2022	1413	1413	1413
Estimation 2035	1520	1608	1639
Variation de population 2025/2035	+ 81	+ 152	+ 86
Taille moyenne des ménages *Estimation 2,15 sur 2025/2035*	2,15	2,15	2,15
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations (résidences principales à produire pour loger ces habitants)	**+ 38** *< 4 logements/an sur 10 ans*	**+ 71** *Environ 7 logements/an sur 10 ans*	**+ 40** *Environ 4 logements/an sur 10 ans*
besoin en logements généré par le desserrement des ménages (« point mort ») *(taille des ménages 2,15 contre 2,19 en 2022)*	**+ 12**	**+ 12**	**+ 12**
Prise en compte de la part des résidences secondaires *+ 3 logements à produire*	**+ 3**	**+ 3**	**+ 3**
Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements *-10 logements à construire*	**- 10**	**- 10**	**- 10**
Prise en compte des changements de destination	**- 3**	**- 3**	**- 3**
BESOINS en logements supplémentaires	**40** **(4 logts/ an)**	**73** **(7,3 logts/an)**	**42** **(4,2 logts/ an)**

Si on retient l'hypothèse C,
le besoin est donc estimé à une quarantaine de logements

Rapport au SCOT CARA approuvé 12/2024

Les objectifs du SCOT se basent sur un délai plus long (20 ans) :

+ 0,6%/an sur 2021/2030
+ 0,5 % sur 2031/2040

La projection proposée s'inscrit donc bien dans les hypothèses globales du SCOT.

Rapport au projet de PLH

L'hypothèse s'inscrit dans les objectifs du PLH qui prévoit la création/production de 24 logements sur la seule période 2025/2030.

I.2. LES BESOINS EN SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES « RESIDUELLES »

Rappel :
La commune s'est engagée depuis une dizaine d'années,sur des aménagemetnts et opértions visant à requalifier,redynamiser et optimiser l'accueil d'hbaitants, d'activités et d'équipements ur le bourg orncipalde SaintAndré.

- Le lotissement et le parking public derrière la mairie ont été aménagés sur l'ancien terrain de sport, communal.
- La future mairie est envisagée sur une maison existante du bourg.
- Des friches en sortie nord-est du bourg rue des Genêts sont acquises progressivement pour accueillir commerces et logements

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg et des villages offrent des capacités d'accueil « brutes » en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

L'hypothèse de développement démographique retenue (C) génère un besoin théorique de 42 logements (RP + RS) (chapitre I.2 précédent).

L'estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis (chapitre II, II.3) établit un bilan de 33 logements potentiels dans les enveloppes urbaines du bourg et des villages.

Rappel :

Bourg St André Villages	Capacité logements estimée	Nombre de logements qui ne seront pas réalisés dans les « 10 ans » du PLU Application d'un taux de dureté foncière (25 %)	Potentiel minoré
Saint-André	10	2,5	8
Saint André – Coulimbre (AU2)	18	4,5	14
Le Pont	2	0,5	2
Toulon/Chez Chailloux/ Chagnechet	7	1,75	5
Chez Maulin	7	1,75	5
TOTAL	**44**	**11**	**33**

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

- environ 33 logements dans les 10 ans *(44-11)*

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg et les villages constitués, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présentent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de ruisseaux…)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

Donc,

→ Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués". Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

→ La majorité des surfaces constructibles de type "AU" en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé

→ Il apparait nécessaire de maintenir des surfaces constructibles sur de "grands vides urbains" ou en périphérie / extension du centre bourg, sur des espaces libres, qui ont toutefois perdu leur usage agricole ou naturel :

- Secteur des Genêts
- Secteur de Coulimbre

En revanche l'urbanisation, la densification doivent être maîtrisées et les nouveaux logements interdits dans les quartiers résidentiels contraints, soumis aux risques :

- Passage d'eau, axes de ruissellements
- Zone humides, inondables
- Proximité directe d'anciennes carrières, dépôts de déchets inertes (Brandet /Chagnechet)
- Aux abords de voies circulées, notamment RD117 (Le Pont, Brandet/Chagnechet)
- Aux abords d'exploitations agricoles/distilleries
- Aux abords de l'Abbaye, environnement agricole

Le PADD inscrit comme orientation « **Poursuivre l'accueil de populations et le renforcement des équipements, les services et activités prioritairement dans le bourg de St-André », et prévoit (d') :**

- ***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*

Les 2 communes de Sablonceaux et de Saujon identifient des problématiques générées par le développement résidentiel et l'arrivée de ménages sur les villages situés au sud de la commune, en particulier Toulon, Chez Chailloux, Chagnechet/Brandet/Coupe Gorge (et Chez Maulin dans une moindre mesure).

- **Réseaux, circulation**
- **Demandes de scolarisation dans les écoles de Saujon**
- **Fréquentation des services de Saujon**

Aujourd'hui 25 % des habitants vivent sur Toulon et Chez Chailloux, contre 15 % sur le bourg principal.

Dns le cadre de l'association des personnes publiques associées et des communes voisines, la commune de Saujon a suggéré d'interdire les nouveaux logements dans ces villages.

La commune a construit son projet de PLU sur le rééquilibrage des populations et des logements vers le bourg principal de St André.

Toutefois, pour respecter les dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme (modifié par la Loi Climat du 22/08/2021) qui impose une étude de densification des zones déjà urbanisées, la commune doit concrètement considérer prioritairement les espaces libres des enveloppes aménagées et urbanisées avant de programmer des extension en espaces agricole ou naturel pour le développement urbain.
Sur Toulon et Chez Chailloux, ont été considérées toutes les problématiques de circulation, défauts d'accès, passage et zones d'accumulation d'eau, TVB, insuffisance de réseaux… mais certains terrains ne présentent aucune caractéristique justifiant leur inconstructibilité.
Un zonage Ubp est affecté aux terrains situés le long de routes / carrefours (problématique sécurité/accès) et encadrée de zones agricoles, ou face à des espaces agricoles (limite communale avec st Romain)

La commune ne peut pas justifier l'interdiction totale de nouvelles habitations sur le village Toulon/ Chez Chailloux.
Le potentiel constructible estimé en zone Ub est modéré.

En revanche le zonage Ubp inscrit sur le secteur Chagnechet/Coupe Gorge, également proche de Saujon, est justifié par la trame verte à préserver (boisés), la prise en compte des risques liés à la route départementale (entrées/sorties dangereuses), le passage d'eau identifié et surtout la proximité directe de sites d'anciennes carrières et centre de déchets inertes (poussières, pollutions potentielles).
Le même zonage est affecté au quartier des Champs de l'Ormeau, contraint par des passages d'eaux et proche des marais.

Enfin, sur le hameau Chez Maulin, la capacité d'accueil en logements est maîtrisée via un zonage Ub contenu dans la partie résidentielle la plus dense (maisons de part et d'autre de la rue et autour du noyau ancien), suffisamment éloigné des installations et bâtiments agricoles. Il exclue la partie sud du hameau, développée de manière linéaire le long de la route, d'un seul côté, encadré par des terres agricoles exploitées et proche de l'abbaye.

LE PROJET DE PLU PREVOIT
- UNE EXTENSION DU BOURG DE ST ANDRE POUR L'HABITAT
- L'URBANISATION D'UN GRAND VIDE URBAIN A COULIMBRE DANS LE BOURG ST ANDRE

IL CONCENTRE L'ACCUEIL DES LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES BATIES DU CENTRE BOURG ET PONCTUELLEMENT DANS LES VILLAGES CHEZ CHAILLOUX/TOULON, LE PONT ET CHEZ MAULIN.

IL CONTIENT L'URBANISATION DANS LES ENVELOPPES URBAINES DE CES VILLAGES ET SUPPRIME TOUTES LES EXTENSIONS DE VILLAGES.

IL INTERDIT LA CREATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS
- SUR LE SECTEUR DE CHAGNECHET NORD/COUPE GORGE A PROXIMITE DES SECTEURS DE CARRIERES ET ENFOUISSEMENTS
- DANS LES SECTEURS SENSIBLES AUX CIRCULATIONS ET PASSAGES D'EAU (CHAMS DE L'ORMEAU, OUEST TOULON)
- LE LONG DES ROUTES DANS LES SECTEURS AGRICOLES (SUD CHEZ MAULIN, EST CHEZ CHAILOUX ET TOULON)

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (lotissement ,parcelles libres, …) et des dents creuses des villages permettront d'accueillir des logements « libres ».

Les deux zones AU1 et AU2 des Genêts et de Coulimbre doivent permettre d'organiser des opérations groupées optimisées, mixtes éventuellement (locatif, social…) dans le bourg principal à conforter prioritairement pour rééquilibrer les dynamiques de logements et de population sur la commune, à proximité directe des équipements, services, commerces projetés.

Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé (12/2024).
Elles permettent de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs fixés au projet de PLH (24 logements période 2025/2030).

Les élus ont reçu les propriétaires des terrains disponibles résiduels au nord du lotissement (ancien siège agricole, « Coulimbre ») pour assurer l'optimisation et la qualité des aménagement et pour éviter de « gaspiller » les terrains encore nus, avec définition d'OAP sectorielle dans ce sens.

Il n'est pas envisageable pour la commune, ni politiquement, ni financièrement, d'exproprier des terrains dispersés dans le bourg et villages pour y construire des logements.

Les acquisitions des friches rue des Genêts ont permis de disposer d'un foncier potentiel pour des logements et des commerces.

I.3. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS ECONOMIQUES – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal.
Elle doit respecter les orientations du SCOT.

Activités agricoles
En matière d'activités agricole, la commune s'engage dans un projet de développement qui permet :

- De protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique
- D'intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)
- D'accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles
- D'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
- D'assurer le développement d'activités agricole spécifiques, notamment industrielles (distilleries, méthanisation, coopératives/silos…)

La réduction significative des zonage constructibles de types U et AU PLU révisé traduit ce choix communal de mieux préserver les activités agricoles.
Le surfaces identifiées comme « agricoles » à l'OCS 2022, maintenues ou rendues constructibles par la révision du PLU, ne concernent aucun terrain à forte valeur agronomique, exploité. Leur aménagement ne remet pas en cause la pérennité d'exploitations agricoles en place ou pressenties.

Commerces services-artisanat
Le choix communal est de de recentrer les logements et habitants sur le bourg principal, qui concentre les équipements, les commerces, stationnements utiles (pour les habitants ET pour les visiteurs de l'Abbaye)
Ce choix s'inscrit dans la continuité des démarches de confortement du centre bourg déjà engagée par

- la réalisation du lotissement derrière la mairie,
- les acquisitions foncières de friches en sortie nord-est du bourg, pour des logements et/ou des commerces
- les aménagements publics
- le projet d'accueillir des commerces et services dans le bourg
- le projet de l'abbaye (centre d'interprétation)

C'est le choix retenu au regard de L'objectif de réinvestissement du centre-bourg et de l'animation bourg/abbaye.

Zone d'activités et activités artisanales dispersées
La commune doit aussi encadrer via le PLU révisé,

- l'aménagement de la ZA de Gâte Bien
- les possibilités de maintien et de développement potentiel d'activités artisanales dispersées (respect de la loi ALUR et la Loi ELAN, qui limite les possibilités d'accueil d'activités économiques autres qu'agricoles en zones A et N
- les limites de développement d'activités nuisantes (centres de déchets inertes))ou soumises à des risques

Activités touristiques/hébergement
La commune souhaite valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale

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

Ce développement économique passe par :

- la préservation et la mise e valeur du patrimoine bâti et paysager (art L 151-19 et 23 du PLU)
- le développement d'un centre d'interprétation au sein de l'abbaye (STECAL dédié sur l'Abbaye)

- quelques changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, pour accueillir logements ou hébergement, type gîtes)
- un secteur de taille et de capacité limitée "STECAL" sur le domaine du Mortier (projet hébergement touristique (locatif saisonnier, 10 chambres) avec petits équipements de loisirs légers)

Le PLU :

- confirme la vocation économique artisanale/industrielle (sous conditions) des activités existantes du bourg,
- conditionne les activités dans le centre bourg et villages/quartiers résidentiels, pour conforter la centralité du centre-bourg et éviter la dispersion des activités et nuisances potentielles hors ZA,
- identifie plusieurs STECAL à vocation économique (petit artisanat dispersé dans des écarts et hameaux),
- ne permet en zone agricole que l'extension bâtimentaire des habitations et des annexes limitées,

Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCOT.

Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique.

I.4. LES BESOINS EN MATIERE D'EVOLUTIONS EN EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

Dans les prochaines années, la commune projette :

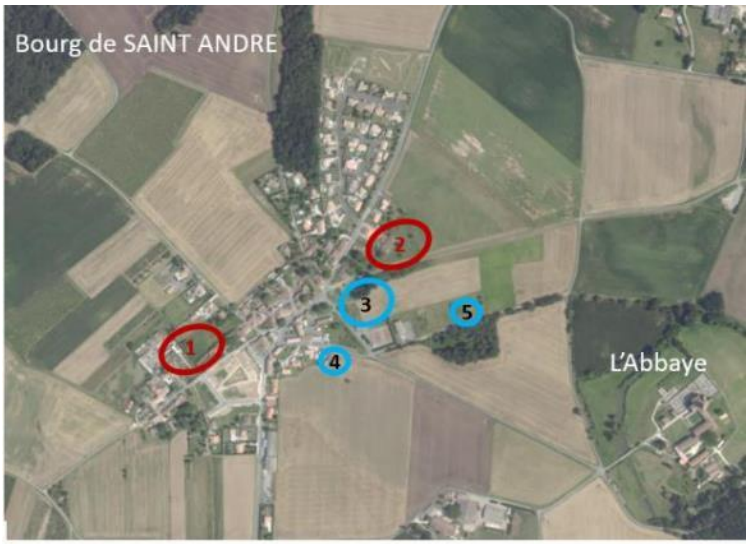
- le déplacement d la mairie (intra bourg)
- la construction dans le bourg St André d'une nouvelle salle polyvalente,
- d'espaces de stationnement nécessaires aux équipements, commerces et services, habitants et visiteurs (sud école)
- l'extension de la STEP à l'est de St André
- des aménagements de carrefour à l'est du bourg (carrefour école)

Ces projets nécessitent des aménagements sur des espaces aujourd'hui non aménagés, agricoles ou friches.

Ils sont matérialisés par des zonages adaptés, des emplacements réservés, une OAP pour la salle polyvalente :

- salle polyvalente : zonage AUe, OAP
- parking sud école : zonage Uae, ER n°1
- parking sud rue des Genêts : zonage Uaa, ER n°8 (en partie sur une friche d'immeubles démolis)
- extension de la STEP : zonage Ae, ER n°4
- carrefour rue des écoles/rue d'abbaye : zonage A, ER n°2

Les secteurs à projets consommateurs d'espaces NAF au PLU révisé



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

Projet parking école (4)

(emplacement réservé n°1)

La circulation des véhicules et du car scolaire contraint la circulation et le stationnement aux abords de l'école. Le grand espace vert à l'est de l'école correspond à la cour d'école. Les parents et usagers n'utilisent pas le parking proche des tennis et de la future salle polyvalente. Si le parking était réalisé ici, il faudrait modifier l'accès à l'école et rentrer par le parc à l'est. Si cela ne peut pas se faire, la commune veut prévoir une réserver pour un parking au plus près de l'école.

Projet salle polyvalente (3)

La commune étudie depuis plusieurs années un projet d'aménagement de salle polyvalente et espace de loisirs (type théâtre de verdure), sur des terrains situés à l'est de l'école, au nord des tennis.

Des esquisses ont été réalisées ainsi qu'une étude préalable de faisabilité (étude subventionnée par le conseil départemental). La commune ne peut pas programmer à ce jour, à court terme l'aménagement de cette salle, la priorité en termes d'équipements est le déplacement de la mairie. Toutefois ce projet résulte d'un travail approfondi des élus et d'études subventionnées par le conseil départemental. C'est un des projets majeurs de la municipalité, qui souhaite adapter son PLU pour cet aménagement (moyen-long terme).

Le secteur de type AUL dédié aux équipements au sud-est du bourg et de la rue de l'école est abandonné et est reclassé en zone agricole (4,5 ha).

La salle actuelle va servir pour les associations et activités, manifestations, expositions, réunions diverses…

Extension de la STEP (5)

(emplacement réservé n°4)

Il s'agit de l'emprise nécessaire aux aménagements de la STEP.

D'autres projets d'intérêt collectif n'ont pas d'incidences en matière de consommation d'espaces :

- déplacement de la mairie dans une maison d'habitation existante
- aménagement du carrefour rue des Genêts/RD117

Le PLU prévoit le développement ou mises aux normes (STEP) d'équipements qui vont générer des ouvertures à l'urbanisation de surfaces agricoles ou en friches, en extension directe du bourg principal de St André, uniquement (aucune extension autour de villages, hameaux, écarts).

II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU

II.1. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET DES OAP AU PLU REVISE

Les orientations générales retenues débattues en Conseil Municipal le 13/11/2023 :

AXE 1 - Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie

AXE 2 - Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances

AXE 3 – Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux

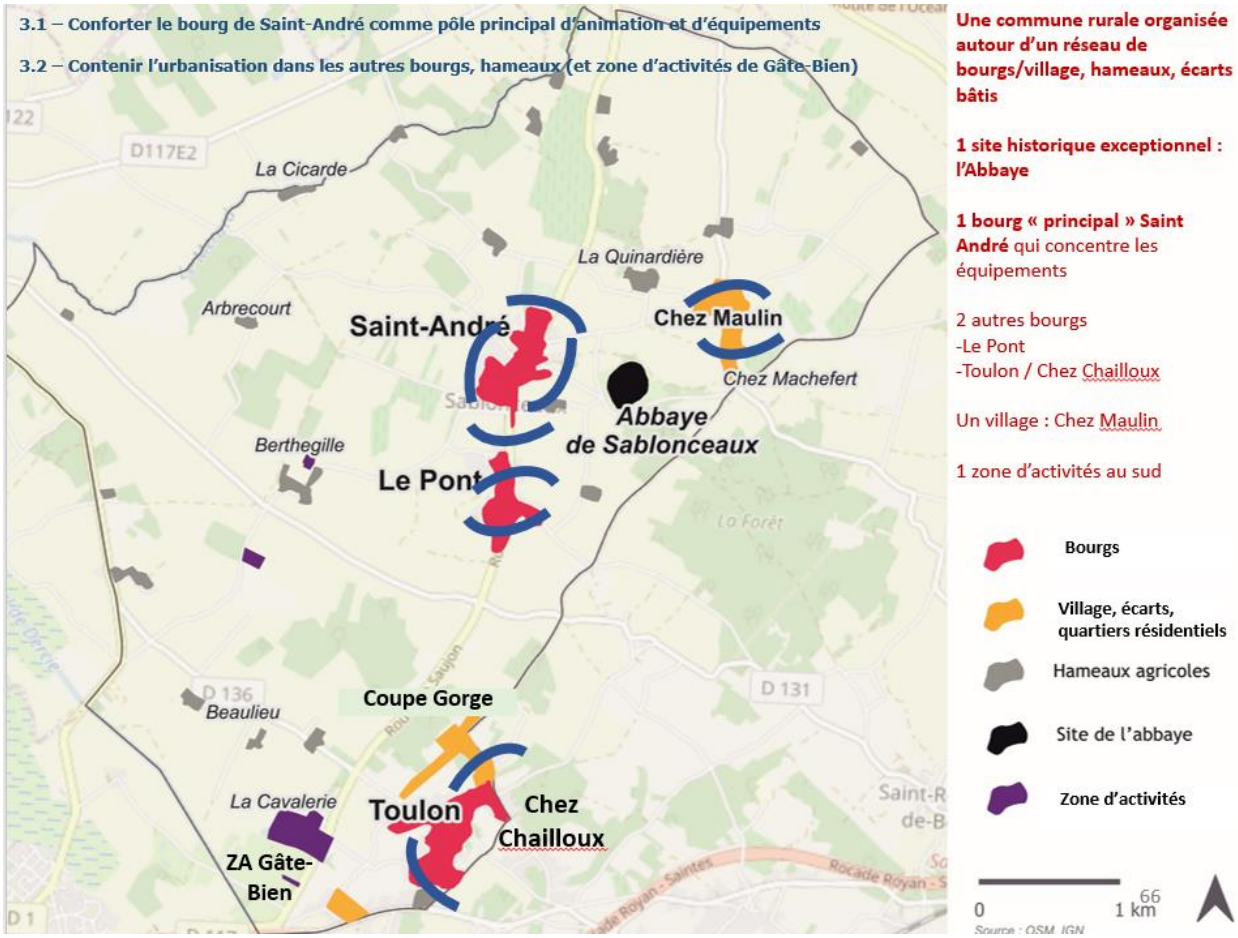
AXE 4 – Redéfinir et organiser l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi favoriser la production de logements diversifiés, sur le bourg de Saint André prioritairement et ponctuellement dans les autres bourgs et hameaux

AXE 5 – Soutenir le développement économique du territoire

AXE 6 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative

AXE 7 - Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale

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



ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTION AU PLU REVISE
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	Zonages agricoles A, agricoles protégés inconstructibles Ap en écrin » autour de l'abbaye Espaces boisés classés Boisements et haies protégés (art L151-23 du cu) Protection de la trame verte et bleue support des motifs paysagers remarquables (N, Np, Ap, EBC, boisés et haies …)
1.2 – Valoriser l'identité de la commune et le site de l'Abbaye	STECAL Na sur le site de l'abbaye (site d'interprétation, accueil du public/des visiteurs)
1.3 – Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel	Identification et protection du patrimoine bâti traditionnel (art L 151-19 du cu)
1.4 – Protéger le cadre de vie et l'ambiance « rurale » de la commune	Réduction significative des secteurs constructibles autour du bourg, en entrées de bourg et villages, en zone agricole
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	Protection de la trame verte et bleue support des motifs paysagers remarquables (N, Np, Ap, EBC, boisés et haies …) Identification et protection des zones humides, axes de ruissellement (art L151-23 du cu) OAP gestion de l'eau
2.2 – Intégrer la prise en compte des risques, des nuisances et la capacité des réseaux	Réduction significative de la constructibilité sur les espaces contraints, soumis aux risques : - Passage d'eau, axes de ruissellements - Zone humides, inondables - Proximité directe d'anciennes carrières, dépôts de déchets inertes (Brandet /Chagnechet) - Aux abords de voies circulées, notamment RD117 (Le Pont, Brandet/Chagnechet) - Abords d'exploitations agricoles/distilleries - …
AXE 3 – Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux	
3.1 – Conforter le bourg de Saint-André comme pôle principal d'animation et d'équipements	Zonages « U » sur les espaces aménagés et construits Uaa sur le bourg St André « mixte (habitat, équipements) UAe sur les fonciers d'équipements (école) Ub sur les parties résidentielles 2 zones AU1 et AU2 dédiées à l'habitat, sous la forme d'opération groupées (grand vide urbain de « Coulimbre » et petite extension des « Genêts » 1 zone AUe sur les secteurs de renforcement-développement d'équipements (projet de salle polyvalente) Des emplacements réservés pour programmer les aménagements d'équipements utiles aux habitants actuels

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTION AU PLU REVISE
	et futurs, usagers des équipements, visiteurs de l'abbaye et du bourg, et au fonctionnement du bourg principal : - parking sud école, - parking sud rue des Genêts (proche des futurs commerces envisagés sur les terrains acquis par la commune), - extension / mise aux normes de la station d'épuration à l'est du bourg - aménagement du carrefour rue des écoles/rue de l'abbaye - aménagement du carrefour rue des Genêts/RD117
3.2 – Contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux et sur la zone d'activités de Gâte-Bien	Réduction des surfaces constructibles autour des autres bourgs et village (classement en A, N ou UBp résidentiel sans nouveaux logements sur les secteurs contraints ou « sensibles » en raison de risques ou nuisances) Maintien de la ZA de Gâte Bien dans son emprise actuelle
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	
4.1 - Poursuivre l'accueil de populations et le renforcement des équipements, les services et activités prioritairement dans le bourg de St-André	Voir ci-dessus, zonages U, AU pour habitat et équipements structurants ER pour aménagement et équipements
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	Réduction des surfaces constructibles autour des autres bourgs et village (classement en A, N ou UBp résidentiel sans nouveaux logements sur les secteurs contraints ou « sensibles » en raison de risques ou nuisances)
4.3 - Stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels	
AXE 5 – Soutenir le développement économique du territoire	
5.1 - Encourager le maintien et le développement des commerces, services et équipements de proximité dans le bourg principal de Saint-André	Zonages U, AU pour activités, équipements structurants ER pour aménagement et équipements
5.2 - Soutenir les activités de la zone artisanale de Gâte Bien (sans extension)	Maintien de la ZA de Gâte Bien dans son emprise actuelle
5.3 – Maîtriser la dispersion des activités (dont artisanales) sur le reste du territoire	Identification des activités artisanales dispersées dans les écarts et hameaux : STECAL dédiés Ax indicés
5.4 – Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières	Zonages dédiés Nc, Nca Réduction de la constructibilité (pas de nouveaux logements, extensions et annexes limitées pour l'existant) aux abords des anciennes carrières, centre de déchets inertes, activités nuisantes et/ou sites potentiellement pollués

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTION AU PLU REVISE
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	Réduction significative des zonages U et AU Vaste zonage A agricole Zonage Ap « protégé » aux bords de l'abbaye Zonage N et/ou EBC ou espaces verts protégés en interface agricoles Règlement adapté pour conserver des distances entre constructions résidentielles et espaces agricoles/cultivés
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	Vaste zonage A agricole constructible
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	Secteur dédié STECAL Na sur l'abbaye pour la mise en œuvre du projet de valorisation/animation Préservation des abords via un zonage Ap inconstructible Réduction de la constructibilité à l'est du bourg et au sud de Chez Maulin Renforcement du centre bourg pour y concentrer les équipements, services et commerces attractifs pour les visiteurs
7.2 - Soigner l'image de la commune et cultiver son identité rurale	Protection des haies et boisements environnants Protection du réseau hydrographique (ruisseaux) et dispositions pour faciliter leur accès et leur entretien Préservation des chemins de promenade et de découverte
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	Possibilités d'hébergements touristiques dans le bourg, les villages, via le changement de destination (La Salle, …) et la valorisation du domaine du Mortier(STECAL dédié At).
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 »	Préservation des chemins de promenade et de découverte Cheminements doux intégrés dans les2 OAP sectorielles AU1 et AU2 Réduction de la constructibilité dans les hameaux et villages
8.2 - Intégrer le développement des énergies renouvelables et permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère	Dispositions intégrées au règlement, différenciées selon le niveau de qualité/d'ancienneté du bâti et prenant en compte les faisceaux de perspectives et covisibilité avec l'abbaye
8.3 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacité des réseaux de la commune	Dispositions intégrées au règlement Concentration des projets résidentiels d'ensemble, équipements et activités dans le bourg Saint André

II.2. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

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.

  Sablonceaux 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 œuvre 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 chiffrés de modération de la consommation foncière :

Les surfaces consommées dans la période 2011/2021 sont estimées à environ 13 hectares.
Les constructions et aménagements réalisés sur la commune depuis 2021 se concentrent en quasi-totalité sur le centre bourg de Saint André villages ou hameaux, sur des surfaces déjà artificialisées ou aménagées, ni agricoles ni naturelles.

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,
- des 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 naturels, agricoles et forestiers (« NAF «) sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3 à 4 hectares.**

Rappel : ce qui a été consommé depuis 2021 : 950 m², soit 0,095 ha

Détail des surfaces NAF qui pourraient être consommée dans la période 2026/2036

surfaces NAF	Résiduelles	En extensions	Projets
bourg St André		0,77	*Les Genêts AU1*
	0,46		*Coulimbre AU2 (résiduel agricole OCS)*
		0,51	*Salle des Fêtes (Aue)*
		0,22	*Parking sud école*
		0,30	*Extension de la STEP*
		0,04	*Aménagement carrefour rue de l'Abbaye/rue des écoles*
sous total	***0,46***	***1,85***	
Le Pont	0,00	0,00	
sous total	***0,00***	***0,00***	
Toulon	0,14	0,00	
	0,06	0,00	
	0,15	0,00	
sous total	***0,36***	***0,00***	
Chez Maulin	0,08	0,00	
	0,09	0,00	
sous total	***0,17***	***0,00***	
TOTAL	**0,99**	**1,85**	
Total Conso NAF	**2,84 ha**		

Total cumule 2021/2036 = 2,84 ha

II.3. LES ORIENTATIONS DU PLU EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE CONSOMMATION D'ESPACES AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT ET DU PLH 2025/2030

OBJECTIFS DE PRODUCTIONS DE LOGEMENTS

Le PADD du SCOT fixe un objectif d'accueil de la population raisonné et une meilleure maîtrise de l'attractivité : + 10 000 habitants et un objectif de 10 200 logements pour accueillir cette population, dont 9 000 à créer.
Sur ces 9 000, il est fait une projection de 3 500 Résidences secondaires, soit une diminution de ces dernières dans le volume total de logements par rapport à la situation actuelle. Ces données sont issues du modèle OTELO mis à disposition par l'Etat, et ont fait l'objet de concertation lors de la procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACES

Le SCOT CARA précise dans son DOO, que :

La stratégie première de la CARA pour répondre aux enjeux environnementaux et paysagers est la sobriété foncière.
Conformément à la loi Climat et Résilience, en accord avec le SRADDET actuellement en vigueur et en attente du futur SRADDET (modification en cours), et considérant qu'une réduction de la consommation foncière s'impose aux territoires littoraux de façon renforcée, le SCoT impose une diminution drastique de sa consommation d'espaces NAF de plus de 50 % par rapport à la période 2011-2020. La CARA vise le zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 au travers d'objectifs décennaux :

Temporalité	Objectif de réduction et décélération du rythme de la consommation et artificialisation des espaces agros-naturels
1re décennie 2021-2030	-58 % par rapport à 2011-2020
2e décennie 2031-2040	-62 % par rapport à 2011-2020

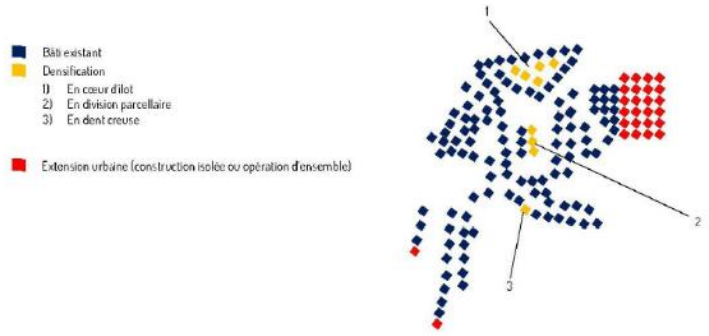
Conformément au SRADDET Nouvelle Aquitaine, le SCoT établit un bilan de la consommation entre 2011 et 2020 et fixe l'enveloppe foncière utilisable pour les projets sur le territoire de la CARA à moyen et long termes (2030 et 2040). Cette enveloppe est échelonnée sur deux décennies, détaillée par usage et répartie selon l'armature urbaine.
La CARA s'est appuyée sur l'OCS régional pour évaluer la consommation d'espaces NAF de référence du SCoT. La consommation d'espaces NAF ces dernières années sur le territoire de la CARA, au profit du développement urbain, s'élève à 457 ha, soit un rythme moyen de 46 ha/an.
La CARA en accord avec les caractéristiques et capacités d'accueil du territoire a choisi de réduire de plus de 50 % le rythme de la consommation d'espaces NAF : l'objectif est **de diminuer de 58 % pour la période 2021-2030.**
La loi définit une période fixe pour la consommation d'espaces (2021-2030), c'est-à-dire que les projets en cours lors de l'élaboration du SCoT viennent déjà en réduction de l'enveloppe globale maximale.

La CARA s'engage ainsi dans la lutte contre l'artificialisation des sols et dans la limitation du rythme de la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers.
L'urbanisation dans l'enveloppe urbaine correspond à l'urbanisation :

- des dents creuses ;
- la densification des zones déjà urbanisées ;
- la réutilisation de friches ;
- le réinvestissement des logements vacants.

L'urbanisation dans cette enveloppe urbaine est prioritaire à tout choix d'extension urbaine, quelques soit sa destination (habitat, équipements, économie, activités économiques, etc.).

URBANISATION DANS L'ENVELOPPE URBAINE ET EN EXTENSION URBAINE



De 2021 à 2030

L'enveloppe d'espaces NAF pouvant être urbanisés de 2021 à 2030 ne doit pas excéder **192 ha** sur l'ensemble du territoire de la CARA, tout usage confondu, répartis ainsi:

- 31,5 ha sur l'espace NAF pour l'économie ;
- 17 ha pour les équipements et infrastructures structurantes ;
- 143,5 ha pour l'habitat et la vie communale.

Habitat : le SCoT répartit les **143,5 ha** pouvant être urbanisées sur les espaces NAF pour le développement de l'**habitat** et la vie communale par **niveaux d'armature** de la façon suivante :

Niveau d'armature	Besoins en foncier d'espaces NAF pour le développement de l'habitat et de la vie communale
Centralité	39,5 ha
Équilibre	37,5 ha
Proximité	40 ha
Rural	26,5 ha
Total	143,5 ha

De 2031 à 2040

L'enveloppe d'espaces pouvant être artificialisée de 2031 à 2040 ne doit pas excéder 174 ha sur l'ensemble du territoire de la CARA, tout usage confondu répartis ainsi :

- 28 ha pour l'économie ;
- 3,5 ha pour les équipements et infrastructures structurantes ;
- 142,5 ha pour l'habitat et la vie communale.

Habitat : le SCoT répartit les **142,5 ha** pouvant être urbanisées sur les espaces NAF pour le développement de l'**habitat** et la vie communale par **niveaux d'armature** de la façon suivante :

Niveau d'armature	Besoins en foncier pour le développement de l'habitat et de la vie communale
Centralité	38,5 ha
Équilibre	37,5 ha
Proximité	40 ha
Rural	26,5 ha
Total	142,5 ha

DECLINAISON DES SURFACES VOLET HABITAT

DÉCLINAISON PAR COMMUNE

NIVEAU D'ARMATURE	TEMPORALITÉ	CONSOMMATION ENAF DISPONIBLE
Pôle de la Centralité 4 communes SRU	Moyenne pour 20 ans	78 ha pour le pôle Moyenne par commune = 19,5 ha
	Moyenne par décennie	39 ha pour le pôle Moyenne par commune = 9,75 ha Moyenne par commune par an = 0,98 ha/an
Pôle d'Équilibre 5 communes dont 3 SRU	Moyenne pour 20 ans	75 ha pour le pôle Moyenne par commune = 15 ha
	Moyenne par décennie	37,5 ha pour le pôle Moyenne par commune = 7,5 ha Moyenne par commune par an = 0,75 ha/an
Pôle de Proximité 8 communes dont 4 SRU en devenir	Moyenne pour 20 ans	80 ha pour le pôle Moyenne par commune =5 ha
	Moyenne par décennie	40 ha pour le pôle Moyenne par commune = 5 ha Moyenne par commune par an = 0,5 ha/an
Secteur Rural 16 communes	Moyenne pour 20 ans	53 ha pour le pôle Moyenne par commune = 3,3 ha
	Moyenne par décennie	26,5 ha pour le pôle Moyenne par commune = 1,7 ha Moyenne par commune par an = 0,17 ha/an

LE SCOT inscrit au DOO,

- **une moyenne de consommation de 1,7 ha par commune rurale (comme Sablonceaux) sur une décennie.**
- **une moyenne de consommation de 3,3 ha par commune rurale pour « 20 ans » : 2021/2040.**

En prenant en compte les critères du PADD du SCoT, la moyenne a été augmentée à 4,5 ha pour la commune de Sablonceaux (pour des raisons démographiques et pour favoriser un rééquilibrage littoral/rétro-littoral en développant l'axe Royan/Saintes).

Donc,

- 2,3 ha sur la 1ère décennie moins ce qui a été consommé (0,1ha pour l'instant)

- et 2,3 ha sur la 2ème décennie (soit 0,23 ha en moyenne /an).

Ainsi sur la période 2026 - 2036, la commune peut fixer pour répondre à ces besoins une enveloppe d'environ 2,2 + 1,15 ha, soit un total de 3,25 ha au total pour l'habitat et les projets communaux.

BILAN 05/2025 CONSOMMATION NAF ET OBJECTIFS SCOT

« HABITAT ET VIE COMUNALE »

OBJECTIF SCOT SECTEUR RURAL	26,5 ha
OBJECTIF SCOT MOYENNE PAR COMMUNE 10 ANS (indicatif)	1,7 ha
OBJECTIF SCOT MOYENNE PAR COMMUNE 20 ANS (indicatif)	3,3 ha
Projet PLU	**Ce qui a été consommé depuis 2021 : 950 m², soit 0,095 ha (habitat)** **+** **Ce qui pourrait être consommé entre 2026 et 2036 : 2,84 ha** *Dont 1,76 ha pour l'habitat seul* *(voir détail chapitre II.2. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN* **TOTAL : 2,9 ha** ***Dont TOTAL HABITAT : 1,76 ha***

CONCLUSION

Consommation destinée au développement de l'HABITAT et VIE COMMUNALE
LE SCOT inscrit au DOO,

- une moyenne de consommation de 1,7 ha par commune rurale sur une décennie.
- une moyenne de consommation de 3,3 ha par commune rurale pour « 20 ans » : 2021/2040.

En prenant en compte les critères du PADD du SCoT, la moyenne a été augmentée à 4,5 ha pour la commune de Sablonceaux (pour des raisons démographiques et pour favoriser un rééquilibrage littoral/rétro-littoral en développant l'axe Royan/Saintes).

Donc,
- 2,3 ha sur la 1ère décennie moins ce qui a été consommé (0,1ha pour l'instant)
- et 2,3 ha sur la 2ème décennie (soit 0,23 ha en moyenne /an).

Ainsi sur la période 2026 - 2036, la commune peut fixer pour répondre à ces besoins une enveloppe d'environ 2,2 + 1,15 ha, soit un total de 3,25 ha au total pour l'habitat et les projets communaux.

La consommation d'espaces NAF cumulée de celle « passée 2021/2025 (à intégrer au calcul) et de celle projetée pour l'habitat seul (surfaces constructibles) dans les « 10 ans » du PLU (2026/2036) correspond à 2,9 ha.
Ces 2,9 ha sont déjà consommés (950 m²) ou projetés au-delà de la 1ère période SCOT 2021/2030.

La consommation cumulée de surfaces destinées aux équipements et infrastructures de « vie communale » (salle des fêtes, parkings, aménagements de carrefours) correspond à 1,07 ha.

L'enveloppe projetée inscrite au projet de PLU, de 2,9 ha est donc compatible avec les objectifs du SCoT.

Consommation destinée au développement des équipements et infrastructures structurantes
Aucune disposition, emprise ou surface NAF aménageable n'est prévue au PLU.

Consommation destinée au développement de l'économie
Aucune surface pour des constructions à destination commerciale, artisanale, industrielle.
Le STECAL At prévoit des aménagements légers de loisirs réversibles, sans constructions, sur des terrain non imperméabilisés, sur une surface non agricole, non boisée qui correspond au parc du domaine du Cormier. Ils ne sont pas comptabilisés dans la projection de consommation d'espaces NAF.

→ **Le projet réglementaire de PLU en termes de consommation NAF issue du développement de l'habitat est compatible avec les objectifs chiffrés du SCOT; il s'inscrit dans les moyennes indicatives.**

→ Le PADD du PLU précise que **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.**

Cet objectif chiffré couvre" les surfaces NAF tous usages confondus : habitat, équipements, économie.
La surface cumulée d'espaces NAF constructibles ou aménageables du projet de PLU correspond à 3 ha environ.

L'objectif chiffré prévoit une surface majorée de "3 à 4 ha "

- **pour tenir compte de tous les usages et destinations (et pas seulement l'usage "habitat")**
- **pour anticiper des surfaces éventuellement nécessaires pour un projet justifié, en assurant sa compatibilité avec le PADD**

III. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Les OAP sont inscrites en application de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (…). »

Article L151-7 du code de l'urbanisme

> *« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
> *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
> *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
> *3° (Abrogé) ;*
> *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
> *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
> *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
> *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*
> *(…) »*

Article R 151-8 du code de l'urbanisme

> *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*
> *Elles portent au moins sur :*
> *1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
> *2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
> *3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
> *4° Les besoins en matière de stationnement ;*
> *5° La desserte par les transports en commun ;*
> *6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*
> *Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics.

Les OAP sectorielles fixent des principes d'aménagement et d'organisation : dessertes, liaisons douces, principes d'implantations, gestion des interfaces agricoles, gestion des eaux pluviales…
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité.
L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

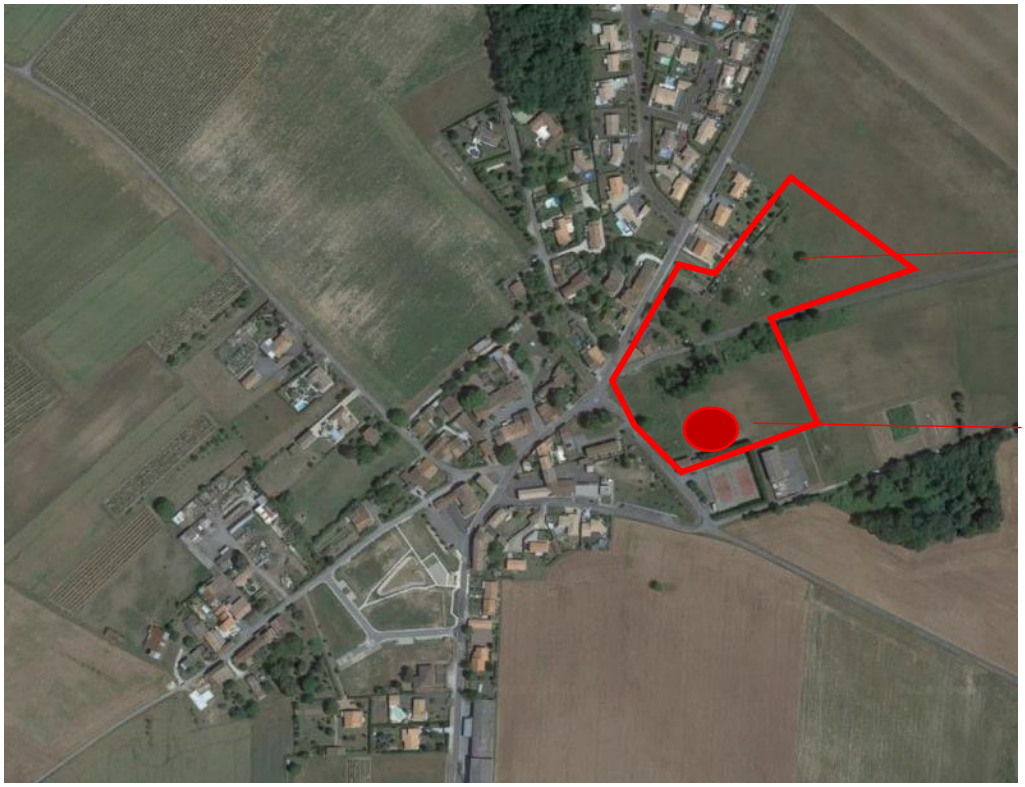
Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques viennent également compléter le règlement notamment sur les questions suivantes :

- traitement des franges urbaines en interface avec l'espace naturel ou agricole
- conception bioclimatiques,
- corridors écologiques.

Ces orientations doivent permettre de tendre vers des aménagements plus « qualitatifs » et intégrés à l'ensemble existant. Elles viennent compléter le règlement graphique et écrit du PLU.

III.1. LES OAP SECTORIELLES

OAP SECTORIELLE n°1 – zone UAa – zone AU1 des GENETS / zone AUe rue de l'Abbaye



OAP	Surface en m²	Zonage PLU
Rue des Genêts (Habitat/commerce/parking/carrefour RD117)	7 567 m²	UAa
Les Genêts (habitat) - AU1	8 368 m²	AU1
Rue de l'Abbaye (salle polyvalente) - AUe	5 358 m²	AUe



Les Genêts (AU1)

OBJECTIFS

RUE DES GENETS – UAa

- Accueillir des constructions à usages commercial ou mixte habitat/commerces en greffe du bourg sur un secteur de friches (immeubles démolis) acquis par la commune
- Aménager un parking de quartier pour les résidents et usagers du bourg, de la salle polyvalente projetée, de futurs commerces, des visiteurs …
- Intégrer les axes de ruissellement et espaces verts à conserver

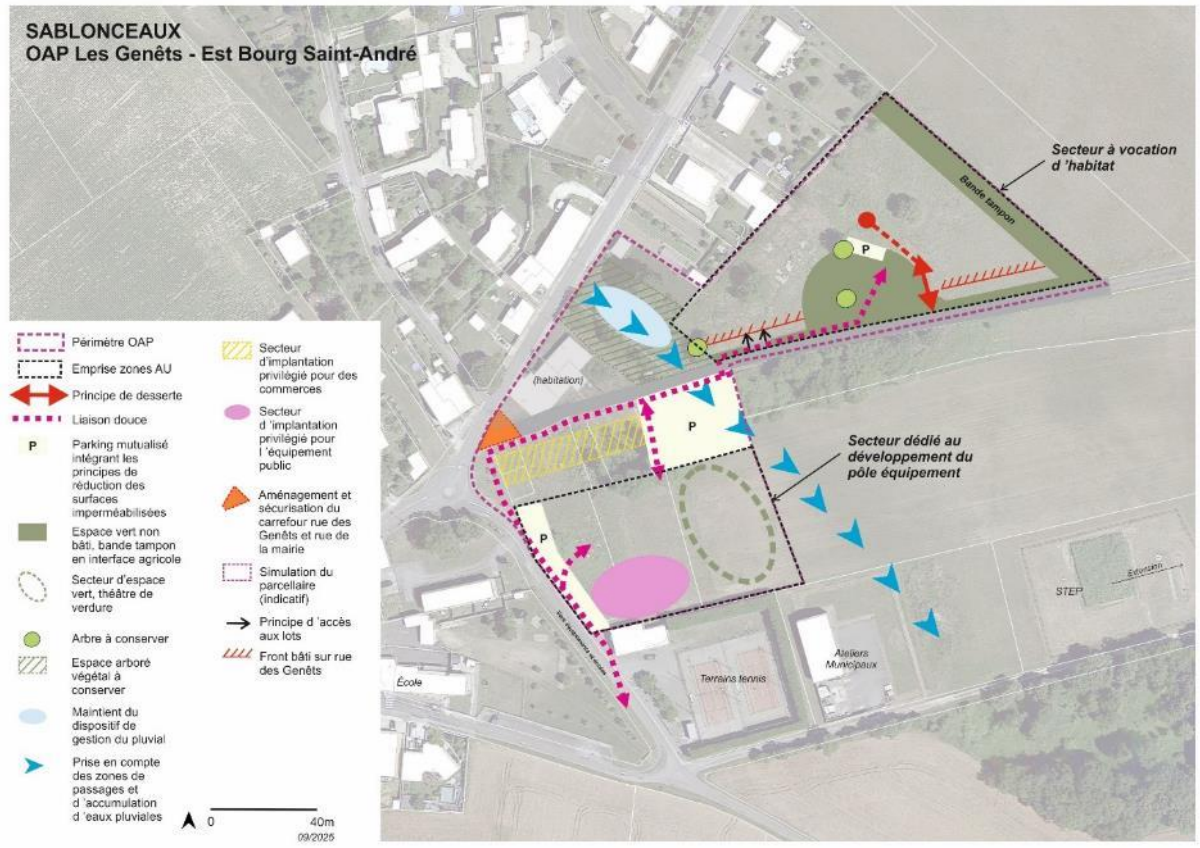
RUE DES GENETS – AU1

- Aménager un petit quartier résidentiel en greffe du bourg Saint André, sur un périmètre qui prend en compte le cône de vue sur l'Abbaye depuis la RD 117, organisé depuis la rue des Genêts
- Préserver un espace tampon en frange-nord-est en interface agricole et en limite du cône de vue sur l'abbaye (vue depuis la RD 117)
- Assurer la qualité du front bâti et des clôtures sur rue pour préserver un caractère de bourg rural

RUE DE L'ABBAYE – AUe

- Accueillir la nouvelle salle polyvalente et aménager des espaces de loisirs, en continuité des tennis et de l'école, à l'est du bourg

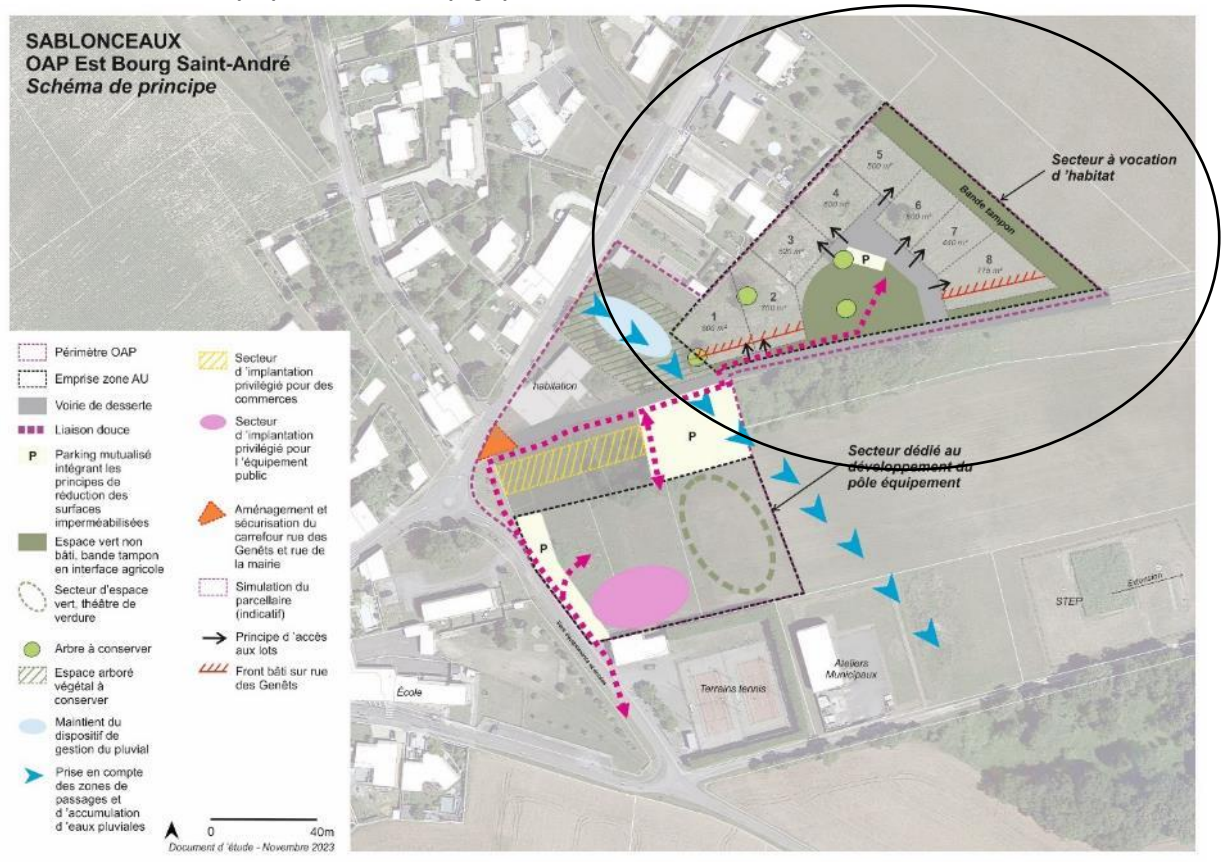
L'OAP GRAPHIQUE



PHASAGE OPERATIONNEL

- Opérations distinctes, en plusieurs phases /tranches

L'OAP illustratives avec proposition de découpage parcellaire sur la zone AU1 :



DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

Rue des Genêts (UAa) :

Projet d'ensemble, composition en « greffe » avec le bourg et la typologie des constructions environnantes

Habitat/commerce ou commerce seul (par exemple commerce en rdc et logement à l'étage, ou une partie commerces, une partie habitat, distincts)

Constructions sous forme d'un ou de plusieurs volumes types longères ou maisons de bourg

Front bâti continu ou semi contenu le long de la rue

Les Genêts (AU1) :

- Soit des logements individuels
- Soit des logements individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

Projet d'équipements :

Rue de l'Abbaye (AUe) :

La salle polyvalente/salle des fêtes sera positionnée préférentiellement au sud de la parcelle, côté tennis, côté rue derrière les espaces de stationnement sur rue.

La partie arrière en contrebas est réservée aux espaces verts de loisirs.

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

Rue des Genêts (UAa):

- 2 à 4 logements

Les Genêts (AU1) :

- 8 à 12 logements

OAP SECTORIELLE n°2 – zone AU2 de COULIMBRE





OAP	Surface en ha	Zonage PLU
Coulimbre	1,08	AU2

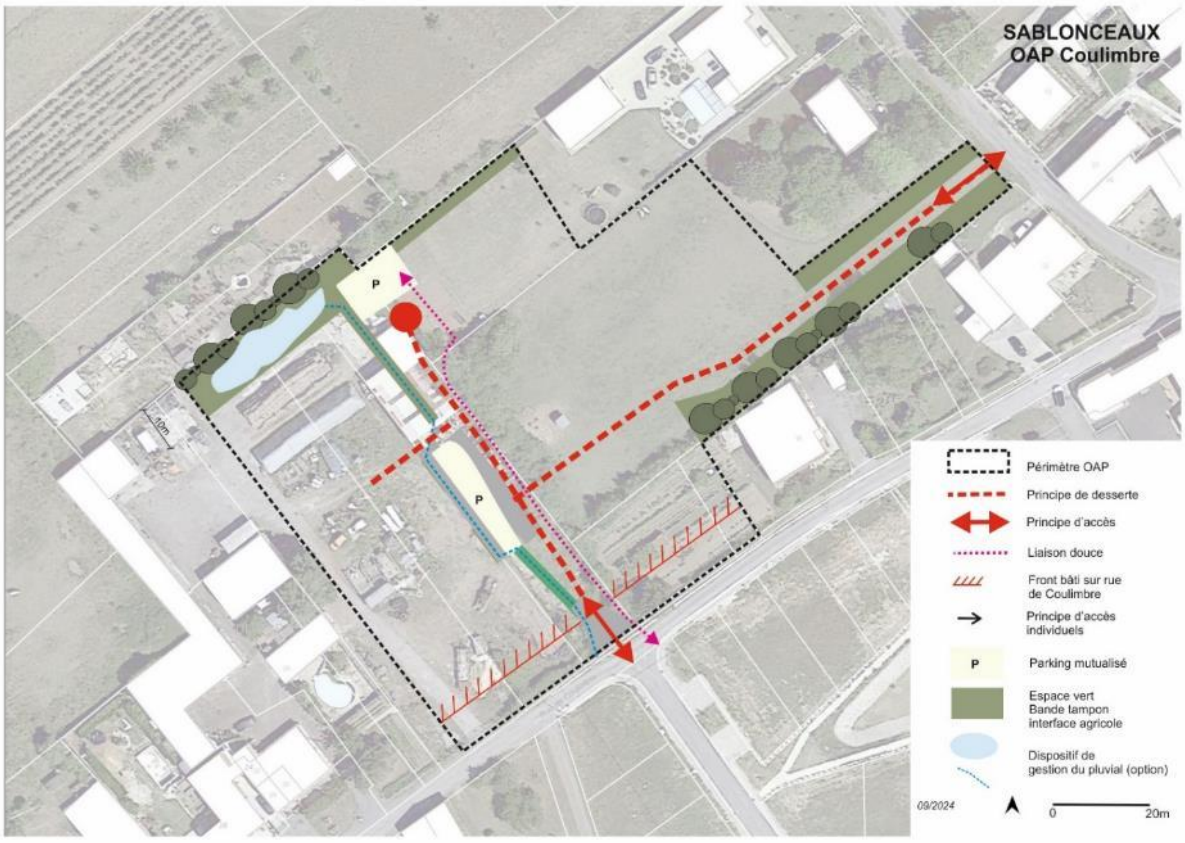
OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat au nord, à l'ouest et à l'est, en s'insérant dans le bourg

- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine, comportant,
  - Une friche agricole rue de Coulimbre face à la rue et du lotissement de la Vieille Forge
  - Des fonds de jardins rue de Coulimbre et rue des Viviers

  (4 propriétaires)

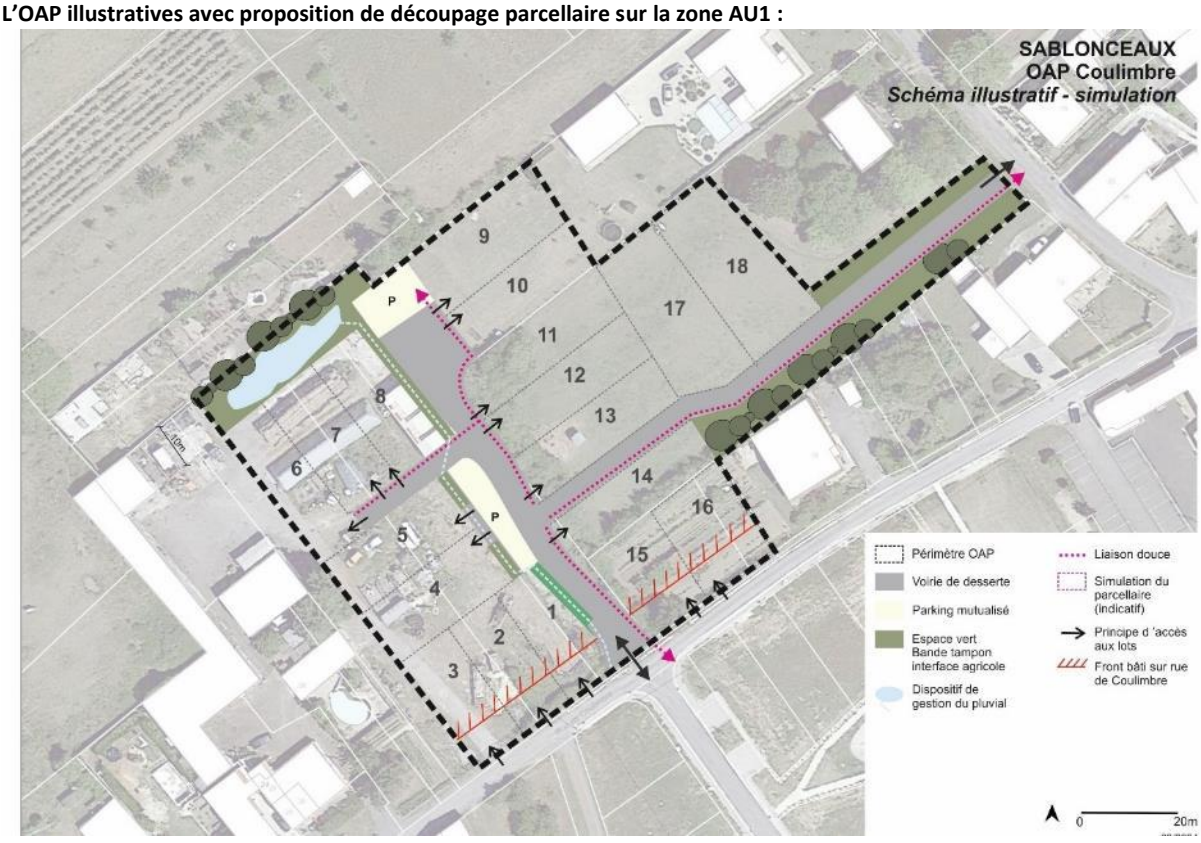
L'OAP GRAPHIQUE



PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en plusieurs phases / tranches possibles

L'OAP illustratives avec proposition de découpage parcellaire sur la zone AU1 :



DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

- Soit des logements individuels
- Soit des logements individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- 5 à 8 lots/logements sur la friche agricole rue de Coulimbre
- 7 à 10 lots/logements sur les parties en jardins

III.2. LES OAP THEMATIQUES

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES / GESTION DE L'EAU

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS	- Ordre varié et ordonnancé L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.	**Préserver et renforcer l'identité de la commune, bourg et quartiers** **Poursuivre les mutations favorables à sa mise en valeur et à son image** – *Optimiser le tissu urbain existant, la mutation de sites et îlots à moyen-long terme, par des programmes diversifiés.* Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et économique (commerces bourg St André) – *Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement de l'urbanisation* *Soutenir les opérations de renouvellement, requalification ou réaménagement visant à mettre en œuvre des programmes valorisant les atouts et attraits de la commune et le bourg St André en particulier, par la reconquête de friches (rue des Genêts, rue de Coulimbre) et grand vides urbains (Coulimbre) et en extension maîtrisée (nord rue des Genêts nord-est du bourg)*
2- ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	– Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert. – Composer pour disposer d'un « grand » jardin. – Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes…), – Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la	***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*

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
	« dispersion » des constructions sur la parcelle.	*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*
3- LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	– Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles – Faire « rentrer » la campagne dans son jardin – Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux – Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages – Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles – Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles	*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 »)…*
4- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	– Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions – Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin – Varier les implantations pour la protection contre le vent	*Intégrer le développement des énergies renouvelables et permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère* ***Accompagner le développement des dispositifs de développement durable (économie et production d'énergie) dans le site,***

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
	– Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique – Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord) – Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif – Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été) – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisé ou enherbés, propices à rafraichir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements) – Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies – Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).	*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*
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES	– Maintenir, voire renforcer la trame verte et bleue, et réduire les points de rupture de la continuité écologique – Protéger le patrimoine boisé en complémentarité avec le règlement du PLU (EBC, prescriptions) : petits boisements, haies bocagères qualitatives… – Préserver les milieux ouverts et la continuité avec les milieux boisés (limiter la fragmentation des milieux naturels, le mitage des espaces…) – Préserver le réseau hydrographique et les milieux associés	*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*

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
		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 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***
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES	− Profiter des fonctionnalités du réseau hydrographique dans la gestion des ruissellements − Préserver les secteurs stratégiques dans la gestion des eaux pluviales de l'imperméabilisation et des obstacles liés à l'urbanisation (sur base des axes de ruissellement repris du schéma directeur de la CARA et affinés par la connaissance locale des élus) − Adopter une gestion du pluvial à la source : valoriser le rôle des zones hydromorphes, rechercher la perméabilité des sols, favoriser les espaces de nature en ville, mettre en place des dispositifs permettant la collecte des eaux de pluie, leur rétention, voire leur infiltration dans les sols	***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*

TOME V. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

I. DELIMITATION DES ZONAGES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes catégories de zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A. Ces quatre catégories peuvent être subdivisées en zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernées., elles même pouvant comporter des secteurs spécifiques.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

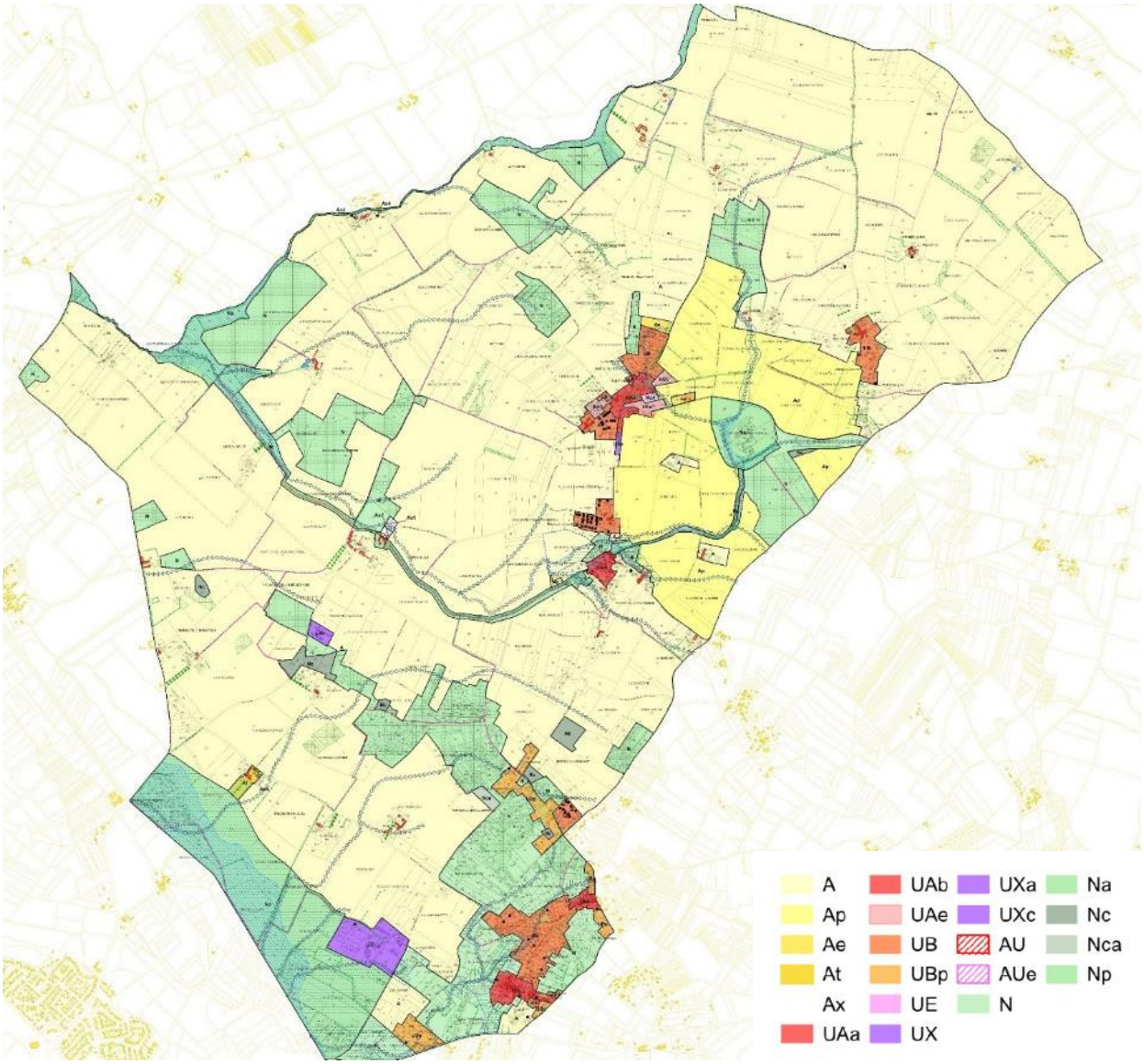
Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).

Les zones comprennent des secteurs.

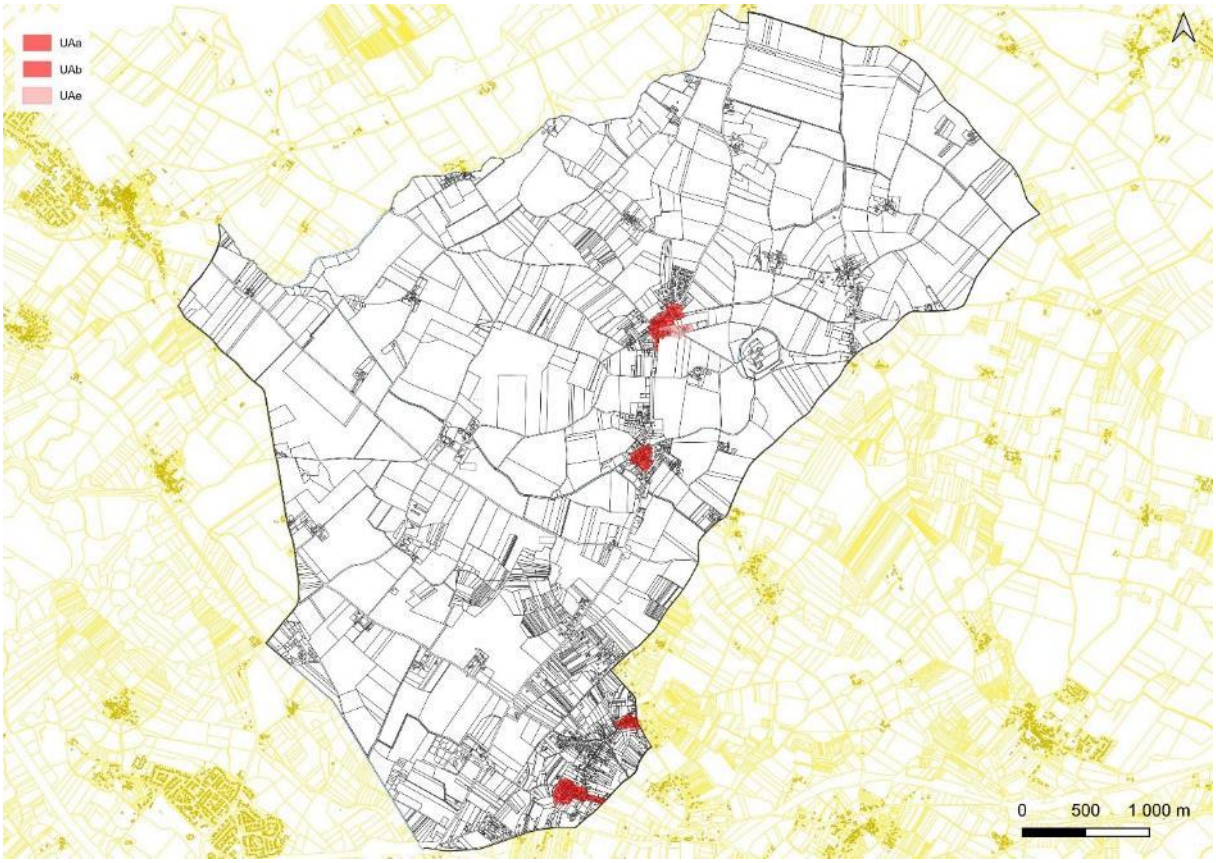
ZONAGE	CARACTERISTIQUES	*VOCATIONS PRINCIPALES*
UAa	Centre bourg St André	*Habitat* *Commerces, services, tertiaire* *Equipements*
UAb	Noyaux anciens des bourgs de Toulon et Le Pont	*Habitat* *Evolution des commerces existants (sans création)*
UAe	Secteur d'équipements bourg St André	*Equipements*
UB	Extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extensions des cœurs de bourgs (St André), de Toulon et Chez Chailloux, cœur de village Chez Maulin Quartiers résidentiels composés/organisés (« lotissement » : bourg St André, Le Pont, le Brandet)	*Habitat*
UBp	Secteurs résidentiels aménagés et bâtis : - moyennent denses à peu denses, - détachés des noyaux de bourgs et de villages, - non organisés/structurés, développés en bordure de voies (urbanisation « linéaire » ou en « doigts de gants ») : Chez Chaillou, Les Fourneaux) - en bordure de voies de circulation à trafic significatif (par ex RD 117) - et/ou sous-bois (Brandet/Chagnechet), - proches de secteurs de carrières et dépôts (en activité ou non) (Brandet/Chagnechet, Bois de Coupe-Gorge), - proches de secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales (Champs de l'Ormeau)	*Evolution maîtrisée des habitations existantes*
UX	Zone d'activités économiques de Gâte Bien	*Artisanat et industrie, entrepôts*
UXa	Secteur d'activité dans le bourg St André	*Artisanat et industrie* *Possibilité de mutation vers d'autres activités économiques dont bureaux, commerces, restaurant…*
UXc	Secteur de la coopérative agricole (silo)	*Agricole*
AU1	Zone à urbaniser Les Genêts	*Habitat (avec OAP)*
AU2	Zone à urbaniser de Coulimbre	*Habitat (avec OAP)*

ZONAGE	CARACTERISTIQUES	*VOCATIONS PRINCIPALES*
AUe	Zone à urbaniser destinée aux équipements d'intérêt collectif	*Equipements d'intérêt collectif (avec OAP)*
A	Zone agricole	*Agricole* *Extension et annexes habitations cadrées/limitées*
Ap	Zone agricole paysagère protégée (abords de l'Abbaye)	
Ae	Secteur d'équipements d'intérêt collectif (STEP, lagunage, aire de jeux)	*Equipements légers, installations techniques d'intérêt collectif*
Ax1 à Ax5	Secteurs d'activités économiques diffuses	*Activités*
At	Secteur d'hébergement touristique/de loisirs	*Activité d'hébergement touristique, loisirs*
N	Zone naturelle	*Naturel* *Extension et annexes habitations encadrées/limitées*
Na	Secteur de l'Abbaye et du cimetière	*Accueil du public* *Activités liées à l'Abbaye*
Nc	Secteur de carrières remblayées	*Zone naturelle d'anciennes carrières* *Objectifs de renaturation* *Inconstructible*
Nca	Secteur de carrières en activité	*Maîtrise* *Retour en zone naturelle*
Np	Zone naturelle protégée *(zones de marais et abords de cours d'eau*	*Secteur naturel protégé SRICT* *Inconstructible*

Plan de zonage synthétique



I.1 LES SECTEURS UAa, UAb et UAe



Les secteurs UAa, UAb et UAe

Définition

Les 2 secteurs correspondent à des zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle.

Le secteur UAa correspond au centre bourg de Saint André.
Il est destiné à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements caractéristiques du centre bourg.

Le secteur UAe correspond au secteur d'équipements scolaires du bourg-Saint-André

Le secteur UAb correspond aux noyaux anciens des bourgs de Toulon, de Chez Chailloux et du Pont destinés prioritairement à l'habitat, dans lesquels les activités sont limitées.

Objectifs :

- confirmer et renforcer le rôle « centre » du bourg (habitat, services, commerces…)
- préserver le patrimoine urbain et architectural des noyaux anciens de "bourgs"
- protéger des espaces de jardins au sein des bourgs anciens

Justification de la délimitation des zonages

Le périmètre de la zone UAa couvre le cœur de bourg de Saint André, bourg principal de la commune.
Le zonage comprend, dans ses périmètres :

- le tissu bâti ancien, traditionnel
- la Mairie

Il inclut également via un secteur UAe:

- les équipements d'intérêt collectif : école, tennis…

Les secteurs UAb délimitent noyaux des villages du Pont (sud), de Chez Chailloux et de Toulon : maisons traditionnelles, implantées en limites séparatives (en tout ou partie), à l'alignement (en tout ou partie) ou avec des fronts bâtis continus, parfois en recul.
Sur le village du Pont : sont exclus du secteur UAb ,

- le passage de la Course de Sablonceaux et les « mottes » et jardins qui le bordent
- les sites agricole set abords immédiats

Justification des principales dispositions réglementaires

Les règles doivent permettre de conforter le bourg en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère et les contraintes de circulation et de stationnement, en intégrant la préservation des vues sur l'Abbaye.

Usages, constructions et aménagements

- Les activités agricoles et forestières y sont interdites
- Les activités économiques propres à la centralité : commerces, services, …sont autorisés en UAa, conditionnées en Uab (extension seule, maîtrisée, pour permettre de faire évoluer les activités existantes comme la boulangerie du Pont), interdites en UAe (équipements)
- Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés, conditionnés en Uab pour conforter les équipements dans le bourg principal de St André

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

Maintien de règles de hauteurs propres aux immeubles de centre-bourg (9m au faîtage maximum).
Pas de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

- Emprise au sol :

Les constructions et aménagements sont limités dans les trames d'espaces verts protégés, dans lesquelles sont interdits les nouveaux logements (uniquement extension des constructions existantes et annexes).
Des conditions sont inscrites dans les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales.
Des emprises maximales sont fixées pour maîtriser les activités économiques en UAb, industrielles en secteurs UAa et UAb

- Alignement

Sur rue (de la façade de la construction, en tout ou partie), ou dans une bande de 0 à 5 m comptée depuis l'alignement, pour reconduire ou retrouver les principes d'implantation traditionnelle et pour « densifier » les bourgs ; des exceptions sont possibles, précisées, notamment pour les annexes, les constructions de second, rang, pour tenir compte de la configuration parcellaire et/ou de la topographie…. Un recul des construction peut être imposé le long des voies départementales pour des raisons de sécurité.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite. Les règles sont nuancées selon les cas de figure : extensions piscines, annexes, …
Un retrait est imposé par rapport aux limites séparatives en interfaces de zones agricoles (A) ou naturelles (N) et d'EBC.

Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver
Sont distingués les dispositions pour :

- les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes
- les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures
- Préservation des jardins et espaces verts intéressants (constructibilité limitée)
- Les nouvelles clôtures doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations pour prendre en compte le tissu urbain dense et pour éviter les conflits d'usages, problèmes de circulations et de sécurité sur les rues qui irriguent les bourgs.
2 places de stationnement par logement sont exigées sauf pour les logements locatifs sociaux.

Gestion du pluvial : respect des dispositions de la CARA

I.2 LES ZONES UB ET SECTEUR UBp



La zone UB

Définition

La zone UB correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées, extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension des cœurs de bourgs et au village Chez Maulin.
Quartiers résidentiels composés/organisés (« lotissement » : bourg St André, Le Pont, Le Pontet/Chagnechet)

La proximité des équipements publics existants, en cours de réalisation ou programmés permet d'admettre immédiatement des constructions.

Objectifs :

- privilégier un développement résidentiel qualitatif autour du bourg
- requalifier les entrées de village et le tissu résidentiel « pavillonnaire » principalement
- prendre en compte l'îlot d'équipements du bourg (mairie, salle des fêtes, parking…)
- prendre en compte et requalifier les abords du secteur artisanal/industriel à l'est du bourg
- maîtriser l'urbanisation dans les hameaux et écarts bâtis

Justification de la délimitation du zonage

La zone UB suit les limites des parties actuellement urbanisées et équipées, résidentielles, récentes, comportant peu ou pas de bâti ancien traditionnel,

. En intégrant :

- la partie nord du Pont (bâti neuf et ancien de part et d'autre de la RD 117, lotissement au nord-ouest
- le village Chez Maulin dans sa partie la plus compacte, hors sites agricoles
- Le tissu bâti de type « pavillonnaire » (opérations groupées types lotissements, habitat individuel, semi groupé…), dès lors que la densité, le nombre de construction, l'organisation sont assimilables à des secteurs urbanisés et équipés :
    - Extension directes du centre bourg
    - Nord du Pont
    - Extensions de Toulon et Chez Chailloux
    - Lotissement du Brandet/Chagnechet

En excluant :

- les parties les moins denses et aménagés inscrites en «urbanisation linéaire peu dense» dans un environnement semi agricole, ou agricole :
    - sud Chez Maulin route de Saint Romain
    - est Chez Chailloux en limite de Saint Romain
    - sud Toulon : urbanisation linéaire entre Toulon site des écuries
- le secteur de Chagnechet/Coupe Gorge : quartier contraints ou soumis à des nuisances ou risques (RD 117 circulée, proximité immédiates des carrières et dépôts de déchets inertes, en activité ou non) , et inscrit dans une Trame Verte altérée :
- les constructions isolées ou implantées en discontinuité des enveloppes aménagées et urbanisées (voie, boisement, …)
- les petits écarts bâtis résidentiels, dispersés en zone agricole ou naturelle

Justification des principales dispositions réglementaires

Usages, constructions et aménagement

- Les activités agricoles et forestières y sont interdites
- Habitation :
    - Logements autorisés en UB
    - Uniquement l'extension de l'existant en UBp sans création de nouveau logement
    - Hébergement condition (extension de l'existant en UB, uniquement par changement de destination en UBp)
- Les activités d'artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, services sont interdites
- L'hébergement hôtelier et touristiques sont autorisés en UB seulement (sauf hébergement de plein air)
- Bureaux autorisés en UB uniquement (interdit en ZA classée UX)
- Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés sous conditions (compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement)

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines d'habitat individuel, « pavillonnaire » (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette des quartiers, le cadre paysager.
La hauteur maximale est fixée à 8 m.

- Emprise au sol :

Emprises limitées à 70 % de la surface de la parcelle en UB.

Les constructions et aménagements sont limités ,

- dans les trames d'espaces verts protégés, (uniquement extension des constructions existantes et annexes)
- Dans les trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales

Des emprises maximales sont fixées pour l'hébergement et d'activités (extension d'activités d'artisanat et d'« industrie », bureau).

- Alignement sur rue :

Implantation de la façade sur rue dans une bande de 0 à 8 m comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ; exceptions possibles, précisées.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite séparative

Dispositions spécifiques en limites de zones de type A, N, d'EBC : constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 3 m à compter de la limite de zonages de types A ou N, à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².

Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver
Sont distingués les dispositions pour :

- les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes
- les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures

- Les clôtures :
  - règles différenciées sur rue/en limites séparatives et en frange agricole/naturelle
  - doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

- Préservation des espaces verts intéressants art L 151-19 du CU (constructibilité limitée)

Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations, complément pour imposer des stationnements 2 roues non motorisés ; 2 places par logement

Gestion du pluvial : respect des dispositions de la CARA

En outre, les dispositions du règlement de lotissement de la Vieille Forges s'appliquent : annexe 3 du règlement.

I.3 LE SECTEUR UBp



Définition

Le secteur UBp correspond à des secteurs résidentiels aménagés et bâtis :

- moyennent denses à peu denses,
- détachés des noyaux de bourgs et de villages,
- non organisés/structurés, développés en bordure de voies (urbanisation « linéaire » ou en « doigts de gants ») : Chez Chaillou, Les Fourneaux)
- en bordure de voies de circulation à trafic significatif (par ex RD 117)
- et/ou sous-bois (Brandet/Chagnechet),
- proches de secteurs de carrières et dépôts (en activité ou non) (Brandet/Chagnechet, Bois de Coupe-Gorge),
- proches de secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales (Champs de l'Ormeau)

Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre le développement maîtrisé des constructions à usage d'habitation existantes (extension, annexes) , sans création de nouveaux logements, dans des quartiers à densité moyenne ou faible, détachés des principaux bourgs/villages, inscrits dans ou proches de secteurs sensibles à préserver de l'urbanisation et de la densification : sous-bois, ancienne carrières, carrières en activités, proximité de secteurs de passage et d'accumulation d'eaux pluviales..

cette proposition permet :

- de reconnaitre le caractère urbanisé et équipé du secteur
- de maîtriser la densification par de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux résidents, qui seraient incompatibles avec la nature des contraintes et nuisances de ce secteur

Justification de la délimitation du zonage

Le diagnostic en chapitre V.7 du tome II (état initial de l'environnement) du présent rapport démontre le niveau de sensibilité du secteur :

- dépôts-stockages de déchets inertes
- Arrêté préfectoral du 24/01/2024 relatif au site situé au lieu-dit "Fief de Chagnechet" qui exige notamment, sous 6 mois :
  . Régularisation : l'évacuation des déchets non dangereux inertes excédentaires vers des installations autorisées, assurer la traçabilité de tous les déchets sur un registre tenu à disposition de l'installation des installations classées, de libérer les pistes périphériques du site, d'effectuer une mesure du niveau de bruit de l'émergence.
  . Suspension d'accueil de déchets non dangereux inerte extérieurs sur le site
- Extrait des échanges en réunion publique 2024 : « *Comment a-t-on pu autoriser le site d'exploitation de déchets inertes au nord de Coupe Gorge/Chagnechet ? Cette installation génère des nuisances insupportables pour les riverains depuis des années sur tout le quartier : trafic, odeur, poussières… !»*
- Trame verte et bleue
- Vues aérienne et depuis la rue, sur le couvert boisé dense et qualitatif d'un point de vue paysager et environnemental
- Sécurité des accès RD117 (entrée sorties)
- …

Le classement en secteur dédié (UBp) sans nouveau logements sur le secteur ne s'oppose pas aux objectifs de densification des dents creuses dès lors qu'on justifie ce choix sur des motifs environnementaux et fonctionnels :

- trame verte boisement,
- stockages déchets inertes,
- trafic RD117 : sécurité accès, …

Les élus ne PEUVENT PAS ignorer les contraintes et nuisances existantes et potentielles, ni les demandes des habitants et riverains.

Justification des principales dispositions réglementaires

Usages, constructions et aménagement

- Les activités agricoles et forestières y sont interdites
- Habitation :
  - Logements autorisés en UB
  - Uniquement l'extension de l'existant en UBp sans création de nouveau logement
  - Hébergement conditionné: uniquement par changement de destination en UBp
- Les activités d'artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, services sont interdites
- L'hébergement hôtelier et touristiques sont autorisés en UB seulement (sauf hébergement de plein air)
- Bureaux autorisés en UB uniquement (interdit en ZA classée UX)
- Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés sous conditions (compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement)

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines d'habitat individuel, « pavillonnaire » (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette des quartiers, le cadre paysager.
La hauteur maximale est fixée à 8 m.

- Emprise au sol :

Emprise limitée à 60 % de la surface de la parcelle.

Les constructions et aménagements sont limités dans les trames d'espaces verts protégés, (uniquement extension des constructions existantes et annexes).

L'extension des habitations existantes est encadrée pour maîtriser la densification et l'apport de population (en raison de la sensibilité environnementale (TVB, risques et nuisances) : 50 % de l'emprise existante, dans la limite d'une surface d'emprise de 50 m² (surface en extension réalisée en une ou plusieurs fois)

Des emprises maximales sont fixées pour l'hébergement et d'activités (extension d'activités d'artisanat et d'« industrie », bureau).

- Implantation sur rue :

Implantation de la façade sur rue dans une bande de 0 à 8 m comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ; exceptions possibles, précisées, en particulier,

- le long des voies départementales où un retrait supérieur peut être exigé (sauf pour les extensions de constructions existantes)
- en cas d'extension d'une construction dont l'implantation ne respecte pas la règle ci-dessus ; dans ce cas les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent s'implanter selon l'alignement des constructions existantes ou voisines

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite séparative

Dispositions spécifiques en limites de zones de type A, N, d'EBC : en UB : les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N, à l'exception des abris de jardin

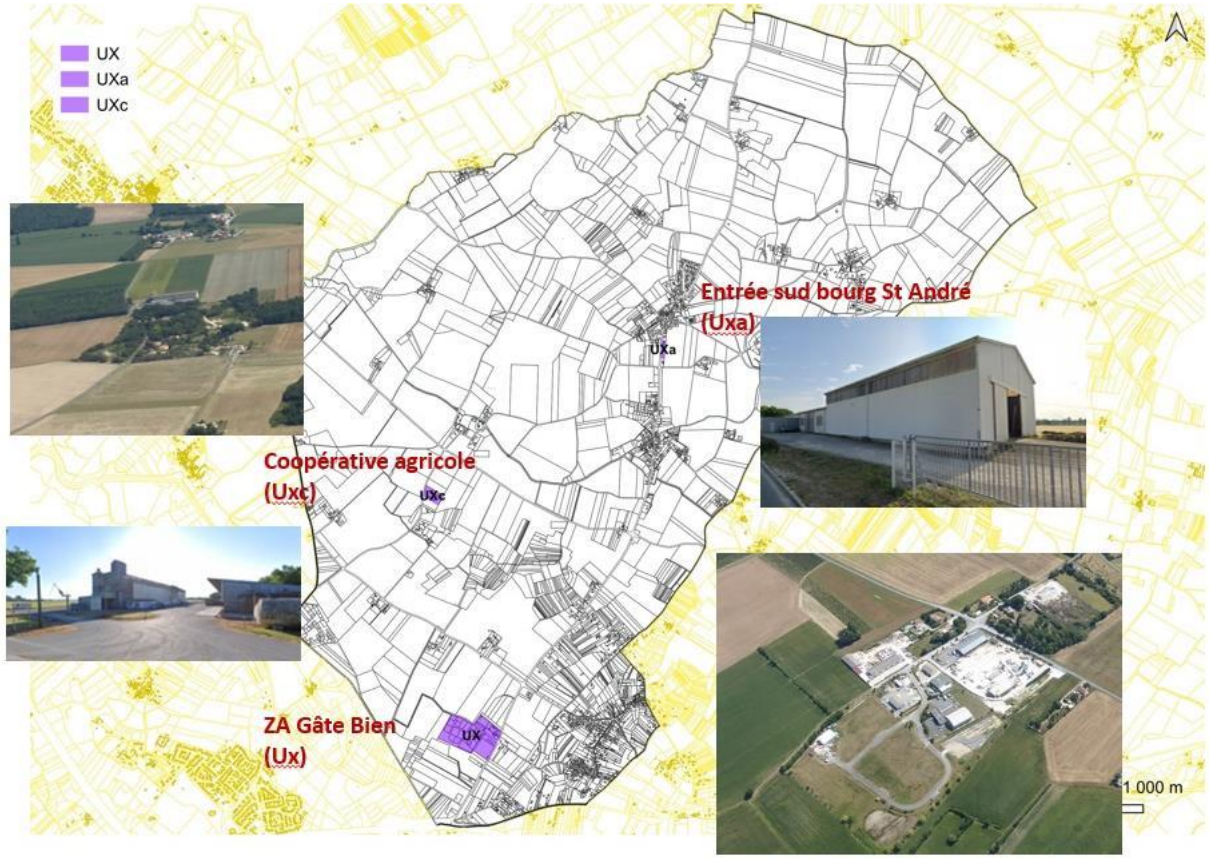
Les clôtures :

- règles différenciées sur rue/en limites séparatives et en frange agricole/naturelle
- doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations, complément pour imposer des stationnements 2 roues non motorisés ; 2 places par logement

Gestion du pluvial : respect des dispositions de la CARA

I.4 LA ZONE UX ET SECTEURS UXa, UXc



Définition

La **zone UX** correspond à la zone d'activités économiques de Gâte Bien.

Le **secteur UXa** correspond au site d'activités au sud du bourg de Saint-André.

Le **secteur UXc** correspond au secteur de la coopérative et des silos agricoles.

Objectifs :

- permettre le confortement et l'aménagement des activités économiques.

Justification de la délimitation du zonage

Le zonage UX suit les limites exactes de la ZAE (compétence CARA).

Le secteur UXa couvre le site d'activités au sud du bourg de St André.

Le secteur UXc correspond au terrain de la coopérative agricole.

Principales dispositions réglementaires

En zone UX,
Usages, constructions et aménagement
Sont seules autorisées les activités dédiées à la ZAE "artisanale et industrielle"
Sont interdit notamment :

- Les activités agricoles et forestières
- L'habitation : logement, hébergement
- La restauration
- Les bureaux
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les équipements d'intérêt collectif
- Les carrières
- Les parcs photovoltaïques

Sont conditionnés :

- Commerce de détail en annexe à une activité de production sur place,
- Cuisine dédiée à la vente en ligne, à condition que cela soit lié à une activité de production présente sur place.

Implantations et volumes adaptés à la ZA et à l'objectif de densification(hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

La hauteur maximale est fixée à 15 m.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière

- Implantations :

- Alignement, retrait maximum de 5 m
- Retrait supérieur en bordure des RD
- En limite séparative ou retrait

Aspect architectural
Règles d'aspect, coloris, clôtures…

Gestion du pluvial : respect des dispositions de la CARA

Coefficient pleine terre 25%

En secteur UXa :

Usages, constructions limités aux activités existantes et/ou nouvelles activités compatibles avec le bourg :

- Artisanat et commerce de détail
- Industrie
- Restauration

Implantations et volumes adaptés au site :

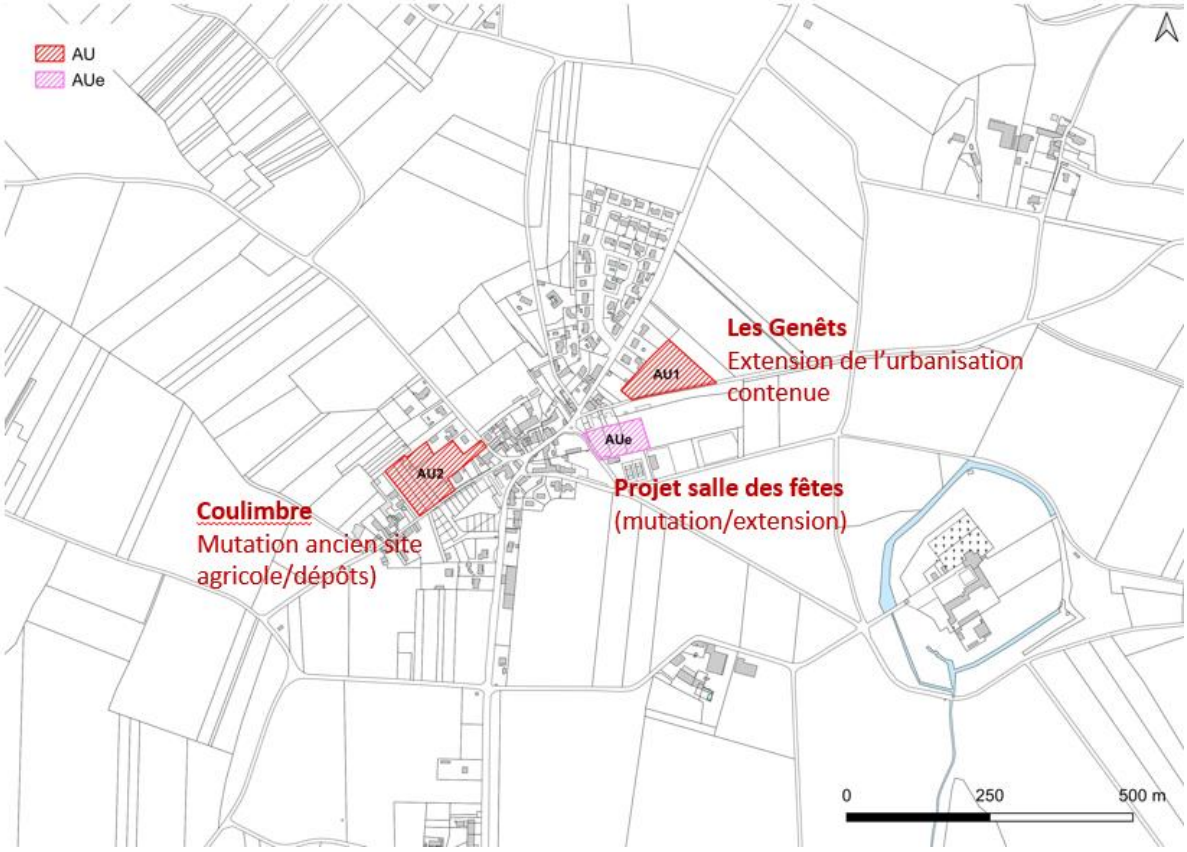
- entrée de bourg, proche abbaye, bordure de route traverse de bourg (RD)

En secteur UXc

Peu de règles pour faciliter l'évolution de la coopérative en prenant en compte les contraintes techniques, l'enjeu de préservation des espaces agricoles voisins.

I.5 LES ZONES AU1, AU2, AUe

Les zones AU (habitat, équipements) sur Saint André



Définition

La zone AU correspond aux secteurs à urbaniser du bourg Saint-André, qui comporte :

- le **secteur AU1 des Genêts** (habitat)
- Le **secteur AU2 de Coulimbre** (habitat), secteur de renouvellement urbain/mutation d'un ancien dépôt agricole
- Le **secteur AUe** (équipements d'intérêt collectif)

Objectifs :

Les secteurs AU1 et AU2 sont destinés à l'accueil de nouvelles habitations.

Le secteur AUe est destiné à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif.

Justification de la délimitation du zonage

La zone AU1 suit la rue des Genêts et les fonds de jardins des habitations implantée le long de la RD117. Sa limites est poursuit la limites latérale de la dernière parcelle bâtie en sortie nord du bourg à l'est de la RD117, pour éviter le cône de vue/perspective sur l'abbaye depuis la RD117.
Elle exclut les espaces verts qui encadrent le bassin d'eaux pluviales et le passage d'eau identifié (axe RD117/rue des Genêts/step).

Elle doit permettre à la commune de renforcer à l'accueil résidentiel en extension directe du bourg principal sous la forme d'une opération groupée, organisée, mesurée en surface et en capacité d'accueil.

La zone AU2 couvre une partie de la friche agricole et une partie d'un jardin potager rue de Coulimbre, des espaces libres et fonds de jardins à l'est. Elle exclue au nord les espaces cultivés et préserve une distance suffisante par rapport aux vignes plantées récemment.

Elle doit permettre à la commune de renforcer à l'accueil résidentiel en extension directe du bourg principal,

- sous la forme d'une opération cohérente et organisée,
- en plusieurs tranches/ phases, en s'insérant dans le bourg et avec le quartier récente de la Vieille Forge,
- en priorisant la requalification d'une ancienne friche agricole rue de Coulimbre

La zone AUe s'inscrit entre les terrains de tennis existants, la rue des écoles et les terrains anciennement bâtis (friches démolies, classées en UAa et partiellement e emplacement réservé pour un parking).
La partie est de la zone AUe inclut un petit périmètre de zone humide et une trame de passage d'eau (écoulement), qui s'inscrit sur la partie en pente, qui accueillera des espaces verts, aire de jeux, parcours sportifs ou théâtre de verdure.

La petite salle polyvalente implantée à l'arrière de la mairie est très fréquentée, utilisée par les associations, pour les manifestations culturelles, récréatives de la commune, mais aussi par des particuliers pour des fêtes, cérémonies, … Mais elle est contrainte :

- par sa surface limitée
- par le parking trop petit, très insuffisant lors de manifestations
- par sa situation très centrale mais aussi très (trop) proches des habitations notamment celle du lotissement de la Vieille Forge
- par sa proximité directe avec la route départementale très circulée ; malgré le ralentissement imposé en traverse de bourg, le trafic est fort et les véhicules roulent vite. Le passage de poids lourds pose des problèmes de sécurité pour les usagers de la salle

La commune étudie depuis plusieurs années un projet d'aménagement de salle polyvalente et espace de loisirs (type théâtre de verdure), sur des terrains situés à l'est de l'école, au nord des tennis.
Des esquisses ont été réalisées ainsi qu'une étude préalable de faisabilité (étude subventionnée par le conseil départemental).
La commune ne peut pas programmer à ce jour, à court terme l'aménagement de cette salle, la priorité en termes d'équipements est le déplacement de la mairie.
Toutefois ce projet résulte d'un travail approfondi des élus et d'études subventionnées par le conseil départemental. C'est un des projets majeurs de la municipalité, qui souhaite adapter son PLU pour cet aménagement (moyen-long terme).

Le secteur de type AUL dédié aux équipements au sud-est du bourg et de la rue de l'école est abandonné et est reclassé en zone agricole (4,5 ha).

Un emplacement réservé ER n°1 est inscrit le long de la rue pour l'aménagement d'un parking près de l'école

Principales dispositions réglementaires

AU1, AU2 (habitat)

Les règles sont adaptées à la vocation d'extension résidentielle des zones AU1 et AU2 (habitat individuel ou individuel groupé).

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines d'habitat individuel, « pavillonnaire » (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette des quartiers, le cadre paysager.
La hauteur maximale est fixée à 9 m.

- Emprise au sol :

Emprise limitée à 70 % de la surface de la parcelle.

- Alignement sur rue :

Implantation de la façade sur rue dans une bande de 0 à 8 m comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ; exceptions possibles, précisées.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite séparative

Dispositions spécifiques en limites de zones de type A, N :
Les constructions de toute nature sont interdites (constructions et clôtures)

- en zones AU1, dans une bande de 5 m à compter de la limite de zonages de types A ou N
- en zones AU2, dans une bande de 2 m à compter de la limite de zonages de types A ou N
- en secteur AUe, dans la bande d'espaces verts protégés portée au plan de zonage (Art L 151-19 du cu)

Aspect extérieur : volumes simples, projets « en greffe » avec le bourg principal et ses extensions

Les clôtures :

- règles différenciées sur rue/en limites séparatives et en frange agricole/naturelle
- doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations, complément pour imposer des stationnements 2 roues non motorisés ; 2 places par logement

Gestion du pluvial : respect des dispositions de la CARA

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies au PLU.

Principales dispositions réglementaires

AUe (équipements)

- Hauteur :

La hauteur doit prendre en compte la typologie d'un équipement (hauteur supérieure à l'habitat environnant, à l'école proche) tout en considérant la proximité de l'Abbaye.

Par rapport à la configuration naturelle du sol, la hauteur des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout et 10,00 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables et autres superstructures lorsque leurs caractéristiques l'exigent.

- Emprise au sol :

Emprise limitée à 60 % de la surface de la parcelle.

- Alignement sur rue :

Implantation de la façade sur rue dans une bande de 0 à 8 m comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ; exceptions possibles, précisées.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite séparative

Dispositions spécifiques en limites de zones de type A, N :

- Les constructions sont interdites (sauf clôtures), dans la bande d'espaces verts protégés portée au plan de zonage (Art L 151-19 du cu)

Aspect extérieur :

- Les équipements d'intérêt collectif devront se distinguer par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.

Les clôtures :

- règles différenciées sur rue/en limites séparatives et en frange agricole/naturelle
- doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

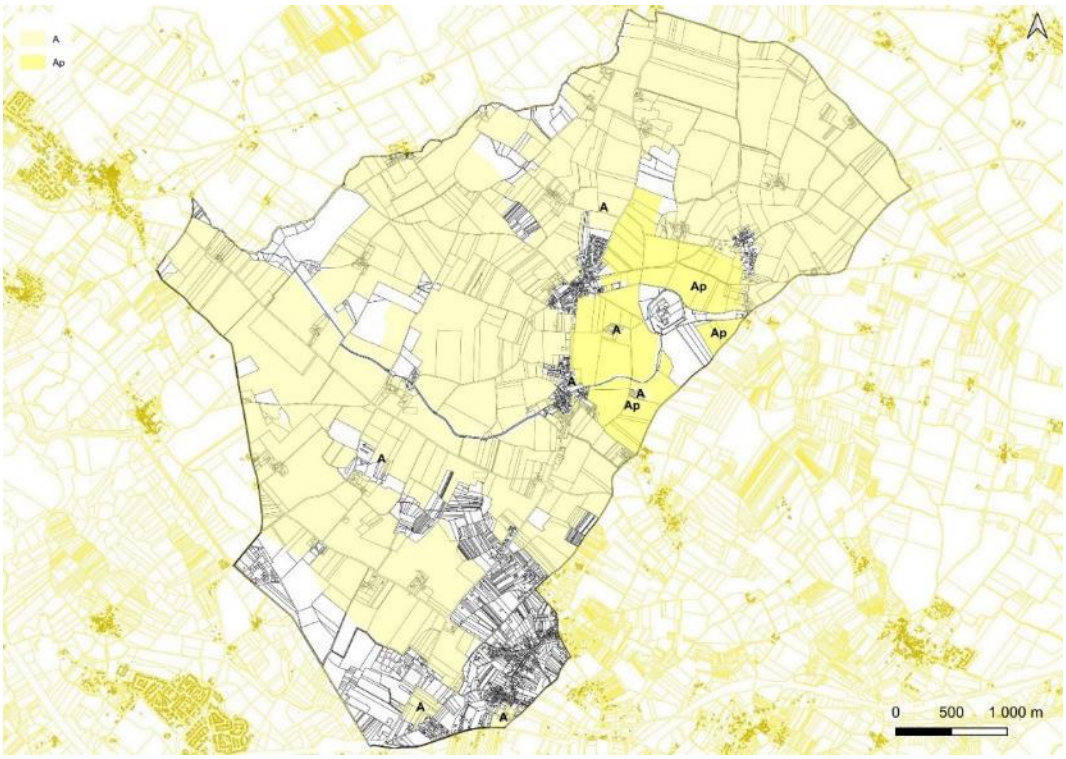
Règles de stationnement

- Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies (publiques ou privées).

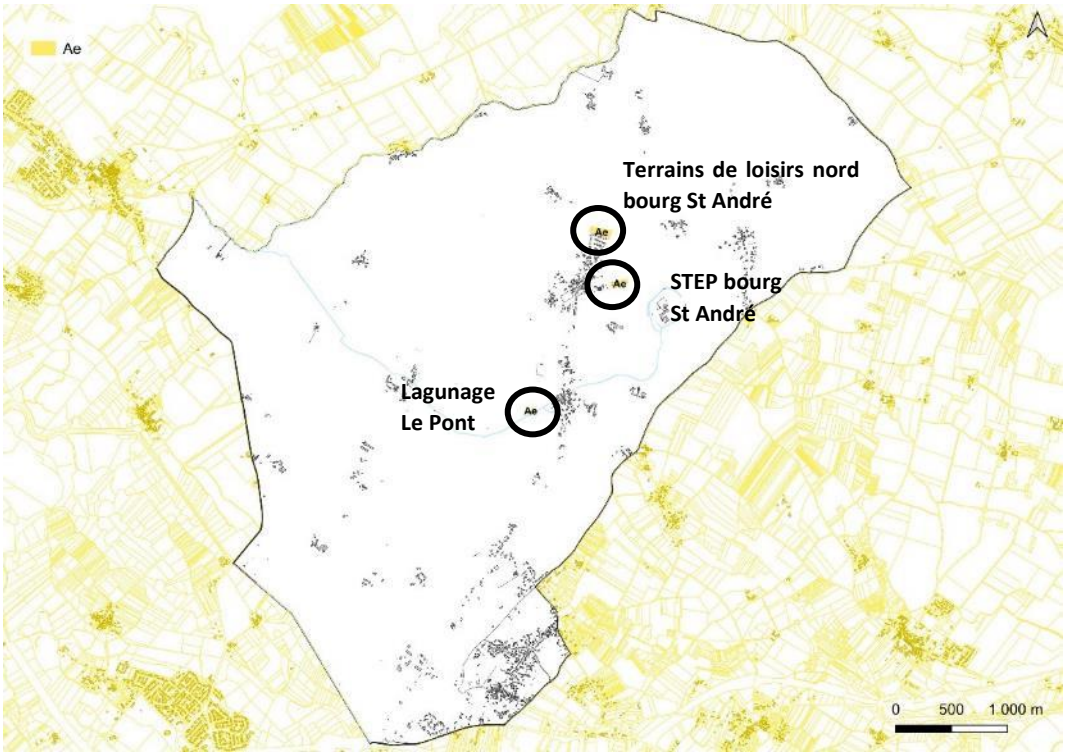
Gestion du pluvial : respect des dispositions de la CARA

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies au PLU.

I.6 LES ZONES A et SECTEURS Ae et Ap



La zone A et le secteur Ap



Les secteurs Ae

Définition

La zone A correspond à l'espace agricole, elle comporte des habitations isolées et écarts bâtis résidentiels et agricoles.

La zone A comprend :

- **un secteur Ap,** secteur agricole paysager, entre le bourg de Saint-André et l'Abbaye
- **un secteur Ae**, secteur d'équipements et installations d'intérêt collectif (aire de jeux, STEP, lagunage)

Objectifs :

- favoriser l'activité agricole et développer les sièges d'exploitation
- préserver le site paysager et les espaces agricoles ouverts aux abords de l'Abbaye et du bourg de Saint-André (Ap)
- prendre en compte l'habitat existant en zone agricole (évolution des habitations, extensions, annexes)
- à prévoir les aménagements des équipements techniques d'intérêt collectif (secteur Ae)

Justification de la délimitation du zonage

La zone A couvre les espace agricoles cultivés, exploités.
Elle couvre l'ensemble des sièges et sites d'exploitations agricoles, ainsi que les écuries (sud Toulon).
Elle exclut :

- Les secteurs à valeur paysagère non constructibles, classés Ap autour de l'Abbaye
- L'aire de loisirs au nord du bourg Saint André, route de Nancras
- La station d'épuration STEP du bourg Saint André, classé secteur Ae
- La station de lagunage au Pont, classée Ae
- Les secteurs d'activités dispersées (STECAL Ax1 à Ax5; At)

Elle couvre des secteurs résidentiels, écarts bâtis (habitations) pour lesquelles des règles sont fixées pour maîtriser le « mitage » (extension limitée des habitations, règles d'implantations…).

Les secteurs Ae couvrent le périmètre de la STEP et le terrain utile à son extension/mise aux normes, le périmètre de lagunage (Le Pont), l'aire de loisirs en entrée nord de Saint-André (route de Nancras).

Le secteur Ap couver le secteur agricole paysager, entre le bourg de Saint-André et l'Abbaye.
Il encadre une exploitation agricole « La Métairie », qui elle est classée en zone A, sur les constructions et installations existante et sur un périmètre élargie à l'est si besoin d'extension ou d'un nouveau bâtiment, dépôts agricoles etc.

Principales dispositions réglementaires

En zone A :

Autorisés :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Les constructions à usage agricole y compris l'habitation de l'exploitant sous condition : il doit être démontré que ce logement "sur site agricole" est nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation ; sa surface est limitée à 120 m² d'emprise au sol (annexes non comprises)
  La surface maximale d'emprise a été jugée raisonnable au regard des dispositions applicables à toutes les habitations implantées en zone A (extension bâtimentaire et annexes limitées).

Evolution des habitations dispersées, écarts bâtis :

- Extension des habitations : dans la limite de 20 % de l'emprise existante, et 30 m² maximum
- 3 annexes maximum par unité foncière
- Emprise maximale cumulée des annexes : 40 m² (piscine exclues de cette surface cumulée, emprise maximale 40 m²)

Emprises minorées,

- avec surélévation imposée dans les trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- dans les trames d'espaces verts protégés identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

En secteur Ae :

Autorisés :

- Constructions et aménagements d'équipements sportifs
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

En secteur Ap :

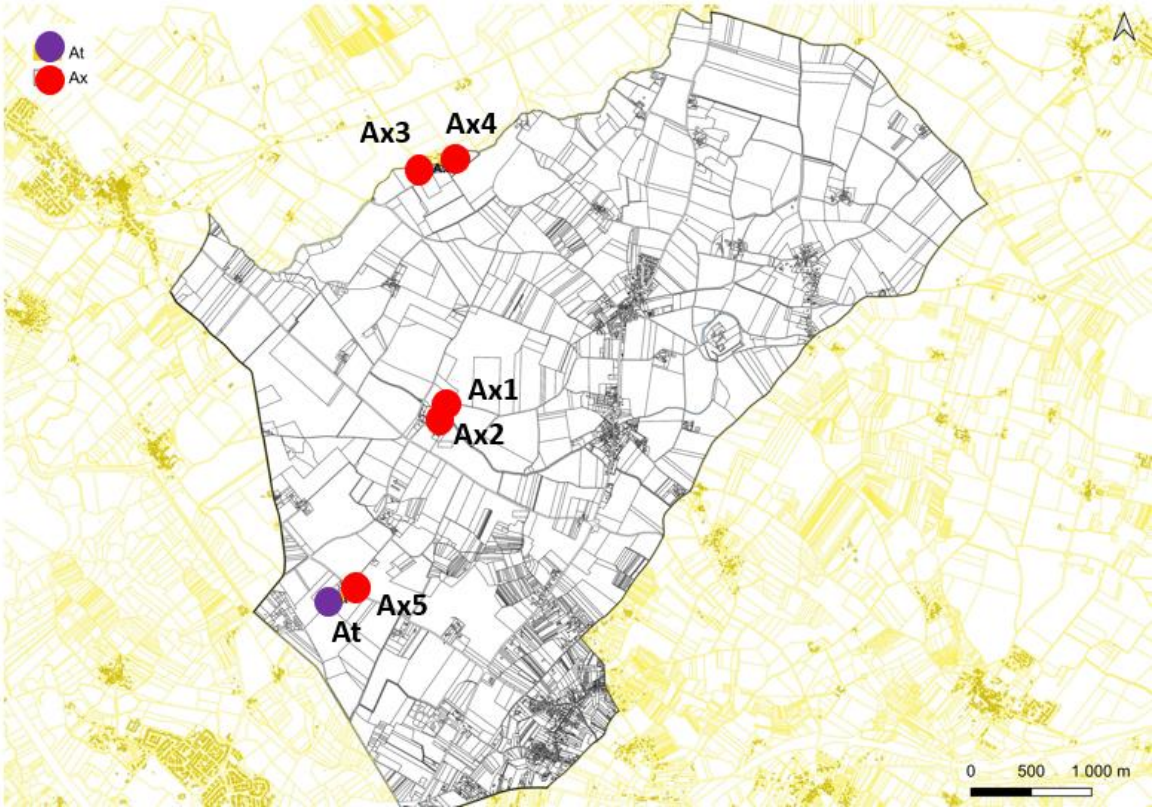
- Inconstructible dans les espaces des abords de l'abbaye pour préserver les cônes de vues et perspectives

Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques peuvent être autorisés en zone A,

- sous réserve si compatibles avec l'activité agricole et sous condition d'intégration au site
- et dans le respect des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.
Le projet est bien en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET : page 40 du DOO, objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh.

I.7 LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE LIMITEES - STECAL



Définition

La zone A comprend :

- **des secteurs Ax**, STECAL destiné aux activités économiques :
  - Ax1 - Berthegille
  - Ax2 - Berthegille
  - Ax3 - La Sicarde
  - Ax4 - La Sicarde
  - Ax5 - Le Mortier
- **un secteur At** STECAL (hébergement touristique, loisirs) Le Mortier

Objectifs :

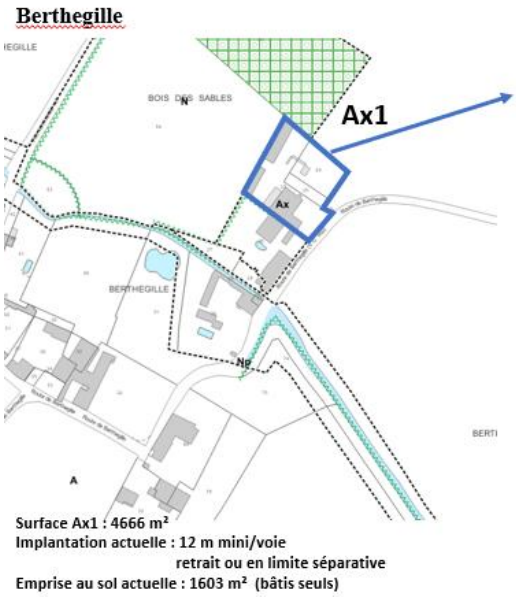
- prévoir le maintien et développement mesuré des activités économiques diffuses (Stecal Ax indicés 1 à 5)
- permettre des activités d'hébergement touristiques (stecal At)

Justification de la délimitation du zonage

Les limites des STECAL Ax1 à Ax5 suivent le foncier des activités en place : constructions, installations, dépôts, stationnement, sans extension sur des zones agricoles ou naturelles

Le STECAL At couvre le Domaine du Mortier sauf l'emprise de la construction destinée à l'artisanat Ax5.
Il suit les limites du parc au sud du château, encadré par des haies latérales et un chemin au sud de la propriété..

Ax1



SARL BATIDEAL
35, route de Berthegille
Travaux maçonnerie générale
et gros œuvre bâtiments





Projet PLU :

Surface Ax1 : 4666 m²

Dispositions du STECAL Ax1

Destinations autorisées :

- Artisanat de détail,
- Industrie

- **L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50 % de la surface du secteur Ax1, sans dépasser 2340 m²**
  (extension emprise : + 730 m²)

- **Hauteur max : 8 m**

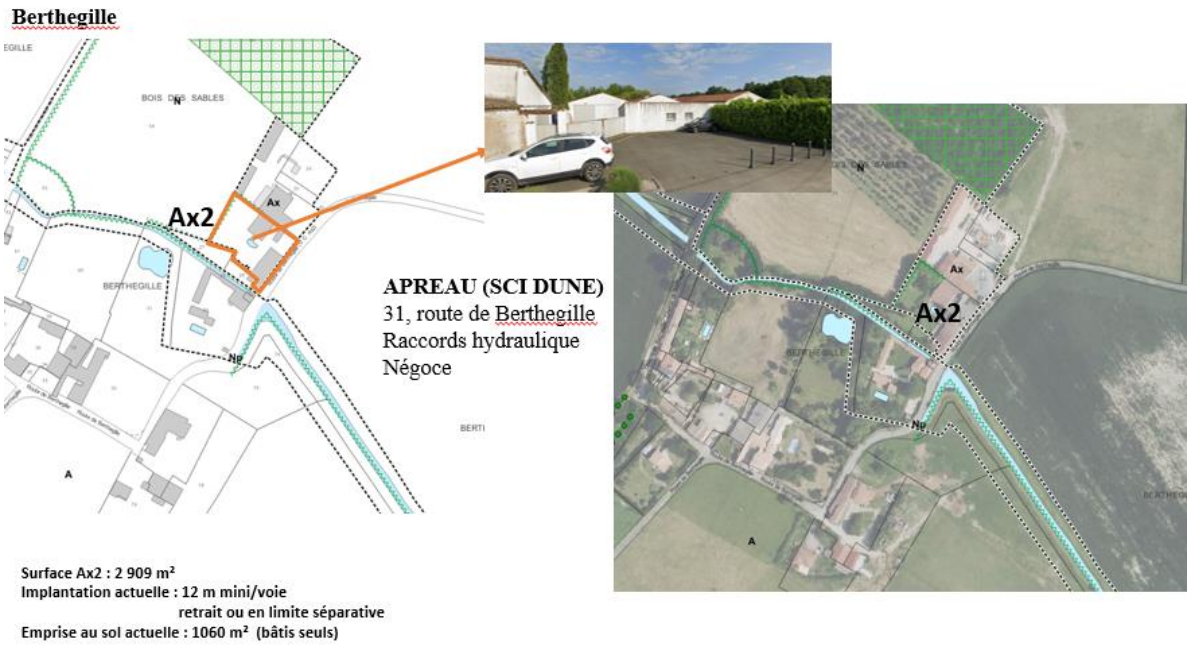
- **Implantations :**

  Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement
  - soit dans le prolongement des façades existantes
  - soit à 10 mètres minimum de l'axe des voies de circulation.

  Les constructions doivent être implantées :
  - soit en continuité des constructions existantes,
  - soit à 5 mètres au moins des limites séparatives
  - soit en limite(s)

  et à 5 m minimum en limites de zones N et d'Espaces Boisés Classés (EBC)

Ax2



Projet PLU :

Surface Ax2 : 2909 m²

Dispositions du STECAL Ax2

Destinations autorisées :

- Artisanat de détail,
- Industrie

- L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à **45 % de la surface du secteur Ax2, sans dépasser 1310 m².**

  (extension emprise : + 250 m²)

- **Hauteur max : 8 m**

- **Implantations :**

  Les constructions doivent être implantées :
  - soit en continuité des constructions existantes,
  - soit à 5 mètres au moins des limites séparatives
  - soit en limite(s)

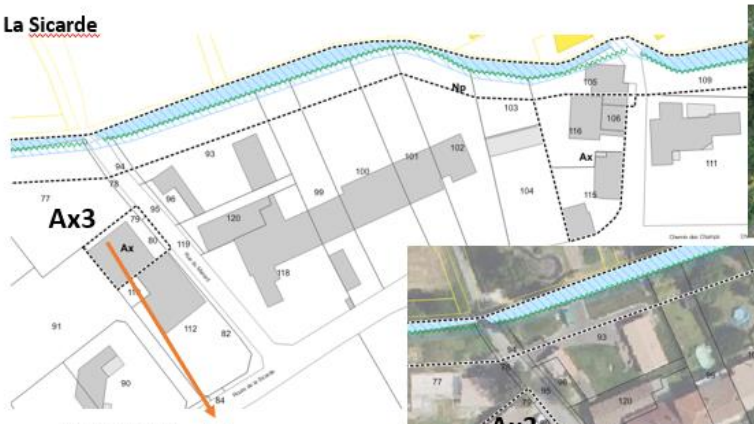
  et à 5 m minimum en limites de zones N et d'Espaces Boisés Classés (EBC)

  - **Implantations :**

  Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement
  - soit dans le prolongement des façades existantes

  - soit à 10 mètres minimum de l'axe des voies de circulation.

Ax3







Projet PLU :

Surface Ax3 : 330 m²

Dispositions du STECAL Ax3

- **L'emprise au sol** cumulée des constructions est limitée à 85 % de la surface du secteur Ax3, sans dépasser 280 m².
  (extension emprise : + 50 m²)

- **Hauteur max : 7 m**

- **Implantations :**
  Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement
  - soit dans le prolongement des façades existantes
  - soit à 2 mètres minimum de l'axe des voies de circulation.

  Les constructions doivent être implantées soit 5 mètres au moins des limites séparatives soit en limite(s).

Ax4



Projet PLU :

Surface Ax4 : 174 m²

Dispositions du STECAL Ax4

- **L'emprise au sol** cumulée des constructions est limitée à 65 % de la surface du secteur Ax4, sans dépasser 115 m².
  (extension emprise : + 55 m²)

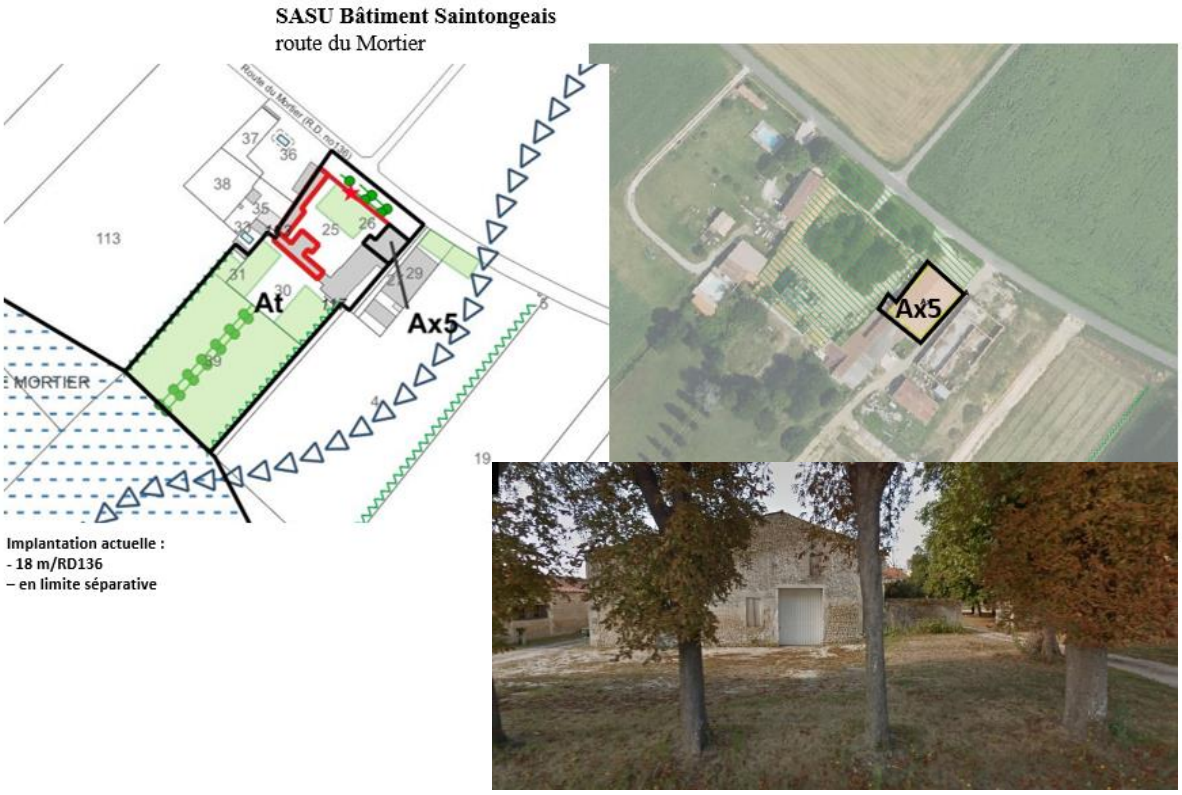
- **Hauteur max : 7 m**

- **Implantations :**
  Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement
  - soit dans le prolongement des façades existantes
  - soit à 2 mètres minimum de l'axe des voies de circulation.

  Les constructions doivent être implantées soit 5 mètres au moins des limites séparatives soit en limite(s).

Ax5

Le Mortier



Projet PLU :

Surface Ax5 : 474 m²

Dispositions du STECAL Ax5

- L'emprise au sol : pas de règle (déjà occupé à 100%).
- **Hauteur max : 9 m**
- **Implantations :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à 15 minimum de la RD136
- soit dans le prolongement des façades existantes

Les constructions doivent être implantées soit 5 mètres au moins des limites séparatives soit en limite(s).

At

Le Mortier
Projet hébergement touristique (locatif saisonnier) avec aménagements de loisirs





Projet PLU :

Surface At : 1,83 ha

Dispositions du STECAL At

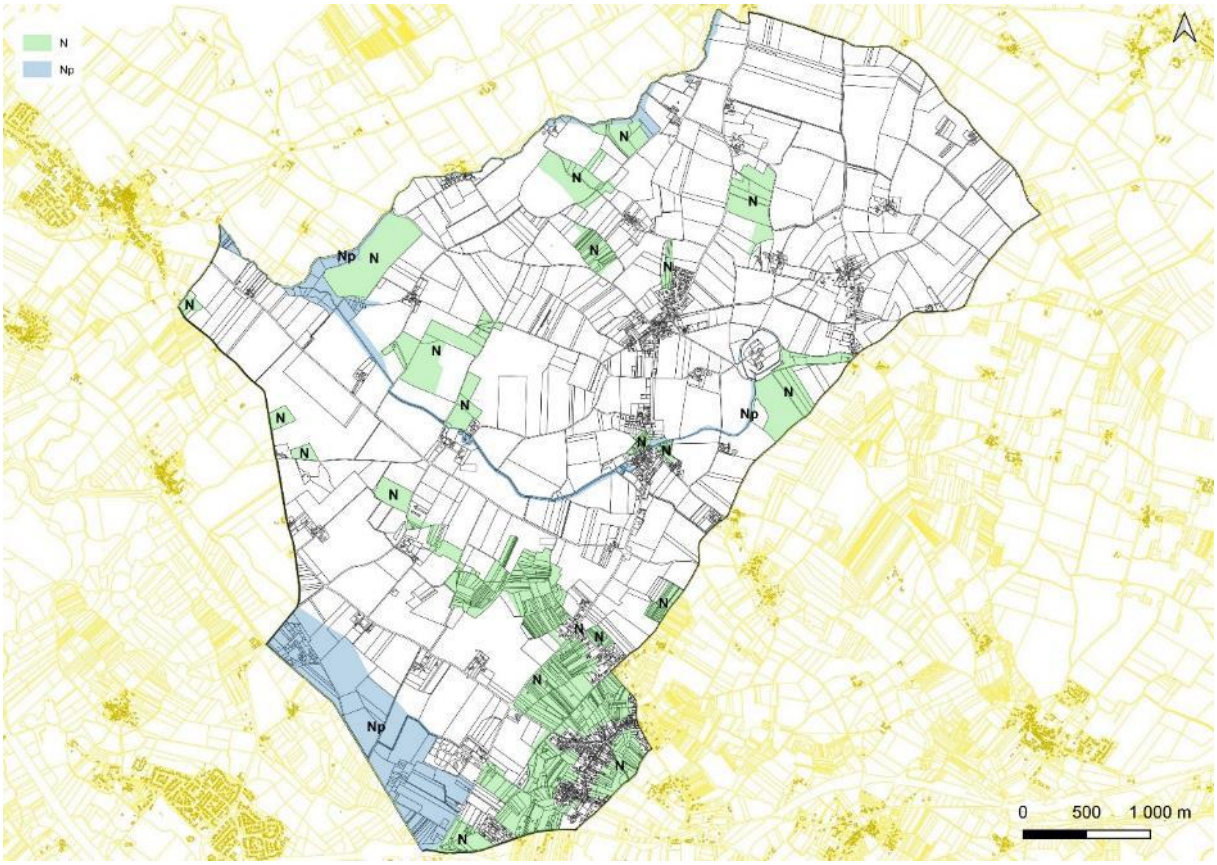
- **Emprise :**
  - Constructions à usage d'habitation ou d'hébergement ou d'hébergement touristique/hôtelier
  - Surface cumulée d'extension limitée à 100 m² d'emprise au sol
  - Aucune construction supplémentaire, uniquement aménagements légers de loisirs/plein air
  - Aucune construction dans les espaces verts protégés

- **Hauteur :**
  - 8 m, sauf extensions de constructions existantes (sans dépasser hauteur des constructions existantes)

- **Implantations :**

  Les constructions doivent être implantées :
  - soit à l'alignement
  - soit dans le prolongement des façades existantes
  - soit à 15 mètres minimum de l'axe des voies de circulation

I.8 LA ZONE N ET LE SECTEUR Np



La zone N et secteur Np

Définition

La zone N correspond à la zone naturelle, comportant notamment des espaces boisés, des ruisseaux et cours d'eau, des secteurs de jardins en bordure de ruisseau (terrains cultivés, potagers, « mottes », secteur du Pont).

Elle comporte le **sous-secteur Np**, secteur naturel sensible, strictement protégé (zones humides)

Objectifs :

- préserver et requalifier les espaces naturels
- protéger strictement les secteurs les plus sensibles (secteur Np) en bords de cours d'eau, zones humides et marais identifiées (SAGE)

Justification de la délimitation du zonage

La zone N couvre les boisement principaux de la commune et quelques espaces agricole inscrits dans la rame verte et bleue.
Elle inclut quelques des parcelles bâies (habitat).

Le **secteur Np** correspond aux ruisseaux et leurs abords directs, ainsi que la vaste zone humide de marais au sud-ouest de la commune

Principales dispositions réglementaires

Extensions d'habitations :

Une extension unique, dont l'emprise au sol maximale doit être fixée à 20 % de l'emprise existante à l'approbation du PLU, dans la limite de 30 m².

Cette limite est minorée :

- à 10 m² avec surélévation de 50 cm par rapport au terrain naturel dans les trames de zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sous réserve que l'extension n'aggrave pas les problématiques liées à la gestion de l'eau.

Le long des fossés recensés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures susceptibles d'altérer la pleine fonctionnalité du fossé et/ou de provoquer une pollution des eaux sont interdits
- Une bande de minimum 4 mètres de largeur doit être laissée libre d'un côté du fossé afin de permettre le passage des véhicules d'entretien ; l'autre côté du fossé devra prévoir une bande libre de 2 mètres de large minimum

Annexes aux habitations :

Le nombre des annexes est limité à 3 bâtiments par unité foncière.
L'emprise au sol est limitée à 35 m² maximum par construction annexe.
Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 15 m² par bâtiment.
Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 40 m².

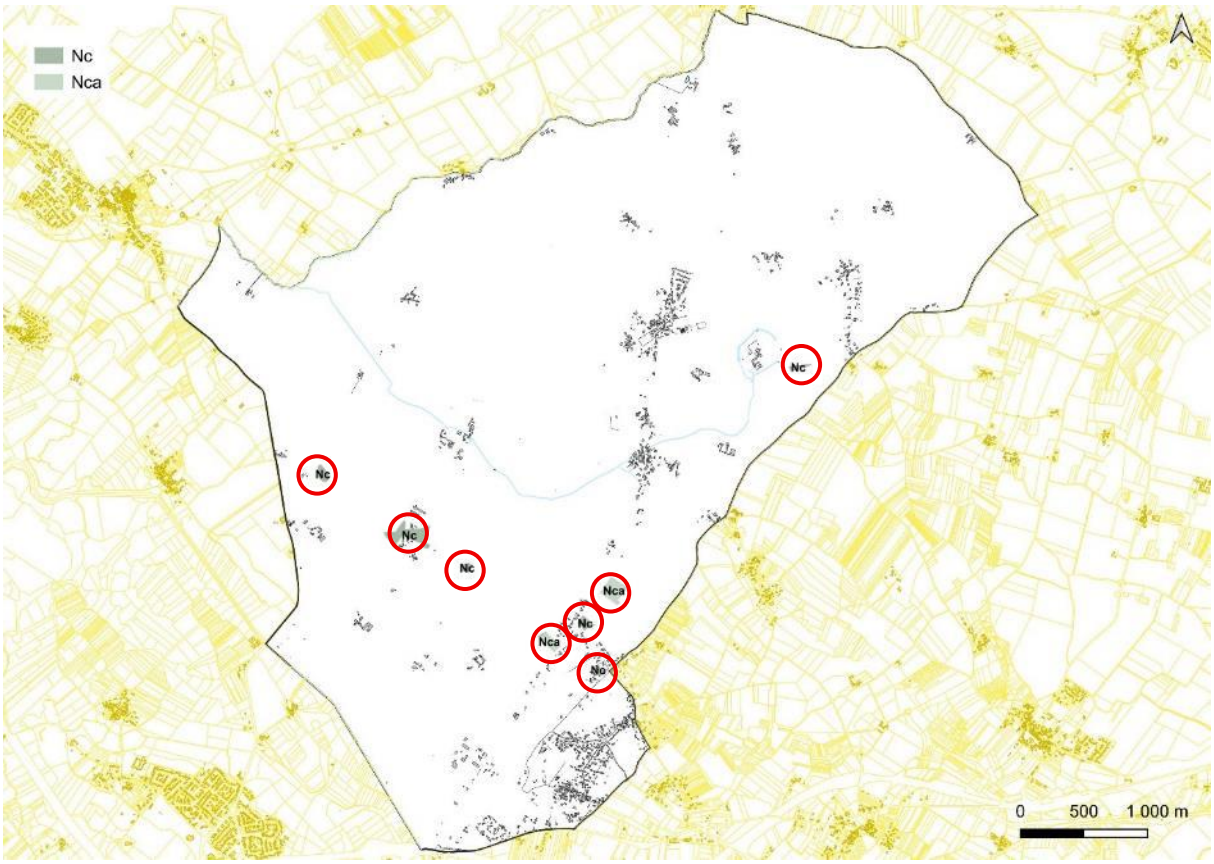
Les piscines n'entrent pas dans ce calcul. Toutefois, leur emprise au sol est limitée à 50 m² et elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques peuvent être autorisés en zone N,

- sous réserve si compatibles avec l'activité agricole et sous condition d'intégration au site
- et dans le respect des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.
Le projet est bien en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET : page 40 du DOO, objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh.

I.9 LES SECTEURS Nc, Nca



Définition

La zone N comporte :

- Le **sous-secteur Nc**, anciennes carrières remblayées
- Le **sous-secteur Nca**, carrières en activité

Ces secteurs couvrent également des centres d'enfouissement de déchets inertes (fermés ou en activités).

Les carrières ne sont plus en activités pour l'extraction. La plupart sont remblayées. Plusieurs servent de dépôts de déchets inertes ou industriels

Objectifs :

- prendre en compte les usages et activités existants et l'évolution et la requalification ou renaturation des carrières, anciennes carrières

En secteur Nca :

- Maîtrise des activités (dépôts)
- Retour en zone naturelle à terme

En secteur Nc : anciennes carrières (fermées, remblayées pour certaines)

- Objectifs de renaturation
- Inconstructible

Justification de la délimitation du zonage

Les limites des secteurs Nca suivent les limites des périmètres de carrières autorisées.

Les limites de secteur NC suivent les limites des périmètres d'activités anciennement autorisées.

Principales dispositions réglementaires

Ce ne sont pas des STECAL mais un sous-secteur de la zone N car rien n'y est autorisé, sauf exhaussements/affouillements pour remise en état.

Après remblaiement des carrières et dépôts il est exigé un apport de terre de 20 cm pour replanter et renaturer les sites.

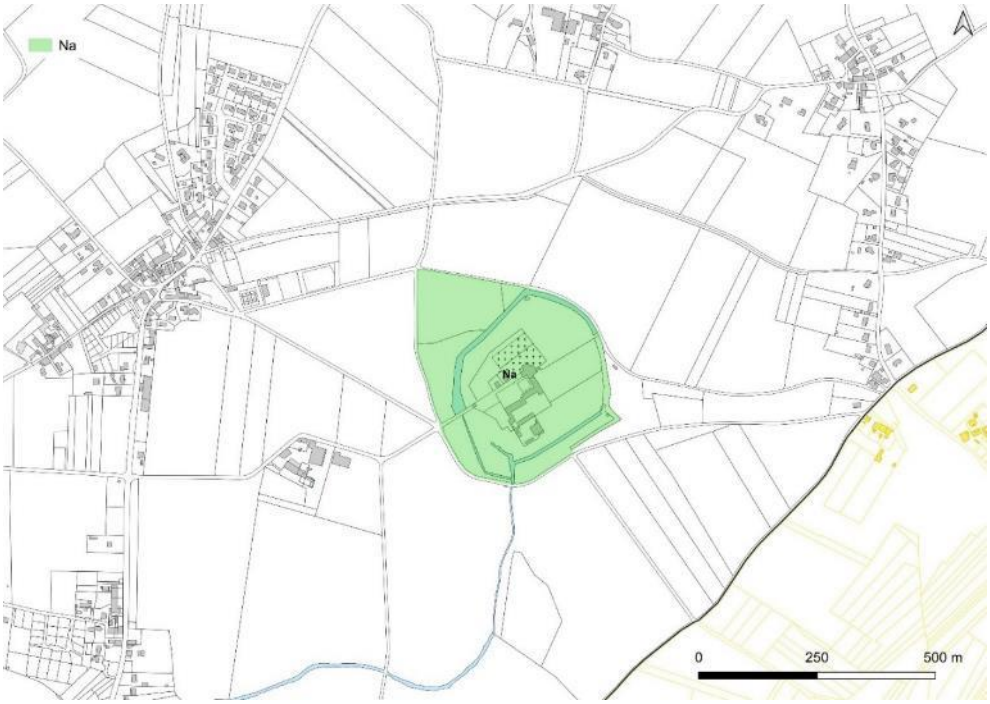
Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques peuvent y être autorisés,

- sous réserve si compatibles avec l'activité agricole et sous condition d'intégration au site
- et dans le respect des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Ces installations peuvent être favorisées sur les anciennes carrières, dans le respect du document cadre établi par la chambre d'agriculture.

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.
Le projet est bien en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET : page 40 du DOO, objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh.

I.10 LE STECAL Na



Définition
La zone N comporte un **STECAL Na**, Secteur de l'Abbaye et du cimetière

Objectifs :

- valoriser le site de l'Abbaye (accueil, visites, animations…)
- maintenir et développer les fonction d'accueil, de découverte, d'animation sur site
- permettre les aménagements et l'extension éventuelle du cimetière

Justification de la délimitation du zonage

Les limites du STECAL Na suivent celle du monument et de son parc principal, incluant le cimetière et ses abords directs

Surface : 14,3 ha

Principales dispositions réglementaires

- Destinations et sous destinations équipements et commerces liés aux activités culturelles, touristiques, équipements culturels, accueil du public, boutique, billetterie de l'Abbaye
- Aménagements et constructions liées au cimetière, extension

Emprise :
L'emprise des constructions et aménagements est limitée à 10 % de la superficie du secteur Na ;
soit environ 14260 m² ; aujourd'hui l'emprise cumulée des constructions de l'Abbaye, aménagements et surface du cimetière et stationnement aménagés est d'environ 10 400 m².

Hauteur :
La hauteur de la construction en extension ne peut pas être supérieure à celle de la construction existante. dans tous les cas elle est limitée à 8 m et doit assurer la meilleure insertion par rapport au site et au monument protégé.

Implantations :
Limite sur voie : sans objet (périmètre MH)
Limites séparatives : les constructions doivent être implantées prioritairement, en tout ou partie dans le prolongement des constructions existantes. (périmètre MH)
Constructions les unes par rapport aux autres : les constructions doivent être prioritairement être implantées en extension des constructions existantes. Les constructions détachées doivent être implantées dans un rayon maximal de 35 mètres mesuré à partir des murs extérieurs des constructions existantes

II. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU

Rappel :
La commune s'est engagée depuis une dizaine d'années,sur des aménagemetnts et opértions visant à requalifier,redynamiser et optimiser l'accueil d'hbaitants, d'activités et d'équipements ur le bourg orncipalde SaintAndré.

- Le lotissement et le parking public derrière la mairie ont été aménagés sur l'ancien terrain de sport, communal.
- La future mairie est envisagée sur une maison existante du bourg.
- Des friches en sortie nord-est du bourg rue des Genêts sont acquises progressivement pour accueillir commerces et logements

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg et des villages offrent des capacités d'accueil en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg et les villages constitués, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présentent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de ruisseaux…)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

Donc,

→ Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués". Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

→ La majorité des surfaces constructibles de type "AU" en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé

→ Il apparait nécessaire de maintenir des surfaces constructibles sur de "grands vides urbains" ou en périphérie / extension du centre bourg, sur des espaces libres, qui ont toutefois perdu leur usage agricole ou naturel et surtout, adaptés à des opérations d'ensemble, organisées :

- Secteur des Genêts
- Secteur de Coulimbre

En revanche l'urbanisation, la densification doivent être maîtrisées et les nouveaux logements interdits dans les quartiers résidentiels contraints, soumis aux risques :

- Passage d'eau, axes de ruissellements
- Zones humides, inondables
- Proximité directe d'anciennes carrières, dépôts de déchets inertes (Brandet /Chagnechet)
- Aux abords de voies circulées, notamment RD117 (Le Pont, Brandet/Chagnechet)
- Aux abords d'exploitations agricoles/distilleries
- Aux abords de l'Abbaye, environnement agricole

Cela se traduit par un zonage A (sud Chez Maulin) ou UBp (Brandet/Chagnechet)

LE PROJET DE PLU PREVOIT :

- UNE EXTENSION DU BOURG DE ST ANDRE POUR L'HABITAT
- L'URBANISATION D'UN GRAND VIDE URBAIN A COULIMBRE DANS LE BOURG ST ANDRE

IL CONCENTRE L'ACCUEIL DES LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES BATIES DU CENTRE BOURG ET PONCTUELLEMENT DANS LES VILLAGES CHEZ CHAILLOUX/TOULON, LE PONT ET CHEZ MAULIN.

IL SUPPRIME OU CONTIENT L'URBANISATION DANS LES ENVELOPPES URBAINES DE CES VILLAGES ET SUPPRIME TOUTES LES EXTENSIONS DE VILLAGES.

IL INTERDIT LA CREATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

- SUR LE SECTEUR DE CHAGNECHET NORD/COUPE GORGE A PROXIMITE DES SECTEURS DE CARRIERES ET ENFOUISSEMENTS
- DANS LES SECTEURS SENSIBLES AUX CIRCULATIONS ET PASSAGES D'EAU (CHAMPS DE L'ORMEAU, OUEST TOULON)
- LE LONG DES ROUTES DANS LES SECTEURS AGRICOLES (SUD CHEZ MAULIN, EST CHEZ CHAILOUX ET TOULON)

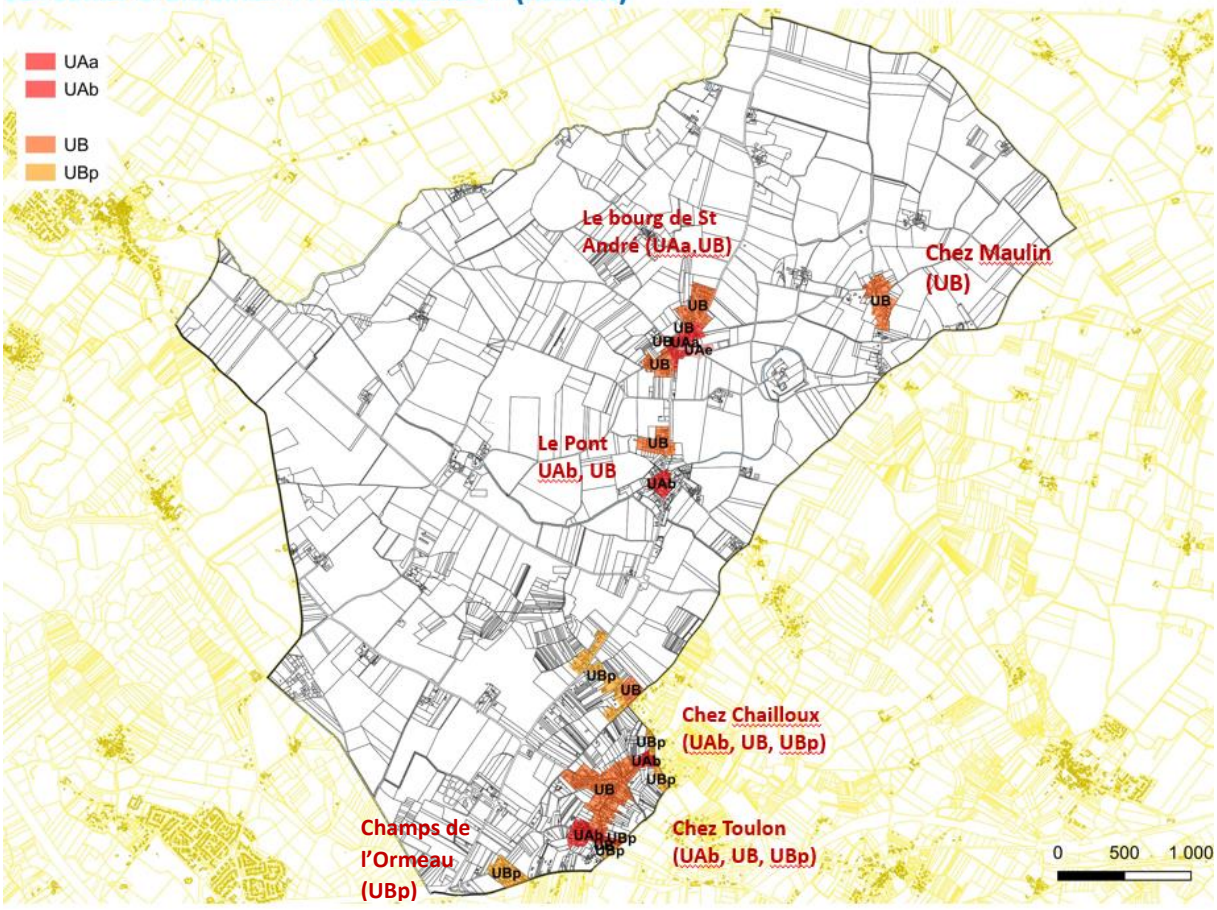
Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (lotissement ,parcelles libres, …) et des dents creuses des villages permettront d'accueillir des logements « libres ».

Les deux zones AU1 et AU2 des Genêts et de Coulimbre doivent permettre d'organiser des opérations groupées optimisées, mixtes éventuellement (locatif, social…) dans le bourg principal à conforter prioritairement pour rééquilibrer les dynamiques de logements et de population sur la commune, à proximité directe des équipements, services, commerces projetés.

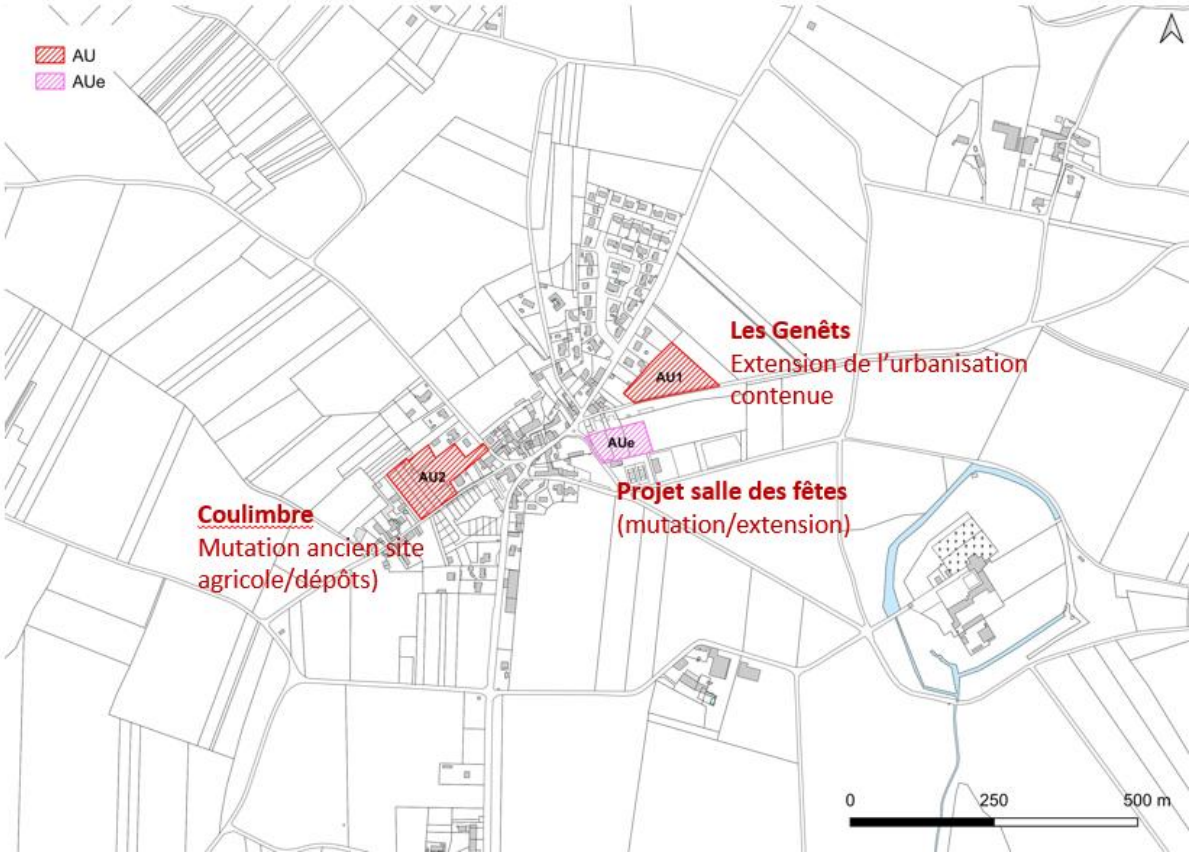
Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé(12/2024).

Elles permettent de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs fixés au projet de PLH (24 logements période 2025/2030).

Les zones U urbaines « résidentielles » (habitat)



Les zones AU (habitat, équipements) sur Saint André



Rappels :
La surface totale des zones AU/AUL non bâties du PLU en vigueur est de 8,8 ha

Leur expertise et évaluation a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,
- pour tenir compte de projets récents,
- pour mieux prendre en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels,
- pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologiques (travaux PLU, études trame verte et bleue),
- pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT et le projet de PLH

BILAN DES ZONES AU / 1AU – CHOIX RETENUS DANS LE PLU REVISÉ

	Zone	Constats / Diagnostic	Choix retenus pour la révision du PLU
1	AU nord bourg st André (route de Nancras)	Aménagée	Classement UB
1	AUL nord bourg st André (route de Nancras)	Aménagée	Classement Ae
2	AU Rue des Genêts	Non aménagée	Maintenue AU1
3	AUL est bourg	Partiellement aménagée (atelier municipaux, tennis) Non aménagée	Partie aménagée sauf la STEP : classement n UAe Maintenue AUe sur la partie aménage et pour le projet de salle polyvalente Partie est abandonnée, classement en zone agricole A
4	AUL Sud rue des écoles	Non aménagée	Abandonnée Classement en A (4,5 ha) Inscription d'un emplacement réservés ER n°1 pour l'aménagement d'un parking près de l'école sur 2 274 m²
5	AU rue des Viviers	Non aménagée	Abandonnée Classement A (3,3 ha)

	Zone	Constats / Diagnostic	Choix retenus pour la révision du PLU
6	Le Pont	Aménagée	Classement UB
7	Toulon	Aménagée	Classement UB
8	AUx Gâte Bien	Aménagée	Classement UX



5 - Suppression de la zone AU, classement A agricole
(3,3 ha reversés en zone agricole)

3 -Suppression de la zone AUl en frange est, classement Ap agricole protégé/paysager
(1,1 ha reversé en zone agricole)

4 -Suppression de la zone AUl, classement A agricole
Maintien d'un ER pour parking école
(4,3 ha reversés en zone agricole))

Soit un total de 8,7 ha de zones AU/AUl reversées e zonage agricole (A, Ap)

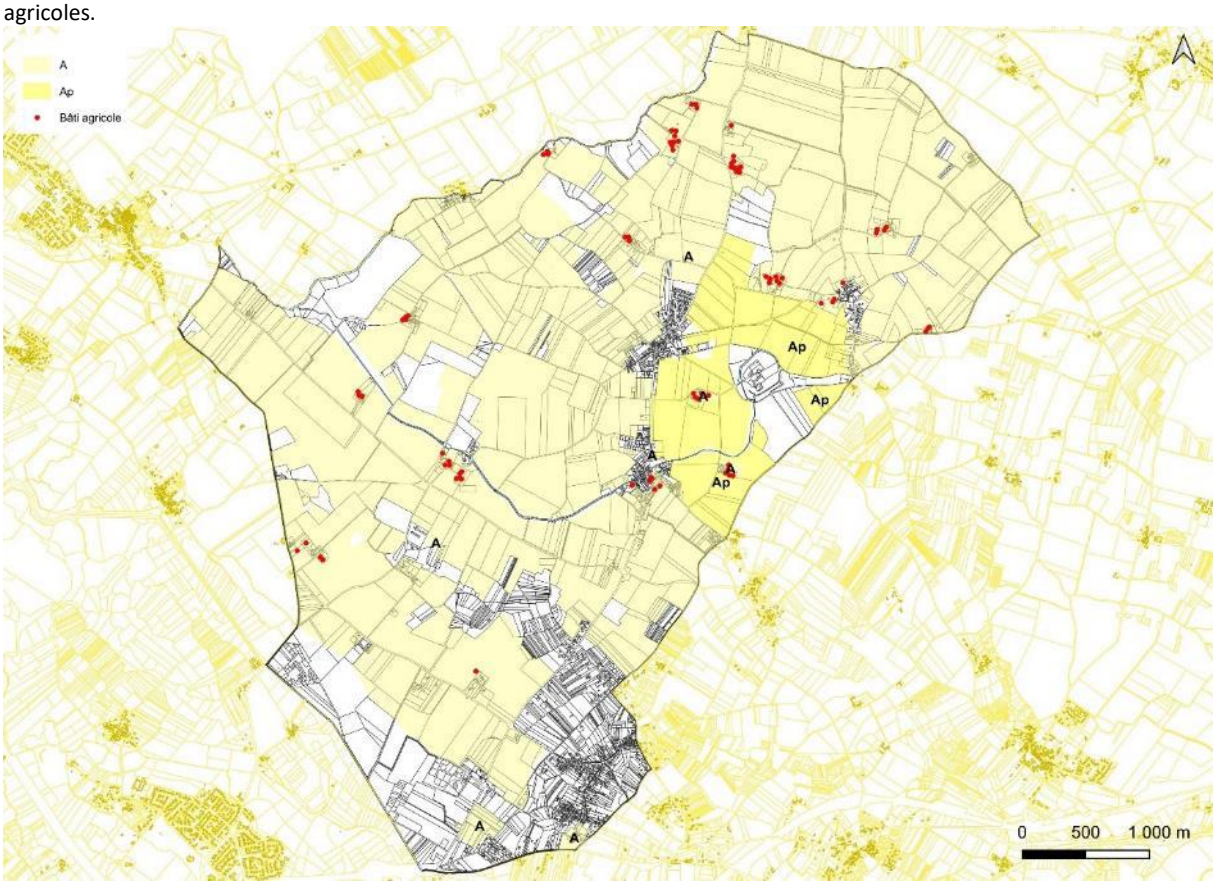
III. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU

La zone agricole est élargie, près de 9 ha de zonages de types AU et AUl du PLU en vigueur sont classés en zone agricole A ou Ap.

Les sièges d'exploitations, bâtiments et installations agricoles sont classées en zone A agricole.

La coopérative agricole est classée UXc.

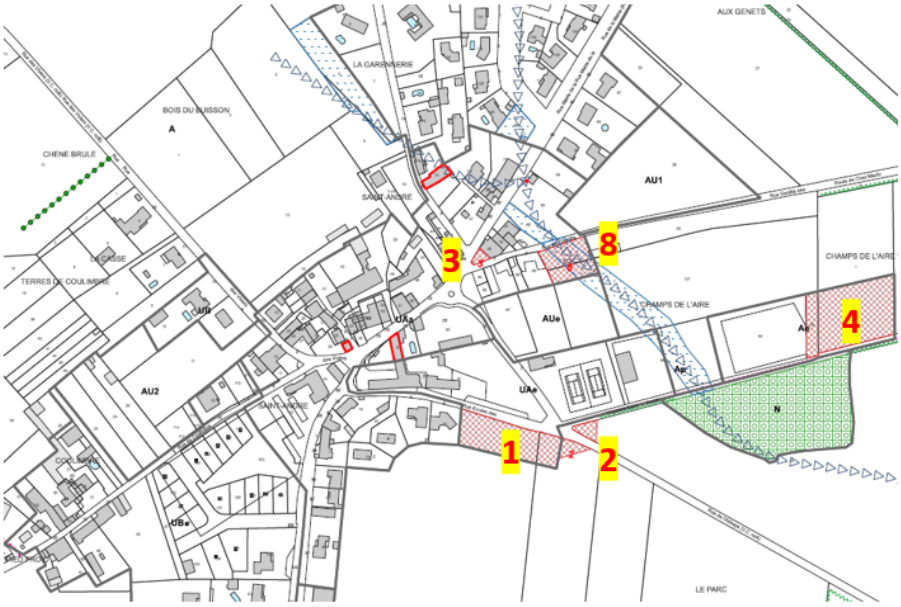
Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles (4) prennent en compte la proximité de baris et installations agricoles.



IV. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES

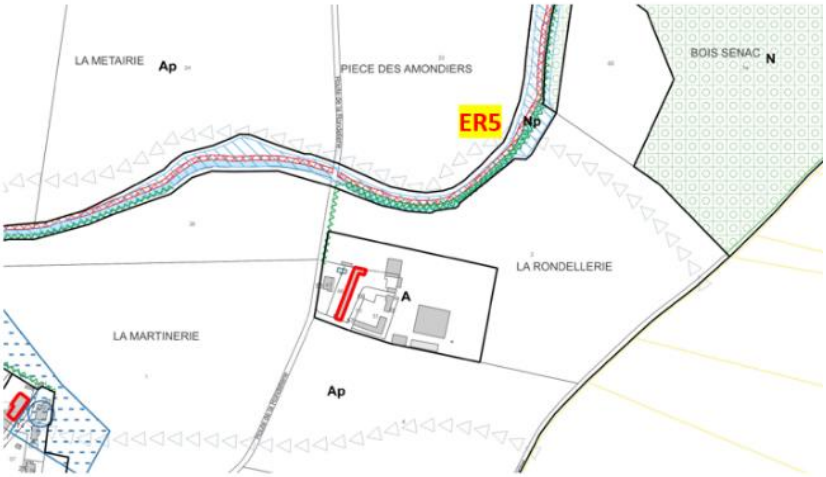
Zonage	Surface m²	Surface Ha
UAa	43824,0	4,4
UAb	86831,6	8,7
UAe	15053,0	1,5
UB	373288,1	37,3
UBp	147069,2	14,7
UX	111585,1	11,2
UXa	4348,7	0,4
UXc	14232,6	1,4
AU1	8354,3	0,84
AU2	10793,4	1,08
AUe	5348,8	0,53
A	15296512,0	1529,7
Ae	24525,1	2,5
Ap	1640618,2	164,1
At	18295,5	1,83
Ax1	4666,3	0,47
Ax2	2909,1	0,29
Ax3	329,3	0,03
Ax4	173,7	0,02
Ax5	474,7	0,05
N	2737799,0	273,8
Na	142594,4	14,3
Nc	76019,7	8,8
Nca	24185,1	1,2
Np	1384682,4	138,5

V. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES



8 emplacements réservés sont inscrits au projet :

ER1 : parking sud école
ER2 : aménagement carrefour bourg/route abbaye
ER3 : aménagement carrefour RD117/ rue des Genêts
ER4 : extension de la STEP
ER5 et ER6 : chemin et accès au ruisseau
ER7 : aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales (mare)
ER8 : parking rue des Genêts



ER5 : chemin et accès au ruisseau



ER7 : aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales (mare)

L'emplacement réservé n°1 :

La circulation des véhicules et du car scolaire contraint la circulation et le stationnement aux abords de l'école.

Le grand espace vert à l'est de l'école correspond à la cour d'école. Les parents et usagers n'utilisent pas le parking proche des tennis et de la future salle polyvalente. Si le parking était réalisé à ce niveau-là il faudrait modifier l'accès à l'école et rentrer par le parc à l'est. Si cela ne peut pas se faire, la commune veut prévoir une réserver pour un parking au plus près de l'école.

L'emplacement réservé n°2 :

L'aménagement du carrefour route de l'abbaye en entrée de bourg est doit permettre de faciliter le lien entre bourg et abbaye et d'améliorer la circulation et les manœuvres du car scolaire.

L'emplacement réservé n°3 :

L'emplacement réservé doit permettre l'aménagement du carrefour pour faciliter la lisibilité et la circulation en entrée nord du bourg, en anticipant le trafic qui sera généré par l'aménagement de la zone AU1 (habitat), la rue des Genêts (habitat, commerces) et la future salle polyvalente

L'emplacement réservé n°4 :

Il s'agit de l'emprise nécessaire aux aménagements de la STEP.

Les emplacements réservés n°5 et n°6 :

L'emprise suit le ruisseau la Course de Sablonceaux, les réserves doivent permettre d'acquérir des jonctions privées qui bordent le ruisseau, pour permettre son accès et son entretien.

L'emplacement réservé n°7 :

Situé à Toulon, cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'une mare naturelle connectée par un fossé dans une dépression en fond de vallon. Le fossé associé est protégé au titre de l'article L151-23 du CU, ainsi que le réseau de haies qui l'accompagne.

L'emplacement réservé n°8 :

Cette réserve rue des Genêts doit permettre d'organiser le stationnement aux abords des logements et commerces potentiels, pour la future salle polyvalente (au sud) et de compléter le stationnement visiteurs du projet résidentiel (zone AU1). En raison du passage d'eau identifié, l'aménagement sera réalisé de manière à lisser circuler ou s'infiltrer les eaux.

VI. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

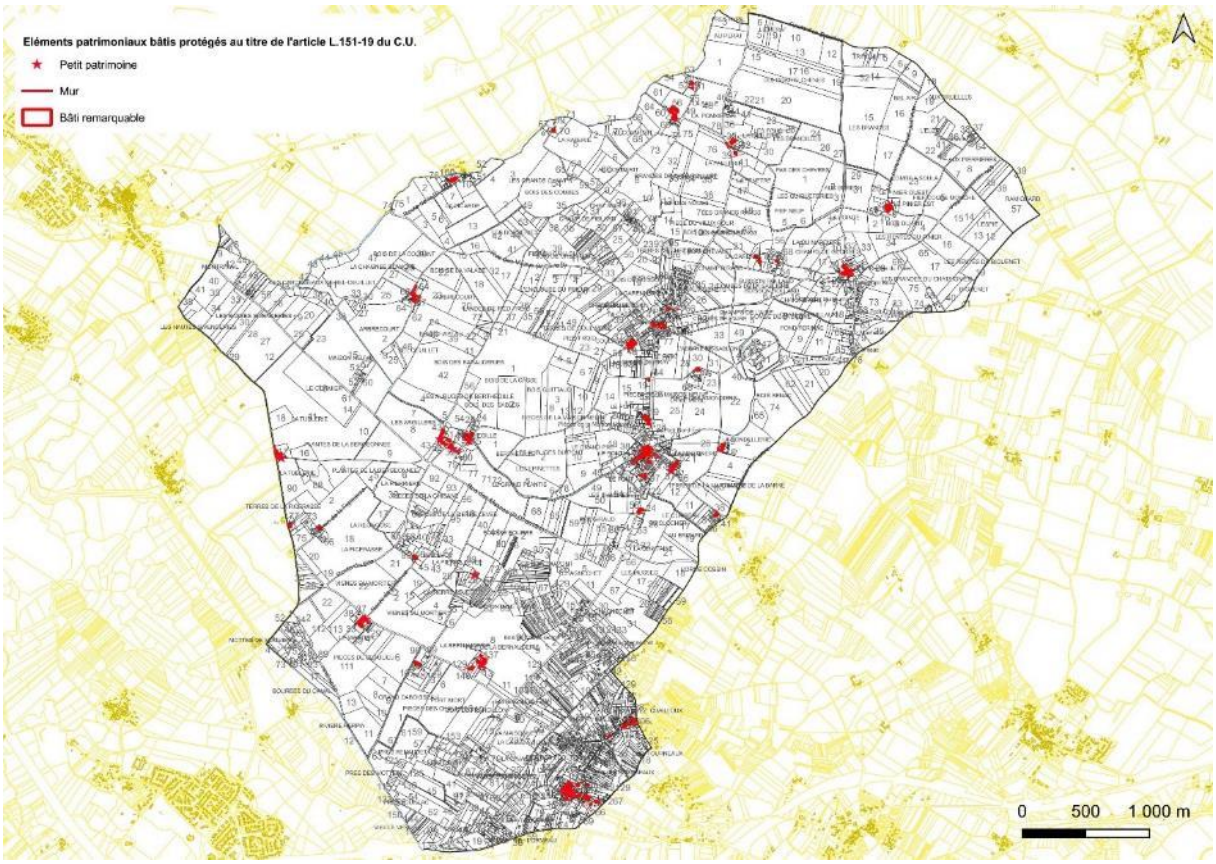
L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que « le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La protection peut s'appliquer à des espaces boisés, prairies, berges, zones humides, quartiers, ensembles homogènes, bâtiments militaires, religieux mais également des fermes, bâtiments à usage artisanal ou industriel, villas d'un type architectural particulier.

Les éléments plus ponctuels comme les arbres, haie, alignement d'arbres, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature, chemins et parcours de découverte…

VII.1. Les éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du CU

Carte éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du CU



VII.2 Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du CU

Des alignements d'arbres et arbres sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit d'alignements en entrées de fermes, domaines, de beaux arbres « repères » dans le paysage.

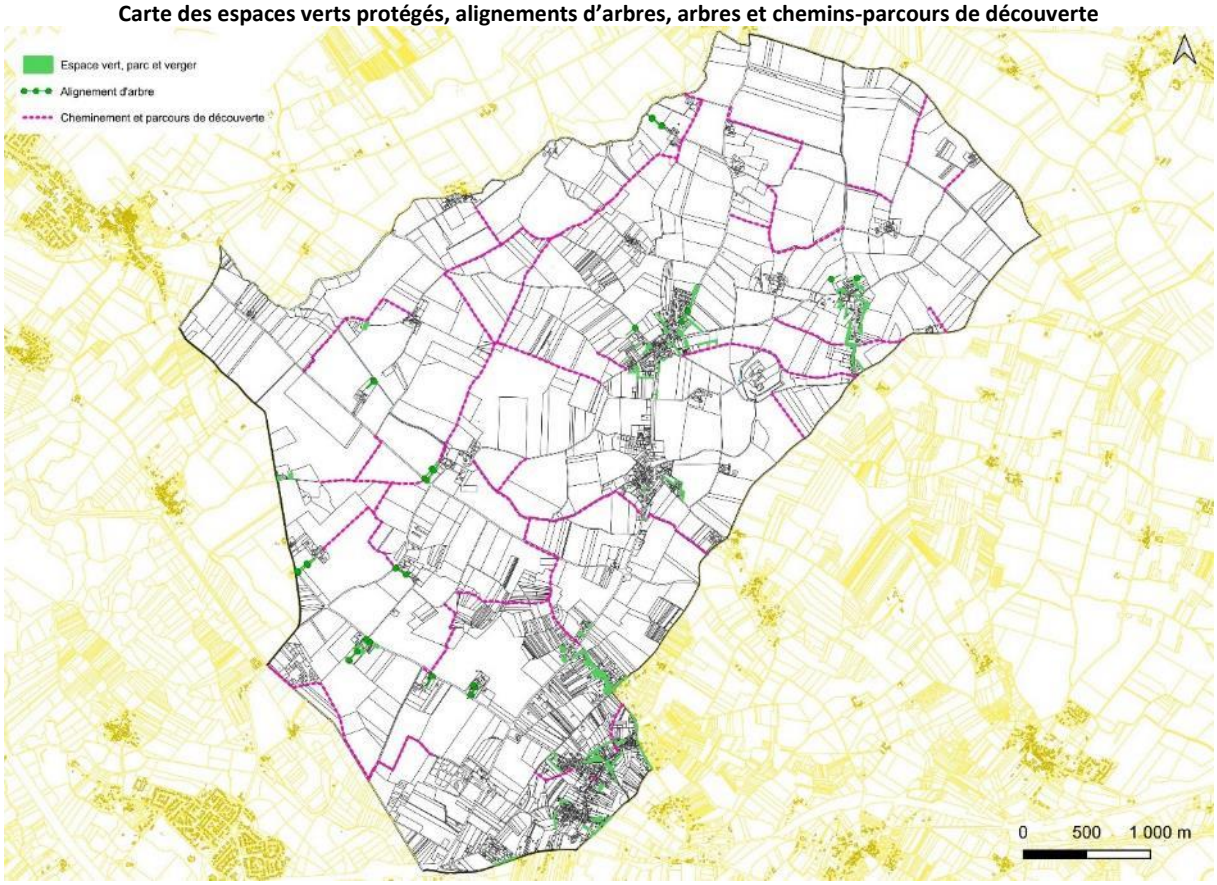
Le PLU identifie et protège des espaces libres, jardins « d'agrément, d'arrière » (jardins, clos, …) et très ponctuellement « de devant » (côté rue ou espace public) qui participent à la qualité de vie de la commune, à la mise en valeur d'immeuble d'intérêt (demeures, « châteaux »)…. et à l'ambiance « rurale » des hameaux et écarts.

Cette trame permet le maintien d'une trame verte dans le bourg, les villages et quartiers.

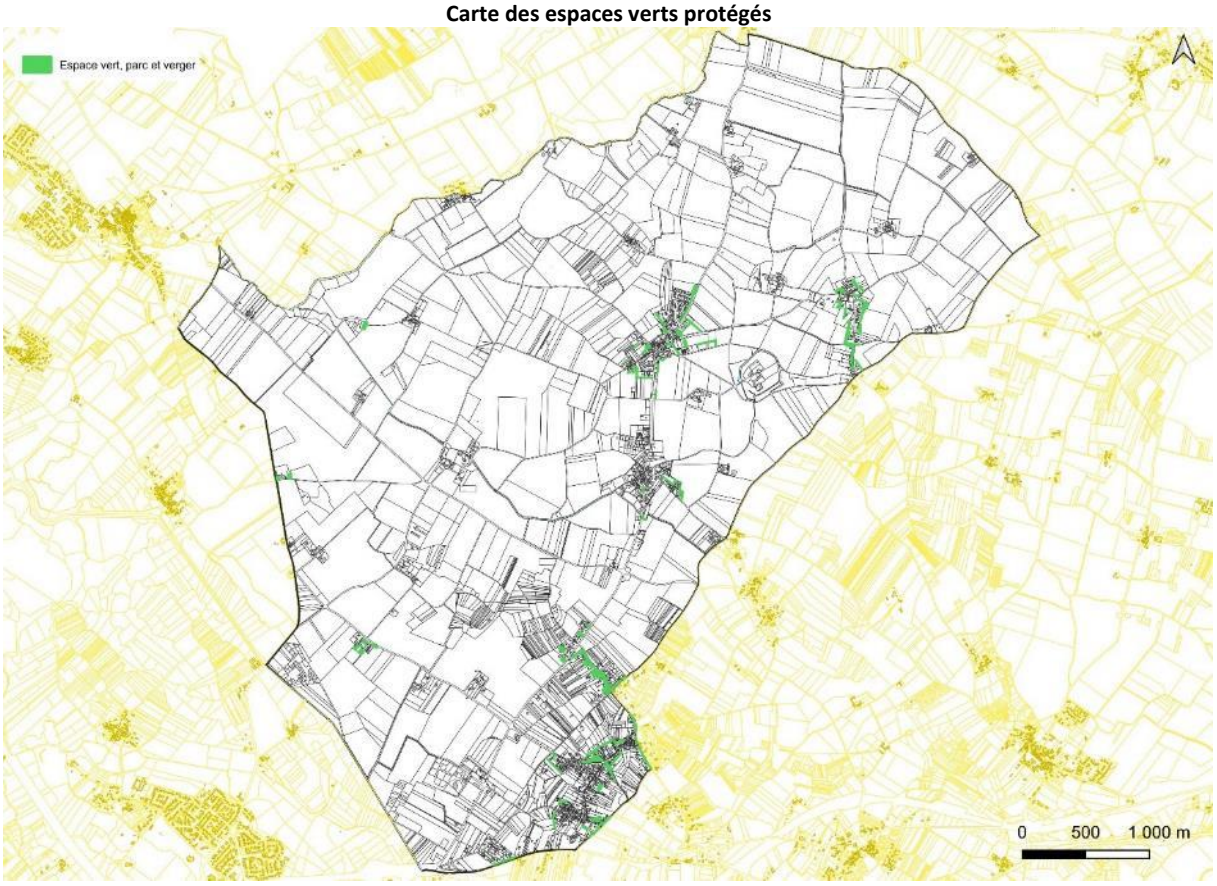
Sont également inscrits en espaces verts protégés, des espaces « tampons » à conserver, en « interfaces » de jardins entre les quartiers bâtis et la zone agricole (quartiers résidentiels, villages et extensions, franges de hameaux) ; le règlement y limite les constructions et aménagements pour gérer les interfaces agricoles et les Zones de Non traitement (ZNT).

Enfin les principaux parcours de découverte/randonnée sont identifiés au plan pour leur maintien et leur valorisation.

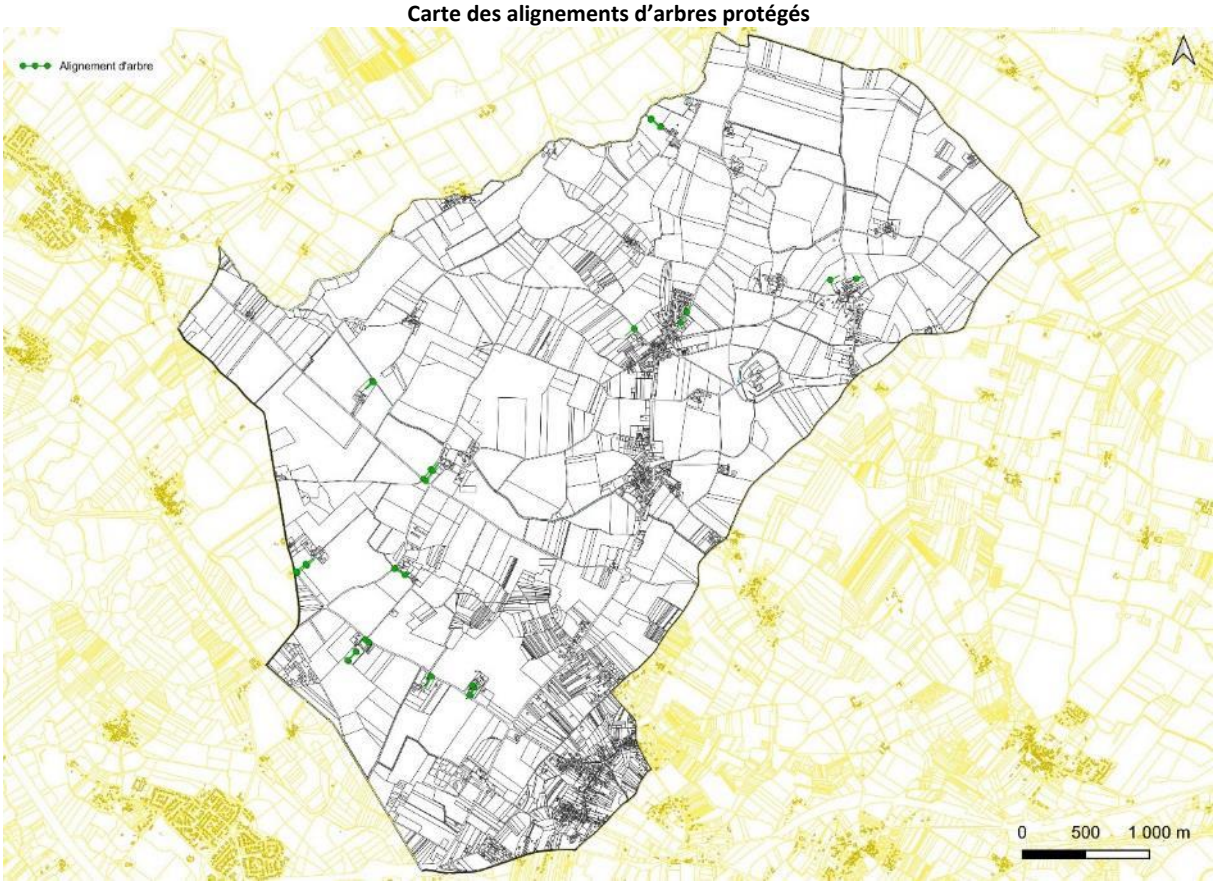
Carte des espaces verts protégés, alignements d'arbres, arbres et chemins-parcours de découverte



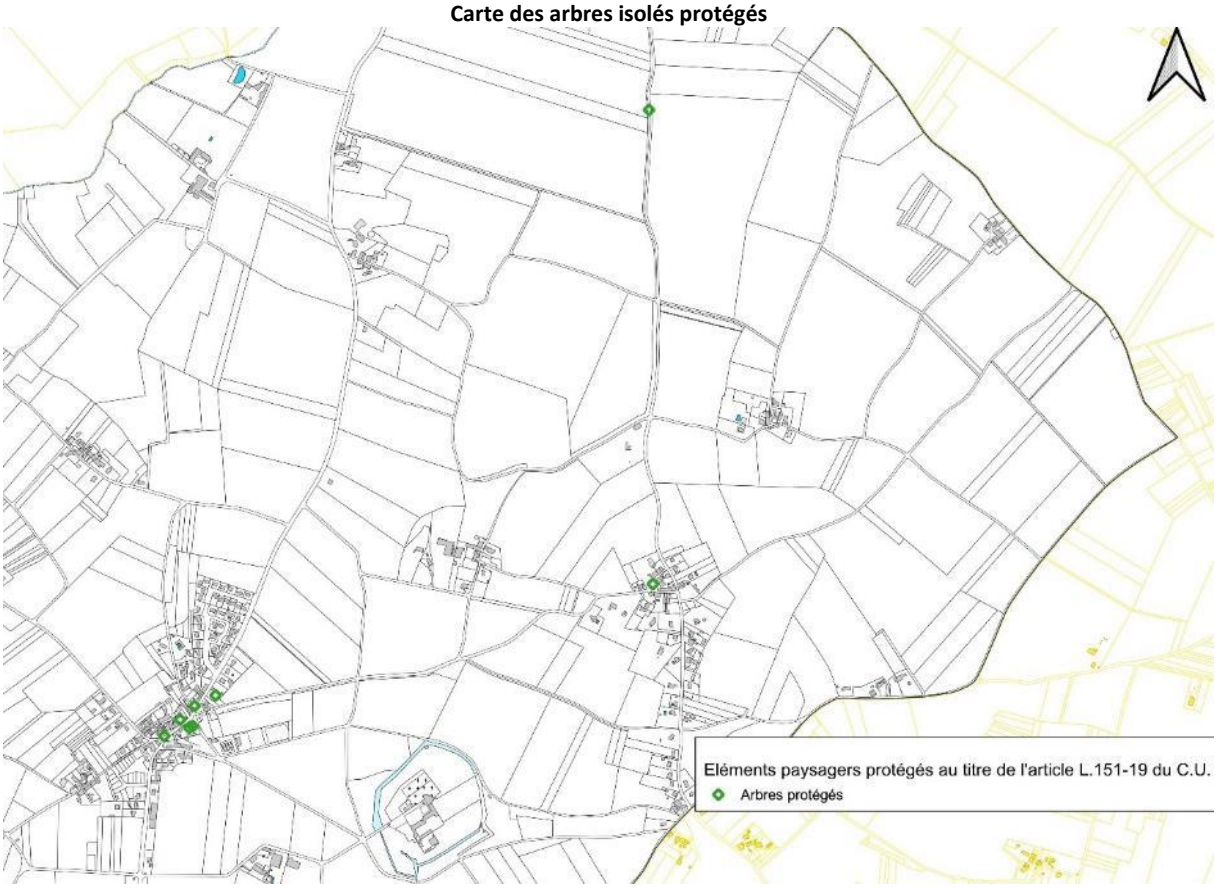
Carte des espaces verts protégés



Carte des alignements d'arbres protégés



Carte des arbres isolés protégés



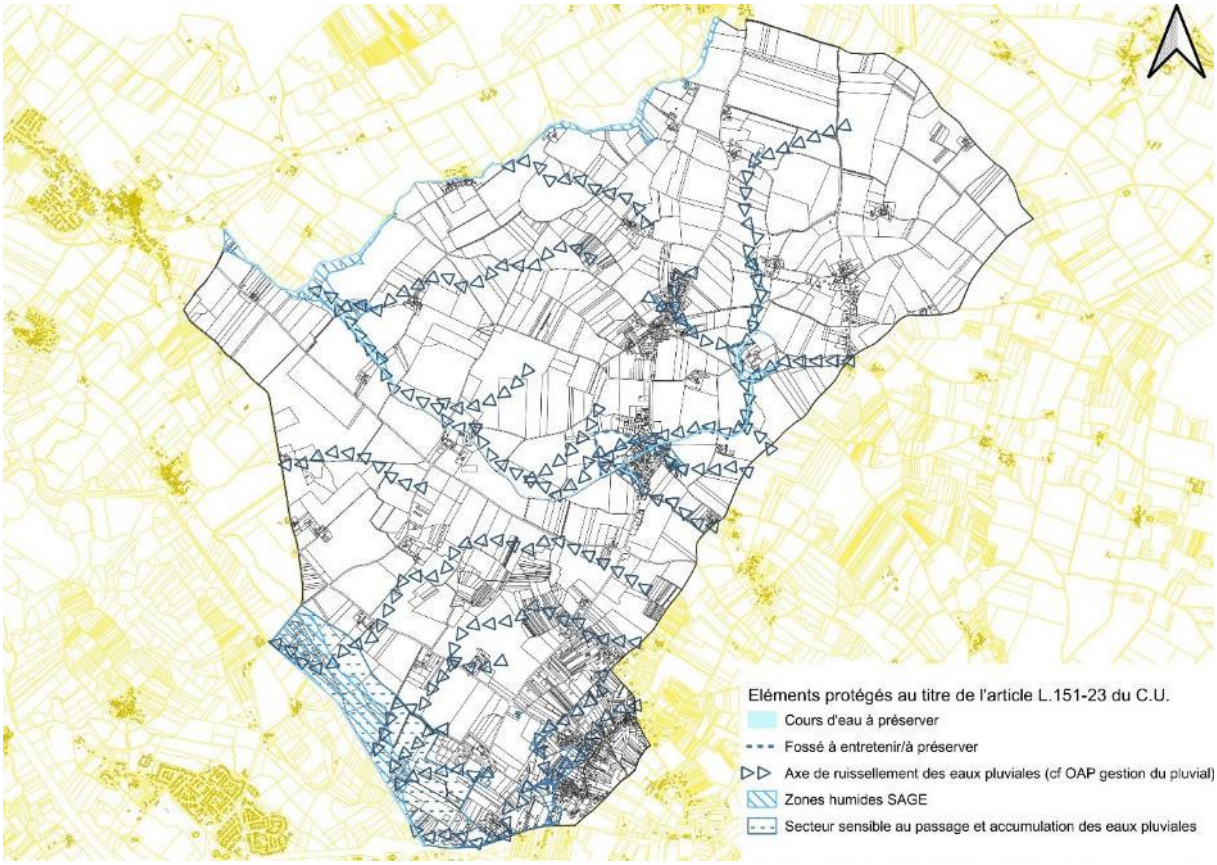
VII. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Les dispositions réglementaires liées aux éléments identifiés, protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les haies
- Les zones humides
- Les cours d'eau
- Les fossés
- Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales
- Les axes de ruissellement (non réglementés, renvoi aux OAP thématiques)

Eléments protégés au titre de l'article L.151-23 du C.U.

- Haie
- Zone humide (SAGE)
- Secteur sensible au passage et accumulation des eaux pluviales
- Fossé à entretenir/à préserver
- Cours d'eau à préserver
- Axe de ruissellement des eaux pluviales (cf OAP gestion de l'eau)



VII.1 – Les zones humides protégées

Les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent aux zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Seudre et validée par la CLE. Toutes les zones humides répertoriées par le SAGE ont été protégées dans le cadre du PLU.

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées, dans le respect des objectifs du SAGE Seudre visant la non-dégradation, le maintien et la restauration des fonctionnalités et des continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique.
Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans les zones repérées comme humides, **tout nouveau projet entrainant une imperméabilisation, un remblaiement, un drainage, un assèchement ou une mise en eau persistante n'est permis que s'il est démontré par le pétitionnaire** :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones les d'équipements publics d'intérêt général ;
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;
- Que les installations, ouvrages, travaux ou activités sont rendus nécessaires pour le bon entretien ou la restauration hydromorphologique des cours d'eau, et qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de bon état du SDAGE Adour-Garonne.

Si tel est le cas, et à défaut de toute solution alternative à un coût raisonnable visant à prioritairement éviter, ou à réduire, la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre, conformément au SDAGE Adour-Garonne.
La compensation devra prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.

VII.2 – Les cours d'eau, les fossés

Les fossés protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés à l'occasion des échanges relatifs à la gestion des eaux pluviales entre les élus et les bureaux d'études. La protection cible les fossés qui jouent un rôle majeur dans la gestion des eaux pluviales et qu'il convient à ce titre de préserver (maintien des dimensions et des caractéristiques fonctionnelles, entretien).

Les fossés recensés identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures susceptibles d'altérer la pleine fonctionnalité du fossé et/ou de provoquer une pollution des eaux sont interdits
- Une bande de minimum 4 mètres de largeur doit être laissée libre d'un côté du fossé afin de permettre le passage des véhicules d'entretien ; l'autre côté du fossé devra prévoir une bande libre de 2 mètres de large minimum

Implantations des constructions par rapport aux cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

- Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 2 m minimum le long des cours d'eau
- Un retrait supérieur peut être imposé pour garantir l'accessibilité et l'entretien du cours d'eau ou la gestion de l'eau (inondation ou débordement du cours d'eau, ruissellements d'eaux pluviales…)

VII.3 – Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales, les axes de ruissellement

Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales protégées correspondent à une trame surfacique visant les secteurs dans lesquels le ruissellement et/ou la rétention des eaux pluviales est connu des élus et nécessite des mesures pour :

- Limiter le risque de sinistres en périodes de fortes pluies
- Préserver les fonctionnalités des milieux dans la gestion des eaux pluviales et ainsi éviter de générer de nouvelles problématiques de gestion des eaux pluviales

Les axes de ruissellement sont des linéaires issus du zonage du schéma directeur de la Communauté d'Agglomération. Ils ont été légèrement affinés par la connaissance locale des élus. Leur identification et leur protection dans le PLU visent à préserver la libre circulation de l'eau sur ces linéaires.

- Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales
- Les axes de ruissellement (non réglementés, renvoi aux OAP thématique n°5.2 "gestion de l'eau")

Dans les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales

En zones Uaa, Uab, Ub :

- Les extensions de constructions existantes sont autorisées dans la limite de 10 m² d'emprise et doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel
- Une seule annexe est autorisée, de 10 m² d'emprise maximum, et elle doit être surélevée de 50 cm par rapport au terrain naturel

En zones A et N :

sous réserve que l'extension n'aggrave pas les problématiques liées à la gestion de l'eau,
Le nombre des annexes est limité à 2 bâtiments par unité foncière.
Le cumul des surfaces des annexes ne doit pas dépasser 30 m².
Les annexes doivent être surélevées de 50 cm par rapport au terrain naturel.

Les piscines n'entrent pas dans ce calcul, mais l'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m² mais elles sont soumises aux règles de distance pour leur implantation.

Les axes de ruissellement identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être pris en compte et sont soumis aux OAP dédiées, relatives à la gestion de l'eau

VII.4 – Les haies

Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme correspondent à des linéaires identifiés pour leur intérêt écologique (corridors de la trame verte et bleue, notamment en lien avec les boisements) et paysager (effet « coupures » dans le milieu agricole, accompagnement des cheminements/parcours de découverte).

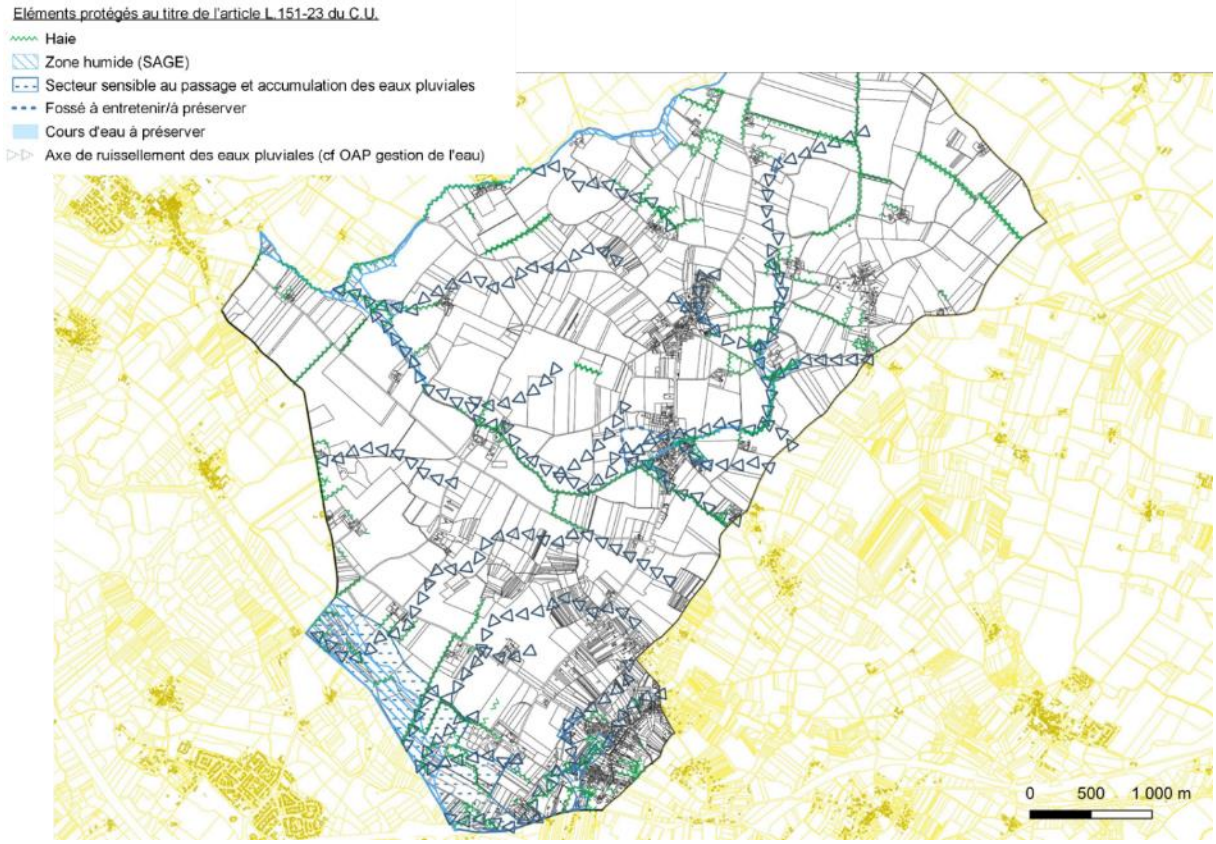
Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage. Des préconisations concernant ces essences sont annexées au règlement.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.
Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).

Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales.
La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité.

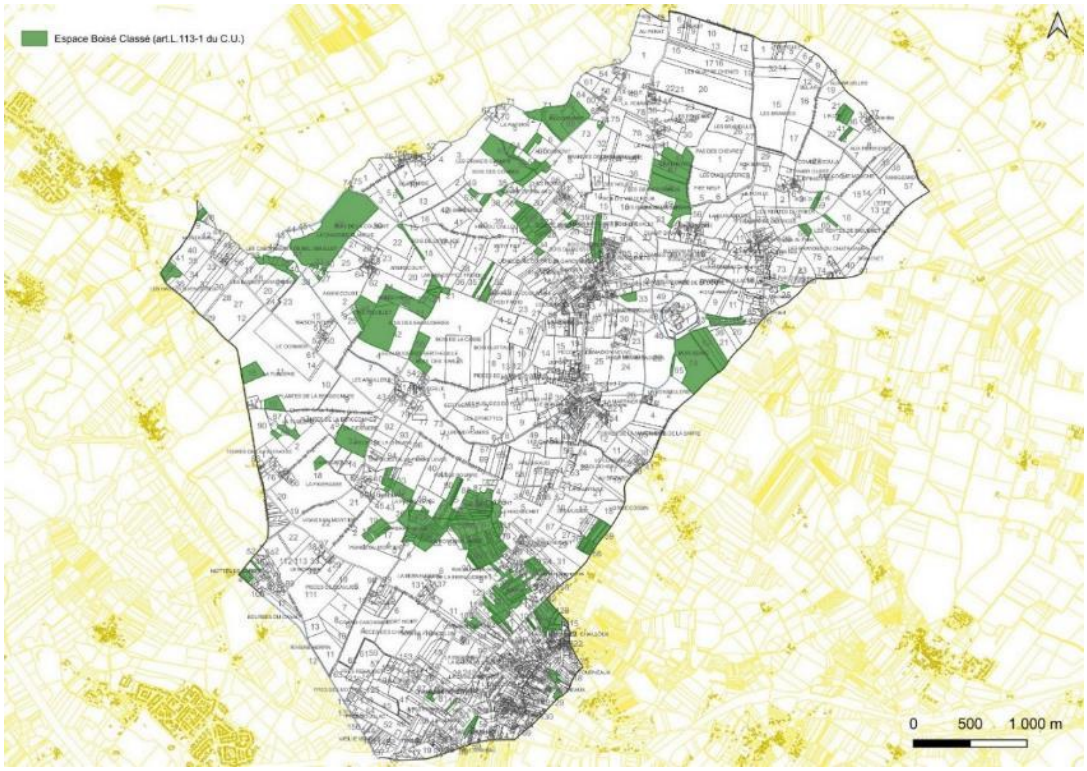
Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.

Carte des éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



VIII. LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 du CU

Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés reprennent les EBC du PLU en vigueur et les actualisent : protection des réservoirs boisés, vérification des superpositions aux parcelles agricoles, aux voiries et chemins (afin de permettre l'entretien et la sécurité), etc.



Pour comparaison, le zonage du PLU en vigueur est présenté ci-contre. Les EBC sont représentés par une trame cerclée.

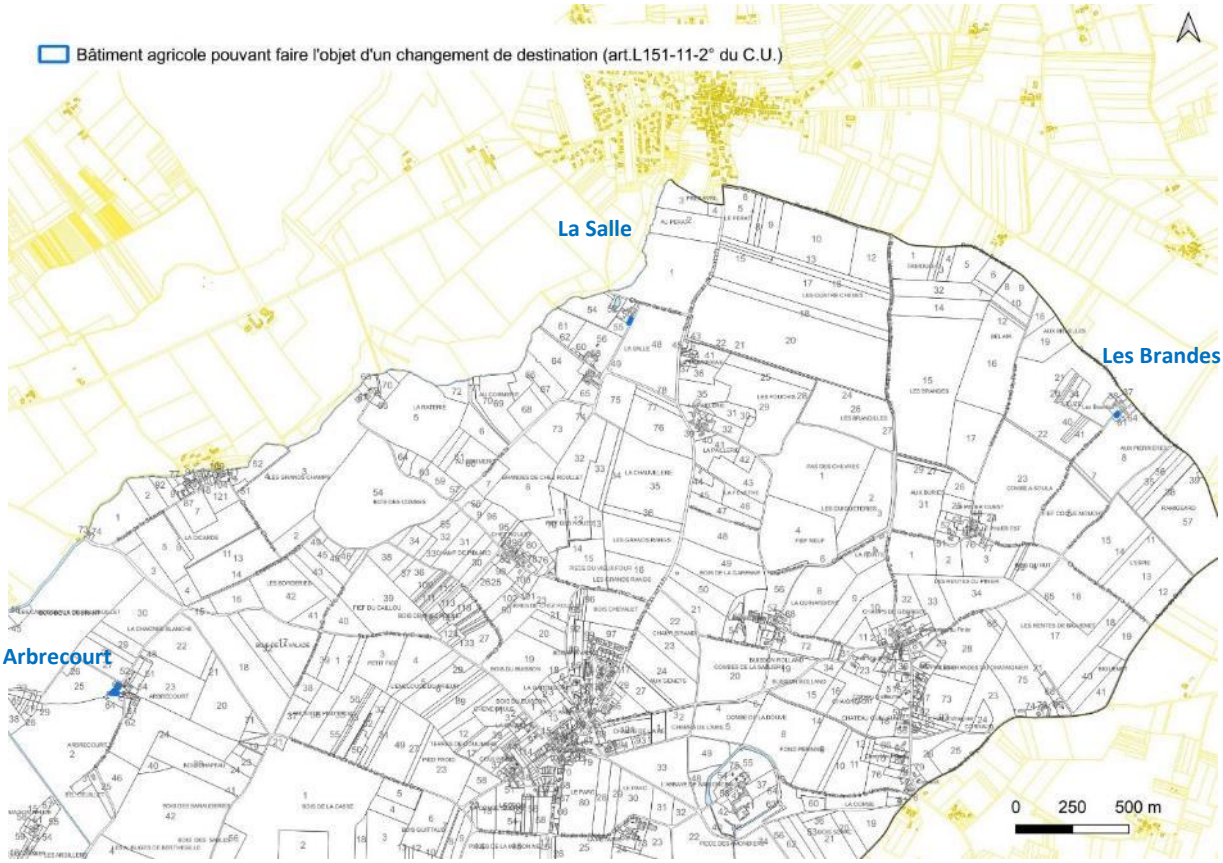


IX. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION IDENTIFIES EN ZONES A AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11, 2° DU CU

Quatre (4) anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination potentiel sont identifiés.
Il sont situés

- sur le clos de La Salle (nord commune) (1)
- sur le lieu dit des Brandes (1)
- sur le lieu dt Arbecourt

Ces 4 bâtiments sont desservis en eau potable et proches d'habitations existantes.



La Salle (1)

A La Salle, les bâtiments agricoles ssont utilisés pour de stockage de matériel, compatible avec un occupatin résidentielle (déjà 2 logements sur place dans le clos).







Les Brandes (1)

Aux Brandes le bâtiment n'est pas implanté à proximité de batiments ou installations agricoles.



Arbrecourt (2)







A Arbrecourt , les 2 bâtiments n'ont plus d'usage agricole .
Les cuves en place vont être déplacées sur le site de vinification déjà délocalisé.



TOME VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

Bien qu'aucun site Natura 2000 ne soit situé sur le territoire communal, la modification des orientations du PADD soumet la révision générale du PLU à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

II. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT D'URBANISME SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Les chapitres qui suivent s'articulent en deux temps :

1) L'analyse de la prise en compte des composantes environnementales dans le PADD,
2) L'évaluation des incidences de la traduction réglementaire du projet politique de la commune (zonage, règlement écrit, OAP…) sur les composantes environnementales.

II.1. CATÉGORISATION DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000.

Dans les chapitres qui suivront, les composantes environnementales seront traitées en 6 grandes thématiques :

- **Milieux naturels** : Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, interfaces avec l'enveloppe urbaine, éléments de continuité écologique au sein du tissu bâti…
- **Paysages et cadre de vie** : réduction du mitage des espaces naturels et agricoles au profit d'une confortation des enveloppes bâties existantes, valorisation des franges urbaines, des espaces de nature dans le bourg et les SDU…
- **Risques et nuisances** : risques naturels, technologiques, nuisances sonores et vibratoires, pollutions…
- **Eau** : gestion des réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau…
- **Air** : usage de la voiture individuelle, développement des parcours doux, des sources d'énergies renouvelables…
- **Confort de vie et santé** : disponibilité en logements, création d'emploi, accès aux services et équipements, enjeux sanitaires…

II.2. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Ce chapitre sera présenté sous la forme d'un tableau croisant les thématiques précédemment citées avec les objectifs du PADD.

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	Paysages et cadre de vie	Risques et nuisances	Eau	Air	Confort de vie et santé
OBJECTIF N°1						
OBJECTIF N°2						
…						

Lorsque qu'un objectif traite d'un enjeu environnemental, la thématique correspondante est indiquée en face de l'objectif au moyen d'un code couleur et les enjeux visés par l'objectif sont synthétisés.
Cette représentation a vocation à permettre une lecture rapide de l'articulation de chacun des objectifs du PADD avec les enjeux environnementaux.

Elle est suivie par un chapitre d'évaluation des incidences de la traduction réglementaires sur les composantes environnementales, autrement dit l'évaluation des incidences de la concrétisation du PADD.

II.3. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences du zonage sont évaluées selon les 6 grandes thématiques susmentionnées, regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives.
Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage. **Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.**

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES MILIEUX NATURELS

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Boisements	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/5.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/5.
Haies	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques			
Milieux ouverts / prairies	Zonage/règlement OAP thématiques			
Zones humides	Zonage/règlement Prescriptions			
Cours d'eau	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Franges urbaines	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Eléments de paysage / patrimoine	Prescriptions OAP thématiques			
Espaces publics / verts	Zonage/règlement Prescriptions OAP sectorielles OAP thématiques			
Insertion paysagère des aménagements	Règlement OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Risques naturels	Zonage/règlement Prescriptions OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Risques industriels	Zonage/règlement			
Nuisances	Zonage/règlement			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LA RESSOURCE EN EAU

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Assainissement des eaux usées	Zonage/règlement OAP sectorielles	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Gestion des eaux pluviales	Zonage/règlement Prescriptions OAP sectorielles OAP thématiques			
Ressource en eau potable	Zonage/règlement OAP sectorielles			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LA QUALITE DE L'AIR

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Optimisation / mutualisation des espaces	Zonage/règlement OAP sectorielles OAP thématiques	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Développement des mobilités douces	Règlement OAP sectorielles			
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables	Règlement OAP thématiques			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Besoin en logements	Zonage/règlement OAP sectorielles	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Emplois	Zonage/règlement			
Proximité des commerces, services, équipements	Zonage/règlement OAP sectorielles			
Sécurité et salubrité	Règlement			

III. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
1- Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie	Protection de la trame verte et bleue support des motifs paysagers remarquables	Préservation des paysages identitaires, le site de l'Abbaye, le patrimoine bâti				
2- Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances	Protection des espaces naturels, de la trame verte et bleue	Préservation des paysages naturels	Prise en compte des risques (inondation, dépôts de déchets inertes…)	Gestion des ruissellements pluviaux, maintien des fonctionnalités des zones humides		
3- Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux	Urbanisation contenue dans les enveloppes urbaines existantes				Réduction des déplacements par confortement d'une proximité des futurs logements avec commerces et services	Bourg de Saint-André comme pôle principal d'animation et d'équipements
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			Définition des zones d'habitat hors zones de risques et nuisances (au profit du confortement du bourg Saint-André)	Desserte par les réseaux	Réduction des déplacements par confortement d'une proximité des futurs logements avec commerces et services	
5- Soutenir le développement économique du territoire	Renaturation des anciennes carrières					Maintien et développement des activités économiques : bourg Saint-André, ZA Gâte Bien (sans extension)
6- Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative	Maîtrise de la consommation des espaces agricoles	Insertion paysagère des installations et constructions nouvelles				Développement des activités agricoles
7- Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale		Préservation de l'identité rurale de la commune				Développement de l'activité touristique en lien avec l'Abbaye

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		Intégration paysagère des dispositifs d'économie et de production d'énergie			Développement des mobilités douces, maîtrise des consommation énergétiques, développement des énergies renouvelables	

Le projet de la commune, traduit par le PADD, est vertueux au sens où il prévoit des orientations favorables à toutes les thématiques environnementales listées.

Le PADD prévoit de répondre aux besoins en logements induits par la progression démographique tout en :

- réduisant 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
- préservant la trame verte et bleue du territoire, y compris dans les enveloppes urbaines, en particulier la trame boisée qui traverse les enveloppes urbaines au sud de la commune
- valorisant le patrimoine naturel, support d'attractivité et d'un cadre de vie de qualité
- limitant l'usage de la voiture individuelle (dynamisation du bourg de Saint-André : logements, équipements, commerces…)
- évitant le mitage des espaces naturels et agricoles (confortement des enveloppes urbaines existantes)
- maîtrisant les risques et les nuisances sur la commune, notamment
    - le risque d'inondation, notamment en intégrant la gestion des eaux pluviales et le schéma directeur de la Communauté d'Agglomération récemment approuvé
    - les nuisances et pollutions potentielles induites par les anciennes carrières, dépôts de déchets inertes
- tenant compte de la capacité des réseaux et de la ressource en eau
- développant les mobilités douces, en lien avec le réseau de cheminements déjà existant
- permettant et encadrant (enjeux paysagers) le développement des énergies renouvelables
- …

IV. INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE

IV.1. INCIDENCES DES ZONES « U » : SECTEURS UAa, UAb, UAe, ZONE UB ET SECTEUR UBp, ZONE UX ET SECTEURS UXa, UXc

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES MILIEUX NATURELS					
Boisements				Les boisements jouant un rôle dans la trame verte et bleue sont classés A ou N (voir détails chapitres suivants). Les espaces verts arborés les plus qualitatifs, au sein des enveloppes urbaines ou constitutifs des franges marquant une transition entre le milieu urbain et les milieux naturels et agricoles, sont protégés par une trame « espace vert protégé » au titre de l'article L151-19 du CU. Au sud de la commune, quelques espaces boisés en zone UBp sont ponctuellement en EBC, lorsqu'ils participent à la trame verte.  *Exemple d'espaces verts protégés sur des secteurs anthropisés mais partiellement arborés au sein ou en limite d'enveloppe urbaine (bourg Saint-André)*  *Articulation des Espaces Boisés Classés (EBC, cercles verts) et des espaces verts protégés (L151-19, en vert plein) pour protéger la trame verte (Brandet)*	Espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Ponctuellement EBC (sud commune : rue du Brandet)

				Incidence positive de la révision du PLU : Ajout de protections nouvelles pour la protection des boisements en zone urbaine.	
Haies				Les principaux linéaires de haies de la commune s'étendent dans la plaine agricole (voir chapitres suivants pour détails de la protection de ces linéaires). Au sein des enveloppes urbaines et sur les franges, certaines haies sont protégées par la trame d'espaces verts (L151-19 du CU). Ponctuellement, les haies contribuant à une continuité écologique et traversant l'enveloppe urbaine ont été protégées au titre de l'article L151-23 du CU.  *Trame d'espaces verts protégés comprenant quelques haies sans enjeu écologique significatif, mais contribuant à la coupure avec le milieu agricole (bourg Saint-André)*  *Linéaire de haie contribuant à une continuité écologique prolongée par quelques sujets arborés en zone UB. Celui-ci est protégé au titre de l'article L151-23 du CU. La zone UB est mise en évidence par un fond rouge, la zone N par un fond vert. (Toulon)* **Les zones « U » ne portent pas atteinte au réseau de haies de la commune. Les incidences sont négligeables.**	Espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Ponctuellement protection d'une haie constitutive de la trame verte et bleue par une prescription au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme
Milieux ouverts / prairies				Ces milieux sont intégralement classés en zones A et N. Aucun n'a été classé en zone urbaine U.	-

Zones humides				Ces milieux ont été prioritairement évités. Seul un linéaire de zone humide est compris dans la zone UAb, au Pont. Cette zone humide correspond au fond du cours de La Course de Sablonceaux, qui traverse le bourg du Pont. Ce secteur n'est donc pas susceptible d'être urbanisé. En outre, il est protégé par : - Une prescription protégeant les zones humides au titre de l'article L151-23 (NB : toutes les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE sont protégées) - La trame protégée au titre de l'article L151-23 du CU qui couvre les secteurs de ruissellement et de rétention des eaux pluviales - La protection des cours d'eau au titre de l'article L151-23 du CU Ce tronçon de La Course constitue un levier stratégique dans la gestion des eaux pluviales. C'est pourquoi il a été protégé afin de garantir sa continuité hydraulique et son entretien par les services.  *Zone humide (en bleu) délimitant le fond de la Course de Sablonceaux sur le tronçon traversant le Pont. La zone UAb est mise en évidence par un fond rouge.*  *Prise de vue de la Course de Sablonceaux au bourg du Pont en septembre 2023. Sur ce tronçon, le cours d'eau est régulièrement à sec pendant la saison chaude.* **Les mesures mises en place sur la zone humide présente en zone UAb sont favorables à la protection de ses fonctionnalités.**	Seule la zone UAb du Pont est concernée par un cours d'eau (Course de Sablonceaux) et la zone humide associée : Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Cours d'eau à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Cours d'eau				Comme mentionné ci-dessus, seul le bourg du Pont est traversé par un cours d'eau, la Course de Sablonceaux. Le tronçon canalisé est protégé au titre de l'article L151-23 du CU pour assurer son entretien et sa fonctionnalité hydraulique. **Les cours d'eau sont prioritairement protégés par un zonage Np et la mise en place d'outils visant leur maintien et leur bon entretien. Les incidences des zones « U » sur les cours d'eau sont négligeables.**	
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				D'un point de vue graphique, les mesures prises pour la protection et la valorisation des franges urbaines sont les suivantes : - délimitation des enveloppes urbaines au plus proche du bâti existant - lorsque des fonds de jardins sont présents en limite des zones de type « U », ceux-ci sont identifiés comme espaces verts à protéger au titre de l'article L151-19 du CU Au sein du règlement écrit, les futurs projets en zone urbaine sont encadrés au regard de la préservation des franges urbaines : - Règles d'implantations par rapport aux limites séparatives, notamment : « les constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 3 m à compter de la limite de zonages de types A, N ou d'espaces boisés classés, à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m². » - Au sein des espaces verts protégés : maintien d'au moins 50% de l'emprise en espace vert, jardin ou parc, extensions et annexes limitées et emprise plafonnée (extension des habitations, abri de jardin, petits édifices techniques liés aux piscines…). Ces dispositions sont complétées par l'OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales » qui oriente sur la qualité paysagère des entrées et franges urbaines, en interface avec le milieu agricole, notamment par la plantation de haies composées d'essences locales. **Incidence positive de la révision du PLU : Ajout de protections nouvelles pour la protection des franges urbaines.**	Espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme OAP thématique n°3
Eléments de paysage / patrimoine				Le règlement écrit des secteurs composant la zone U comprend un chapitre dédié à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Celui-ci détaille les règles à respecter au regard des éléments végétaux et bâtis d'intérêt patrimoniaux/paysagers identifiés dans le règlement graphique. **Incidence positive de la révision du PLU : Ajout de protections nouvelles pour la protection des éléments de paysage et de patrimoine.**	Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Arbres isolés protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Espaces publics / verts				En complément des espaces verts en frange urbaine, plusieurs secteurs ont été protégés au titre de la même protection en cœur de bourgs : maintien d'une trame verte (secteur Brandet notamment), espaces perméables favorables à la gestion des eaux pluviales... **Incidence positive de la révision du PLU : Ajout de protections nouvelles pour la protection des espaces verts compris dans l'enveloppe urbaine.**	Espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
Insertion paysagère des aménagements				Les dispositions précédemment énoncées s'appliquent aux futurs projets et contribuent à l'insertion paysagère. Elles sont accompagnées de règles complémentaires (emprise au sol, hauteur maximale, implantations par rapport aux voies…) **L'ensemble des dispositions du règlement écrit des zones U sont renforcées par des OAP thématiques** qui visent à encadrer l'implantation du bâti et la gestion de l'espace, dans une perspective d'économie parcellaire et de qualité paysagère des futurs aménagements. Ces dispositions réglementaires et orientations thématiques renforcent le cadre existant dans le PLU en vigueur. **Elles réduisent les incidences prévisibles** que peuvent entrainer les futurs aménagements qui se développeront au sein de l'enveloppe urbaine. **Elles tendent ainsi à rendre négligeables les incidences de ces futurs projets sur le paysage et le patrimoine.**	OAP thématiques n°1 et 2 (en zone Ub)
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels ont été caractérisés en phase diagnostic. Sur la commune de Sablonceaux, les risques naturels sont faibles : - Seule la limite sud de la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de la Seudre - Un aléa remontée de nappes concentré sur la limite sud de la commune (secteur inondable de l'AZI) et sur les cours d'eau (le Mérard, la Course de Sablonceaux) - Un retrait-gonflement des argiles fort sur le nord de la commune et sur la Course de Sablonceaux **Les zones urbaines délimitées dans le PLU révisé se situent en-dehors des zones de risques naturels.**	-
Risques industriels				Les risques industriels ont été caractérisés en phase diagnostic. Sur la commune de Sablonceaux, les risques industriels sont faibles. Les plus notables correspondent à la présence d'ICPE sur le territoire, mais aucune n'est soumise au régime d'autorisation et aucune n'est SEVESO. Elles se situent toutes au sud de la commune (Gâte Bien, Chagnechet, Brandes du Four, Coupe-Gorge, Bellevue). **L'entreprise de béton située à Gâte Bien est zonée en UX avec des règles spécifiques à l'activité industrielle. Les autres ICPE sont localisées hors des zones urbaines.**	-
Nuisances				Le règlement écrit des zones « U » conditionne les nouveaux aménagements à la sécurité, la salubrité et l'absence de nuisance incompatible avec l'habitat, la circulation, le stationnement. L'OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales » vise également à limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés	OAP thématique n°3

				à la proximité des usages résidentiels/économiques et agricoles.	
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				Les zones de type « U » correspondant aux bourgs de Saint-André, Le Pont, Chez Chailloux, Toulon, ainsi que la zone d'activité de Gâte Bien sont comprises dans le zonage d'assainissement collectif. La zone UB de Chez Maulin et le secteur UBp des Sourdons sont situés hors zonage d'assainissement collectif. Cela a été traduit dans le règlement écrit de la zone UB : « *En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol* » **Le PLU impose un raccordement à l'assainissement collectif sur les zones « U » qui sont desservies par le réseau public d'eaux usées. Pour les autres, le règlement impose la mise en place d'un dispositif d'assainissement non-collectif dimensionné et conforme.** Aujourd'hui, les stations d'épuration de la commune sont conformes et en capacité de traiter les eaux usées collectées. Sur la durée d'application du PLU : - **STEP Saint-André :** Capacité nominale : 340 EH Charge entrante : 158 EH Capacité résiduelle : **182 EH** 10 logements potentiels dans les espaces résiduels en « U » du bourg Saint-André, soit une estimation de **30 EH supplémentaires**. Il faut également prendre en compte les eaux usées nouvellement générées par les zones AU1 (12 logements) et AU2 (18 logements), soit une estimation de **90 EH supplémentaires**. **Le total des eaux usées pouvant être générées par l'urbanisation des zones « U » et « AU » correspond à une estimation haute de 120 EH** Bien que cette estimation reste inférieure à la capacité résiduelle de la station (120 EH < 182 EH), la commune prévoit **un emplacement réservé en extension de la station d'épuration afin d'anticiper les limites de conformité à long terme**. **A court et moyen terme, la station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées nouvellement générées par le projet porté par le PLU révisé.** - **STEP Le Pont :** Capacité nominale : 250 EH Charge entrante : 190 EH Capacité résiduelle : **60 EH** 2 logements potentiels dans les espaces résiduels du Pont, soit une estimation de **6 EH supplémentaires** (< 60 EH) Par ailleurs, aucune ouverture à l'urbanisation ne sera raccordée à cette station.	

				La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées nouvellement générées par le projet porté par le PLU révisé - **STEP Toulon-Chez Chaillou :** Capacité nominale : 450 EH Charge entrante : 211 EH Capacité résiduelle : **239 EH** 7 logements potentiels dans les espaces résiduels de Toulon-Chez Chaillou, soit une estimation de **21 EH supplémentaires** (< 239 EH) **La station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées nouvellement générées par le projet porté par le PLU révisé**	
Gestion des eaux pluviales				La gestion des eaux pluviales en zone urbanisée « U » est encadrée par : - Les dispositions générales du règlement écrit (rédigées en concertation avec la CARA, qui dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales approuvé et opposable aux tiers depuis le 8 février 2023) - Les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du CU : . Les axes de ruissellement (dispositions appliquées via une OAP thématique) . Les fossés protégés . Les cours d'eau à protéger (rôle important de La Course dans la gestion des eaux pluviales) . Les secteurs sensibles au passage et à l'accumulation des eaux pluviales - L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », volet 5.2 : valoriser le rôle des cours d'eau dans la gestion des eaux pluviales, préservation des axes de ruissellement, adopter une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en cohérence avec le schéma directeur de la CARA... **Incidence positive de la révision du PLU : Renforcement des dispositions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales, identification de zones de vigilance sur lesquelles maintenir le libre écoulement des eaux, préservation et valorisation des secteurs stratégiques…**	Axes de ruissellement à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Fossés protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Cours d'eau à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme OAP thématique n°5
Ressource en eau potable				Aucun périmètre de protection de captage ne se situe sur la commune de Sablonceaux. La délimitation des zones « U » suit les enveloppes urbaines bâties, aménagées et desservies par les réseaux de gestion des eaux. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées décrites ci-dessus visent à limiter les risques de pollution de la ressource en eau. **Le PLU révisé a une incidence négligeable sur la ressource en eau potable.**	-
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				La distinction des zones UA, UB, UX et leurs secteurs permet la mise en place de règles spécifiques : - Mixité en secteur UAa (centre bourg de Saint André), permise mais limitée en secteur UAb (noyaux anciens des bourgs de Toulon, de Chez Chailloux et du Pont, destinés prioritairement à l'habitat)	OAP thématiques n°1 et 2

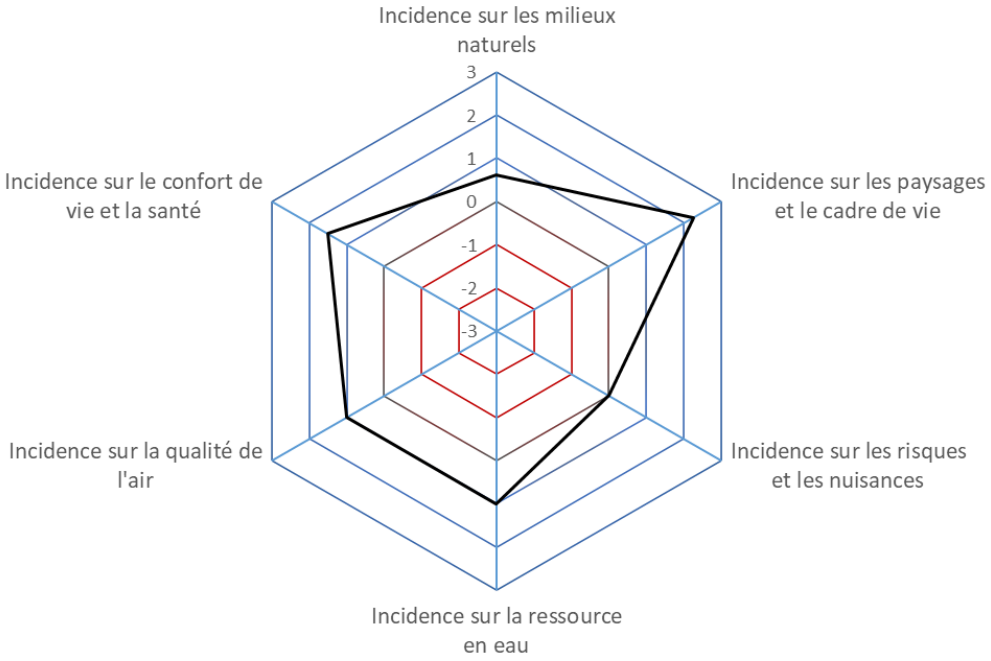
				- Destination résidentielle en zone UB (extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension des cœurs de bourgs et au village Chez Maulin) - Maîtrise de l'urbanisation en secteur Ubp (Chez Chailloux, Les Fourneaux, Brandet, Coupe-Groge, Champs de l'Ormeau… : secteurs résidentiels détachés des noyaux de bourgs et de village, non organisés/structurés, développés en bordure de voies, proches de secteurs de carrières et dépôts, de secteurs sensibles au passage et accumulation d'eau pluviales, de secteurs d'intérêt pour la trame verte et bleue…) - Maintien et développement des zones d'activités existantes en Ux, Uxa, Uxc **Incidence positive : Le PLU révisé met en place des outils visant à dynamiser le bourg Saint-André tout en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs sensibles pour des motifs de risques/pollutions, cadre paysager, TVB, etc.** De plus, les futurs projets en zones Ub sont soumis aux OAP thématiques n°1 et n°2, qui visent **une optimisation de l'implantation du bâti et une économie des surfaces parcellaires**.	
Développement des mobilités douces				**Les zones U correspondent à des secteurs déjà aménagés, équipés et desservis.** Le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle y est possible.	-
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les dispositifs de production d'énergie de grande taille (parc photovoltaïque, grande éolienne) sont interdits au sein des zones U. **Le grand éolien** est interdit sur toute la commune, en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET dans son DOO, (objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh). **Les panneaux solaires sur toitures sont autorisés** par le règlement écrit dans toutes les zones « U ». Ceux-ci devront justifier d'une bonne insertion paysagère. **Les éoliennes domestiques** sont autorisées en-dehors des faisceaux de vues et perspectives sur l'Abbaye. Par ailleurs, les futurs projets en zones U devront appliquer **l'OAP thématique n°4 « conception bioclimatique des constructions ».**	OAP thématique n°4
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				Les hypothèses de développement démographique et les besoins en logements correspondants sont détaillés dans les chapitres I.1 et I.2 du tome IV. Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé (12/2024). Elles permettent de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs fixés au projet de PLH (24 logements période 2025/2030).	-

Emplois				La zone UA permet la dynamisation du centre bourg de Saint André. La zone Ux et ses secteurs permettent le maintien et le confortement des zones d'activités existantes.	-
Proximité des commerces, services, équipements					
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement écrit visent : - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques	-

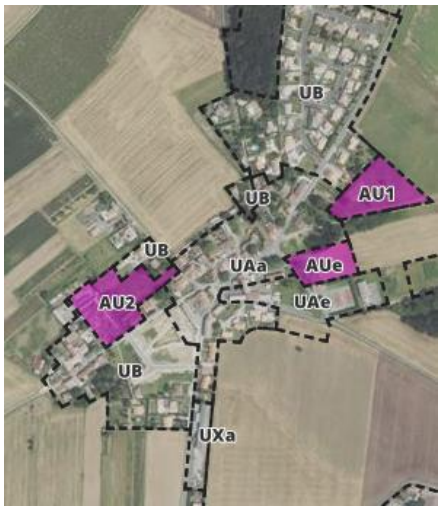
Conclusions sur les incidences résiduelles en zones « U »

Les zones U ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- Elles n'intersectent aucun réservoir de biodiversité, ni corridor écologique de la trame verte et bleue
- Elles sont associées d'une trame verte protégée par des prescriptions détaillées dans le règlement écrit
- Elles ont fait l'objet de repérages et d'analyses qui ont mené à l'identification et à la protection du patrimoine bâti, végétal et de la qualité paysagère
- Elles se situent hors zones de risques et anticipent, par les règles qui leurs sont associées, l'absence de nouvelles nuisances
- Elles sont desservies par les réseaux de collecte des eaux usées (avec stations d'épuration conformes et en capacité de gérer les eaux nouvellement générées par la croissance démographique) et encadrent la gestion des eaux pluviales
- Elles visent à dynamiser, conforter le centre-bourg de Saint-André et ainsi offrir des services, commerces, équipements de proximité à la population
- Elles intègrent des dispositions pour l'implantation qualitative des panneaux photovoltaïques sur toitures et pour la conceptions bioclimatiques des futures constructions
- Elles disposent d'un potentiel mobilisable pour l'accueil des futures populations, permettant d'éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension
- Elles permettent le maintien et le développement des activités économiques et des emplois
- Elles intègrent les dispositions visant la sécurité et la salubrité



IV.2. INCIDENCES DES ZONES « AU » : SECTEURS AU1, AU2 ET AUe



Localisation des secteurs AU1, AU2 et AUe



Vue aérienne du secteur AUe



Vue aérienne du secteur AU1



Vue aérienne du secteur AU2

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DES ZONES « AU » SUR LES MILIEUX NATURELS					
Boisements				La zone à urbaniser AU1 « Les Genêts » repose sur une dalle béton anciennement posée pour un projet immobilier qui avait été abandonné. Largement imperméabilisée, la zone s'est enfrichée. Les plantes exotiques envahissantes y sont largement présentes, à l'instar du Sumac de Virginie (*Rhus typhina*) et du Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). Sur les parties non imperméabilisées, des fruitiers plantés se sont développés. Le site ne constitue pas un enjeu pour la biodiversité, ni pour la trame verte et bleue. Située à proximité, la zone AUe se situe dans le même contexte que la zone AU1. Un seul sujet arboré est présent sur le site ; il s'agit d'un Robinier faux-acacia. Le site est enfriché sur la partie Ouest, cultivé sur la partie Est, sans enjeu écologique particulier. La zone à urbaniser AU2 « Coulimbre » est comprise dans l'enveloppe urbaine. Elle est intégralement anthropisée par les activités agricoles passées. La partie Ouest est imperméabilisée : ancien siège agricole, locaux, stockages, chemins de circulation d'engins agricoles… Elle sera aménagée prioritairement (tranche 1 de l'OAP). L'autre partie correspond à une prairie anciennement pâturée. Les parties boisées et linéaires de haies à proximité sont évitées par le tracé de la zone AU2 et identifiées/protégées par l'OAP. Aucune de ces zones à urbaniser n'est située à proximité du réseau hydrographique. Les zones à urbaniser ne font pas l'objet d'une suspicion de zone humide. Elles se situent hors des prélocalisations de zones humides réalisées par la DREAL et hors des zones humides inventoriées et effectives du SAGE Seudre. De plus, dans le cadre de la révision du PLU, des investigations zones humides ont été réalisées. Aucune n'a menée à la détection de zone humide. **Les enjeux relatifs aux milieux naturels des zones à urbaniser sont donc très faibles.** Plusieurs mesures ont été mises en place dans le cadre du PLU révisé pour maintenir des zones non construites et non imperméabilisées, mutualisant leur intérêt pour la gestion des eaux pluviales et la qualité paysagère du site : espaces verts protégés, OAP des zones AU1/AUe et AU2 - Maintien de bandes tampons en franges, interface agricole - Aménagement d'espaces verts - Conservation des sujets arborés les plus qualitatifs d'un point de vue paysager (fruitiers zone AU1 « Les Genêts », haies en limite séparative zone AU2 « Coulimbre ») … **Les incidences des zones à urbaniser sur les milieux naturels sont négligeables.**	Espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme OAP sectorielles
Haies					
Milieux ouverts / prairies					
Zones humides					
Cours d'eau					



Prise de vue de la zone AU1 « Les Genêts » (Eau-Méga, 2023)



Prise de vue de la zone AUe (Eau-Méga, 2023)





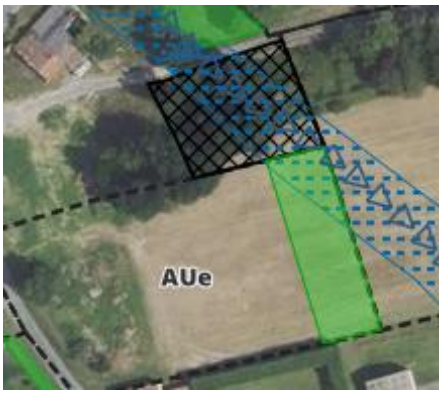
Prises de vue de la zone AU2 « Coulimbre » (Google Street View, 2022)

INCIDENCES DES ZONES « AU » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				La consommation d'espace en extension de l'urbanisation nécessite une réflexion pour l'intégration des nouvelles franges marquant la transition entre l'enveloppe urbaine et le milieu agricole. A travers la trame d'espaces verts protégés et les OAP sectorielles, un traitement des franges urbaines est appliqué aux zones à urbaniser. A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du CU : En zone AUe, sont autorisés : - les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, parcours sportifs…) - les allées d'accès, cheminement piétons	Espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme OAP thématique n°3 OAP sectorielles

				En zones AU1 et AU2 : - aucune construction n'est autorisée ; l'espace doit être entretenu, engazonné et/ou planté. Ces dispositions sont complétées par l'OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales » qui oriente sur la qualité paysagère des entrées et franges urbaines, en interface avec le milieu agricole, notamment par la plantation de haies composées d'essences locales. *Protection de bandes d'espaces verts en franges des zones à urbaniser :*   	
Eléments de paysage / patrimoine				Comme décrit précédent, les zones à urbaniser revêtent peu d'enjeux végétalisés. Les éléments d'intérêt paysager identifiés sont : - Quelques fruitiers bien développés sur la zone AU1 des Genêts : protégés dans l'OAP sectorielle - La présence de haies en limites séparatives de la zone AU2 à Coulimbre : évitées par la délimitation de la zone, démarche renforcée par l'affichage de ces haies à préserver en lien avec des espaces verts à créer dans l'OAP Le seul élément arboré existant sur la zone AUe est un Robinier faux-acacia, plante exotique envahissante en Nouvelle-Aquitaine. Les zones à urbaniser portent un enjeu faible sur les aspects paysagers. Ceux-ci ont été pris en compte dans les OAP sectorielles, permettant leur maintien (démarche d'évitement).	

Espaces publics / verts				Les zones à urbaniser génère une consommation d'espaces. Pour réduire les incidences, l'une des mesures mises en place dans le cadre de la révision du PLU est la protection d'espaces verts à préserver. L'OAP de la zone AU1/AUe des Genêts prévoit une bande d'espace vert mutualisé avec la gestion des eaux pluviales au Nord-Est (protégé par une prescription au titre de l'article L151-19 du CU) et un « îlot » végétalisé mutualisé avec une liaison douce en entrée du site. L'OAP de la zone AU2 des Coulimbres affiche un espace vert mutualisant la gestion des eaux pluviales au Nord-Ouest et des espaces verts en entrée de site (protégés par une prescription au titre de l'article L151-19 du CU). Comme mentionné précédemment, la zone AUe comprend également un espace vert protégé au titre de l'article L151-19 du CU à l'Est, en limite de l'espace agricole. **Les zones à urbaniser prévoit le maintien d'espaces, contribuant à la réduction des incidences liées à la consommation d'espaces.**	
Insertion paysagère des aménagements				Le règlement écrit encadre : - L'emprise au sol des bâtiments (limitée à 70% en AU1 et AU2, 60% en Aue) - La hauteur maximale des constructions - L'implantation des constructions - L'aspect général des constructions - Les façades - Les toitures - Les vérandas - L'architecture - Le traitement paysager des annexes - L'aspect des piscines - Les revêtements des murs et murets - Les clôtures Il est complété par les orientations écrites des OAP sectorielles. **Le PLU encadre l'insertion paysagères des futurs aménagements.**	
INCIDENCES DES ZONES « AU » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels ont été caractérisés en phase diagnostic. Sur la commune de Sablonceaux, les risques naturels sont faibles : - Seule la limite sud de la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de la Seudre - Un aléa remontée de nappes concentré sur la limite sud de la commune (secteur inondable de l'AZI) et sur les cours d'eau (le Mérard, la Course de Sablonceaux) - Un retrait-gonflement des argiles fort sur le nord de la commune et sur la Course de Sablonceaux **Les zones à urbaniser se situent en-dehors des zones de risques naturels.**	-

Risques industriels				Les risques industriels ont été caractérisés en phase diagnostic. Sur la commune de Sablonceaux, les risques industriels sont faibles. Les plus notables correspondent à la présence d'ICPE sur le territoire, mais aucune n'est soumise au régime d'autorisation et aucune n'est SEVESO. Elles se situent toutes au sud de la commune (Gâte Bien, Chagnechet, Brandes du Four, Coupe-Gorge, Bellevue). **Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par les risques industriels.**	-
Nuisances				Les zones AU1 et AU2 sont destinées à l'habitat. La zone AUe, destinée à l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif, est située en continuité d'équipements existants (terrains de tennis, ateliers municipaux, école). L'OAP thématique n°3 « franges urbaines, interfaces agricoles, essences végétales » vise également à limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels/économiques et agricoles. **Les zones à urbaniser ne sont pas susceptibles d'occasionner des nuisances nouvelles vis-à-vis de l'habitat, ni d'exposer de nouvelles populations à des sources de nuisances existantes.** De plus, le règlement écrit soumet les aménagements à la condition d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement.	OAP thématique n°3
INCIDENCES DES ZONES « AU » SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				Les zones à urbaniser sont comprises dans la zone d'assainissement collectif et sont desservies par les réseaux de collecte des eaux usées. **Les nouvelles constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif, conformément aux dispositions du règlement écrit.** Les nouveaux logements seront raccordés à la station d'épuration du bourg Saint-André : Capacité nominale : 340 EH Charge entrante : 158 EH Capacité résiduelle : **182 EH** Logements potentiels à créer dans le cadre de la révision du PLU (estimation haute) : - Zone AU1 : 12 logements - Zone AU2 : 18 logements - 10 logements potentiels dans les espaces résiduels **Le total des eaux usées pouvant être générées par l'urbanisation des zones « U » et « AU » correspond à une estimation haute de 120 EH.** Bien que cette estimation reste inférieure à la capacité résiduelle de la station (120 EH < 182 EH), la commune prévoit **un emplacement réservé en extension de la station d'épuration afin d'anticiper les limites de conformité à long terme**. **A court et moyen terme, la station d'épuration est en capacité de gérer les eaux usées nouvellement générées par le projet porté par le PLU révisé.**	-
Gestion des eaux pluviales				**Les zones à urbaniser définies dans le PLU révisé ne sont pas des secteurs à problématique pluviale connue.** Néanmoins, les bandes tampons et espaces verts délimités au titre de l'article L151-19 du CU et/ou représentés sur les OAP	OAP sectorielles Espaces verts protégés au titre de

				sectorielles ont été intégrés à la réflexion sur la gestion des eaux pluviales. En effet, ils permettront, lors de la réalisation du projet, de concevoir une gestion des ruissellements sur la parcelle. Les dispositions générales du règlement écrit s'appliquent. Les règles relatives à la gestion des eaux pluviales ont été rédigées en concertation avec la CARA, qui dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales approuvé et opposable aux tiers depuis le 8 février 2023. Cette démarche est renforcée par l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », volet 5.2 : valoriser le rôle des cours d'eau dans la gestion des eaux pluviales, préservation des axes de ruissellement, adopter une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en cohérence avec le schéma directeur de la CARA... A noter un axe de ruissellement identifié par les prescriptions au titre de l'article L151-23 du CU entre la zone AU1 et la zone AUe. Celui-ci traverse le fond de la parcelle en AUe. En cohérence, l'emprise concernée est protégée par un espace vert au titre de l'article L151-19 du CU et sera ainsi maintenue libre. L'axe de ruissellement traverse également un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un parking lié au projet d'équipement de la zone AUe. Il s'agira d'un parking perméable, conçu pour laisser s'écouler et s'infiltrer les eaux de pluie.  **Le PLU révisé évite les secteurs présentent des problématiques pluviales et anticipe la gestion des ruissellements en mettant en place des espaces dédiés.**	l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Axes de ruissellement à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme OAP thématique n°5
Ressource en eau potable				Aucun périmètre de protection de captage ne se situe sur la commune de Sablonceaux. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées décrites ci-dessus visent à limiter les risques de pollution de la ressource en eau. **Le PLU révisé a une incidence négligeable sur la ressource en eau potable.**	-
INCIDENCES DES ZONES « AU » SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				La majorité des surfaces constructibles de type « AU » en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé. Il apparait nécessaire de maintenir des surfaces constructibles sur de « grands vides urbains » ou en périphérie / extension	OAP sectorielles OAP thématiques n°1 et 2

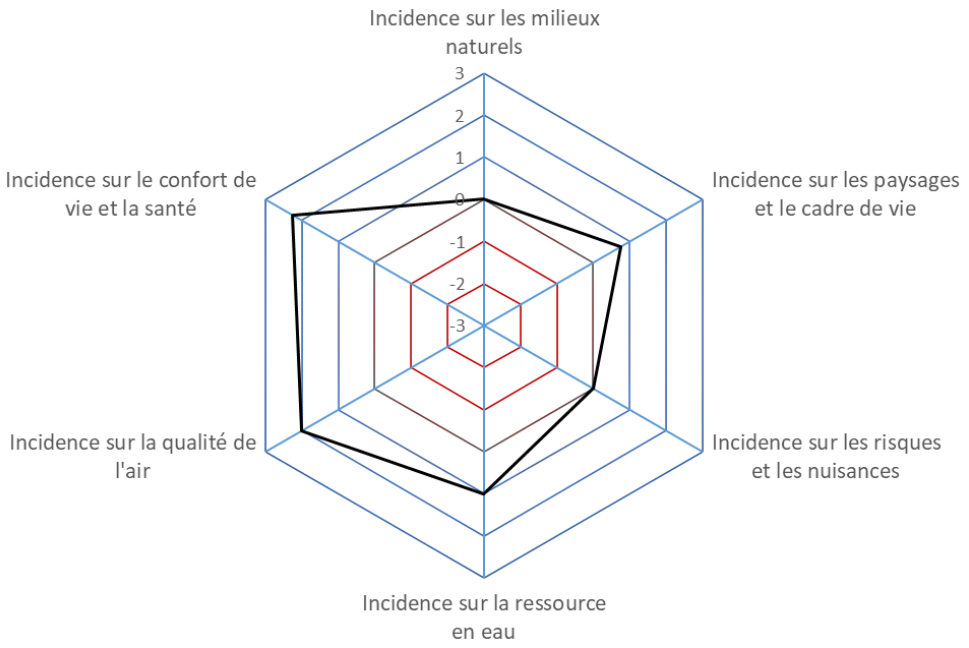
				du centre bourg, sur des espaces libres, qui ont toutefois perdu leur usage agricole ou naturel : - Secteur des Genêts (AU1, Aue) - Secteur de Coulimbre (AU2) **Cette urbanisation s'inscrit dans le projet de dynamisation du bourg de Saint-André.** **L'optimisation des emprises à urbaniser est encadrée par le règlement écrit, les OAP sectorielles et par les OAP thématiques n°1 (implantation du bâti dans les quartiers neufs) et n°2 (économie parcellaire et évolutive).**	
Développement des mobilités douces				Les parcours doux sont intégrés aux orientations écrites des OAP sectorielles. **Le développement des mobilités douces est présent dans les zones à urbaniser.**	OAP sectorielles
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les dispositifs de production d'énergie de grande taille (parc photovoltaïque, grande éolienne) sont interdits au sein des zones AU1, AU2, AUe. **Le grand éolien** est interdit sur toute la commune, en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET dans son DOO, (objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh). **Les panneaux solaires sur toitures sont autorisés** par le règlement écrit à condition de justifier d'une bonne insertion paysagère. **Les éoliennes domestiques** sont autorisées en-dehors des faisceaux de vues et perspectives sur l'Abbaye. Par ailleurs, les futurs projets en zones AU devront appliquer **l'OAP thématique n°4 « conception bioclimatique des constructions ».**	OAP thématique n°4
INCIDENCES DES ZONES « AU » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				Les hypothèses de développement démographique et les besoins en logements correspondants sont détaillés dans les chapitres I.1 et I.2 du tome IV. Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé (12/2024). Elles permettent de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs fixés au projet de PLH (24 logements période 2025/2030).	-
Emplois				**Le PLU révisé vise à dynamiser le bourg Saint-André**, en y développant l'habitat et les activités de proximité. Cette volonté est portée par les zones à urbaniser, en particulier sur le secteur des Genêts : mutualisation d'une zone d'habitats, de commerces et des équipements d'intérêt collectif.	-
Proximité des commerces, services, équipements					
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement écrit visent : - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques	-

Conclusions sur les incidences résiduelles en zones « AU »

Les zones AU1, AU2 et AUe ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Par définition, une zone à urbaniser occasionne une incidence négative au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers. C'est pourquoi la réflexion qui a accompagné le choix des zones à urbaniser s'est inscrite dans une démarche prioritaire d'évitement et s'articule en cohérence avec le projet communal :

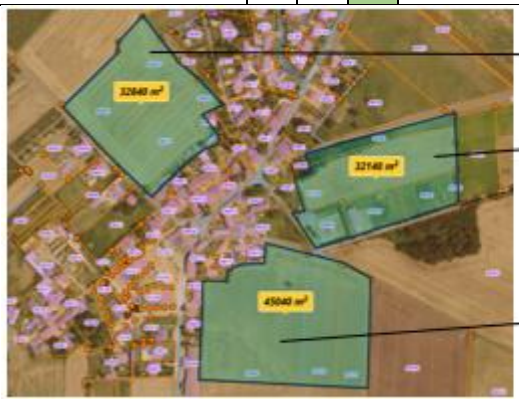
- **La révision du PLU supprime 8,7 ha de zones AU/AUL, constructibles, et les reclasse en A et Ap.**
- **Les zones AU maintenues dans le PLU révisé s'inscrivent dans un objectif territorial de rééquilibrage et de dynamisation du bourg de Saint-André** : accueil de population, commerces, équipements… Des OAP sectorielles ont également été conçues selon ce principe et les règles des zones AU1, AU2 et AUe ont été étudiées et adaptées pour éviter toute exposition à d'éventuelles nuisances.
  Cette réflexion est détaillée dans les chapitres relatifs aux hypothèses d'évolution démographiques et les besoins en logements correspondants (chapitres I.1 et I.2 du tome IV).
- Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au **SCOT approuvé** (12/2024). Elles permettent de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs fixés au projet de **PLH** (24 logements période 2025/2030).
- Par leurs dispositions graphiques et écrites, les zones à urbaniser AU1, AU2, AUe s'inscrivent dans une démarche qui évite et réduit considérablement les incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation :
  - > La zone AU1 « Les Genêts » prend place sur une ancienne zone de stockage, imperméabilisée par une ancienne dalle béton, qui s'est enfrichée. Les quelques arbres existants sur le site correspondent à des plantes exotiques envahissantes et à des fruitiers plantés. Les fruitiers les plus qualitatifs d'un point de vue paysager sont préservés par l'OAP.
  - > La zone AUe, dans le même secteur et figurant sur la même OAP sectorielle que la précédente, présente des caractéristiques similaires. Le site est enfriché sur la partie Ouest, cultivé sur la partie Est.
  - > La zone AU2 « Coulimbre » est entièrement anthropisée et en partie aménagée/imperméabilisée. En concertation avec les propriétaires, il a été convenu que les surfaces Ouest de l'ancien siège agricole seront urbanisées en priorité (tranche 1 de l'OAP sectorielle).
  - > Les études cartographiques et de terrain n'ont mené à aucune détection de zone humide.
  - > Les franges agricoles et espaces verts à conserver sont protégés par une prescription au titre de l'article L151-19 du CU et par les OAP sectorielles.
  - > Les zones à urbaniser se situent hors zones de risques.
  - > Les zones à urbaniser sont desservies par les réseaux (assainissement, eau potable…).
  - > Le règlement écrit et les OAP (sectorielles et thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales (réglementée par le schéma directeur de la CARA).
  - > Les OAP sectorielles intègrent le développement des liaisons douces (en lien avec la desserte du bourg et les chemins de promenade protégés à l'échelle de la commune). De plus, le rapprochement des futurs habitants des commerces et services réduit les besoins en déplacements.



IV.3. INCIDENCES DES ZONES « A » : ZONE A, SECTEURS Ap, Ae, STECAL Ax (1 A 5) ET At

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LES MILIEUX NATURELS					
Boisements				Les boisements constitutifs de la trame verte et bleue sont tous protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Ces boisements sont classés soit en zone N, soit en zone A. Les boisements zonés en N correspondent aux principaux réservoirs de biodiversité et aux boisements contribuant à la continuité écologique d'une trame boisée (exemple : boisements en limite communale Ouest, en continuité avec des espaces boisés de la commune du Gua). Les espaces boisés en A sont des boisements isolés, de superficie inférieure à 2 ha. Aucun espace boisé n'est concerné par un STECAL. **Seuls les petits boisements isolés sont en zone A. Ils sont protégés au titre des EBC (défrichements interdits).** **Pour rappel, le PLU en vigueur comprend déjà des EBC. Ceux-ci ont été légèrement ajustés et actualisés dans le cadre de la révision du PLU (cf. chapitre VIII du tome V).**	Espaces Boisés Classés
Haies				Les linéaires de haies du territoire sont présents dans l'espace agricole et à ce titre largement inclus dans la zone A. La zone A règlemente les constructions en les limitant aux besoins de l'activité agricole et aux annexes et extensions des habitations existantes. Lorsqu'ils sont constitutifs d'une continuité écologique et/ou porteur d'un intérêt notable dans le paysage, les linéaires de haies ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du CU. **Ce repérage inclut les linéaires plantés récemment (exemple ci-dessous sur la RD243E1).** *Les haies identifiées sur le document graphique règlementaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenues et régénérées par des essences adaptées au sol, au climat et au paysage.* *Une liste d'essences recommandées et interdites est consultable en annexe du règlement et dans l'OAP thématique n°3.* *Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires dûment justifiées, de sécurité, de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc…), création d'un accès agricole dans la limite de 10 m linéaire.* *Une interruption ponctuelle peut être autorisée pour la réalisation d'un accès, pour une raison de sécurité (circulation, visibilité).* *Toute haie abattue ou arrachée doit être remplacée sous réserve de la prise en compte des mesures de sécurité et des contraintes de circulation ou d'entretien*	Haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme OAP thématiques n°3 et 5

				de la voirie et de ses abords (accotements, fossés) ou d'aménagements de voies douces, notamment lorsqu'elles se situent le long des voies départementales. La haie pourra être replantée sur un autre emplacement, à proximité, si cela est justifié pour des raisons techniques ou de sécurité. *Lorsque l'essence abattue est une espèce endémique, elle devra être remplacée par une essence similaire indigène et lorsqu'il s'agira d'une essence exogène, elle devra être remplacée par une essence endémique et locale.* En complément, l'OAP thématique n°3 « franges urbaines / interfaces agricoles/ essences végétales » encadre la plantation de haies en interface agricole et fournit une liste d'essences recommandées et à proscrire. L'OAP thématique n°5 encourage le renforcement de la trame de haie sur l'ensemble du territoire. Elle liste des orientations favorables aux fonctionnalités écologiques des haies. **Le PLU révisé protège ainsi les réseaux de haies sur l'ensemble du territoire de façon proportionnée aux enjeux écologiques et paysagers associés.**	
 *Linéaire de haies planté récemment le long de la RD243E1 et protégé dans le PLU (image : Google Street View, 2021)*					
Milieux ouverts / prairies				Les prairies humides au sud de la commune et la pelouse calcicole délimitée au Sud-Est de la commune (Toulon) sont en zone N. La zone A couvre les milieux ouverts cultivés et les prairies mésophiles, inscrites ou non au sein d'une activité agricole (fauche, pâturage). **Il s'agit des espaces de prairie à plus faibles enjeux écologiques et pouvant revêtir un potentiel agronomique. Les règles de la zone A y permettent l'activité agricole.** **L'OAP thématique n°5 vient renforcer la protection des prairies mésophiles en limitant le mitage des espaces agricoles et naturels et en préservant les zones de circulation de la faune sauvage**, notamment en lisière des boisements (en application de l'article L372-1 du Code de l'environnement - Loi du 2 février	OAP thématique n°5

				2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels).	
Zones humides				**Aucune zone humide délimitée dans le cadre du SAGE Seudre n'est comprise dans la zone A, y compris STECAL.** Pour rappel, toutes les zones humides inventoriées sont protégées.	-
Cours d'eau				**Les cours d'eau ne sont pas couverts par la zone A, y compris STECAL.**	-
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				Les règles de la zone A et de ses secteurs maîtrisent la constructibilité : évolution (annexe, extension) limitée des habitations existantes et constructions nécessaires à l'activité agricole. Elles visent à éviter le mitage des espaces agricoles. **Les règles de la zone A et de ses secteurs ne sont pas de nature à porter atteinte aux interfaces entre l'enveloppe urbaine et l'espace agricole.** **Incidence positive de la révision du PLU : Un total de 8,7 ha de zones AU/AUL reversées en zonage agricole (A, Ap). A cela s'ajoute la protection des franges par une trame d'espaces verts, présentée dans le chapitre de l'évaluation environnementale relatif aux zones U.**	Espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (en zone U)
 *Zones AU/AUL reversées en zonage agricole (A, Ap)*					
Eléments de paysage / patrimoine				Comme détaillé précédemment (cf. partie sur les haies, volet « milieux naturels »), la zone A et les outils associés mis en place dans le PLU révisé protègent les linéaires de haies qualitatifs du territoire. Par ailleurs, un arbre remarquable pour son intérêt paysager identifié au Nord de la commune a été protégé au titre de l'article L151-19 du CU.  	Haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Arbre protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Cheminements et parcours de découverte protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

				Les chemins et parcours de découverte de la commune sont également protégés au titre du même article. Ils sillonnent l'entièreté du territoire communal, offrant un réseau de promenade et contribuant à l'attrait touristique de la commune, en lien notamment avec l'Abbaye. Ils sont parfois accompagnés de linéaires de haies (qui ont été protégés en cohérence). Le patrimoine bâti remarquable au sein des milieux agricoles a fait l'objet d'un repérage et d'une protection au titre de l'article L151-19 également. **Le PLU révisé identifie et protège les éléments de paysage et de patrimoine remarquables en zone A.**	
Espaces publics / verts				Les zones A ne sont pas destinées à la préservation des espaces verts.	-
Insertion paysagère des aménagements				**Le règlement écrit encadre les caractéristiques urbaines et architecturales des futures constructions afin qu'elles s'insèrent dans le cadre paysager et patrimonial existant** (emprises, hauteurs, implantations…) : - en zone A d'une part - au sein des STECAL d'autre part. Les règles ont été adaptées et précisées STECAL par STECAL. Les constructions sont interdites dans le secteur Ap.	-
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels ont été caractérisés en phase diagnostic. Sur la commune de Sablonceaux, les risques naturels sont faibles : - Seule la limite sud de la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de la Seudre → **en Np (cf. chapitre qui suit).** - Un aléa remontée de nappes concentré sur la limite sud de la commune (secteur inondable de l'AZI) et sur les cours d'eau (le Mérard, la Course de Sablonceaux) → **en Np (cf. chapitre qui suit).** - Un retrait-gonflement des argiles fort sur le nord de la commune **(en A)** et sur la Course de Sablonceaux **(en Np).** La zone A est concerné par le risque de retrait-gonflement des argiles sur la partie nord de la commune. Cet aléa n'est pas incompatible avec l'activité agricole. Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites. **La zone A n'est donc pas susceptible d'augmenter l'exposition aux risques naturels.**	-
Risques industriels				Les risques industriels ont été caractérisés en phase diagnostic. Sur la commune de Sablonceaux, les risques industriels sont faibles. Les plus notables correspondent à la présence d'ICPE sur le territoire, mais aucune n'est soumise au régime d'autorisation et aucune n'est SEVESO. Elles se situent toutes au sud de la commune (Gâte Bien, Chagnechet, Brandes du Four, Coupe-Gorge, Bellevue). **Aucune ICPE ne se situe en zone A, y compris STECAL.**	

Nuisances				**En zone A** : Seules les constructions à vocation agricole et les évolutions limitées de l'existant sont autorisées. **En secteur Ap** : Toute construction est interdite. **En STECAL Ax1 à Ax5 et At** : Ces STECAL sont délimités pour contenir l'activité économique en place tout en permettant sa pérennité. La zone A qui les borde interdit toute nouvelle construction d'habitation dans le hameau voisin. **La zone A n'est pas susceptible d'occasionner des sources de nuisance.**	
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				La zone Ae couvre l'emprise des stations d'épuration du Pont et de Saint-André. La station d'épuration de Toulon est en zone A. En-dehors des bourgs et principaux villages, la commune relève de l'assainissement individuel. C'est le cas des habitations en zone A. **Les règles de la zone A interdisent les nouvelles constructions à usage d'habitation. Elles ne créent donc pas de nouveau besoin de raccordement à un système d'assainissement collectif.** Par ailleurs, **les STECAL en A couvrent tous des activités déjà existantes. De même, ils ne créeront donc pas de nouveau besoin de raccordement**.	-
Gestion des eaux pluviales				La gestion des eaux pluviales au sein de la zone A, du secteur Ap et des STECAL est encadrée par : - Les dispositions générales du règlement écrit (rédigées en concertation avec la CARA, qui dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales approuvé et opposable aux tiers depuis le 8 février 2023) - Les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du CU : . Les axes de ruissellement (dispositions appliquées via une OAP thématique) . Les fossés protégés . Les secteurs sensibles au passage et à l'accumulation des eaux pluviales - L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », volet 5.2 : valoriser le rôle des cours d'eau dans la gestion des eaux pluviales, préservation des axes de ruissellement, adopter une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en cohérence avec le schéma directeur de la CARA... **Incidence positive de la révision du PLU : Renforcement des dispositions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales, identification de zones de vigilance sur lesquelles maintenir le libre écoulement des eaux, préservation et valorisation des secteurs stratégiques…**	Axes de ruissellement à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Fossés protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme OAP thématique n°5
Ressource en eau potable				Aucun périmètre de protection de captage ne se situe sur la commune de Sablonceaux. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées décrites ci-dessus visent à limiter les risques de pollution de la ressource en eau.	-

				Le PLU révisé a une incidence négligeable sur la ressource en eau potable.	
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				La zone A n'a pas vocation à développer l'habitat, les services, les commerces de proximité, etc. Le règlement de la zone A vise à limiter le mitage des espaces agricoles.	-
Développement des mobilités douces				La zone A n'aura pas d'effet significatif sur les besoins en mobilité (constructions nouvelles à usage d'habitation interdites).	-
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				**Les parcs photovoltaïques** sont autorisés en zone A, dans le respect des articles R.111-56 à R111-62 du CU (interdits dans le secteur Ap et les STECAL). **Les installations agrivoltaïques** sont autorisées en zone A, si elles sont compatibles avec l'activité agricole, sous condition d'intégration au site et dans le respect du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme (interdites dans le secteur Ap et les STECAL). **Les panneaux solaires et photovoltaïques** sont autorisés sur toutes nouvelles constructions en zone A et STECAL (pour rappel, les constructions sont interdites en Ap), sous condition de justifier d'une bonne insertion paysagère. **Le grand éolien** est interdit sur toute la commune, en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET dans son DOO, (objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh). **Les éoliennes domestiques** sont autorisées en-dehors des faisceaux de vues et perspectives sur l'Abbaye. Par ailleurs, les futurs projets en zone A et STECAL devront appliquer **l'OAP thématique n°4 « conception bioclimatique des constructions ».** **La zone A est favorable au développement des énergies renouvelable. La distinction d'un zonage Ap autour de l'Abbaye permet de protéger le paysage proche. Toute installation devra respecter des conditions d'intégration paysagère.**	OAP thématique n°4
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Elle n'autorise qu'une évolution limitée des habitations existantes.	-
Emplois				La zone A vise à conforter l'activité agricole. Le secteur Ap est un secteur agricole paysage inconstructible entre le bourg de Saint-André et l'Abbaye. Les STECAL Ax1 à Ax5 et At permettront le maintien des activités économiques isolées. **La zone A a une incidence positive sur l'emploi.**	-
Proximité des commerces, services, équipements				La zone A n'a pas vocation à développer les commerces et services de proximité. Cette démarche est	-

				développée dans le chapitre relatif aux zones « U » et « AU ».	
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement écrit visent : - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées, lorsqu'ils existent, ou à défaut la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel qui sera suivi par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques	-

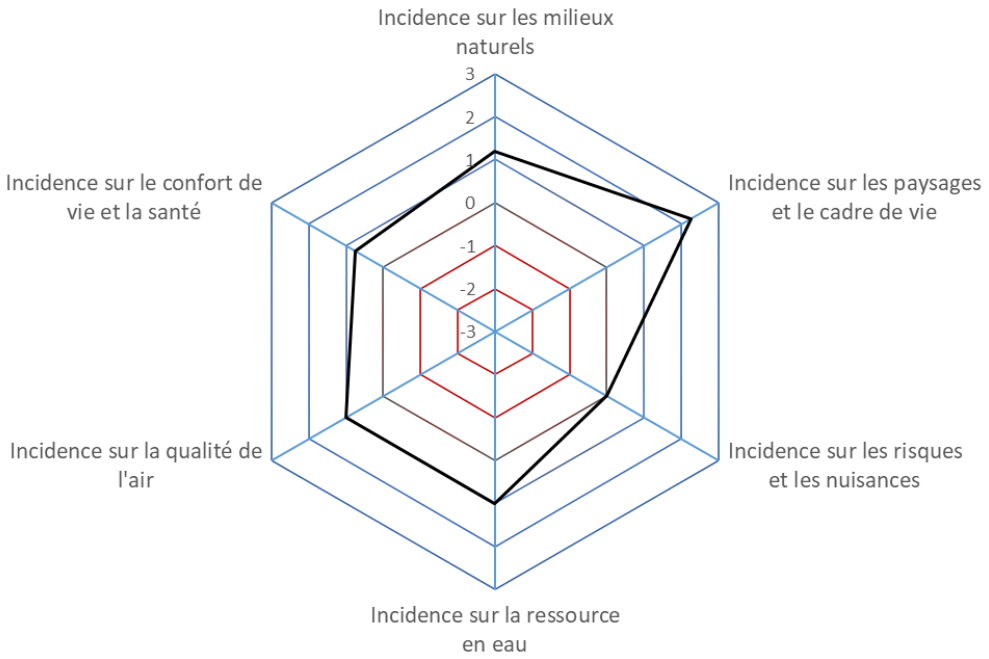
Conclusions sur les incidences résiduelles en zones « A »

La zone A, le secteur Ap et les STECAL ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- La zone A couvre les espaces agricoles et leurs exploitations, visant leur maintien, leur développement et leur pérennité
- Elle couvre également quelques hameaux, écarts bâtis, limitant leur évolution qu'aux annexes et extensions limitées des habitations existantes
- La révision du PLU supprime 8,7 ha de zones AU/AUL, constructibles, et les reclasse en A et Ap
- Le secteur Ap interdit strictement toute construction
- Les règles restrictives de la zone A évitent le mitage des terres agricoles
- Elles permettent également de préserver les éléments de trame verte et bleue et de paysage compris dans la zone A (haies, quelques boisements ponctuels...), en association avec les prescriptions (articles L151-19, L151-23) qui ont été renforcées à l'occasion de la révision du PLU
- Elles préservent les franges urbaines, en association avec les mesures prises au sein des zones « U » (cf. chapitre IV.1 du tome VI) et l'OAP thématique n°3
- La zone A et les STECAL évitent les zones de risques naturels et technologiques
- Elle évite les incidences sur la ressource en eau (pas d'augmentation significative de la production des eaux usées en zone A, maintien de la perméabilité des sols et de leur capacité d'infiltrer les eaux de pluie…)
- Elles permettent le développement des énergies renouvelables

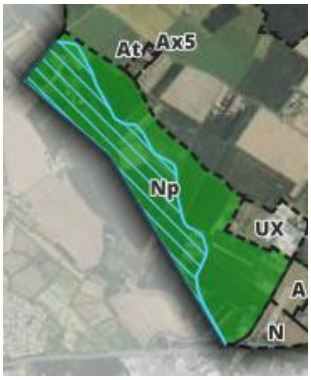
S'agissant des STECAL Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5 et At :

- Ils correspondent à des activités existantes ; ils sont par conséquent artificialisés, aménagés, bâtis…
- Leurs délimitations correspondent aux emprises des activités en place
- Les règles qui leur sont appliquées visent exclusivement les activités économiques (Ax1 à Ax5) ou de tourisme (At) auxquelles ces STECAL sont destinés
- Le zonage A qui les borde évite toute création de nouveau logement à leurs abords
- Les règles applicables aux nouvelles constructions ont été ajustées STECAL par STECAL, selon leurs besoins et le contexte environnant, afin de permettre la réalisation des projets sans créer de nouveaux risques, contraintes, nuisances, etc.
- Les STECAL en zone A évitent les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, les zones humides, les éléments de patrimoine, les zones de risques…
-



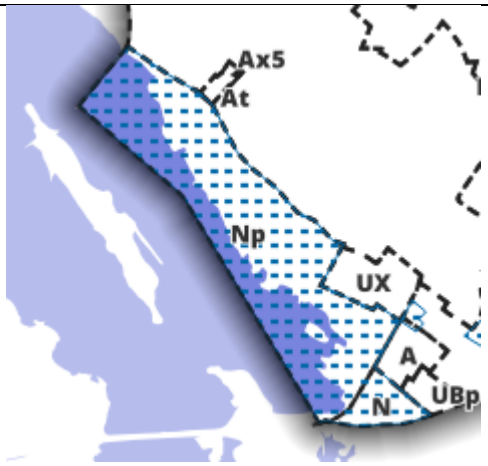
IV.4. INCIDENCES DES ZONES « N » : ZONE N, SECTEURS Nc, Nca, Np, STECAL Na

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES MILIEUX NATURELS					
Boisements				Les boisements constitutifs de la trame verte et bleue sont tous protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Ces boisements sont classés soit en zone N, soit en zone A. Les boisements zonés en N correspondent aux principaux réservoirs de biodiversité et aux boisements contribuant à la continuité écologique d'une trame boisée (exemple : boisements en limite communale Ouest, en continuité avec des espaces boisés de la commune du Gua). Les espaces boisés en A sont des boisements isolés, de superficie inférieure à 2 ha. Aucun espace boisé n'est concerné par un STECAL. **Les boisements constitutifs de la trame verte et bleue sont en zone N. Ils sont protégés au titre des EBC (défrichements interdits).** **Pour rappel, le PLU en vigueur comprend déjà des EBC. Ceux-ci ont été légèrement ajustés et actualisés dans le cadre de la révision du PLU (cf. chapitre VIII du tome V).**	Espaces Boisés Classés
Haies				La partie Sud de la commune présente des réseaux de haies intéressants en lien avec les prairies (notamment humides et inondable). A ce titre, elles sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU et classées en zone N (Toulon, réseaux de haies en prairies mésophiles) et secteur Np (prairies humides en zone inondable). La zone N et le secteur Np sont inconstructibles. En zone N seules sont autorisées les extensions de l'existant. Le secteur Np vise à protéger les secteurs naturels présentant des zones humides. Ceux-ci correspondent aux enjeux écologiques les plus forts identifiés sur le territoire communal. L'OAP thématique n°5 encourage le renforcement de la trame de haie sur l'ensemble du territoire. Elle liste des orientations favorables aux fonctionnalités écologiques des haies. **Le PLU révisé protège ainsi les réseaux de haies sur l'ensemble du territoire de façon proportionnée aux enjeux écologiques et paysagers associés.**	Haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme OAP thématiques n°5
Milieux ouverts / prairies				La zone N et le secteur Np couvrent les milieux de prairie les plus sensibles, notamment : - Les prairies hygrophile et humides bordant La Course de Sablonceaux (secteur Np) - Les prairies humides au Sud de la commune (secteur Np) - La pelouse calcicole identifiée au Sud-Est de la commune (zone N)  *Prairie à tendance hygrophile bordée par La Course de Sablonceaux et une ripisylve d'Aulnes et de Frênes*	OAP thématique n°5

				 *Vue aérienne des zones humides (stries bleues) délimitées au sud de la commune (secteur Np mis en évidence par un fond vert)*  *Pelouses calcaires à Brachypodium rupestre bordées par un fourré à l'est de Toulon* Les pelouses calcicoles identifiées sont des milieux naturels transitoires issus de l'abandon récent des pratiques agricoles, colonisées spontanément par des espèces rudérales. Ces milieux tendront à se refermer (formation de fourrés). **Le secteur Np vise à protéger les secteurs naturels présentant des zones humides. Ceux-ci correspondent aux enjeux écologiques les plus forts identifiés sur le territoire communal (en lien avec le site Natura 2000 du marais de la Seudre, limitrophe à la commune de Sablonceaux).** **L'OAP thématique n°5 complète et renforce la protection du zonage avec des orientations spécifiques** visant la pérennité des prairies humides, des pelouses calcicoles, des prairies mésophiles et des continuités écologiques dans lesquelles elles sont impliquées. **Le PLU révisé met en œuvre plusieurs outils du PLU visant à préserver les continuités écologiques en lien avec les milieux ouverts.**	
Zones humides				**Les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Seudre sont toutes comprises dans le secteur Np et le STECAL Na** (pour les zones humides bordant l'Abbaye), à l'exception d'un petit tronçon canalisé de La Course de Sablonceaux, en zone UAb (détaillé dans le chapitre relatif à l'analyse des incidences en zones U). **La zone Np est inconstructible. La constructibilité au sein du STECAL Na est très restreinte et limitée aux activités liées à l'Abbaye.** **En complément, toutes les zones humides sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU.** *Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées, dans le respect des objectifs du SAGE*	Zones humides protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme OAP thématique n°5 (prairies humides, cours d'eau)

				Seudre visant la non-dégradation, le maintien et la restauration des fonctionnalités et des continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique. *Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans les zones repérées comme humides, tout nouveau projet entrainant une imperméabilisation, un remblaiement, un drainage, un assèchement ou une mise en eau persistante n'est permis que s'il est démontré par le pétitionnaire :* *- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;* *- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones les d'équipements publics d'intérêt général ;* *- L'existence d'une déclaration d'utilité publique ;* *- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement;* *- Que les installations, ouvrages, travaux ou activités sont rendus nécessaires pour le bon entretien ou la restauration hydromorphologique des cours d'eau, et qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de bon état du SDAGE Adour-Garonne.* *Si tel est le cas, et à défaut de toute solution alternative à un coût raisonnable visant à prioritairement éviter, ou à réduire, la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre, conformément au SDAGE Adour-Garonne.* *La compensation devra prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.* **Le PLU révisé protège les zones humides afin de garantir leur évitement prioritaire.**	
Cours d'eau				**Les cours d'eau sont protégés par la règle d'inconstructibilité du secteur Np.** La partie de la Course de Sablonceaux bordant l'Abbaye est en STECAL Na. La constructibilité au sein du STECAL Na est très restreinte et limitée aux activités liées à l'Abbaye. Elle n'est pas susceptible d'affecter le cours d'eau. **De plus, les cours d'eau (le Mérard et La Course de Sablonceaux) sont protégés au titre de l'article L151-23 du CU :** *- Les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 2 m minimum le long des cours d'eau* *- Un retrait supérieur peut être impose pour garantir l'accessibilité et l'entretien du cours d'eau ou la gestion de l'eau (inondation ou débordement du cours d'eau, ruissellements d'eaux pluviales…)* **L'OAP thématique n°5 complète ces dispositions réglementaires par des orientations visant à préserver les continuités écologique et hydrologique des cours d'eau.** L'emplacement réservé n°5 suit le ruisseau la Course de Sablonceaux, il doit permettre d'acquérir des jonctions	Cours d'eau protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme OAP thématique n°5

				privées qui bordent le ruisseau, pour permettre son accès et son entretien. **Le PLU révisé protège strictement les cours d'eau pour leur potentiel écologique et leur rôle dans la gestion des eaux pluviales.**	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				La majorité des franges urbaines sont en interface avec le milieu agricole. La zone N couvre les espaces naturels (espaces boisés, prairies…) mais aussi les **secteurs de jardins en bordure de ruisseau (terrains cultivés, potagers, « mottes ») en franges urbaines du Pont**. **Sur ces secteurs, la zone N contribue à la qualité des franges urbaines en les maintenant inconstructibles.**	-
Eléments de paysage / patrimoine				La zone N protège le paysage et le cadre naturel du territoire : réseau hydrographique, boisements, prairies humides… (cf. incidences de la zone N sur les milieux naturels)	
Espaces publics / verts				Les zones N ne sont pas destinées à la préservation des espaces verts.	
Insertion paysagère des aménagements				Seul le STECAL Na autorise les constructions nouvelles, en lien avec l'exploitation touristiques de l'Abbaye. Les règles d'insertion paysagère s'inscrivent dans le cadre remarquable et identitaire du site.	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels ont été caractérisés en phase diagnostic. Sur la commune de Sablonceaux, les risques naturels sont faibles : - Seule la limite sud de la commune est concernée par l'Atlas des Zones Inondables de la Seudre → **en Np** - Un aléa remontée de nappes concentré sur la limite sud de la commune (secteur inondable de l'AZI) et sur les cours d'eau (le Mérard, la Course de Sablonceaux) → **en Np** - Un retrait-gonflement des argiles fort sur le nord de la commune **(en A)** et sur la Course de Sablonceaux **(en Np)** **Le secteur Np est inconstructible. Aucune nouvelle habitation ne pourra s'y installer. Le zonage permet ainsi d'éviter toute exposition de bien ou de personne aux risques naturels identifiés sur le territoire de Sablonceaux.** A noter qu'en complément du risque d'inondation, un travail a été réalisé sur les problématiques de gestion des eaux pluviales. Les études conduites entre bureaux d'études et élus ont abouti sur la construction d'une trame de passage et d'accumulation des eaux pluviales. Cette dernière est plus élargie que la zone de submersion identifiée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI). Elle a été intégralement zonée en Np. **Afin de ne pas superposer les trames sur un même secteur (trame de passage et d'accumulation des eaux pluviales, zones humides, AZI…) et au regard des règles restrictives du secteur Np, la zone inondable de l'AZI n'a pas été reportée sur le règlement graphique. Néanmoins, le porter à connaissance associé est annexé au règlement écrit du PLU révisé.**	

				 *Superposition de la zone de submersion issue de l'Atlas des Zones Inondables (fond bleu) et de la zone sensible au passage et à l'accumulation des eaux pluviales (tirets bleus) au Sud de la commune (et secteur Np)*	
Risques industriels				Les risques industriels ont été caractérisés en phase diagnostic. Sur la commune de Sablonceaux, les risques industriels sont faibles. Les plus notables correspondent à la présence d'ICPE sur le territoire, mais aucune n'est soumise au régime d'autorisation et aucune n'est SEVESO. Elles se situent toutes au sud de la commune (Gâte Bien, Chagnechet, Brandes du Four, Coupe-Gorge, Bellevue). **Les ICPE correspondant aux anciennes carrières et aux carrières encore en activité sont respectivement zonées par les secteurs Nc et Nca. Les règles associées établissent une inconstructibilité totale. Les anciennes carrières sont destinées à la renaturation.**	
Nuisances				La zone N et ses secteurs appliquent un principe général d'inconstructibilité. Elle n'est pas susceptible d'augmenter les sources de nuisance.	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				En-dehors des bourgs et principaux villages, la commune relève de l'assainissement individuel. C'est le cas des habitations en zone N. **Les règles de la zone N interdisent les nouvelles constructions à usage d'habitation. Elles ne créent donc pas de nouveau besoin de raccordement à un système d'assainissement collectif.**	-
Gestion des eaux pluviales				La gestion des eaux pluviales au sein de la zone N (y compris ses secteurs et STECAL) est encadrée par : - Les dispositions générales du règlement écrit (rédigées en concertation avec la CARA, qui dispose d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales approuvé et opposable aux tiers depuis le 8 février 2023) - Les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du CU : . Les axes de ruissellement (dispositions appliquées via une OAP thématique) . Les cours d'eau protégés . Les fossés protégés . Les secteurs sensibles au passage et à l'accumulation des eaux pluviales - L'OAP thématique n°5 « corridors écologiques », volet 5.2 : valoriser le rôle des cours d'eau dans la gestion des eaux pluviales, préservation des axes de ruissellement, adopter une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en cohérence avec le schéma directeur de la CARA...	Axes de ruissellement à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Cours d'eau protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

				Par ailleurs, l'emplacement réservé n°7, situé à Toulon, est destiné à l'aménagement d'une mare naturelle connectée par un fossé dans une dépression en fond de vallon. Le fossé associé est protégé au titre de l'article L151-23 du CU, ainsi que le réseau de haies qui l'accompagne. L'ensemble est situé sur un axe de ruissellement identifié dans le schéma directeur de la CARA et dans une trame d'accumulation et de passage des eaux pluviales couvrant l'ensemble du vallon sec.  **Incidence positive de la révision du PLU : Renforcement des dispositions à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales, identification de zones de vigilance sur lesquelles maintenir le libre écoulement des eaux, préservation et valorisation des secteurs stratégiques…**	Fossés protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme OAP thématique n°5 Emplacement réservé n°7 (Toulon)
Ressource en eau potable				Aucun périmètre de protection de captage ne se situe sur la commune de Sablonceaux. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées décrites ci-dessus visent à limiter les risques de pollution de la ressource en eau. **Le PLU révisé a une incidence négligeable sur la ressource en eau potable.**	-
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LA QUALITE DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				Non concerné. La zone N applique un principe général d'inconstructibilité.	-
Développement des mobilités douces				La zone A n'aura pas d'effet significatif sur les besoins en mobilité (constructions nouvelles à usage d'habitation interdites).	-
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				**Les parcs photovoltaïques** sont autorisés en secteurs Nc et Nca, sous condition d'intégration au site (interdits en N, Np et le STECAL Na de l'Abbaye). **Les installations agrivoltaïques** sont autorisées en zone N et au sein des secteurs Nc et Nca, si elles sont compatibles avec l'activité agricole, sous condition d'intégration au site et dans le respect du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme (interdites dans le secteur Np et le STECAL Na de l'Abbaye).	OAP thématique n°4

				Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur toutes nouvelles constructions en zone N sous condition de justifier d'une bonne insertion paysagère (pour rappel, les constructions sont interdites dans les secteurs Np, Nc et Nca). **Le grand éolien** est interdit sur toute la commune, en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET dans son DOO, (objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh). **Les éoliennes domestiques** sont autorisées en-dehors des faisceaux de vues et perspectives sur l'Abbaye. Par ailleurs, les futurs projets en zone N devront appliquer **l'OAP thématique n°4 « conception bioclimatique des constructions ».** **La zone N est favorable au développement des énergies renouvelable. Toute installation devra respecter des conditions d'intégration paysagère.**	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTE					
Besoin en logements				La zone N n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Elle n'autorise qu'une évolution limitée des habitations existantes.	-
Emplois				Le STECAL Na est destiné à permettre les aménagements dans le cadre de l'exploitation touristique et culturelle du site de l'Abbaye. **Il a une incidence positive sur l'activité touristique.**	-
Proximité des commerces, services, équipements				La zone N n'a pas vocation à développer les commerces et services de proximité. Cette démarche est développée dans le chapitre relatif aux zones « U » et « AU ».	-
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement écrit visent : - une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées, lorsqu'ils existent, ou à défaut la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel qui sera suivi par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) - à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics - le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques	-

Conclusions sur les incidences résiduelles en zones « N »

La zone N a des incidences résiduelles positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- Les milieux naturels sont protégés proportionnellement à leur niveau d'enjeu :
  - > Une zone N pour protéger les espaces boisés, ainsi que les secteurs aux abords de Toulon / Chez Chailloux / Coupe-Gorge, supports d'une trame verte, à proximité directe de sites d'anciennes carrières et stockages de déchets inertes (poussières, pollutions potentielles), dans des zones de ruissellement d'eaux pluviales, etc. Au Sud de Sablonceaux, la zone N et ses secteurs Nc/Nca s'articulent étroitement avec le zonage UB/UBp qui visent à maîtriser le développement de l'urbanisation sur ces quartiers (aujourd'hui 25% des habitants de la commune vivent sur Toulon) au profit d'une dynamisation du centre-bourg de Saint-André (au sein duquel 15% des habitants de la commune résident aujourd'hui).
  - > Un secteur Np pour protéger les milieux naturels les plus sensibles : cours d'eau (le Mérard et La Course de Sablonceaux), zones humides, prairies hygrophiles… en lien avec le site Natura 2000 du marais de la Seudre, limitrophe à la commune de Sablonceaux.

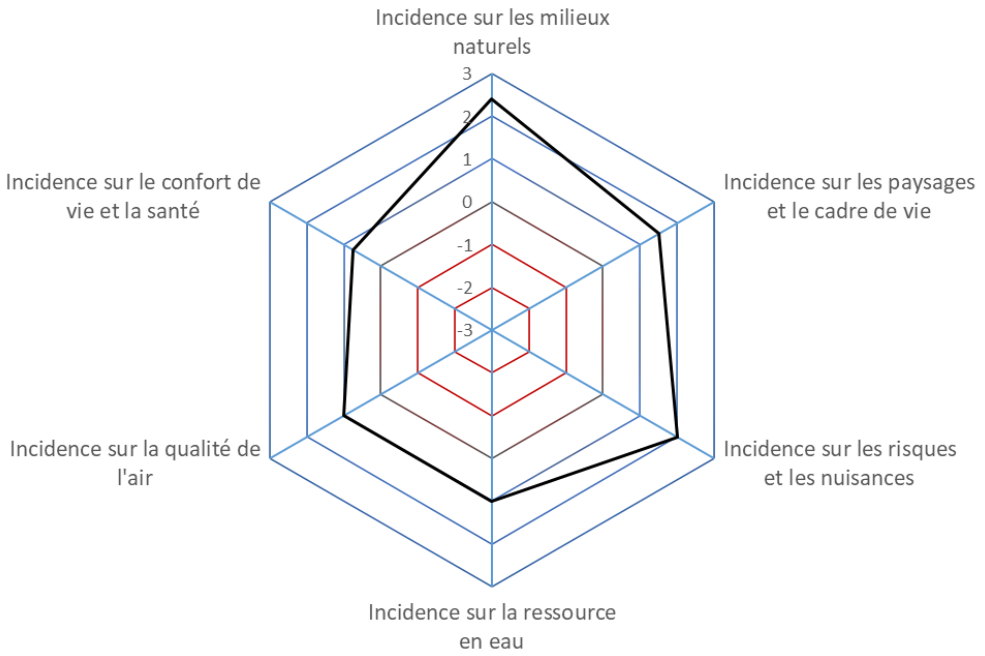
- La révision du PLU reprend et complète les protections de la trame boisée existantes dans le PLU en vigueur : actualisation des Espaces Boisés Classés (sans modification significative de leur superficie), complément et protection des haies identifiées au titre de l'article L151-23.

- Les règles de la zone N et de ses secteurs Nc/Nca/Np sont confortées par l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques ».

-
- Toutes les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Seudre sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU.
-
- Le secteur Np couvre les zones à risque d'inondation. Son principe d'inconstructibilité est renforcé par les protections au titre de l'article L151-23 du CU et les orientations de l'OAP n°5. Ces outils ont été élaborés en s'appuyant sur les éléments du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération, sur la connaissance du territoire des élus et sur le travail d'analyse des bureaux d'études.
-
- Les secteurs Nc et Nca établissent une inconstructibilité sur les zones de carrière, en activité ou abandonnées. Ces secteurs, à la différence du secteur Np, autorisent les projets de développement d'énergie renouvelable, afin de revaloriser ces espaces qui n'ont plus de valeur agricole ni naturelle.

Ces mesures résultent en un renforcement de la protection des milieux naturels et des paysages. La zone N et ses secteurs confortent et anticipent la prise en compte des risques (gestion des eaux pluviales, pollution/nuisances liées aux zones de carrière à proximité de l'habitat). Ils assurent ainsi une protection de la ressource en eau et de la qualité de l'air.

Le STECAL Na, créé spécifiquement pour le site de l'Abbaye, permet le développement encadré des activités touristiques et culturelles associées.



IV.5. INCIDENCES DU PLU REVISE SUR LE RESEAU NATURA 2000

Pour rappel, aucun site Natura 2000 n'est situé sur la commune de Sablonceaux. Néanmoins, le site Natura 2000 (ZSC et ZPS) du Marais de la Seudre se situe en limite communale. Dès lors, une attention particulière a été portée au réseau hydrographique (le Mérard et la Course de Sablonceaux sont tous deux des affluents de la Seudre) et aux continuités écologiques, en particulier en lien avec les milieux humides.

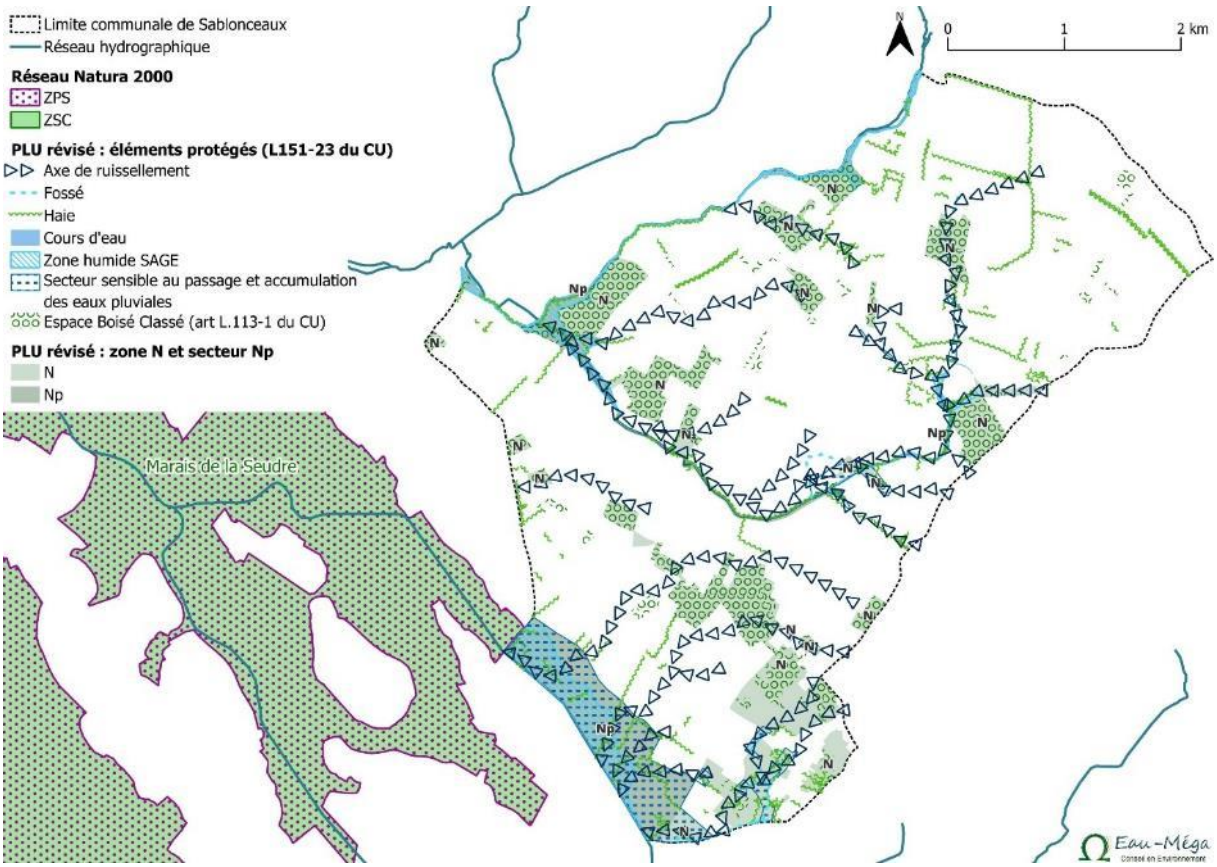
En lien direct avec le site Natura 2000 du Marais de la Seudre, **la partie Sud de la commune** (Mottes des Sommiers, Gâte Bien) est classée en secteur Np (inconstructibilité stricte) et identifiée comme zone inondable (trame identifiant le passage et l'accumulation d'eaux pluviales). Le SAGE y répertorie des zones humides qui sont protégées dans le PLU.
S'agissant du réseau hydrographique, **le Mérard et la Course de Sablonceaux** sont tous deux protégés par une trame spécifique « cours d'eau » au titre de l'article L151-23 du CU. Ils sont également protégés par un zonage en Np.

Cette partie au Sud de la commune et les deux cours d'eau sont en lien direct avec le site Natura 2000 limitrophe à Sablonceaux. Comme susmentionné, ces secteurs sont strictement protégés dans le PLU.
Par ailleurs, **les ruissellements** alimentant ces secteurs ont été identifiés dans le cadre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA). Ces axes de ruissellement ont été reportés sur le plan de zonage du PLU révisé. Ils ont été légèrement ajustés et assortis d'orientations via l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques ».
A cela s'ajoutent une protection au titre de l'article L151-23 du CU des éléments suivants :

- Une trame identifiant les secteurs sensibles au passage et à l'accumulation des eaux pluviales : fonds de vallon, dépression, secteurs de problématiques pluviales…
- Les fossés à protéger en raison de leur rôle majeur dans la gestion des eaux pluviales
- Les zones humides répertoriées dans le SAGE
- Les cours d'eau

Le PLU révisé prévoit également un emplacement réservé (ER n°7 à Toulon) destiné à l'aménagement d'une mare naturelle connectée par un fossé dans une dépression en fond de vallon.

L'ensemble de ces outils mis en place dans le PLU permettent **une protection le plus en amont possible des secteurs connectés directement ou indirectement, par un lien hydraulique ou écologique, au site Natura 2000 de la Seudre**.
Outre la trame bleue et la gestion des eaux pluviales, le PLU révisé reprend, actualise et complète les outils de protection de **la trame verte** en vigueur : protection des boisements au titre des EBC, protection des haies au titre de l'article L151-23 du CU, ainsi que des orientations favorables aux continuités écologiques de la trame verte au sein de l'OAP thématique n°5.
Ainsi, le PLU révisé n'est pas susceptible d'occasionner des incidences sur le réseau Natura 2000.



TOME VII. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »

D'après l'article précédemment cité, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du même code, à savoir :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- Les plans de mobilité,
- Les SMVM,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les chartes des parcs naturels régionaux (sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET),
- Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux,
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans,
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
- Les schémas régionaux des carrières,
- Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime,
- Le schéma régional de cohérence écologique,
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement,
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **prendre en compte** les documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le SCoT CARA a été approuvé le 18/12/2024. À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU doit être compatible avec le SCoT, le PLH et le PCAET. De plus, le PLH 2025/2030 a été arrêté ultérieurement au SCoT, le 25/03/2025.

La compatibilité avec ces documents de portée supérieure au PLU est présentée en suivant.

I. COMPATIBILITE AVEC LE SCOT CARA APPROUVE LE 18/12/2024

Le rapport de compatibilité du PLU avec le DOO du SCOT

Le DOO du SCoT de la CARA est organisé en trois parties :

- 1ère partie : « les grands équilibres territoriaux et l'organisation spatiale du territoire de la CARA» ;
- 2ème partie : « les orientations des politiques publiques d'aménagement » ;
- 3ème partie : « les orientations d'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral».

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
1ère partie : « les grands équilibres territoriaux et l'organisation spatiale du territoire de la CARA»	
1. Organiser les grands équilibres du territoire de la CARA en s'appuyant sur ses trames structurantes, urbaines et naturelles	
1.1. Affirmer l'armature urbaine de la CARA comme support de développement, tout en renforçant les complémentarités et solidarités territoriales	Maîtrise de la densification et des extensions pour l'habitat, l'économie, les équipements Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Respect des objectifs chiffrés du SCOT (et du projet PLH 2025/2030)
1.2. Maîtriser la croissance démographique en cohérence avec l'armature urbaine et en adéquation avec les enjeux environnementaux et naturels	Maîtrise de la densification et des extensions pour l'habitat, l'économie, les équipements Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Confortement de l'habitat, équipements et commerces dans le bourg principal « st André », centralité de la commune Respect des objectifs chiffrés du SCOT (et du projet PLH 2025/2030) Le SCOT demande que le PLU soit bien compatible avec le SAGE : zones humides <1 ha. Le PLU reporte et protège toutes les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE et validées par la Commission Locale de l'Eau (CLE). La règle associée est compatible avec les dispositions du SAGE Seudre. De plus, les zones à urbaniser du PLU révisé se situent hors des prélocalisations de zones humides réalisées par la DREAL et hors des zones humides inventoriées et effectives du SAGE Seudre. Les investigations zones humides réalisées dans le cadre de la révision du PLU n'ont conduit à aucune détection de zone humide.
1.3. S'appuyer sur une armature naturelle pour préserver les territoires d'exception et les liaisons naturelles	Renforcement des protections des éléments de TVB au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU et l 113 (EBC) Trame verte : - Boisements - Haies - Parcs et jardins, espaces verts de fonds de jardins et "de devant" - Alignements d'arbres Trame bleue : - Les zones humides - Les cours d'eau - Les fossés - Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales - Les axes de ruissellement

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
	Elargissement des zonages N et A Création d'un secteur Ap « paysager », protégé aux abords de l'Abbaye Création d'un secteur Np sur les ruisseaux et marais Les chemins de randonnée et découverte sont identifiés et préservés (art L151-19 du CU).
2. Les conditions générales d'un développement urbain maîtrisé adapté aux enjeux environnementaux et paysagers	
2.1. S'inscrire dans une démarche de sobriété foncière, réduisant le rythme de la consommation et de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Elargissement des zonages N et A Confortement de l'habitat dans le bourg principal « st André », centralité de la commune Respect des objectifs chiffrés du SCOT (et du projet PLH 2025/2030)
2.2. Création d'un observatoire et base d'une stratégie foncière et immobilière	Suivi SCOT Premiers travaux de suivi pris en compte et co-construits dans le cadre de la révision (2025) Pour mémoire la commune a réalisé un lotissement derrière la mairie sur un terrain communal et a acquis des terrains sur plusieurs années dans le bourg rue des Genêts pour y accueillir logements, commerces, parking « vert »
2.3. Concilier le développement urbain avec la préservation des ressources et des espaces naturels	Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Elargissement des zonages N et A Renforcement des protections des éléments de TVB au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU et l 113 (EBC) Règlement adapté sur : - Les interfaces agricoles - les clôtures - les éléments de TVB
2.3.1. Placer la qualité des paysages au coeur du projet de développement	Renforcement des protections des éléments de TVB au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU et l 113 (EBC) - Boisements - Haies - Parcs et jardins, espaces verts de fonds de jardins et "de devant" - Alignements d'arbres Identification et préservation des éléments de patrimoine bâti intéressant (immeubles, murs, petit patrimoine) Règlement sur le bâti adapté à l'environnement rural et aux qualités de bâti traditionnel.

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
2.3.2. Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et à l'évolution du trait de côte	Prise en compte du risque inondation : - Débordements de ruisseaux et fossés - zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales - axes de ruissellement *(pas de risque littoral direct, zone de marais sud-ouest commune)*
2.3.3. Rester en accord avec les ressources locales	PLU révisé construit autour d'un projet soutenable, - qui préserve les activités agricoles - qui maîtrise et encadre strictement les sites de carrières, anciennes carrières, dépôts de déchets inertes - qui interdit les nouvelles activités d'extraction de carrière (déjà présentes sur Ste Gemme, St Sornin)
2.3.4. Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement des eaux usées	Prise en compte des réseaux et capacités de la step et du lagunage Prise en compte de l'extension/mises aux normes de la step (ER bourg st André) Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU »
2.3.5. Engager une véritable stratégie de gestion des eaux de ruissellement et de REUT	Renforcement des protections des éléments de TB au titre de l'article L151-23 du CU (règlement et OAP « gestion de l'eau ») - Les zones humides - Les cours d'eau - Les fossés - Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales - Les axes de ruissellement Réduction de la constructibilité sur les secteurs les plus sensibles
2.3.6. Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue	- Pas de périmètre de protection de captage sur la commune de Sablonceaux - Le règlement écrit du PLU révisé permet la réalisation d'équipements nécessaires à l'alimentation en eau potable (équipements d'intérêt collectif) - Le zonage constructible du PLU révisé repose sur l'analyse des hypothèses démographiques et des besoins en logement (chiffrés et détaillés dans les chapitres I.1 et I.2 du tome IV) - A travers le règlement et les OAP, le PLU révisé encadre strictement la gestion des eaux pluviales en préservant des zones de rétention et d'infiltration des eaux vers les nappes (préservation des zones humides, des axes de ruissellements, des zones de rétention/fonds de vallon, maintien du libre écoulement de l'eau, préservation d'espaces verts en enveloppes urbaines, gestion des eaux pluviales à la parcelle…)
2ème partie : « les orientations des politiques publiques d'aménagement »	
3. Encourager une politique durable pour l'énergie et l'aménagement	
3.1. Favoriser la production locale d'énergie renouvelable dans leur diversité 3.1.1. Structurer la filière bois 3.1.2. Encourager l'énergie solaire 3.1.3. Développer la méthanisation 3.1.4. Encourager les énergies renouvelables pour produire localement de l'énergie 3.1.5. Associer les différents systèmes d'énergie et les mutualiser	Le PLU n'interdit la production et le développement de ces énergies. Il encadre leur mise en place sur le bâti (OAP thématique dédiée). Il autorise les énergies solaires et renouvelables en encadrant leur mise en œuvre et leur installation sur les éléments bâtis identifiés comme patrimoine protégé (Art L151-19 du CU) Il encadre les dispositifs sur terres et constructions agricoles

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
	Il privilégie les installations sur friches (notamment anciennes carrières).
3.2. Travailler sur la sobriété énergétique	Le PLU encadre la mise en place des dispositifs d'économie d'énergies sur le bâti (OAP thématique dédiée). La réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » vise la réduction de l'étalement urbain, maîtrise l'arrivée de nouveaux habitants et fait les déplacements motorisés. Les 3 quartiers résidentiels principaux : bourg St André, Toulon, le Pont sont desservis par le transport scolaire.
3.3. Concevoir des aménagements et des constructions plus durables	///
4.Construire autrement	
4.1. Veiller à l'attractivité des centres-bourgs/villes 4.1.1. Faire interagir les différentes fonctions	Confortement de l'habitat, équipements et commerces dans le bourg principal « St André », centralité de la commune. Les projets d'équipements sont tous programmés dans le bourg principal de St André : salle polyvalente, déplacement de la mairie, parking école, halte-garderie.
4.1.2. Rester ou devenir des lieux de vies agréables 4.1.3. Urbaniser de façon prioritaire dans les centralités 4.1.4. Renforcer et valoriser la nature en ville	Concentration des équipements et services dans le bourg principal, lieu d'animation de la commune. Le PLU identifie préserve les principaux espaces verts, alignements, beaux arbres. Dans le village du Pont, zonage protégé Np de part et d'autre du fossé/ruisseau et protection de la coulée verte constituée par les mottes et jardins. La suppression de zones constructibles le long des axes de traverses et entrées de burg sont supprimées, pour stopper l'étalement urbain. Les chemins de randonnée et découverte sont identifiés et préservés (art L151-19 du CU).
4.1.5. Développer les mobilités douces dans les centralités	Les 2 OAP sectorielles du bourg de St André intègrent des cheminements/parcours doux entre quartiers résidentiels et équipements et cœur de bourg
4.2. Avoir une cohérence entre urbanisation et gestion de la mobilité	
4.3. Optimiser les espaces déjà urbanisés et maîtriser le phénomène d'extension urbaine	
4.3.1. Optimiser les espaces déjà urbanisés	Maîtrise de la densification et des extensions pour l'habitat, l'économie, les équipements Deux secteurs résidentiels sur des friches : friche agricole rue de Coulimbre, friches rue des Genêts. Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Respect des objectifs chiffrés du SCOT (et du projet PLH 2025/2030)

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
4.3.2. Densifier les opérations d'aménagement	OAP des zones AU1 et AU2 établies pour garantir une densité renforcée. AU1 : 8 logements surface totale 8360 m² : densité 10 logts / ha surface corrigée (33 % en interface agricole non bâtie plus espaces verts central : soit 5500 m² : densité 14 logts/ha AU2 : 18 logements Surface totale 1,08 ha : densité : 17 logts/ha
4.3.3. Oeuvrer pour la qualité des espaces urbanisés	Règlement et OAP adaptés
4.3.4. Promouvoir des formes urbaines innovantes	Dans le respect : - des principes d'intégration aux paysages bâtis , agricoles et naturels environnants - avec un vigilance renforcée aux abords de l'abbaye et sur les entrées et traverses de bourg et villages
4.3.5. Concevoir des espaces publics partagés de qualité	Pas de dispositions réglementaire ou d'OAP dédiée
5. Proposer une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants et du territoire	
5.1. Se doter d'équipements structurants **5.2.** Développer l'offre en formations **5.3.** Adapter les services de santé aux besoins du territoire **5.4.** Veiller à une répartition équilibrée des équipements techniques et de proximité **5.5.** Assurer une couverture très haut débit	Le PLU prend en compte les projets programmés bourg St André : - déplacement de la Mairie (dans un bâtiment pré existant) - aménagement d'une halte-garderie (dans un dans un bâtiment pré existant) - aménagement d'une salle polyvalente - aménagement de parkings sud rue des écoles et rue des Genêts - extension-mise aux normes de la STEP
6. Améliorer la desserte du territoire et promouvoir le développement d'une mobilité durable **6.1.** Améliorer la desserte du territoire **6.2.** Promouvoir le développement d'une mobilité durable	A mesure du renforcement du réseau TC CARA
7. Pérenniser les activités agricoles et aquacoles **7.1.** Préserver le foncier agricole comme outil de production 7.1.1. Maintenir des îlots de production agricole 7.1.2. Limiter le mitage 7.1.3. Définir des continuités agricoles	Maîtrise de la densification et des extensions pour l'habitat, l'économie, les équipements Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Elargissement des zonages N et A Création d'un secteur Ap « paysager », protégé aux abords de l'Abbaye
7.2. Pérenniser, valoriser et diversifier les exploitations agricoles et aquacoles	///
7.3. Concilier agriculture et urbanisation par la création de zones tampon	Règlement et OAP adaptés et dédiés à la préservation et à la gestion des interfaces agricoles (dans les zones U et AU)
7.4. Intégrer la filière énergie dans les activités agricoles et aquacoles	Le PLU n'interdit la production et le développement de ces énergies. Il encadre les dispositifs sur terres et constructions agricoles

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
7.5. Conforter les activités de production aquacole et salicole dans les marais	*Sans objet*
8. Organiser l'activité économique et commerciale sur le territoire **8.1.** Favoriser le maillage du développement économique dans le cadre d'une sobriété foncière 8.1.1. Conforter les zones d'activités stratégiques dans le cadre d'un maillage équilibré du territoire 8.1.2. Engager une stratégie de densification, optimisation des zones d'activité actuelles et futures 8.1.3. Intégrer au sein des projets de renouvellement urbain en centralité la capacité d'accueil d'immobilier d'entreprise (bureau)	Pas d'extension de la ZAE de Gâte Bien
8.2. Accompagner la montée en qualité des zones d'activités	Règlement zone Ux adapté aux objectifs SCOT et CARA
8.3. Organiser et améliorer la qualité des aménagements commerciaux 8.3.1. Préserver et conforter les commerces de proximité en centralité 8.3.2. Maîtriser le développement commercial en périphérie 8.3.3. Améliorer la lisibilité de l'activité commerciale en zone et engager une démarche de montée en qualité	Commerces autorisés et favorisés en Uaa bourg St André Extension maîtrisée de l'existant en villages UAb
8.4. Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT **8.4.1. Préserver le commerce de proximité** **8.4.2. Accompagner l'évolution des nouvelles formes de commerce en lien avec la logistique urbaine** **8.4.3. Localisation des centralités et des Sites d'Implantation Périphériques et conditions d'aménagement**	Respect du DAAC Commerces autorisés et favorisés en Uaa bourg St André Extension maîtrisée de l'existant en villages UAb
8.5. Création d'un observatoire **8.6. Poursuivre l'accompagnement du parcours entrepreneurial : UP ! le CARRÉ des ENTREPRENEURS®**	///
9. Définir une stratégie touristique durable **9.1.** Déterminer un projet touristique **9.2.** Valoriser la richesse des paysages à travers une diversification du tourisme **9.3.** Permettre l'évolution des stations littorales **9.4.** Accueillir les bateaux de croisières fluviales et de passagers dans le port de Royan	Stecal Na sur le site de l'Abbaye Cheminements protégés Protection de la trame verte et bleue (art L 151-19 et L 151-23 du CU° Protection du patrimoine bâti Stecal At pour hébergement touristique et loisirs (Cormier) *Sans objet* *Sans objet*

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
10. Conforter les activités et les équipements portuaires	*Sans objet*
11. Développer et promouvoir les activités de loisirs et de pleine nature **11.1.** Affirmer la place du nautisme sur le territoire **11.2.** Assurer une offre de loisirs et sportives de qualité et respectueuse de l'environnement naturel **11.3.** Concilier les activités littorales et la préservation de l'environnement	 *Sans objet* Les chemins de randonnée et découverte sont identifiés et préservés (art L151-19 du CU). Les centres équestres sont pris en compte Un STECAL Na « Abbaye » est créé pour mettre en œuvre le projet de site d'interprétation Un STECAL At est créé pour hébergement touristiques (chambres dans le domaine bâti) et activités légères de loisirs (privé) *Sans objet*
3ème partie : « les orientations d'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral	
12. L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants **13. La bande littorale de cent mètres** **14. Les espaces proches du rivage** **15. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral** **16. Les coupures d'urbanisation** **17. Les campings** **18. Les espaces boisés significatifs**	 ///

II. COMPATIBILITE AVEC LE PCAET DE LA CARA APPROUVÉ LE 19/10/2023

Le programme d'actions du plan climat-air-énergie territorial de la CARA est divisé en 6 grandes orientations :

1) Réduire la dépendance énergétique du secteur résidentiel
2) Réduire les émissions liées aux déplacements
3) Accompagner les activités économiques
4) Développer les énergies renouvelables sur le territoire
5) Anticiper et s'adapter aux risques liés au changement climatique
6) Mobiliser les acteurs

ACTIONS DU PCAET	COMPATIBILITE DU PLU
Orientation 1 Réduire la dépendance énergétique du secteur résidentiel	
Enjeu A Rénover le parc de l'habitat (logement < 1975) pour réduire les consommations et maîtriser le poids de la facture énergétique dans le budget des ménages	
Action A-1 Poursuite de l'accompagnement technique et financier pour la rénovation de l'habitat privé (pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs)	Conformément au PLH, la production de logements permise par le PLU doit intégrer une part de réhabilitation/reconquête de logements vacants. Le PLU permet la production en neuf ou en mutation/réhabilitation de 24 logements sur la période 2025/2030.
Action A-2 Mise en place d'une filière sur les écomatériaux - écotechniques de construction (de la production à la formation des professionnels)	Non concerné
Enjeu B Lutter contre la précarité énergétique et le logement indigne	

Action B-1 Accompagnement des ménages en situation de fragilité	Non concerné
Enjeu C Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir les aménagements durables	
Action C-1 Limiter l'étalement urbain en travaillant les formes urbaines	La révision du PLU supprime 8,7 ha de zones AU/AUL, constructibles, et les reclasse en A et Ap. Les emprises et implantations des constructions nouvelles sont encadrées par le règlement écrit. Les OAP thématiques n°1 (implantation du bâti dans les quartiers neufs) et n°2 (économie parcellaire et évolutivité) précisent les orientations à respecter pour optimiser la consommation d'espaces et limiter l'étalement urbain.
Action C-2 Développement d'un aménagement durable	L'OAP thématique n°4 (conception bioclimatique des constructions) expose les orientations permettant d'optimiser les constructions et de réduire les émissions et consommations d'énergie
Action C-3 Conforter un aménagement économique contribuant à la transition énergétique	
Orientation 2 Réduire les émissions liées aux déplacements	
Enjeu D Développer les transports alternatifs à la voiture individuelle en offrant intermodalité et autres alternatives	
Action D-1 Accompagnement pour changer les habitudes de déplacement	La révision du PLU vise à dynamiser le bourg de Saint-André en y localisant les futurs logements, commerces et équipements. Cette proximité réduit les besoins en déplacements. Par ailleurs, les zones à urbaniser comprennent l'aménagement de liaisons douces en lien avec la desserte existante du bourg et les cheminements et parcours de découverte qui maillent le territoire communal. Ces cheminements sont protégés par le règlement du PLU.
Action D-2 Développement d'une offre globale de mobilités douces	
Enjeu E Utiliser les carburants alternatifs au pétrole	
Action E-1 Déploiement d'infrastructures pour véhicules à carburants alternatifs (électriques, hydrogène...)	Non concerné
Orientation 3 Accompagner les activités économiques	
Enjeu F Atteindre la performance énergétique du parc tertiaire et amplifier la mutation du patrimoine public	
Action F-1 Performance énergétique des bâtiments tertiaires et sur les principes d'utilisation de l'énergie (lumière, enseignes lumineuses, chauffage, portes ouvertes…)	Non concerné
Action F-2 Aménagement durable des zones d'activités	
Action F-3 Exemplarité du patrimoine public	
Enjeu G Garantir une commande publique responsable	
Action G-1 Intégration du développement durable dans les marchés publics de la CARA et des communes	Non concerné
Enjeu H Favoriser une consommation et une production responsables en matière d'alimentation	
Action H-1 Déploiement d'un "Projet Alimentaire Territorial (PAT)" : labellisation et mise en place de la gouvernance associée	Non concerné
Action H-2 Circuits courts de proximité : accompagner les producteurs pour développer l'offre en produits locaux	
Action H-3 Circuits courts de proximité : booster la demande en produits locaux	
Action H-4 Accompagner la mutation des activités agricoles vers des productions et pratiques adaptées aux enjeux du changement climatique	
Enjeu I Engager le territoire dans une démarche de réduction des déchets	
Action I-1 Développement d'une démarche de réduction des déchets à la source	Non concerné
Orientation 4 Développer les énergies renouvelables sur le territoire	
Enjeu J Augmenter la production des énergies locales renouvelables, garantissant un mix énergétique équilibré dans le cadre d'une économie locale	

Action J-1 Exploitation du potentiel solaire (sur les toitures de maisons individuelles, ombrières sur les parkings, etc…)	Les panneaux solaires sur toitures sont autorisés dans toutes les zones à condition de justifier d'une bonne insertion paysagère. Le grand éolien est interdit sur toute la commune, en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET dans son DOO, (objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh). Les éoliennes domestiques sont autorisées en-dehors des faisceaux de vues et perspectives de l'Abbaye. Les parcs photovoltaïques sont autorisés en zone A et dans les secteurs Nc et Nca, sous condition d'intégration paysagère. Les installations agrivoltaïques sont autorisées en zones A, N et au sein des secteurs Nc et Nca, si elles sont compatibles avec l'activité agricole, sous condition d'intégration au site et dans le respect du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme.
Action J-2 Exploitation du potentiel de ressources bois et structuration d'une filière locale	
Action J-3 Amélioration de la connaissance, et exploitation des potentiels décelés, sur les filières géothermie, méthanisation, bois et énergies marines (hydroliennes)	
Enjeu K Encourager l'appropriation et l'acceptabilité citoyenne	
Action K-1 Valorisation des initiatives existantes	Non concerné
Action K-2 Déploiement de nouveaux modèles économiques et de gouvernance des projets de production d'EnR	
Orientation 5 Anticiper et s'adapter aux risques liés au changement climatique	
Enjeu L Anticiper les effets du changement climatique	
Action L-1 Amélioration de la connaissance des impacts locaux et lutter contre les conséquences du changement climatique	La révision du PLU comprend une phase diagnostic avec caractérisation des enjeux relatifs aux milieux naturels, caractérisation des risques, enjeux climatiques… Ce diagnostic a été traduit sous forme d'orientations dans le PADD, puis en dispositions réglementaires dans les pièces écrites et graphiques. Parmi celles-ci : - Préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue (boisements, haies, cours d'eau…) - Prise en compte et anticipation des risques, en particulier d'inondation - Gestion des eaux pluviales à la parcelle, préservation des zones humides, rechargement des nappes - Protection d'espaces verts dans les bourgs et des franges urbaines en interface agricole - Dynamisation du bourg Saint-André et réduction des déplacements - Développement des mobilités douces - Conception bioclimatique des constructions - Développement des énergies renouvelables - Réduction significative des zones à urbaniser du PLU en vigueur et mise en place d'outils visant l'optimisation et l'économie d'espace - …
Enjeu M Préservation de la qualité de l'air	
Action M-1 Amélioration de la connaissance et de l'information en mettant en place des mesures de la qualité de l'air extérieur, et intérieur pour les bâtiments publics	Non concerné
Enjeu N Accroitre les capacités de séquestration de carbone du territoire	
Action N-1 Encourager la végétalisation	Le PLU comprend de nombreuses surfaces d'espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du CU, en zones urbaines et à urbaniser.

	Il met en place plusieurs dispositions pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle : dispositions générales du règlement écrit, OAP sectorielles, OAP thématique n°5… De plus, l'OAP thématique n°3 « franges urbaines / interfaces agricoles / essences végétales » comprend des orientations pour le maintien et la végétalisation des franges urbaines. Elle inclut une liste d'essences recommandées et à proscrire.
Orientation 6 Mobiliser les acteurs	
Enjeu O Mobiliser les forces du territoire via une gouvernance, animation, communication générale du PCAET	
Action O-1 Animation globale de territoire et de tous les porteurs de projets potentiels	Non concerné
Action O-2 Communication stratégique et opérationnelle afin d'informer et de sensibiliser	
Action O-3 Organiser la gouvernance et le suivi de la politique climat-air-énergie	

Le PLU révisé est compatible avec les actions du PCAET.

III. COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT – PLH 2025/2030 – APPROUVÉ LE 25/03/2025

Prise en compte de l'enjeu de reconquête de la vacance

La production de logements doit intégrer une part de réhabilitation/reconquête de logements vacants.

Proposition de répartition selon l'armature urbaine du SCOT :

Libellé géographique	AMBITION LOGEMENTS / COMMUNE	Objectifs de logements vacants	Objectifs de logements neufs à construire	Ratio Réhabilitation / Total logements
ARMATURE URBAINE CARA	4 476	450	**4026**	**10%**
1 - CENTRALITE	2071	0	2071	0%
2 - EQUILIBRE	897	224	673	25%
3 - PROXIMITE	1066	115	951	11%
4 - RURAL	442	111	332	25%

Sur les 442 logements à produire et à répartir sur l'ensemble des communes rurales, un objectif de reconquête et de valorisation de 111 logements actuellement vacants est inscrit au PLH.

Conclusion :
Sur 6 ans (2025 à 2030) :

- **Objectif de 442 logements à produire et à répartir sur les communes rurales de la CARA,**
  - **Dont 332 "neufs" : 55 par an sur les 16 communes rurales**
  - **Dont 111 par reconquête du parc vacant : 18 à 19/ an sur les 17 communes rurales**

Déclinaison par commune
La répartition des logements à produire est déclinée par commune.

Communes	Armature urbaine	Population 2020	LLS manquants en 2022 (CMS)	Objectifs CMS 2022-2025 retenus (25% LLS Manquants)	LLS à produire sur le PLH 2025 (1/3 du triennal 2022-2025)	LLS à produire sur le PLH 2026-2030 (même taux que CMS 25%)	TOTAL LLS à produire sur le PLH 2025-2030	Total des logements à produire sur le PLH 2025-2030	Total logemenbts à Produire si LLS < 80% Total production
Royan	1 - CENTRALITE	18 638	1 711	427	142	712	854	1 068	1 068
Saint Georges de Didonne	2 - CENTRALITE	5 246	666	166	55	277	332	415	415
Saint Palais sur Mer	3 - CENTRALITE	3 920	575	143	48	238	286	358	358
Vaux sur Mer	4 - CENTRALITE	3 990	428	107	36	178	214	268	268
Saujon	2 - EQUILIBRE	7 200	722	180	60	300	360	450	450
La Tremblade	2 - EQUILIBRE	4 326	485	121	40	202	242	303	303
Arvert	2 - EQUILIBRE	3 672	430	108	21	180	201	252	252
Cozes	2 - EQUILIBRE	2 144					81	150	280
Étaules	2 - EQUILIBRE	2 667						130	
Saint-Sulpice-de-Royan	3 - PROXIMITE	3 328	293			50	50	120	769
Meschers-sur-Gironde	3 - PROXIMITE	3 131	466			186	48	120	
Breuillet	3 - PROXIMITE	3 031	384			115	52	130	
Médis	3 - PROXIMITE	3 011	406			122	48	120	
Les Mathes	3 - PROXIMITE	2 178						60	
Mortagne-sur-Gironde	3 - PROXIMITE	922						54	
Saint-Augustin	3 - PROXIMITE	1 421						80	
Semussac	3 - PROXIMITE	2 429						85	
Arces	4 - RURAL	745						14	308
Barzan	4 - RURAL	459						14	
Boutenac-Touvent	4 - RURAL	229						18	
Brie-sous-Mortagne	4 - RURAL	246						8	
Chaillevette	4 - RURAL	1 628						36	
Le Chay	4 - RURAL	798						14	
Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet	4 - RURAL	592						18	
Corme-Écluse	4 - RURAL	1 177						25	
L'Éguille	4 - RURAL	887						25	
Épargnes	4 - RURAL	880						20	
Floirac	4 - RURAL	433						15	
Grézac	4 - RURAL	943						20	
Mornac-sur-Seudre	4 - RURAL	859						22	
Sablonceaux	4 - RURAL	1 396						24	
Saint-Romain-de-Benet	4 - RURAL	1 760						30	
Talmont-sur-Gironde	4 - RURAL	96						5	

Sur Sablonceaux le nombre de logements total à produire est estimé à 24 sur la période 2025/2030.

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du PLH : il permet bien la production en neuf ou en mutation/réhabilitation de 24 logements sur la période 2025/2030

TOME VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

I. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »
Autrement dit, une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement et d'habitat, doivent faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article**, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés** à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Ce chapitre a pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :
- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs ;
- Compréhensibles de tous.

II. LES INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
AXE 1 - Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie AXE 7 - Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale			
Linéaire de cheminements et parcours de découvert protégés	26 190 ml	Maintien ou augmentation (si création)	Prescription L151-19 du CU
Nombre d'éléments de petit patrimoine bâti protégé	9	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Linéaire de patrimoine bâti protégé	689 ml	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Surface de patrimoine bâti protégé	2,6 ha	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Nombre d'arbres isolés protégés	8	Maintien ou augmentation	Prescription L151-19 du CU
Linéaires d'alignements d'arbres protégés	2 296 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L151-19 du CU
Surface d'espaces verts protégés	7,7 ha	Maintien ou augmentation	Prescription L151-19 du CU
Nombre de nouvelles constructions dans le STECAL Na depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
AXE 2 - Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances			
Nombre de nouvelles constructions en zone N depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune, PC
Surface en Espaces Boisés Classés	204 ha	Maintien ou augmentation	EBC
Linéaire de haies protégées	36 986 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L151-23 du CU
Surface de zones humides protégées	72 ha	Maintien	Prescription L151-23 du CU
Linéaire de fossés protégés	2 968 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L151-23 du CU
Nombre de nouvelles constructions dans les zones sensibles au passage et à	-	Néant	Commune

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
l'accumulation des eaux pluviales protégée depuis l'approbation du PLU			
Nombre de sinistres liés à des inondations pluviales depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune
AXE 3 – Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux 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			
Nombre de logements créés au total depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone UAa depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone UAb depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone UB depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone UBp depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone AU1 (Les Genêts) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone AU2 (Coulimbre) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
AXE 5 – Soutenir le développement économique du territoire			
Nombre de constructions réalisé dans les secteurs d'activité (Ux, Uxa, Uxc) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation commerciale construites - sur l'ensemble de la commune (total) - dans le bourg de Saint-André depuis l'approbation du PLU	-	Développement des activités dans le bourg Saint-André	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation d'équipement construites dans le bourg de Saint-André depuis l'approbation du PLU - sur l'ensemble de la commune (total) - dans le bourg de Saint-André (zone Aue) depuis l'approbation du PLU	-	Développement des équipements dans le bourg Saint-André	Commune, PC
Surface de STECAL à vocation économique (Ax)	8 553 m²	Suivi d'évolution	Commune
Surface de STECAL à vocation d'hébergement touristique (At)	1,8 ha	Suivi d'évolution	Commune
AXE 6 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative			
Surface Agricole Utile	1 784 ha en 2020	Suivi d'évolution	Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	18 en 2025	Suivi d'évolution	Commune, Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de bâtiments ayant changé de destination depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de nouvelles constructions en zone A depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de projet d'agriphotovoltaïsme depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, Chambre d'Agriculture
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			
Linéaire de liaisons douces créé depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
Surface de parc photovoltaïque, ombrières, etc. créée depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune

TOME IX. RESUME NON TECHNIQUE

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I.1. La situation géographique et administrative



Source : Fond de plan OpenStreetMap.France

Localisée dans la frange continentale de la côte de Beauté, en marge des grandes champagnes agricoles et viticoles de la Saintonge, cette commune rurale appartient au bassin de vie de Saujon et à la sphère d'influence urbaine de Royan.

Elle est située à proximité de trois pôles départementaux : Rochefort (28km) et la Rochelle (60km) au nord, Saintes (22 km) à l'est et Royan (20 km) au sud-ouest.

La commune est desservie par :
La RN150 (axe Royan-Saintes) au sud.
La RD117 (axe nord-sud Saujon-Nancras)
La RD131 (axe est-ouest Le Gua-St Romain-de-Benet)

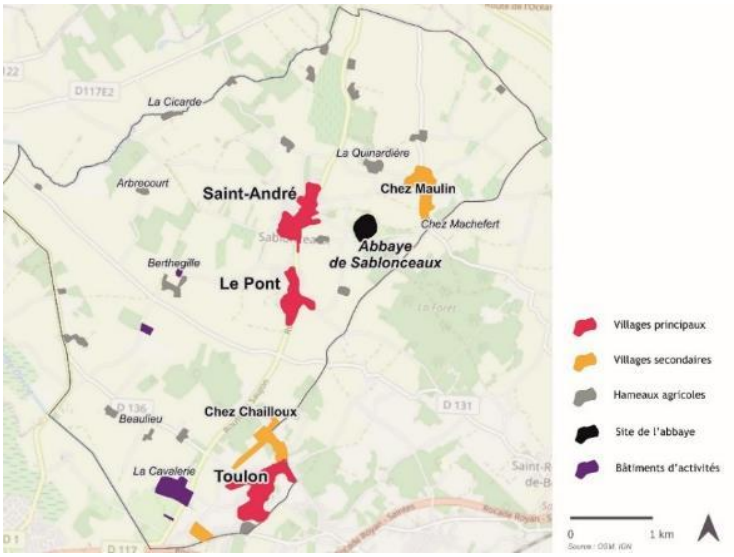
La commune est à l'interface entre la Communauté d'agglomération Royan Atlantique, de la communauté de commune du Bassin de Marennes, communauté de commune Cœur de Saintonge.

La commune est caractérisée par une organisation urbaine structurée autour de villages principaux, secondaires et hameaux agricoles.

Villages principaux :
- Saint-André,
- Le Pont,
- Toulon,

Villages secondaires :
- Chez Chailloux,
- Chez Maulin

Hameaux agricoles principaux :
- Berthegille
- Arbrecourt
- La Quinardière
- La Paillerie
- La Figerasse



La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), est créée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001. Sablonceaux rejoint la CARA le 1er janvier 2013. La CARA compte 34 communes membres, pour une population permanente en 2019 de 83 661 habitants.
Cet EPCI est particulièrement cohérent car il englobe les mêmes communes que le bassin de vie du Pays Royannais.

I.2. Les évolutions démographiques

La commune comptait **1413 habitants en 2022.**

Progression relativement **continue** depuis 1975 avec

- Une forte croissance moyenne annuelle entre 1975/1982 et 1982/1900 : 2,2, et 2,3 %/an
- Une stagnation de la population entre 1990 et 1999
- Une reprise de la croissance entre 1999 et 2006
- Un pic de croissance entre 2006 et 2011 : + 3,1 %/an, encore soutenu sur 2011/2016 : + 2%/an
- Un arrêt de la croissance sur la dernière période 2016/2022 : 0,01 %/an

Toutefois cette stabilité démographique constatée sur la période 2016/2022 doit être nuancée sur la période plus récente 2022/2025 si on prend en compte les éléments de connaissance de la commune et les estimations du recensement complémentaire de l'INSEE réalisé début 2025.

- Environ 700 résidences principales recensées en 2025 contre 630 en 2022

  La production de résidences principales suggère une reprise la croissance démographique depuis 2022/2023. La population de la commune est estimée mi 2025 à 1550 habitants, contre 1413 habitants en 2022 soit une augmentation de près de 140 habitants environ.

  Les statistiques INSEE sur la dernière période 2016 -2022 font apparaitre une stabilisation de population soit un taux de croissance nul (0,01 % par an), qui ne correspond pas à la dynamique démographique observée depuis ; en effet depuis 2022 le rythme de permis de construire pour des résidences principale et en particulier :
    - les 3 lotissements de la Vieille Forge (installation d'un quinzaine de ménages) derrière la mairie dans le bourg St André ont permis d'accueillir de nouveaux arrivants et ont participé au renouvellement d la population.
    - Lotissement de La Fontaine au Pont)
    - Lotissement des Brandes (Brandet)
    - Logements dispersés dans les villages et hameaux

  Ce regain de croissance démographique s'explique par l'arrivée de populations dans un parc de logements
    - neufs (lotissements Vieille Forge à l'arrière de la mairie, lotissement de la Fontaine, des Brandes, logements réalisés dans les villages et hameaux)
    - ou renouvelés (changements de destination, réhabilitation d'immeubles vacants ou sous-occupés).

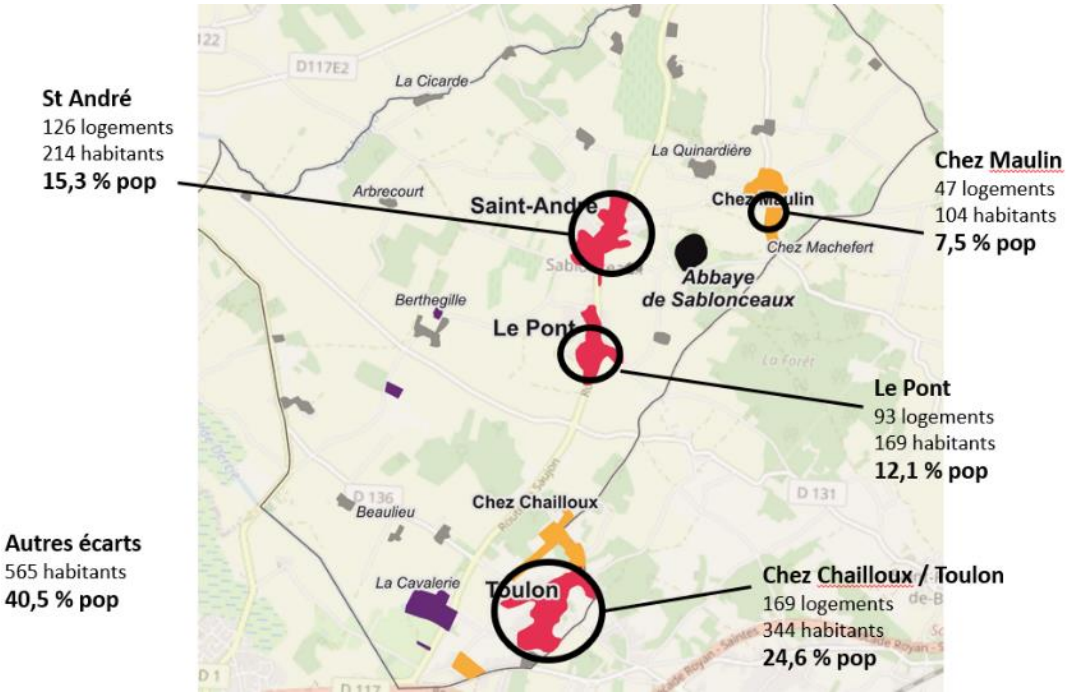
  La commune observe un rythme de permis et logements commencés de 5 à 7 logements/an

Sablonceaux, commune « dortoir » qui a perdu sa « centralité » ?

Les constats :
Un « report » progressif des populations au sud de la commune en limite de Saujon dans les villages et quartiers « sud » :

- **25 % des habitants sur Chailloux/Toulon**
- **40,5 % des habitants sur écarts et quartiers hors « bourg de St André » et « villages »**

On observe un déséquilibre dans la répartition des habitants sur la commune et notamment un poids démographique très fort concentré sur le secteur de Chailloux/Toulon, tourné vers Saujon (4 km du centre-ville).



	Évaluation nombre de logements	Évaluation population	Répartition population dans la commune en %
BOURG ST ANDRE	126	214	15,3
LE PONT	93	169	12,1
CHEZ CHAILLOUX / TOULON	169	344	24,6
CHEZ MAULIN	47	104	7,5

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
+368 habitants depuis 2000 **Population jeune : Part des -30 ans : 28,2% de la population communale en 2019 (contre 20,8% à l'échelle de la CARA).** **Taux de chômage relativement faible et stable.** **Une localisation géographique stratégique, à l'interface des bassins d'emplois de Saintes, Royan et Rochefort, favorable pour l'accueil de nouvelles populations.** **Les évolutions démographiques depuis 2000 montrent un intérêt et une véritable demande en logement sur la commune.** **Accueil de jeune ménage sur la commune notamment grâce aux récentes opérations de la Vieille Forge**	**Une population vieillissante avec des besoins spécifiques (logements, accessibilité, services…)** **Le risque de voir certains équipements fragilisés si on ne retient ou si on n'attire pas de jeunes ménages** **Un déséquilibre de poids de populations concentré essentiellement à Toulon**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

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

Favoriser le renouvellement des populations

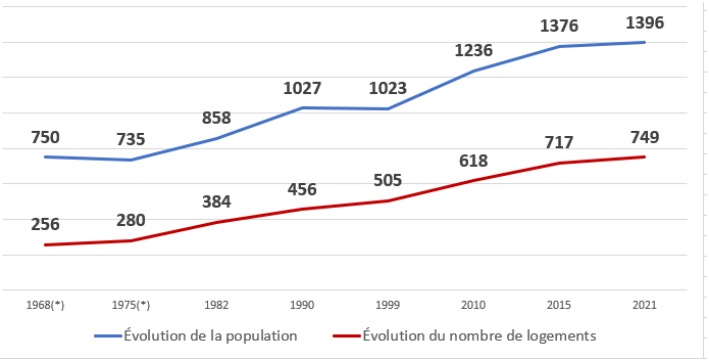
Accompagner les populations dans leur parcours résidentiel, par une diversité de l'habitat

I.3.L'habitat

- 760 logements en 2022 (Insee) dont :

- 630 résidences principales (83%)
- 63 logements occasionnels ou résidences secondaires (8,8%)
- 63 logements vacants (8,3%)

Le parc de logements a **évolué progressivement** en suivant la courbe de croissance démographique



Le recensement complémentaires de 2025 traduit une forte augmentation du parc de logements ; les estimations donnent un chiffre de 800 logements marqué par une augmentation significative du parc principal (+ 70 RP) et une baisse de la vacance. Ces estimations traduisent bien les opérations de logements groupées (3 lotissements dans le bourg, secteur Vieille Forge, lotissement de la Fontaine au Pont, lotissement des Brandes à Brandet) ou individuelles (bourg, villages, hameaux et écarts) depuis 2021/2022.

Le parc de logements a **évolué progressivement** en suivant la courbe de croissance démographique

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

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.).

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

- **Permettre pour loger ces nouvelles populations, des logements dans les espaces résiduels du bourg,**
  - tout en maîtriser la densité du bâti, en conservant des espaces libres, de jardins
  - en s'inscrivant dans des parcours et dessertes lisibles
- **Intégrer le potentiel de mobilisation du parc vacant**
- **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 »)**
- **Permettre une diversité de typologies de logements (locatifs, en accession, dans l'ancien ou le neuf…)**

Contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties et autour des bourgs de Toulon et du Pont, autour du noyau dense de Chez Maulin, autres quartiers résidentiels de Chez Chailloux, Les Frogers, Coupe-Gorge…

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

I.4.L'économie

A - Le diagnostic agricole

La révision du PLU a été l'occasion d'un travail d'analyse sur la situation de l'économie agricole et le devenir des espaces agricoles.
Le diagnostic se base :

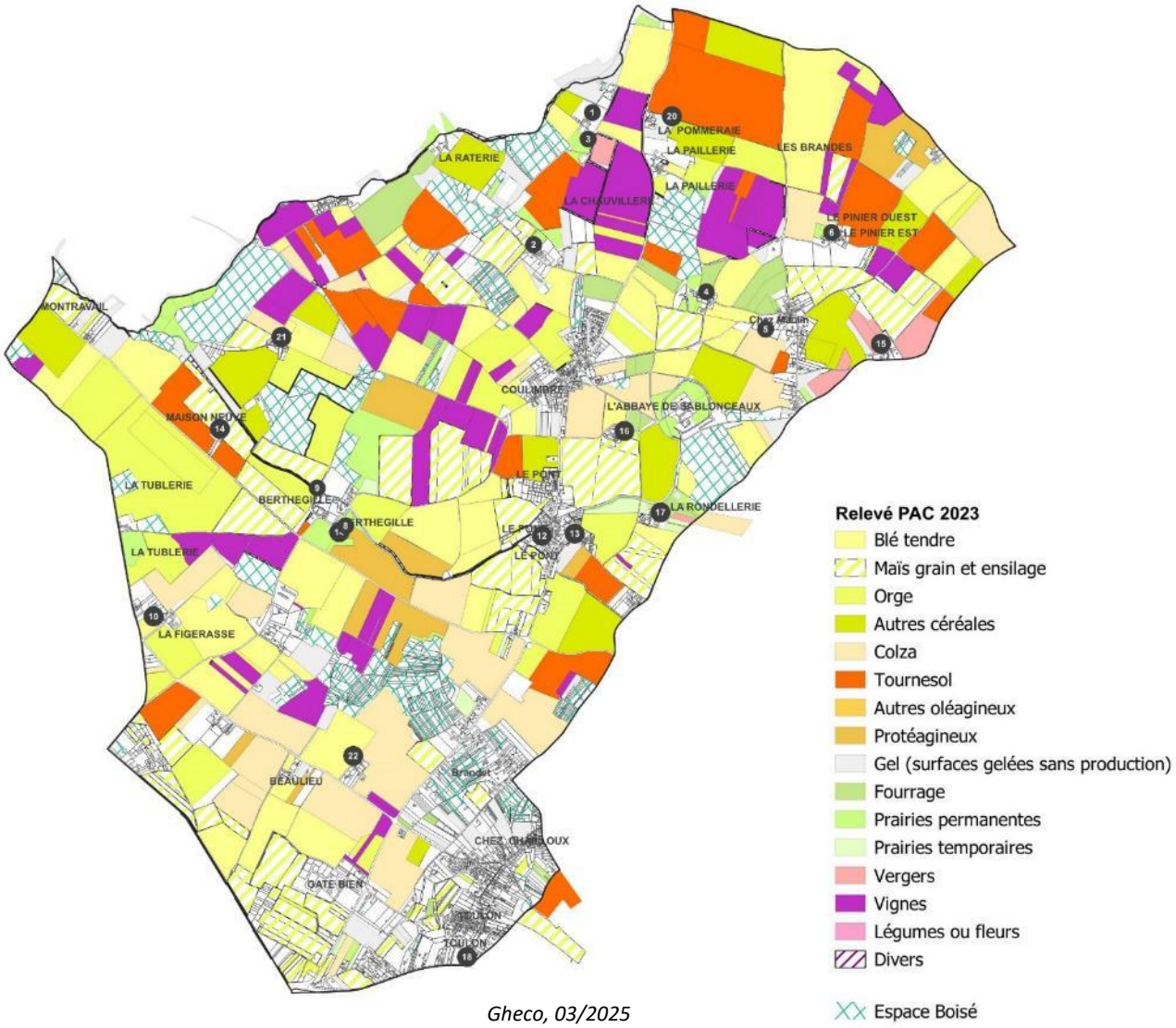
- sur les relevés de déclaration PAC,
- sur des visite terrain, sur les sites agricoles,
- sur des échanges et une concertation renforcée avec les exploitants agricoles (36 exploitants associés à la concertation du PLU),
    - questionnaire agricole établi en phase d'étude, adressé fin 2017 à l'ensemble des exploitants agricoles
    - questionnaire re-adressé en 2023 à tous les exploitants, pour mise à jour des données
- sur des échanges avec les élus dont certains sont des exploitants en activité ou à la retraite,

Il a permis :

- d'établir une carte de la structure des exploitations agricoles,
- de relever les usages des bâtiments : habitation de l'exploitant, de tiers, hangars, chais, distilleries, granges, serres, stabulations…
- d'identifier les projets agricoles

La carte agricole générale est annexée au PLU, ainsi que des cartes de détail, par exploitation ou par site agricole.
36 exploitants agricoles ont été associés à la concertation du PLU, en 2017, puis 2023/2024 (mises à jour).

Carte agricole synthétique



Gheco, 03/2025

LES PRINCIPALES PROBLEMATIQUES RENCONTREES / ENJEUX

- Les circuits agricoles dans les villages (relevé par 4 exploitants)
- Carrefour routier RD117 dangereux
- Mesures de protection efficaces lors de nouvelles constructions proches zones agricoles (habitations)
- Amélioration regroupement parcellaire

Il n'existe pas de sièges d'exploitation pouvant générer des problèmes techniques pour l'agriculteur ou des problèmes de sécurité.
Toutefois,

- Les deux sites d'activités agricoles implantés au sud du village du Pont sont entourés d'habitations y compris récentes : le développement résidentiel doit être maîtrisé sur ce secteur pour permettre le maintien des installations agricoles et la pérennité des exploitations (2)

- Certains sites agricoles/viticoles comportent des chais et distilleries, l'habitat doit être limité aux abords de ces structures

- Les circulations agricoles étudiées et identifiées avec la commune et les exploitants, doivent être prises en compte,
    - le développement résidentiel générateur de déplacements et potentiellement de stationnements en bordure de rue/route, la densification, doit être maitrisé dans les villages et hameaux (réduction des enveloppes constructibles, en particulier le long des rues étroites (ex Toulon, Chez Chailloux, Le Pont, Chez Maulin)
    - le développement des activités notamment artisanales doit être maîtrisé, pour éviter le stationnement de véhicules, camionnettes en bord de rues dans les villages (tout en prenant en comptes les activités existantes)
    - le stationnement (habitat, activité) doit assurer le stationnement en dehors des voies publiques pour garantir les circulations d'engins agricoles
    - certains carrefours doivent être aménagés autour du bourg (rue des genêts/RD117), carrefour rue des écoles/rue de l'abbaye

LES PROJETS

4 projets relevés,

- Bellevue : projet hangar toiture photovoltaïque
- La Chavillière : oenotourisme, accueil à la propriété, zone de compostage
- Maison Neuve : extensions bâtiments, mises aux normes

Aucun projet ne se trouve dans ou aux abords directs de bourg ou de village, ni de quartiers/hameaux/écart résidentiel.

LA COOPERATIVE AGRICOLE

Le silo de la coopérative a été aménagées en 1975/1976.
Son domaine d'activité est : commerce de gros (commerce interentreprises) de céréales, de tabac non manufacturé, de semences et d'aliments pour bétail (46.21z). Il est localisé au lieu-dit PIECE DE CHICANE 39 ROUTE DU SILO (Bellevue).
A côté du silo à grains est implanté un hangar de stockage d'engrais.La coopérative agricole (silo) relève de l'activité industrielle et doit être réglementée dans ce sens pour garantir son maintien, son développement

CUMA

La société CUMA DU LIMONARD a été créée le 1 juin 1987. Son domaine d'activité est : location et location-bail de machines et équipements agricoles..

ORIENTATIONS GENERALES
ESPACES ET ACTIVITES AGRICOLES

Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative

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)

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
    . en garantissant la bonne insertion des projets
- Garantir un équilibre entre : les besoins de modernisation des structures agricoles et les sensibilités du territoire

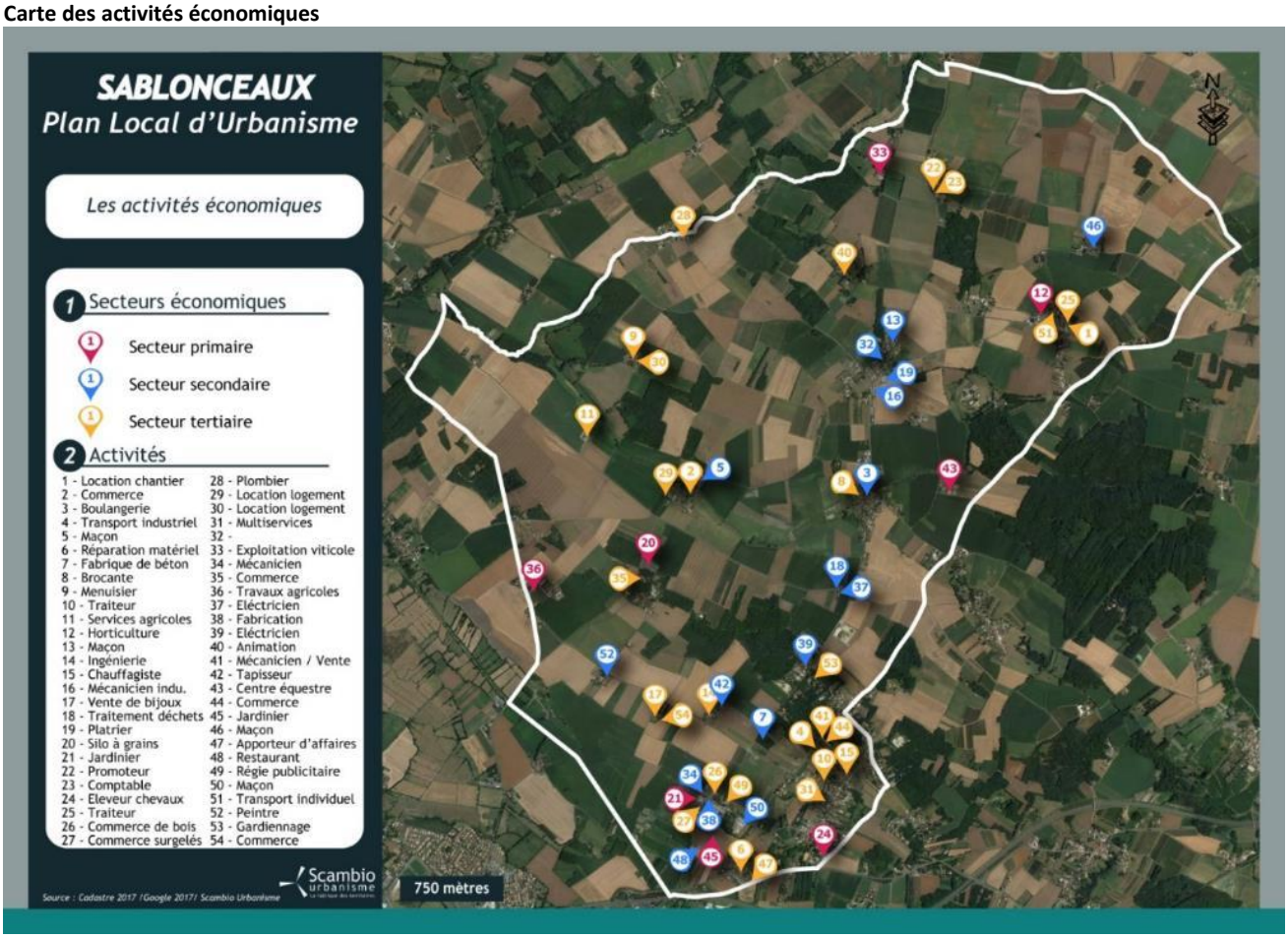
B - Les activités commerciales, artisanales et industrielles

Sablonceaux ne comporte pas de commerce de proximité à l'exception de la boulangerie sur le village du Pont, hors bourg principal (Saint André).
Les habitants des Sablonceaux fréquentent les commerces et services :

- des communes sur lesquelles ils travaillent ou situés sur leur trajet domicile-travail
- des centre-ville et centre-bourgs proches de Saujon prioritairement, du Gua, Corme Royal
- des agglomérations de Royan et de Saintes (centre-ville et ZAE)

Sablonceaux compte 56 sièges d'activités et sites d'activités très dispersés, implantés dans la ZAE de Gâte Bien, le bourg Saint André, bourgs et villages, hameaux et écarts.

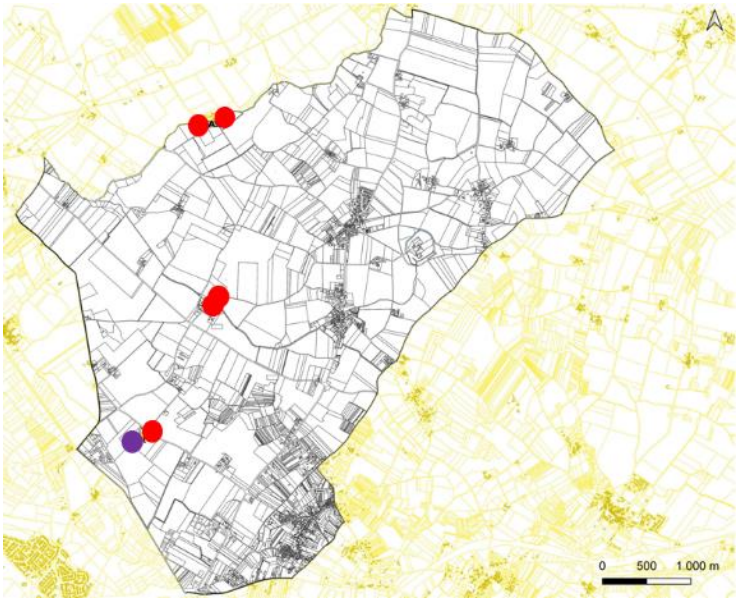
Carte des activités économiques



Source : Cartes Scambio, Cadastre 2017, Google 2017.

Une supérette va s'installer derrière la Mairie (été 2025).

La majorité des activités identifiées dans les hameaux et écarts sont des sièges sans locaux d'activités (certains ont leur locaux hors commune).
Toutefois, plusieurs sites d'activités disposent de locaux dédiés : bureaux, entrepôts, bureaux, …ou dépôts, et doivent être pris en compte par la commune pour pouvoir réaliser des modifications, extensions, mises aux normes sur place :



Ces 5 sites sont localisés sur les lieux-dits :

Berthegille :

- SARL BATIDEAL - Travaux maçonnerie générale et gros œuvre bâtiments
- SCI DUNE - Raccords hydraulique Négoce

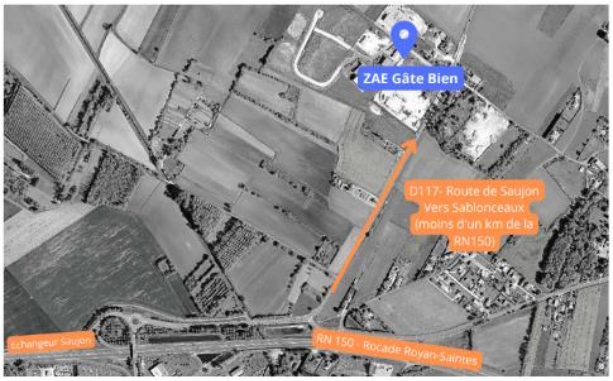
La Sicarde :

- 1 menuisier
- 1 plombier

Le Mortier :

- SASU Bâtiment Saintongeais (dépôts uniquement, bâtiment sur autre commune)

C - La zone d'activités ZAE de Gâte Bien



La ZAE de Gâte Bien déconnectée du bourg principal et des principaux villages ; elle a été implantée à proximité directe de la RN150 (axe Saintes-Royan), au « carrefour » de Sablonceaux/ Saujon/Le Gua (RD117 route de Saujon et route du Mortier).

Plan de la zone - Parcelles disponibles

Parcelles disponibles
(Superficie entre 1 500 m² et plus de 2 500 m²)



Superficies		Vocations à dominante	Tarifs €HT/m² en 2021
Lot 1	2 965 m²		
Lot 2	2 844 m²		
Lot 4	1 479 m²	Production et artisanat	environ 25 €
Lot 7	1 589 m²		
Lot 8	2 340 m²		
Lot 9	2 748 m²		

Elle est moyennement attractive et n'est pas occupée pleinement début 2025 (6 lots disponibles mi 2024).

Elle n'est pas densément bâtie.

Source : Extrait du site internet agglo-royan.fr / 2024

ORIENTATIONS GENERALES

ACTIVITES ECONOMIQUES - Commerce/artisanat

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**

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 activité commerciale, bureau, service (sauf ceux directement liés aux activités artisanales et industrielles de la ZAE)
- Sans logements, hébergement touristique, hôtel

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

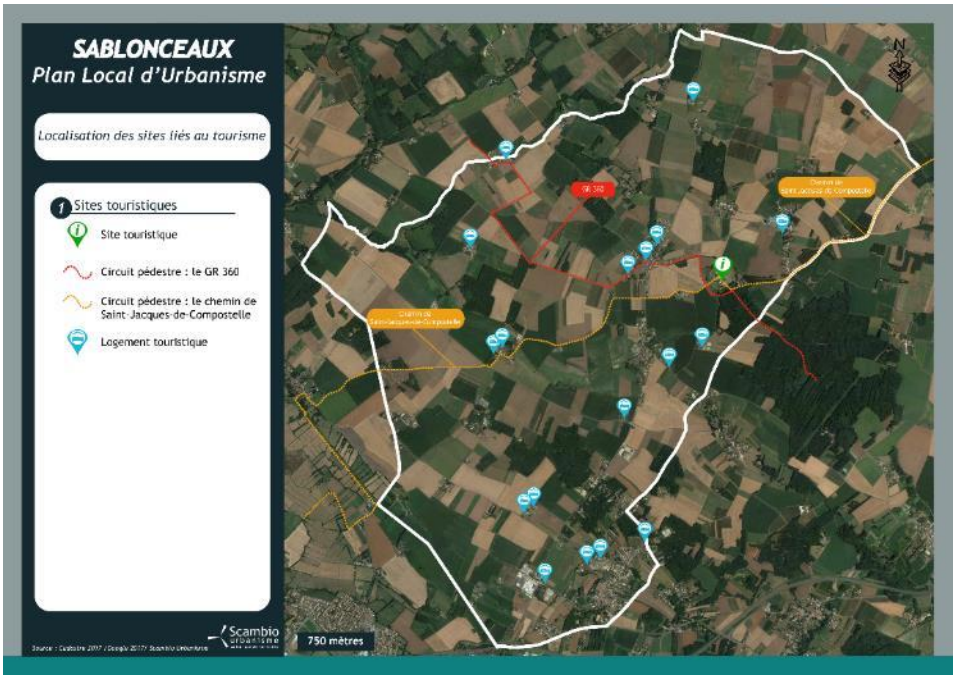
Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières

- 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 carrières, déjà développées et en extension sur le territoire proche (Saint-Sornin, Sainte-Gemme…)
- stopper l'urbanisation à proximité des anciennes carrières et des activités nuisantes (activités industrielles, sites de déchets inertes…)

D – Les activités touristiques et de loisirs

Sablonceaux par sa position géographique et en tant que commune rurale non littorale , s'inscrit dans **une offre touristique et de loisirs d'arrière-pays, qui s'articule sur les produits « culture » avec l'Abbaye et « nature » avec le réseau de cheminements, parcours de promenades et de randonnée, en lien avec le territoire de Saintonge Romane** (abbaye de Trizay, château de St Porchaire, églises et petit patrimoine…)

Localisation des sites liés au tourisme



Source : carte Scambio

Enjeux de l'abbaye de Sablonceaux :

- Faire connaître l'Abbaye qui a été un centre religieux du territoire royannais pendant des siècles
- Offrir une présentation générale des caractéristiques de l'art roman saintongeais
- Proposer un parcours de visite libre pour répondre aux attentes des visiteurs, qui veulent vivre une expérience unique
- Être le point de départ d'un parcours reliant les églises romanes classées du territoire

Sur Sablonceaux on recense 18 sites d'hébergements touristiques en 2023.

L'activité directement touristique impacte tout le tissu économique présentiel, qu'il s'agisse du commerce, des services ou du bâtiment.
L'économie touristique a un fort effet d'entraînement sur les autres secteurs de l'économie présentielle. Elle constitue, dès lors, un levier essentiel du développement économique global du territoire.

Les orientations de la commune en faveur,

- de la valorisation de l'Abbaye et du bourg de Saint André à proximité directe
- du renforcement de l'habitat, des équipements, commerces des services dans le bourg Saint André, tout en réduisant fortement les extensions urbaines autour du bourg, pour mieux valoriser des vides urbains et friches du bourg
- de la préservation du patrimoine bâti (éléments de patrimoine bâtis, murs…) et paysager (vues sur l'abbaye et les grands espaces agricoles, de haies et boisement, des ruisseaux….), des cheminement de découverte
- de valorisation de grands domaines d'intérêt architectural : valorisation et diversification agricole, dégustation et vente sur place, accueil, changement de destination de quelques anciens bâtiments agricoles, hébergement touristique, installations de loisirs (projet Le Mortier : tennis, mini golf sans construction)…

accompagnent le projet de valorisation de l'économie touristique.

ORIENTATIONS GENERALES

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

VALORISER L'IDENTITE 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 ;

CONFORTER LE POLE TOURISTIQUE ET CULTUREL DE L'ABBAYE EN ACCOMPAGNANT LE PROGRAMME DE CENTRE D'INTERPRETATION 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

SOIGNER L'IMAGE DE LA COMMUNE ET CULTIVER SON IDENTITE 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

COMPLETER L'OFFRE D'HEBERGEMENTS ET DE SERVICES POUR REPONDRE A L'EVOLUTION DES PRATIQUES ET DIVERSIFIER LES MODES DE SEJOUR ET DE DECOUVERTE DU TERRITOIRE

- **Prendre en compte les équipements et les structures d'hébergement existants**

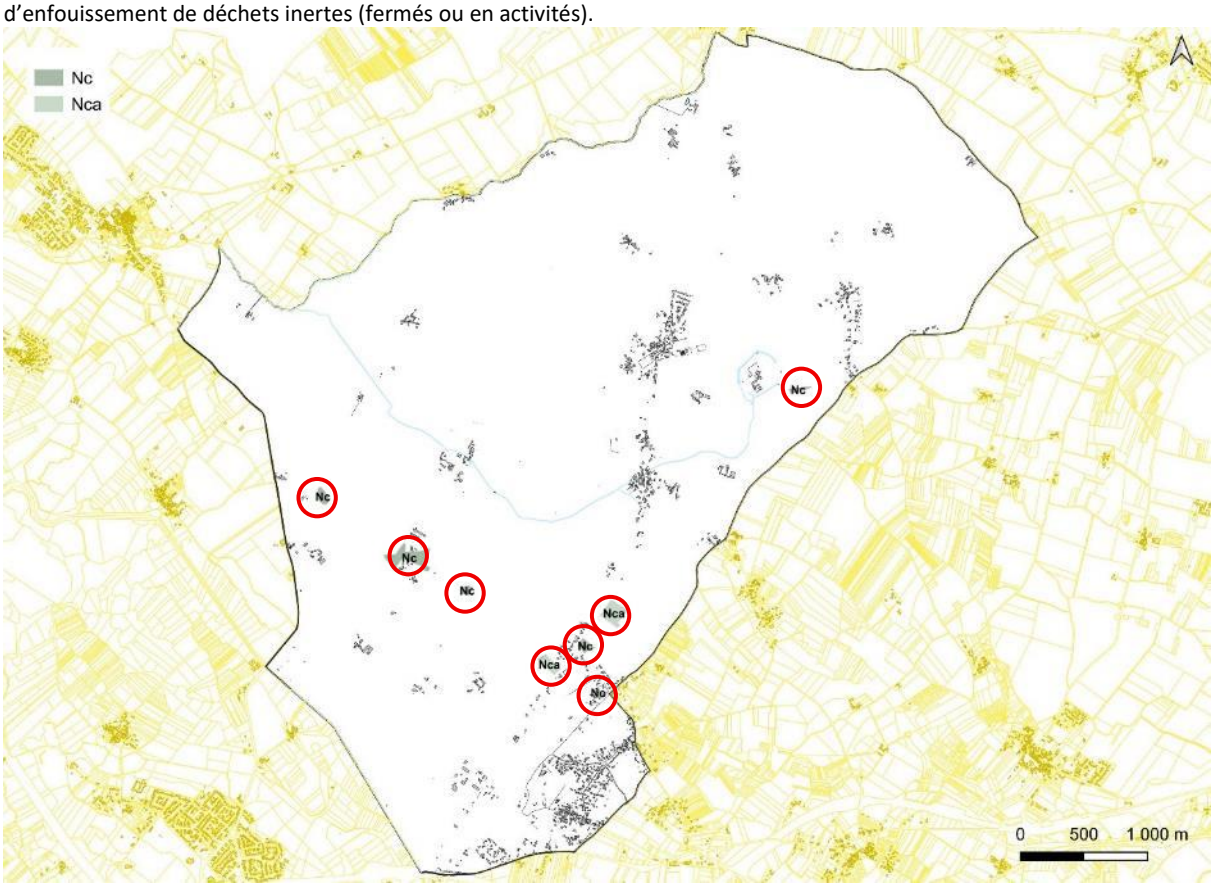
- **Soutenir les projet d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes…),**

  . 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

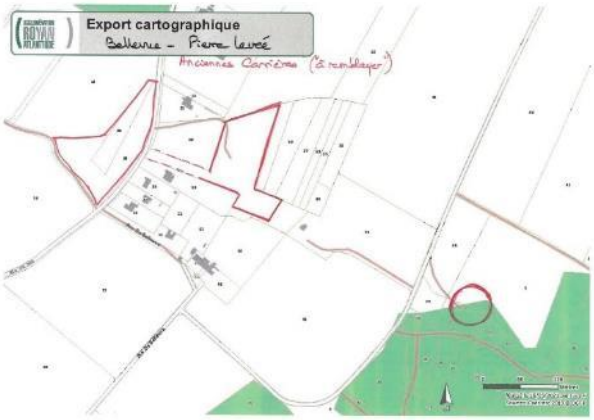
- **S'appuyer sur le réseau de chemins ruraux établis dans le cadre du remembrement, pour poursuivre le développement des itinéraires pédestres et cyclistes**
- **Préserver les éléments paysagers, végétaux et hydrographiques, « supports » qualitatifs des parcours de découverte (haies, boisements, alignements, ….)**

E - Les carrières et les centres de déchets inertes

Les carrières ne sont plus en activités pour l'extraction. La plupart sont remblayées. Elles servent pour certaines, de centre d'enfouissement de déchets inertes (fermés ou en activités).



Carrières de Bellevue/Pierre Levée





Carrières de Brandet/Chagnechet





La commune ne peut pas poursuivre l'urbanisation dans des secteurs sensibles proches des stockage de déchets inertes au sud de la commune (responsabilité des élus vis-à-vis du risque sanitaire potentiel).

Dans le quartier de Chagnechet/Brandet on observe une concentration d'anciennes carrières et de dépôts.
Suite aux irrégularités et nuisances (poussières, bruit, odeurs) un arrêté préfectoral du 24/01/2024 relatif au site situé au lieu-dit "Fief de Chagnechet" a exigé notamment, sous 6 mois :

. Régularisation : l'évacuation des déchets non dangereux inertes excédentaires vers des installations autorisées, assurer la traçabilité de tous les déchets sur un registre tenu à disposition de l'installation des installations classées, de libérer les pistes périphériques du site, d'effectuer une mesure du niveau de bruit de l'émergence.
. Suspension d'accueil de déchets non dangereux inertes extérieurs sur le site

La commune doit reconnaitre le caractère urbanisé et équipé du quartiers résidentiel mais aussi maîtriser la densification par de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux résidents, qui seraient incompatibles avec la nature des contraintes et nuisances liées aux centres et dépôts de déchet inertes.

Les enjeux :

- Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières
- stopper l'urbanisation à proximité des anciennes carrières et des activités nuisantes (activités industrielles, sites de déchets inertes…)
- 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 carrières, déjà développées et en extension sur les territoires proches (Saint-Sornin, Sainte-Gemme…)

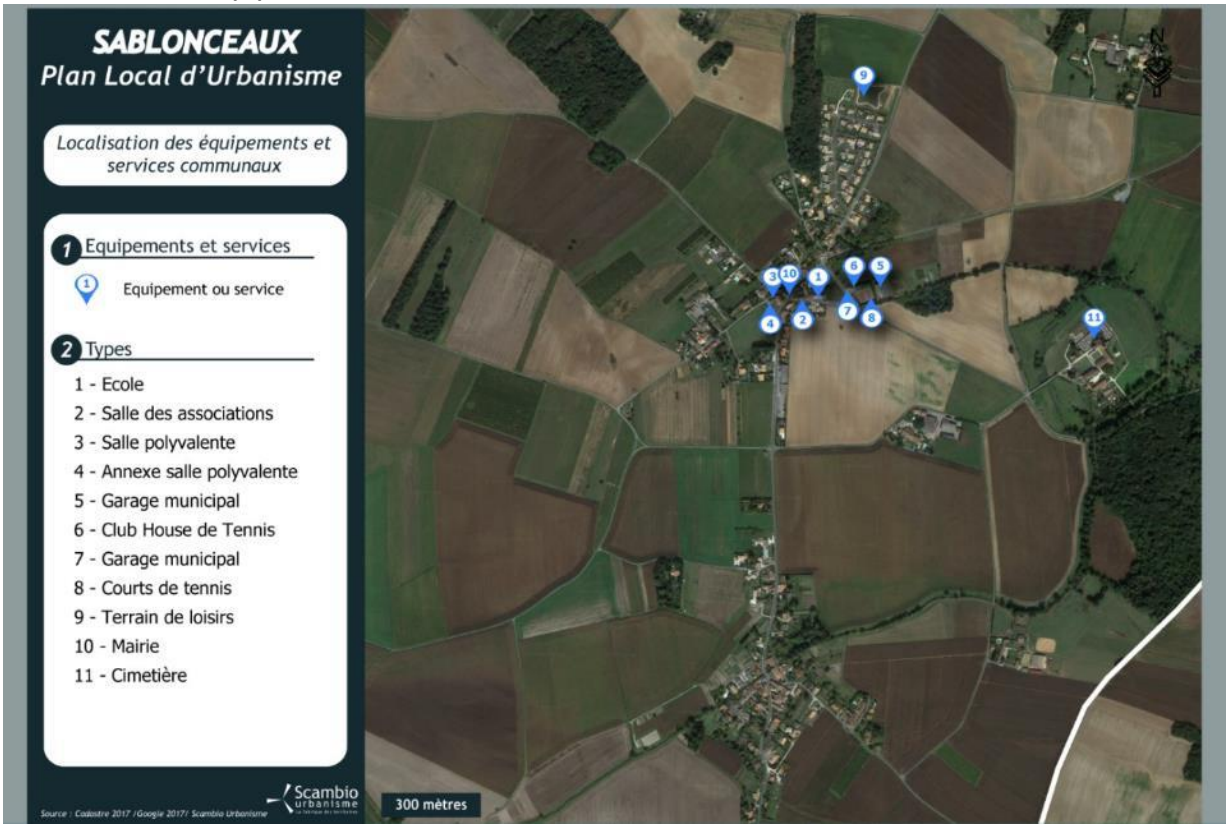
ORIENTATIONS GENERALES
Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières o Maintenir l'état naturel et entretenir les carrières remblayées, sans construction ni aménagement o Stopper les activités de carrières (dépôts, centres de déchets inertes) en limitant les exhaussements o Interdire les nouvelles exploitations de carrières, déjà développées et en extension sur le territoire proche (Saint-Sornin, Sainte-Gemme…) o stopper l'urbanisation à proximité des anciennes carrières et des activités nuisantes (activités industrielles, sites de déchets inertes…)

I.5. Equipements

Sablonceaux dispose d'équipements de proximité propre à la vie communale.
Ils sont tous localisés dans le bourg principal de St André.

Le cimetière se situe sur le site de l'Abbaye. Il a fait l'objet d'une extension il y a une quinzaine d'années.

Carte des services et équipements d'intérêt collectif



Source : carte Scambio

Un RPI est en place avec les communes de Balanzac et de Nancras.
Une fermeture de classe est prévue à la rentrée 2025/2026, les effectifs à l'échelle du RPI sont en baisse : il y a quelques années il y avait 200 élèves, on en dénombre environ 170 en fin d'année scolaire 2024/2025.
La commune doit soutenir l'accueil de logements et de familles pour maintenir les classes et l'école.

La petite salle polyvalente implantée à l'arrière de la mairie est très fréquentée, utilisée par les associations, pour les manifestations culturelles, récréatives de la commune, mais aussi par des particuliers pour des fêtes, cérémonies, … Mais elle est contrainte :

- par sa surface limitée
- par le parking trop petit, très insuffisant lors de manifestations
- par sa situation très centrale mais aussi très (trop) proches des habitations notamment celle du lotissement de la Vieille Forge
- par sa proximité directe avec la route départementale très circulée ; malgré le ralentissement imposé en traverse de bourg, le trafic est fort et les véhicules roulent vite. Le passage de poids lourds pose des problèmes de sécurité pour les usagers de la salle

La commune étudie depuis plusieurs années un projet d'aménagement de salle polyvalente et espace de loisirs (type théâtre de verdure), sur des terrains situés à l'est de l'école, au nord des tennis. Des esquisses ont été réalisées ainsi qu'une étude préalable de faisabilité (étude subventionnée par le conseil départemental).
La salle actuelle va servir pour les associations et activités, manifestations, expositions, réunions diverses…
La commune ne peut pas programmer à ce jour, à court terme l'aménagement de cette salle, la priorité en termes d'équipements est le déplacement de la mairie.

Toutefois ce projet résulte d'un travail approfondi des élus et d'études subventionnées par le conseil départemental. C'est un des projets majeurs de la municipalité, qui souhaite adapter son PLU pour cet aménagement (moyen-long terme).

Les projets d'équipements d'intérêt collectif

- Le déplacement de la mairie plus au sud du bourg, dans un immeuble existant , vacant (mutation).
- L'aménagement d'un crèche dans le cœur de bourg de Saint André, dans un immeuble existant aujourd'hui vacant entre l'actuelle mairie et l'école.
- L'extension de la station d'épuration (STEP) à l'est du bourg de St André
- L'aménagement d'un nouvelle salle polyvalente
- Des aménagements sur l'abbaye (extension, espace muséal, sanitaires)

ORIENTATIONS GENERALES

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)

I.6. Déplacements et mobilités

A - Desserte

La commune est située à proximité de trois pôles départementaux : Rochefort (28km) et la Rochelle (60km) au nord, Saintes (22 km) à l'est et Royan (20 km) au sud-ouest.

Le territoire est desservi par :

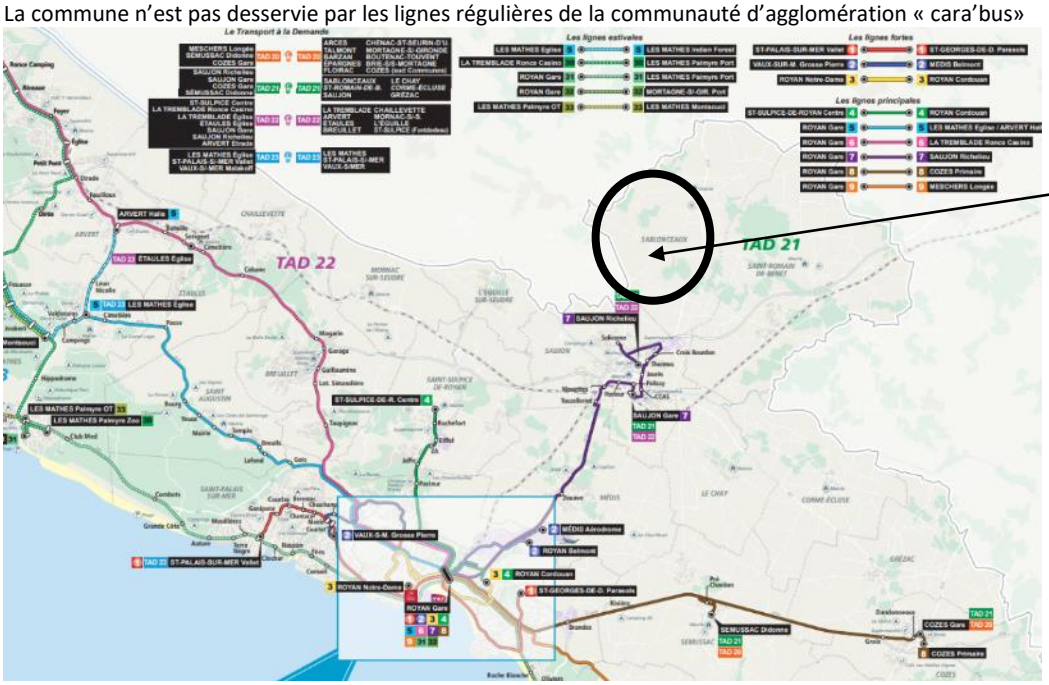
- La RN150 (axe Royan-Saintes) au sud.
- La RD117 (axe nord-sud Saujon-Nancras)
- La RD131 (axe est-ouest Le Gua-St Romain-de-Benet)
- RD136 (Le Gua-Meursac)

Accès en voiture :
Autoroute A10 à 20 km (échangeur Saintes)

- La Rochelle 50min
- Bordeaux 1h20
- Poitiers 1h10
- Angoulême 1h10

B - Transports en commun

La commune n'est pas desservie par les lignes régulières de la communauté d'agglomération « cara'bus»



Transport scolaire
Les lignes desservant les collèges et les lycées de Royan à Sablonceaux : 182,183,184,191,192
Lignes desservant le collège de Saujon : 182,183,184
Une ligne de car est assurée par le RPI pour les enfants scolarisés en maternelle et primaire.
La commune comporte un important réseaux de cheminement de promenade et de randonnée, mais très peu de liaisons douces « fonctionnelles » entre quartiers et villages, en raison de leur dispersion et de l'éloignement entre bourg, villages, hameaux.

La CARA n'envisage pas de circuits vélos et pistes dédiées sur Sablonceaux.
Des réflexions pourraient être engagées dans ce sens pour améliorer la desserte et la visite du site de l'Abbaye.
Le moyen de transport utilisé pour se rendre au travail en 2019 est la voiture pour 91 %des actifs de plus de 15 ans.

La maîtrise du trafic automobile est un enjeu fort sur la commune : l'absence de transports en commun, l'organisation spatiale des villages, hameaux et écart et la dispersion des habitants et actifs génèrent de nombreux déplacements automobiles/motorisés.

C - Stationnement

Parkings ouverts au public

- 20 places à l'arrière de la mairie
- 3 places devant la mairie
- 1 espace de stationnement car scolaire dans la rue des écoles
- 1 espace de stationnement naturel en herbe sur le site de l'abbaye
- 12 places aux abords du cimetière

Co voiturage

Pour faciliter le développement de la pratique du covoiturage, le Conseil départemental de la Charente-Maritime a lancé la réalisation d'un schéma départemental des aires de covoiturage et un site Internet dédié. 55 aires ont déjà été mises en service dans le département. Au total un ensemble de 64 aires devraient être réalisées en Charente-Maritime. Une réflexion sur la pratique du covoiturage devra être menée dans le cadre du document d'urbanisme en complémentarité de l'action menée par le conseil départemental sur le déploiement d'aires de covoiturages notamment lorsque des projets aménagements d'ensemble sont prévus. **La commune n'est pas équipée d'une aire de co-voiturage.**

D - Projets

La commune envisage l'aménagement de 2 parkings :

- 1 au sud de l'école,
- 1 rue des Genêts à proximité de la future salle polyvalente (est bourg)

ORIENTATIONS GENERALES
Assurer la qualité des déplacements et maitriser 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

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

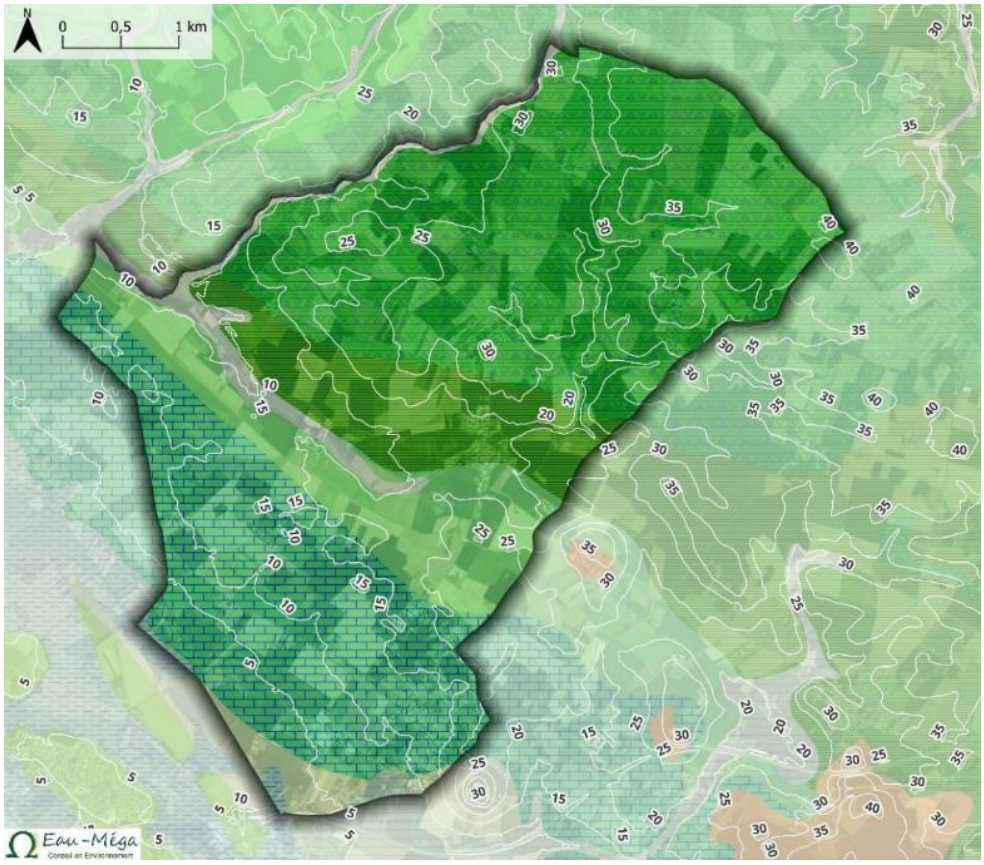
II.1. Milieu physique

Localisée dans la frange continentale de la côte de Beauté, en marge des grandes champagnes agricoles et viticoles de la Saintonge, la commune de Sablonceaux appartient au bassin de vie de Saujon et à la sphère d'influence urbaine de Royan.

Située à proximité du littoral Atlantique, la commune bénéficie d'un climat océanique tempéré de type aquitain, marqué par un ensoleillement assez important et une pluviométrie relativement faible, mais avec de grandes disparités entre les saisons.

La commune de Sablonceaux s'inscrit sur le secteur du flanc sud-ouest de l'anticlinal saintongeais. Les assises du Crétacé supérieur y affleurent en bandes parallèles, d'orientation Nord-Ouest Sud-Est, formant un plateau faiblement mouvementé présentant une déclinaison Nord-Est/Sud-Ouest orientée vers la Seudre. L'altitude oscille ainsi entre 40 m au point le plus haut (Les Brandes) et 4 m au niveau du Canal de Dercie.

Les grandes formations géologiques de la commune sont constituées principalement de calcaires : calcaires à rudistes et alvéolines du Cénomanien moyen, calcaires argileux glauconieux du Cénomanien supérieur, calcaires marneux et crayeux du Turonien, calcaires graveleux du Turonien supérieur.

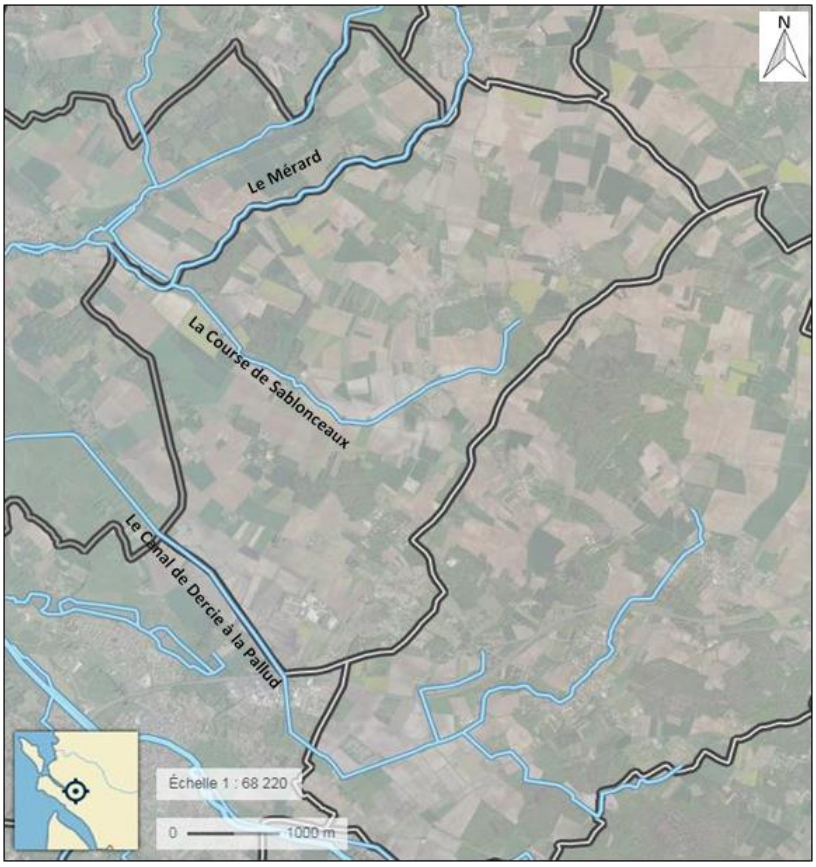


Carte de la géologie et du relief (source : BRGM)

FORMATIONS GEOLOGIQUES

- MFzflaA, Alluvions marines et fluvio-marines flandriennes : Argiles bleues à vertes à scrobiculaires ("bri" ancien) - 12
- Fz, Alluvions fluviatiles récentes à actuelles (Holocène) - 22
- FzflB, Alluvions fluviatiles fines flandriennes ("Bri fluviatile, Argiles des Mattes") - 23
- C, Colluvions indifférenciées, de versants, de fonds de vallées - 30
- e4-5S, Formation des Sables, argiles, conglomérats du "Sidérolithique" (+/- remaniée) (Eocène inférieur à moyen) - 48
- c3, Formation des Calcaires à Bryozoaires et Exogyra plicifera, des calcaires glauconieux, et des grès calcaires et sables (Coniacien) - 63
- c2c, Formation des Calcaires graveleux à chenaux et Rudistes de Saint-Agnant, Jonzac (Turonien supérieur-"Angoumien supérieur") - 64
- c2b, Formation des Calcaires à rudistes de Garreau et calcaires crayeux à silex des Mauds (Turonien moyen-"Angoumien inférieur") - 66
- c2a, Formation des Calcaires marneux à huitres de Mosnac, calcaires crayeux de Pons (Turonien inférieur-"Ligérien à Angoumien basal") - 67
- c1c, Formation des Calcaires argileux, Sables, grès et calcaires à huîtres, Calcaires à Ichthyosarcolites, brachiopodes, Calycoceras et Arca, "argiles tégulines" de Coquand (Cénomanien supérieur) - 68
- c1b, Formation des Calcaires à rudistes et alvéolines (Cénomanien moyen) - 69
- c1a, Formation des Sables, grès, argiles, calcaires, à huîtres (Cénomanien inférieur) - 70

Deux ruisseaux, le Mérard et la Course de Sablonceaux confluent à l'Ouest vers le marais de la Seudre. En limite Sud-Ouest, le canal de Dercie à La Pallud présente un tracé rectiligne essentiellement bordé de cultures et localement ponctué de peupleraies ou de « Mottes », (Jardins vivriers tirant parti de la qualité des sols alluvionnaires).



Carte du réseau hydrographique (Source : Geoportail)

II.2. Milieu naturel

a) Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel

Dans un rayon de 5 km autour de l'emprise communale, 16 périmètres concernent le milieu naturel, correspondant à :

- 8 zonages de porter à connaissance (ZNIEFF, ZICO) ;
- 6 périmètres réglementaires issus du réseau communautaire Natura 2000 ;
- 1 périmètre d'aire marine protégée (PNM) ;
- 1 site de protection foncière (CELRL).

La forte densité des zonages présents trouve justification dans la qualité et la fragilité des milieux naturels en présence, qu'ils soient liés à l'environnement littoral, mais aussi aux éléments lacustres et forestiers. **Aucun de ces zonages n'est présent au sein du périmètre communal.**
Néanmoins, plusieurs se trouvent en bordure du territoire communal, liés aux Marais de la Seudre ; c'est le cas notamment du réseau Natura 2000. Ces sites seront particulièrement observés au regard des projets de développement de la commune, afin d'évaluer les risques éventuels de nuire à leur maintien.

Identifiant	Nom du site	Superficie (ha)	Distance au site (km)
ZNIEFF de type 1			
540120007	Marais de la Seudre	10 252	**Bordure**
540014483	L'Arnoult	1586,22	2,9
540007633	La Garenne	9	3,2

540003352	Landes de Cadeuil	377	3,5
540120039	Marais de brouage – Saint-Aignant	9725,65	4,4
540120018	Carrière de l'enfer	37,29	4,7
ZNIEFF de type 2			
540007610	Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	42 229	**Bordure**
ZICO			
pc18	Marais et estuaire de la Seudre	14 800	**Bordure**
Sites Natura 2000			
Directive « Oiseaux »			
FR5412020	Marais de la Seudre et sud Oléron	13 970	**Bordure**
FR5410028	Marais de Brouage, Ile d'Oléron	26080	4,4
Directive « Habitats, Faune, Flore »			
FR5400432	Marais de la Seudre	13 983	**Bordure**
FR5400465	Landes de Cadeuil	575	3,5
FR5400431	Marais de brouage (et marais nord d'Oléron)	26095	4,4
FR5402001	Carrière de l'enfer	41,11	4,7
Parc Naturel Marin			
FR9100007	Estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis	651 560	2
Sites du Conservatoire du Littoral			
FR1100731	La pointe de l'Eguille	50	2,7

Zonages d'inventaire et de protection dans un rayon de 5 km autour de l'emprise communale de Sablonceaux

NB : Aucun Espace Naturel Sensible (ENS) ne se situe sur la commune de Sablonceaux et le département ne possède pas de Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles (ZPENS) sur la commune.

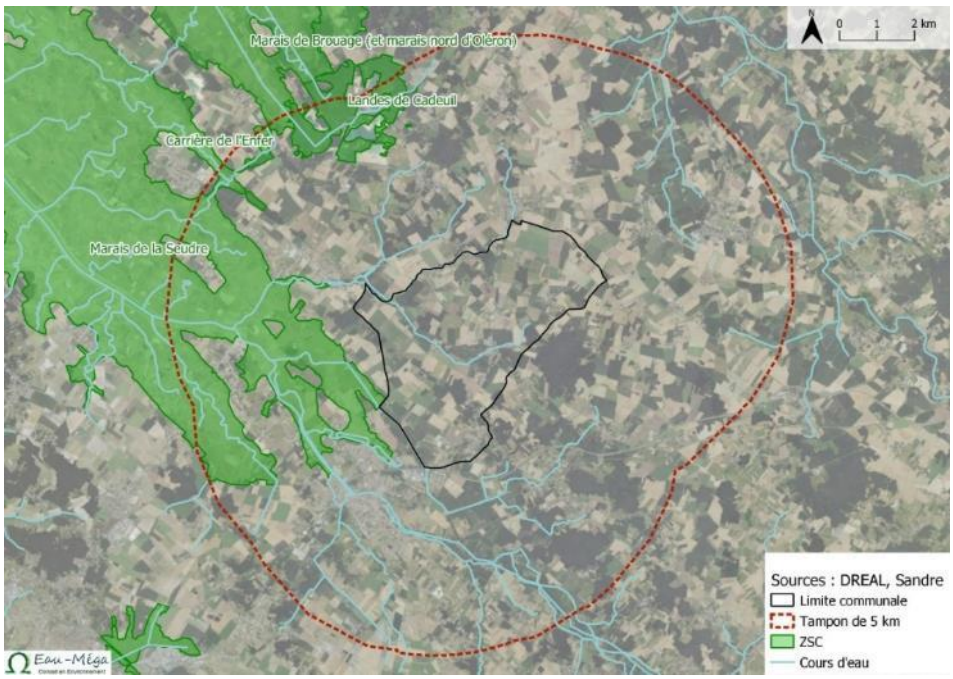
Les sites naturels situés en bordure de la commune sont les suivants :

- **ZSC – Marais de la Seudre**

Identifiant	Date de l'Arrêté	Superficie	Distance au projet	Département concerné
FR5400432	09/08/2006	13 983 ha	**Bordure**	Charente-Maritime (17)

Ce site est géré par le DOCOB approuvé par Arrêté Préfectoral du 04/03/2013 (même document que pour la ZSC FR5412020). Il s'agit d'un complexe de milieux estuariens associant un fleuve soumis aux marées, des vasières tidales, d'anciens marais salants partiellement reconvertis pour l'aquaculture, un dense réseau de chenaux et d'étiers saumâtres et des prairies subhalophiles, d'hydromorphie variable, pâturées ou fauchées. Sur l'île d'Oléron, les 2 exclaves du Marais d'Avail et du Marais de la Perroche possèdent des habitats peu différents : prairies hygrophiles planes, localement marécageuses à forte tendance dulcicole (nappe phréatique).

Véritable cœur patrimonial du site, il s'agit d'un ensemble d'habitats qui gravitent autour des flux d'eau salée/saumâtre et dont la qualité biologique est fortement dépendante de la qualité de ces flux. Dans de nombreuses situations, ces habitats sont reliés spatialement (mosaïque et contact) et fonctionnellement, en sorte que leur état de conservation est intimement lié. Ce complexe qualifie le site comme un des grands sites estuariens de la façade sud-atlantique et de nombreuses communautés végétales et animales particulières lui sont attachées. Par ailleurs, une de ses originalités réside dans sa forte dépendance à certaines activités humaines qui ont modelé son visage et permettent encore, pour certaines, d'assurer son entretien et sa qualité : les 2 136 ha de bassins, référés ici à l'habitat « Lagunes côtières », en constituent l'exemple le plus frappant.
Les prairies saumâtres constituent la matrice de nombreux autres habitats de l'annexe I et, au-delà de leur intérêt intrinsèque en tant qu'habitat menacé, forment un tissu plus ou moins dense reliant entre elles des entités séparées.



ZSC dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux

- **ZPS – Marais de la Seudre et sud Oléron**

Identifiant	Date de l'Arrêté	Superficie	Distance au projet	Département concerné
FR5412020	06/07/2004	13 970 ha	Bordure	Charente-Maritime (17)

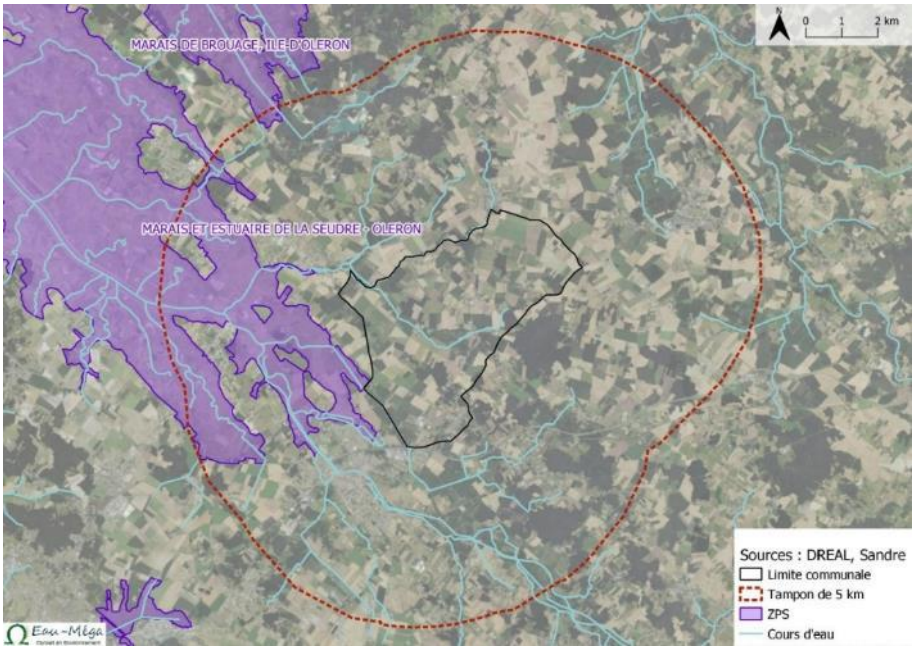
Ce site, géré par son DOCOB datant de 2012 et approuvé par Arrêté Préfectoral du 04/03/2013, est un remarquable complexe estuarien centre-atlantique intégrant le cours inférieur de la Seudre ainsi que quelques petits marais du sud de l'île d'Oléron. L'essentiel du site est occupé par des prairies hydrophiles à mésophiles des dépressions plus ou moins inondées, correspondant à d'anciens marais salants aujourd'hui abandonnés. Un dense réseau de fossés et de chenaux multiplie les interfaces entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, où circule encore l'eau salée.

Il s'agit d'un site remarquable sur les plans écologiques par la présence de marais salé à sub- saumâtre, voire sub-doux à l'extrême sud-est du site, non encore totalement endigué. Sur le pourtour du site, on trouve des secteurs bocagers, comprenant notamment des Frênes têtards et des petits bois.

Les marais et l'estuaire de la Seudre constituent une zone d'alimentation et de reproduction de centaines de couples d'ardéidés. Les espèces suivantes de rapaces sont particulièrement abondantes sur le site où ils s'alimentent et se reproduisent : Milan noir, Busard des roseaux et Busard cendré. Le secteur est particulièrement favorable pour la nidification de l'Echasse blanche et de l'Avocette élégante.

Les vasières de la partie estuarienne de la ZPS sont des sites d'alimentation pour les limicoles de passage et hivernants, ainsi que les bernaches et diverses espèces plus marines (sternes et laridés).

Cette zone coïncide avec le périmètre ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux) « Marais et estuaire de la Seudre ».
Les ZICO ont été désignées dans le cadre de la Directive Oiseaux 79/409/CEE de 1979. Ce sont des sites qui ont été identifiés comme importants pour certaines espèces d'oiseaux (pour leurs aires de reproduction, d'hivernage ou pour les zones de relais de migration) lors du programme d'inventaires scientifiques lancé par l'ONG Birdlife International. Les ZICO n'ont pas de statut juridique particulier. **Les sites les plus appropriés à la conservation des oiseaux les plus menacés sont classées totalement ou partiellement en Zones de Protection Spéciales (ZPS). Ces dernières, associées aux Zones Spéciales de Conservation (ZSC) constituent le réseau des sites Natura 2000.** (*trameverteetbleue.fr*)

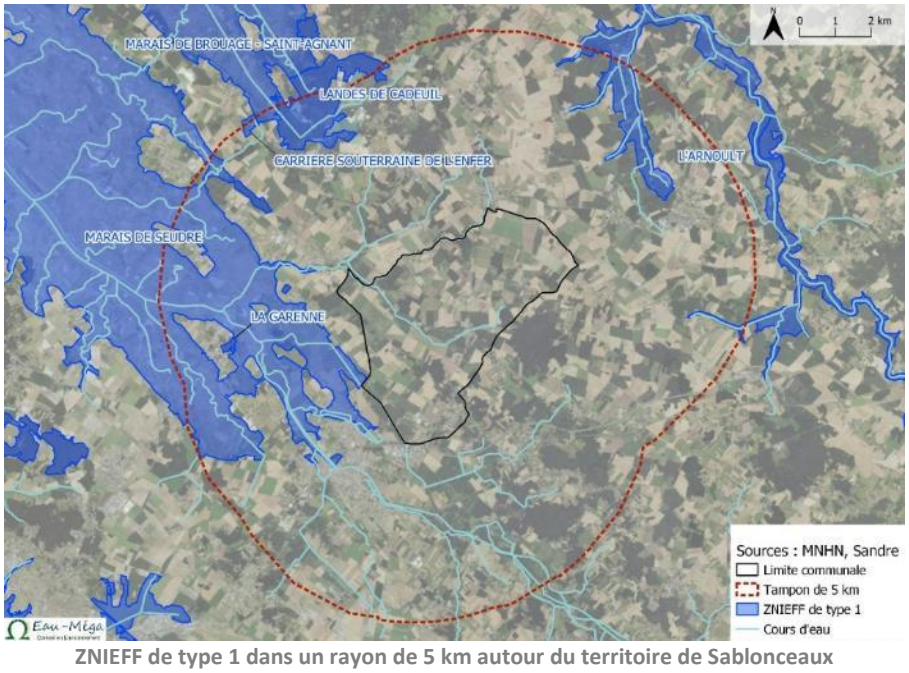


ZPS dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux

- **ZNIEFF de type I – Marais de Seudre**

Identifiant	Génération	Superficie	Distance au projet	Département concerné
540120007	2ème	10 252 ha	Bordure	Charente-Maritime (17)

Cette ZNIEFF correspond à la zone estuarienne de la Seudre, bordée d'anciens marais salants souvent encore alimentés en eau de mer. L'intérêt ornithologique du site est fort avec la présence de nombreux laro-limicoles nicheurs, migrateurs ou hivernants, ainsi que des colonies mixtes de hérons d'importance internationale. Il s'agit également de l'unique site régional de nidification pour le Crabier chevelu et d'un site majeur pour le Héron garde-bœufs. On y observe également la nidification d'espèces rares ou menacées (Cigogne blanche et rapaces) et une halte migratoire importante pour de nombreux canards. Outre cet intérêt ornithologique, le site revêt aussi des intérêts mammalogique et herpétologique de premier ordre, avec la présence de belles populations de Loutre d'Europe et de reptiles. Enfin, l'intérêt botanique y est également très élevé de par le développement de riches cortèges halophiles (8 espèces de Salicornes) parmi lesquelles plusieurs affichent un statut de répartition très faible voire en station régionale unique. De plus, le site abrite des communautés végétales originales, certaines étant synendémiques de la région Centre-Ouest.

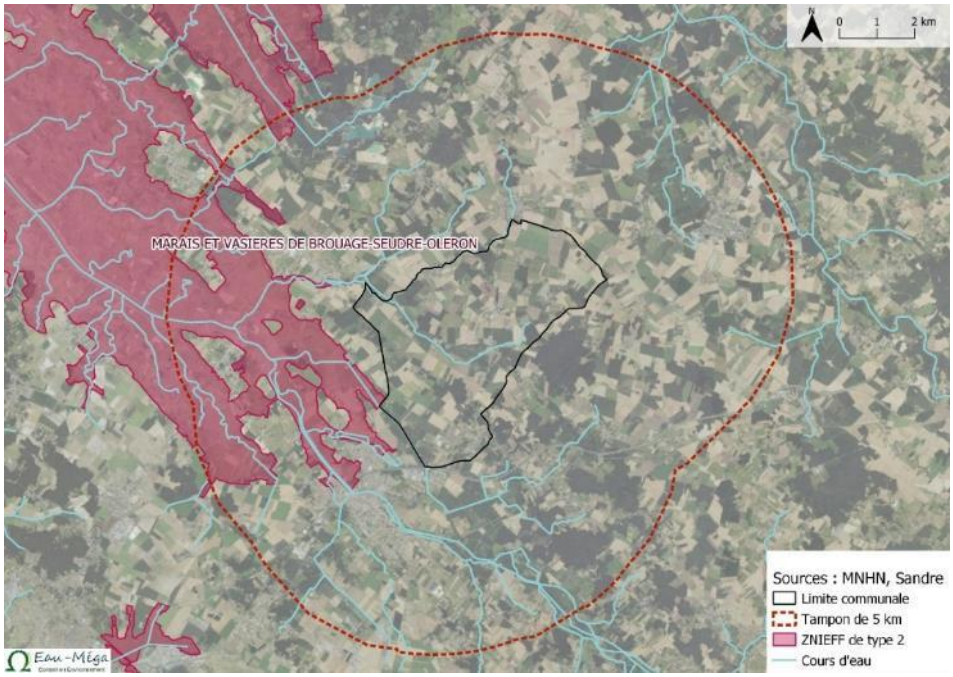


ZNIEFF de type 1 dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux

- **ZNIEFF de type II – Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron**

Identifiant	Génération	Superficie	Distance au projet	Département concerné
540007610	2ème	42 229 ha	Bordure	Charente-Maritime (17)

Vaste complexe de milieux estuariens et de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant des prairies semi-naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes, des prés salés, des vasières tidales, des marais salants abandonnés ou partiellement reconvertis pour l'aquaculture, un fleuve soumis aux marées et un dense réseau de chenaux et d'étiers saumâtres. Sur l'île d'Oléron, l'exclave du Marais d'Avail possède des habitats légèrement différents : prairies hygrophiles planes, localement marécageuses à forte tendance dulcicole (nappe phréatique). L'important réseau de fossés séparant les prairies du Marais de Brouage constitue un habitat essentiel pour deux espèces menacées en Europe : la Loutre d'Europe et la Cistude d'Europe. La présence de nombreux bassins salicoles abandonnés depuis des périodes plus ou moins anciennes et diversement recolonisés par la végétation naturelle en fonction de l'hydromorphie constitue par ailleurs un facteur de diversité biologique et d'originalité paysagère essentiel. Très grande importance pour l'avifaune aquatique et littorale (la ZNIEFF II recoupe 2 Zones d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux).



ZNIEFF de type 2 dans un rayon de 5 km autour du territoire de Sablonceaux

Tous ces périmètres, de portée réglementaire ou non, identifient le Marais de la Seudre. Une attention particulière devra être portée sur les liens existants entre les milieux naturels de la commune de Sablonceaux et le Marais de la Seudre dans le cadre de la révision du PLU.

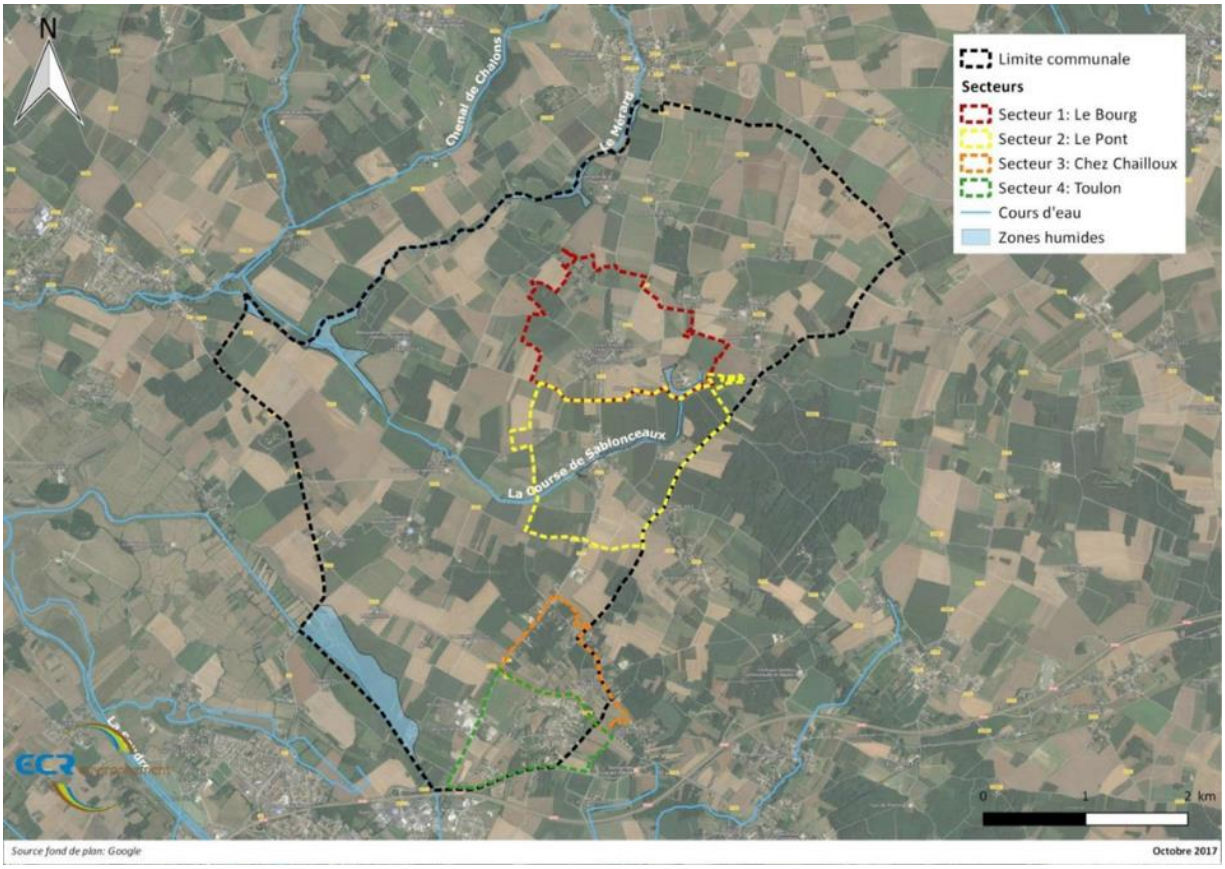
b) Zones humides

Dans le cadre de la réalisation du SAGE Seudre, le Comité syndical a décidé de lancer des études afin de délimiter les zones humides et leurs bassins versants.

Le résultat de cette délimitation des zones humides sur la commune de Sablonceaux est présenté sur la carte ci-après.

3 types d'habitats ont été observés :

- Prairies humides et mégaphorbiaies (CCB 37) ;
- Forêts riveraines (CCB 44) ;
- Cultures (CCB 82).



Zones humides de la commune de Sablonceaux (Source : SAGE Seudre)

c) Trame verte et bleue

L'analyse du fonctionnement écologique globale de la commune met en évidence la présence d'un **réservoir biologique et corridor majeur** en limite sud-ouest de la commune représenté par les **marais de la Seudre**. Celui-ci se poursuit au niveau du cours d'eau de **Le Mérard** qui longe la partie ouest de la commune. Il est occupé par le ruisseau, des mégaphorbiaies, des boisements riverains et des boisements mésophiles. Il va permettre le déplacement d'un certain nombre d'espèces liées aux milieux aquatiques entre le marais et certains secteurs de la commune de Sablonceaux.

Ce corridor est également alimenté par des **corridors aquatiques secondaires** comme le **Canal de Dercie à la Pallud** et **La Course de Sablonceaux**. Ces deux corridors traversent de grandes cultures et peuvent êtres à sec une partie de l'année.

La commune présente aussi plusieurs **réservoirs biologiques boisés** de plus ou moins grandes tailles répartis de manière diffuse sur le territoire. Ils sont représentés par des **boisements de feuillus** comme des Chênaies pubescentes, des Chênaies-Charmaies, des Chênaies-Frênaies, …. Les déplacements entre ces réservoirs se font à travers des **corridors aériens ou terrestres**. Les corridors terrestres sont représentés par un **réseau de haies** peu dense et principalement présent entre les prairies.

En plus de ces réservoirs secondaires boisés, se trouvent plusieurs **milieux ouverts** ayant une fonction de **réservoir biologique ouvert**. Ils sont représentés par des **pelouses calcaires**, des **prairies mésophiles de fauche ou de pâtures** et des **prairies**

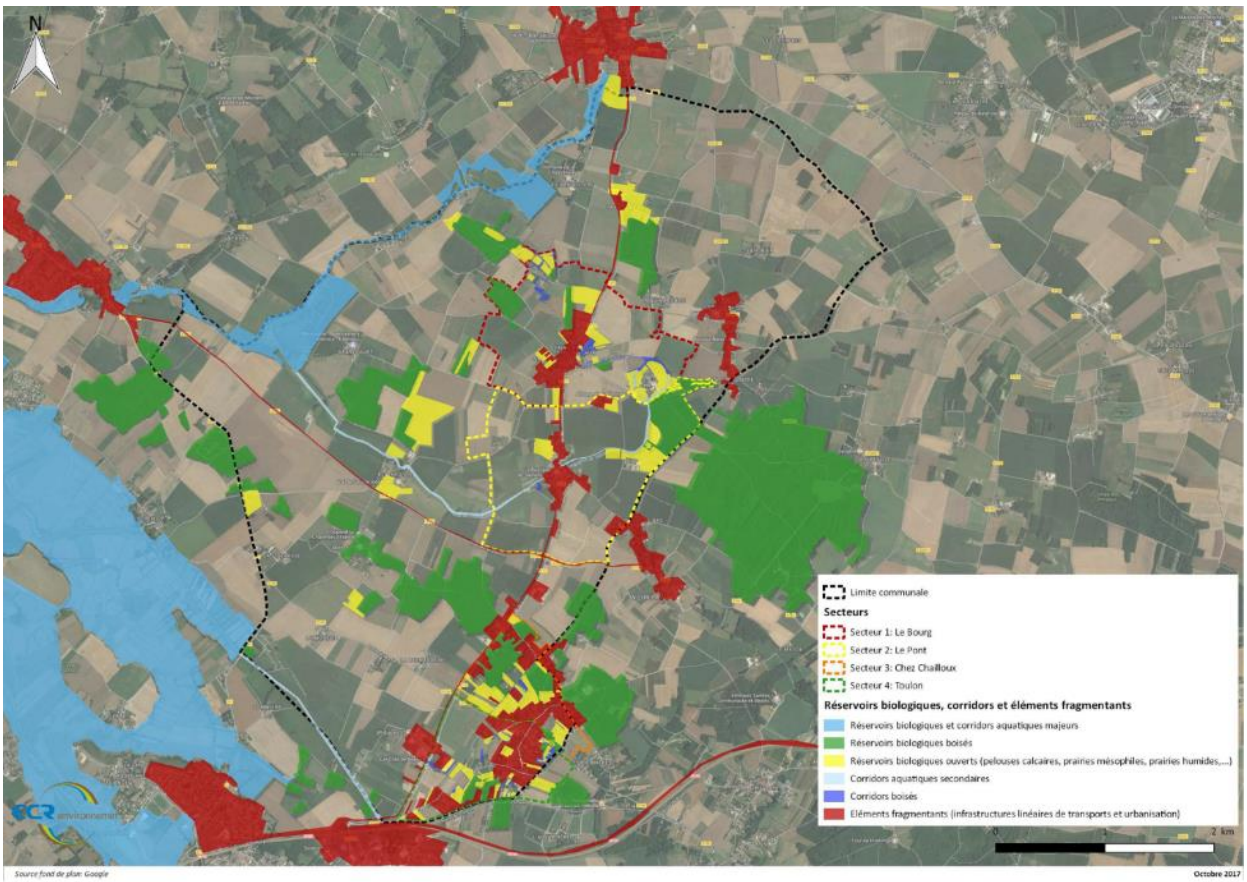
humides. Ils se rencontrent souvent en contact avec les zones boisées. Afin de lier l'ensemble de ces réservoirs, des **haies et bosquets** jouent le rôle de **corridor boisé**.

Certains flux d'espèces sont limités par la présence **d'éléments fragmentant** comme des **infrastructures linéaires de transports** et des **zones urbanisées**. En effet, la présence de la RD 117 et RD 131 va entraver le passage de certaines espèces. Les zones urbanisées vont également limiter certains déplacements. Elles se trouvent essentiellement le long des axes principaux de transport.

L'activité agricole locale influence également fortement le fonctionnement écologique de la commune. En effet, comme vu précédemment à l'échelle régionale, le territoire communal présente des **réservoirs biologiques boisés dispatchés**, formant des **zones de corridors diffus**. La présence des **grandes parcelles agricoles** qui séparent ces petits boisements va ainsi limiter le déplacement de certaines espèces.

Le territoire communal de Sablonceaux présente un **fonctionnement écologique limité** par la présence d'infrastructures linéaires de transport, de zones urbanisées et de grandes parcelles agricoles.
Néanmoins, la présence de zones boisées et de milieux ouverts permet de maintenir des flux d'espèces avec les **réservoirs biologiques majeurs**.

La carte restituant l'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle communale est présentée ci-après.



Définition de la trame verte et bleue et des corridors écologiques de la commune de Sablonceaux

SYNTHESE

UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR PLUSIEURS ENJEUX ÉCOLOGIQUES, BIEN QUE SITUÉ EN-DEHORS DES ZONAGES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION

► **Une multitude de zones d'inventaire et de protection autour du territoire communal**

La commune de Sablonceaux est située **à proximité de plusieurs sites d'enjeux écologiques majeurs** dans le paysage Royannais, en témoigne la multitude de zonages de portée écologique à réglementaire dans ses limites communales, soit **16 périmètres, dont 5 en bordure sud-ouest de son territoire**. L'analyse bibliographique met en avant la présence de plusieurs sites Natura 2000 pointés au titre des 2 Directives européennes.
L'ensemble des richesses patrimoniales est articulé autour de l'élément « Eau », qu'il s'agisse des milieux littoraux ou lacustres.

► **Un espace dominé par les milieux agricoles, qui présente ponctuellement des habitats, une faune et une flore liés aux zones humides, aux milieux boisés et aux pelouses calcaires**

Les habitats présents sur les secteurs ciblés, montre une **dominance de grandes cultures**, entourant des zones urbanisées localisées le long des voies de circulations.

Les principaux enjeux résident dans la présence du **ruisseau de La Course de Sablonceaux.**
Présence également de **pelouses calcaires.**

► **Une trame verte et bleue qui s'articule autour de corridors écologiques à préserver**

L'analyse du fonctionnement écologique du territoire de Sablonceaux est limitée par la présence **d'infrastructures linéaires de transport, de zones urbanisées et de grandes parcelles agricoles**. Néanmoins, la présence de **zones boisées** et de **milieux ouverts** permet de maintenir certains **échanges avec les réservoirs biologiques locaux majeurs**.

ORIENTATIONS GENERALES

PROTEGER LES ESPACES NATURELS LES PLUS SENSIBLES ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES COMPOSANTES A RESPECTER ET A 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 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**

II.3. Le paysage

A - Entités paysagères et morphologie urbaine

Le territoire présente des paysages variés, fortement marqués par :

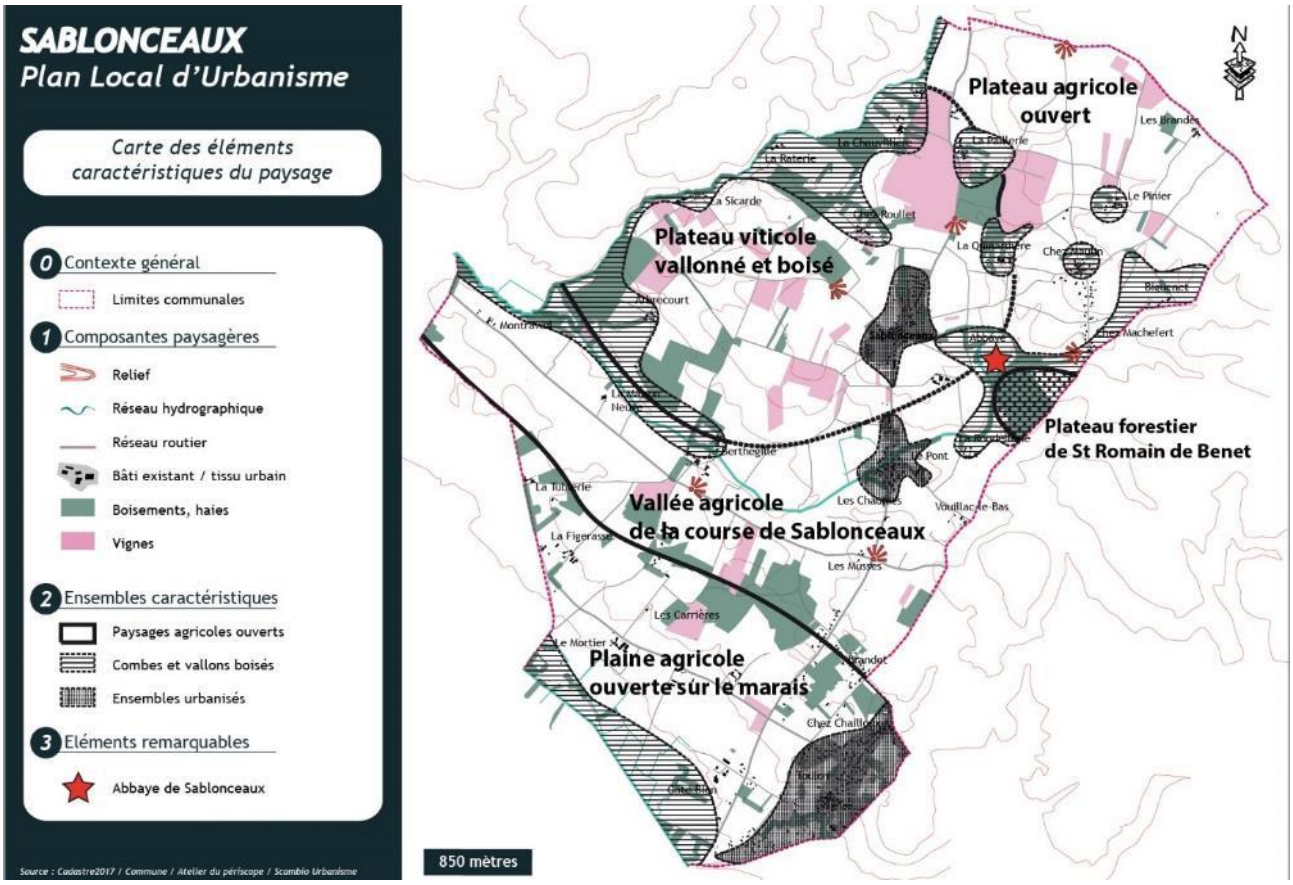
- Un plateau animé par de légères ondulations. Ces mouvements de relief, créent des espaces plus abrités (combes, vallons...) où l'habitat s'est naturellement implanté ;
- Une opposition entre espaces ouverts (cultures) et plus fermés (boisements, bocage résiduel…).
- Trois ensembles urbanisés implantés en chapelet le long de la RD117 Nancras-Saujon (axe d'urbanisation) ;
- La silhouette caractéristique de l'Abbaye de Sablonceaux, constituant un point d'appel fort dans le paysage.



On distingue ainsi 2 grandes unités paysagères :

- Les terres hautes (plateau agricole ouvert et plateau viticole vallonné) ;
- Les terres basses (plaine agricole ouverte sur le marais et vallée agricole de la course de Sablonceaux) ;

Animées par les combes et vallons aux ambiances plus variées (hameaux, boisements, vergers, cours d'eau…).



Terres hautes

a) Le plateau agricole ouvert

Les principaux enjeux de cette sous-unité sont :

- → Le maintien ou le renouvellement des structures paysagères d'accompagnement en limite de parcelle, le long des chemins et des fossés ;
- → La préservation des vues sur l'Abbaye et l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles dans le paysage.

b) Le plateau viticole boisé (secteur Nord-Ouest)

Les principaux enjeux de cette sous-unité sont :

- → La préservation des surfaces boisées, des arbres isolés, du patrimoine bâti et des perspectives cadrées sur l'abbaye.

Les terres basses

c) La vallée agricole de la course de Sablonceaux

Les principaux enjeux de cette sous-unité sont :

- → Le maintien ou le renouvellement des structures paysagères d'accompagnement le long de la Course de Sablonceaux ;
- → La préservation des vues sur l'Abbaye et l'intégration des nouveaux bâtiments agricoles.

d) La grande plaine agricole

Les principaux enjeux de cette unité sont :

- → Le maintien ou le renouvellement des structures paysagères d'accompagnement en limite de parcelle, le long des chemins et des fossés ;
- → La maîtrise du développement urbain et l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage.

B - Développement urbain et paysages

a) Le village de Saint-André

A proximité immédiate de l'abbaye, le village de Saint André s'organise autour des équipements publics (mairie, école, espaces sportifs).

Le cœur ancien du village est peu étendu et seulement constitué de quelques maisons traditionnelles.

Des extensions récentes sont venues élargir le village d'origine, le plus souvent le long des voies de desserte (Rue des Viviers, Rue de Coulimbre, RD 117). Ces extensions ont eu pour effet de rattacher directement le "village" de Coulimbre, ancien siège d'exploitation agricole, au bourg de Saint André.

Les extensions à l'est, entre la rue des écoles et la rue des Genêts et vers la rue de l'abbaye, correspondent aux équipements collectifs : école, tennis, station d'épuration.

Une autre extension aménagée sous la forme d'opération organisée a permis la création de logements à la sortie de Saint André vers Nancras.

b) Le village du Pont

Le village du Pont présente un tissu bâti traditionnel ancien plus étendu

Une extension récente groupée, résidentielle, a été réalisée au nord-ouest du village.

Le village est « coupé » par 2 « axes » :

- un axe nord-sud constitué par la RD 117 qui donne un caractère de "village-rue"
- un axe sud-ouest / nord-est qui suit le cours de la course du ruisseau de la "Course de Sablonceaux", encadré de jardins, potagers, espaces libres agricoles et naturels

Le cœur de village est identifié par la boulangerie implantée le long de la RD117 en face de la route du Claireau.

Le sud du village garde un caractère et des usages agricoles avec 2 exploitations en activité.

c) Les villages de Toulon et Chez Chailloux

Ces deux villages comptent parmi les zones bâties les plus anciennes de la commune. Ils présentent une identité traditionnelle rurale forte, à préserver.

Sur ces villages, les caractéristiques du tissu bâti sont similaires :

- Les bâtiments anciens sont implantés à l'alignement ou sur un retrait assez faible ;
- Ils disposent le plus souvent d'un étage complet sur rez de chaussée ;
- Ils sont fréquemment implantés sur au moins une des limites séparatives ;
- Ils présentent une forte intensité bâtie le long des voies de desserte.

e) Les hameaux et écarts

Quelques petits hameaux comportent également un tissu ancien traditionnel préservé :

- bâtiments anciens implantés à l'alignement
- dépendances, granges
- quelques maisons de maître
- quelques villas
- des murs de clos en pierre
- ….

f) Les domaines

Plusieurs anciens domaines (parfois agricoles ou anciennement agricoles) présentent des caractéristiques patrimoniales d'intérêt :

- Maison principale,
- Parfois maison de maître,
- Dépendances, anciennes granges, chais…
- Murs de clos
- Parc et plantations intéressantes (arbres, mails, alignements…)

C - Les dynamiques actuelles et les enjeux paysagers du développement urbain

La proximité de l'agglomération royannaise et la ville voisine de Saujon (et ses commerces, ses équipements, ses emplois) engendrent une forte pression foncière sur la commune, qui se traduit par des phénomènes de périurbanisation et de mitage pavillonnaire particulièrement notable en limite sud-est de la commune, autour des hameaux de Toulon et chez Chailloux ;

Les extensions se sont développées sous la forme de maisons individuelles implantées en bordures de rues/de routes, les 2 villages se sont rejoints et agglomérés sans véritable organisation/programmation. Quelques opérations groupées se sont greffées en extension des villages.
Le développement résidentiel « pavillonnaire » non organisé (opérations au coup par coup) s'est fait également autour des bourgs historiques (Le Pont de Sablonceaux et Sablonceaux-Saint-André au nord), et du hameau de Chez Maulin au Nord de la commune.

Avant 2005, cette urbanisation s'est spontanément développée le long des routes.
Entre 2005 et 2015, plusieurs lotissements ont vu le jour, sur une parcelle communale au Nord du bourg et à Toulon. Ces opérations présentent un habitat pavillonnaire stéréotypé qui participe de la banalisation des paysages.
En dehors de ces villages, « pôles résidentiels », l'urbanisation reste limitée.

Toutefois le PLU a permis la construction de maisons neuves

- dans les dents creuses et en extension de quelques noyaux anciens (La Sicarde, sud de Chez Maulin, …),
- dans des secteurs naturels sous-bois et abords directs, en bordure de route : exemple du quartier Brandet/le Chagnechet, où des habitations ont été construites sous forme individuelle et individuelle groupée (1 lotissement rue des Brandes Brûlées),
    - dans les boisements (de part et d'autre de la rue du Brandet)
    - en bordure directe d'espaces cultivés (lotissement rue des Brandes Brûlées)
    - en bordure d'axe routier circulé (RD117)
    - aux abords directs/immédiats d'anciennes carrières, dépôts, enfouissement de déchets inertes

Les hameaux agricoles ou anciennement agricoles constituent ainsi des ensembles patrimoniaux assez bien préservés (Le Pinier, Chez Maulin, Chez Roullet, Arbrecourt, Berthegille…) et des sites agricoles à préserver.

Ces hameaux, pour conserver leur identité, n'ont pas vocation à s'étendre.

Le quartier « neuf » de Brandet/Chagnechet est encadré et traversé par des boisements compris dans une trame verte identifiée et encore fonctionnelle. Ses franges agricoles doivent être préservées. La qualité des abords de la RD117 qui traverse et irrigue la commune, doit être renforcée.

Ce quartier doit être contenu dans ses limites et ne doit pas être densifié, pour assurer la préservation de la trame verte boisée, les espaces agricoles environnants, les abords de RD 117.
(De plus, la commune ne peut pas poursuivre l'urbanisation dans des secteurs sensibles proches des stockages de déchets inertes (risque sanitaire potentiel).

Le développement urbain sur le modèle de la maison individuelle avec jardin impacte les paysages sur plusieurs plans :

- Fragmentation des matrices agricoles et sylvicoles,
- Fragmentation de la trame verte et bleue
- Durcissement du vocabulaire urbain et perte de l'identité rurale par une présence accrue du bâti dans le paysage,
- Conflits d'usage entre fonctions urbaines et agricoles du territoire.

ENJEUX

Les principaux enjeux paysagers du développement urbain sont :

→ Le renouvellement des formes urbaines sur un modèle économe et identitaire inspiré des formes urbaines traditionnelles ;

→ La requalification paysagère des entrées de bourg ;

→ L'intégration des fronts bâtis aux interfaces avec les espaces agricoles (création d'un liant paysager composé d'essences locales) ;

→ L'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans l'espace public et leur participation à la qualité paysagère des projets.

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

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

Préserver les paysages identitaires

- **Préserver la partition paysagère du territoire :**
  - Préserver la partition des paysages :
    - 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 (haies plantées) ;**

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 ;

Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel

- **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**

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
  - 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-« 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 »…

CONTENIR L'URBANISATION DANS LES AUTRES BOURGS, HAMEAUX

Contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie et aménagée des bourgs, villages, gros hameaux, quartiers (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, sites de déchets inertes…)
    - 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 …)

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

II.4. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique

A - Le patrimoine protégé au titre des monuments historiques classés

La législation relative aux monuments historiques permet de protéger, selon les deux régimes du classement et de l'inscription, des bâtiments ou objets mobiliers présentant un intérêt patrimonial (articles L621-1 et suivants du Code du Patrimoine).
La réglementation relative aux monuments historiques classés et inscrits est précisée par le Code du Patrimoine et plus particulièrement par les articles L.621-1 et suivants.
Les édifices classés ou inscrits bénéficient d'un rayon de protection de 500 mètres où tout projet de construction, de démolition, de travaux, est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

La commune de Sablonceaux possède deux monuments historiques :

- L'église abbatiale de Sablonceaux,
- Le Dolmen de Berthegille.


l'Abbaye

sur la commune de Saint-Romain-de-Benet voisine à proximité directe de Toulon (sud commune) :

- Le site archéologique du camp dit de César est situé.

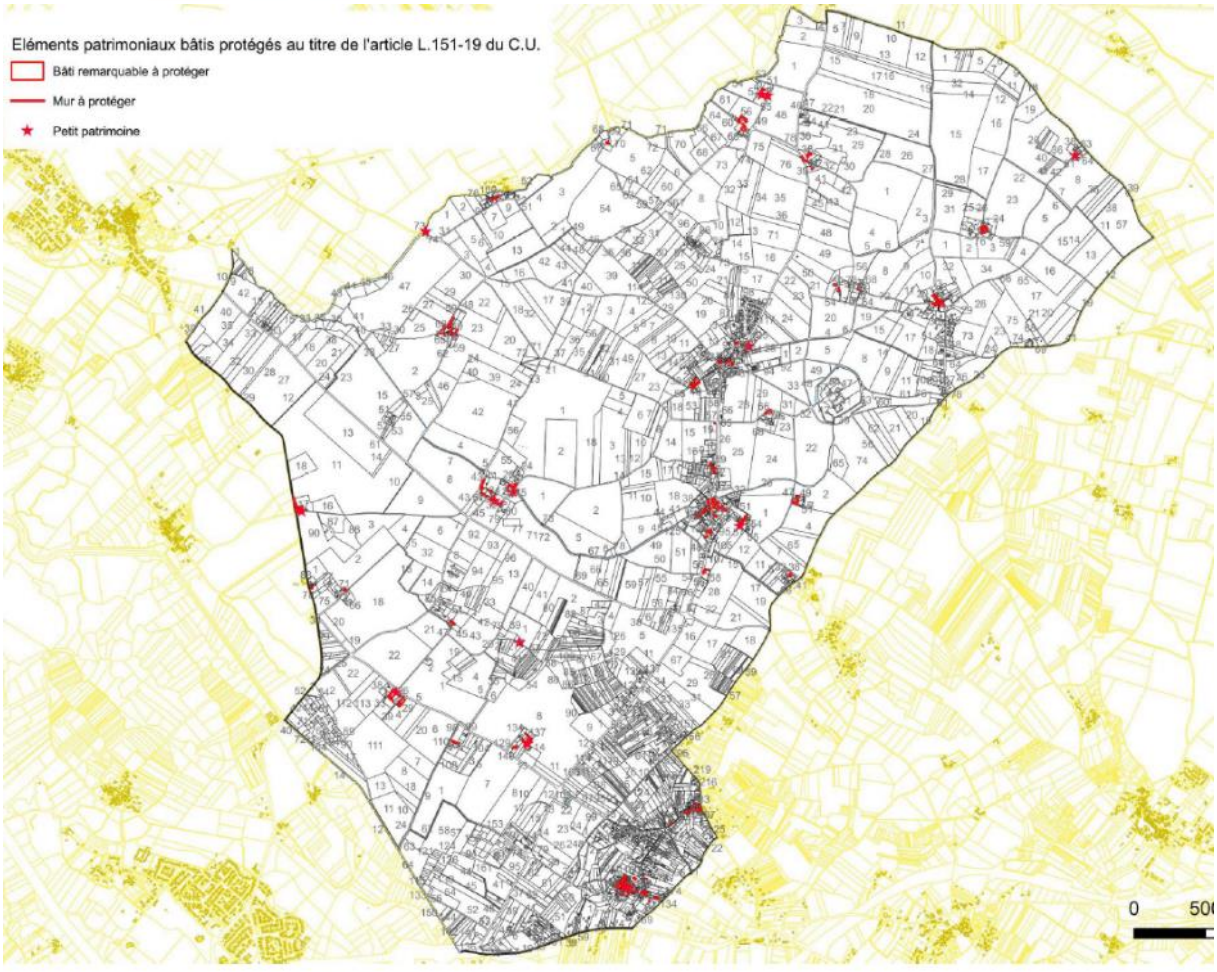
B - Les éléments de patrimoine bâti, architectural, culturel

Outre le site de l'Abbaye, la qualité patrimoniale de la commune de Sablonceaux réside dans l'existence :

- De bâtiments traditionnels traduisant un savoir-faire particulier ou mettant en œuvre des principes architecturaux endémiques : quelques maisons de bourg, des domaines (parfois agricoles) pouvant comporter une maisons de maître, des dépendances , quelques "villas"
- De murs de clos ;
- De formes urbaines ou d'organisation du bâti spécifiques, comme les querreux, traduisant un mode de vie ancien ou une organisation socio-économique traditionnelle ;
- De petites constructions dont les usages ont généralement disparu. C'est le cas notamment des puits, des fours, des pigeonniers… ;
- D'éléments du règne végétal (arbres principalement) dont les mensurations ou la morphologie sont rares et valorisent le paysage environnant ;
- Des points de vue qui permettent à l'habitant ou au visiteur « d'embrasser d'un seul regard » l'endroit dans lequel il évolue.

Le plus souvent, la valeur patrimoniale réside dans l'association de ces éléments qui constitue un ensemble architectural et paysager




Eléments patrimoniaux bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du C.U.
Bâti remarquable à protéger
Mur à protéger
Petit patrimoine
0

C - Le patrimoine archéologique

L'archéologie préventive a pour vocation de préserver et d'étudier les éléments significatifs du patrimoine archéologique menacés par les travaux d'aménagement. Elle peut impliquer la mise en œuvre de diagnostics archéologiques (sondages), de fouilles (fouilles de sauvetage ou fouilles préventives) et dans certains cas, des mesures de sauvegarde.
L'arrêté n°06.17.028 du 31 janvier2006 annexé au PLU, définit les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de Sablonceaux.

SYNTHESE

Les sites et monuments remarquables, le bâti vernaculaire et le petit patrimoine bâti font la singularité du territoire de la commune.

« L'abbaye comporte des parties romanes, gothiques et baroques qui synthétisent bien l'histoire mouvementée du territoire et qui font de l'abbaye de Sablonceaux le symbole du patrimoine architectural religieux du pays royannais. » Extrait étude Scénographie des patrimoines du pays royannais »

Enjeux de l'abbaye de Sablonceaux :

- Faire connaître l'Abbaye qui a été un centre religieux du territoire royannais pendant des siècles
- Offrir une présentation générale des caractéristiques de l'art roman saintongeais
- Proposer un parcours de visite libre pour répondre aux attentes des visiteurs, qui veulent vivre une expérience unique
- Être le point de départ d'un parcours reliant les églises romanes classées du territoire

ORIENTATIONS GENERALES

PRESERVER ET VALORISER LE BATI ANCIEN, LE PETIT PATRIMOINE TRADITIONNEL

La commune souhaite préserver et mettre en valeur ces éléments, 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

VALORISER L'IDENTITE 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 ;

CONFORTER LE POLE TOURISTIQUE ET CULTUREL DE L'ABBAYE EN ACCOMPAGNANT LE PROGRAMME DE CENTRE D'INTERPRETATION 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

II.5. Risques et nuisances

La commune de Sablonceaux est soumise à plusieurs types de risques :

- Inondation ;
- Inondation - Par ruissellement et coulée de boue ;
- Inondation - Par submersion marine ;
- Mouvement de terrain ;
- Phénomène lié à l'atmosphère ;
- Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent) ;
- Séisme - Zone de sismicité : 2 ;
- Transport de marchandises dangereuses.

Certains ont fait l'objet d'Arrêtés au titre des catastrophes naturelles.

Type de périls	Arrêté du	Parution au JO le	Code NOR
	18/05/2021	06/06/2021	INTE2114775A
	01/03/2010	02/03/2010	IOCE1005933A
	29/12/1999	30/12/1999	INTE9900627A
	26/01/1994	10/02/1994	INTE9400046A
	04/12/1991	27/12/1991	INTX9110334A
	11/01/1983	13/01/1983	

Sécheresse — *Inondations et/ou coulées de boue* — *Chocs mécaniques liés à l'action des vagues* — *Mouvement de terrain*

Arrêtés de catastrophes naturelles sur Sablonceaux (Source : CCR)

La commune de Sablonceaux n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques (PPR).

a) Le risque d'inondation

Phénomène saisonnier qui trouve sa source dans des précipitations soutenues et durables, l'inondation peut se produire de plusieurs manières. Elle peut être d'origine terrestre avec les crues de plaine (débordement de cours d'eau), ou provenir des eaux souterraines (remontées de nappes).

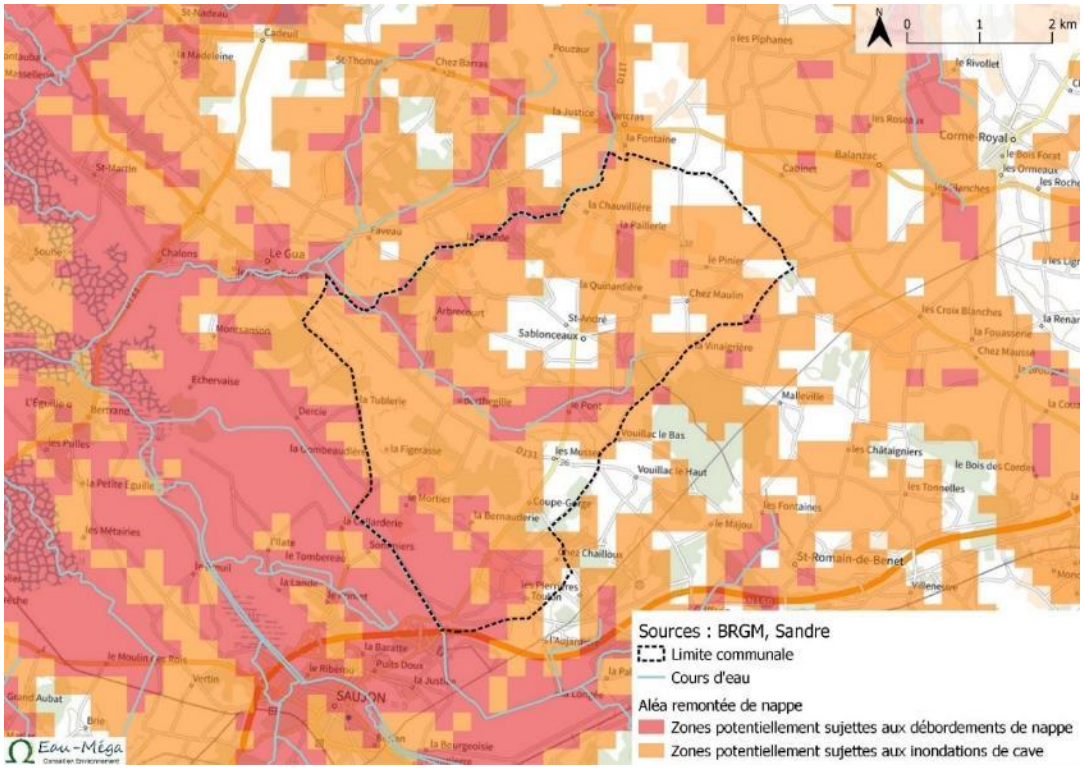
Sablonceaux a subi des phénomènes d'inondation et elle apparaît donc dans l'Atlas des zones inondables de la Seudre, mais au regard de sa situation vis-à-vis des risques littoraux, elle n'est pas couverte par un PPRL, seul document opposable en la matière.



Emprise submersible maximale atteinte par l'aléa long terme (Source : SAGE Seudre)

Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltre dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut s'accompagner d'une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe.

L'aléa remontée de nappes est présent sur l'ensemble de la commune, qui est majoritairement concernée par un risque potentiel d'inondation de cave. Certaines zones peuvent toutefois être sujettes aux débordements de nappe à proximité des cours d'eau ; cela concerne le sud de la commune, à l'approche de l'estuaire de la Seudre, le centre de la commune, dans un méandre de la vallée de la Course de Sablonceaux, et la vallée du Mérard au nord-ouest de la commune.

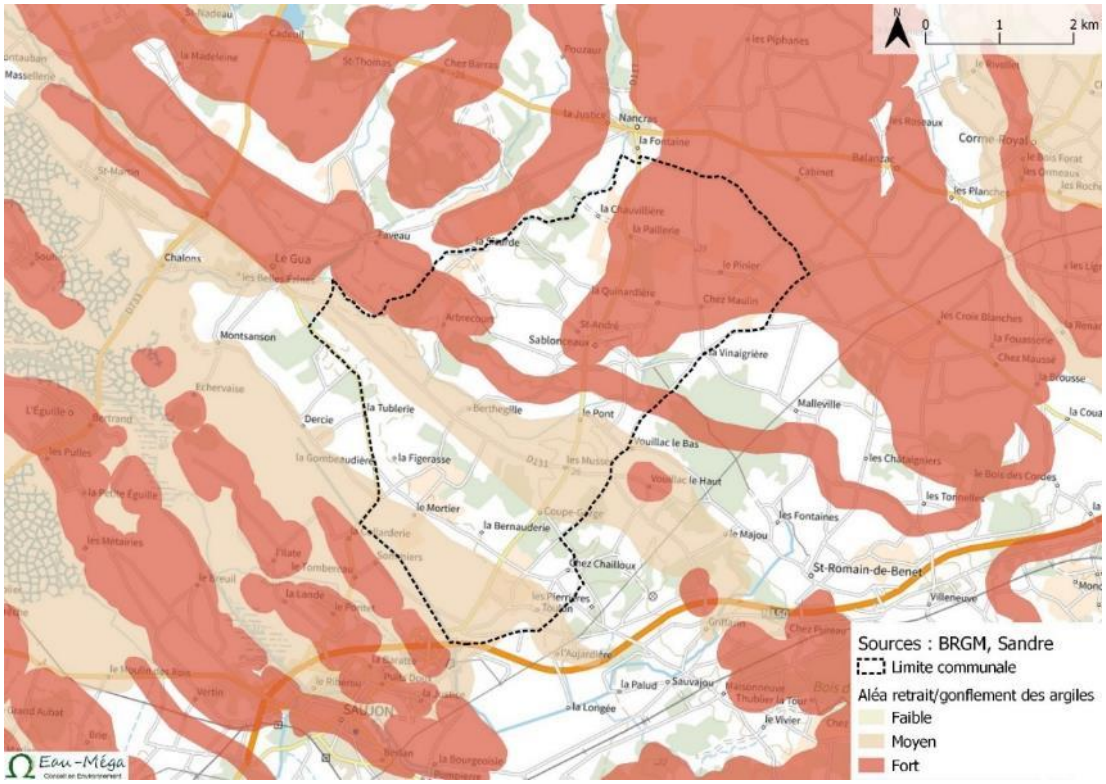


Aléa remontée de nappes

b) Le risque de mouvements de terrain

Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (fonte des neiges, pluviométrie anormalement forte, séisme, etc) ou anthropiques (terrassement, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères, etc.).

- La commune de Sablonceaux est en risque de sismicité 2 soit un risque faible.
- Il n'existe aucune cavité (carrière, cave, ouvrage militaire, origine naturelle…) susceptible de provoquer un effondrement de terrain sur la commune de Sablonceaux.
- Sablonceaux est soumis à l'aléa retrait-gonflement des argiles. L'aléa est moyen sur quelques patchs dans la partie centre et sud de la commune. L'aléa est fort sur des zones localisées au nord de la commune principalement.



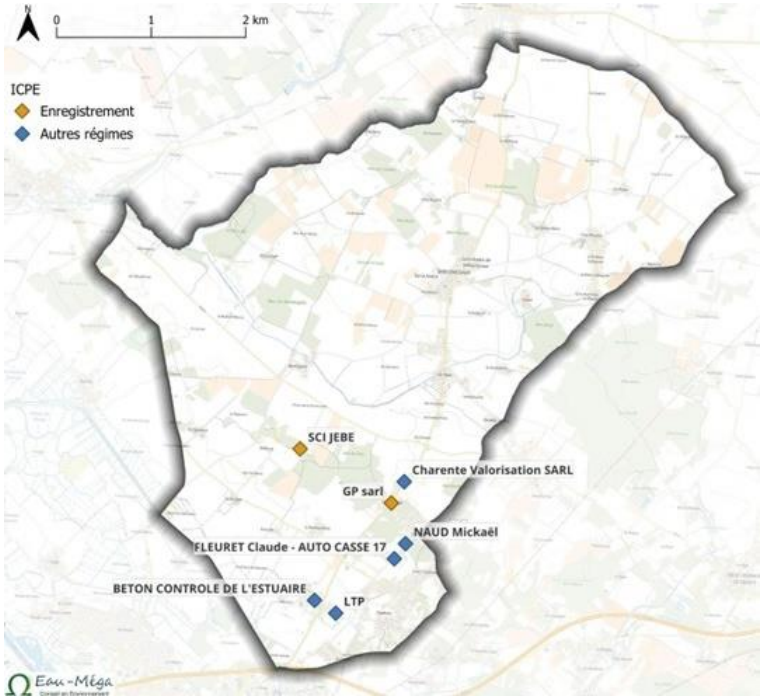
Aléa retrait gonflement des argiles

c) Les risques technologiques et sanitaires

- La commune de Sablonceaux recense 7 installations classées pour la protection de l'environnement encore en activité. Aucune d'entre elles n'est SEVESO. Elles sont toutes situées sur la moitié Sud de la commune.

NOM ETABLISSEMENT	LOCALISATION	REGIME EN VIGUEUR	STATUT SEVESO
BETON CONTROLE DE L'ESTUAIRE	Gâte Bien 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
Charente Valorisation SARL	Fief du Chagnechet 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
FLEURET Claude - AUTO CASSE 17	33 rue Brandes du Four 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
GP SARL	Le bois de coupe-gorge Route de Saujon 17600 SABLONCEAUX	Enregistrement	Non Seveso
LTP	10 rue de la Cavalerie 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
NAUD Mickaël	27 rue des brandes du four 17600 SABLONCEAUX	Autres régimes	Non Seveso
SCI JEBE	Lieu-dit Bellevue 17600 SABLONCEAUX	Enregistrement	Non Seveso

Liste des ICPE sur Sablonceaux (Source : georisques.gouv.fr)

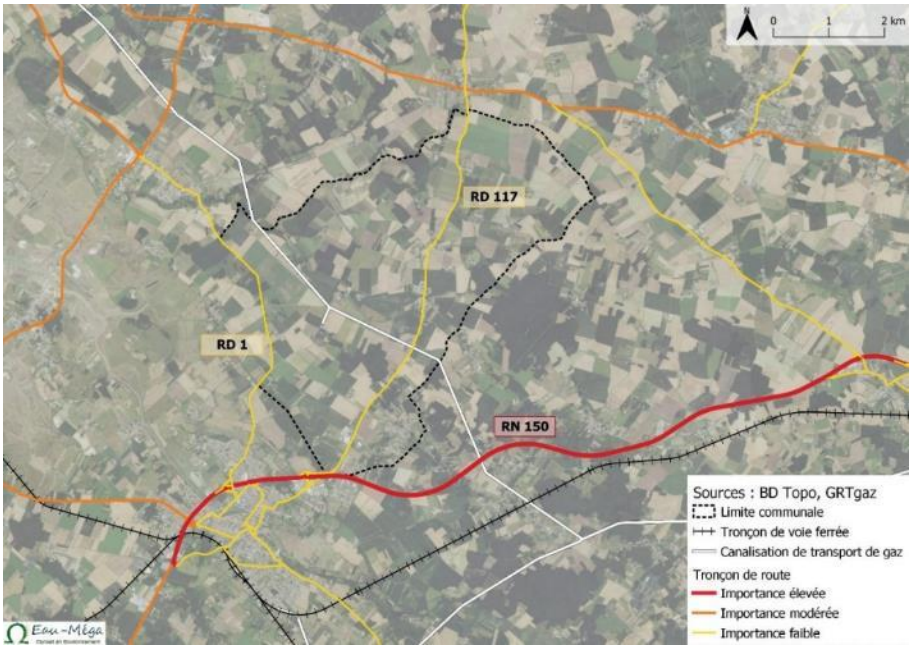


Carte des ICPE

- Aucune des bases de données consultées ne recense de site pollué sur la commune de Sablonceaux.

- La commune de Sablonceaux est peu concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD)
  Elle est bordée au sud par un grand axe routier, à savoir la RN 150. Elle est également concernée par des infrastructures routières plus petites : la RD 117, qui traverse la commune selon un axe nord-sud, et la RD 1, qui longe la limite communale ouest.

  L'axe de transport ferroviaire le plus proche se situe à environ 1,7 km au sud de la commune. Il rallie Royan et Saintes en passant par Saujon.
  Le territoire communal est également traversé d'ouest en est par une canalisation de transport de gaz. Depuis 2012, des servitudes d'utilité publique (SUP) ont été instaurées autour des canalisations à risque pour interdire ou conditionner les permis de construire, en particulier pour des établissements recevant du public (ERP) ou des immeubles de grande hauteur (IGH). Ces servitudes sont de trois niveaux, en fonction de l'exposition plus ou moins intense au risque dans les zones concernées, qui dépend elle-même de la canalisation et des produits transportés.

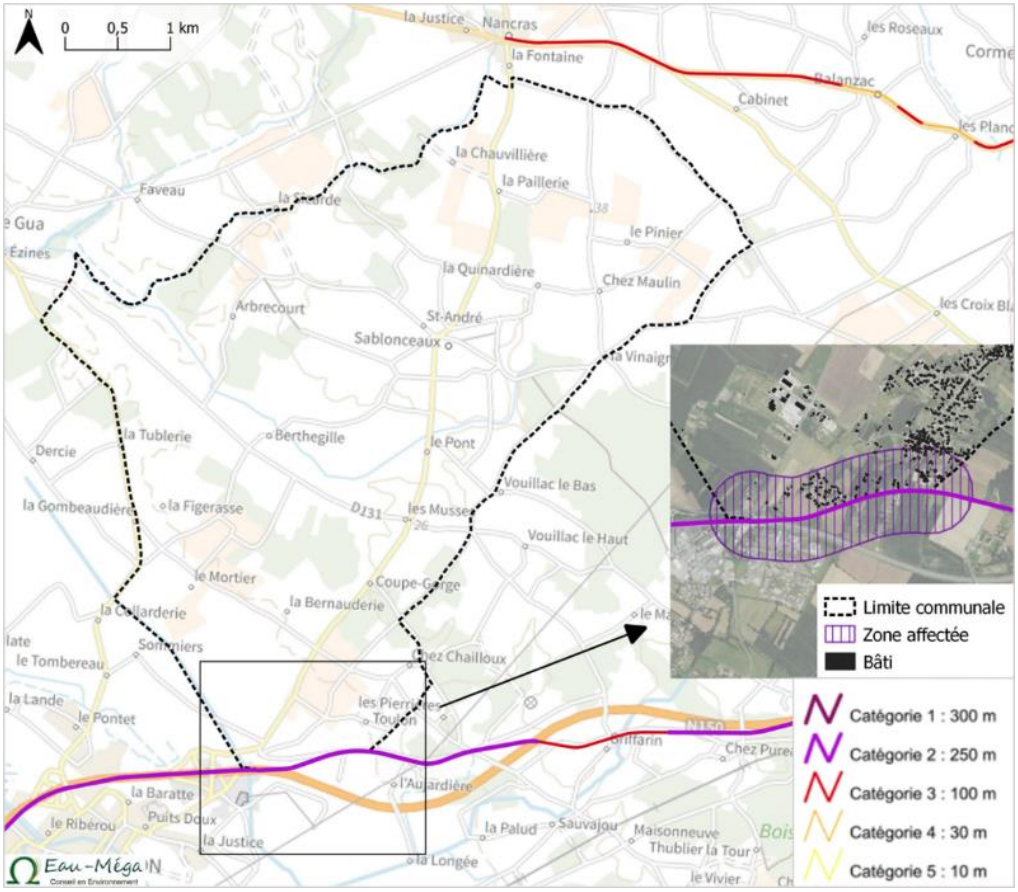


Carte du risque TMD

d) Les nuisances sonores des infrastructures routières

La commune de Sablonceaux est bordée au sud par la RN 150 et traversée par plusieurs routes départementales dont la RD117 qui traverse du nord au sud le territoire communal.

Ces départementales n'ont pas été identifiées dans les documents cartographiques des zones exposées au bruit. En revanche, la RN150 est classée en catégorie 2, ainsi la zone affectée est d'une largeur maximale de 250 m. Certaines habitations au sud de la commune sont concernées par cette nuisance.



Classement sonore des infrastructures de transport (source : Agence Régionale de la Biodiversité Nouvelle-Aquitaine)

À noter que les cartes des bruits du réseau routier départemental réalisées sur les routes ayant un trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules (approuvées par arrêté préfectoral du 31 juillet 2013) n'identifient aucune des départementales de la commune.

e) Qualité de l'air et pollutions atmosphériques

Il existe deux types de polluants atmosphériques :

- Les polluants primaires, directement issus des sources de pollution ;
- Les polluants secondaires, issus de la transformation chimique des polluants primaires dans l'air.

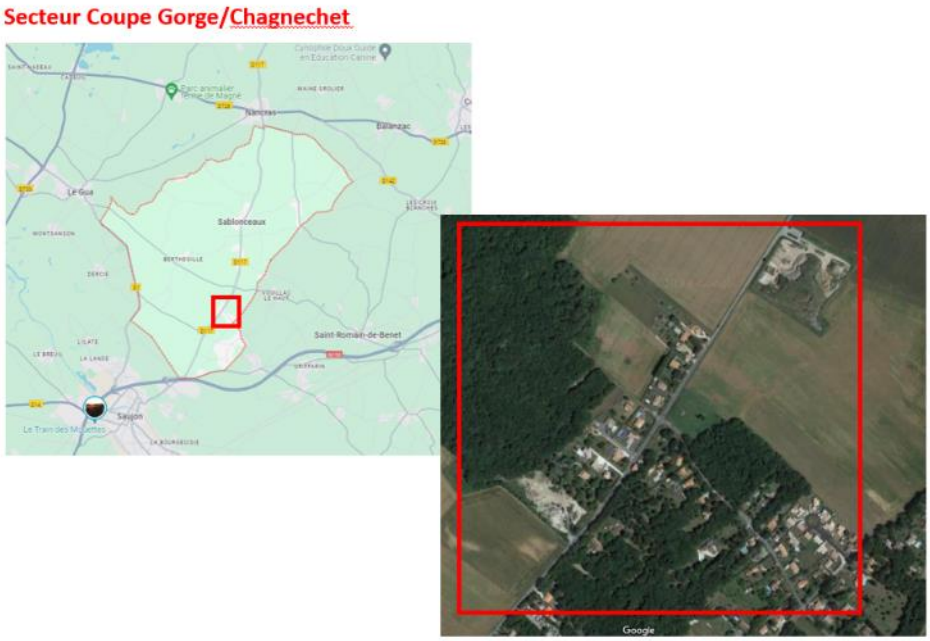
Les polluants atmosphériques ont également des effets néfastes sur l'environnement : contribution aux pluies acides qui affectent les végétaux et les sols (SO2, NOX), rôle précurseur dans la formation d'ozone (NOX, COV), eutrophisation et acidification des eaux et des sols (NH3), salissures des bâtiments et des monuments (PM)…
Le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ne compte pas de station de mesure de la qualité de l'air ATMO, et aucun diagnostic n'a été réalisé à l'échelle du territoire récemment.
Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont estimées à 381 kt eq CO2. Les principaux émetteurs sont les transports (46%), suivi par le résidentiel (26%) et l'agriculture (14%). 56% des émissions de GES sont issues de l'utilisation des produits pétroliers.

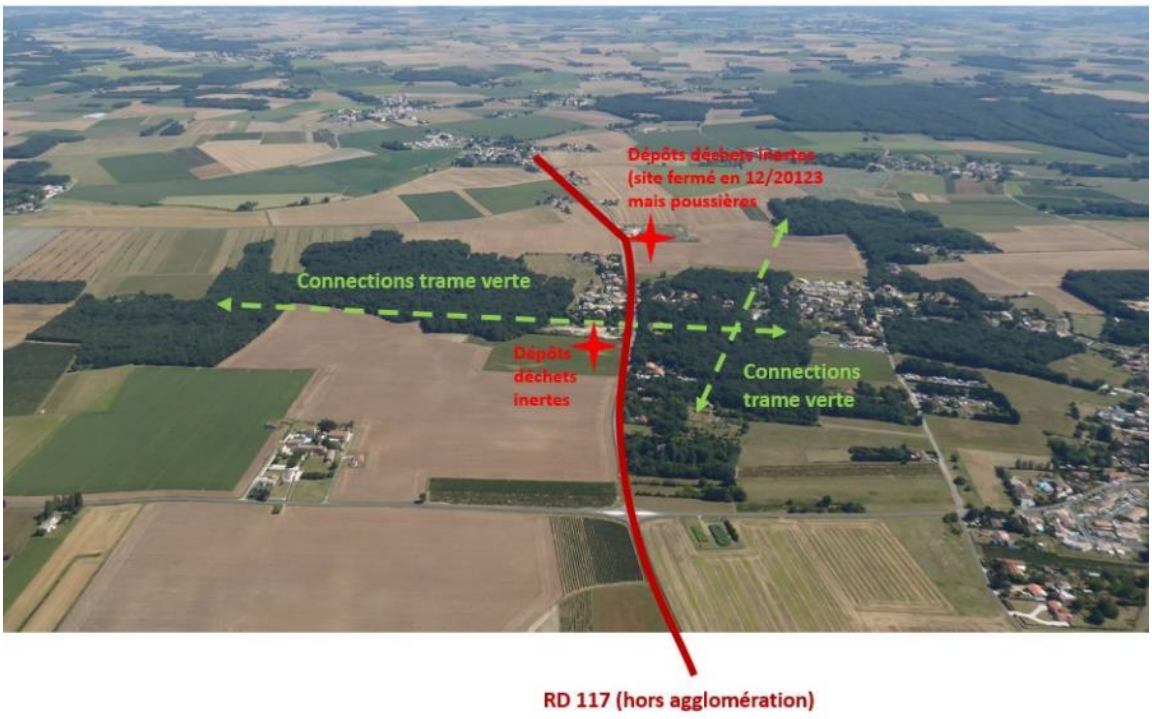
f) La pollution lumineuse

À l'échelle de la CARA, la pollution lumineuse est concentrée autour des communes de Vaux-Sur-Mer, Royan et Saint-Georges-de-Didonne. La commune de Sablonceaux est comparativement peu exposée, bien qu'elle soit impactée par une pollution lumineuse diffuse sur sa moitié sud-ouest.

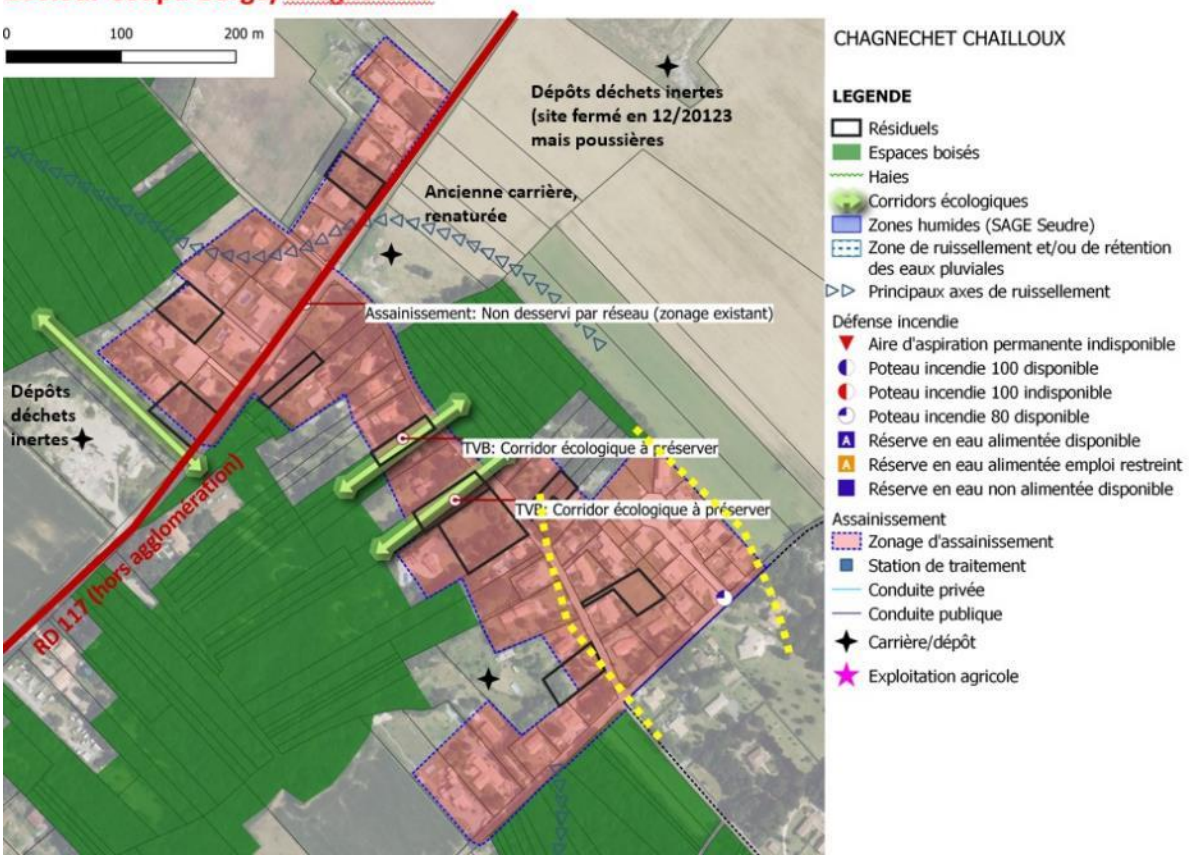
g) Des quartiers résidentiels développés sur des secteurs sensibles et contraints : Chagnechet/Coupe Gorge - Champs de l'Ormeau/Les Frogers

Question d'habitant riverain, posée en réunion publique, mai 2024 :
« Comment a-t-on pu autoriser le site d'exploitation de déchets inertes au nord de Coupe Gorge/Chagnechet ?
Cette installation génère des nuisances insupportables pour les riverains depuis des années sur tout le quartier : trafic, odeur, poussières… !»

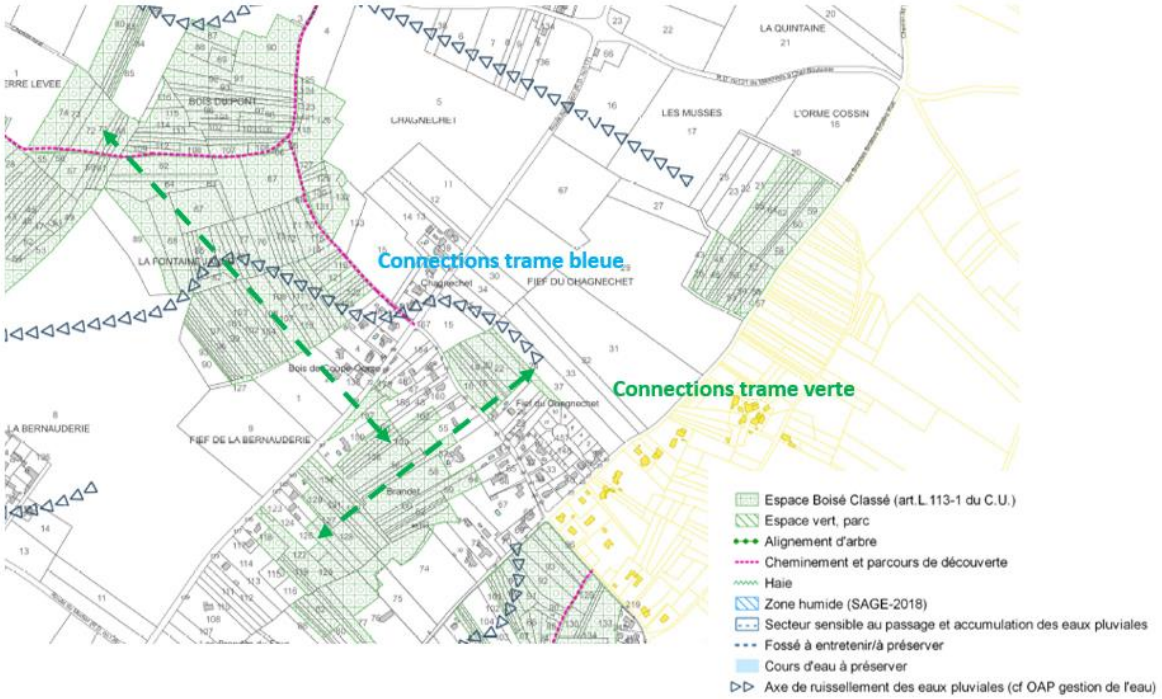




Secteur Coupe Gorge/Chagnechet



LA TRAME BLEUE / LA GESTION DU PLUVIAL
DES AXES HYDRAULIQUES A PRESERVER DE L'URBANISATION



DES SITES DE DEPOTS ET GESTION DE DECHETS INERTES NUISANTS POUR LES RIVERAINS
TRAFIC ROUTIERS – POUSSIERES – POLLUTIONS POTENTIELLES AUTOUR DESQUELS ON NE DOIT PAS DENSIFIER L'HABITAT







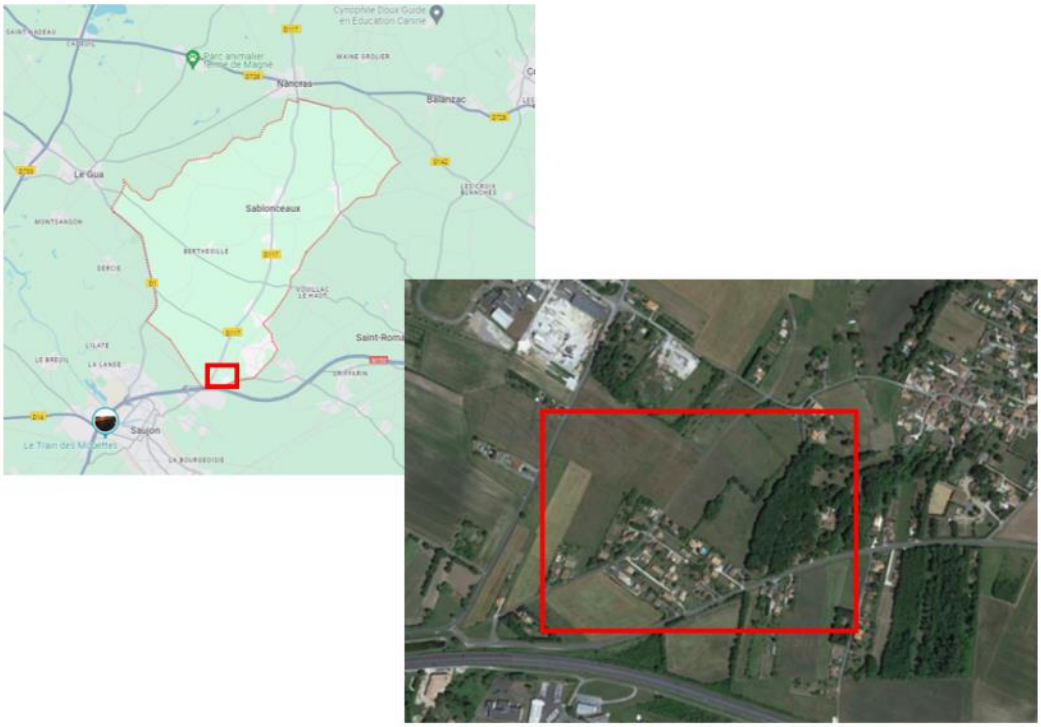
Secteur Coupe Gorge/Chagnechet

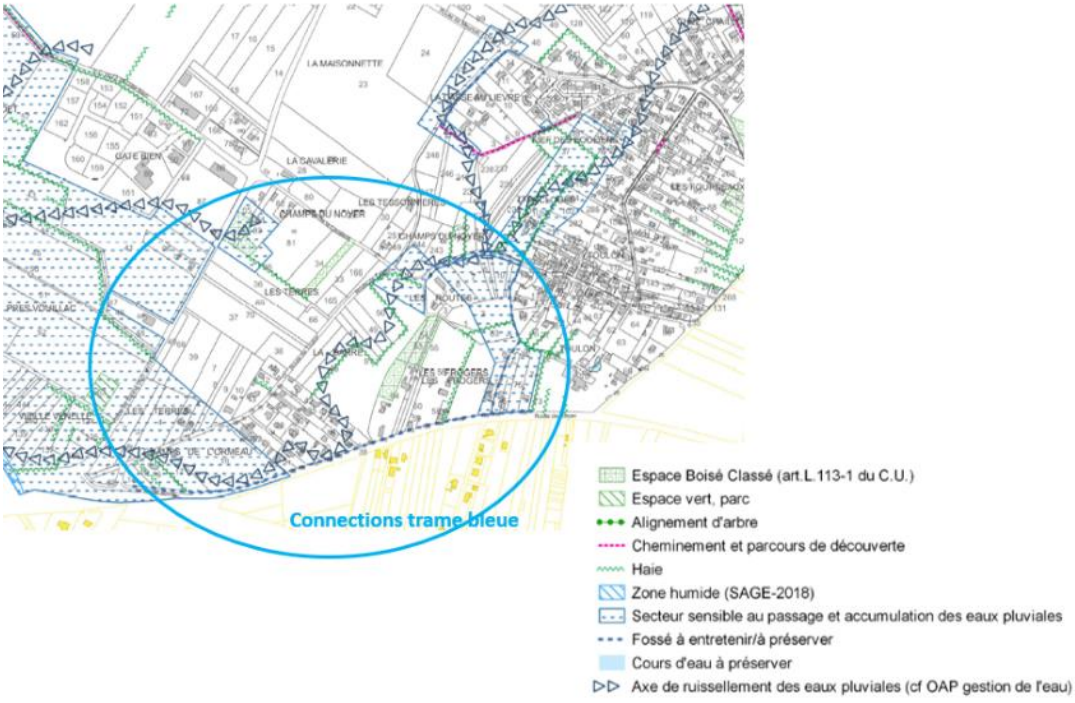
LA RD 117 - UNE VOIE CIRCULEE SUR LAQUELLE LA COMMUNE NE SOUHAITE PAS DENSIFIER OU ETENDRE L'URBANISATION NI MULTIPLIER LES ENTREES/SORTIES





Champs de l'Ormeau





CONCLUSIONS

1/ Le choix communal de recentrer les logements et habitants sur le bourg principal, avec les équipements, les commerces, stationnements utiles (pour les habitants ET pour les visiteurs de l'Abbaye est le BON choix au regard de :

- **L'objectif de ré investissement du centre-bourg et de l'animation bourg/abbaye**
- **Le souhait de ne pas poursuivre l'effet « commune dortoir » généré par l'installation des ménages en périphérie de Saujon (Chez Toulon, Chez Chailloux…) !**

2/ Le classement en secteur dédié (UBp) sans nouveau logements sur le secteur Chagnechet/coupe Gorge, sud Chez Toulon (Champs de l'Ormeau) ne s'oppose pas aux objectifs de densification des dents creuses dès lors qu'on justifie ce choix sur des motifs environnementaux et fonctionnels (trame verte boisement, stockages déchets inertes, trafic RD117 sécurité accès, …)

SYNTHESE

UN TERRITOIRE CONCERNÉ PAR DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, ET DES NUISANCES

► **Un risque inondation à prendre en compte**

Concernant l'aléa submersion, la commune de Sablonceaux :

- apparaît dans l'**Atlas des zones inondables de la Seudre**, mais n'est couverte par **aucun Plan de Prévention des Risques (PPR)** ;
- est comprise dans le périmètre du **PAPI couvrant le bassin de la Seudre**, mais est située hors de la zone soumise à l'aléa submersion marine identifiée par le document ;
- est soumise aux dispositions réglementaires du **PGRI Adour-Garonne**, mais n'est concernée par aucun TRI.

Concernant l'aléa remontée de nappe, le territoire communal est concerné par un **risque potentiel d'inondation de cave**.

► **Un risque de mouvement de terrain plus fort au nord du territoire**

La commune de Sablonceaux :

- est en **risque de sismicité 2** soit un risque faible ;
- n'est concernée par **aucune cavité** (carrière, cave, ouvrage militaire, origine naturelle…) susceptible de provoquer un effondrement de terrain ;
- est soumise à l'aléa **retrait-gonflement des argiles**, en particulier au nord du territoire, où l'aléa est fort ;

► **Des risques technologiques liés aux principales infrastructures routières et au transport de gaz**

La commune de Sablonceaux :

- recense **7 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** encore en activité (aucune SEVESO), toutes localisées le long de la RD 117 ;
- ne comprend **aucun site pollué** potentiel ou avéré d'après les bases de données consultées ;
- est concernée par le **risque TMD sur les principaux axes routiers** qui la desservent (RN 150, RD 117, RD 1) et sur le linéaire de **canalisations de transport de gaz** qui la traverse, d'ouest en est.

► **Une zone de nuisance sonore liée à la RN 150, qui borde la limite communale sud**

La RN 150 est classée en catégorie 2 du **classement sonore des infrastructures de transport terrestre**. La zone affectée est d'une largeur maximale de 250 m. Certaines habitations au sud de la commune sont concernées par cette nuisance.

► **Le résidentiel, les transports et l'agriculture, principaux secteurs impactant la qualité de l'air**

À l'échelle de la Communauté de Communes Royan Atlantique, le **secteur résidentiel** est responsable de la majorité des émissions de PM10 (48% des émissions totales de PM10), COVNM (62%) et SO_2 (67%). Le principal contributeur des émissions de NO_X est le **secteur routier** (58%), tandis que le **secteur agricole** est quasiment l'unique pourvoyeur de NH_3 de la CARA. Sur le territoire intercommunal, les émissions de gaz à effet de serre (GES) sont estimées à 381 kt eq CO2. Les principaux émetteurs sont les transports (46%), suivi par le résidentiel (26%) et l'agriculture (14%). 56% des émissions de GES sont issues de l'utilisation des **produits pétroliers**.

► **Une pollution lumineuse très faible sur Sablonceaux, mais une diffusion provenant des communes voisines**

À l'échelle de la CARA, la **pollution lumineuse** est concentrée autour des communes de Vaux-Sur-Mer, Royan et Saint-Georges-de-Didonne. La commune de Sablonceaux est comparativement peu exposée, bien qu'elle soit impactée par une pollution lumineuse diffuse sur sa moitié sud-ouest.

► **Des quartiers résidentiels développés dans des secteurs sensibles et contraints, à proximité d'anciennes carrières et stockages de déchets inertes, générateurs de trafics routiers, de poussières, de pollutions potentielles…**

ORIENTATIONS GENERALES

INTEGRER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES NUISANCES ET LA CAPACITE DES RESEAUX

- **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 possiblités 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, 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

MAITRISER LA DISPERSION DES ACTIVITES SUR LE RESTE DU TERRITOIRE

- 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

POURSUIVRE LA DEMARCHE DE REMISE EN ETAT ET DE RENATURATION DES ANCIENNES CARRIERES, NE PAS DEVELOPPER DE NOUVELLES CARRIERES

- 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

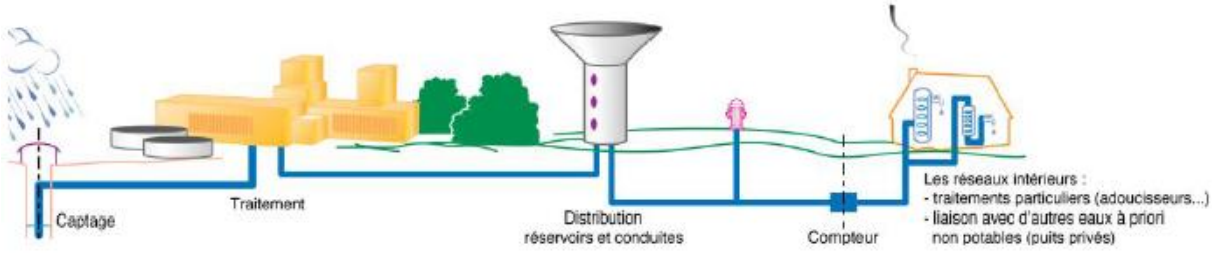
- Interdire les nouvelles exploitations de carrières, déjà développées et en extension sur le territoire proche (Saint-Sornin, Sainte-Gemme, St Porchaire…)

II.6. Réseaux et sources de pollution

a) Le réseau d'eau potable

L'ensemble de la commune de Sablonceaux est alimenté par l'unité de distribution R. DE LA CLISSE. L'eau distribuée provient du captage de LA ROCHE-P. Cette eau est rendue potable par un traitement assuré par la station LA FEUILLEE. Le réseau d'eau potable de la commune dessert l'ensemble des zones d'habitats et hameaux.

Afin d'harmoniser l'organisation des services de l'eau potable, la distribution de l'eau a été confiée à un exploitant unique pour l'ensemble des 33 communes de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA). À la demande des élus, la Société de l'Eau Potable Royan Atlantique (SEPRA) a été créée, pour devenir l'exploitant du territoire de la CARA avec une mise en place en 3 temps (2022, 2023, 2024). La gestion des eaux potables de la commune est assurée par la SEPRA depuis le 1er janvier 2022.



Les résultats des analyses réalisées dans le cadre du contrôle sanitaire réglementaire sur les unités de distribution sont mis à disposition par le Ministère en charge de la santé.
Les derniers prélèvements testés en date du 18 janvier 2023 ont montré que l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

D'un point de vue quantitatif, à ce jour, il n'a pas été constaté de problèmes d'alimentation en eau potable, même aux époques estivales les plus restrictives.

La commune de Sablonceaux n'est incluse dans aucun périmètre de captage d'eau potable. Les captages les plus proches se localisent sur la commune de Saujon et correspondent au captage de Pompierre (P2 et P3) et de la bourgeoisie. Ces trois captages se localisent au niveau des lieux-dits du même nom, au sud-est du centre bourg de Saujon.

b) L'assainissement collectif

La commune est équipée de 3 stations de traitement. Le bilan de leur capacité est présenté ci-dessous.



SABLONCEAUX / SAINT-ANDRE **Filtres plantés de roseaux**	
BILAN 2021	
Capacité nominale	**340** Equivalents Habitants (EH), soit **51** m^3/j et **20** kg DBO_5/j
Charge entrante	- **158** EH - 8 845 m^3 d'eaux usées traitées en 2021, soit une moyenne de **24** m^3/j - **9,5** kg DBO_5/j en 2020 (pas de bilan réalisé en 2021)

La capacité résiduelle de la station de Sablonceaux / Saint-André est de 182 EH. La station répond aux normes de conformité (équipement, performance, rejet dans le milieu récepteur).



SABLONCEAUX / LE PONT **Filtre à sable**	
BILAN 2021	
Capacité nominale	**250** EH, soit **38** m^3/j et **15** kg DBO_5/j
Charge entrante	- **190** EH - 12 612 m^3 d'eaux usées traitées en 2021, soit une moyenne de **35** m^3/j - **12,7** kg DBO_5/j

La capacité résiduelle de la station de Sablonceaux / Le Pont est de 60 EH. La station répond aux normes de conformité (équipement, performance, rejet dans le milieu récepteur).

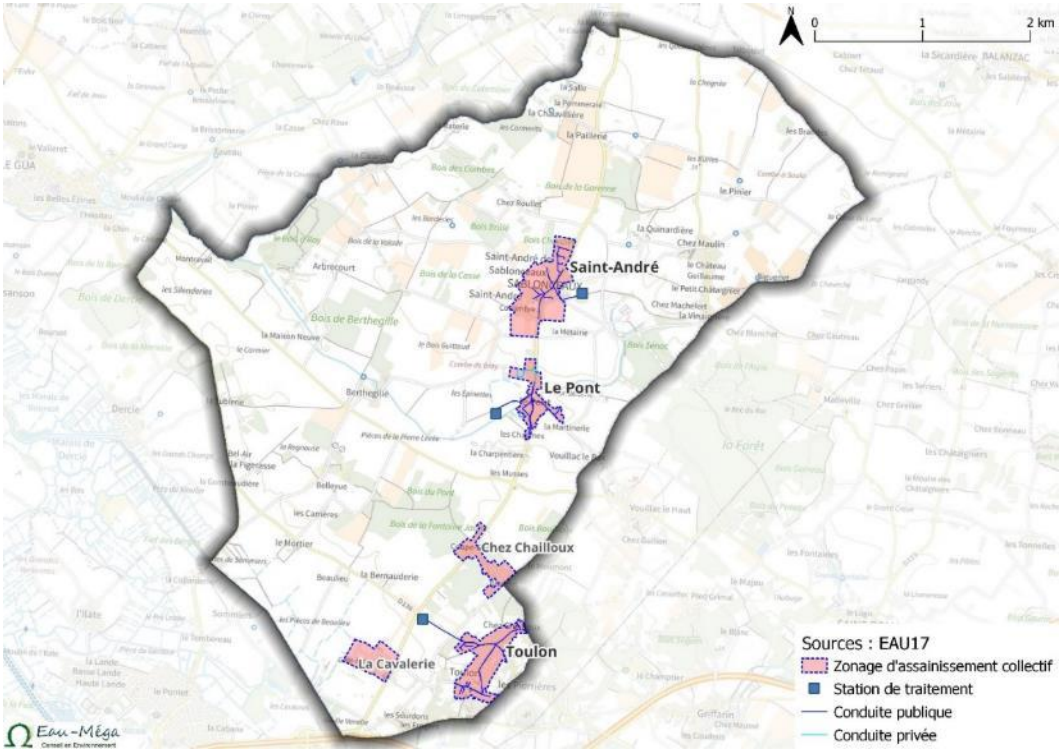
	**SABLONCEAUX / TOULON - CHEZ CHAILLOUX** **Filtres plantés de roseaux**	
	BILAN 2021	
	Capacité nominale	**450** EH, soit **68** m^3/j et 27 kg DBO_5 /j
	Charge entrante	- **211** EH - 43 992 m^3 d'eaux usées traitées en 2021, soit une moyenne de **120** m^3/j (**33** m^3/j en 2020, **36** m^3/j en 2019)

La capacité résiduelle de la station de Sablonceaux / Toulon - Chez Chailloux est de 239 EH. La station répond aux normes de conformité (équipement, performance, rejet dans le milieu récepteur).

Synthèse des capacités nominales et des charges mesurées pour l'année 2021

Sources : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement des eaux usées, exercice 2021, Communauté d'Agglomération Royan Atlantique ; Portail de l'assainissement collectif, données 2021.

La commune de Sablonceaux dispose d'un zonage d'assainissement collectif. Celui-ci concerne les principaux bourgs de la communes (Saint-André, Le Pont, Toulon), le village de Chez Chailloux et le secteur d'activités de La Cavalerie.



Zonage d'assainissement collectif, réseau et stations de traitement sur la commune de Sablonceaux

En outre, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique dispose d'un Schéma directeur d'assainissement des eaux usées qui définit la politique en matière d'assainissement des eaux usées de la CARA à l'horizon 2030.

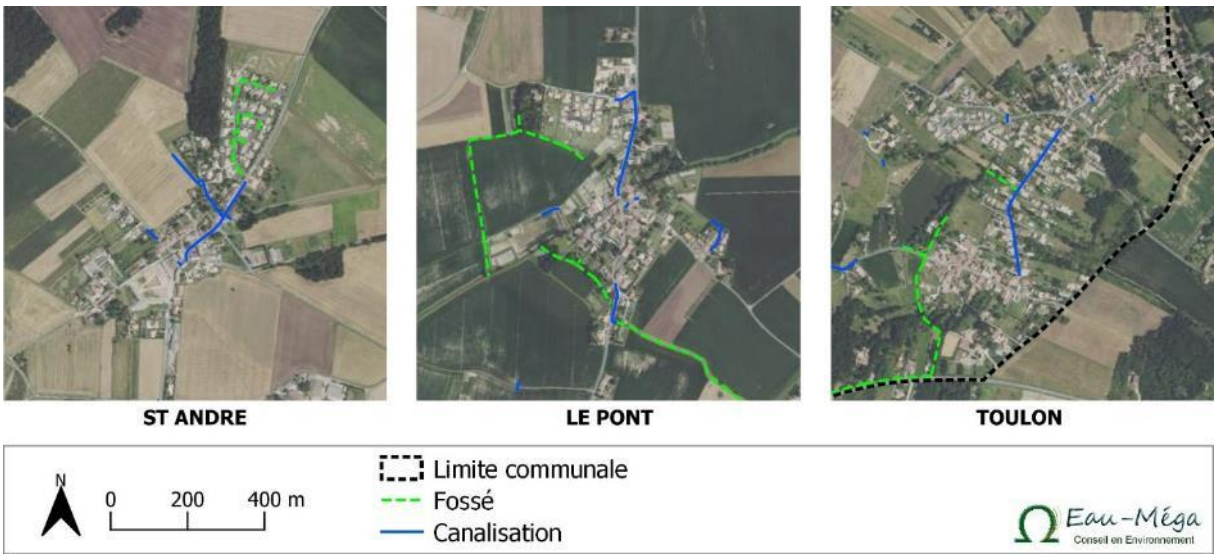
c) L'assainissement non-collectif

Le bilan technique 2021 du service assainissement de la CARA recense 357 dispositifs d'ANC sur la commune de Sablonceaux, soit 53% des abonnés à l'assainissement sur la commune.

La dernière campagne de diagnostic a relevé un taux de conformité des installations d'ANC de 81 %. 16 % des installations ont été diagnostiquées en mauvais état et 3 % faisaient l'objet d'un projet de réhabilitation. (*Source : SPANC, 2023*)

d) La gestion des eaux pluviales

L**es eaux pluviales de Sablonceaux sont collectées par un réseau de type séparatif**, c'est-à-dire que les eaux usées et les eaux pluviales ne transitent pas dans le même collecteur. Le réseau desservant les principaux bourgs est illustré ci-dessous.



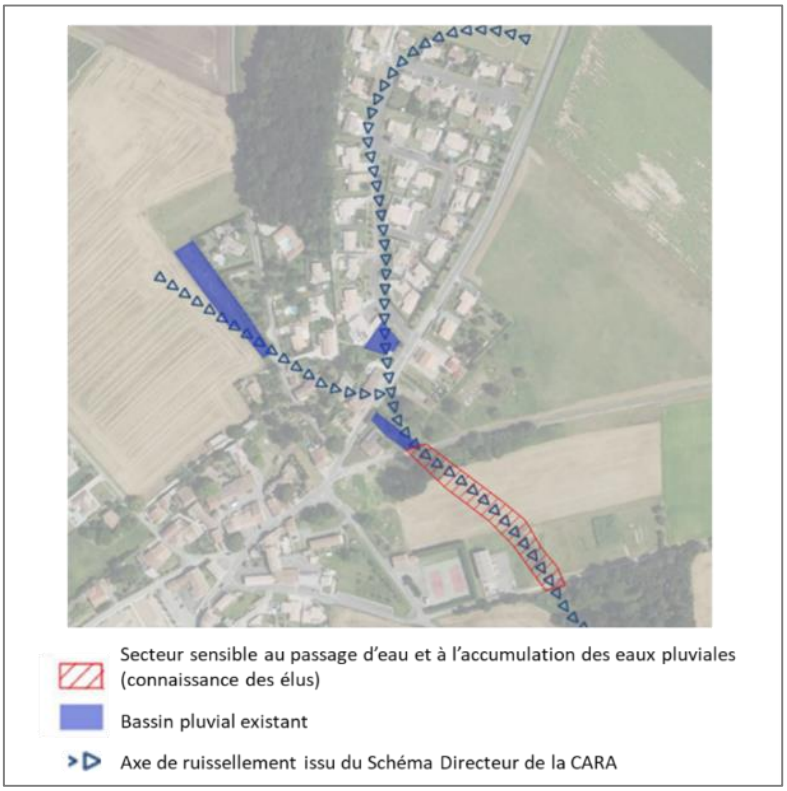
Réseau linéaire de gestion des eaux pluviales sur les 3 principaux bourgs

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a adopté son Schéma directeur de gestion des eaux pluviales par délibération du 27 janvier 2023. Il a été rendu opposable aux tiers par arrêté du 8 févier 2023.

Dans le cadre de la révision du PLU, les études menées dans le cadre du Schéma Directeur intercommunal ont été reprises pour être traduites à l'échelle du PLU.

En complément de la connaissance disponible par l'intermédiaire du schéma directeur, les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales ont été étudiées dans une démarche concertée et au plus près de la situation réelle, actuelle et projetée, du territoire communal :

- A l'occasion de réunions technique associant bureaux d'études et élus : report des problématiques pluviales connues par les élus, sur base de leur connaissance du territoire, analyses cartographiques des bureaux d'études.
- A l'occasion des réunions publiques : échanges avec la population sur les enjeux de gestion des eaux pluviales (secteurs concernés, prise en compte dans le PLU, préservation et entretien des fossés…)



Extrait d'une analyse cartographique (bourg Saint-André) issue des échanges de la réunion technique dédiée aux problématiques pluviales réalisée en septembre 2023

La compilation des données du schéma directeur, des études menées dans le cadre de la révision du PLU, des analyses cartographiques, des témoignages, etc. ont permis de tracer :

- Les axes de ruissellement principaux sur la commune (donnée issue du schéma directeur, légèrement reprise et affinée)
- Les fossés qui jouent un rôle majeur dans la gestion des eaux pluviales et qui doivent, à ce titre, être impérativement préservés (non bouchés, non modifiés, non altérés…) et entretenus (maintien d'un espace suffisant le long des fossés pour permettre l'intervention des services)
- Les secteurs sensibles au passage et à l'accumulation des eaux pluviales (sujets à des risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales lors de fortes pluies)

Ces données mettent notamment en évidence le rôle de La Course de Sablonceaux, qui représente un potentiel stratégique dans la gestion des eaux pluviales.

NB : Ces éléments de connaissance sur la gestion des eaux se cumulent avec les données du SAGE Seudre répertoriant les zones humides effectives et les zones inondables (limite sud commune).

Ces études menées en phase diagnostic et affinées tout au long de la révision du PLU sont un outil précieux pour la traduction réglementaire (zonage, règlement, OAP thématiques et sectorielles…).

e) La défense incendie

Le tableau ci-dessous comptabilise les points d'eau incendie présents sur le territoire de Sablonceaux :

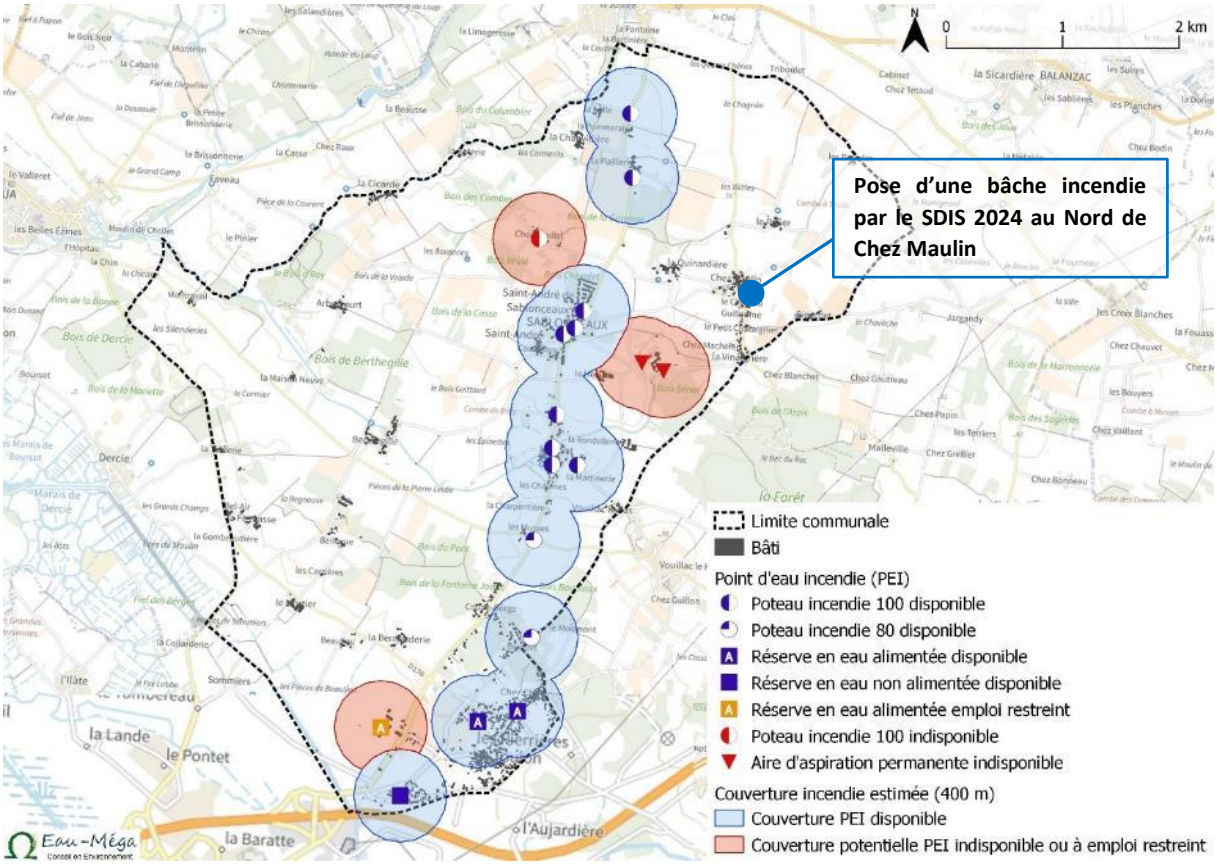
	Disponible	Emploi restreint	Indisponible	Total
Aire d'aspiration permanente			2	2
Poteau incendie 100	9		1	10
Poteau incendie 80	2			2
Réserve en eau alimentée	2	1		3
Réserve en eau non alimentée	1			1
Total	14	1	3	18

Nombre de points d'eau incendie sur la commune

La distance au PEI exigée par la réglementation varie selon le type de risque, la taille des bâtiments, la densité de l'urbanisation, etc. À Sablonceaux, les habitations sont généralement isolées et comportent au maximum un étage sur rez-de-chaussée. Le risque courant, dont l'occurrence est la plus élevée, exige que ce type d'habitations se trouve dans un périmètre inférieur à 400 mètres d'un PEI. **À noter que cette distance varie au cas par cas. Tout aménagement doit se conformer aux dispositions inscrites dans le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie**. Concernant le risque particulier, chaque cas est dimensionné en se rapportant à des règles spécifiques.

Aussi, la carte qui suit localise les différents types de PEI et délimite une couverture incendie de 400 mètres autour des dispositifs fonctionnels, à titre indicatif, permettant d'estimer la protection incendie contre le risque courant.

NB : La commune de Sablonceaux a programmé l'installation d'une bâche incendie au Nord de Chez Maulin, afin d'assurer la protection de l'enveloppe bâtie contre les incendies. Le dispositif a été installé et validé par le SDIS en 2024.



Carte des points d'eau incendie

f) Le développement des énergies renouvelables

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a approuvé son nouveau Plan Climat Air Énergie Territorial par délibération du Conseil communautaire du 19 octobre 2023.

Le diagnostic du PCAET explore les potentiels théoriques de production supplémentaire à l'horizon 2030. **Les potentiels de développement les plus importants (encore non-exploités) sont :**

- **Le solaire photovoltaïque avec 320 GWh/an ;**
- **Le bois énergie avec 148 GWh/an ;**
- **Le solaire thermique avec 109 GWh/an.**

Concernant **le potentiel de développement de l'éolien**, le PCAET rappelle qu'aucune étude n'est réalisée à l'échelle de la CARA. Le document reprend les zones favorables au développement de ce type d'énergie issues du Schéma Régional Eolien réalisé à l'échelle de l'ex-Région Poitou-Charentes en 2006. Sur la CARA, les zones favorables se situent en frange ouest et au sud-est du territoire. Le territoire de Sablonceaux n'est pas décrit comme étant propice au développement de l'éolien.

Le grand éolien est interdit par le PLU révisé sur toute la commune, en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET dans son DOO, (objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh).

SYNTHESE

► **Le réseau d'eau potable**

- La commune de Sablonceaux n'est incluse dans **aucun périmètre de captage d'eau potable**.
- Le contrôle sanitaire réglementaire a montré que l'eau distribuée sur la commune est **conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés**.
- **Aucun problème d'approvisionnement** en eau potable n'est connu sur la commune.

► **L'assainissement collectif**

- La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique dispose d'un **Schéma directeur d'assainissement des eaux usées**.
- La commune de Sablonceaux est équipée de **3 stations de traitement conformes aux normes de qualité** et dispose d'un **zonage d'assainissement collectif**. Il est envisagé une extension de la station d'épuration de Saint-André.
- **47% des abonnés** sur la commune sont desservis par le réseau d'assainissement collectif.

► **L'assainissement non-collectif**

- Le bilan technique 2021 du service assainissement de la CARA recense 357 dispositifs d'ANC sur la commune de Sablonceaux, ce qui correspond à **53% des abonnés** à l'assainissement.
- Les secteurs déjà urbanisés se situent principalement sur des **sols favorables à l'assainissement non-collectif, à l'exception du sud de la commune**, qui repose sur des sols peu favorables à défavorables.

► **La gestion des eaux pluviales**

- La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique **a adopté son Schéma directeur de gestion des eaux pluviales par délibération du 27 janvier 2023**. Il a été rendu opposable aux tiers par **arrêté du 8 févier 2023**.
- Le schéma directeur de la CARA identifie les **principaux secteurs à enjeux** présentant une vulnérabilité vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales. Le document établit des règles visant l'aménagement optimal de ces secteurs et privilégiant prioritairement l'infiltration intégrale des eaux pluviales.
- Les données du schéma directeur ont été reprises, complétées et affinées de la connaissance des élus et des analyses des bureaux d'études. Elles mettent notamment en évidence le rôle de La Course de Sablonceaux, qui représente un potentiel stratégique dans la gestion des eaux pluviales.

► **La défense incendie**

- La commune est équipée de **18 points d'eau incendie**, dont 14 sont disponibles, 3 sont indisponibles et un est à emploi restreint.
- **Certains secteurs urbanisés ne sont pas couverts par la défense incendie**, notamment Chez Maulin et quelques hameaux.

► **La collecte et le traitement des déchets**

- Le service public de gestion de déchets ménagers et assimilés (collecte en porte à porte et en apport volontaire, déchèteries) est assuré par la CARA.
- Concernant le traitement des déchets, l'unité d'incinération d'Echillais arrivant à sa capacité maximale de traitement, des travaux ont été engagé en 2015 afin de créer un centre de valorisation multi filières des déchets.
- **Une plateforme de recyclage et une installation de stockage de déchets inertes dédiées aux déchets du BTP** sont implantées sur la commune de Sablonceaux.

► **Le développement des énergies vertes / renouvelables**

- Le PCAET de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a été approuvé par délibération du Conseil communautaire le 19 octobre 2023.
- À l'échelle du territoire intercommunal, la production d'énergie renouvelable s'élève à 266 GWh pour l'année 2016, ce qui correspond à une **indépendance énergétique de 16,5%** (pour un objectif national fixé à 32%).
- **Le bois est la principale source d'énergie renouvelable** sur le territoire de la CARA, **suivis des biocarburants**.
- Les **potentiels de développement** les plus important sur le territoire de l'intercommunalité sont : **le solaire photovoltaïque, le bois énergie, le solaire thermique**.

► **La desserte numérique**

A Sablonceaux, il y a encore 10% des habitants qui ont des difficultés d'accès à internet.

68.34% des logements Sablonçonnais ont accès au Très Haut Débit dont 67.99% qui ont accès à un débit potentiel de + de 1Gbit/s.

ORIENTATIONS GENERALES

INTEGRER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET LA CAPACITE DES RESEAUX

- **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 possiblités 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

- **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

III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

III.1. Consommation des espaces NAF

Préambule
La commune s'est engagée depuis une dizaine d'années, sur des aménagemetnts et opérations visant à requalifier,redynamiser et optimiser l'accueil d'habitants, d'activités et d'équipements sur le bourg principal de SaintAndré.

- Le lotissement et le parking public derrière la mairie ont été aménagés sur l'ancien terrain de sport, communal.
- La future mairie est envisagée sur une maison existante du bourg.
- Des friches en sortie nord-est du bourg rue des Genêts sont acquises progressivement pour accueillir commerces et logements

A - Consommation d'espaces sur 10 ans avant la Loi Climat : « temps 1 » entre 2011 et 2021

A1- Les données du Portail de l'artificialisation des sols – 04/2025

CEREMA 04/2025
La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme *« la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné »* (article 194 de la loi Climat et résilience). Au niveau national, elle est mesurée par les fichiers fonciers, retraités par le Cerema.

Consommation sur 10 années avant la Loi Climat (période 2011/2021)

	en m²	en ha
2011-2012	17510	1,75
2012-2013	56697	5,67
2013-2014	11656	1,17
2014-2015	8852	0,89
2015-2016	2879	0,29
2016-2017	4854	0,49
2017-2018	54356	5,44
2018-2019	67471	6,75
2019-2020	20842	2,08
2020-2021	3908	0,39
Total de la consommation NAF	249025	24,90

BILAN données portail, données CEREMA

Ont été consommés entre 2011 et 2021 : 24,9 ha

L'exploitation des fichiers foncier traités par le CEREMA fausse et majore le bilan de consommation en intégrant des fichiers fonciers de terrain déjà artificialisés.

A.2 - Les données de la CARA établies dans le cadre de la révision du SCOT (05/2023), base OCS NA

source : CARA, 05/2023

Bilan consommation des espaces NAF CALCULS CARA sur la base des OS Nouvelle Aquitaine 2010/2020 passée sur la période 2010/2020



BILAN données CARA, base comparaison données OCS NA :

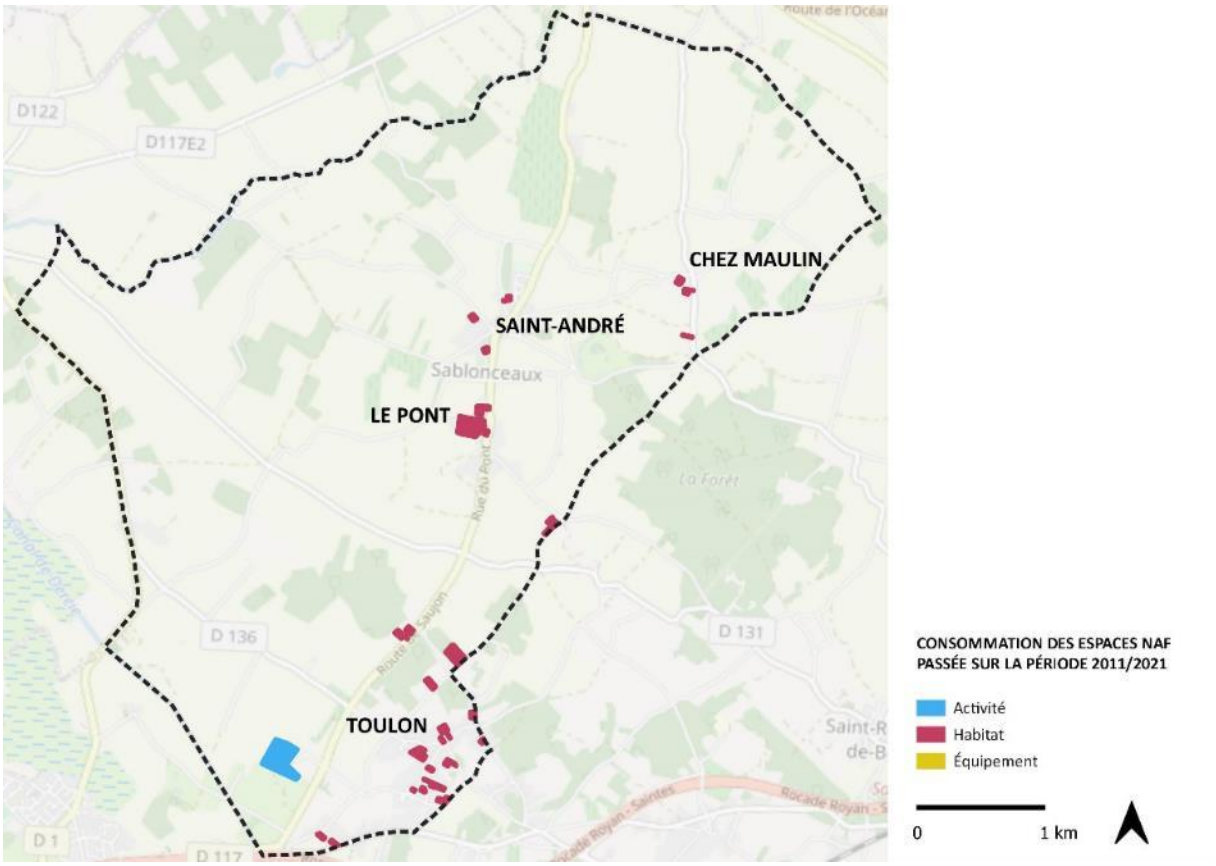
Ont été consommés entre 2010 et 2020 : 16,4 ha

Les travaux SCOT font ressortir un chiffre de 8,8 ha consommés pour de l'habitat (ex-espaces agricoles).

A.3 - Les données estimées dans le cadre de la révision du PLU (05/2023)

Carte de la consommation des espaces 2011/2021

La carte et les estimations chiffrées ont été établies par analyse et comparaison des cadastres et photos IGN 2006-2010 et 2021, complété par le relevé des Déclarations d'Ouverture de Chantier (DOC) et Permis de Construire (PC) autorisés (source commune).



Bilan des surfaces consommées 2011/2021, données commune

13 ha de consommation d'espaces NAF :
- **8,4 ha** pour l'habitat
- **4,6 ha** pour les activités économiques (ZAE Gâte Bien)
- 0 ha pour les équipements

BILAN

On dispose donc de 3 sources de bilans chiffrés des espaces consommés, qui ne donnent pas les mêmes résultats :

	ha consommés
observatoire artificialisation 2011/2021 *intègre les espaces artificialisés pas seulement la consommation NAF*	**24,9**
CARA 2010/2020	**16,4**
Etude LU (commune/GHECO) 2011/2021	**13**

Explications :

Le différentiel entre chiffres Portail CEREMA et chiffres CARA OCS NA s'explique notamment par :
- les dates de prise en compte de consommation, non identiques : 01/01/2021 au 01/01/2021 pour le portail CEREMA, 2010/2020 pour comparaison données OICS NA (estimations CARA)
- la prise en compte de la rentauration d'espaces dans les estimations de la CARA (exemple d'une ancienne carrière renaturée)

Le différentiel entre bilan chiffré *Portail de l'artificialisation des sols (25 ha)* et le bilan établi par la commune dans le cadre de la révision correspond à la non prise en compte dans cette derinère estimation,

- de la la somme de « petits » espaces urbanisés, aménagés, artificialisés dans les enveloppes urbaines dans la période 2011/2021 (jardins aménagés, friches, lotisements pé aménagés…)
- de l'opération de lotissement communal du bourg St André (Vielle forge) derrière la mairie, aménagé sur l'ancien terrain de sports: aménagement/mutatio d'un friche non agricole, non naturelle, déjà « artificialisée »,
- De consommations d'espaces ponctuelles liées à des aménagements de voiries.

B - Consommation d'espaces NAF depuis la Loi Climat : « temps 2 » entre 2021 et 2025

Méthode

1/ Les données CEREMA sont fournies pour les périodes 2021/2022 et 2022/2023 (au 08/04/2025).

2/ La CARA a estimé la consommation d'espaces NAF sur la période 2020/2023, dans le cadre des travaux SCOT.

Méthodologie CARA :

Les données disponibles :

- OCS 2020
- Sitadel2017-2023
- Orthophoto2021
- Campagne terrain pour compléter les données existantes
- Post-traitement des données SIG recueillies pour avoir une première évaluation de la consommation urbaine
- Comptabilisation de tout type d'urbanisation
- Distinction possible avant et après 2021.

5 secteurs avaient été pré-identifiés comme construits/aménagés et potentiellement générateurs de consommation d'espaces NAF pour de l'urbanisation sur la commune entre 2020 et 2023, pour un total de 1,4 ha. Après avoir analysé les remarques de l'ensemble des communes du secteur rural, la CARA a harmonisé la prise en compte des parcelles/espaces considérés.

La conclusion de ce travail mi 2024, est que la commune de Sablonceaux n'a pas consommé d'espaces NAF entre 2020 et 2023.

3/ La commune a estimé la consommation d'espaces NAF sur la période la plus récente : 2023/2024 et 2024/2025 (arrêt du PLU)

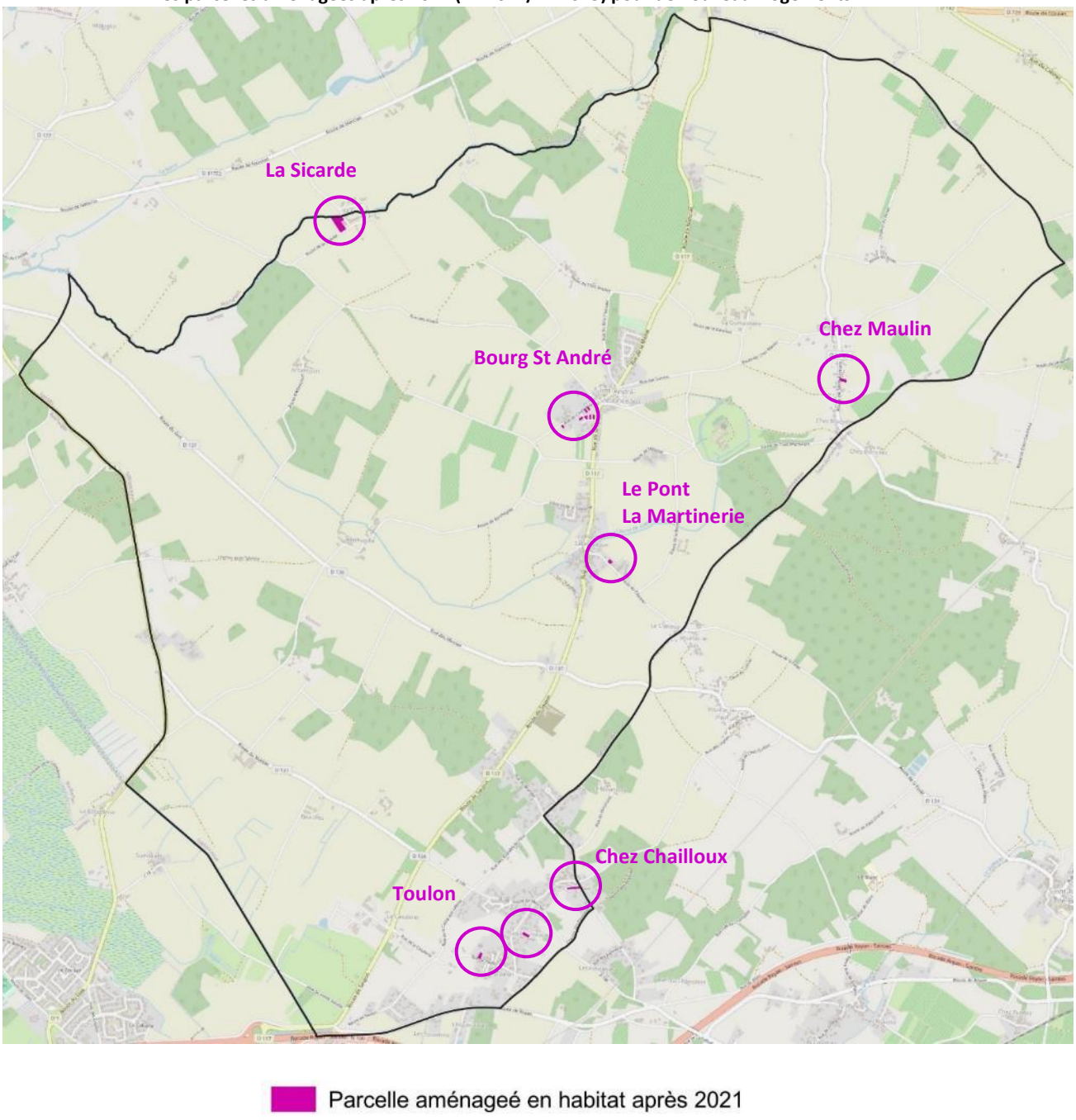
	1/PORTAIL CEREMA 2021/2023		**2/CARA SCOT 2021/2023**		**3/COMMUNE - Gheco**	
	Total en ha	Dont habitat en ha	Total en ha	Dont habitat en ha	Total en ha	Dont habitat en ha
2021-2022	0,02	0,02	0,0	0,0	0,0	0,0
2022-2023	*0,00*	0,00			0,0	0,0
2023-2024	*NR*	NR	NR	NR	0,0950	0,0950
2024-2025	*NR*	NR			0,0	0,0

BILAN

De mi 2021 à mi 2025 les constructions réalisées correspondent à des habitations et annexes d'habitations ou à des extensions d'habitation sur terrains déjà aménagés (lotissement bourg St André, villages).
On identifie une surface de 950 m² aménagée (habitation + jardin) sur des espaces agricoles au sud de ChezMaulin à l'est de la commune : voir détail ci après.

Aménagements et constructions réalisées depuis 2021 – Consommations d'espaces NAF correspondantes

Les parcelles aménagées après 2021 (mi 2021/mi 2025) pour de nouveaux logements



Sont identifiés les secteurs aménagés entre mi 2021 et mi 2025, objet de PC délivrés entre 2018 et 2023, pour la destination « habitation ».

Ne sont pas prises en compte :

- les transformations de bâtiments existants (mutation-rénovation de granges en habitations),
- les extensions d'habitations existantes sur terrains déjà aménagés/artificialisés

Bourg Saint-André



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign

Plusieurs lots du lotissement de la Forge ont été construits après mi-2021.

Les maisons ont été construites sur des lots pré-aménagés avant 2021 , sur des espaces déjà occupés précédemment : anciens terrains de sport du bourg st André.

Il s'agit d'une opération de mutation de friche d'un terrain de sports vers un quartier résidentiel (propriété communale).



Vue aérienne 2025

En entrée ouest du bourg une maison d'habitation a été construite sur un terrain anciennement occupé par un hangar et un jardin aménagé.



Chantier en cours 2022



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

Pour les 2 sites, les surfaces concernées sont identifiées comme artificialisées » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

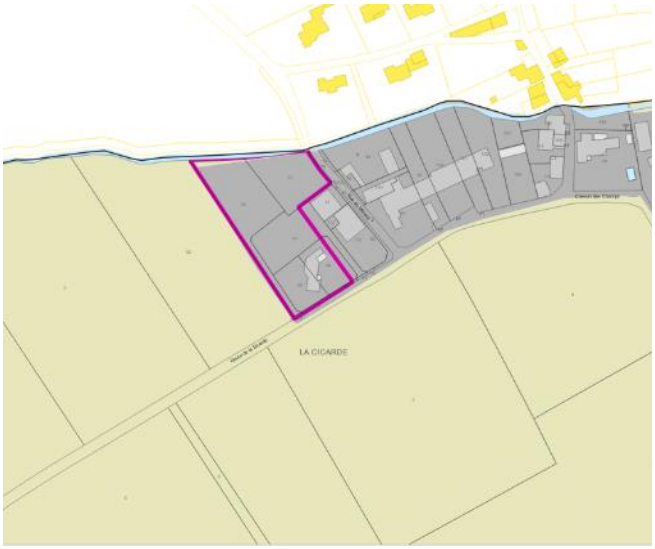
→ **Ces surfaces aménagées pour l'accueil d'habitations n'ont pas généré de consommation d'espaces NAF.**

→ **Elles ne sont pas comptabilisées dans le bilan de consommation d'espaces.**

La Sicarde



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

Ces 2 habitations ont été aménagées dans des jardins d'habitation préexistants ou espaces de stationnements/dépôts existants





Les surfaces concernées sont identifiées comme artificialisées » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

→ **Ces surfaces aménagées pour l'accueil d'habitations n'ont pas généré de consommation d'espaces NAF.**

→ **Elles ne sont pas comptabilisées dans le bilan de consommation d'espaces.**

Chez Maulin – route de Saint Romain



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign



Photo sur site 03/2023 travaux engagés



Photo 03/2025 : maison réalisée



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

Les surfaces concernées sont identifiées comme « agricoles » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.



Extrait registre parcellaire 2017 (RGP, PAC)

Les surfaces sont également identifiées au RGP de 2017 : usage agricole

→ **Ces surfaces aménagées pour l'accueil d'une habitation ont généré de la consommation d'espaces NAF.**

→ **Elles sont comptabilisées dans le bilan de consommation d'espaces.**

Espaces NAF consommés : 950 m²

Le Pont est-La Martinerie



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign

Une habitation a été construite dans l'ancien jardin d'une habitation préexistante, inséré entre des constructions, sans usage agricole.



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

La surface concernée est identifiée comme « artificialisées » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

→ **Cette surface aménagées pour l'accueil d'une habitation n'a pas généré de consommation d'espaces NAF.**

→ **Elle n'est pas comptabilisée dans le bilan de consommation d'espaces.**

Chez Chailloux



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023



Extrait registre parcellaire 2015 (RGP, PAC)

1 permis délivré pour une habitation sur cette dent creuse enclave, non agricole



Photo avril 2021

La maison en cours de construction



Photo mai 2025

Les surfaces concernées sont identifiées comme « agricoles » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

Les surfaces ne sont PAS identifiées au RGP de 2017 : usage non agricole, parcelle enclavée et de surface réduite.

- → **Cette surface aménagées pour l'accueil d'une habitation n'a pas généré de consommation d'espaces NAF.**
- → **Elle n'est pas comptabilisée dans le bilan de consommation d'espaces.**

Toulon



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur photo ign



Périmètre des espaces aménagés (habitat) sur carte OCS Nouvelle aquitaine 2020 reportée sur cadastre 2023

2 habitations et 1 bâtiment artisanal ont été aménagées dans des jardins d'habitation préexistants ou dans des espaces enclavés insérés dans le tissu bâti et aménagé.



Route de Toulon



Rue des Fourneaux



Les surfaces concernées sont identifiées comme artificialisées » sur la donnée OCS (caractérisation de l'occupation du sol) en 2020.

→ **Ces surfaces aménagées pour l'accueil d'habitations n'ont pas généré de consommation d'espaces NAF.**

→ **Elles ne sont pas comptabilisées dans le bilan de consommation d'espaces.**

BILAN

Les aménagements et constructions réalisées entre mi 2021 et mi 2025 ont généré une consommation de 950 m² d'espaces agricoles (sud Chez Maulin).

C - Consommation d'espaces NAF depuis 10 ans (10 ans avant l'arrêt du PLU)

Consommation d'espace NAF depuis 10 ans : 2015/2025 « 10 ans avant l'arrêt du PLU »

Sources : 2015 à 2023 : conso naf portail artificialisation
2024 et 2025 : estimation commune 04/2025

Année	en m²	en ha
2015-2016	2879	0,29
2016-2017	4854	0,49
2017-2018	54356	5,44
2018-2019	67471	6,75
2019-2020	20842	2,08
2020-2021	3908	0,39
2021-2022	182	0,02
2022-2023	29	0,00
2023-2024	950	0,10
2024-2025	0	0,00
Total de la consommation NAF	**155471**	**15,55**

BILAN 2015/2025

→ **On estime la consommation d'espaces NAF entre 2015 et 2025à 15 ha environ.**

III.2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

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

> ***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.*
>
> *(…) »*

Une commune selon son organisation urbaine et la configuration du bourg et de villages ou quartiers, peut comprendre plusieurs enveloppes urbaines.

Ces quartiers et enveloppes urbaines peuvent avoir des dents creuses et espaces résiduels.
Mais tous les quartiers ne seront pas constructibles systématiquement en raison de critères variés par exemple : risques naturels, sécurité, nuisances (abords de routes circulées, activités industrielles, servitudes...), activités agricoles pérennes préserver, défaut d'accès ou de réseaux, préservation paysagère...

Sur la commune il y a **un bourg principal lisible : St André**, mais aussi,

- **le village du Pont**
- **le village de Toulon qui rejoint le village Chez Chailloux, par un quartier résidentiel en extension**
- **le village / hameau Chez Maulin**
- **des hameaux et écarts agricole et/ou résidentiels : La Sicarde, Berthegille, Arbrecourt, …**
- **des petits quartiers récents résidentiels diffus, dispersés** (urbanisation le long des routes) au sud de Chez Maulin (route de St Romain), Coupe-Gorge (RD 117)….
- **la zone d'activités ZAE de Gâte Bien**

Les enveloppes urbaines considérées pour l'étude de densification se base sur les zones urbanisées, aménagées et construites

- des villages constitués et organisés
- de la ZAE de gâte Bien (potentiel économique exclusivement)

maintenues constructibles au PLU.

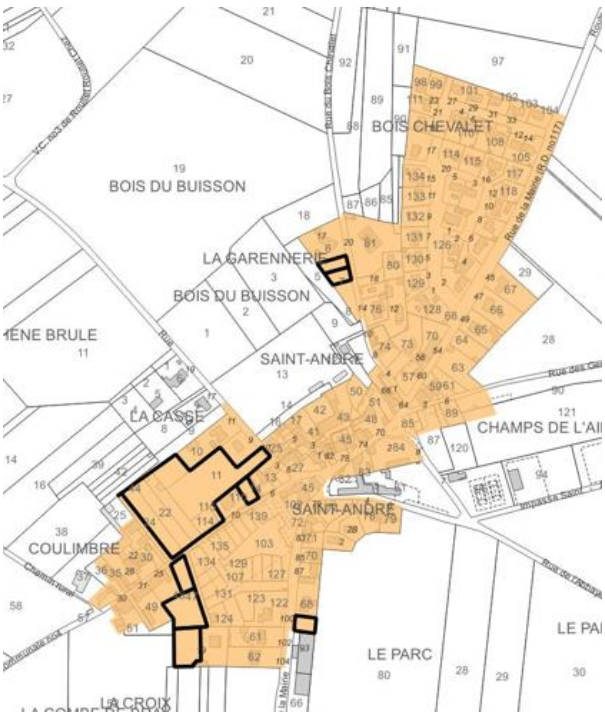
Ces enveloppes ont été étudiées et requalifiées à mesure des diagnostics et travaux de révision, pour mieux prendre en compte

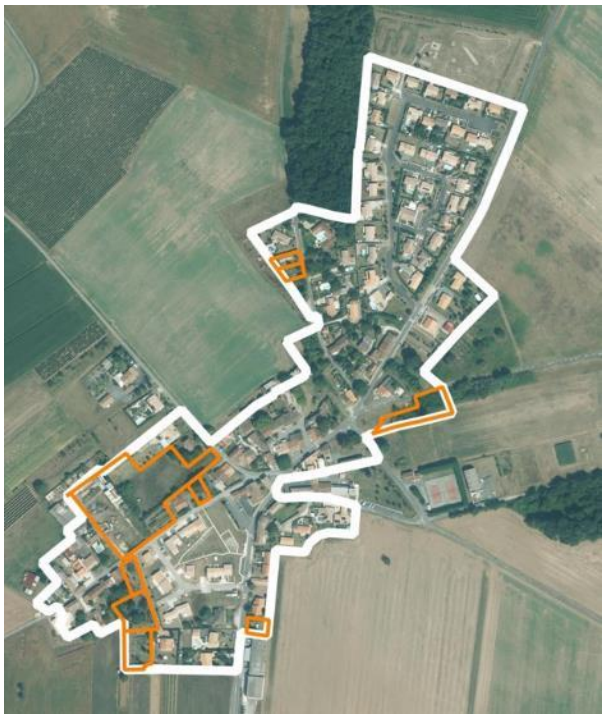
- les risques naturels et technologiques,
- les contraintes de sécurité, d'usages,
- les sensibilités environnementales : trame verte et bleue, axes de ruissellement, zones humides…,
- les enjeux agricoles.

Enveloppes urbaines considéréees dans l'étude de densification
Plan d'ensemble



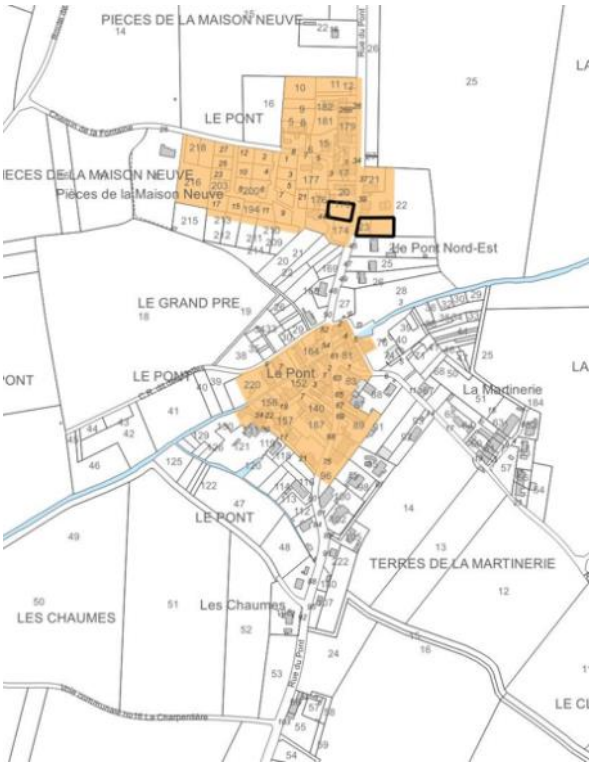
BOURG ST ANDRE





28 logements potentiels

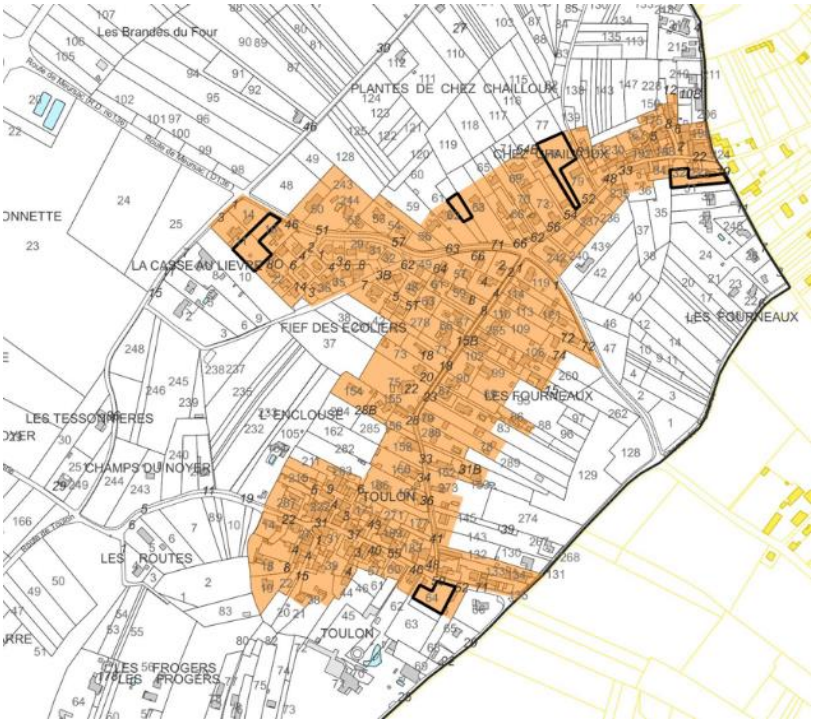
LE PONT

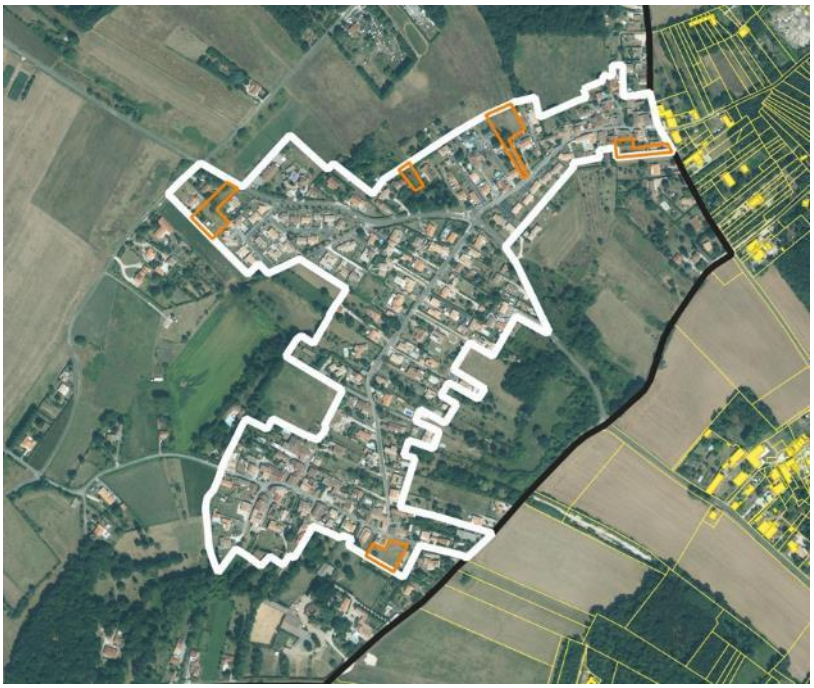




2 logements potentiels

TOULON / CHEZ CHAILLOUX





6 logements potentiels

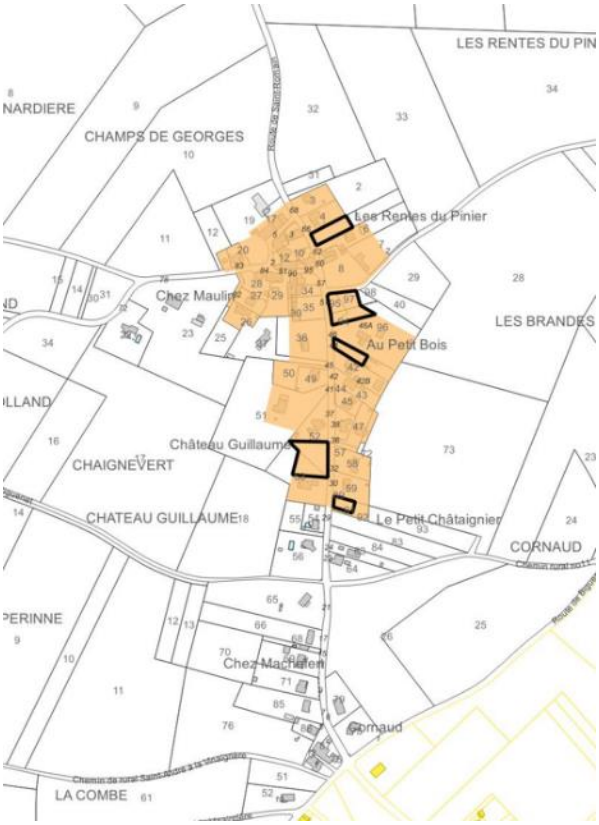
CHAGNECHET/BOIS COUPE GORGE/BRANDET





1 logement potentiel

CHEZ MAULIN





6 logements potentiels

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

Bilan au 1er avril 2025

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

Dont,

- **28 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 25% du potentiel ne sera pas construit soit 11 logements.

Détail des calculs :

Bourg St André Villages	**Surfaces (ha)**	**Capacité logements estimée**
Saint-André	1,8	10
Saint André – Coulimbre (AU2)	1,08	18
Le Pont	0,2	2
Toulon/Chez Chailloux/ Chagnechet	0,9	7
Chez Maulin	0,5	7
TOTAL	**3,4**	**44**

Estimation corrigée - intégration d'un taux de dureté foncière » (rétention foncière, délais d'aménagement…)

Bourg St André Villages	**Capacité logements estimée**	**Nombre de logements qui ne seront pas réalisés dans les « 10 ans » du PLU Application d'un taux de dureté foncière (25 %)**	**Potentiel minoré**
Saint-André	10	2,5	8
Saint André – Coulimbre (AU2)	18	4,5	14
Le Pont	2	0,5	2
Toulon/Chez Chailloux/ Chagnechet	7	1,75	5
Chez Maulin	7	1,75	5
TOTAL	**44**	**11**	**33**

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

- **environ 33 logements dans les 10 ans *(44-11)***

Les espaces ou bâtiments mutables

VACANCE

Rappel bases statistiques : chiffres insee 2021 : 62 logements vacants (surévalué)

De nombreux logements désignés « vacants » sont en réalité des logements principaux, occasionnels ou secondaires. La vacance est estimée par la commune à une quarantaine de logements début 2025 : relevé communal par élus et techniciens dans le cadre du recensement complémentaire 2025 par l'insee.

Certains logements vacants vont être transformés en résidences secondaires, certains en équipements : déplacement de la mairie, aménagement d'une micro-crèche…)

Hypothèse proposée :

- Reconquête de 1 logement vacant par an pour créer une RP « résidences principale »), soit 10 sur 10 ans : ces logements ne seront pas à construire (déjà existants dans le parc)

FRICHES

Un ensemble d'anciennes friches (constructions) situes au nord-est du bourg principal de St André rue des Genêts a été acquis progressivement par l'EPF (établissement public foncier) ; elles sont aujourd'hui démolies, les terrains sont communaux.
La commune envisage l'accueil de logements et commerces sur ce secteur.

CHANGEMENTS DE DESTINATION

Depuis 2020 4 anciens bâtiments agricoles ont été réhabilités et transformés en logements.

4 anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination sont identifiés au PLU révisé.

Estimation du potentiel dans la zone d'activités ZAE de Gâte Bien

Il n'existe pas de capacité de densification pour le logement, interdit dans la ZAE.

Toute la ZAE est aménagée e équipée (voiries, réseaux), avec ou sans constructions.
Il n'existe pas de capacité de densification ni de transformation-mutation de bâtiments/friches dans la ZA pour de l'habitat.
La partie ouest de la ZAE est disponible pour l'accueil d'activités.



photo google, 04/2025

III.3. Bilan du PLU en vigueur

La révision doit être l'occasion de mieux prendre en compte les dispositions des lois en vigueur et les risques et nuisances, et d'établir un projet SOUTENABLE pour la commune (coût des réseaux, voirie, d'entretien…).

Le PLU doit être requalifié dans ses zonages constructibles pour,

- Proposer des objectifs de modération des espaces (Lois ALUR, Climat) et la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels (lois Climat et ZAN),
- Répondre aux besoins « réels » en matière de production de logements, dont logements diversifiés, abordables, et accueil de populations « à l'année »
- Prendre en compte les sensibilités environnementales particulièrement fortes sur les secteurs boisés, zones humides, …
- Intégrer les problématiques de gestion de l'eau et risque inondation (enjeu révélé avec les fortes pluies de l'hiver)
- Prendre en compte les défauts ou insuffisances en matière de desserte et réseaux, stationnement, sécurité incendie…

BILAN des zones AU

Leur expertise et évaluation a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,
- pour tenir compte de projets récents,
- pour mieux prendre en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels,
- pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologiques (travaux PLU, études trame verte et bleue),
- pour assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT et le projet de PLH

Les zones AU résidentielles aménagées sont classées en UB.

Autour du bourg



5 - Suppression de la zone AU, classement A agricole
(3,3 ha reversés en zone agricole)

3 -Suppression de la zone AUl en frange est, classement Ap agricole protégé/paysager
(1,1 ha reversé en zone agricole)

4 -Suppression de la zone AUl, classement A agricole
Maintien d'un ER pour parking école
(4,3 ha reversés en zone agricole))

Soit un total de 8,7 ha de zones AU/AUl reversées en zonage agricole (A, Ap)

Bilan du règlement écrit

Le règlement du PLU est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.
Le PLU révisé doit être structuré selon 3 chapitres et en se référant aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

Bilan des zonages du règlement graphique

D'une manière générale,
L'ensemble des zonages du PLU révisé doit être adapté pour :

- Traduire le nouveau projet communal
- redélimiter les zones agricoles, en intégrant les exploitations, les projets
- redélimiter les zonages naturels et prendre en compte la trame verte et bleue et les risques

Bilan des Orientations d'Aménagement

Le PLU en vigueur ne comportait aucune OAP sectorielle ou thématique.

Bilan des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont actualisés pour tenir compte :
- des opérations et projets réalisés,
- des acquisitions publiques,
- des projets abandonnés,
- des nouveaux projets.

Les emplacements réservés sont tous supprimés (réalisés ou abandonnés).

IV. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS

IV.1. Hypothèses de croissance et besoins en logements sur la période 2025-2035

	Hypothèse A **0,6 % 2021-2030 et 0,5 %/an 2030-2040**	**Hypothèse B** **1%**	**Hypothèse C** **3,2%/an 2022/2025 puis 0,25 %/an 2025/2035**
	Taux référents Scot **« en 2 temps »**	*Taux insee 1999/2006*	*Hypothèse en 2 temps intégrant la variation démographique très forte 2022/2025*
Population INSEE 2022	1413	1413	1413
Estimation 2035	1520	1608	1639
Variation de population 2025/2035	+ 81	+ 152	+ 86
Taille moyenne des ménages *Estimation 2,15 sur 2025/2035*	2,15	2,15	2,15
Nombre de logements supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles populations (résidences principales à produire pour loger ces habitants)	**+ 38** *< 4 logements/an sur 10 ans*	**+ 71** *Environ 7 logements/an sur 10 ans*	**+ 40** *Environ 4 logements/an sur 10 ans*
besoin en logements généré par le desserrement des ménages (« point mort ») *(taille des ménages 2,15 contre 2,19 en 2022)*	**+ 12**	**+ 12**	**+ 12**
Prise en compte de la part des résidences secondaires *+ 3 logements à produire*	**+ 3**	**+ 3**	**+ 3**
Prise en compte de la reconquête de la vacance dans l'estimation du besoin en logements *-10 logements à construire*	**- 10**	**- 10**	**- 10**
Prise en compte des changements de destination	**- 3**	**- 3**	**- 3**
BESOINS en logements supplémentaires	**40** **(4 logts/ an)**	**73** **(7,3 logts/an)**	**42** **(4,2 logts/ an)**

Si on retient l'hypothèse C,
le besoin est donc estimé à une quarantaine de logements

Rapport au SCOT CARA approuvé 12/2024

Les objectifs du SCOT se basent sur un délai plus long (20 ans) :

+ 0,6%/an sur 2021/2030
+ 0,5 % sur 2031/2040

La projection proposée s'inscrit donc bien dans les hypothèses globales du SCOT.

Rapport au projet de PLH

L'hypothèse s'inscrit dans les objectifs du PLH qui prévoit la création/production de 24 logements sur la seule période 2025/2030.

IV.2. Les besoins en surfaces constructibles pour l'habitat en sus des zones « résiduelles »

Rappel :
La commune s'est engagée depuis une dizaine d'années,sur des aménagemetnts et opértions visant à requalifier,redynamiser et optimiser l'accueil d'hbaitants, d'activités et d'équipements ur le bourg orncipalde SaintAndré.

- Le lotissement et le parking public derrière la mairie ont été aménagés sur l'ancien terrain de sport, communal.
- La future mairie est envisagée sur une maison existante du bourg.
- Des friches en sortie nord-est du bourg rue des Genêts sont acquises progressivement pour accueillir commerces et logements

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg et des villages offrent des capacités d'accueil « brutes » en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

L'hypothèse de développement démographique retenue (C) génère un besoin théorique de 42 logements (RP + RS) (chapitre I.2 précédent).

L'estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis (chapitre II, II.3) établit un bilan de 33 logements potentiels dans les enveloppes urbaines du bourg et des villages.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg et les villages constitués, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présentent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de ruisseaux…)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

Donc,

→ Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués". Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

→ La majorité des surfaces constructibles de type "AU" en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé

→ Il apparait nécessaire de maintenir des surfaces constructibles sur de "grands vides urbains" ou en périphérie / extension du centre bourg, sur des espaces libres, qui ont toutefois perdu leur usage agricole ou naturel :

- Secteur des Genêts
- Secteur de Coulimbre

En revanche l'urbanisation, la densification doivent être maîtrisées et les nouveaux logements interdits dans les quartiers résidentiels contraints, soumis aux risques :

- Passage d'eau, axes de ruissellements
- Zone humides, inondables
- Proximité directe d'anciennes carrières, dépôts de déchets inertes (Brandet /Chagnechet)
- Aux abords de voies circulées, notamment RD117 (Le Pont, Brandet/Chagnechet)
- Aux abords d'exploitations agricoles/distilleries
- Aux abords de l'Abbaye, environnement agricole

LE PROJET DE PLU PREVOIT

- UNE EXTENSION DU BOURG DE ST ANDRE POUR L'HABITAT
- L'URBANISATION D'UN GRAND VIDE URBAIN A COULIMBRE DANS LE BOURG ST ANDRE

IL CONCENTRE L'ACCUEIL DES LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES BATIES DU CENTRE BOURG ET PONCTUELLEMENT DANS LES VILLAGES CHEZ CHAILLOUX/TOULON, LE PONT ET CHEZ MAULIN.

IL CONTIENT L'URBANISATION DANS LES ENVELOPPES URBAINES DE CES VILLAGES ET SUPPRIME TOUTES LES EXTENSIONS DE VILLAGES.

IL INTERDIT LA CREATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

- SUR LE SECTEUR DE CHAGNECHET NORD/COUPE GORGE A PROXIMITE DES SECTEURS DE CARRIERES ET ENFOUISSEMENTS
- DANS LES SECTEURS SENSIBLES AUX CIRCULATIONS ET PASSAGES D'EAU (CHAMS DE L'ORMEAU, OUEST TOULON)
- LE LONG DES ROUTES DANS LES SECTEURS AGRICOLES (SUD CHEZ MAULIN, EST CHEZ CHAILOUX ET TOULON)

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (lotissement ,parcelles libres, …) et des dents creuses des villages permettront d'accueillir des logements « libres ».

Les deux zones AU1 et AU2 des Genêts et de Coulimbre doivent permettre d'organiser des opérations groupées optimisées, mixtes éventuellement (locatif, social…) dans le bourg principal à conforter prioritairement pour rééquilibrer les dynamiques de logements et de population sur la commune, à proximité directe des équipements, services, commerces projetés.

Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé(12/2024).
Elles permettent de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs fixés au projet de PLH (24 logements période 2025/2030).

Les élus ont reçu les propriétaires des terrains disponibles résiduels au nord du lotissement (ancien siège agricole, « Coulimbre ») pour assurer l'optimisation et la qualité des aménagement et pour éviter de « gaspiller » les terrains encore nus, avec définition d'OAP sectorielle dans ce sens.

Il n'est pas envisageable pour la commune, ni politiquement, ni financièrement, d'exproprier des terrains dispersés dans le bourg et villages pour y construire des logements.

Les acquisitions des friches rue des Genêts ont permis de disposer d'un foncier potentiel pour des logements et des commerces.

IV.3. Les besoins en matière d'évolutions économiques – explication des choix retenus

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal.
Elle doit respecter les orientations du SCOT.

Activités agricoles
En matière d'activités agricole, la commune s'engage dans un projet de développement qui permet :

- De protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique
- D'intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)
- D'accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles
- D'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
- D'assurer le développement d'activités agricole spécifiques, notamment industrielles (distilleries, méthanisation, coopératives/silos…)

La réduction significative des zonage constructibles de types U et AU au PLU révisé traduit ce choix communale de mieux préserver les activités agricoles.
Le surfaces identifiées comme « agricoles » à l'OCS 2022, maintenues ou rendues constructibles par la révision du PLU, ne concernent aucun terrain à forte valeur agronomique, exploité. Leur aménagement ne remet pas en cause la pérennité d'exploitations agricoles en place ou pressenties.

Commerces services-artisanat

Le choix communal est de de recentrer les logements et habitants sur le bourg principal, qui concentre les équipements, les commerces, stationnements utiles (pour les habitants ET pour les visiteurs de l'Abbaye)

Ce choix s'inscrit dans la continuité des démarches de confortement du centre bourg déjà engagée par

- la réalisation du lotissement derrière la mairie,
- les acquisitions foncières de friches en sortie nord-est du bourg, pour des logements et/ou des commerces
- les aménagements publics
- le projet d'accueillir des commerces et services dans le bourg
- le projet de l'abbaye (centre d'interprétation)

C'est le choix retenu au regard de L'objectif de réinvestissement du centre-bourg et de l'animation bourg/abbaye.

Zone d'activités et activités artisanales dispersées

La commune doit aussi encadrer via le PLU révisé,

- l'aménagement de la ZA de Gâte Bien
- les possibilités de maintien et de développement potentiel d'activités artisanales dispersées (respect de la loi ALUR et la Loi ELAN, qui limite les possibilités d'accueil d'activités économiques autres qu'agricoles en zones A et N
- les limites de développement d'activités nuisantes (centres de déchets inertes))ou soumises à des risques

Activités touristiques/hébergement

La commune souhaite valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale.

Ce développement économique passe par :

- la préservation et la mise e valeur du patrimoine bâti et paysager (art L 151-19 et 23 du PLU)
- le développement d'un centre d'interprétation au sein de l'abbaye (STECAL dédié sur l'Abbaye)
- quelques changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, pour accueillir logements ou hébergement, type gîtes)
- un secteur de taille et de capacité limitée "STECAL" sur le domaine du Mortier (projet hébergement touristique (locatif saisonnier, 10 chambres) avec petits équipements de loisirs légers)

Le PLU :

- confirme la vocation économique artisanale/industrielle (sous conditions) des activités existantes du bourg,
- conditionne les activités dans le centre bourg et villages/quartiers résidentiels, pour conforter la centralité du centre-bourg et éviter la dispersion des activités et nuisances potentielles hors ZA,
- identifie plusieurs STECAL à vocation économique (petit artisanat dispersé dans des écarts et hameaux),
- ne permet en zone agricole que l'extension bâtimentaire des habitations et des annexes limitées,

Ces dispositions sont compatibles avec les orientations du SCOT.

Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique.

IV.4. Les besoins en matière d'évolutions en équipements – explication des choix retenus

Dans les prochaines années, la commune projette :

- le déplacement d la mairie (intra bourg)
- 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 (sud école)
- l'extension de la STEP à l'est de St André
- des aménagements de carrefour à l'est du bourg (carrefour école)

Ces projets nécessitent des aménagements sur des espaces aujourd'hui non aménagés, agricoles ou friches.

Ils sont matérialisés par des zonages adaptés, des emplacements réservés, une OAP pour la salle polyvalente :

- salle polyvalente : zonage AUe, OAP

- parking sud école : zonage Uae, ER n°1
- parking sud rue des Genêts : zonage Uaa, ER n°8 (en partie sur une friche d'immeubles démolis)
- extension de la STEP : zonage Ae, ER n°4
- carrefour rue des écoles/rue d'abbaye : zonage A, ER n°2

Projet parking école

(emplacement réservé n°1)

La circulation des véhicules et du car scolaire contraint la circulation et le stationnement aux abords de l'école. Le grand espace vert à l'est de l'école correspond à la cour d'école. Les parents et usagers n'utilisent pas le parking proche des tennis et de la future salle polyvalente. Si le parking était réalisé à ce niveau-là il faudrait modifier l'accès à l'école et rentrer par le parc à l'est. Si cela ne peut pas se faire, la commune veut prévoir une réserver pour un parking au plus près de l'école.

Projet salle polyvalente

La commune étudie depuis plusieurs années un projet d'aménagement de salle polyvalente et espace de loisirs (type théâtre de verdure), sur des terrains situés à l'est de l'école, au nord des tennis.
Des esquisses ont été réalisées ainsi qu'une étude préalable de faisabilité (étude subventionnée par le conseil départemental). La commune ne peut pas programmer à ce jour, à court terme l'aménagement de cette salle, la priorité en termes d'équipements est le déplacement de la mairie. Toutefois ce projet résulte d'un travail approfondi des élus et d'études subventionnées par le conseil départemental. C'est un des projets majeurs de la municipalité, qui souhaite adapter son PLU pour cet aménagement (moyen-long terme).

Le secteur de type AUL dédié aux équipements au sud-est du bourg et de la rue de l'école est abandonné et est reclassé en zone agricole (4,5 ha).

La salle actuelle va servir pour les associations et activités, manifestations, expositions, réunions diverses…

Extension de la STEP

(emplacement réservé n°4)

Il s'agit de l'emprise nécessaire aux aménagements de la STEP.

D'autres projets d'intérêt collectif n'ont pas d'incidences en matière de consommation d'espaces :

- déplacement de la mairie dans une maison d'habitation existante
- aménagement du carrefour rue des Genêts/RD117

Le PLU prévoit le développement ou mises aux normes (STEP) d'équipements qui vont générer des ouvertures à l'urbanisation de surfaces agricoles ou en friches, en extension directe du bourg principal de St André, uniquement (aucune extension autour de villages, hameaux, écarts).

V. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

V.1. Le PADD

Les orientations générales retenues débattues en Conseil Municipal le 13/11/2023 :

AXE 1 - Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie

AXE 2 - Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances

AXE 3 – Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux

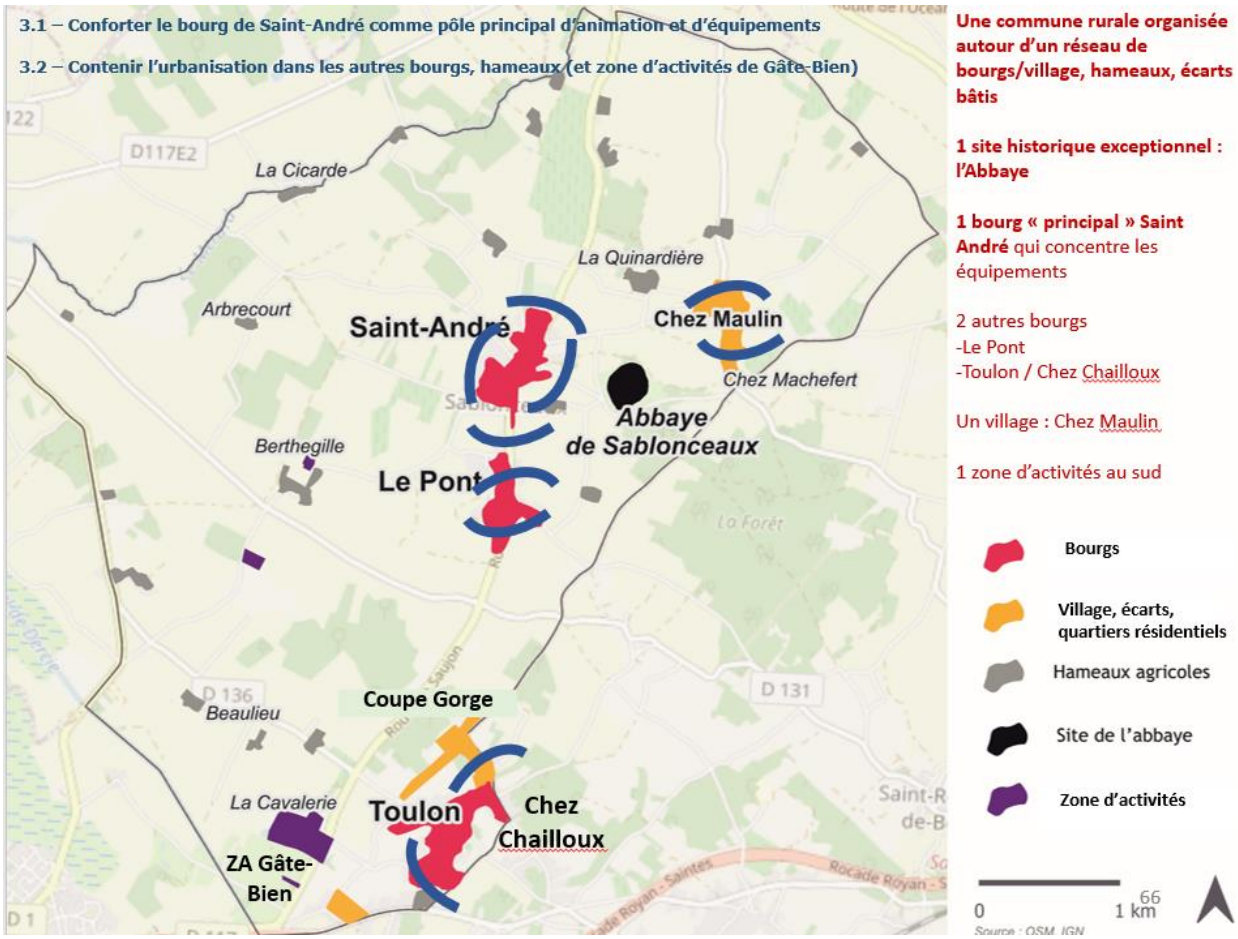
AXE 4 – Redéfinir et organiser l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi favoriser la production de logements diversifiés, sur le bourg de Saint André prioritairement et ponctuellement dans les autres bourgs et hameaux

AXE 5 – Soutenir le développement économique du territoire

AXE 6 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative

AXE 7 - Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale

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



V.2. Traduction des orientations du PADD au PLU

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
AXE 1 - Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie	
1.4 – Préserver les paysages identitaires	Zonages agricoles A, agricoles protégés inconstructibles Ap en écrin » autour de l'abbaye Espaces boisés classés Boisements et haies protégés (art L151-23 du cu) Protection de la trame verte et bleue support des motifs paysagers remarquables (N, Np, Ap, EBC, boisés et haies …)
1.5 – Valoriser l'identité de la commune et le site de l'Abbaye	STECAL Na sur le site de l'abbaye (site d'interprétation, accueil du public/des visiteurs)
1.6 – Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine traditionnel	Identification et protection du patrimoine bâti traditionnel (art L 151-19 du cu)
1.4 – Protéger le cadre de vie et l'ambiance « rurale » de la commune	Protection de la trame verte et bleue support des motifs paysagers remarquables (N, Np, Ap, EBC, boisés et haies …) Réduction significative des secteurs constructibles autour du bourg, en entrées de bourg et villages, en zone agricole
AXE 2 - Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances	
3.1 - Protéger les espaces naturels les plus sensibles et remettre en bon état les continuités écologiques et les composantes à respecter et à valoriser	Protection de la trame verte et bleue support des motifs paysagers remarquables (N, Np, Ap, EBC, boisés et haies …) Identification et protection des zones humides, axes de ruissellement (art L151-23 du cu) OAP gestion de l'eau
2.2 – Intégrer la prise en compte des risques, des nuisances et la capacité des réseaux	Réduction significative de la constructibilité sur les espaces contraints, soumis aux risques : - Passage d'eau, axes de ruissellements - Zone humides, inondables - Proximité directe d'anciennes carrières, dépôts de déchets inertes (Brandet /Chagnechet) - Aux abords de voies circulées, notamment RD117 (Le Pont, Brandet/Chagnechet) - Abords d'exploitations agricoles/distilleries - …
AXE 3 – Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux	
3.2 – Conforter le bourg de Saint-André comme pôle principal d'animation et d'équipements	Zonages « U » sur les espaces aménagés et construits Uaa sur le bourg St André « mixte (habitat, équipements) UAe sur les fonciers d'équipements (école) Ub sur les parties résidentielles 2 zones AU1 et AU2 dédiées à l'habitat, sous la forme d'opération groupées (grand vide urbain de « Coulimbre » et petite extension des « Genêts » 1 zone AUe sur les secteurs de renforcement-développement d'équipements (projet de salle polyvalente)

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
	Des emplacements réservés pour programmer les aménagements d'équipements utiles aux habitants actuels et futurs, usagers des équipements, visiteurs de l'abbaye et du bourg, et au fonctionnement du bourg principal : - parking sud école, - parking sud rue des Genêts (proche des futurs commerces envisagés sur les terrains acquis par la commune), - extension / mise aux normes de la station d'épuration à l'est du bourg - aménagement du carrefour rue des écoles/rue de l'abbaye - aménagement du carrefour rue des Genêts/RD117
3.2 – Contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux et sur la zone d'activités de Gâte-Bien	Réduction des surfaces constructibles autour des autres bourgs et village (classement en A, N ou UBp résidentiel sans nouveaux logements sur les secteurs contraints ou « sensibles » en raison de risques ou nuisances) Maintien de la ZA de Gâte Bien dans son emprise actuelle
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	
4.1 - Poursuivre l'accueil de populations et le renforcement des équipements, les services et activités prioritairement dans le bourg de St-André	Voir ci-dessus, zonages U, AU pour habitat et équipements structurants ER pour aménagement et équipements
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	Réduction des surfaces constructibles autour des autres bourgs et village (classement en A, N ou UBp résidentiel sans nouveaux logements sur les secteurs contraints ou « sensibles » en raison de risques ou nuisances)
4.3 - Stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels	
AXE 5 – Soutenir le développement économique du territoire	
5.1 - Encourager le maintien et le développement des commerces, services et équipements de proximité dans le bourg principal de Saint-André	Zonages U, AU pour activités, équipements structurants ER pour aménagement et équipements
5.2 - Soutenir les activités de la zone artisanale de Gâte Bien (sans extension)	Maintien de la ZA de Gâte Bien dans son emprise actuelle
5.3 – Maîtriser la dispersion des activités (dont artisanales) sur le reste du territoire	Identification des activités artisanales dispersées dans les écarts et hameaux : STECAL dédiés Ax indicés
5.4 – Poursuivre la démarche de remise en état et de renaturation des anciennes carrières, ne pas développer de nouvelles carrières	Zonages dédiés Nc, Nca Réduction de la constructibilité (pas de nouveaux logements, extensions et annexes limitées pour l'existant) aux abords des anciennes carrières, centre de déchets inertes, activités nuisantes et/ou sites potentiellement pollués

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
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	Réduction significative des zonages U et AU Vaste zonage A agricole Zonage Ap « protégé » aux bords de l'abbaye Zonage N et/ou EBC ou espaces verts protégés en interface agricoles Règlement adapté pour conserver des distances entre constructions résidentielles et espaces agricoles/cultivés
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	Vaste zonage A agricole constructible
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	Secteur dédié STECAL Na sur l'abbaye pour la mise en œuvre du projet de valorisation/animation Préservation des abords via un zonage Ap inconstructible Réduction de la constructibilité à l'est du bourg et au sud de Chez Maulin Renforcement du centre bourg pour y concentrer les équipements, services et commerces attractifs pour les visiteurs
7.2 - Soigner l'image de la commune et cultiver son identité rurale	Protection des haies et boisements environnants Protection du réseau hydrographique (ruisseaux) et dispositions pour faciliter leur accès et leur entretien Préservation des chemins de promenade et de découverte
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	Possibilités d'hébergements touristiques dans le bourg, les villages, via le changement de destination (La Salle, …) et la valorisation du domaine du Mortier(STECAL dédié At).
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 »	Préservation des chemins de promenade et de découverte Cheminements doux intégrés dans les2 OAP sectorielles AU1 et AU2 Réduction de la constructibilité dans les hameaux et villages
8.2 - Intégrer le développement des énergies renouvelables et permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère	Dispositions intégrées au règlement, différenciées selon le niveau de qualité/d'ancienneté du bâti et prenant en compte les faisceaux de perspectives et covisibilité avec l'abbaye
8.3 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacité des réseaux de la commune	Dispositions intégrées au règlement Concentration des projets résidentiels d'ensemble, équipements et activités dans le bourg Saint André

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

V.3. Objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière :

Les surfaces consommées dans la période 2011/2021 sont estimées à environ 13 hectares.
Les constructions et aménagements réalisés sur la commune depuis 2021 se concentrent en quasi-totalité sur le centre bourg de Saint André villages ou hameaux, sur des surfaces déjà artificialisées ou aménagées, ni agricoles ni naturelles.

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,
- des 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 naturels, agricoles et forestiers (« NAF «) sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3 à 4 hectares.**

Rappel : ce qui a été consommé depuis 2021 : 950 m², soit 0,095 ha

Détail des surfaces NAF qui pourraient être consommée dans la période 2026/2036

surfaces NAF	Résiduelles	En extensions	Projets
bourg St André		0,77	*Les Genêts AU1*
	0,46		*Coulimbre AU2 (résiduel agricole OCS)*
		0,51	*Salle des Fêtes (Aue)*
		0,22	*Parking sud école*
		0,30	*Extension de la STEP*
		0,04	*Aménagement carrefour rue de l'Abbaye/rue des écoles*
sous total	***0,46***	***1,85***	
Le Pont	0,00	0,00	
sous total	***0,00***	***0,00***	
Toulon	0,14	0,00	
	0,06	0,00	
	0,15	0,00	
sous total	***0,36***	***0,00***	
Chez Maulin	0,08	0,00	
	0,09	0,00	
sous total	***0,17***	***0,00***	
TOTAL	**0,99**	**1,85**	
Total Conso NAF	**2,84 ha**		

Total cumule 2021/2036 = 2,84 ha

LES ORIENTATIONS DU PLU EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE CONSOMMATION D'ESPACES AU REGARD DES OBJECTIFS DU SCOT ET DU PLH 2025/2030

BILAN 05/2025 CONSOMMATION NAF ET OBJECTIFS SCOT

« HABITAT ET VIE COMUNALE »

OBJECTIF SCOT SECTEUR RURAL	26,5 ha
OBJECTIF SCOT MOYENNE PAR COMMUNE 10 ANS (indicatif)	1,7 ha
OBJECTIF SCOT MOYENNE PAR COMMUNE 20 ANS (indicatif)	3,3 ha
Projet PLU	**Ce qui a été consommé depuis 2021 : 950 m², soit 0,095 ha (habitat)** **+** **Ce qui pourrait être consommé entre 2026 et 2036 : 2,84 ha** *Dont 1,76 ha pour l'habitat seul* *(voir détail chapitre II.2. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN* **TOTAL : 2,9 ha** ***Dont TOTAL HABITAT : 1,76 ha***

CONCLUSION

Consommation destinée au développement de l'HABITAT et VIE COMMUNALE
LE SCOT inscrit au DOO,

- une moyenne de consommation de 1,7 ha par commune rurale sur une décennie.
- une moyenne de consommation de 3,3 ha par commune rurale pour « 20 ans » : 2021/2040.

En prenant en compte les critères du PADD du SCoT, la moyenne a été augmentée à 4,5 ha pour la commune de Sablonceaux (pour des raisons démographiques et pour favoriser un rééquilibrage littoral/rétro-littoral en développant l'axe Royan/Saintes).

Donc,
- 2,3 ha sur la 1ère décennie moins ce qui a été consommé (0,1ha pour l'instant)
- et 2,3 ha sur la 2ème décennie (soit 0,23 ha en moyenne /an).

Ainsi sur la période 2026 - 2036, la commune peut fixer pour répondre à ces besoins une enveloppe d'environ 2,2 + 1,15 ha, soit un total de 3,25 ha au total pour l'habitat et les projets communaux.

La consommation d'espaces NAF cumulée de celle « passée 2021/2025 (à intégrer au calcul) et de celle projetée pour l'habitat seul (surfaces constructibles) dans les « 10 ans » du PLU (2026/2036) correspond à 2,9 ha.
Ces 2,9 ha sont déjà consommés (950 m²) ou projetés au-delà de la 1ère période SCOT 2021/2030.

La consommation cumulée de surfaces destinées aux équipements et infrastructures de « vie communale » (salle des fêtes, parkings, aménagements de carrefours) correspond à 1,07 ha.

L'enveloppe projetée inscrite au projet de PLU, de 2,9 ha est donc compatible avec les objectifs du SCoT.

Consommation destinée au développement des équipements et infrastructures structurantes
Aucune disposition, emprise ou surface NAF aménageable n'est prévue au PLU.

Consommation destinée au développement de l'économie
Aucune surface pour des constructions à destination commerciale, artisanale, industrielle.
Le STECAL At prévoit des aménagements légers de loisirs réversibles, sans constructions, sur des terrain non imperméabilisés, sur une surface non agricole, non boisée qui correspond au parc du domaine du Cormier. Ils ne sont pas comptabilisés dans la projection de consommation d'espaces NAF.

→ **Le projet réglementaire de PLU en termes de consommation NAF issue du développement de l'habitat est compatible avec les objectifs chiffrés du SCOT; il s'inscrit dans les moyennes indicatives.**

→ Le PADD du PLU précise que **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.**

Cet objectif chiffré couvre" les surfaces NAF tous usages confondus : habitat, équipements, économie.
La surface cumulée d'espaces NAF constructibles ou aménageables du projet de PLU correspond à 3 ha environ.

L'objectif chiffré prévoit une surface majorée de "3 à 4 ha "
- **pour tenir compte de tous les usages et destinations (et pas seulement l'usage "habitat")**
- **pour anticiper des surfaces éventuellement nécessaires pour un projet justifié, en assurant sa compatibilité avec le PADD**

V.4. Les OAP

Les OAP sectorielles fixent des principes d'aménagement et d'organisation : dessertes, liaisons douces, principes d'implantations, gestion des interfaces agricoles, gestion des eaux pluviales…

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité.

L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

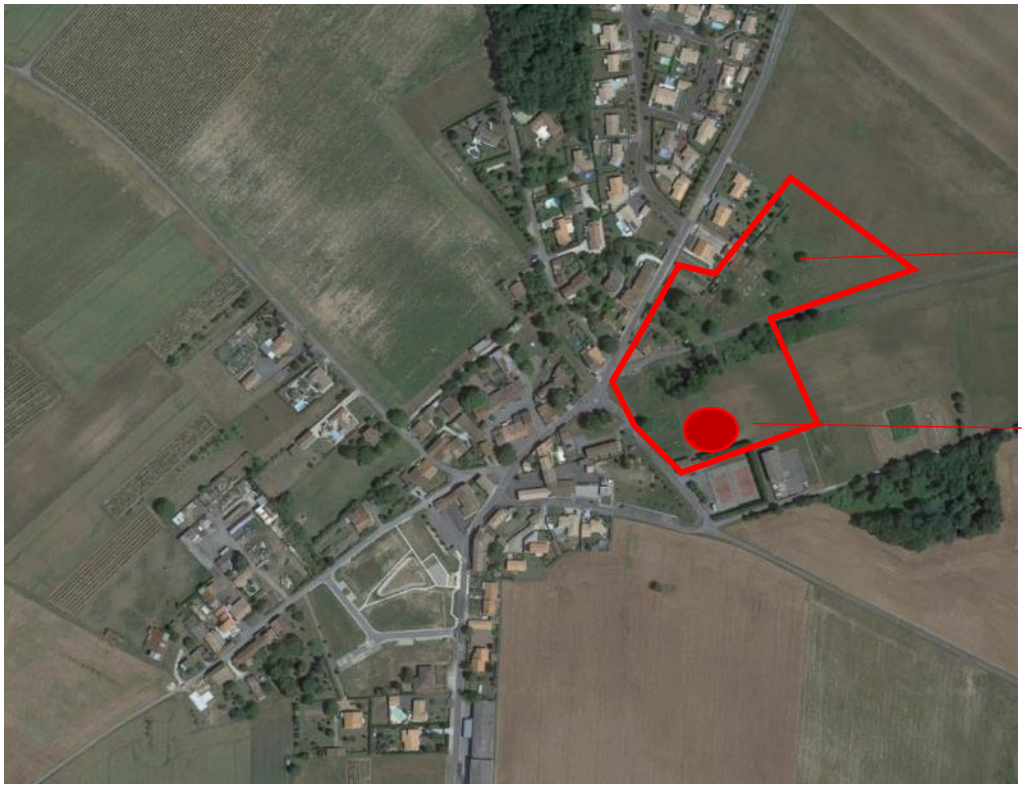
Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques viennent également compléter le règlement notamment sur les questions suivantes :
- traitement des franges urbaines en interface avec l'espace naturel ou agricole
- conception bioclimatiques,
- corridors écologiques.

Ces orientations doivent permettre de tendre vers des aménagements plus « qualitatifs » et intégrés à l'ensemble existant.

Elles viennent compléter le règlement graphique et écrit du PLU.

LES OAP SECTORIELLES

OAP SECTORIELLE n°1 – zone UAa – zone AU1 des GENETS / zone AUe rue de l'Abbaye



OAP	Surface en m²	Zonage PLU
Rue des Genêts (Habitat/commerce/parking/carrefour RD117)	7 567 m²	UAa
Les Genêts (habitat) - AU1	8 368 m²	AU1
Rue de l'Abbaye (salle polyvalente) - AUe	5 358 m²	AUe



Les Genêts (AU1)

OBJECTIFS

RUE DES GENETS – UAa

- Accueillir des constructions à usages commercial ou mixte habitat/commerces en greffe du bourg sur un secteur de friches (immeubles démolis) acquis par la commune
- Aménager un parking de quartier pour les résidents et usagers du bourg, de la salle polyvalente projetée, de futurs commerces, des visiteurs …
- Intégrer les axes de ruissellement et espaces verts à conserver

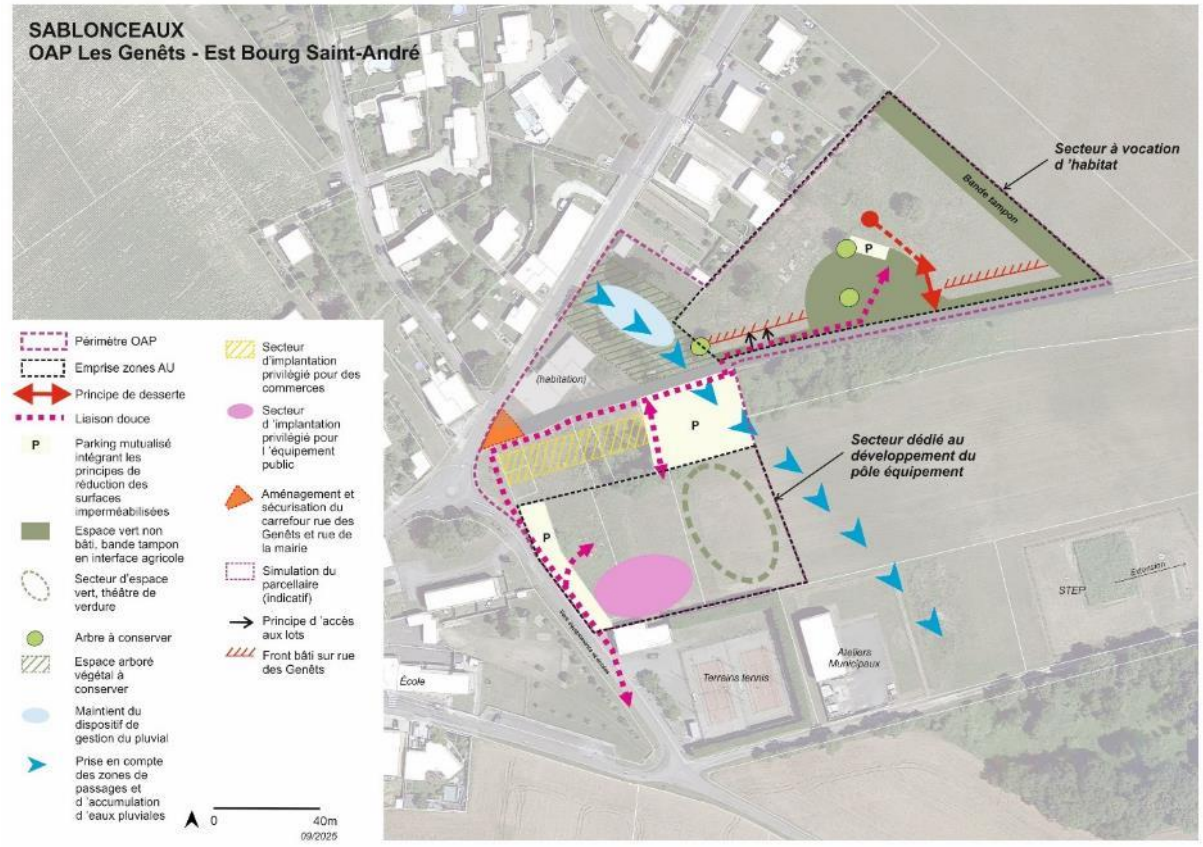
RUE DES GENETS – AU1

- Aménager un petit quartier résidentiel en greffe du bourg Saint André, sur un périmètre qui prend en compte le cône de vue sur l'Abbaye depuis la RD 117, organisé depuis la rue des Genêts
- Préserver un espace tampon en frange-nord-est en interface agricole et en limite du cône de vue sur l'abbaye (vue depuis la RD 117)
- Assurer la qualité du front bâti et des clôtures sur rue pour préserver un caractère de bourg rural

RUE DE L'ABBAYE – AUe

- Accueillir la nouvelle salle polyvalente et aménager des espaces de loisirs, en continuité des tennis et de l'école, à l'est du bourg

L'OAP GRAPHIQUE



PHASAGE OPERATIONNEL

- Opérations distinctes, en plusieurs phases /tranches

DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

Rue des Genêts (UAa) :

Projet d'ensemble, composition en « greffe » avec le bourg et la typologie des constructions environnantes

Habitat/commerce ou commerce seul (par exemple commerce en rdc et logement à l'étage, ou une partie commerces, une partie habitat, distincts)

Constructions sous forme d'un ou de plusieurs volumes types longères ou maisons de bourg

Front bâti continu ou semi contenu le long de la rue

Les Genêts (AU1) :

- Soit des logements individuels
- Soit des logements individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

Projet d'équipements :

Rue de l'Abbaye (AUe) :

La salle polyvalente/salle des fêtes sera positionnée préférentiellement au sud de la parcelle, côté tennis, côté rue derrière les espaces de stationnement sur rue.

La partie arrière en contrebas est réservée aux espaces verts de loisirs.

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

Rue des Genêts (UAa):

- 2 à 4 logements

Les Genêts (AU1) :

- 8 à 12 logements

OAP SECTORIELLE n°2 – zone AU2 de COULIMBRE



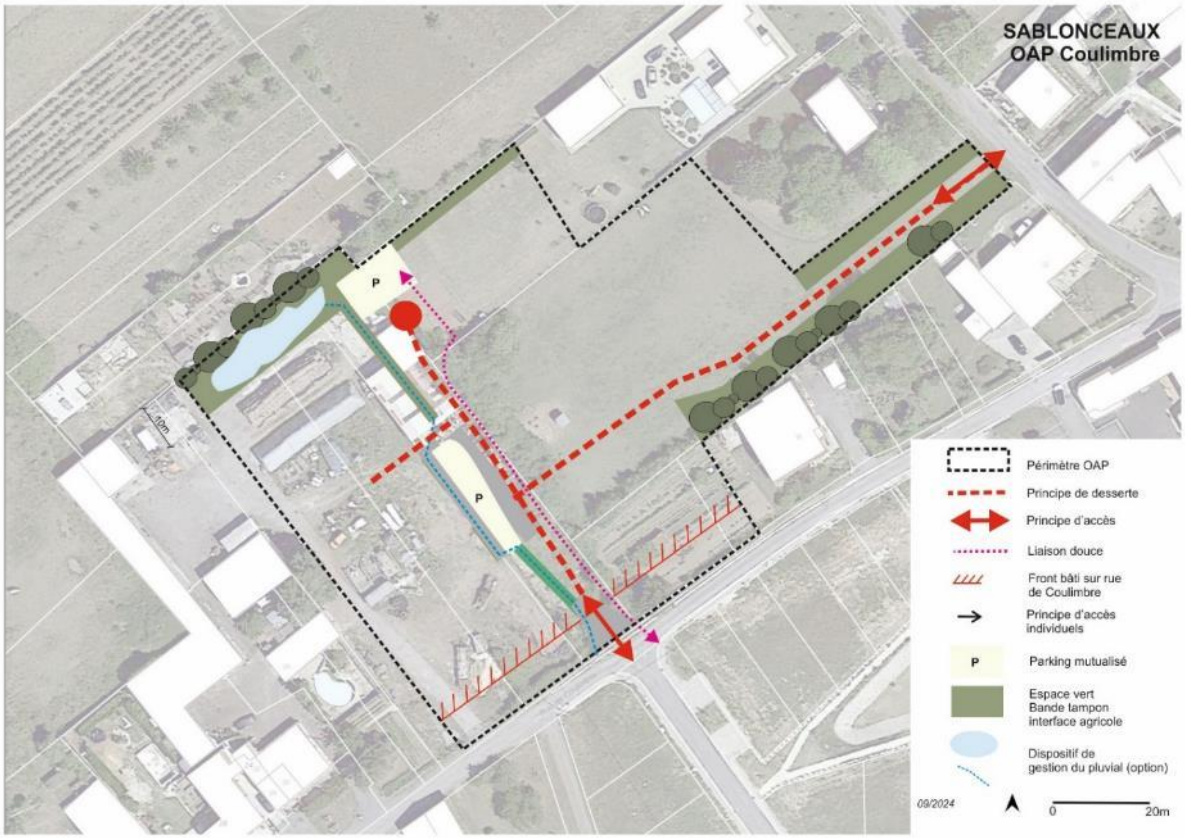


OAP	Surface en ha	Zonage PLU
Coulimbre	1,08	AU2

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel dans un vaste espace résiduel, « vide urbain » encadré par de l'habitat au nord, à l'ouest et à l'est, en s'insérant dans le bourg
- Optimiser un « reliquat » de l'enveloppe urbaine, comportant,
  - Une friche agricole rue de Coulimbre face à la rue et du lotissement de la Vieille Forge
  - Des fonds de jardins rue de Coulimbre et rue des Viviers

L'OAP GRAPHIQUE



PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en plusieurs phases / tranches possibles

DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

- Soit des logements individuels
- Soit des logements individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- 5 à 8 lots/logements sur la friche agricole rue de Coulimbre
- 7 à 10 lots/logements sur les parties en jardins

LES OAP THEMATIQUES

OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES/ GESTION DE L'EAU

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS	- Ordre varié et ordonnancé L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.	**Préserver et renforcer l'identité de la commune, bourg et quartiers** **Poursuivre les mutations favorables à sa mise en valeur et à son image** – *Optimiser le tissu urbain existant, la mutation de sites et îlots à moyen-long terme, par des programmes diversifiés.* Des espaces à reconquérir et à valoriser, propices au développement résidentiel et économique (commerces bourg St André) – *Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le renouvellement urbain et le développement de l'urbanisation* *Soutenir les opérations de renouvellement, requalification ou réaménagement visant à mettre en œuvre des programmes valorisant les atouts et attraits de la commune et le bourg St André en particulier, par la reconquête de friches (rue des Genêts, rue de Coulimbre) et grand vides urbains (Coulimbre)et en extension maîtrisée (nord rue des Genêts nord-est du bourg)*
2- ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	– Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert. – Composer pour disposer d'un « grand » jardin. – Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes…), – Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.	***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*

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
		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*
3- LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	– Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles – Faire « rentrer » la campagne dans son jardin – Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux – Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages – Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles – Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles	*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 »)…*
4- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	– Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions – Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin – Varier les implantations pour la protection contre le vent	*Intégrer le développement des énergies renouvelables et permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère* ***Accompagner le développement des dispositifs de développement durable (économie et production d'énergie) dans le site,***

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
	– Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique – Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord) – Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif – Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été) – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisé ou enherbés, propices à rafraichir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements) – Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies – Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).	*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*
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES	– Maintenir, voire renforcer la trame verte et bleue, et réduire les points de rupture de la continuité écologique – Protéger le patrimoine boisé en complémentarité avec le règlement du PLU (EBC, prescriptions) : petits boisements, haies bocagères qualitatives… – Préserver les milieux ouverts et la continuité avec les milieux boisés (limiter la fragmentation des milieux naturels, le mitage des espaces…) – Préserver le réseau hydrographique et les milieux associés	*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*

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
		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 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***
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES	– Profiter des fonctionnalités du réseau hydrographique dans la gestion des ruissellements – Préserver les secteurs stratégiques dans la gestion des eaux pluviales de l'imperméabilisation et des obstacles liés à l'urbanisation (sur base des axes de ruissellement repris du schéma directeur de la CARA et affinés par la connaissance locale des élus) – Adopter une gestion du pluvial à la source : valoriser le rôle des zones hydromorphes, rechercher la perméabilité des sols, favoriser les espaces de nature en ville, mettre en place des dispositifs permettant la collecte des eaux de pluie, leur rétention, voire leur infiltration dans les sols	***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*

VI. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes catégories de zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A. Ces quatre catégories peuvent être subdivisées en zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernées., elles même pouvant comporter des secteurs spécifiques.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

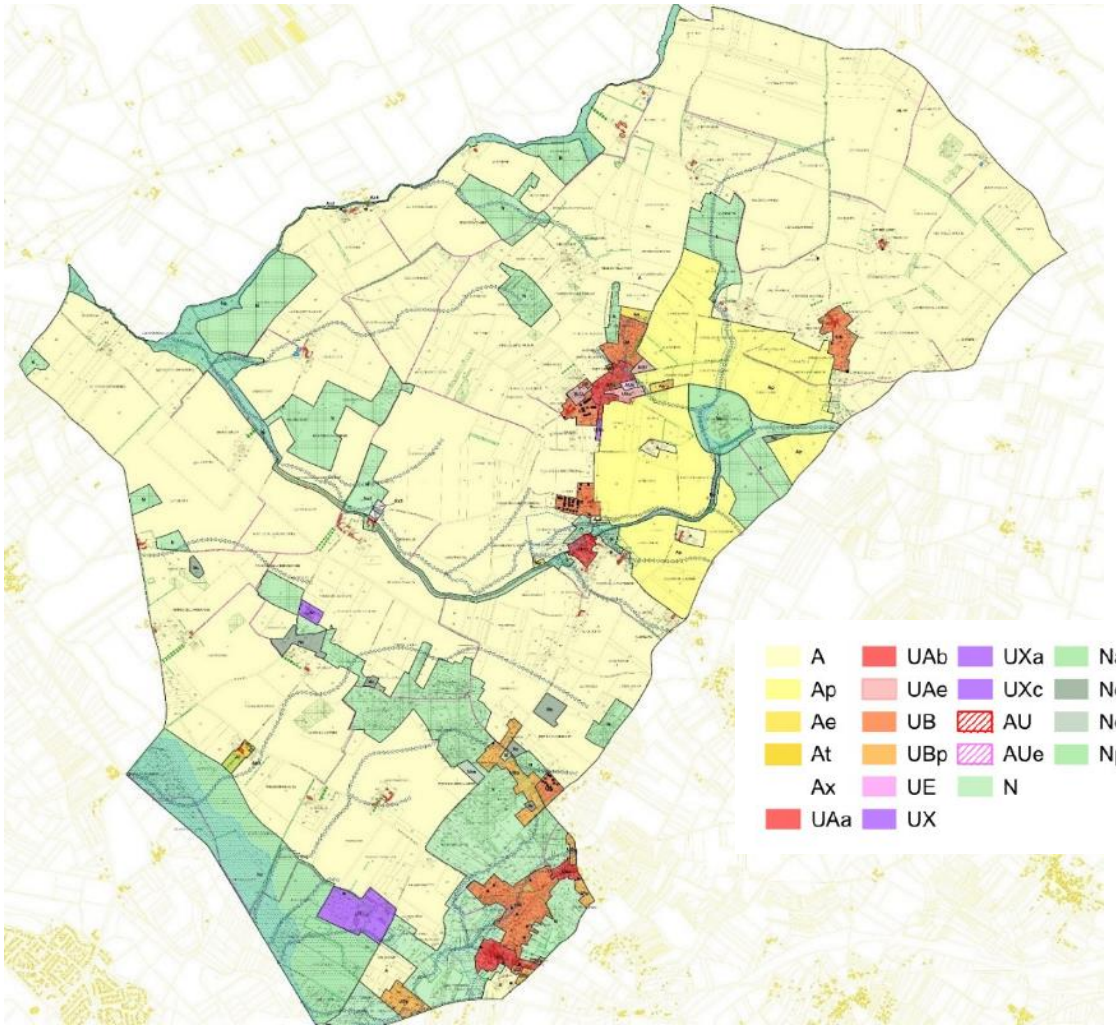
- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).
Les zones comprennent des secteurs.

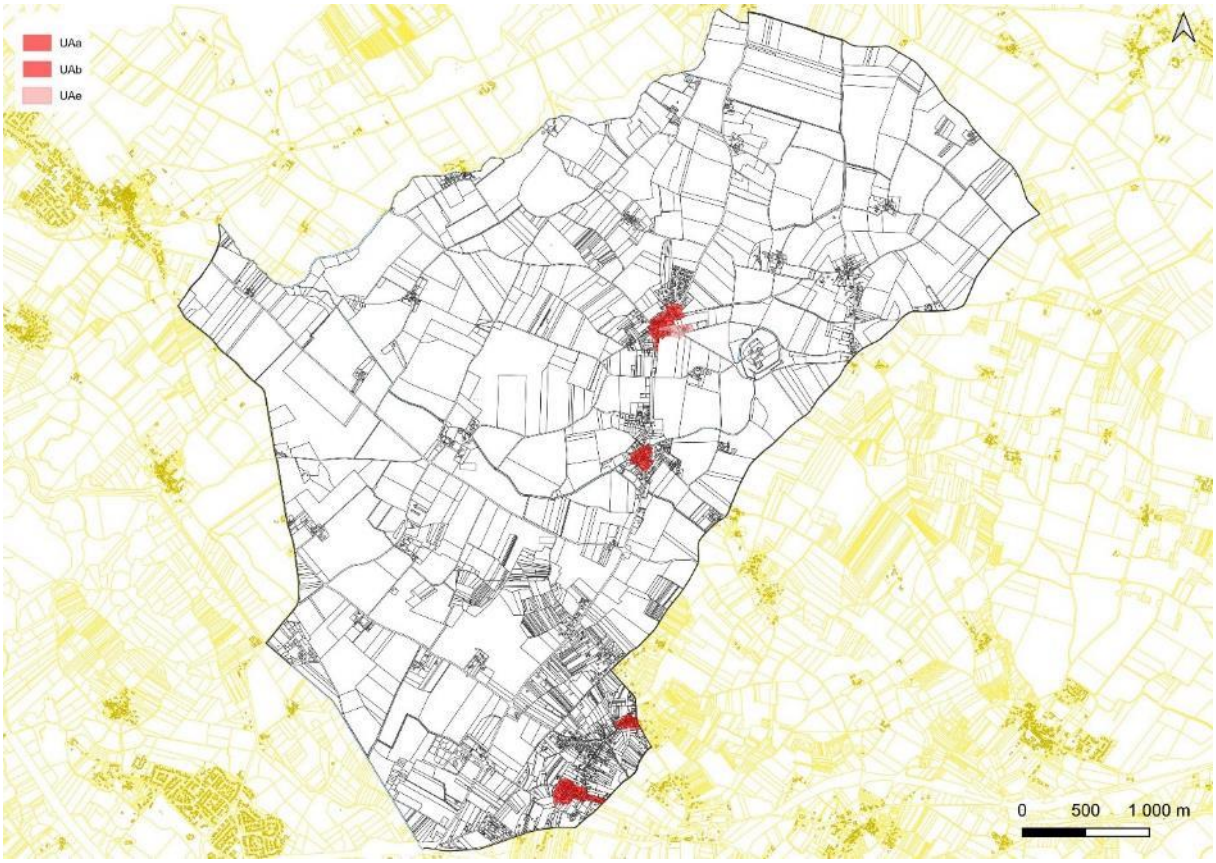
ZONAGE	CARACTERISTIQUES	*VOCATIONS PRINCIPALES*
UAa	Centre bourg St André	*Habitat* *Commerces, services, tertiaire* *Equipements*
UAb	Noyaux anciens des bourgs de Toulon et Le Pont	*Habitat* *Evolution des commerces existants (sans création)*
UAe	Secteur d'équipements bourg St André	*Equipements*
UB	Extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extensions des cœurs de bourgs (St André), de Toulon et Chez Chailloux, cœur de village Chez Maulin Quartiers résidentiels composés/organisés (« lotissement » : bourg St André, Le Pont, le Brandet)	*Habitat*
UBp	Secteurs résidentiels aménagés et bâtis : - moyennent denses à peu denses, - détachés des noyaux de bourgs et de villages, - non organisés/structurés, développés en bordure de voies (urbanisation « linéaire » ou en « doigts de gants ») : Chez Chaillou, Les Fourneaux) - en bordure de voies de circulation à trafic significatif (par ex RD 117) - et/ou sous-bois (Brandet/Chagnechet), - proches de secteurs de carrières et dépôts (en activité ou non) (Brandet/Chagnechet, Bois de Coupe-Gorge), - proches de secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales (Champs de l'Ormeau)	*Evolution maîtrisée des habitations existantes*
UX	Zone d'activités économiques de Gâte Bien	*Artisanat et industrie, entrepôts*
UXa	Secteur d'activité dans le bourg St André	*Artisanat et industrie* *Possibilité de mutation vers d'autres activités économiques dont bureaux, commerces, restaurant…*
UXc	Secteur de la coopérative agricole (silo)	*Agricole*
AU1	Zone à urbaniser Les Genêts	*Habitat (avec OAP)*
AU2	Zone à urbaniser de Coulimbre	*Habitat (avec OAP)*
AUe	Zone à urbaniser destinée aux équipements d'intérêt collectif	*Equipements d'intérêt collectif (avec OAP)*
A	Zone agricole	*Agricole*

ZONAGE	CARACTERISTIQUES	*VOCATIONS PRINCIPALES*
		Extension et annexes habitations cadrées/limitées
Ap	Zone agricole paysagère protégée (abords de l'Abbaye)	
Ae	Secteur d'équipements d'intérêt collectif (STEP, lagunage, aire de jeux)	*Equipements légers, installations techniques d'intérêt collectif*
Ax1 à Ax5	Secteurs d'activités économiques diffuses	*Activités*
At	Secteur d'hébergement touristique/de loisirs	*Activité d'hébergement touristique, loisirs*
N	Zone naturelle	*Naturel* *Extension et annexes habitations encadrées/limitées*
Na	Secteur de l'Abbaye et du cimetière	*Accueil du public* *Activités liées à l'Abbaye*
Nc	Secteur de carrières remblayées	*Zone naturelle d'anciennes carrières* *Objectifs de renaturation* *Inconstructible*
Nca	Secteur de carrières en activité	*Maîtrise* *Retour en zone naturelle*
Np	Zone naturelle protégée *(zones de marais et abords de cours d'eau*	*Secteur naturel protégé SRICT* *Inconstructible*

Plan de zonage synthétique



VI.1. Définition des zones et secteurs



Les secteurs Uaa, Uab et Uae

Définition

Les 2 secteurs correspondent à des zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle.

Le secteur UAa correspond au centre bourg de Saint André.
Il est destiné à recevoir, outre l'habitat, toutes les activités commerciales, de services et d'équipements caractéristiques du centre bourg.

Le secteur UAe correspond au secteur d'équipements scolaires du bourg-Saint-André

Le secteur UAb correspond aux noyaux anciens des bourgs de Toulon, de Chez Chailloux et du Pont destinés prioritairement à l'habitat, dans lesquels les activités sont limitées.

Objectifs :

- confirmer et renforcer le rôle « centre » du bourg (habitat, services, commerces…)
- préserver le patrimoine urbain et architectural des noyaux anciens de "bourgs"
- protéger des espaces de jardins au sein des bourgs anciens

La zone UB



Définition

La zone UB correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées, extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension des cœurs de bourgs et au village Chez Maulin.
Quartiers résidentiels composés/organisés (« lotissement » : bourg St André, Le Pont, Le Pontet/Chagnechet)

La proximité des équipements publics existants, en cours de réalisation ou programmés permet d'admettre immédiatement des constructions.

Objectifs :

- privilégier un développement résidentiel qualitatif autour du bourg
- requalifier les entrées de village et le tissu résidentiel « pavillonnaire » principalement
- prendre en compte l'îlot d'équipements du bourg (mairie, salle des fêtes, parking…)
- prendre en compte et requalifier les abords du secteur artisanal/industriel à l'est du bourg
- maîtriser l'urbanisation dans les hameaux et écarts bâtis



Définition

Le secteur UBp correspond à des secteurs résidentiels aménagés et bâtis :

- moyennent denses à peu denses,
- détachés des noyaux de bourgs et de villages,
- non organisés/structurés, développés en bordure de voies (urbanisation « linéaire » ou en « doigts de gants ») : Chez Chaillou, Les Fourneaux)
- en bordure de voies de circulation à trafic significatif (par ex RD 117)
- et/ou sous-bois (Brandet/Chagnechet),
- proches de secteurs de carrières et dépôts (en activité ou non) (Brandet/Chagnechet, Bois de Coupe-Gorge),
- proches de secteurs sensibles au passage et accumulation des eaux pluviales (Champs de l'Ormeau)

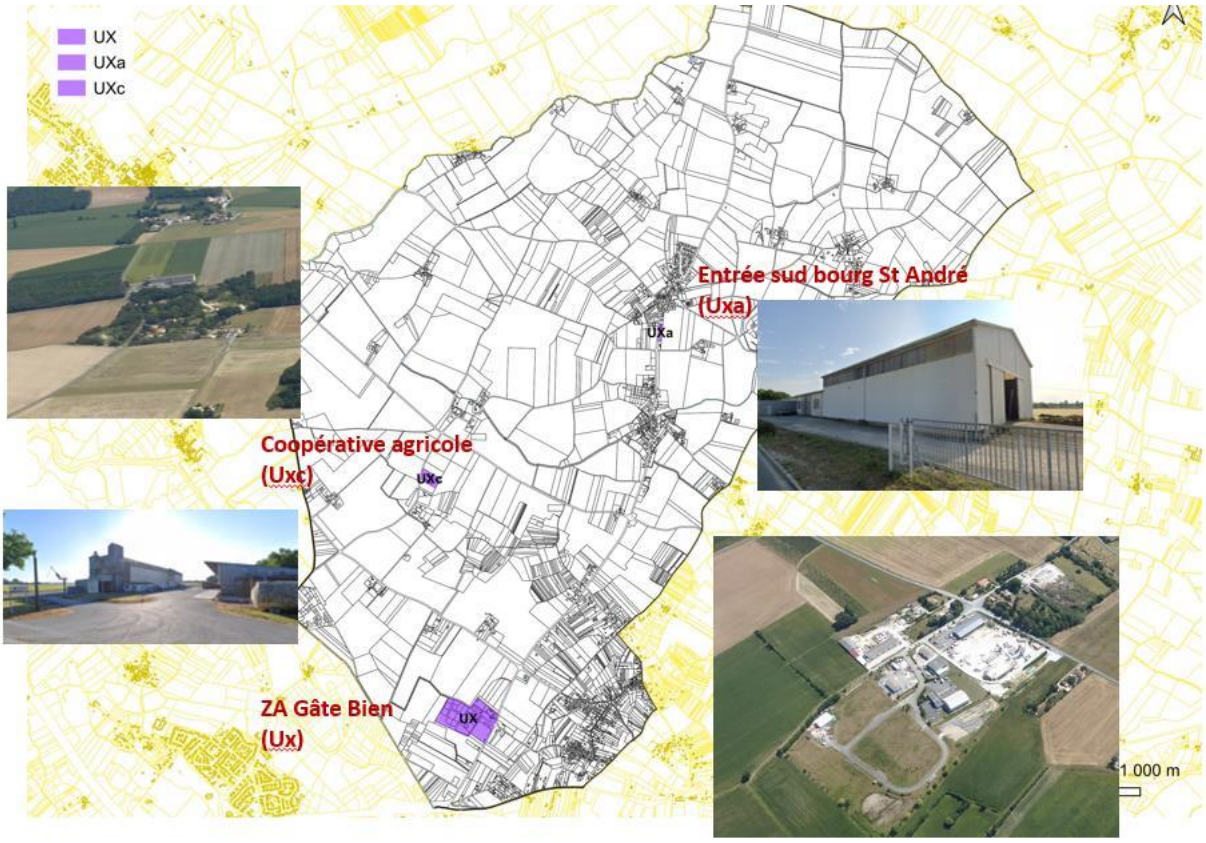
Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre le développement maîtrisé des constructions à usage d'habitation existantes (extension, annexes) , sans création de nouveaux logements, dans des quartiers à densité moyenne ou faible, détachés des principaux bourgs/villages, inscrits dans ou proches de secteurs sensibles à préserver de l'urbanisation et de la densification : sous-bois, ancienne carrières, carrières en activités, proximité de secteurs de passage et d'accumulation d'eaux pluviales..

cette proposition permet :

- de reconnaitre le caractère urbanisé et équipé du secteur
- de maîtriser la densification par de nouveaux logements et l'accueil de nouveaux résidents, qui seraient incompatibles avec la nature des contraintes et nuisances de ce secteur

La zone UX et secteurs UXa et UXc



Définition

La **zone UX** correspond à la zone d'activités économiques de Gâte Bien.

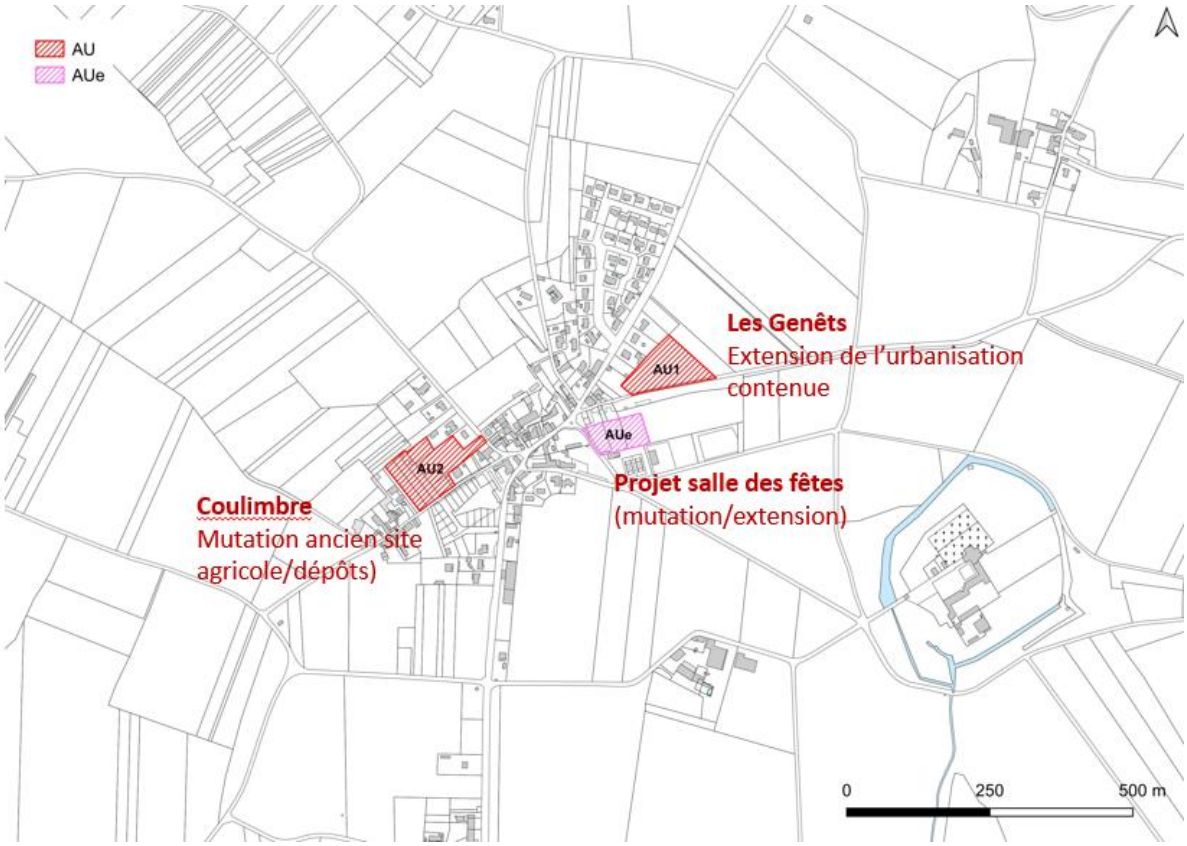
Le **secteur UXa** correspond au site d'activités au sud du bourg de Saint-André.

Le **secteur UXc** correspond au secteur de la coopérative et des silos agricoles.

Objectifs :

- permettre le confortement et l'aménagement des activités économiques.

Les zones AU1, AU2, AUe



Définition

La zone AU correspond aux secteurs à urbaniser du bourg Saint-André, qui comporte :

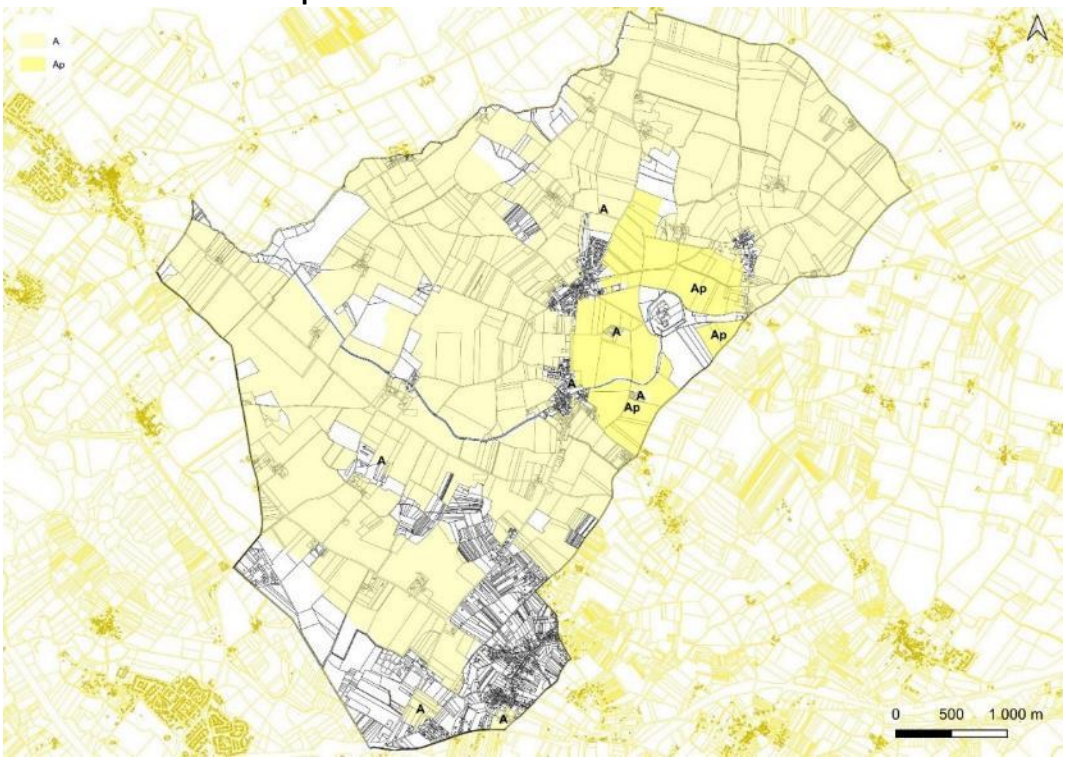
- le **secteur AU1 des Genêts** (habitat)
- Le **secteur AU2 de Coulimbre** (habitat), secteur de renouvellement urbain/mutation d'un ancien dépôt agricole
- Le **secteur AUe** (équipements d'intérêt collectif)

Objectifs :

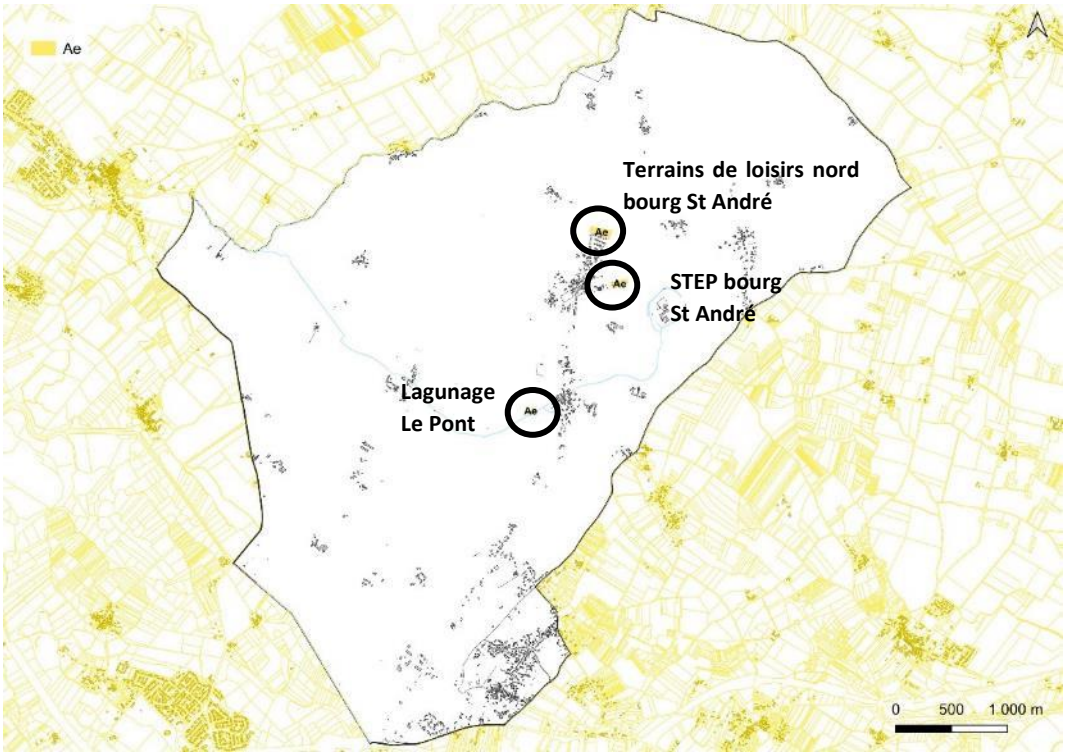
Les secteurs AU1 et AU2 sont destinés à l'accueil de nouvelles habitations.

Le secteur AUe est destiné à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif.

La zone A et le secteur Ap



Les secteurs Ae



Définition

La zone A correspond à l'espace agricole, elle comporte des habitations isolées et écarts bâtis résidentiels et agricoles.

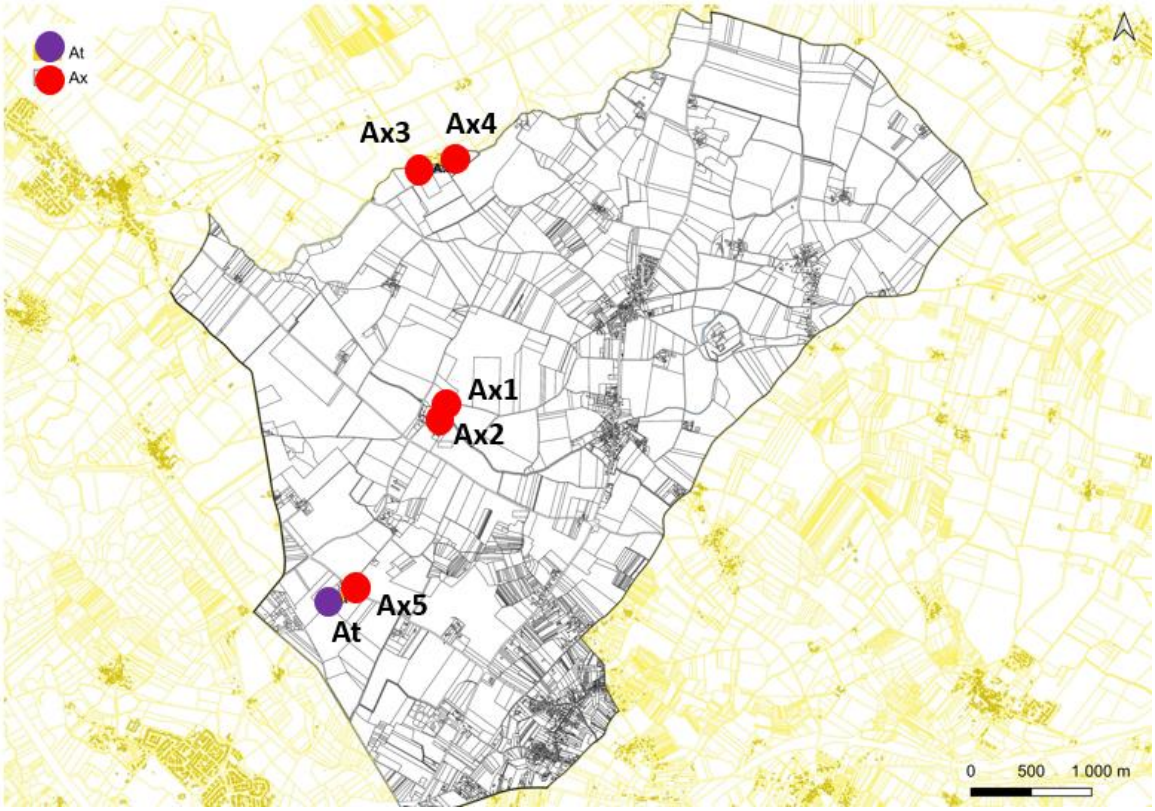
La zone A comprend :

- **un secteur Ap,** secteur agricole paysager, entre le bourg de Saint-André et l'Abbaye
- **un secteur Ae**, secteur d'équipements et installations d'intérêt collectif (aire de jeux, STEP, lagunage)

Objectifs :

- favoriser l'activité agricole et développer les sièges d'exploitation
- préserver le site paysager et les espaces agricoles ouverts aux abords de l'Abbaye et du bourg de Saint-André (Ap)
- prendre en compte l'habitat existant en zone agricole (évolution des habitations, extensions, annexes)
- à prévoir les aménagements des équipements techniques d'intérêt collectif (secteur Ae)

Les STECAL Ax1 à Ax5, At



Définition

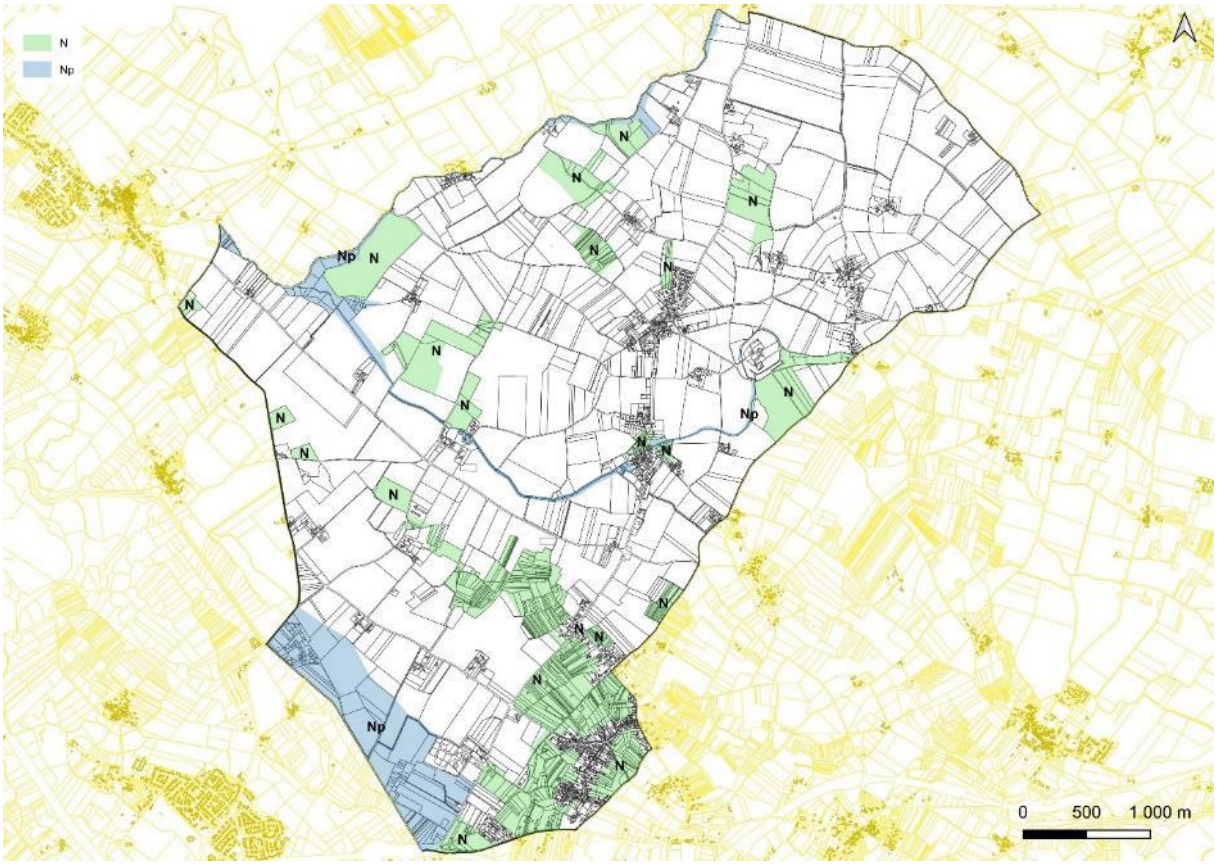
La zone A comprend :

- **des secteurs Ax**, STECAL destiné aux activités économiques :
  - Ax1 - Berthegille
  - Ax2 - Berthegille
  - Ax3 - La Sicarde
  - Ax4 - La Sicarde
  - Ax5 - Le Mortier
- **un secteur At** STECAL (hébergement touristique, loisirs) Le Mortier

Objectifs :

- prévoir le maintien et développement mesuré des activités économiques diffuses (Stecal Ax indicés 1 à 5)
- permettre des activités d'hébergement touristiques (stecal At)

La zone N et secteur Np



Définition

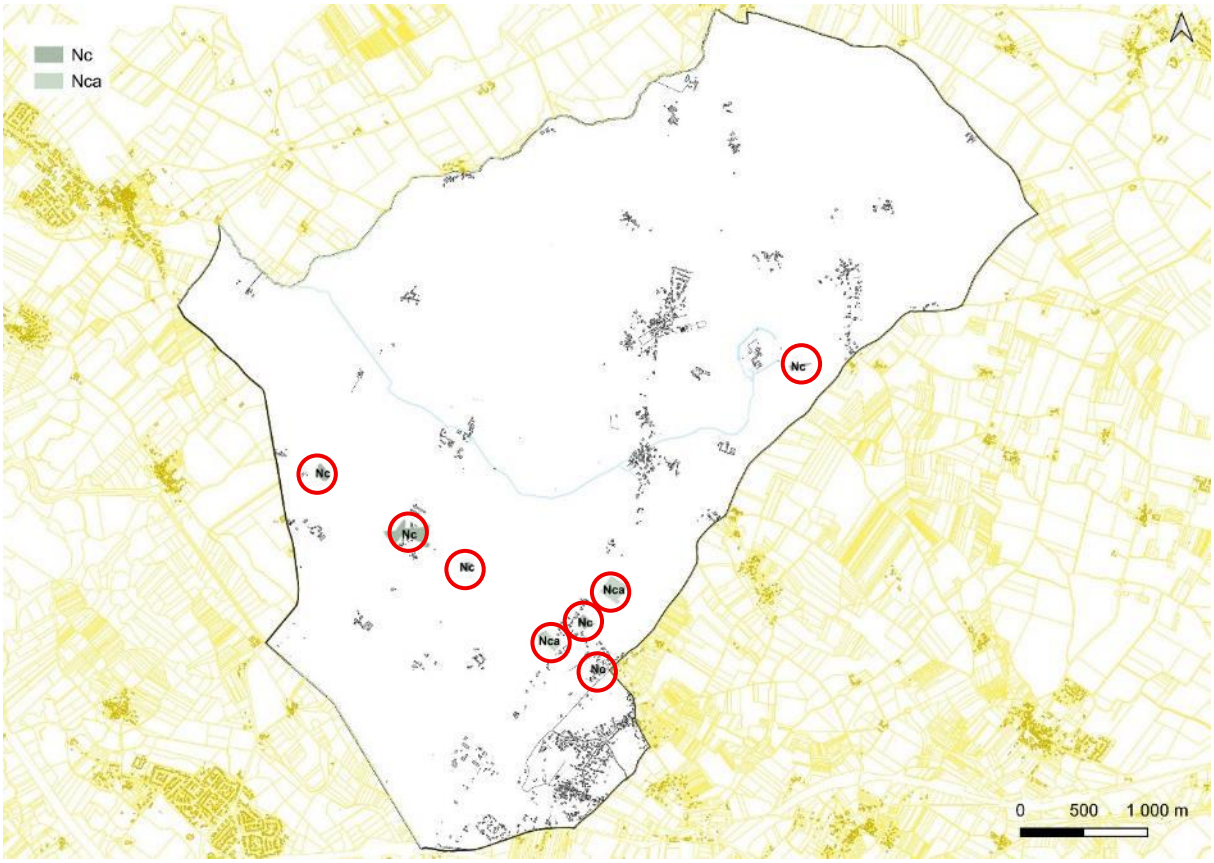
La zone N correspond à la zone naturelle, comportant notamment des espaces boisés, des ruisseaux et cours d'eau, des secteurs de jardins en bordure de ruisseau (terrains cultivés, potagers, « mottes », secteur du Pont).

Elle comporte le **sous-secteur Np**, secteur naturel sensible, strictement protégé (zones humides)

Objectifs :

- préserver et requalifier les espaces naturels
- protéger strictement les secteurs les plus sensibles (secteur Np) en bords de cours d'eau, zones humides et marais identifiées (SAGE)

Les secteur Nc, Nca



Définition

La zone N comporte :

- Le **sous-secteur Nc**, anciennes carrières remblayées
- Le **sous-secteur Nca**, carrières en activité

Ces secteurs couvrent également des centres d'enfouissement de déchets inertes (fermés ou en activités).

Les carrières ne sont plus en activités pour l'extraction. La plupart sont remblayées. Plusieurs servent de dépôts de déchets inertes ou industriels

Objectifs :

- prendre en compte les usages et activités existants et l'évolution et la requalification ou renaturation des carrières, anciennes carrières

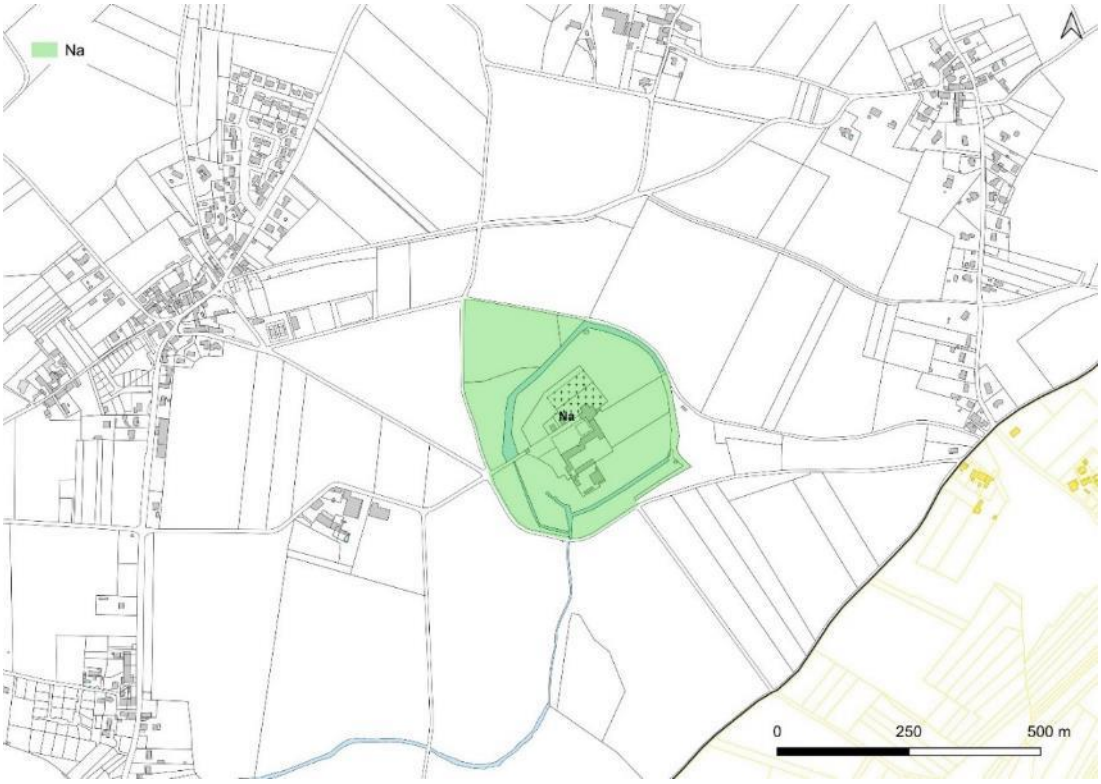
En secteur Nca :

- Maîtrise des activités (dépôts)
- Retour en zone naturelle à terme

En secteur Nc : anciennes carrières (fermées, remblayées pour certaines)

- Objectifs de renaturation
- Inconstructible

Le STECAL Na



Définition

La zone N comporte un **STECAL Na**, Secteur de l'Abbaye et du cimetière

Objectifs :

- valoriser le site de l'Abbaye (accueil, visites, animations…)
- maintenir et développer les fonction d'accueil, de découverte, d'animation sur site
- permettre les aménagements et l'extension éventuelle du cimetière

Justification de la délimitation du zonage

Les limites du STECAL Na suivent celle du monument et de son parc principal, incluant le cimetière et ses abords directs

Surface : 14,3 ha

VI.2. Justification des zones U et AU

La commune s'est engagée depuis une dizaine d'années,sur des aménagemetnts et opértions visant à requalifier,redynamiser et optimiser l'accueil d'hbaitants, d'activités et d'équipements ur le bourg orncipalde SaintAndré.

- Le lotissement et le parking public derrière la mairie ont été aménagés sur l'ancien terrain de sport, communal.
- La future mairie est envisagée sur une maison existante du bourg.
- Des friches en sortie nord-est du bourg rue des Genêts sont acquises progressivement pour accueillir commerces et logements

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg et des villages offrent des capacités d'accueil en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg et les villages constitués, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présentent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés… (interface sud du bourg par exemple)
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de ruisseaux…)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

Donc,

→ Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués". Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

→ La majorité des surfaces constructibles de type "AU" en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles ou naturelles au PLU révisé

→ Il apparait nécessaire de maintenir des surfaces constructibles sur de "grands vides urbains" ou en périphérie / extension du centre bourg, sur des espaces libres, qui ont toutefois perdu leur usage agricole ou naturel et surtout, adaptés à des opérations d'ensemble, organisées :

- Secteur des Genêts
- Secteur de Coulimbre

En revanche l'urbanisation, la densification doivent être maîtrisées et les nouveaux logements interdits dans les quartiers résidentiels contraints, soumis aux risques :

- Passage d'eau, axes de ruissellements
- Zones humides, inondables
- Proximité directe d'anciennes carrières, dépôts de déchets inertes (Brandet /Chagnechet)
- Aux abords de voies circulées, notamment RD117 (Le Pont, Brandet/Chagnechet)
- Aux abords d'exploitations agricoles/distilleries
- Aux abords de l'Abbaye, environnement agricole

Cela se traduit par un zonage A (sud Chez Maulin) ou UBp (Brandet/Chagnechet)

LE PROJET DE PLU PREVOIT :

- UNE EXTENSION DU BOURG DE ST ANDRE POUR L'HABITAT
- L'URBANISATION D'UN GRAND VIDE URBAIN A COULIMBRE DANS LE BOURG ST ANDRE

IL CONCENTRE L'ACCUEIL DES LOGEMENTS DANS LES ENVELOPPES BATIES DU CENTRE BOURG ET PONCTUELLEMENT DANS LES VILLAGES CHEZ CHAILLOUX/TOULON, LE PONT ET CHEZ MAULIN.

IL SUPPRIME OU CONTIENT L'URBANISATION DANS LES ENVELOPPES URBAINES DE CES VILLAGES ET SUPPRIME TOUTES LES EXTENSIONS DE VILLAGES.

IL INTERDIT LA CREATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

- SUR LE SECTEUR DE CHAGNECHET NORD/COUPE GORGE A PROXIMITE DES SECTEURS DE CARRIERES ET ENFOUISSEMENTS

- DANS LES SECTEURS SENSIBLES AUX CIRCULATIONS ET PASSAGES D'EAU (CHAMPS DE L'ORMEAU, OUEST TOULON)
- LE LONG DES ROUTES DANS LES SECTEURS AGRICOLES (SUD CHEZ MAULIN, EST CHEZ CHAILOUX ET TOULON)

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (lotissement ,parcelles libres, …) et des dents creuses des villages permettront d'accueillir des logements « libres ».

Les deux zones AU1 et AU2 des Genêts et de Coulimbre doivent permettre d'organiser des opérations groupées optimisées, mixtes éventuellement (locatif, social…) dans le bourg principal à conforter prioritairement pour rééquilibrer les dynamiques de logements et de population sur la commune, à proximité directe des équipements, services, commerces projetés.

Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé(12/2024).
Elles permettent de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs fixés au projet de PLH (24 logements période 2025/2030).

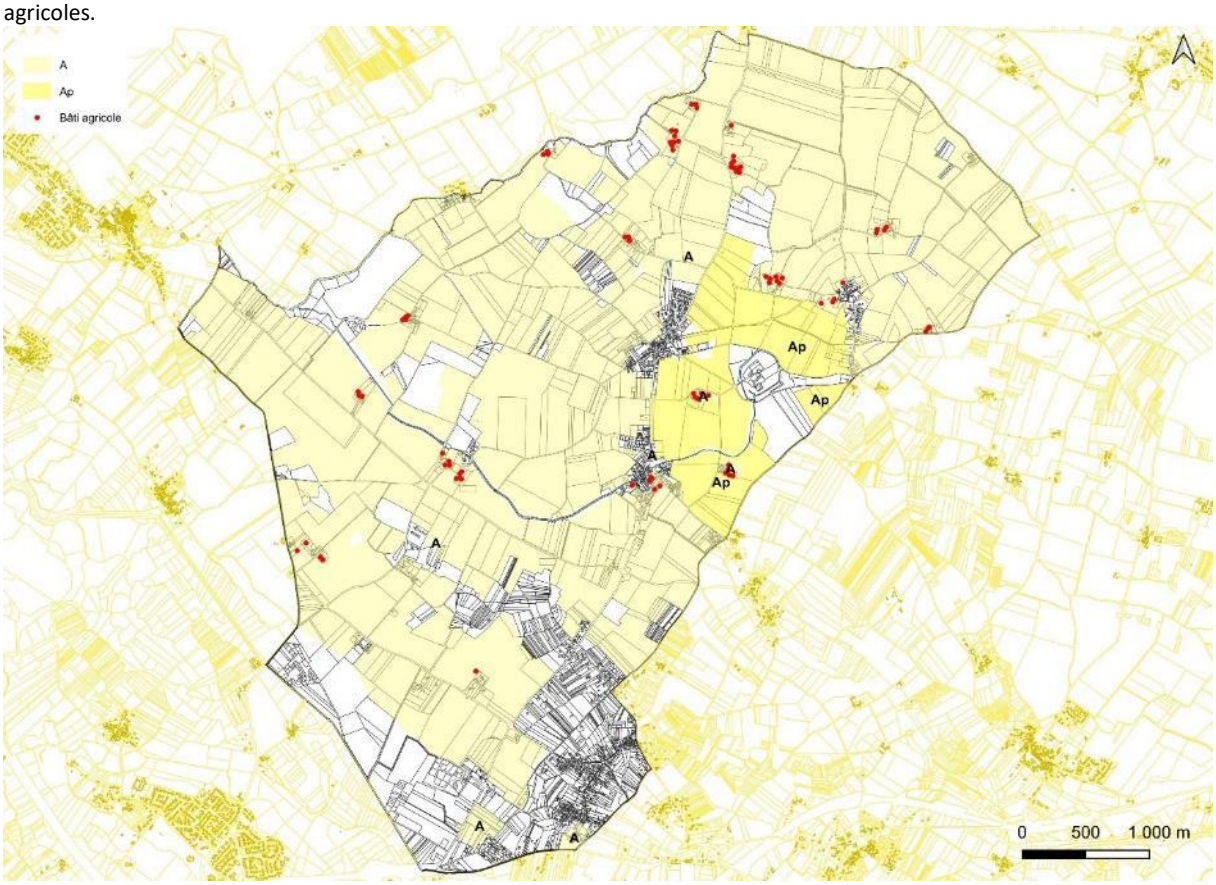
VI.3. Prise en compte des activités agricoles au plu

La zone agricole est élargie, près de 9 ha de zonages de types AU et AUl du PLU en vigueur sont classés en zone agricole A ou Ap.

Les sièges d'exploitations, bâtiments et installations agricoles sont classées en zone A agricole.

La coopérative agricole est classée UXc.

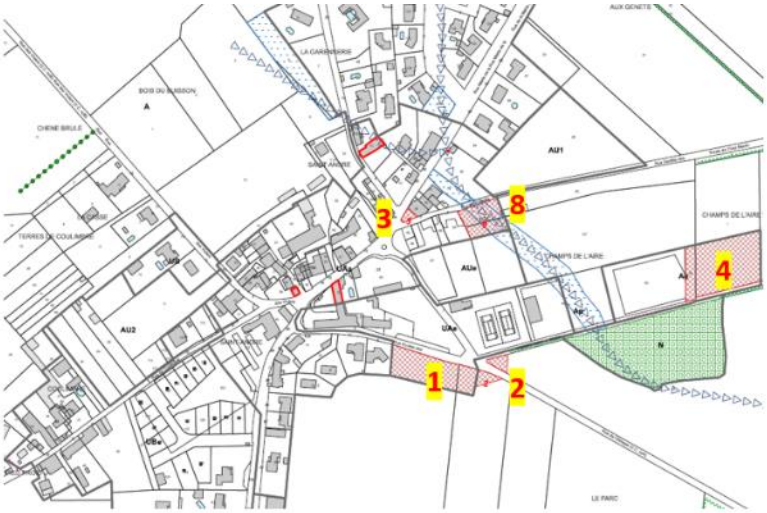
Les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles (4) prennent en compte la proximité de baris et installations agricoles.



VI.4. Tableau des surfaces de zonages

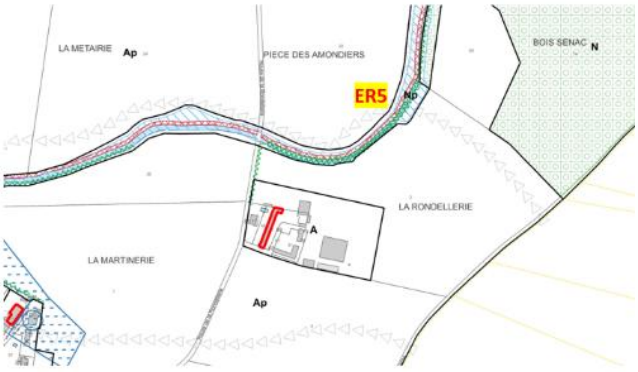
Zonage	Surface m²	Surface Ha
UAa	43824,0	4,4
UAb	86831,6	8,7
UAe	15053,0	1,5
UB	373288,1	37,3
UBp	147069,2	14,7
UX	111585,1	11,2
UXa	4348,7	0,4
UXc	14232,6	1,4
AU1	8354,3	0,84
AU2	10793,4	1,08
AUe	5348,8	0,53
A	15296512,0	1529,7
Ae	24525,1	2,5
Ap	1640618,2	164,1
At	18295,5	1,83
Ax1	4666,3	0,47
Ax2	2909,1	0,29
Ax3	329,3	0,03
Ax4	173,7	0,02
Ax5	474,7	0,05
N	2737799,0	273,8
Na	142594,4	14,3
Nc	76019,7	8,8
Nca	24185,1	1,2
Np	1384682,4	138,5

VI.5. Justification des emplacements réservés



8 emplacements réservés sont inscrits au projet :

ER1 : parking sud école
ER2 : aménagement carrefour bourg/route abbaye
ER3 : aménagement carrefour RD117/ rue des Genêts
ER4 : extension de la STEP
ER5 et ER6 : chemin et accès au ruisseau
ER7 : aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales (mare)
ER8 : parking rue des Genêts



ER5 : chemin et accès au ruisseau



ER7 : aménagement d'un dispositif de gestion des eaux pluviales (mare)

L'emplacement réservé n°1 :

La circulation des véhicules et du car scolaire contraint la circulation et le stationnement aux abords de l'école.

Le grand espace vert à l'est de l'école correspond à la cour d'école. Les parents et usagers n'utilisent pas le parking proche des tennis et de la future salle polyvalente. Si le parking était réalisé à ce niveau-là il faudrait modifier l'accès à l'école et rentrer par le parc à l'est. Si cela ne peut pas se faire, la commune veut prévoir une réserver pour un parking au plus près de l'école.

L'emplacement réservé n°2 :

L'aménagement du carrefour route de l'abbaye en entrée de bourg est doit permettre de faciliter le lien entre bourg et abbaye et d'améliorer la circulation et les manœuvres du car scolaire.

L'emplacement réservé n°3 :

L'emplacement réservé doit permettre l'aménagement du carrefour pour faciliter la lisibilité et la circulation en entrée nord du bourg, en anticipant le trafic qui sera généré par l'aménagement de la zone AU1 (habitat), la rue des Genêts (habitat, commerces) et la future salle polyvalente

L'emplacement réservé n°4 :

Il s'agit de l'emprise nécessaire aux aménagements de la STEP.

Les emplacements réservés n°5 et n°6 :

L'emprise suit le ruisseau la Course de Sablonceaux, les réserves doivent permettre d'acquérir des jonctions privées qui bordent le ruisseau, pour permettre son accès et son entretien.

L'emplacement réservé n°7 :

Situé à Toulon, cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'une mare naturelle connectée par un fossé dans une dépression en fond de vallon. Le fossé associé est protégé au titre de l'article L151-23 du CU, ainsi que le réseau de haies qui l'accompagne.

L'emplacement réservé n°8 :

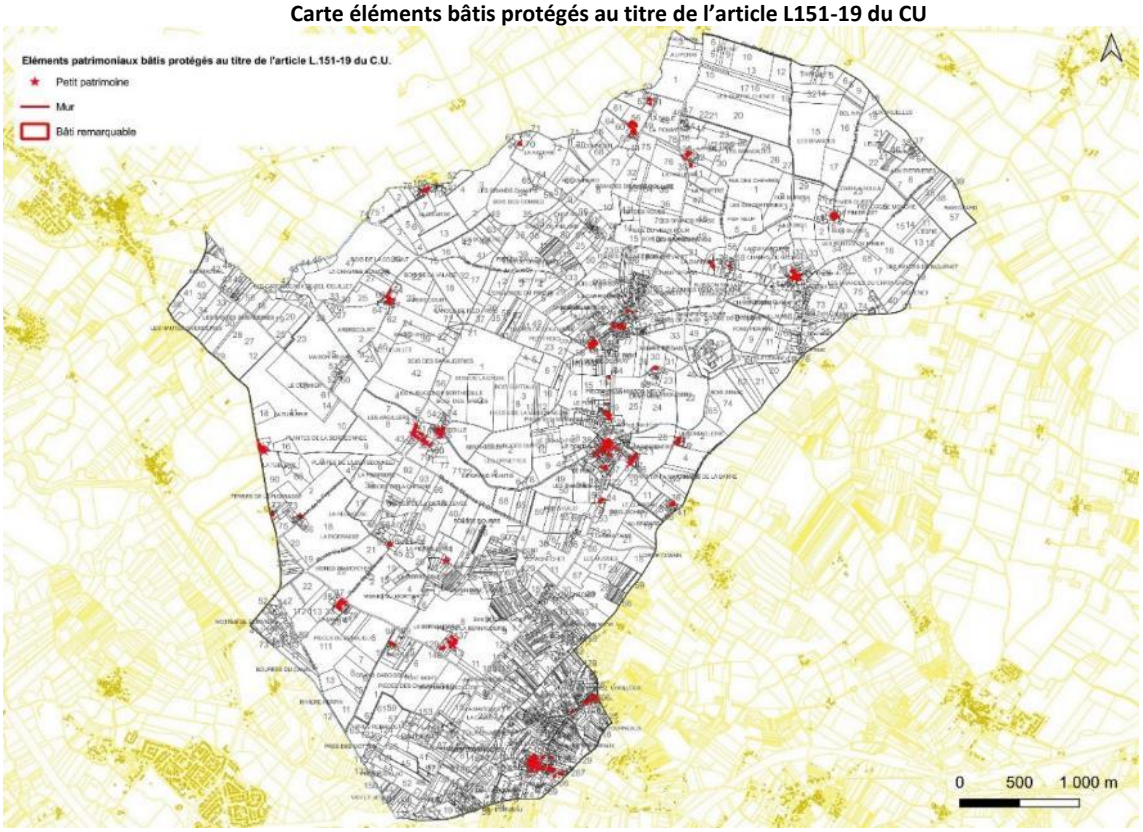
Cette réserve rue des Genêts doit permettre d'organiser le stationnement aux abords des logements et commerces potentiels, pour la future salle polyvalente (au sud) et de compléter le stationnement visiteurs du projet résidentiel (zone AU1). En raison du passage d'eau identifié, l'aménagement sera réalisé de manière à lisser circuler ou s'infiltrer les eaux.

VI.6. Les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du CU

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme indique que « le règlement du PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Les éléments plus ponctuels comme les arbres, haie, alignement d'arbres, trame végétale, mare, chemin, muret, clôtures, terrasse, statue, fontaine, ancienne cheminée, espace public, vestiges archéologiques, façades, éléments de modénature, chemins et parcours de découverte…

Carte éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du CU



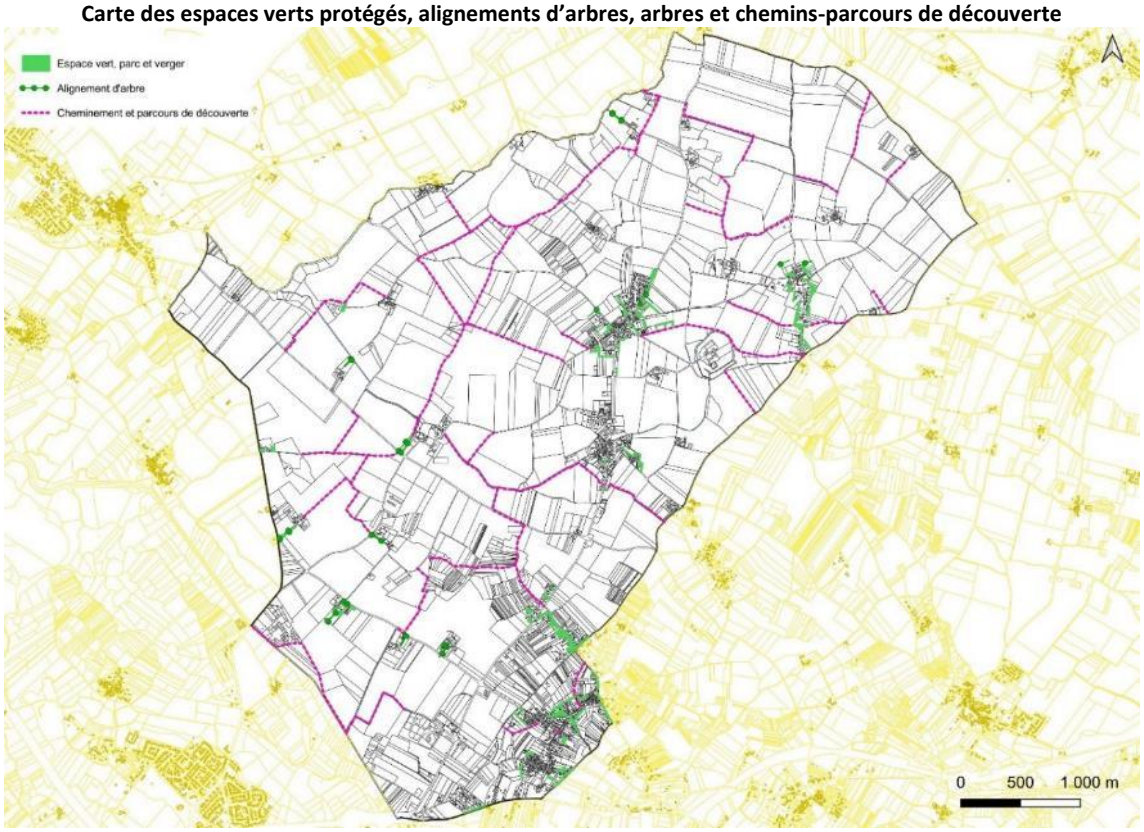
Des alignements d'arbres et arbres sont identifiés et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
Il s'agit d'alignements en entrées de fermes, domaines, de beaux arbres « repères » dans le paysage.

Le PLU identifie et protège des espaces libres, jardins « d'agrément, d'arrière » (jardins, clos, …) et très ponctuellement « de devant » (côté rue ou espace public) qui participent à la qualité de vie de la commune, à la mise en valeur d'immeuble d'intérêt (demeures, « châteaux »)…. et à l'ambiance « rurale » des hameaux et écarts. Cette trame permet le maintien d'une trame verte dans le bourg, les villages et quartiers.

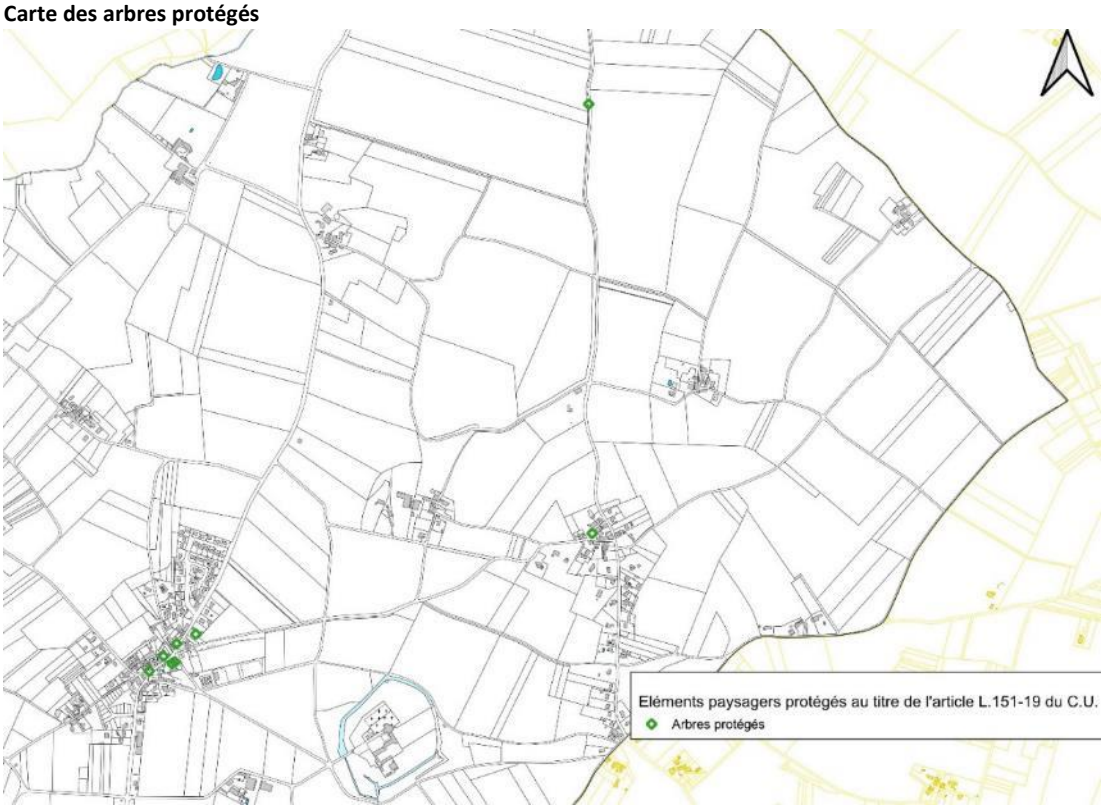
Sont également inscrits en espaces verts protégés, des espaces « tampons » à conserver, en « interfaces » de jardins entre les quartiers bâtis et la zone agricole (quartiers résidentiels, villages et extensions, franges de hameaux) ; le règlement y limite les constructions et aménagements pour gérer les interfaces agricoles et les Zones de Non traitement (ZNT).

Enfin les principaux parcours de découverte/randonnée sont identifiés au plan pour leur maintien et leur valorisation.

Carte des espaces verts protégés, alignements d'arbres, arbres et chemins-parcours de découverte



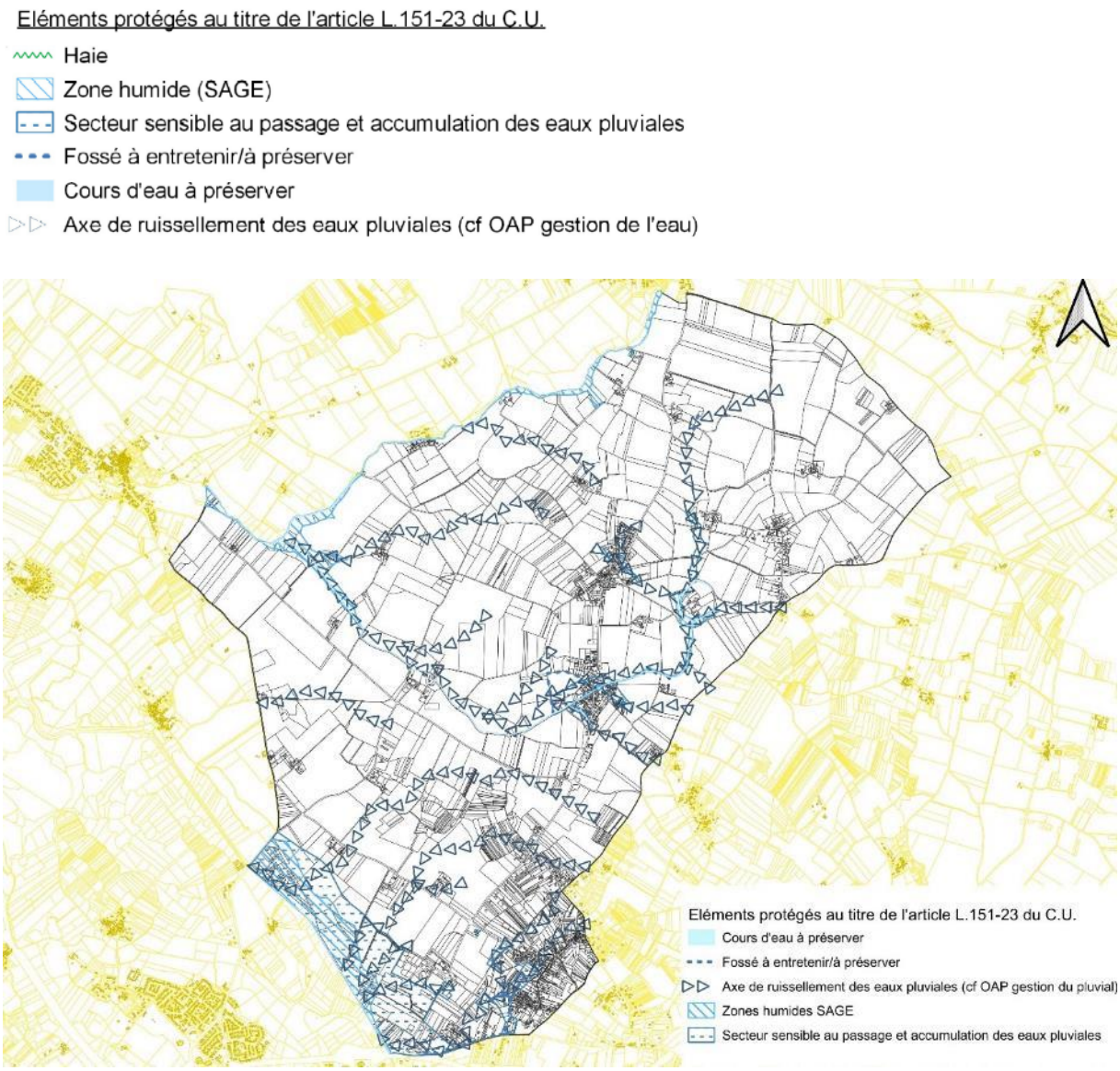
Carte des arbres protégés



VI.7. Les éléments identifiés au titre de l'article l.151-23 du cu

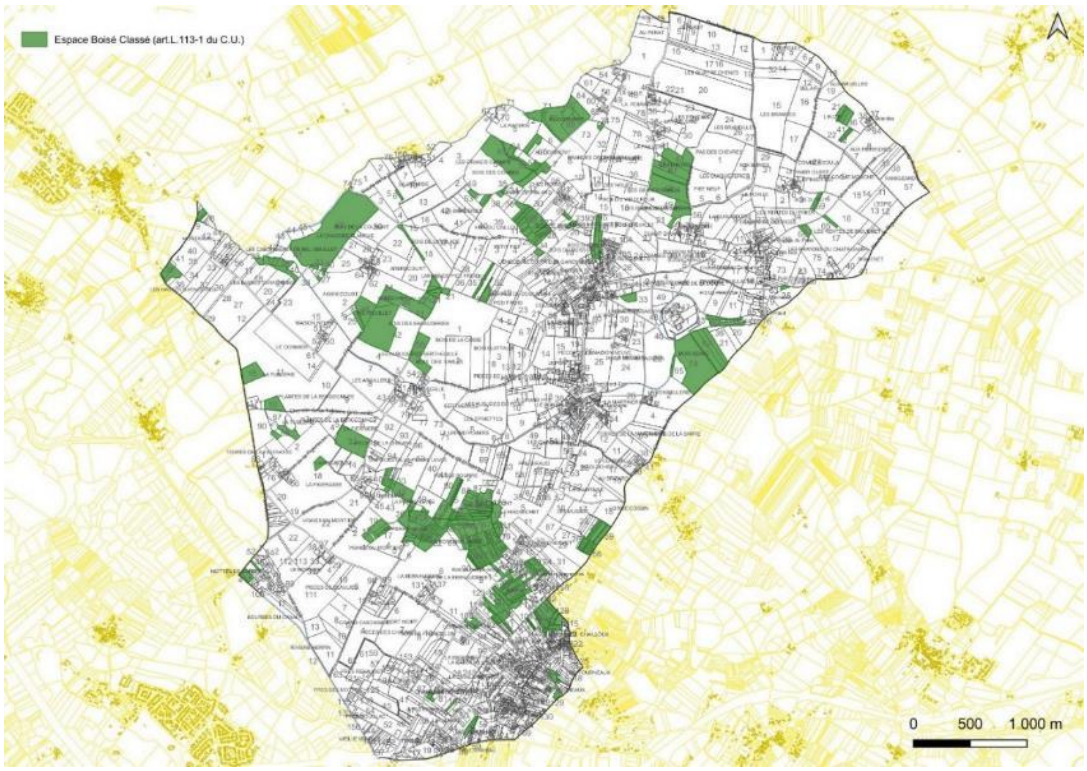
Les dispositions réglementaires liées aux éléments identifiés, protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les haies
- Les zones humides
- Les cours d'eau
- Les fossés
- Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales
- Les axes de ruissellement (non réglementés, renvoi aux OAP thématiques)



VI.8. Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du CU

Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés reprennent les EBC du PLU en vigueur et les actualisent : protection des réservoirs boisés, vérification des superpositions aux parcelles agricoles, aux voiries et chemins (afin de permettre l'entretien et la sécurité), etc.



Pour comparaison, le zonage du PLU en vigueur est présenté ci-contre. Les EBC sont représentés par une trame cerclée.

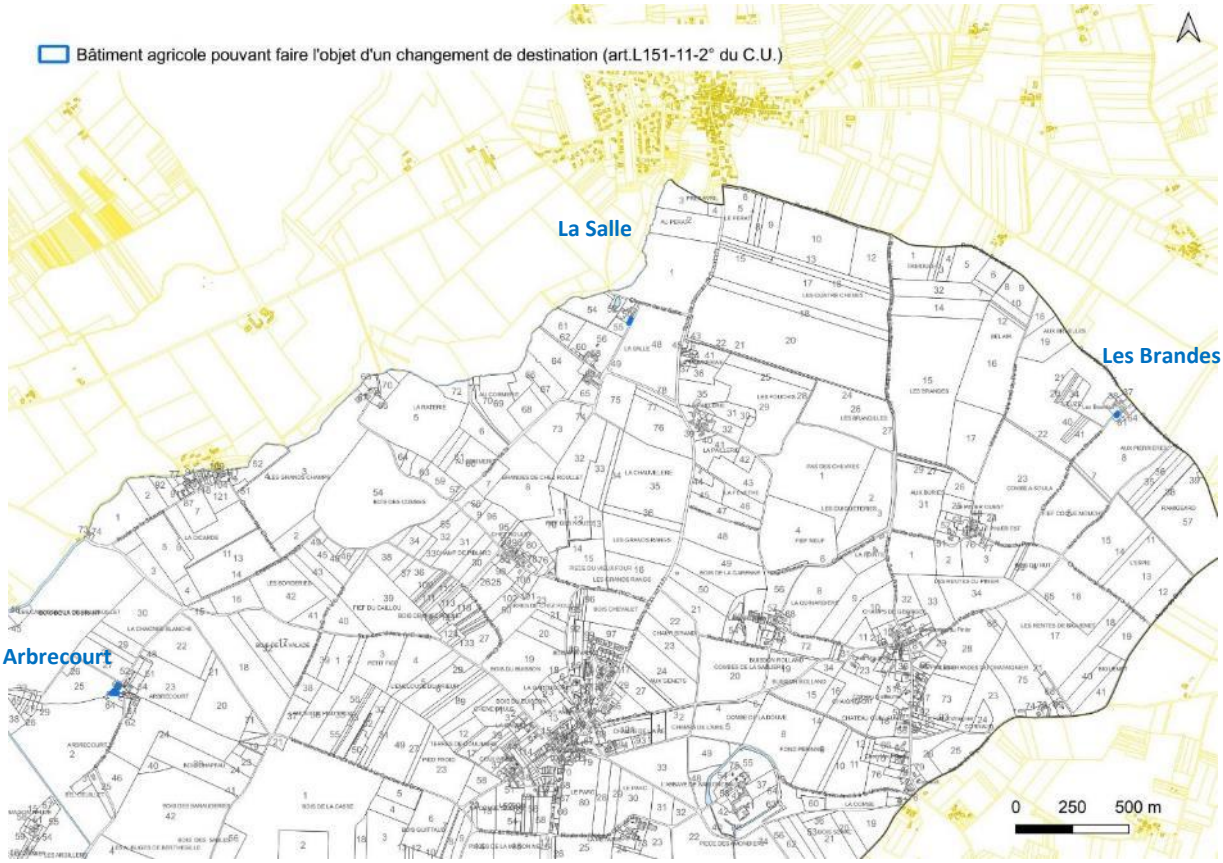


VI.9. Les bâtiments pouvant changer de destination identifies en zone A au titre de l'article L.151-11, 2° du CU

Quatre (4) anciens bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination potentiel sont identifiés.
Il sont situés

- sur le clos de La Salle (nord commune) (1)
- sur le lieu dit des Brandes (1)
- sur le lieu dt Arbecourt

Ces 4 bâtiments sont desservis en eau potable et proches d'habitations existantes.



VII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

Bien qu'aucun site Natura 2000 ne soit situé sur le territoire communal, la modification des orientations du PADD soumet la révision générale du PLU à évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

Dans les chapitres qui suivront, les composantes environnementales seront traitées en 6 grandes thématiques :

- **Milieux naturels** : Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, interfaces avec l'enveloppe urbaine, éléments de continuité écologique au sein du tissu bâti…
- **Paysages et cadre de vie** : réduction du mitage des espaces naturels et agricoles au profit d'une confortation des enveloppes bâties existantes, valorisation des franges urbaines, des espaces de nature dans le bourg et les SDU…
- **Risques et nuisances** : risques naturels, technologiques, nuisances sonores et vibratoires, pollutions…
- **Eau** : gestion des réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau…
- **Air** : usage de la voiture individuelle, développement des parcours doux, des sources d'énergies renouvelables…
- **Confort de vie et santé** : disponibilité en logements, création d'emploi, accès aux services et équipements, enjeux sanitaires…

VII.1. Prise en compte des composantes environnementales dans le PADD

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
1- Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie	Protection de la trame verte et bleue support des motifs paysagers remarquables	Préservation des paysages identitaires, le site de l'Abbaye, le patrimoine bâti				
2- Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances	Protection des espaces naturels, de la trame verte et bleue	Préservation des paysages naturels	Prise en compte des risques (inondation, dépôts de déchets inertes…)	Gestion des ruissellements pluviaux, maintien des fonctionnalités des zones humides		
3- Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux	Urbanisation contenue dans les enveloppes urbaines existantes				Réduction des déplacements par confortement d'une proximité des futurs logements avec commerces et services	Bourg de Saint-André comme pôle principal d'animation et d'équipements

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			Définition des zones d'habitat hors zones de risques et nuisances (au profit du confortement du bourg Saint-André)	Desserte par les réseaux	Réduction des déplacements par confortement d'une proximité des futurs logements avec commerces et services	
5- Soutenir le développement économique du territoire	Renaturation des anciennes carrières					Maintien et développement des activités économiques : bourg Saint-André, ZA Gâte Bien (sans extension)
6- Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative	Maîtrise de la consommation des espaces agricoles	Insertion paysagère des installations et constructions nouvelles				Développement des activités agricoles
7- Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale		Préservation de l'identité rurale de la commune				Développement de l'activité touristique en lien avec l'Abbaye
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		Intégration paysagère des dispositifs d'économie et de production d'énergie			Développement des mobilités douces, maîtrise des consommation énergétiques, développement des énergies renouvelables	

Le projet de la commune, traduit par le PADD, est vertueux au sens où il prévoit des orientations favorables à toutes les thématiques environnementales listées.

Le PADD prévoit de répondre aux besoins en logements induits par la progression démographique tout en :

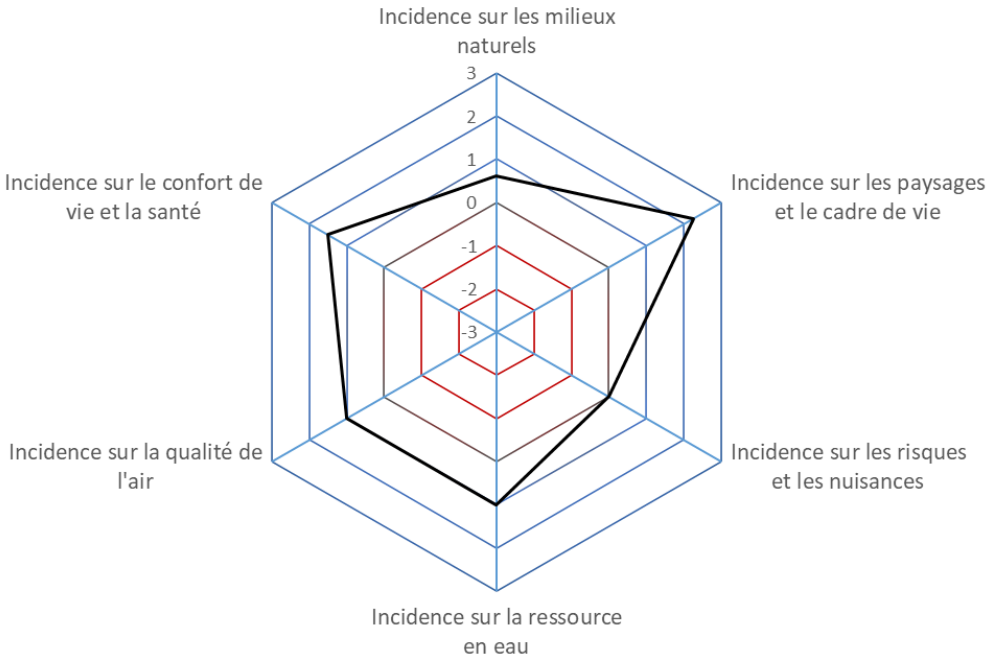
- réduisant de plus de 50 % la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (« NAF ») sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3 à 4 hectares
- préservant la trame verte et bleue du territoire, y compris dans les enveloppes urbaines, en particulier la trame boisée qui traverse les enveloppes urbaines au sud de la commune
- valorisant le patrimoine naturel, support d'attractivité et d'un cadre de vie de qualité
- limitant l'usage de la voiture individuelle (dynamisation du bourg de Saint-André : logements, équipements, commerces…)
- évitant le mitage des espaces naturels et agricoles (confortement des enveloppes urbaines existantes)
- maîtrisant les risques et les nuisances sur la commune, notamment
    - le risque d'inondation, notamment en intégrant la gestion des eaux pluviales et le schéma directeur de la Communauté d'Agglomération récemment approuvé
    - les nuisances et pollutions potentielles induites par les anciennes carrières, dépôts de déchets inertes
- tenant compte de la capacité des réseaux et de la ressource en eau
- développant les mobilités douces, en lien avec le réseau de cheminements déjà existant
- permettant et encadrant (enjeux paysagers) le développement des énergies renouvelables
- …

VII.2. Incidences de la révision du PLU sur les composantes environnementales, zone par zone

a) Incidences des zones « U » : secteurs UAa, UAb, UAe, zone UB et secteur UBp, zone UX et secteurs UXa, UXc

Les zones U ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- Elles n'intersectent aucun réservoir de biodiversité, ni corridor écologique de la trame verte et bleue
- Elles sont associées d'une trame verte protégée par des prescriptions détaillées dans le règlement écrit
- Elles ont fait l'objet de repérages et d'analyses qui ont mené à l'identification et à la protection du patrimoine bâti, végétal et de la qualité paysagère
- Elles se situent hors zones de risques et anticipent, par les règles qui leurs sont associées, l'absence de nouvelles nuisances
- Elles sont desservies par les réseaux de collecte des eaux usées (avec stations d'épuration conformes et en capacité de gérer les eaux nouvellement générées par la croissance démographique) et encadrent la gestion des eaux pluviales
- Elles visent à dynamiser, conforter le centre-bourg de Saint-André et ainsi offrir des services, commerces, équipements de proximité à la population
- Elles intègrent des dispositions pour l'implantation qualitative des panneaux photovoltaïques sur toitures et pour la conceptions bioclimatiques des futures constructions
- Elles disposent d'un potentiel mobilisable pour l'accueil des futures populations, permettant d'éviter la consommation d'espaces agricoles et naturels en extension
- Elles permettent le maintien et le développement des activités économiques et des emplois
- Elles intègrent les dispositions visant la sécurité et la salubrité

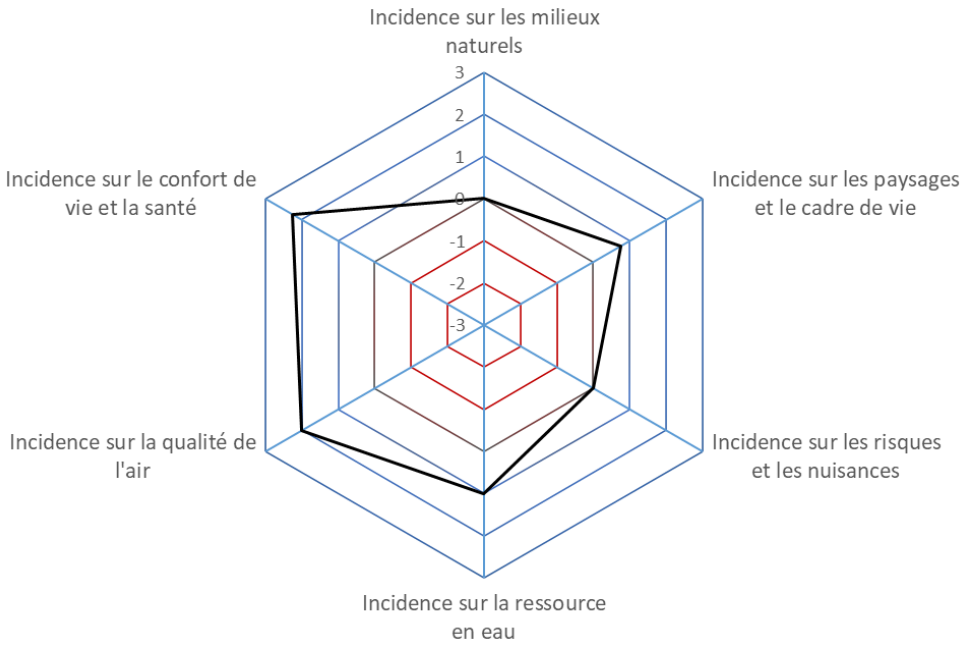


b) Incidences des zones « AU » : secteurs AU1, AU2 et AUe

Les zones AU1, AU2 et AUe ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

Par définition, une zone à urbaniser occasionne une incidence négative au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers. C'est pourquoi la réflexion qui a accompagné le choix des zones à urbaniser s'est inscrite dans une démarche prioritaire d'évitement et s'articule en cohérence avec le projet communal :

- **La révision du PLU supprime 8,7 ha de zones AU/AUL, constructibles, et les reclasse en A et Ap.**
- **Les zones AU maintenues dans le PLU révisé s'inscrivent dans un objectif territorial de rééquilibrage et de dynamisation du bourg de Saint-André** : accueil de population, commerces, équipements… Des OAP sectorielles ont également été conçues selon ce principe et les règles des zones AU1, AU2 et AUe ont été étudiées et adaptées pour éviter toute exposition à d'éventuelles nuisances.
  Cette réflexion est détaillée dans les chapitres relatifs aux hypothèses d'évolution démographiques et les besoins en logements correspondants (chapitres I.1 et I.2 du tome IV).
- Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au **SCOT approuvé** (12/2024). Elles permettent de s'inscrire dans les objectifs quantitatifs fixés au projet de **PLH** (24 logements période 2025/2030).
- Par leurs dispositions graphiques et écrites, les zones à urbaniser AU1, AU2, AUe s'inscrivent dans une démarche qui évite et réduit considérablement les incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation :
  - > La zone AU1 « Les Genêts » prend place sur une ancienne zone de stockage, imperméabilisée par une ancienne dalle béton, qui s'est enfrichée. Les quelques arbres existants sur le site correspondent à des plantes exotiques envahissantes et à des fruitiers plantés. Les fruitiers les plus qualitatifs d'un point de vue paysager sont préservés par l'OAP.
  - > La zone AUe, dans le même secteur et figurant sur la même OAP sectorielle que la précédente, présente des caractéristiques similaires. Le site est enfriché sur la partie Ouest, cultivé sur la partie Est.
  - > La zone AU2 « Coulimbre » est entièrement anthropisée et en partie aménagée/imperméabilisée. En concertation avec les propriétaires, il a été convenu que les surfaces Ouest de l'ancien siège agricole seront urbanisées en priorité (tranche 1 de l'OAP sectorielle).
  - > Les études cartographiques et de terrain n'ont mené à aucune détection de zone humide.
  - > Les franges agricoles et espaces verts à conserver sont protégés par une prescription au titre de l'article L151-19 du CU et par les OAP sectorielles.
  - > Les zones à urbaniser se situent hors zones de risques.
  - > Les zones à urbaniser sont desservies par les réseaux (assainissement, eau potable…).
  - > Le règlement écrit et les OAP (sectorielles et thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales (réglementée par le schéma directeur de la CARA).
  - > Les OAP sectorielles intègrent le développement des liaisons douces (en lien avec la desserte du bourg et les chemins de promenade protégés à l'échelle de la commune). De plus, le rapprochement des futurs habitants des commerces et services réduit les besoins en déplacements.



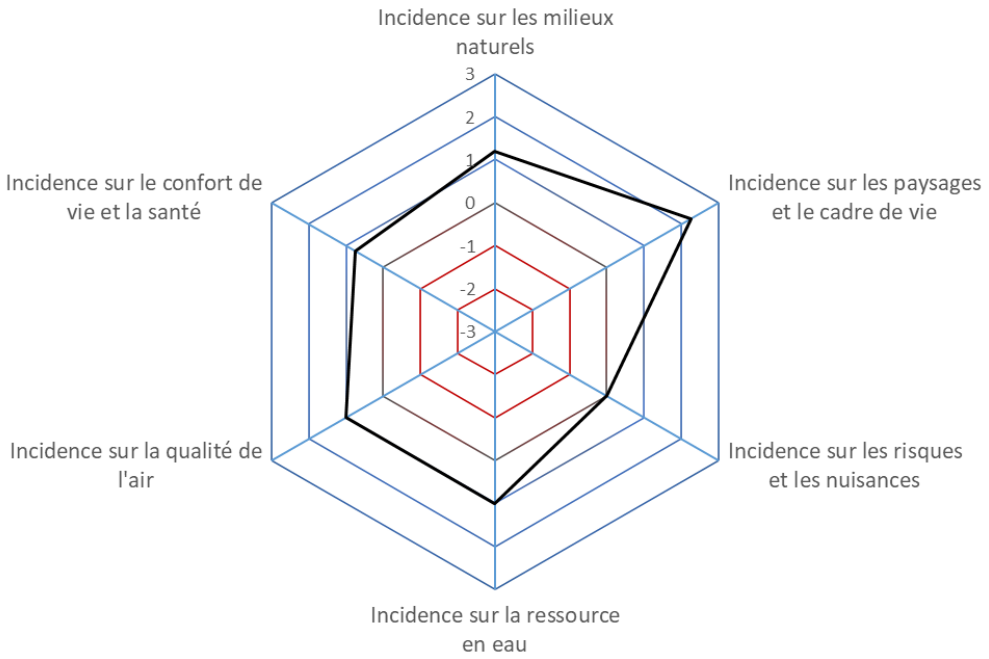
c) Incidences des zones « A » : zone A, secteurs Ap, Ae, STECAL Ax (1à 5) et At

La zone A, le secteur Ap et les STECAL ont des incidences résiduelles nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- La zone A couvre les espaces agricoles et leurs exploitations, visant leur maintien, leur développement et leur pérennité
- Elle couvre également quelques hameaux, écarts bâtis, limitant leur évolution qu'aux annexes et extensions limitées des habitations existantes
- La révision du PLU supprime 8,7 ha de zones AU/AUL, constructibles, et les reclasse en A et Ap
- Le secteur Ap interdit strictement toute construction
- Les règles restrictives de la zone A évitent le mitage des terres agricoles
- Elles permettent également de préserver les éléments de trame verte et bleue et de paysage compris dans la zone A (haies, quelques boisements ponctuels...), en association avec les prescriptions (articles L151-19, L151-23) qui ont été renforcées à l'occasion de la révision du PLU
- Elles préservent les franges urbaines, en association avec les mesures prises au sein des zones « U » (cf. chapitre IV.1 du tome VI) et l'OAP thématique n°3
- La zone A et les STECAL évitent les zones de risques naturels et technologiques
- Elle évite les incidences sur la ressource en eau (pas d'augmentation significative de la production des eaux usées en zone A, maintien de la perméabilité des sols et de leur capacité d'infiltrer les eaux de pluie…)
- Elles permettent le développement des énergies renouvelables

S'agissant des STECAL Ax1, Ax2, Ax3, Ax4, Ax5 et At :

- Ils correspondent à des activités existantes ; ils sont par conséquent artificialisés, aménagés, bâtis…
- Leurs délimitations correspondent aux emprises des activités en place
- Les règles qui leur sont appliquées visent exclusivement les activités économiques (Ax1 à Ax5) ou de tourisme (At) auxquelles ces STECAL sont destinés
- Le zonage A qui les borde évite toute création de nouveau logement à leurs abords
- Les règles applicables aux nouvelles constructions ont été ajustées STECAL par STECAL, selon leurs besoins et le contexte environnant, afin de permettre la réalisation des projets sans créer de nouveaux risques, contraintes, nuisances, etc.
- Les STECAL en zone A évitent les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, les zones humides, les éléments de patrimoine, les zones de risques…

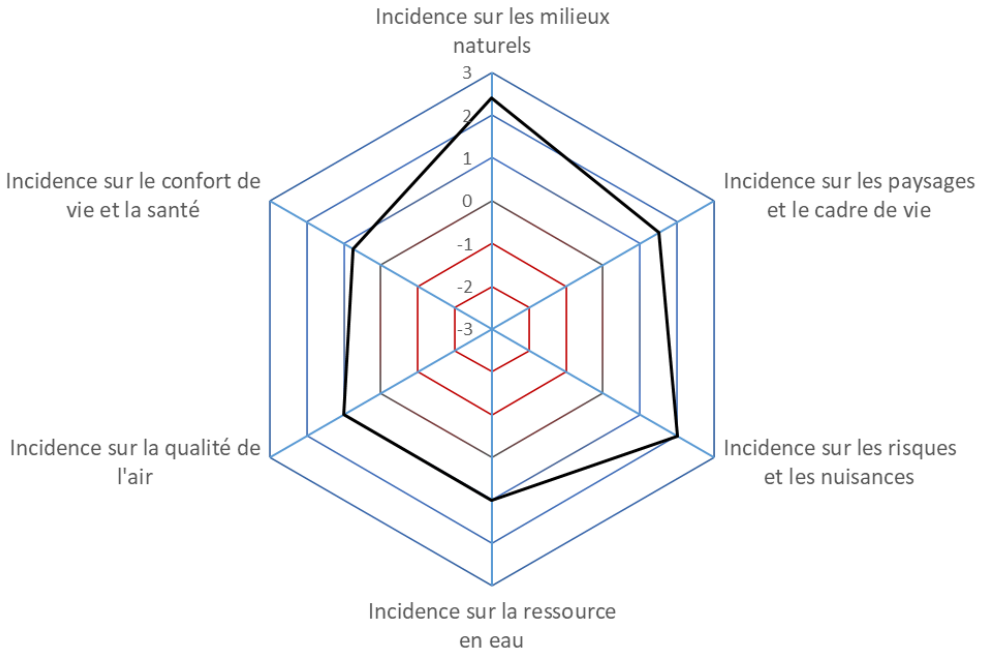


d) Incidences des zones « N » : zone N, secteurs Nc, Nca, Np, STECAL Na

La zone N a des incidences résiduelles positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- Les milieux naturels sont protégés proportionnellement à leur niveau d'enjeu :
  - > Une zone N pour protéger les espaces boisés, ainsi que les secteurs aux abords de Toulon / Chez Chailloux / Coupe-Gorge, supports d'une trame verte, à proximité directe de sites d'anciennes carrières et stockages de déchets inertes (poussières, pollutions potentielles), dans des zones de ruissellement d'eaux pluviales, etc. Au Sud de Sablonceaux, la zone N et ses secteurs Nc/Nca s'articulent étroitement avec le zonage UB/UBp qui visent à maîtriser le développement de l'urbanisation sur ces quartiers (aujourd'hui 25% des habitants de la commune vivent sur Toulon) au profit d'une dynamisation du centre-bourg de Saint-André (au sein duquel 15% des habitants de la commune résident aujourd'hui).
  - > Un secteur Np pour protéger les milieux naturels les plus sensibles : cours d'eau (le Mérard et La Course de Sablonceaux), zones humides, prairies hygrophiles… en lien avec le site Natura 2000 du marais de la Seudre, limitrophe à la commune de Sablonceaux.
- La révision du PLU reprend et complète les protections de la trame boisée existantes dans le PLU en vigueur : actualisation des Espaces Boisés Classés (sans modification significative de leur superficie), complément et protection des haies identifiées au titre de l'article L151-23.
- Les règles de la zone N et de ses secteurs Nc/Nca/Np sont confortées par l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques ».
- Toutes les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE Seudre sont protégées au titre de l'article L151-23 du CU.
- Le secteur Np couvre les zones à risque d'inondation. Son principe d'inconstructibilité est renforcé par les protections au titre de l'article L151-23 du CU et les orientations de l'OAP n°5. Ces outils ont été élaborés en s'appuyant sur les éléments du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération, sur la connaissance du territoire des élus et sur le travail d'analyse des bureaux d'études.
- Les secteurs Nc et Nca établissent une inconstructibilité sur les zones de carrière, en activité ou abandonnées. Ces secteurs, à la différence du secteur Np, autorisent les projets de développement d'énergie renouvelable, afin de revaloriser ces espaces qui n'ont plus de valeur agricole ni naturelle.

Ces mesures résultent en un renforcement de la protection des milieux naturels et des paysages. La zone N et ses secteurs confortent et anticipent la prise en compte des risques (gestion des eaux pluviales, pollution/nuisances liées aux zones de carrière à proximité de l'habitat). Ils assurent ainsi une protection de la ressource en eau et de la qualité de l'air.
Le STECAL Na, créé spécifiquement pour le site de l'Abbaye, permet le développement encadré des activités touristiques et culturelles associées.



e) Incidences du PLU révisé sur le réseau Natura 2000

Pour rappel, aucun site Natura 2000 n'est situé sur la commune de Sablonceaux. Néanmoins, le site Natura 2000 (ZSC et ZPS) du Marais de la Seudre se situe en limite communale. Dès lors, une attention particulière a été portée au réseau hydrographique (le Mérard et la Course de Sablonceaux sont tous deux des affluents de la Seudre) et aux continuités écologiques, en particulier en lien avec les milieux humides.

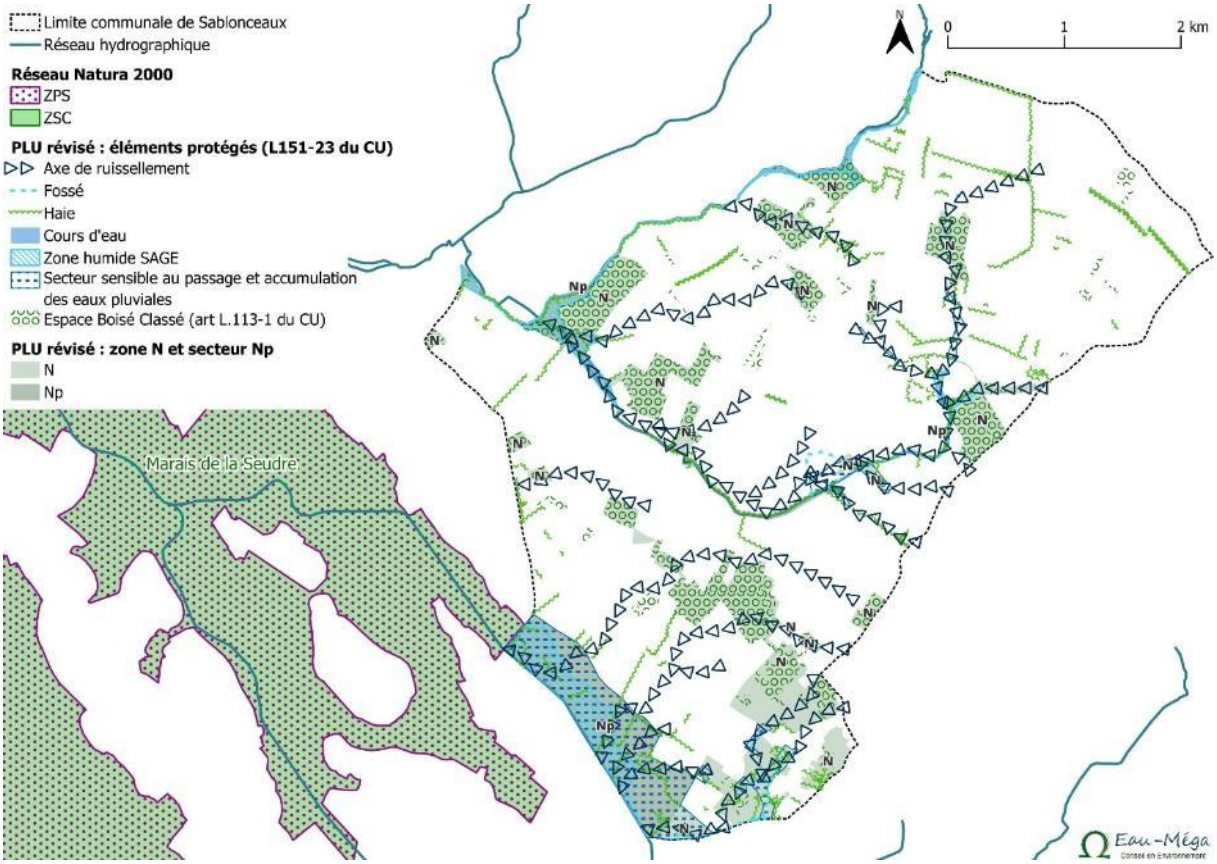
En lien direct avec le site Natura 2000 du Marais de la Seudre, **la partie Sud de la commune** (Mottes des Sommiers, Gâte Bien) est classée en secteur Np (inconstructibilité stricte) et identifiée comme zone inondable (trame identifiant le passage et l'accumulation d'eaux pluviales). Le SAGE y répertorie des zones humides qui sont protégées dans le PLU.
S'agissant du réseau hydrographique, **le Mérard et la Course de Sablonceaux** sont tous deux protégés par une trame spécifique « cours d'eau » au titre de l'article L151-23 du CU. Ils sont également protégés par un zonage en Np.

Cette partie au Sud de la commune et les deux cours d'eau sont en lien direct avec le site Natura 2000 limitrophe à Sablonceaux. Comme susmentionné, ces secteurs sont strictement protégés dans le PLU.
Par ailleurs, **les ruissellements** alimentant ces secteurs ont été identifiés dans le cadre du schéma directeur de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA). Ces axes de ruissellement ont été reportés sur le plan de zonage du PLU révisé. Ils ont été légèrement ajustés et assortis d'orientations via l'OAP thématique n°5 « corridors écologiques ».
A cela s'ajoutent une protection au titre de l'article L151-23 du CU des éléments suivants :

- Une trame identifiant les secteurs sensibles au passage et à l'accumulation des eaux pluviales : fonds de vallon, dépression, secteurs de problématiques pluviales…
- Les fossés à protéger en raison de leur rôle majeur dans la gestion des eaux pluviales
- Les zones humides répertoriées dans le SAGE
- Les cours d'eau

Le PLU révisé prévoit également un emplacement réservé (ER n°7 à Toulon) destiné à l'aménagement d'une mare naturelle connectée par un fossé dans une dépression en fond de vallon.

L'ensemble de ces outils mis en place dans le PLU permettent **une protection le plus en amont possible des secteurs connectés directement ou indirectement, par un lien hydraulique ou écologique, au site Natura 2000 de la Seudre**.
Outre la trame bleue et la gestion des eaux pluviales, le PLU révisé reprend, actualise et complète les outils de protection de **la trame verte** en vigueur : protection des boisements au titre des EBC, protection des haies au titre de l'article L151-23 du CU, ainsi que des orientations favorables aux continuités écologiques de la trame verte au sein de l'OAP thématique n°5.
Ainsi, le PLU révisé n'est pas susceptible d'occasionner des incidences sur le réseau Natura 2000.



VIII. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

Le SCoT CARA a été approuvé le 18/12/2024. À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU doit être compatible avec le SCoT, le PLH et le PCAET. De plus, le PLH 2025/2030 a été arrêté ultérieurement au SCoT, le 25/03/2025.

La compatibilité avec ces documents de portée supérieure au PLU est présentée en suivant.

VIII.1. Compatibilité avec le SCOT CARA approuvé 12/2024

Le rapport de compatibilité du PLU avec le DOO du SCOT
Le DOO du SCoT de la CARA est organisé en trois parties :

- 1ère partie : « les grands équilibres territoriaux et l'organisation spatiale du territoire de la CARA» ;
- 2ème partie : « les orientations des politiques publiques d'aménagement » ;
- 3ème partie : « les orientations d'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral».

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
1ère partie : « les grands équilibres territoriaux et l'organisation spatiale du territoire de la CARA»	
1. Organiser les grands équilibres du territoire de la CARA en s'appuyant sur ses trames structurantes, urbaines et naturelles	
1.1. Affirmer l'armature urbaine de la CARA comme support de développement, tout en renforçant les complémentarités et solidarités territoriales	Maîtrise de la densification et des extensions pour l'habitat, l'économie, les équipements Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Respect des objectifs chiffrés du SCOT (et du projet PLH 2025/2030)
1.2. Maîtriser la croissance démographique en cohérence avec l'armature urbaine et en adéquation avec les enjeux environnementaux et naturels	Maîtrise de la densification et des extensions pour l'habitat, l'économie, les équipements Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Confortement de l'habitat, équipements et commerces dans le bourg principal « st André », centralité de la commune Respect des objectifs chiffrés du SCOT (et du projet PLH 2025/2030) Le SCOT demande que le PLU soit bien compatible avec le SAGE : zones humides <1 ha. Le PLU reporte et protège toutes les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE et validées par la Commission Locale de l'Eau (CLE). La règle associée est compatible avec les dispositions du SAGE Seudre. De plus, les zones à urbaniser du PLU révisé se situent hors des prélocalisations de zones humides réalisées par la DREAL et hors des zones humides inventoriées et effectives du SAGE Seudre. Les

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
	investigations zones humides réalisées dans le cadre de la révision du PLU n'ont conduit à aucune détection de zone humide.
1.3. S'appuyer sur une armature naturelle pour préserver les territoires d'exception et les liaisons naturelles	Renforcement des protections des éléments de TVB au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU et l 113 (EBC) Trame verte : - Boisements - Haies - Parcs et jardins, espaces verts de fonds de jardins et "de devant" - Alignements d'arbres Trame bleue : - Les zones humides - Les cours d'eau - Les fossés - Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales - Les axes de ruissellement Elargissement des zonages N et A Création d'un secteur Ap « paysager », protégé aux abords de l'Abbaye Création d'un secteur Np sur les ruisseaux et marais Les chemins de randonnée et découverte sont identifiés et préservés (art L151-19 du CU).
2. Les conditions générales d'un développement urbain maîtrisé adapté aux enjeux environnementaux et paysagers	
2.1. S'inscrire dans une démarche de sobriété foncière, réduisant le rythme de la consommation et de l'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers	Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Elargissement des zonages N et A Confortement de l'habitat dans le bourg principal « st André », centralité de la commune Respect des objectifs chiffrés du SCOT (et du projet PLH 2025/2030)
2.2. Création d'un observatoire et base d'une stratégie foncière et immobilière	Suivi SCOT Premiers travaux de suivi pris en compte et co-construits dans le cadre de la révision (2025) Pour mémoire la commune a réalisé un lotissement derrière la mairie sur un terrain communal et a acquis des terrains sur plusieurs années dans le bourg rue des Genêts pour y accueillir logements, commerces, parking « vert »
2.3. Concilier le développement urbain avec la préservation des ressources et des espaces naturels	Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Elargissement des zonages N et A Renforcement des protections des éléments de TVB au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU et l 113 (EBC) Règlement adapté sur :

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
	- Les interfaces agricoles - les clôtures - les éléments de TVB
2.3.1. Placer la qualité des paysages au cœur du projet de développement	Renforcement des protections des éléments de TVB au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU et l 113 (EBC) - Boisements - Haies - Parcs et jardins, espaces verts de fonds de jardins et "de devant" - Alignements d'arbres Identification et préservation des éléments de patrimoine bâti intéressant (immeubles, murs, petit patrimoine) Règlement sur le bâti adapté à l'environnement rural et aux qualités de bâti traditionnel.
2.3.2. Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et à l'évolution du trait de côte	Prise en compte du risque inondation : - Débordements de ruisseaux et fossés - zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales - axes de ruissellement *(pas de risque littoral direct, zone de marais sud-ouest commune)*
2.3.3. Rester en accord avec les ressources locales	PLU révisé construit autour d'un projet soutenable, - qui préserve les activités agricoles - qui maîtrise et encadre strictement les sites de carrières, anciennes carrières, dépôts de déchets inertes - qui interdit les nouvelles activités d'extraction de carrière (déjà présentes sur Ste Gemme, St Sornin, St Porchaire)
2.3.4. Mettre en adéquation le développement urbain futur et la gestion de l'assainissement des eaux usées	Prise en compte des réseaux et capacités de la step et du lagunage Prise en compte de l'extension/mises aux normes de la step (ER bourg st André) Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU »
2.3.5. Engager une véritable stratégie de gestion des eaux de ruissellement et de REUT	Renforcement des protections des éléments de TB au titre de l'article L151-23 du CU (règlement et OAP « gestion de l'eau ») - Les zones humides - Les cours d'eau - Les fossés - Les zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales - Les axes de ruissellement Réduction de la constructibilité sur les secteurs les plus sensibles
2.3.6. Garantir l'alimentation en eau potable au regard de la hausse démographique attendue	- Pas de périmètre de protection de captage sur la commune de Sablonceaux - Le règlement écrit du PLU révisé permet la réalisation d'équipements nécessaires à l'alimentation en eau potable (équipements d'intérêt collectif) - Le zonage constructible du PLU révisé repose sur l'analyse des hypothèses démographiques et des besoins en logement (chiffrés et détaillés dans les chapitres I.1 et I.2 du tome IV) - A travers le règlement et les OAP, le PLU révisé encadre strictement la gestion des eaux pluviales en préservant des zones de rétention et d'infiltration des eaux vers les nappes

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
	(préservation des zones humides, des axes de ruissellements, des zones de rétention/fonds de vallon, maintien du libre écoulement de l'eau, préservation d'espaces verts en enveloppes urbaines, gestion des eaux pluviales à la parcelle…)
2ème partie : « les orientations des politiques publiques d'aménagement »	
3. Encourager une politique durable pour l'énergie et l'aménagement	
3.1. Favoriser la production locale d'énergie renouvelable dans leur diversité 3.1.1. Structurer la filière bois 3.1.2. Encourager l'énergie solaire 3.1.3. Développer la méthanisation 3.1.4. Encourager les énergies renouvelables pour produire localement de l'énergie 3.1.5. Associer les différents systèmes d'énergie et les mutualiser	Le PLU n'interdit la production et le développement de ces énergies. Il encadre leur mise en place sur le bâti (OAP thématique dédiée). Il autorise les énergies solaires et renouvelables en encadrant leur mise en œuvre et leur installation sur les éléments bâtis identifiés comme patrimoine protégé (Art L151-19 du CU) Il encadre les dispositifs sur terres et constructions agricoles Il privilégie les installations sur friches (notamment ancienne carrières.
3.2. Travailler sur la sobriété énergétique	Le PLU encadre la mise en place des dispositifs d'économie d'énergies sur le bâti (OAP thématique dédiée). La réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » vise la réduction de l'étalement urbain, maîtrise l'arrivée de nouveaux habitants et fait les déplacements motorisés. Les 3 quartiers résidentiels principaux : bourg St André, Toulon, le Pont sont desservis par le transport scolaire.
3.3. Concevoir des aménagements et des constructions plus durables	///
4.Construire autrement	
4.1. Veiller à l'attractivité des centres-bourgs/villes 4.1.1. Faire interagir les différentes fonctions	Confortement de l'habitat, équipements et commerces dans le bourg principal « St André », centralité de la commune. Les projets d'équipements sont tous programmés dans le bourg principal de St André : salle polyvalente, déplacement de la mairie, parking école, halte-garderie.
4.1.2. Rester ou devenir des lieux de vies agréables 4.1.3. Urbaniser de façon prioritaire dans les centralités 4.1.4. Renforcer et valoriser la nature en ville	Concentration des équipements et services dans le bourg principal, lieu d'animation de la commune. Le PLU identifie préserve les principaux espaces verts, alignements, beaux arbres. Dans le village du Pont, zonage protégé Np de part et d'autre du fossé/ruisseau et protection de la coulée verte constituée par les mottes et jardins. La suppression de zones constructibles le long des axes de traverses et entrées de burg sont supprimées, pour stopper l'étalement urbain.

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
	Les chemins de randonnée et découverte sont identifiés et préservés (art L151-19 du CU).
4.1.5. Développer les mobilités douces dans les centralités	Les 2 OAP sectorielles du bourg de St André intègrent des cheminements/parcours doux entre quartiers résidentiels et équipements et cœur de bourg
4.2. Avoir une cohérence entre urbanisation et gestion de la mobilité	
4.3. Optimiser les espaces déjà urbanisés et maîtriser le phénomène d'extension urbaine	
4.3.1. Optimiser les espaces déjà urbanisés	Maîtrise de la densification et des extensions pour l'habitat, l'économie, les équipements Deux secteurs résidentiels sur des friches : friche agricole rue de Coulimbre, friches rue des Genêts. Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Respect des objectifs chiffrés du SCOT (et du projet PLH 2025/2030)
4.3.2. Densifier les opérations d'aménagement	OAP des zones AU1 et AU2 établies pour garantir une densité renforcée. AU1 : 8 logements surface totale 8360 m² : densité 10 logts / ha surface corrigée (33 % en interface agricole non bâtie plus espaces verts central : soit 5500 m² : densité 14 logts/ha AU2 : 18 logements Surface totale 1,08 ha : densité : 17 logts/ha
4.3.3. Œuvrer pour la qualité des espaces urbanisés	Règlement et OAP adaptés
4.3.4. Promouvoir des formes urbaines innovantes	Dans le respect : - des principes d'intégration aux paysages bâtis , agricoles et naturels environnants - avec un vigilance renforcée aux abords de l'abbaye et sur les entrées et traverses de bourg et villages
4.3.5. Concevoir des espaces publics partagés de qualité	Pas de dispositions réglementaire ou d'OAP dédiée
5. Proposer une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants et du territoire	
5.1. Se doter d'équipements structurants **5.2.** Développer l'offre en formations **5.3.** Adapter les services de santé aux besoins du territoire **5.4.** Veiller à une répartition équilibrée des équipements techniques et de proximité **5.5.** Assurer une couverture très haut débit	Le PLU prend en compte les projets programmés bourg St André : - déplacement de la Mairie (dans un bâtiment pré existant) - aménagement d'une halte-garderie (dans un dans un bâtiment pré existant) - aménagement d'une salle polyvalente - aménagement de parkings sud rue des écoles et rue des Genêts - extension-mise aux normes de la STEP
6. Améliorer la desserte du territoire et promouvoir le développement d'une mobilité durable	

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
6.1. Améliorer la desserte du territoire **6.2.** Promouvoir le développement d'une mobilité durable	A mesure du renforcement du réseau TC CARA
7. Pérenniser les activités agricoles et aquacoles **7.1.** Préserver le foncier agricole comme outil de production 7.1.1. Maintenir des îlots de production agricole 7.1.2. Limiter le mitage 7.1.3. Définir des continuités agricoles	Maîtrise de la densification et des extensions pour l'habitat, l'économie, les équipements Réduction significative des zonages constructibles de types « U » et « AU » Elargissement des zonages N et A Création d'un secteur Ap « paysager », protégé aux abords de l'Abbaye
7.2. Pérenniser, valoriser et diversifier les exploitations agricoles et aquacoles	///
7.3. Concilier agriculture et urbanisation par la création de zones tampon	Règlement et OAP adaptés et dédiés à la préservation et à la gestion des interfaces agricoles (dans les zones U et AU)
7.4. Intégrer la filière énergie dans les activités agricoles et aquacoles	Le PLU n'interdit la production et le développement de ces énergies. Il encadre les dispositifs sur terres et constructions agricoles
7.5. Conforter les activités de production aquacole et salicole dans les marais	*Sans objet*
8. Organiser l'activité économique et commerciale sur le territoire **8.1.** Favoriser le maillage du développement économique dans le cadre d'une sobriété foncière 8.1.1. Conforter les zones d'activités stratégiques dans le cadre d'un maillage équilibré du territoire 8.1.2. Engager une stratégie de densification, optimisation des zones d'activité actuelles et futures 8.1.3. Intégrer au sein des projets de renouvellement urbain en centralité la capacité d'accueil d'immobilier d'entreprise (bureau)	Pas d'extension de la ZAE de Gâte Bien
8.2. Accompagner la montée en qualité des zones d'activités	Règlement zone UX (ZA Gâte Bien) adapté aux objectifs SCOT et CARA
8.3. Organiser et améliorer la qualité des aménagements commerciaux 8.3.1. Préserver et conforter les commerces de proximité en centralité 8.3.2. Maîtriser le développement commercial en périphérie 8.3.3. Améliorer la lisibilité de l'activité commerciale en zone et engager une démarche de montée en qualité	Commerces autorisés et favorisés en Uaa bourg St André Extension maîtrisée de l'existant en villages UAb
8.4. Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du SCoT **8.4.1. Préserver le commerce de proximité**	Respect du DAAC Commerces autorisés et favorisés en Uaa bourg St André

DOO SCOT CARA	POINTS DE COMPATIBILITE PLU/SCOT
8.4.2. Accompagner l'évolution des nouvelles formes de commerce en lien avec la logistique urbaine **8.4.3. Localisation des centralités et des Sites d'Implantation Périphériques et conditions d'aménagement**	Extension maîtrisée de l'existant en villages UAb
8.5. Création d'un observatoire **8.6. Poursuivre l'accompagnement du parcours entrepreneurial : UP ! le CARRÉ des ENTREPRENEURS®**	///
9. Définir une stratégie touristique durable **9.1.** Déterminer un projet touristique **9.2.** Valoriser la richesse des paysages à travers une diversification du tourisme **9.3.** Permettre l'évolution des station s littorales **9.4.** Accueillir les bateaux de croisières fluviales et de passagers dans le port de Royan	 Stecal Na sur le site de l'Abbaye Cheminements protégés Protection de la trame verte et bleue (art L 151-19 et L 151-23 du CU° Protection du patrimoine bâti Stecal At pour hébergement touristique et loisirs (Cormier) *Sans objet* *Sans objet*
10. Conforter les activités et les équipements portuaires	*Sans objet*
11. Développer et promouvoir les activités de loisirs et de pleine nature **11.1.** Affirmer la place du nautisme sur le territoire **11.2.** Assurer une offre de loisirs et sportives de qualité et respectueuse de l'environnement naturel **11.3.** Concilier les activités littorales et la préservation de l'environnement	 *Sans objet* Les chemins de randonnée et découverte sont identifiés et préservés (art L151-19 du CU). Les centres équestres sont pris en compte Un STECAL Na « Abbaye » est créé pour mettre en œuvre le projet de site d'interprétation Un STECAL AT est créé pour hébergement touristiques (chambres dans le domaine bâti) et activités légères de loisirs (privé) *Sans objet*
3ème partie : « les orientations d'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral	
12. L'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et des villages existants **13. La bande littorale de cent mètres** **14. Les espaces proches du rivage** **15. Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral** **16. Les coupures d'urbanisation** **17. Les campings** **18. Les espaces boisés significatifs**	 ///

VIII.2. Compatibilité avec le PCAET CARA approuvé le 19/10/2023

Le programme d'actions du plan climat-air-énergie territorial de la CARA est divisé en 6 grandes orientations :

1) Réduire la dépendance énergétique du secteur résidentiel
2) Réduire les émissions liées aux déplacements
3) Accompagner les activités économiques
4) Développer les énergies renouvelables sur le territoire
5) Anticiper et s'adapter aux risques liés au changement climatique
6) Mobiliser les acteurs

ACTIONS DU PCAET	COMPATIBILITE DU PLU
Orientation 1 Réduire la dépendance énergétique du secteur résidentiel	
Enjeu A Rénover le parc de l'habitat (logement < 1975) pour réduire les consommations et maîtriser le poids de la facture énergétique dans le budget des ménages	
Action A-1 Poursuite de l'accompagnement technique et financier pour la rénovation de l'habitat privé (pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs)	Conformément au PLH, la production de logements permise par le PLU doit intégrer une part de réhabilitation/reconquête de logements vacants. Le PLU permet la production en neuf ou en mutation/réhabilitation de 24 logements sur la période 2025/2030.
Action A-2 Mise en place d'une filière sur les éco matériaux - éco techniques de construction (de la production à la formation des professionnels)	Non concerné
Enjeu B Lutter contre la précarité énergétique et le logement indigne	
Action B-1 Accompagnement des ménages en situation de fragilité	Non concerné
Enjeu C Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir les aménagements durables	
Action C-1 Limiter l'étalement urbain en travaillant les formes urbaines	La révision du PLU supprime 8,7 ha de zones AU/AUL, constructibles, et les reclasse en A et Ap. Les emprises et implantations des constructions nouvelles sont encadrées par le règlement écrit. Les OAP thématiques n°1 (implantation du bâti dans les quartiers neufs) et n°2 (économie parcellaire et évolutivité) précisent les orientations à respecter pour optimiser la consommation d'espaces et limiter l'étalement urbain.
Action C-2 Développement d'un aménagement durable	L'OAP thématique n°4 (conception bioclimatique des constructions) expose les orientations permettant d'optimiser les constructions et de réduire les émissions et consommations d'énergie
Action C-3 Conforter un aménagement économique contribuant à la transition énergétique	
Orientation 2 Réduire les émissions liées aux déplacements	
Enjeu D Développer les transports alternatifs à la voiture individuelle en offrant intermodalité et autres alternatives	
Action D-1 Accompagnement pour changer les habitudes de déplacement	La révision du PLU vise à dynamiser le bourg de Saint-André en y localisant les futurs logements, commerces et équipements. Cette proximité réduit les besoins en déplacements. Par ailleurs, les zones à urbaniser comprennent l'aménagement de liaisons douces en lien avec la desserte existante du bourg et les cheminements et parcours de découverte qui maillent le territoire communal. Ces cheminements sont protégés par le règlement du PLU.
Action D-2 Développement d'une offre globale de mobilités douces	
Enjeu E Utiliser les carburants alternatifs au pétrole	
Action E-1 Déploiement d'infrastructures pour véhicules à carburants alternatifs (électriques, hydrogène...)	Non concerné
Orientation 3 Accompagner les activités économiques	
Enjeu F Atteindre la performance énergétique du parc tertiaire et amplifier la mutation du patrimoine public	
Action F-1 Performance énergétique des bâtiments tertiaires et sur les principes d'utilisation de l'énergie	Non concerné

(lumière, enseignes lumineuses, chauffage, portes ouvertes…)	
Action F-2 Aménagement durable des zones d'activités	
Action F-3 Exemplarité du patrimoine public	
Enjeu G Garantir une commande publique responsable	
Action G-1 Intégration du développement durable dans les marchés publics de la CARA et des communes	Non concerné
Enjeu H Favoriser une consommation et une production responsables en matière d'alimentation	
Action H-1 Déploiement d'un "Projet Alimentaire Territorial (PAT)" : labellisation et mise en place de la gouvernance associée	Non concerné
Action H-2 Circuits courts de proximité : accompagner les producteurs pour développer l'offre en produits locaux	
Action H-3 Circuits courts de proximité : booster la demande en produits locaux	
Action H-4 Accompagner la mutation des activités agricoles vers des productions et pratiques adaptées aux enjeux du changement climatique	
Enjeu I Engager le territoire dans une démarche de réduction des déchets	
Action I-1 Développement d'une démarche de réduction des déchets à la source	Non concerné
Orientation 4 Développer les énergies renouvelables sur le territoire	
Enjeu J Augmenter la production des énergies locales renouvelables, garantissant un mix énergétique équilibré dans le cadre d'une économie locale	
Action J-1 Exploitation du potentiel solaire (sur les toitures de maisons individuelles, ombrières sur les parkings, etc…)	Les panneaux solaires sur toitures sont autorisés dans toutes les zones à condition de justifier d'une bonne insertion paysagère. Le grand éolien est interdit sur toute la commune, en accord avec le SCoT qui intègre le PCAET dans son DOO, (objectif de production grand éolien en 2030 et en 2050 : 0 GWh). Les éoliennes domestiques sont autorisées en-dehors des faisceaux de vues et perspectives de l'Abbaye. Les parcs photovoltaïques sont autorisés en zone A et dans les secteurs Nc et Nca, sous condition d'intégration paysagère. Les installations photovoltaïques et agrivoltaïques sont autorisées en zones A, N et au sein des secteurs Nc et Nca, si elles sont compatibles avec l'activité agricole, sous condition d'intégration au site et dans le respect du décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme.
Action J-2 Exploitation du potentiel de ressources bois et structuration d'une filière locale	
Action J-3 Amélioration de la connaissance, et exploitation des potentiels décelés, sur les filières géothermie, méthanisation, bois et énergies marines (hydroliennes)	
Enjeu K Encourager l'appropriation et l'acceptabilité citoyenne	
Action K-1 Valorisation des initiatives existantes	Non concerné
Action K-2 Déploiement de nouveaux modèles économiques et de gouvernance des projets de production d'EnR	
Orientation 5 Anticiper et s'adapter aux risques liés au changement climatique	
Enjeu L Anticiper les effets du changement climatique	
Action L-1 Amélioration de la connaissance des impacts locaux et lutter contre les conséquences du changement climatique	La révision du PLU comprend une phase diagnostic avec caractérisation des enjeux relatifs aux milieux naturels, caractérisation des risques, enjeux climatiques… Ce diagnostic a été traduit sous forme d'orientations dans le PADD, puis en dispositions réglementaires dans les pièces écrites et graphiques. Parmi celles-ci :

	- Préservation des continuités écologiques de la trame verte et bleue (boisements, haies, cours d'eau…) - Prise en compte et anticipation des risques, en particulier d'inondation - Gestion des eaux pluviales à la parcelle, préservation des zones humides, rechargement des nappes - Protection d'espaces verts dans les bourgs et des franges urbaines en interface agricole - Dynamisation du bourg Saint-André et réduction des déplacements - Développement des mobilités douces - Conception bioclimatique des constructions - Développement des énergies renouvelables - Réduction significative des zones à urbaniser du PLU en vigueur et mise en place d'outils visant l'optimisation et l'économie d'espace - …
Enjeu M Préservation de la qualité de l'air	
Action M-1 Amélioration de la connaissance et de l'information en mettant en place des mesures de la qualité de l'air extérieur, et intérieur pour les bâtiments publics	Non concerné
Enjeu N Accroitre les capacités de séquestration de carbone du territoire	
Action N-1 Encourager la végétalisation	Le PLU comprend de nombreuses surfaces d'espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du CU, en zones urbaines et à urbaniser. Il met en place plusieurs dispositions pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle : dispositions générales du règlement écrit, OAP sectorielles, OAP thématique n°5… De plus, l'OAP thématique n°3 « franges urbaines / interfaces agricoles / essences végétales » comprend des orientations pour le maintien et la végétalisation des franges urbaines. Elle inclut une liste d'essences recommandées et à proscrire.
Orientation 6 Mobiliser les acteurs	
Enjeu O Mobiliser les forces du territoire via une gouvernance, animation, communication générale du PCAET	
Action O-1 Animation globale de territoire et de tous les porteurs de projets potentiels	Non concerné
Action O-2 Communication stratégique et opérationnelle afin d'informer et de sensibiliser	
Action O-3 Organiser la gouvernance et le suivi de la politique climat-air-énergie	

Le PLU révisé est compatible avec les actions du PCAET.

VIII.3. Compatibilité avec le projet de programme local de l'habitat – PLH 2025/2030

Prise en compte de l'enjeu de reconquête de la vacance

La production de logements doit intégrer une part de réhabilitation/reconquête de logements vacants.

Proposition de répartition selon l'armature urbaine du SCOT :

Libellé géographique	AMBITION LOGEMENTS / COMMUNE	Objectifs de logements vacants	Objectifs de logements neufs à construire	Ratio Réhabilitation / Total logements
ARMATURE URBAINE CARA	4 476	450	**4026**	**10%**
1 - CENTRALITE	2071	0	2071	0%
2 - EQUILIBRE	897	224	673	25%
3 - PROXIMITE	1066	115	951	11%
4 - RURAL	442	111	332	25%

Sur les 442 logements à produire et à répartir sur l'ensemble des communes rurales, un objectif de reconquête et de valorisation de 111 logements actuellement vacants est inscrit au PLH.

Conclusion :
Sur 6 ans (2025 à 2030) :

- **Objectif de 442 logements à produire et à répartir sur les communes rurales de la CARA,**
  - **Dont 332 "neufs" : 55 par an sur les 16 communes rurales**
  - **Dont 111 par reconquête du parc vacant : 18 à 19/ an sur les 17 communes rurales**

Déclinaison par commune
La répartition des logements à produire est déclinée par commune.

Sur Sablonceaux le nombre de logements total « à produire » est estimé à 24 sur la période 2025/2030.

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs du PLH : il permet bien la production en neuf ou en mutation/réhabilitation de 24 logements sur la période 2025/2030.

IX. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
AXE 1 - Préserver les paysages identitaires du territoire, valoriser le site de l'abbaye et le cadre de vie AXE 7 - Valoriser le potentiel d'attractivité touristique de la commune autour de l'abbaye, du cadre paysager et de sa position retro littorale			
Linéaire de cheminements et parcours de découvert protégés	26 190 ml	Maintien ou augmentation (si création)	Prescription L151-19 du CU
Nombre d'éléments de petit patrimoine bâti protégé	9	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Linéaire de patrimoine bâti protégé	689 ml	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Surface de patrimoine bâti protégé	2,6 ha	Maintien	Prescription L151-19 du CU
Nombre d'arbres isolés protégés	8	Maintien ou augmentation	Prescription L151-19 du CU
Linéaires d'alignements d'arbres protégés	2 296 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L151-19 du CU
Surface d'espaces verts protégés	7,7 ha	Maintien ou augmentation	Prescription L151-19 du CU
Nombre de nouvelles constructions dans le STECAL Na depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
AXE 2 - Préserver la qualité environnementale, prendre en compte les risques et les nuisances			
Nombre de nouvelles constructions en zone N depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune, PC
Surface en Espaces Boisés Classés	204 ha	Maintien ou augmentation	EBC
Linéaire de haies protégées	36 986 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L151-23 du CU
Surface de zones humides protégées	72 ha	Maintien	Prescription L151-23 du CU
Linéaire de fossés protégés	2 968 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L151-23 du CU
Nombre de nouvelles constructions dans les zones sensibles au passage et à l'accumulation des eaux pluviales protégée depuis l'approbation du PLU	-	Néant	Commune
Nombre de sinistres liés à des inondations pluviales depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune
AXE 3 – Conforter le bourg principal de Saint-André, contenir l'urbanisation dans les autres bourgs, hameaux 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			
Nombre de logements créés au total depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone UAa depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone UAb depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone UB depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone UBp depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone AU1 (Les Genêts) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone AU2 (Coulimbre) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
AXE 5 – Soutenir le développement économique du territoire			
Nombre de constructions réalisé dans les secteurs d'activité (UX, UXa, UXc) depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation commerciale construites - sur l'ensemble de la commune (total) - dans le bourg de Saint-André depuis l'approbation du PLU	-	Développement des activités dans le bourg Saint-André	Commune, PC

Indicateur	Etat initial	Objectif	Source de la donnée
Nombre de constructions à vocation d'équipement construites dans le bourg de Saint-André depuis l'approbation du PLU - sur l'ensemble de la commune (total) - dans le bourg de Saint-André (zone Aue) depuis l'approbation du PLU	-	Développement des équipements dans le bourg Saint-André	Commune, PC
Surface de STECAL à vocation économique (Ax)	8 553 m²	Suivi d'évolution	Commune
Surface de STECAL à vocation d'hébergement touristique (At)	1,8 ha	Suivi d'évolution	Commune
AXE 6 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative			
Surface Agricole Utile	1 784 ha en 2020	Suivi d'évolution	Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	18 en 2025	Suivi d'évolution	Commune, Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de bâtiments ayant changé de destination depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de nouvelles constructions en zone A depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de projet d'agriphotovoltaïsme depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, Chambre d'Agriculture
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			
Linéaire de liaisons douces créé depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
Surface de parc photovoltaïque, ombrières, etc. créée depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune

SABLONCEAUX
REVISION DU PLU
RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier d'ARRET
Juillet2025