

Annexe technique à l'avis de la CARA

Emetteur de la demande	commune de SABLONCEAUX
Date de réception	5/08/2025
Date limite de réponse	5/11/2025
Objet de la demande	Avis de la CARA sur le projet de révision du PLU de la commune de Sablonceaux, arrêté par le conseil municipal le 28/07/2025

Rappel du cadre d'émission de l'avis de la CARA :

La CARA est sollicitée pour donner son avis sur le projet de PLU arrêté en tant qu'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (article 153-16 du code de l'urbanisme) et en tant qu'EPCI directement intéressé (article L153-17 du code de l'urbanisme).

Selon l'article R 153-4, Les personnes consultées, en application des articles L. 153-16 et L. 153-17, donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

Méthodologie mise en place par la CARA pour l'examen et le rendu de l'avis de la CARA :

Une grille de compatibilité SCoT/PLU et un guide de mise en œuvre du SCoT sont en cours d'élaboration. Ils serviront aux élus et bureaux d'études pendant la révision de leur document d'urbanisme mais également à la commission SCoT pour examiner les dossiers reçus et formuler l'avis CARA.

Dans l'attente de la mise en place de ces outils et d'une gouvernance adaptée, le dossier est réceptionné par le service SCoT et transmis dès réception à l'ensemble des pôles de la CARA. Le service SCoT collecte l'ensemble des remarques et rédige un avis. Celui-ci est soumis au Président, éventuellement modifié avant signature et transmission.

Composition de l'avis :

L'avis signé par le Président de la CARA est accompagné d'une annexe technique. Celle-ci est organisée par grandes thématiques en suivant l'ordre des chapitres du DOO du SCoT. Les principales règles sont rappelées. Sont priorisées :

- Partie 1 du DOO : les notions de respect de l'armature urbaine et de consommation foncière, le respect de la trame verte et bleue et d'équilibre entre développement urbain et préservation des ressources naturelles ;
- Partie 2 du DOO : la préservation de la pérennité des activités agricoles et aquacoles, le respect de la politique de développement économique et commercial de la CARA ;
- Partie 3 du DOO : la déclinaison de la loi littoral, du SCOT à la commune.

Elles sont composées de prescriptions (P) et de recommandations (R) numérotées. Dans les tableaux la case en vert foncé correspond à une bonne prise en compte de la problématique dans le PLU, en vert clair une prise en compte partielle et en orange, une prise en compte insuffisante. Les paragraphes sur fond bleu sont des attentes ou recommandations formulées par la CARA.

Analyse de la compatibilité au regard des dispositions du SCoT

PARTIE 1- GRANDS EQUILIBRES ET ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE DE LA CARA

Objectif 1 - Le projet de PLU s'appuie-t-il sur les trames structurantes, urbaines et naturelles de la CARA ?

1- Le PLU respecte-t-il la trame urbaine de la CARA ?

Est-ce que le projet de développement du PLU étudié s'inscrit dans les objectifs du SCoT, en particulier sur les questions démographiques/de développement de l'habitat ?

- Prise en compte de l' armature urbaine du SCoT pour l'accueil de nouvelle population P1 à P7 ainsi que la carte de l'armature urbaine page 11 du DOO	OUI
- Objectif démographique de la commune : vérifier que le TCAM est cohérent avec l'objectif démographique fixé par le SCoT (moyenne à faire varier en fonction des objectifs de développement du pôle).	OUI
- Objectif en termes de logements (P9 à 10 + R6) : vérifier la cohérence du nombre de logements prévus au PLU avec le SCoT et le PLH. Il est recommandé pour les communes où la part des résidences secondaires est importante de réfléchir aux outils à actionner dans le PLU pour rééquilibrer le parc résidentiel principal/secondaire.	OUI

Armature urbaine : Le PADD du projet de PLU fait peu référence à l'armature urbaine du SCoT et au caractère rural de la commune de Sablonceaux. La carte de l'armature urbaine pourrait être ajoutée au rapport de présentation. Cependant, le projet de révision du PLU prend bien en compte le niveau d'armature urbaine car il inscrit pleinement cette commune rurale dans un développement raisonnable (développement exclusivement de St-André, comme centralité de la commune) garantissant de pouvoir réaliser les projets nécessaires à la vie communale (habitat, projet de micro-crèche, salle polyvalente, mise en adéquation de la station d'épuration, développement de petits commerces...) tout en limitant l'étalement sur les espaces agro-naturels. Il permettra également de pérenniser les activités agricoles et de valoriser les caractéristiques du milieu rural.

Evolution démographique : La commune envisage d'atteindre 1639 habitants en 2035, soit 86 habitants de plus qu'en 2022. Pour cela elle table sur un fort taux de croissance sur la période 2022/2025 (+3.2%/an), afin de prendre en compte les populations récemment installées sur la commune en lien avec les projets urbains actés avant la loi Climat et Résilience, puis un taux faible sur le reste de la période, permettant de rejoindre l'apport de population projeté par les taux du SCoT (+0,55% en moyenne). L'adaptation de la trajectoire démographique aux spécificités communales permet d'être compatible avec la trajectoire SCoT en accueillant au final, seulement 5 habitants de plus.

Perspective en nombre de logements : le SCoT évalue un besoin de 10 200 logements sur le territoire de la CARA pour les 20 ans à venir, 5500 résidences principales, 3500 résidences secondaires et 1200 logements en renouvellement urbain. La déclinaison territoriale est renvoyée au PLH arrêté, approbation programmée en novembre 2025. Il prévoit 24 résidences principales sur la commune pour les 6 ans à venir, soit 4 par an en moyenne.

=> La commune envisage la construction de 42 logements supplémentaires, soit 4 logements en moyenne par an. A cela s'ajoutera le réinvestissement de 10 logements vacants. Cela est donc compatible avec le PLH et le SCoT.

En outre, si la commune n'a pas d'obligation en terme de production de logements locatifs sociaux, des objectifs pourraient être affichés, notamment au niveau des OAP, pour développer l'offre locative et diversifier davantage le parc résidentiel.

2- Le PLU respecte-t-il l'armature naturelle de la CARA ?

Est-ce que le PLU décline bien la Trame Verte et Bleue du SCoT à l'échelle communale et prévoit les dispositions nécessaires pour la protection des espaces sensibles en fonction des enjeux identifiés ?

- Identifier et protéger les territoires d'exception et liaisons naturelles en respectant la TVB du SCoT et mettre en place les dispositions réglementaires associées pour les protéger et assurer leur fonctionnalité : P11 à 13 + carte p18 du DOO.	OUI
- P7 : il est recommandé d'intégrer une OAP thématique TVB/haies	OUI
- Zone humide : P14 à 16 Est-ce que le PLU identifie et protège les zones humides ? Si des projets d'aménagement sont envisagés sur des ZH, est-ce que le PLU a bien justifié la démarche ERC et l'a pris en compte dans son évaluation environnementale des incidences ?	OUI
- Forêts et bois : P17 - Le PLU définit-il les espaces boisés et des zones « tampon » tout autour avec une réglementation permettant de préserver la fonctionnalité des milieux ?	OUI
- Pelouse sèche : P18 à 19	Non concerné
- Bocage : P20 à 23 + R7 – Identification des haies et protection en fonction de leur importance et des menaces qui pèsent sur le milieu : préservation durable de leur fonctionnalité + entretien + amélioration de leur état + valorisation du bois.	OUI
- Cours d'eau : P24 - Le PLU définit-il des zones « tampon » de part et d'autre des cours d'eau avec une réglementation permettant de préserver la fonctionnalité des milieux.	OUI

La commune affiche en axe 2, au travers de son PADD, son ambition de préserver la qualité environnementale, en protégeant les espaces naturels les plus sensibles, en remettant en bon état les continuités écologiques et les composantes à respecter et à valoriser. Cela se traduit par une attention particulière à la TVB, aux zones humides, aux forêts et bois, au bocage et aux haies ainsi qu'aux cours d'eau et à la mise en place d'une palette d'outils réglementaires pour une protection effective (zonage + réglementaires écrits + OAP).

Si l'inventaire des zones humides n'a pas été complété par celles inférieures à 1 ha, comme recommandé par le SAGE Seudre, les zones humides ont cependant bien été prises en compte avec le report et la protection de toutes celles 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 (AU) du projet de révision du PLU se situent hors des pré-localisations de zones humides réalisées par la DREAL et hors des zones humides inventoriées et effectives du SAGE Seudre. En outre les investigations zones humides menées dans le cadre de la révision du PLU n'ont conduit à aucune détection de zone humide.

Objectif 2 - Le projet de PLU propose-t-il un développement urbain maîtrisé, adapté aux enjeux environnementaux et paysagers ?

1- Le PLU s'inscrit-il dans une démarche de sobriété foncière, en réduisant le rythme de la consommation foncière d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ?

Le PLU s'inscrit-il dans la dynamique du SCoT de réduire la consommation d'espaces NAF sur le territoire ? Est-ce que le projet porté par le PLU remet en cause les enveloppes fixées par le SCoT pour 2021-2031 puis 2031-2041 ? Est-ce que le projet de PLU est cohérent et « solidaire » avec les autres communes du même pôle sur cette question ?

<ul style="list-style-type: none"> - P25 à 34 : vérifier que les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont en accord avec les enveloppes foncières pouvant être consommées au niveau <u>des pôles</u>, selon les 3 types de <u>vocation</u> (économique structurant, équipements et infrastructures structurant, habitat et vie communale) et le <u>phasage</u> par décennie jusqu'en 2040. 	OUI
---	-----

L'objectif globale du SCoT est une réduction de 60% de la consommation foncière, -58% sur la 1^{ère} décennie et -62% sur la 2^{ème} décennie. La commune de Sablonceaux est définie au niveau de l'armature urbaine comme une **commune rurale**. Celles-ci doivent faire un effort de réduction d'environ 50%, ainsi une enveloppe de 53 ha est allouée entre 2021 et 2040 aux communes rurales pour répondre aux besoins d'habitat et de vie communale pour l'ensemble des 16 communes rurales ; soit en moyenne 3,3 ha par commune, 1,7 ha par commune pour 10 ans. Cette moyenne a été adaptée à la commune en fonction de critères découlant du PADD du SCoT. Elle a été augmentée pour des raisons démographiques et pour favoriser un rééquilibrage littoral/rétro-littoral en développant l'axe Royan/Saintes. Ainsi, c'est 4,5 ha qui sont alloués à Sablonceaux pour 20 ans, 2,25 pour chaque décennie. La surface pour la première décennie doit être minorée par les surfaces déjà artificialisées entre 2021 et aujourd'hui (0,1 ha).

Le PLU de Sablonceaux s'étalera à cheval sur les 2 décennies, sur la période 2026-2036. La commune pourra répondre, sur cette période, à ses besoins en habitat, développement économique et de services et équipements de proximité avec une enveloppe d'environ **3,28 ha** : 2,15 ha (solde 1^{ère} décennie : 2,25-0,1 = 2,15ha) + 1,13 ha (0,23x5).

L'enveloppe proposée de 2,84 ha apparaît donc tout à fait en cohérence avec le SCoT.

Une simplification des éléments concernant le potentiel de consommation foncière totale et d'ENAF, mis en parallèle avec le potentiel d'accueil en logements permettrait de faciliter la lecture et la compréhension du dossier. Par exemple, nous avons l'impression que le secteur de Coulimbre est comptabilisé 2 fois, comme densification et ENAF. En outre, sa partie ouest n'est pas mentionnée comme espaces ou bâtiments mutables.

Selon l'OCS régional, environ 16 ha ont été consommé entre 2011 et 2020. L'effort fourni par la commune est donc important montrant un véritable changement de paradigme.

2- Stratégie foncière et immobilière

Le projet de PLU favorise-t-il la création de réserves foncières pré-identifiées par la CARA ? ou permet-il de mobiliser ces réserves pour des projets ?

- **P40 à 43 + R8**
La commune n'est pour l'instant pas concernée.

Pour autant la commune a engagé un travail depuis plusieurs années pour constituer une **réserve foncière** afin d'acquérir un secteur **anciennement urbanisé et abandonné rue des Genêts** ; cela en collaboration avec l'EPF. L'adoption du PLU en inscrivant, rue des Genêts, le projet d'accueillir logements, commerces et parking « vert », en complément d'équipements socio-culturels et sportifs, existants ou à venir, permettra de mobiliser cette réserve foncière.

Il est également noté avec intérêt les réflexions communales intégrées au projet de PLU pour optimiser le bâti existant et réinvestir le bâti vacant (mairie délocalisée en achetant une maison existante...)

3- Le PLU permet-il de concilier développement urbain et préservation des ressources et des espaces naturels ?

- Qualité des paysages :

Est-ce que le PLU reconnaît et préserve la richesse paysagère et patrimoniale du territoire de la CARA ?

<ul style="list-style-type: none"> - Identification et protection des paysages naturels et agricoles emblématiques (règle = pas de nouvelles constructions, sauf en continuité de l'urbanisation et en dehors des TVB) P44 à 45 - Identification des paysages agricoles et aquacoles en se basant sur un diagnostic de ces activités P46 à 47 - Préserver l'activité agricole lorsque cela est possible (P47 à 48 et R10) - OAP thématique favorisant l'intégration des constructions dans le paysage, notamment d'activités (R10) + qualité des nouvelles constructions (P50) + intégration paysagère des aménagements et équipements touristiques (P49) - Est-ce que le PLU prévoit des actions pour replanter des haies champêtres dans les secteurs constitutifs de la TVB ? P50 - Est-ce que le PLU identifie et protège les perspectives remarquables et les panoramas à préserver ? Est-ce qu'il porte une attention particulière aux abords de principales voies routières ? (P51) - Est-ce que le PLU identifie et protège le patrimoine en fonction des enjeux qui y sont liés ? (P52 à 56) 	OUI
---	-----

Le projet de PLU de Sablonceaux affiche la préservation des paysages identitaires du territoire, la valorisation du site de l'Abbaye et le cadre de vie comme le 1^{er} objectif du PADD. Les documents règlementaires traduisent cette préoccupation avec notamment :

- Le renforcement des protections des éléments de TVB au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme pour les boisements, haies, alignements d'arbres, parcs et jardins ou EBC et une OAP sur les corridors biologiques
- L'identification et préservation des éléments de patrimoine bâti (immeubles, murs, éléments du petit patrimoine...)
- La prise en compte de l'Abbaye et la préservation des vues vers et depuis celle-ci (zonage Ap/Na +règlement)
- Règlement sur le bâti adapté à l'environnement rural et aux qualités de bâti traditionnel...

A propos de l'annexe au règlement pièce 3.a : il est constitué d'une plaquette « Bien restaurer nos maisons saintongeaises » réalisée par le CAUE 17 pour le Pays des Vals de Saintonge. Elle pourrait être remplacée ou complétée par celle également réalisée par le CAUE17 mais en collaboration avec la CARA : « **Architectures et paysages en Pays Royannais** ».

Est-ce que le PLU contribue à promouvoir des paysages urbains de qualité ?

<ul style="list-style-type: none"> - Implantation des nouveaux secteurs d'urbanisation selon le principe de gestion économe et paysagère de l'espace_(P57) - Travail sur les formes urbaines (P58)/parcellaire permettant une diversité de densité/lien espace bâti-espace public - Transition entre espaces bâties et non-bâties (P59) - Promotion des essences locales adaptées au changement climatique et à la nature du sol et exclusion des espèces exotiques envahissantes (P60) - OAP de secteurs qui permettent de greffer les extensions urbaines sur l'urbanisation existante, en valorisant les caractéristiques du secteur (relief, vues, composition végétale, éléments du petit patrimoine bâti présents ... (P61) - Le PLU permet-il de valoriser les entrées de villes ? en évitant l'urbanisation linéaire le long des axes routiers mais également en valorisant les espaces publics (végétalisation, 	OUI
--	-----

aménagements urbains, alignements, gestion des stationnements... (P62). Le PLU valorise-t-il les portes du territoire ? (P62)	
- Le PLU permet-il la requalification des zones d'activités économiques ? et leur intégration dans le paysage ? (P63) Des OAP sont-elles définies ? (P64)	OUI
- Existe-t-il un règlement de publicité sur la commune ? (R11) ?	NON

Le projet de PLU contribue, notamment par le biais du règlement et des OAP, tant par secteur que thématique, à promouvoir des paysages urbains de qualité (franges urbaines/interface espace bâti/espace agro-naturel, implantation du bâti dans les quartiers neufs...). En outre, le projet de PLU en réduisant les zones constructibles aux abords de St André permet de lutter contre l'étalement urbain et de préserver les entrées de ville.

Le projet de PLU ne s'oppose pas à une requalification de la ZAE de Gâte Bien. Pour autant, cette zone a une partie disponible encore importante. L'enjeu actuel est plus de permettre l'accueil de nouvelles entreprises que de requalifier celle-ci.

- Risques et évolution du trait de côte

- Est-ce que le PLU écarte les secteurs de développement urbain des zones exposées aux risques et nuisances avérés ? (P65 à 66) (Evolution urbaine en dehors des zones de risques majeurs ou sites soumis à des nuisances fortes ou pollutions ...)	OUI
- Le PLU permet-il un développement maîtrisé dans les territoires forestiers sans accroître le risque incendie ? (P67 à 68) (OLD, accessibilité pour les secours, développement urbain en accord avec la présence de point de DECI...)	OUI
- Le PLU permet-il de prérenniser le caractère naturel des zones soumises aux aléas inondations ? (P69 à 73) (prise en compte des atlas des zones inondables ou plans de prévention des risques, réglementation évitant d'exposer de nouvelles populations ou biens, préservation des zones naturelles d'expansion des crues, limitation de l'urbanisation dans les zones « tampon » ...)	OUI
- Le PLU prend-t-il en compte l'évolution du trait de côte ? (P74 à 76) (Prise en compte de la SLGBC, des cartes à 30 ans et 100 ans, des projets de relocalisation et des démarches plans plages et ADS.	Non concerné
- Le PLU prend-t-il en compte le risque retrait-gonflement des argiles ? page 34 du DOO	OUI
- Le PLU organise-t-il le développement urbain en fonction des risques technologiques ? (P77 à 78) (identification des ICPE/site SEVESO, installation dans des zones dédiées, pas de développement urbain à proximité...)	Non concerné

Le PLU intègre principalement le risque inondation avec la prise en compte des débordements de ruisseaux et fossés, des zones de passages et d'accumulation d'eaux pluviales et des axes de ruissellement.

Il prend également en compte les ICPE présentes dans la partie sud du territoire communal. Le projet de PLU encadre les dépôts de déchets inertes.

La prise en compte de ces risques et nuisances, combinée aux enjeux environnementaux et de cadre de vie justifient la forte limitation de l'urbanisation de la constructibilité dans la partie sud du territoire communal (Le Pont zonage en N, Chez Chagnechet, Coupe Gorge avec le zonage UBp...)

- Rester en accord avec les ressources du sous-sol

- Le PLU permet-il de valoriser les ressources du sous-sol et de favoriser le réemploi ? (P79) Identification des secteurs de carrières en activité sur la commune et les perspectives (extension/arrêt de l'activité/réhabilitation de site...)	NON
- Le PLU encourage-t-il des projets peu consommateurs en matériaux primaires ? (R12 à 13)	OUI

Le PLU acte la volonté communale de ne pas relancer l'activité extractive sur Sablonceaux. Le schéma régional des carrières a été adopté tout récemment, le 18 septembre 2025. Il faudra veiller à être en compatibilité.

Le PLU ne s'oppose pas à l'emploi de matériaux novateurs peu consommateurs en matériaux primaires tel que le chanvre.

- **Rester en accord avec les ressources en eaux**

<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU protège-t-il les marais et sites à caractère humide de tout projet d'urbanisation ? (P80) - Le PLU reprend-t-il les inventaires existants des haies, ripisylves et bosquets stratégiques pour la qualité de l'eau et la régulation hydraulique et les préservent-ils ? (P81) encourage-t-il la replantation ? (R14) 	OUI OUI
---	--

Le projet de PLU est bien en accord avec les ressources en eaux.

- **Assainissement des eaux usées**

<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser les nouveaux projets dans les zones déjà raccordées au réseau collectif (P82) - Et donc éviter/limiter tout renforcement du nombre de logements dans les zones qui resteront en assainissement individuel (P85) - Les projets de zones de développement sont-ils conditionnés aux capacités du réseau d'assainissement (phasage / condition à l'ouverture à l'urbanisation de la zone : travaux sur STEP réalisés pour motiver le refus de PA) P 83 - Les objectifs démographiques du PLU sont fixés en fonction des capacités de traitement des eaux usées (P84) - Mettre le zonage d'assainissement en cohérence avec le nouveau projet porté par le PLU si nécessaire - Prévoir le règlement et le zonage nécessaire pour les projets d'extension de STEP ou de nouvelles STEP - Permettre la mise en place de solutions de projets de REUT en lien avec les STEP (P86) 	OUI OUI OUI OUI OUI OUI OUI Non concerné
--	---

Le projet de PLU est en accord avec les capacités du réseau d'assainissement. Il prend en compte un projet d'extension des capacités de la STEP en vue notamment d'un possible raccordement du secteur de l'Abbaye.

- **Gestion des eaux de ruissellement et REUT**

<ul style="list-style-type: none"> - Les PLU doivent respecter la gestion intégrée des eaux pluviales conformément au Schéma directeur intercommunal des Eaux Pluviales de la CARA. Est-il intégré au dossier ? (P87) - Gestion des eaux pluviales prioritairement à l'unité foncière ou à l'échelle des opérations pour les nouveaux aménagements en extension ou s'appuie sur des solutions fondées sur la nature en cœur d'îlot (P88) - Imposition de l'infiltration totale ou partielle des eaux de pluies lorsque la nature des sols le permet. Exceptions limitées ? (P 89) - Définition d'un pourcentage d'espace libre en pleine terre (P90) - Végétalisation et traitement paysager des dispositifs de rétention des eaux pluviales (P91) - Pré-traitement des eaux pour les espaces de parking de plus de 30 places avant rejet, excepté si le parking est en revêtement perméable (P92) - Encouragement de la récupération des eaux de pluie (P94) - Intégration dans la conception des opérations d'urbanisme et des bâtiments de plus de 5000 m² des solutions de récupération et de stockage des eaux pluviales (P95) 	OUI OUI OUI OUI OUI ? OUI Non concerné
--	---

La gestion des eaux de ruissellement est bien prise en compte dans le PLU. Le zonage fait apparaître les haies, les zones humides, les secteurs sensibles au passage et à l'accumulation des eaux pluviales, les fossés, les cours d'eau et les axes de ruissellement à préserver. Si le PLU n'impose pas un pourcentage d'espace libre en pleine terre (excepté pour la zone UX), il limite tout de même l'emprise au sol des constructions, et la constructibilité dans les secteurs les plus sensibles. De même les OAP et le règlement favorisent la gestion des eaux par une mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, basés sur des études hydrauliques systémiques ; avec notamment des aménagements des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries...) de façon à stocker temporairement les eaux.

Le dossier pourrait être complété par le nombre de places envisagées sur les futurs parkings (zone AUE ou à l'Abbaye). Les mutualisations sont à privilégier.

- Alimentation en eau potable

- Prise en compte des périmètres de captage, intégration dans les pièces réglementaires (P96 + R15)	OUI
- Protection des formations arborées de feuillus linéaires ou surfaciques dans les périmètres de protection des captages	Non concerné
- Adéquation analysée entre les projets de développement urbain et les capacités d'alimentation en eaux – analyse cumulée sur l'aire d'alimentation, variation saisonnière ... (P98)	OUI
- Le projet de PLU est-il compatible avec le schéma d'alimentation en eau potable de la CARA ? (P99)	OUI
- Prévoir le règlement et le zonage nécessaires pour les projets d'équipement nécessaires à l'alimentation en eau et son traitement (P100)	Non concerné
- Le PLU permet-il de faire des économies d'eau ? (P101)	OUI

Le projet de PLU prend bien en compte les enjeux en lien avec l'alimentation potable.

PARTIE 2- LES ORIENTATIONS DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMENAGEMENT

Objectif 3 - Le projet de PLU encourage-t-il une politique durable pour l'énergie et l'aménagement ?

1- Est-ce que le PLU de la commune favorise la production locale d'énergie renouvelable et permet de poser des règles, notamment au regard des enjeux de protection des zones A et N ?

Structurer la filière bois :	- Permettre la valorisation énergétique si elle est compatible avec la sensibilité des milieux écologiques et des paysages, prévoir l'implantation d'équipements nécessaires à l'exploitation sur site de la ressource (plateforme de transformation et de stockage), faciliter l'accès aux sites par les engins ... (P102)	OUI
Encourager l'énergie solaire :	- Favoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques/thermiques sur les toits de tout type de bâtiments et les ombrières sur les parkings : est-ce que le PLU le permet ? (P103 à 107 + R16) - Privilégier les installations PV au sol sur terrains déjà urbanisés, des friches industrielles/commerciales, carrières en fin d'activité, anciennes décharges, délaissés	OUI

d'infrastructures : est-ce que le PLU a étudié ces sites potentiels et mis en place un règlement/zonage adapté ? (P108)	
- Interdire le développement de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol pour des terrains à fonctionnalités agricoles ou naturelles : est-ce que le PLU encadre le développement du photovoltaïque en zones A et N ? Il est essentiel d'identifier les projets de centrales photovoltaïques au sol par du Apv ou Npv et de justifier les secteurs (en friche ou anciennes carrières) / nécessaire également d'encadrer l'agrivoltaïsme (P108)	
Développer la méthanisation :	
- Le projet de PLU facilite-t-il l'implantation des équipements, permet-il ces équipements au sein des espaces agricoles, si les conditions sont réunies, et que l'installation est effectivement complémentaire à l'activité agricole, veille-t-il aux nuisances et garantit-il une insertion paysagère et s'assure-t-il qu'il n'engendre pas un changement d'affectation des sols au détriment de la production alimentaire ? (P109)	OUI
Encourager les énergies renouvelables pour produire localement de l'énergie :	OUI
- Le projet de PLU est-il en accord avec le PCAET ? le PLU intègre-t-il une réflexion transversale sur l'engagement de la commune pour garantir une sobriété énergétique et un cadre favorable au développement des énergies renouvelables ? (P110 à 112)	
Associer les différents systèmes d'énergie et les mutualiser :	
- Le projet de PLU intègre-t-il un volet performance énergétique traduit dans le règlement et les OAP ? (définition d'objectifs de performance énergétique supérieurs aux normes, prévoir des dispositifs de valorisation des énergies renouvelables collectifs ou individuels, développement de réseaux de chaleur ou de fraîcheur...) (R17)	NON

2- Est-ce que le PLU permet de travailler sur la sobriété énergétique ?

- Le projet de PLU reprend-t-il les principes du bioclimatisme appliqués à la conception des bâtiments et des projets urbains dans le règlement ou les OAP ? (P114)	OUI
- Le projet de PLU propose-t-il (ou rappelle-t-il la possibilité) de déroger aux règles d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur afin d'encourager des projets exemplaires en termes de performance énergétique ? (R18)	NON
- Le projet de PLU autorise-t-il l'isolation par l'extérieur, sous réserve du respect des sensibilités architecturales locales et du maintien d'un cheminement piéton aux normes (PMR) ? (P115)	OUI
- Le projet de PLU favorise-t-il le développement des filières de création d'éco-matériaux ? (chanvre, lin, ...) (P116)	OUI

3- Est-ce que le PLU permet de concevoir des aménagements et des constructions plus durables ?

- Le projet de PLU est-t-il l'occasion pour la commune de définir des engagements de sobriété énergétique en travaillant sur (P117):	
▪ les formes urbaines ▪ l'éclairage public ▪ les mobilités ▪ les bâtiments	OUI
- Le projet de PLU lutte-t-il contre la pollution lumineuse en limitant l'éclairage nocturne et préservant/restaurant la trame noire ? (R19)	NON
- Le projet de PLU permet-il de prévenir ou d'atténuer la formation d'îlots de chaleur ? (P118)	OUI

Le PLU n'interdit pas la production et le développement des ENR.

Le PLU encadre la mise en place des dispositifs de production d'énergies sur le bâti (règlement). A notre connaissance, la commune n'a pas délibéré pour délimiter des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR).

Il autorise les énergies solaires et renouvelables en encadrant leur mise en œuvre et leur installation sur les éléments bâtis et au sol sur des friches ou dans le cadre de projets agrivoltaïques conformément à loi.

Le PLU encadre la mise en place des dispositifs d'économie d'énergies sur le bâti (règlement + OAP thématique dédiée + règlement). En parallèle il met en avant les principes du bioclimatisme (OAP thématique) et permet la construction en mitoyenneté ou à étage, favorisant des formes urbaines plus compactes, moins énergivores (OAP thématique n°1 et 2).

En limitant l'étalement urbain et en favorisant l'attractivité du bourg, il permet de réduire les distances du quotidien et favorise les modes de déplacements actifs.

Objectif 4 – Le projet de PLU permet-il de construire autrement ?

1- Le projet de PLU contribue-t-il à veiller à l'attractivité du bourg ?

Faire interagir les différentes fonctions /Rester ou devenir des lieux de vie agréable :	<ul style="list-style-type: none"> - Délimitation des centres-bourgs et centres-villes, traduction dans les documents réglementaires (P119) - Multifonctionnalité des centres-bourgs/villes (P120) - Approche globale et transversale pour l'aménagement des centres-bourgs/villes (P121) - Analyse de l'offre commerciale, diversité, vacance, complémentarité centre/péphérie (P122) - Etude de la possibilité de développer d'autres fonctions dans le cadre de requalification de sites économiques ou commerciaux (hors ZAE intercommunales) (R22) - Organisation de la circulation, notamment des circulations douces (P124) 	OUI
Urbanisation prioritaire des centralités :	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU priorise-t-il le développement urbain dans les espaces centraux de la commune ? La densification est-elle favorisée par rapport à l'extension urbaine ? (P125) - Le PLU permet-il de maintenir les équipements publics et services à la population dans les centres-bourgs/villes ? (R23) - Le PLU rend-t-il prioritaire l'installation des équipements liés à l'enfance/jeunesse et pour nos aînés dans les centralités ? 	OUI
Nature en ville :	<ul style="list-style-type: none"> - Est-ce que la question des espaces naturels est bien prise en compte en lien avec la biodiversité, la gestion des eaux, la qualité des paysages urbains et un urbanisme favorable à la santé ? (P129) - Est-ce que le PLU identifie, préserve et renforce les espaces de nature présents dans les secteurs d'extension, densification ou mutation urbaine ? (P130) - Est-ce que le PLU prévoit de compenser la destruction des éléments végétaux repérés à préserver ? (R25 et 26) 	OUI
Mobilités douces en centralité :	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU propose-t-il le développement de liaisons douces basé sur une réflexion d'ensemble à l'échelle du centre-bourg/ville ? (R27) - Le projet de PLU permet-il d'organiser, maîtriser et rationaliser le stationnement ? (R28) 	OUI

Le projet de révision du PLU vise à conforter le bourg, dans toutes ses fonctions. Les projets d'équipement sont tous dans le bourg ainsi que les possibilités d'implantation de nouveaux commerces. Les futures zones d'habitat sont à aménager de façon à favoriser les déplacements actifs.

2- Le projet de PLU présent-il une cohérence entre urbanisation et gestion de la mobilité

Le projet de PLU prend en compte cette question de manière proportionnelle à sa desserte en équipements lié à la mobilité. Il vise à conforter principalement le bourg, principal secteur qui concentre les équipements et services de proximité permettant de faciliter les déplacements non motorisés. En outre, les 3 principales zones urbaines sont desservies par le transport scolaire. L'accès au centre-bourg sera facilité avec l'aménagement de parkings près des écoles et des équipements sportifs. Il serait intéressant de réfléchir à leur mutualisation et qu'ils puissent servir d'aire de co-voiturage si le besoin se développe.

3- Le PLU permet-il d'optimiser les espaces déjà urbanisés et de maîtriser le phénomène d'extension urbaine ?

Optimiser les espaces déjà urbanisés :	<ul style="list-style-type: none"> - Diagnostic de densification et de mutation des fonciers et des biens immobiliers des zones déjà urbanisées - Vérifier que la commune a réalisé le travail de définition des enveloppes urbaines (ne pas oublier les villages et hameaux) et vérifier la cohérence avec la définition du SCoT (méthode p. 26-27 du DOO). Il est possible de s'aider avec l'OCS régionale, référentiel utilisé au niveau du SCoT. (P134) - Priorité au développement urbain en densification et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine - (P135) - Extensions urbaines contenues en accord avec les objectifs de modération de la consommation foncière (P136) - Extensions urbaines en continuité de l'urbanisation existante, en priorité des centres-bourgs/villes tout en préservant la TVB, l'activité agricole et les paysages (P137) - Le développement des hameaux est-il proscrit ? des STECAL sont-ils envisagés et suffisamment justifiés ? le règlement des zones A et N est-il adapté (extensions limitées, annexes sous condition...) ? 	OUI
Densifier les opérations d'aménagement :	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse dans le diagnostic des densités par secteur d'habitat (P138) - Le projet de PLU assure-t-il des densités dans la centralité et les principaux secteurs d'urbanisation supérieures à celles précédemment analysées ? (P139) - Le projet de PLU fixe-t-il des densités minimales à proximité des pôles multimodaux de Saujon et Royan et des secteurs desservis par le réseau de bus? (P 140) 	OUI
Œuvrer pour la qualité des espaces urbanisés :	<ul style="list-style-type: none"> - Identification d'espaces de respiration ouverts au public – fonctions sociales, paysagères et environnementales (P141) - Les OAP permettent-elles une intégration de la future opération dans son environnement immédiat et dans le paysage ? (P142/143) 	OUI
Formes urbaines innovantes :	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU incite-t-il à la réalisation de formes urbaines innovantes, respectueuses de l'identité du lieu, du quartier ? (P144) - Le projet de PLU permet-il le recours aux énergies renouvelables et des formes urbaines favorisant les économies d'énergie pour faire baisser la facture énergétique des futurs habitants ? (P145) 	OUI
Espaces publics partagés de qualité :	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU intègre-t-il une opération de revitalisation de son centre-bourg/ville ou de renouvellement urbain ? (P146) - Le projet de PLU prévoit il l'aménagement de nouveaux espaces publics partagés au sein des principales opérations de développement urbain ? (P147) - Connexions des espaces publics avec les principales zones d'habitat par des liaisons douces confortables? (P148) - Le projet de PLU permet-il de faire des liens entre espaces publics végétalisés et espaces naturels ? (P149) - Evaluation des besoins réels de stationnement (R30) - Connexion des espaces publics aux réseaux de déplacements existants et sécurisation des usagers ? (R31) 	Peu traité

Le projet de PLU permet d'optimiser les espaces déjà urbanisés en permettant d'utiliser une friche agricole (ancienne exploitation agricole – zone AU 2 Coulimbre) et une ancienne friche (zone AU1 Les Genets). La révision du PLU a permis de fortement réduire les zones ouvertes à l'urbanisation. Les OAP permettent de cadrer la future urbanisation des secteurs AU et les OAP thématiques permettent d'optimiser les espaces, de réfléchir à des formes urbaines plus innovantes et d'intégrer les constructions dans le paysage. Pour autant, cela ne semble pas s'inscrire dans une véritable réflexion d'ensemble sur le bourg et son fonctionnement, notamment pour l'aménagement des espaces publics et des liaisons douces.

4- Le PLU permet-il d'améliorer le parc de logements et de favoriser le parcours résidentiel ? L'offre résidentielle proposée est-elle contextualisée (en lien avec l'identité de chaque bourg/village, tenant compte des besoins spécifiques comme le logement saisonnier, la population fragile ou démunie...) et permet-elle de favoriser un habitat économe en énergie ?

Le parc existant : <ul style="list-style-type: none">- Le projet de PLU concourt-il à atteindre les objectifs en logements à réhabiliter fixés par le PLH (La commune a-t-elle réalisé un travail sérieux sur la vacance en confrontant les chiffres officiels à la réalité de terrain ? Cet objectif quantitatif est-il en adéquation avec l'objectif démographique ? (P151)- Le PLU permet-il d'encourager le recours aux énergies renouvelables et la mutualisation des systèmes de production de chaleur ? (P152)	OUI
Diversification de l'offre en logement et des formes urbaines : <ul style="list-style-type: none">- Le projet de PLU permet-il de diversifier les tailles et les typologies de logements selon les besoins spécifiques à chaque commune ? (P153)- Les projets en logements adaptés au vieillissement ou à la perte d'autonomie sont-ils implantés à proximité de services et équipements de proximité et de transports collectifs ? (P154)- Le projet de PLU distingue-t-il des objectifs de logements collectifs/individuels groupés/individuels purs ? (P155)- Le projet de PLU permet-il de développer le logement social ? (P155)- Le projet de PLU permet-il de promouvoir un parc résidentiel avec de bonnes performances énergétiques (matériaux + recours aux dispositif de production d'ENR)? (P156)	OUI
Habitat social : <ul style="list-style-type: none">- Le projet de PLU permet-il d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux fixés par la loi SRU ? (P158)- Mobilise-t-il les outils du code de l'urbanisme pour se faire pour les communes SRU et celles qui le seront prochainement ? (P161/R32)- Le projet de PLU est-il en accord en terme de nombre de logements sociaux avec le PLH ? (P159)- Le projet de PLU permet-il de réaliser les logements sociaux dans les centralités des communes, dans des secteurs desservis par les transports publics, en privilégiant la mixité sociale entre les quartiers ? (P160)- Les communes du pôle de centralité et du pôle d'équilibre concourent-elles prioritairement à la production de logements sociaux ? (P162)- Le projet de PLU est-il en accord avec le schéma départementale d'accueil des gens du voyage (aire d'accueil, terrains familiaux...)? (P163)	Non concerné

Le projet de révision du PLU est en accord avec le PLH. Il mériterait d'aller plus loin pour favoriser une plus grande diversité d'offre en logements et favoriser le locatif et les parcours résidentiels sur la commune.

Objectif 5 - Le projet de PLU permet-il de proposer une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants de la commune ?

Le PLU permet-il un développement des équipements en adéquation avec les besoins de la population, en équilibre avec l'armature urbaine de la CARA, en priorité dans l'enveloppe urbaine, si possible en centre-bourg/ville sur un secteur desservi par les transports en commun ?

<ul style="list-style-type: none"> - Adéquation de l'offre en équipements et services de proximité au regard des populations présentes et des prévisions démographiques ? (P164) et de l'équilibre de l'armature urbaine ? - Utilisation de l'existant (optimisation, mutualisation, requalification, redimensionnement...) avant de prévoir une construction neuve ? (P165) - Si construction : privilégier une implantation en centre-bourg/ville – Implantation en périphérie en dernier recours. (P166) - Desserte et stationnement en adéquation avec le rayonnement du nouvel équipement ? (P167) - Privilégier une desserte en transport collectif (R33) - Prévoir une desserte par des modes actifs (P168) 	OUI
Se doter d'équipements structurants : <ul style="list-style-type: none"> - Plan piscine (P169) - Equipements structurants pour participer à l'attractivité du territoire (P170) - Création de parcs urbains (P171) - Délocalisation du siège de la CARA + rassemblement des différents pôles de la CARA (P172) - Création d'un nouvel équipement culturel au rayonnement extracommunautaire (P173) - Si rayonnement hors agglomération, à implanter en priorité dans la centralité (R34) - Limiter la consommation foncière (P174), en priorité sur un espace déjà urbanisé (R35) - Desserte de l'équipement extracommunautaire par les transports en communs + insertion paysagère (P175) 	Pas concerné
Développer l'offre en formation : <ul style="list-style-type: none"> - Implantation d'un campus (P178) 	Pas concerné
Adapter les services de santé aux besoins du territoire : <ul style="list-style-type: none"> - Implantation d'équipements et services relatifs à la santé (P179) 	Pas concerné
Veiller à une répartition équilibrée des équipements techniques et de proximité : <ul style="list-style-type: none"> - Mutualisation des équipements (P180) - Equipements liés à la petite enfance, aux personnes âgées ou en situation de handicap à installer dans les espaces centraux bénéficiant d'un bon niveau en services de proximité et cadre de vie animé et sécurisé. (P182) - Projets de déchèteries en accord avec le schéma directeur des déchèteries en cours de réalisation (P183) - Stations d'épuration (P184/185) - Projets de REUT (P186) - Gendarmeries (P187 à 189) 	OUI
Assurer une couverture haut-débit : <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de SCoT ne remet pas en cause le développement du schéma d'accessibilité aux communications électroniques (R40) 	OUI

A l'échelle de la commune, le PLU intègre une réflexion communale qui essaye d'utiliser les bâtiments existants, vacants, avant de s'étendre (délocalisation de la mairie, aménagement d'une halte-garderie...). Ce principe n'a pu trouver solution en centre-bourg pour la salle polyvalente dont la fonction même est difficilement conciliable avec une implantation au milieu des habitations. L'ensemble des projets d'équipements est implanté dans le bourg.

Aucun grand équipement structurant de la CARA n'est prévu sur Sablonceaux. Seule l'extension de la STEP est envisagée.

Une mutualisation des parkings dans la partie est du bourg serait souhaitable (école, tennis, future salle polyvalente, futurs commerces...)

Objectif 6 – Le projet de PLU permet-il d'améliorer la desserte du territoire et de promouvoir le développement d'une mobilité durable ?

Est-ce que le PLU est cohérent avec la politique de mobilités de la CARA ?

1- Est-ce que le PLU est cohérent avec la politique d'amélioration de la desserte de la CARA ?

Le projet de révision du PLU n'est pas concerné par les grands projets d'infrastructures engagés au niveau de la CARA.

2- Est-ce que le PLU est en accord avec la politique de promotion du développement d'une mobilité durable sur la CARA ?

Le projet de PLU est-il en cohérence avec le Plan de Mobilité Simplifié (PMS) ?

Le projet de révision du PLU facilite les déplacements doux au niveau des OAP en favorisant ces déplacements entre les futures zones d'habitat et les lieux d'équipements publics futurs. Il pourrait être complété par une réflexion d'ensemble des déplacements sur le bourg.

Le projet de PLU ne va pas à l'encontre du plan de mobilité ou du schéma cyclable de la CARA.

Il est noté la délimitation d'un emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour entre la rue de la Mairie, RD 117 et rue des Genêts. Il est souhaitable de consulter les services de la CARA lors de cet aménagement afin de ne pas contraindre davantage le passage des bus dans ce secteur, voire de l'améliorer.

Objectif 7 – le Projet de PLU permet-il de pérenniser les activités agricoles et aquacoles ?

1- Le PLU permet-il de préserver le foncier agricole comme outil de production ?

- Le projet de PLU permet-il de maintenir les îlots de production délimités sur la carte « Espaces agricoles terrestres en 2040 », page 72 du DOO ? (P223) Est-ce que les activités agricoles et aquacoles labellisées (IGP/AOP) sont bien identifiées et protégées ? Est-ce que des zones agricoles protégées sont mises en place (ou autres outils ?)	OUI
- Le projet de PLU limite-t-il le mitage du territoire (P224) - Prévoit-il la densification de certains hameaux lorsque cela ne va pas à l'encontre d'autres réglementations ? (P225). Est-ce que la commune a identifié les anciens bâtiments agricoles pertinents qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (hors communes loi Littoral) ?	OUI
- Le règlement du PLU permet-il les constructions liées à l'activité agricole, les habitations liées à l'exploitation agricole et celles d'intérêt général ? (P226)	OUI
- Est-ce que des STECAL spécifiques ont été définis pour les activités non agricoles mais qui consommeraient de l'espace agricole ? Sont-ils justifiés et cohérents ? Sont-ils comptabilisés dans la consommation d'espaces NAF ?	OUI
- Le projet de PLU permet-il de préserver les continuités agricoles comme délimitées sur la carte « Coupures agricoles en 2040 », page 74 du DOO ? (P227 et 228)	OUI

2- Le projet de PLU permet-il de préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles et aquacoles ?

- Le projet de PLU permet-il de pérenniser, valoriser et diversifier les activités des exploitations agricoles et aquacoles (vente directe, dégustation, transformation sur place des produits, ...) ? (P229 à 236)	OUI
- Le projet de PLU s'appuie-t-il pour délimiter le zonage et rédiger le règlement sur un diagnostic agricole prospectif (repérage des sièges et bâtiments agricoles, ceux ICPE, âge des exploitants et perspectives de transmission, les projets à court/moyen/long terme ...) ? (P237)	OUI
- Est-ce que le règlement graphique et écrit du PLU prévoit des dispositions spécifiques pour répondre aux besoins de l'activité conchylicole/aquacole ?	Non concerné

3- Le projet de PLU permet-il de concilier agriculture et urbanisation par la création de zones « tampon » ?

- Le projet de PLU identifie-t-il et réserve-t-il des zones « tampon » entre espace agricole et espace résidentiel ? Lorsque l'espace tampon est à créer, celui-ci est-il aménagé sur l'espace urbain ?	OUI
- Le projet de PLU permet-il de contenir l'urbanisation sur les limites d'urbanisation définies par le SCoT, carte « Espaces agricoles terrestre 2040 », page 77 du DOO ? (P239)	OUI

4- Le projet de PLU encadre-t-il la filière énergie dans les activités agricoles et aquacoles ?

- Le projet de PLU autorise-t-il les dispositifs de production d'ENR sur les bâtiments existants ? (Interdiction au sol et sur de nouveaux bâtiments non justifiés par les besoins de l'exploitation.) Le projet de PLU interdit-il le photovoltaïque au sol en zone A ? Permet-il l'agrivoltaïsme ? (P240/241/242)	OUI
- Le projet de PLU permet-il l'implantation d'un méthaniseur ? (P243)	OUI

Dans son ensemble, le projet de PLU prend bien en compte les enjeux agricoles. Il se base sur un diagnostic faisant apparaître les projets et la pérennité des exploitations. 4 bâtiments agricoles sont identifiés sur le plan de zonage pour permettre leur changement de destination. Cependant le symbole manque dans la légende sur le plan d'ensemble. Les zones N et A ont été élargies. Il a notamment permis de faire le choix de limiter l'urbanisation au sud de la zone urbaine du Pont.

Des zones « tampon » sont maintenues entre espace agricole et urbanisation.

Au niveau du développement des ENR le règlement permet le développement de dispositifs, notamment solaires en toiture ; mais également au sol sous conditions, notamment dans le cadre de l'agrivoltaïsme.

En outre le PLU ne prévoit pas de secteurs spécifiques pour accueillir d'éoliennes, de champs photovoltaïque au sol, ni de méthaniseur. Pour autant, ce dernier pourrait dans certaines conditions être implanté en zone A.

Objectif 8 – Le projet de PLU est-il en accord avec l'organisation économique et commerciale souhaitée sur le territoire ?

1- Le projet de PLU est-il en cohérence avec la politique et le maillage économique fixé par la CARA dans un cadre de sobriété foncière ? Permet-il une montée en qualité des zones d'activités ?

Conforter les zones d'activités stratégiques dans le cadre d'un maillage équilibré du territoire :	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU est-il en cohérence avec le maillage des ZAE défini dans le SCoT, sur la carte « les ZAE et SIP présentes sur la CARA en 2040, page 81 du DOO ? (245) - Le projet de PLU interdit-il l'habitat dans les ZAE intercommunales ? Dans le cas du gardiennage fixe-t-il des conditions pour éviter une remise en cause de la vocation des ZAE ? (P246) 	OUI
Engager une stratégie de densification, optimisation des zones d'activités actuelles et futures :	<ul style="list-style-type: none"> - Le règlement du PLU et des OAP permettent-ils une optimisation/densification des ZAE (suppression des bandes inconstructibles à l'alignement ou en mitoyenneté, permettre une élévation du bâti... ? (P248) - Le règlement permet-il, impose-t-il l'intégration de dispositifs de production d'ENR et l'implantation de bâtiments peu consommateurs d'énergie ? (R49) 	OUI
Intégrer au sein des projets de renouvellement urbain en centralité la capacité d'accueil d'immobilier d'entreprise (bureau) :	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU autorise-t-il les constructions à destination des bureaux dans les centralités, les interdit-ils dans les ZAE ? 	OUI
Accompagner la montée en qualité des ZAE :	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU permet-il d'engager des efforts pour favoriser le renouvellement urbain et le réaménagement qualitatif des ZAE en fonction des priorités listées à la R 51 ? - D'autres espaces peuvent faire l'objet d'efforts (R52) - Les OAP permettent-elles de fixer des objectifs de limitation de l'imperméabilisation des ZAE, de gestion des eaux pluviales, notamment en se basant sur la TVB ? (P249) - Le projet de PLU permet-il par son règlement et ses OAP la montée en qualité des ZAE (hiérarchisation, réduction des voiries, mobilités douces, amélioration des espaces verts publics, résorption des îlots de chaleur, gestion des eaux pluviales par des noues, mutualisation des besoins, intégration paysagère de la zone et aménagement des lisières des ZAE...) ? (P250) - Le projet de PLU permet-il de respecter l'enveloppe foncière destinée au développement économique structurant de la CARA ? (P251) 	OUI

Le projet de révision de la CARA est en accord avec les objectifs en termes de développement économique de la CARA. Le zonage ne prévoit pas d'extension du périmètre déjà défini de la ZAE. Une partie est encore disponible. Le règlement de la zone UX (ZAE de Gâte-Bien) est adapté aux objectifs du SCoT ainsi que celui de la zone Uaa qui favorise la multifonction (autorisation des bureaux...)

Le document figurant pages 47 et 371 du rapport de présentation, date de 2024, il mériterait d'être actualisé. Le Conseil Communautaire a délibéré le 29 avril 2024 sur la levée du moratoire et les principes de la nouvelle stratégie foncière. Cette dernière repose désormais sur la mise en œuvre du bail à construction, en remplacement de la vente du foncier communautaire sur les zones d'activités économiques. Le tarif de 2021 à 25€HT/m² n'a plus lieu d'être. Enfin, l'îlot central a été remis à la commercialisation, soit les lots n° 5, n° 6, n° 10 et n° 11 (parcelles section ZH n° 155, 156, 159 et 160) d'une superficie totale de 10 807 m².

2- et 3- Le projet de PLU est-il cohérent avec l'organisation et l'amélioration de la qualité des aménagements commerciaux souhaitées par la CARA ? Le projet de PLU est-il en accord avec le DAAC ?

Le projet de révision du PLU est en cohérence avec la politique commerciale de la CARA et le statut de pôle d'hyperproximité de Sablonceaux : il prend en compte l'armature commerciale de la CARA, permet de conforter les commerces de proximités en centralité (zones Uaa) et ne prévoit pas l'implantation de SIP.

Objectif 9 – Le projet de PLU s'inscrit-il dans la stratégie touristique durable de la CARA ?

Stratégies touristique et marketing de la CARA : - Le projet de PLU est-il en cohérence avec les axes de développement touristique de la CARA ? (P271)	OUI
Valorisation de la richesse des paysages à travers une diversification du tourisme : - Le projet de PLU permet-il de préserver et valoriser la richesse paysagère et le cadre naturel et patrimonial du territoire ? Permet-il de gérer les flux ? (P272) - Le projet de PLU identifie-t-il des sites à valoriser au niveau touristique ou des secteurs porteurs d'aménagements touristiques qualitatifs et réglemente-t-il leur installation, évolution ? (P272) - Le diagnostic du PLU intègre-t-il un diagnostic des campings avec les perspectives d'évolution ? (P274) Le zonage des campings est-il en accord avec le besoin d'évolution de ces derniers (montée en gamme...) et la réglementation Loi Littoral ? (R56)	OUI
Permettre l'évolution des stations littorales : - Le projet de PLU intègre-t-il les connaissances et orientations formulées dans le cadre des démarches d'aménagement durable des stations balnéaires et permet-il leur mise en œuvre ? (R57)	Non concerné
Accueillir les bateaux de croisières fluviales et les passagers dans le port de Royan : - Le projet de PLU permet-il de répondre aux besoins en équipements liés au développement de l'activité de croisière ? (P275)	Non concerné

Le projet de valorisation de l'Abbaye de Sablonceaux (site d'interprétation) est pris en compte dans le projet de PLU, délimitation d'un STECAL Na. De même un projet d'hébergement touristique et activités légères de loisirs est pris en compte par la délimitation d'un STECAL At.

Objectif 10 – Le PLU permet-il de conforter les activités et équipements portuaires ? *Commune non concernée*

Objectif 11 – Le projet de PLU s'inscrit-il dans le développement et la promotion des activités de pleine nature choisis par la CARA ?

- Le projet de PLU est-il en accord avec le schéma nautique communautaire ? (P281)	Non concerné
- Le projet de PLU permet-il la réhabilitation/réaménagement de qualité des haltes nautiques ? (R58)	Non concerné
- Le projet de PLU prend-t-il en compte le plan départemental des itinéraires et petites randonnées ? (P287)	OUI
- Le projet de PLU permet-il de répondre aux besoins en équipements des aires de carénage ? (P279)	Non concerné
- Le projet de PLU permet-il l'implantation d'équipements ou d'aménagements nécessaires au développement de l'itinérance équestre « la route des Cardinaux » ? (P288)	OUI
- Le projet de PLU est-il en cohérence avec le partage de l'espace des plages et la bande maritime des 300m ? (P289)	Non concerné
- Le projet de PLU intègre-t-il les connaissances et orientations formulées dans le cadre des démarches d'aménagement durable des stations balnéaires et permet-il leur mise en œuvre ? (R59)	Non concerné

Les chemins de randonnée et découverte sont identifiés et préservés et les centres équestres pris en compte dans le projet de révision du PLU.

La route équestre des cardinaux contourne l'abbaye (Na/N). D'éventuels besoins liés à cet itinéraire ont-ils été identifiés et pris en compte dans le projet de PLU ?

PARTIE 3- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT, LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU LITTORAL

Commune non soumise à Loi Littoral

AUTRES REMARQUES

Règlement écrit :

- Page 7 : reconstruction à l'identique construction régulièrement édifiée,
- Page 8 : adaptations mineures : l'article a été abrogé.

Numérisation :

Nous vous rappelons, afin de faciliter la mise en application du PLU lorsqu'il sera approuvé, que le dossier devra être numérisé au format CNIG de façon à être intégré dans le Géoportail de l'urbanisme. Pour vous y aider, vous trouverez une note explicative ci-dessous. Vous pouvez également contacter le service SIG de la CARA pour plus de précisions.

Cadre général de restitution des données du PLU pour une intégration dans le Géoportail de l'Urbanisme

Contexte :

L'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 finalise définitivement l'obligation de téléversement des PLU sur le Géoportail de l'urbanisme.

En effet, à compter du 1^{er} janvier 2023, la publication sur le GPU des élaborations, ou évolutions des PLU, devient une des mesures de publicité obligatoire pour les rendre exécutoires et donc opposables. Ainsi, le PLU et la délibération qui l'approuve deviennent exécutoires dès qu'ils ont été publiés et transmis au Préfet.

Livrable SIG :

Avant la fin de la prestation et pour l'approbation du PLU, il sera donc demandé au prestataire de fournir un PLU numérisé au format CNIG en respectant les caractéristiques ci-dessous :

- Utilisation des données du dernier PCI vecteur (Plan Cadastral Informatisé) disponible comme base de numérisation (notamment les limites de commune et les parcelles du cadastre)
- Respect de la topologie pour les entités géographiques (pas de superposition entre les zones, pas de zones non définies, pas de dépassement sur les périmètres des communes voisines ...). Une vérification topologique à partir du logiciel ArcgisPRO pourra être effectuée par la CARA.
- Les documents PDF intégrés devront permettre la sélection et la recherche de texte.
- La version du format CNIG choisie sera la plus récente supportée par le Géoportail de l'Urbanisme (GPU).
- Un rapport de conformité valide du Géoportail de l'Urbanisme pour intégration du PLU devra être fournie à la commune en même temps que le PLU au format CNIG.

En complément :

Une réunion de calage avec le service SIG de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique et le prestataire pourra être organisée à la demande de la commune pour s'assurer de la qualité du livrable attendue et répondre aux interrogations de chacun.