

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Georges-des-Agoûts

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 23 septembre 2025.

Fait à Saint-Georges-des-Agoûts,

Didier BERNARD,

Maire de la commune de Saint-Georges-des-Agoûts

Date d'arrêt

23/09/2025

Pièce du PLU

1.4

1. Sommaire

Description des pièces composant le PLU.....5

- 1. Une réflexion progressive marquée par plusieurs points de passage 6
- 2. Les différentes pièces du PLU et leurs rôles 7
- 3. L'évaluation environnementale : une approche itérative en parallèle de la révision du PLU..... 8

Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux....9

- 1. Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux 10

Le projet de développement retenu.....13

- 1. Le scénario privilégié 14
- 2. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain..... 16
- 3. Les orientations générales..... 17

La traduction règlementaire.....23

- 1. Les dispositions générales..... 24
- 2. Les zones urbaines 24
- 3. La zone agricole 27
- 4. La zone naturelle 28

Évaluation environnementale30

- 1. Rappel de la démarche ERC 31
- 2. Le bilan..... 34

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation comprend un résumé non-technique, qui synthétise de manière pédagogique les éléments de l'évaluation environnementale et décrit la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Ainsi, ce document reprend de manière synthétique les principales lignes directrices détaillées dans le rapport de justification qui intègre l'évaluation environnementale.

Partie 1

Description des pièces composant le PLU

1. Une réflexion progressive marquée par plusieurs points de passage

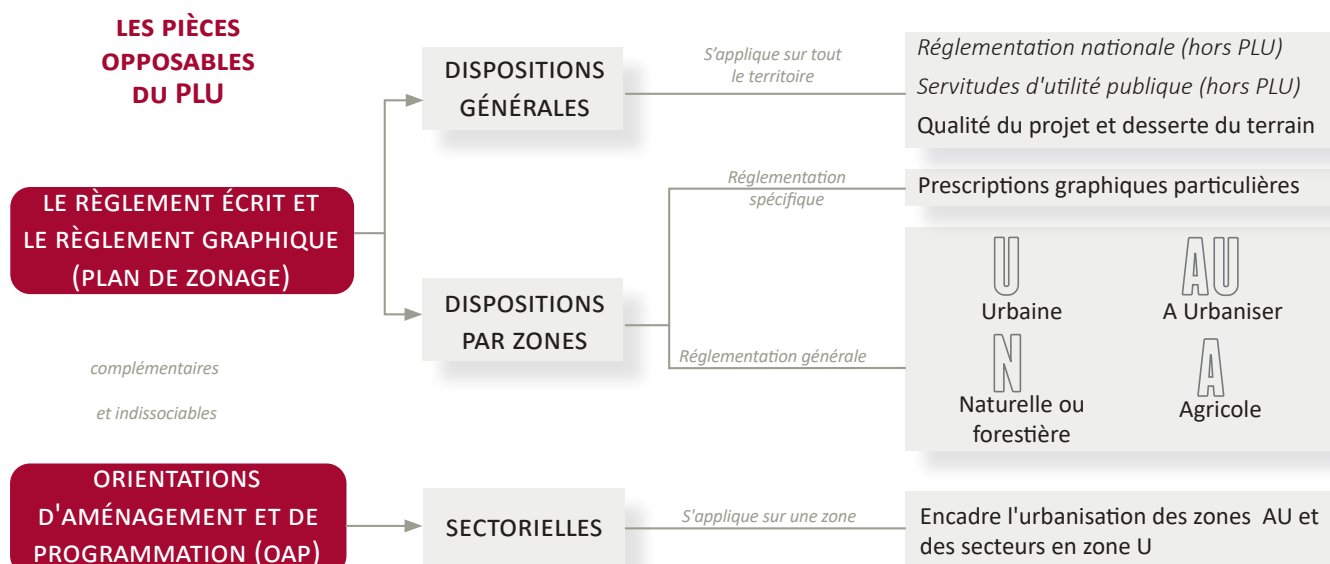
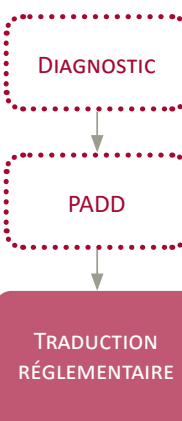
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est la référence locale en matière de réglementation de l'urbanisme. Ce document a fait l'objet d'une d'évaluation environnementale tout au long de sa révision, retranscrite dans le rapport de justifications.

Ces règles s'additionnent au Code de l'Urbanisme, aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant sur des secteurs à enjeux (abords des Monuments Historiques, secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques (en cours), etc.)

Le PLU a été élaboré selon une logique progressive :

- un temps de partage des enjeux du territoire : le Diagnostic ;
- la définition d'une ligne de conduite politique pour répondre à ces enjeux : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- la traduction de ces orientations générales en pièces juridiques opposables : le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU



Rapport de Présentation

1 Diagnostic habitat et parc de logements

6 Explication des choix retenus

P.A.D.D.

2 Objectifs et orientations pour l'habitat

Les orientations et règles applicables

O.A.P

4 Les actions territorialisées pour l'habitat

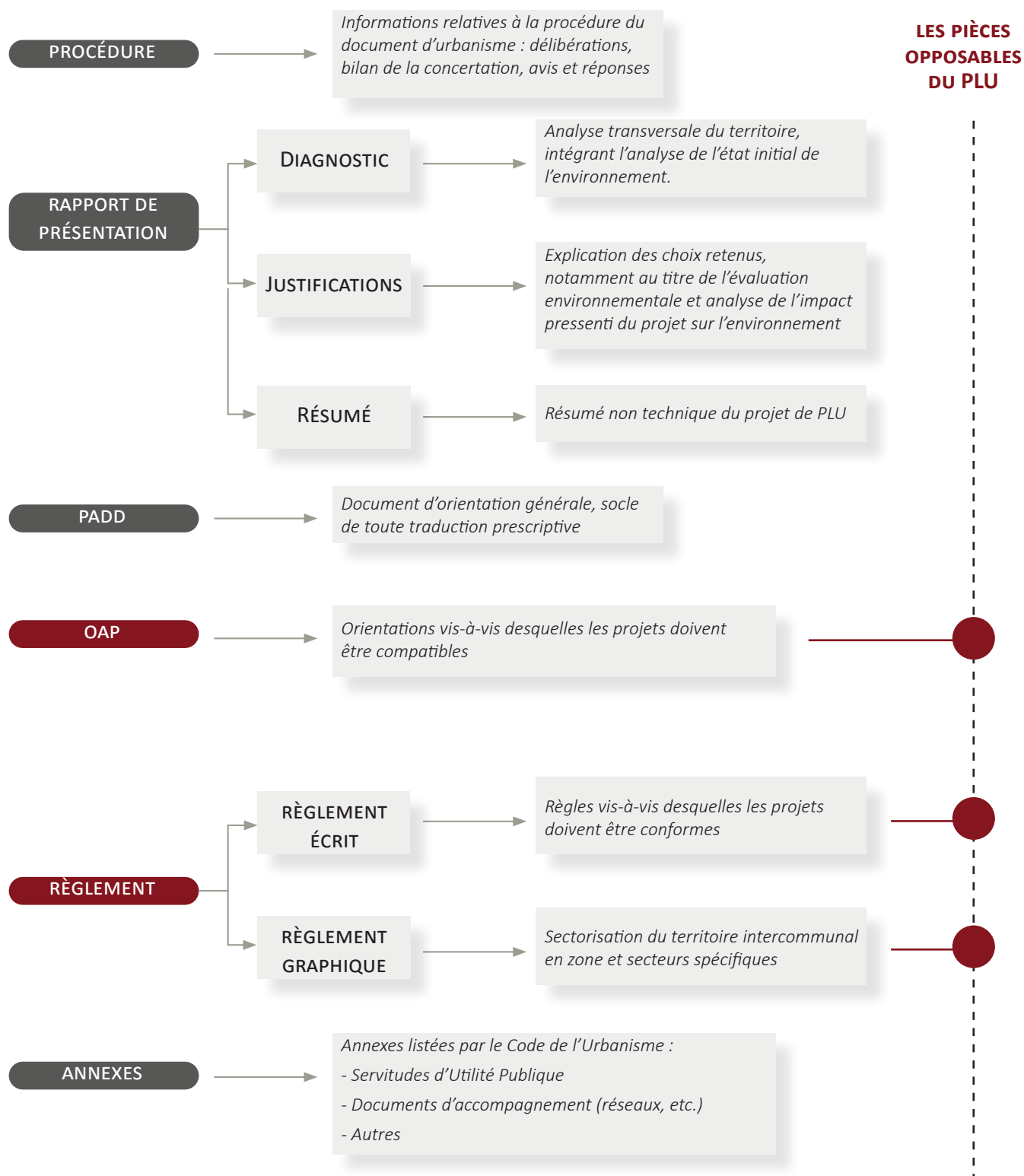
Règlement

5 Règles écrites et graphiques pour l'habitat

2. Les différentes pièces du PLU et leurs rôles

Le dossier de PLU suit une organisation commune à tous les PLU et PLUi.

Il comprend des pièces non prescriptives, utiles pour expliquer la démarche, ainsi que des pièces prescriptives, qui ont une valeur juridique et seront utilisées pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme..



3. L'évaluation environnementale : une approche itérative en parallèle de la révision du PLU

Pourquoi une évaluation environnementale ?

L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexion. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

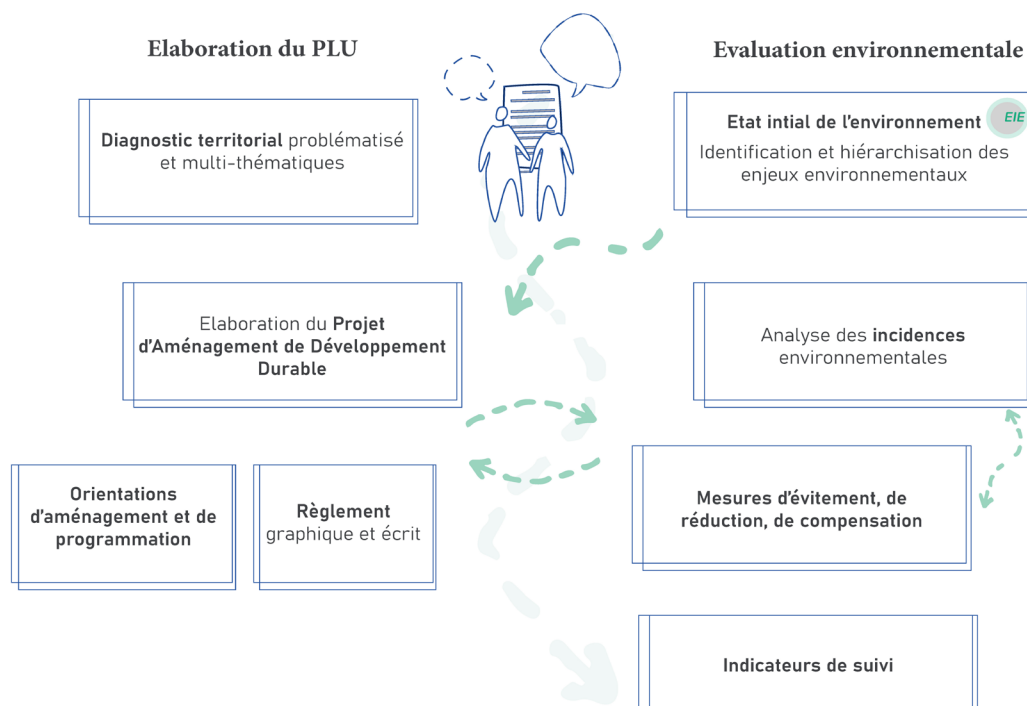
C'est une évaluation intégrée à l'élaboration du document d'urbanisme. C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne la construction du document d'urbanisme, et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration.

Trois objectifs clés :

- Lever les blocages le plus en amont possible des projets et plans et programmes
- Anticiper sur les incidences négatives possibles et soulever celles positives
- Ajuster le plan de manière à éviter les incidences négatives notables sur l'environnement

Une évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation

La procédure d'évaluation environnementale étant itérative et en parallèle du PLU pour impulser, guider l'élaboration du PLU et de ces différentes pièces constitutives, il a été décidé pour faciliter la lecture et éviter la production de deux documents indépendants d'intégrer l'évaluation environnementale du PLU dans le rapport de présentation. D'autre part, l'évolution des différents codes de l'urbanisme et de environnement sur le contenu de l'évaluation environnementale souligne bien le parallèle et l'articulation entre les deux démarches de planification et d'évaluation.



Partie 2

Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux

1. Le diagnostic du territoire et ses principaux enjeux

Le diagnostic territorial s'organise en trois grandes parties permettant d'analyser les principales composantes et dynamiques du territoire :

- » 1. Des attaches à la terre
- » 2. Un territoire polarisé
- » 3. Un territoire de proximités

Pour chacune des sous-parties analysées, le rapport vise à établir les principaux constats et leurs impacts sur l'environnement du territoire (positif, neutre ou négatif), les perspectives d'évolution au fil de l'eau, les enjeux prioritaires à prendre en compte dans le PLU afin de préserver les intrants positifs ou de réduire les intrants négatifs

Partie 1 : Des attaches à la terre

AGRICULTURE

- » La diversification des cultures
- » L'installation des jeunes agriculteurs et la reprises des exploitations
- » Le logement saisonnier et locatif
- » Le mitage agricole
- » La viticulture comme essor

PATRIMOINE NATUREL

- » La préservation de la Trame Verte et Bleue
- » Un patrimoine naturel à mettre en valeur
- » La qualité des espaces urbanisés

PATRIMOINE BÂTI

- » Le petit patrimoine à protéger et recenser

PAYSAGES

- » Des éléments de paysage remarquables

ÉNERGIE

- » Le photovoltaïque / L'agrivoltaïsme
- » Le développement d'autres types d'énergie (géothermie, biomasse)

RESSOURCES NATURELLES

- » La disponibilité de la ressource en eau
- » Les capacités des stations de traitement

Partie 2 : Un territoire polarisé

MOBILITÉ

- » Prédominance de la voiture individuelle
- » Un risque lié au transport de matières dangereuses
- » Des départementales causant parfois des nuisances et des risques

ÉCONOMIE

- » L'emploi qui augmente mais un phénomène de "ville dortoir" sur certaines communes
- » La qualité et la spécialisation des zones d'activité
- » La qualité des entrées de ville parfois impactée par les zones d'activités

DÉMOGRAPHIE

- » Une population vieillissante
- » Une stabilisation de la démographie
- » Une réduction du nombre de personnes par ménages

Partie 3 : Un territoire de proximités

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

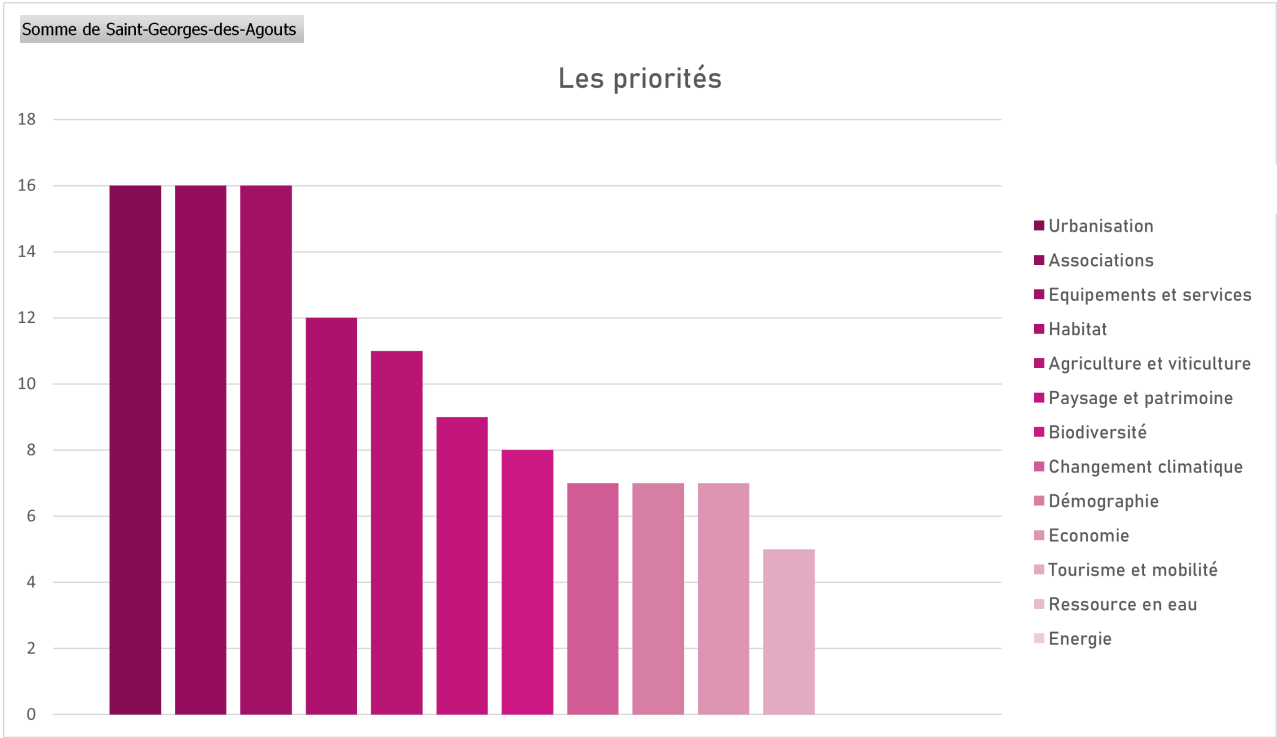
- » Un territoire polarisé en termes de répartition des services et équipements
- » Des équipements scolaires à maintenir dans les communes rurales
- » Un tissu local de proximité pour créer du lien

LOGEMENTS

- » Un parc de logements peu diversifié
- » Un parc de logements vieillissant
- » Un parc de logements attractif grâce au cadre de vie

TOURISME

- » Une volonté de développement du tourisme
- » Des résidences secondaires importantes
- » Des études en cours pour le développement de cheminements doux



Hiérarchisation et priorisation des thématiques à l'issu d'un atelier sur le diagnostic

Partie 3

Le projet de développement retenu

1. Le scénario privilégié

La population a très légèrement augmenté depuis l'approbation du PLU, soulignant une stabilité globale de la population. Le cadre de vie associé à un coût de la vie abordable a pourtant attiré quelques jeunes familles, mais insuffisamment pour contrebalancer le vieillissement de la commune. En revanche, la commune a pu diversifier sa population car l'offre locative, la diversité des types de logements (taille, nombre de pièces) et l'offre sociale, s'est étoffée sur certaines communes.

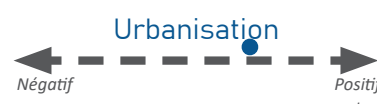
Afin de construire de nouvelles habitations, la commune doit définir une politique de maîtrise foncière afin d'accompagner la mutation du parc existant. La densification du territoire est encouragée (division parcellaire, dent-creuse, renouvellement urbain, changements de destination et réhabilitation des logements vacants) afin de mobiliser les espaces qui sont d'ores et déjà artificialisés.

Afin de répondre et de s'adapter aux nouveaux besoins, les possibilités de production de logements sont démultipliées dans les formes (constructions neuves, locatives et petits logements mais aussi reprise de l'existant) et dans les usages (habitat partagé, habitat intergénérationnel, petits collectifs, locatifs sociaux, etc...)

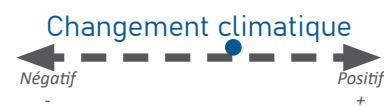
Le PLU a imposé des règles strictes en matière d'architecture afin de préserver les paysages et le patrimoine centenaire. Le respect des codes architecturaux est un préalable dans les demandes de travaux et permis de construire. Les motifs existants, que ce soit d'un point de vue paysager ou architectural, doivent être maintenus voire améliorés ou restaurés.

Les besoins en ressource en eau augmentent légèrement, l'absence d'extension limite la création de réseaux et de flux, l'imperméabilisation des sols... Ce scénario développe le principe de ville «dense et désirable», en axant les efforts sur l'efficacité maximale des projets. La sobriété est ici l'axe structurant majeur du PLU.

La population et les petites activités augmentent légèrement, les nouvelles activités économiques d'ampleur (qui demandent souvent de l'espace hors centre urbain) ne sont pas développées. Les besoins globaux en ressources augmentent légèrement, l'absence d'extension limite notamment les consommations d'énergie... Ce scénario développe le principe de ville «dense et désirable», en axant les efforts sur l'efficacité maximale des projets. La sobriété est ici l'axe structurant majeur du PLU. Les ménages sont encouragés à développer la production d'énergie renouvelable à leur échelle (solaire en toiture par exemple), et les entreprises à l'autoconsommation.



Le territoire préserve son stockage carbone des sols et de la végétation. La densification génère des émissions et une légère imperméabilisation, qui peuvent être atténuées. Un enjeu fort sera la ville fraîche et la ville agréable. Ce scénario se rapproche du ZAN et consomme dès maintenant son potentiel de densification sur de nouvelles parcelles.



Les potentiels des espaces naturels et agricoles sont réellement préservés. Les services écosystémiques existants sont préservés, mais leur besoin augmente au rythme de la population. La souveraineté alimentaire est envisageable. La nature en ville régresse au rythme de la densification, mais peut être par ailleurs renforcée ou compensée si la collectivité est exigeante sur le long terme (qualité des projets, désimpermeabilisation, gestion différenciée, îlots de chaleur...).



Les petites unités agricoles, qualifiées par leur production traditionnelle, sont accompagnées dans leur projet afin de pérenniser leurs activités et un système d'aide à l'installation a été mis en place. Ainsi, l'action publique, le PLU, le Projet Alimentaire Territorial et le recensement des friches agricoles ont permis de diversifier la production agricole du territoire.



La filière bois se développant, les communes misent sur la sylviculture qui redevient un atout économique significatif.

L'ensemble du patrimoine du territoire est mis en réseau, via notamment des liaisons douces, ce qui amène les visiteurs à connaître chaque atout du territoire. Depuis l'estuaire jusqu'à la Double Saintongeaise, les connexions sont créées et valorisées afin de faire du territoire un ensemble attractif alliant tourisme vert, fluvial, gastronomique,....



Au gré du parcours, campings et gîtes savent accueillir ces pèlerins de quelques jours.

Les associations sont un véritable moteur pour la vie locale par l'organisation de plusieurs manifestations (tournois sportifs, videgrenier, foire locales, ...). Cependant, les espaces qui leur sont dédié arrivent à saturation et de nouveaux lieux doivent être trouvés pour maintenir les associations sur place.



2. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD comporte plusieurs objectifs chiffrés ayant pour finalité la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain :

1. Un objectif d'accueil d'habitants et de production de logements

Entre 2014 et 2020, la commune de Saint-Georges-des-Agoûts a gagné des habitants avec un taux de variation annuel moyen positif (+1,09 %).

Les élus souhaitent persévérer la tendance en choisissant un scénario de développement positif compatible avec le SCoT de la Haute-Saintonge. La commune a pour objectif d'atteindre un taux de variation annuel moyen de 1,19 % d'ici 2035.

Avec cet objectif, la population de Saint-Georges-des-Agoûts en 2035 serait de 342 habitants pour la création de 40 logements et l'intervention sur le logement vacant.

2. Un objectif de consommation d'espace

Dans une nécessité de compatibilité avec la Loi Climat et Résilience et dans une démarche de sobriété, la commune de Saint-Georges-des-Agoûts vise une réduction du rythme de la consommation d'espaces par rapport à la période 2011-2021.

Saint-Georges-des-Agoûts horizon 2035



+ 1,19 % de variation annuelle de la population



+ 56 habitants soit 342 habitants en 2035



+14 logements



Une consommation d'espace limitée à 0,8 ha

3. Les orientations générales

Axe 1 : Une commune accueillante

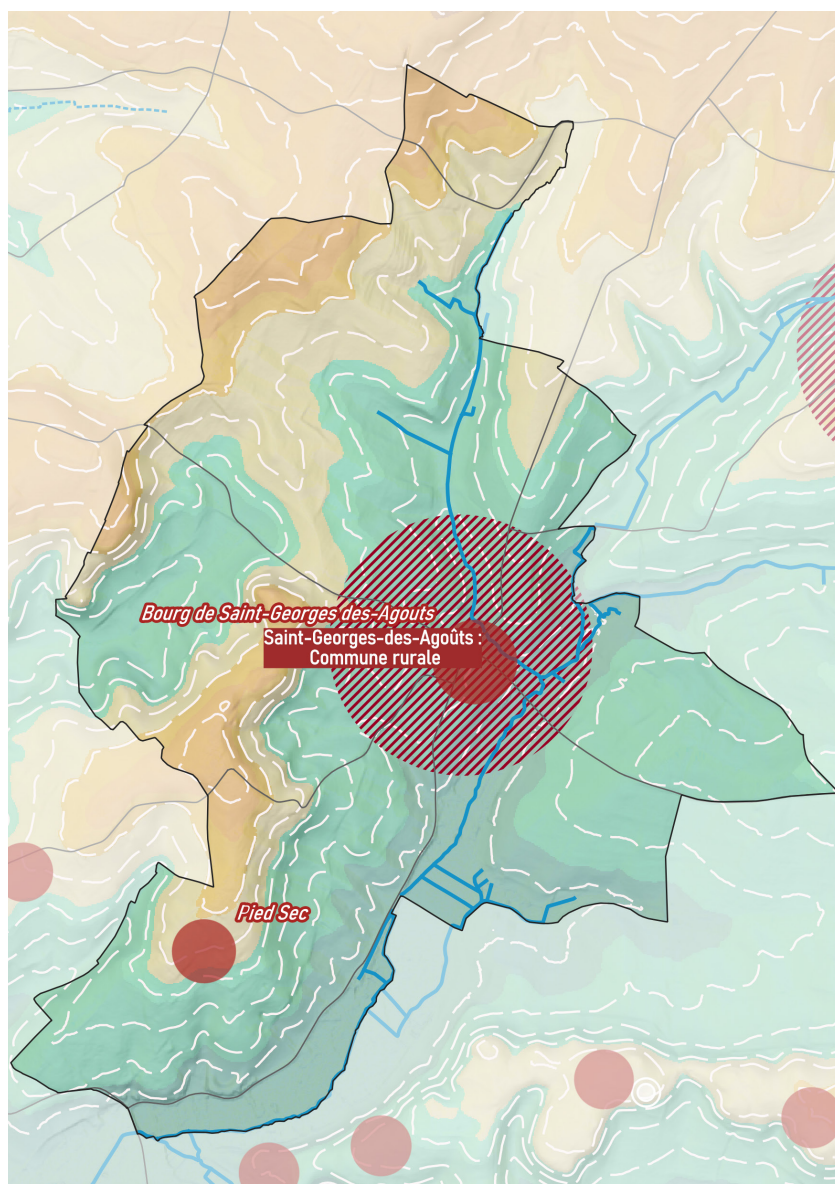
Ce premier axe du PADD, vise à bâtir une stratégie d'accueil de population articulée autour de quatre grands principes : anticiper la croissance démographique, construire de manière responsable, offrir une diversité d'habitats adaptée aux besoins actuels, et préserver l'identité et patrimoine local.

La première orientation traduit la volonté des élus d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire. Cette ambition défendue par la commune illustre le besoin d'être attractif afin de créer une dynamique locale permettant d'avoir un impact positif sur les associations, les écoles, les services et les équipements. Face à un contexte de vieillissement de la population permettre l'accueil de nouveaux arrivants permet également d'assurer une mixité générationnelle et sociale en favorisant l'installation de jeunes actifs.

L'orientation 1.2 est étroitement liée à la première. En effet, cette orientation cherche à conditionner et à encadrer l'urbanisation engendrée par l'accueil de la nouvelle population. L'objectif de cette position illustrée dans le PADD est d'éviter un étalement urbain non maîtrisé qui fragmente les milieux naturels et dégrade les paysages. La réhabilitation de l'existant (logements vacants, bâtiments anciens) et la mobilisation du foncier déjà urbanisé ou artificialisé constituent les principaux leviers de cette orientation.

La troisième orientation de cet axe stratégique met en avant la volonté d'offrir une typologie de logement assez large afin de répondre à tous les profils d'habitants. En effet, l'objectif ici est de repenser l'offre en accompagnant le vieillissement de la population tout comme l'amélioration de l'offre locative, aujourd'hui parfois insuffisante pour accueillir les jeunes ménages.

Dans un axe qui traite de l'accueil de population, d'urbanisation et d'habitat, il semblait pertinent de croiser ces thématiques avec les enjeux patrimoniaux. La philosophie de cette orientation est de faire du patrimoine bâti un socle structurant en valorisant les formes urbaines anciennes, en intégrant des matériaux traditionnels et en intégrant les nouvelles constructions au paysage local. L'idée générale est de préserver le patrimoine bâti et paysage qui participent au cadre de vie qui lui-même contribue à l'attractivité de la commune.



1.1_Augmenter légèrement la population, conserver l'esprit de la commune

Miser sur une augmentation de la population et anticiper les besoins des nouveaux ménages

□ Contour de la commune

— Routes

1.2_Un développemet urbain cohérent et limitant son impact environnemental

S'appuyer sur les groupements bâtis existants pour la création de nouveaux logements es besoins des nouveaux ménages

● Bourg

● Lieux-dits

Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en priorisant la densification

Veiller à la qualité des entrées de bourg et village en encadrant l'urbanisation

1.3_Vers un habitat diversifié répondant aux besoins de la population

Prévoir le développement d'un habitat adapté aux évolutions de la structure démographique de la commune

Requalifier le parc de logements existant

Diversifier l'offre de logements en l'adaptant aux besoins des habitants et aux évolutions des manières d'habiter

1.4_Pérenniser le cadre de vie de qualité en protégeant les patrimoines de la commune

Intégrer le paysage comme étant une composante à part entière de l'aménagement du territoire et de sa qualité de vie

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire

■ Immeubles classés ou inscrits

▨ Périmètre de protection au titre des monuments historiques

Engager des actions permettant la requalification des bâtis et des friches dans le centre du bourg et des village

Intégrer la composante paysagère dans tous les projets d'aménagement

□ Zone de 20 km autour des centrales nucléaires

■ Relief

■ Courbes de niveaux

— Cours d'eau

..... Ruisseau

Axe 2 : Le développement valorisé

Le projet de territoire de l'axe 2 incarne la volonté d'offrir un cadre de vie complet et qualitatifs aux habitants. Cela se traduit en priorité par les besoins du quotidien à savoir aller travailler, se nourrir et avoir accès aux équipements et aux services. Dans cet axe, il paraît naturel que les thématiques autour de l'agriculture, l'économie, les mobilités ou encore les équipements soient présentes.

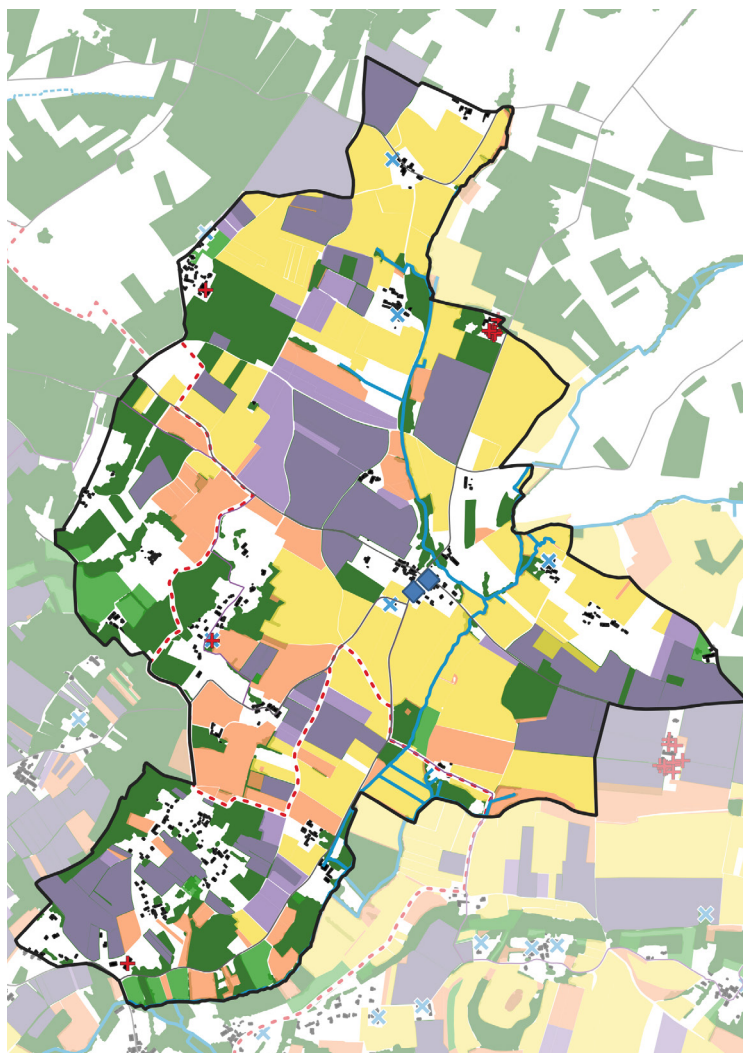
L'orientation 2.1 s'intéresse particulièrement aux activités économiques avec une volonté de la part des élus de se laisser la possibilité d'attirer de nouvelles entreprises et activités et tout en maintenant celles présentes sur le territoire. Cette vision stratégique a pour but de faire émerger une dynamique économique à l'échelle locale afin de réduire la dépendance à l'emploi métropolitain.

L'agriculture constitue également un atout pour l'économie locale tout en s'inscrivant dans une logique identitaire. Afin de faire perdurer cette activité historique, le deuxième axe du PADD favorise l'émergence des activités de diversification en lien avec l'agriculture, la valorisation des bâtiments agricoles existants ou encore l'accompagnement à l'installation des agriculteurs et maraîchers. Cette dynamique agricole doit également profiter à l'alimentation locale et aux circuits courts, renforçant ainsi le lien entre production et consommation à l'échelle communale ou intercommunale.

L'axe 2.3 du PADD définit une vision stratégique pour le territoire qui dispose d'un potentiel remarquable pour développer le tourisme vert. Ce sujet donne l'opportunité d'allier mobilité douce, activité culturelle et découverte du patrimoine naturel. La préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti, la structuration des sentiers de randonnée, ainsi que la création d'aménagements légers (signalétique, points d'accueil, haltes patrimoniales) doivent être des leviers pour contribuer à cet objectif.

L'axe 2.4 concerne un enjeu prédominant en milieu rural, il s'agit des mobilités. Dans sa philosophie, sur cette thématique, le PADD affiche l'ambition de réduire la dépendance à la voiture. Pour atteindre cette volonté, Cela passe par un renforcement de l'offre en transports en commun, une augmentation des fréquences de train en cohérence avec les horaires pendulaires, et le développement de modes actifs (vélo, marche).

Les services et équipements du quotidien (écoles, santé, culture, sport, petite enfance) sont essentiels pour le maintien de la population et l'attractivité du territoire. Il convient à la fois de préserver ceux qui existent, et de développer une offre équilibrée et coordonnée à l'échelle intercommunale. Le développement d'une offre médicale de proximité est aussi un enjeu majeur dans un contexte de vieillissement de la population.



2.1_Une économie à accompagner sur le chemin de la transition

Inscrire le développement de l'activité économique dans un contexte de sobriété foncière et de renforcement de l'existant

■ Bâtiments existants

Encourager le développement d'une économie et de services répondant aux besoins locaux

□ Contour de la commune

2.2_Accompagner le monde agricole pour assurer sa pérennité

Soutenir l'activité agricole et sa pluralité, tout en accompagnant ses évolutions, en particulier en faveur de pratiques raisonnées et respectueuses de l'environnement et des ressources du territoire

Type de cultures

■ Céréales

■ Oléagineux

■ Vignes

■ Fruits et légumes

■ Prairies

■ Autres

Rendre possible la cohabitation harmonieuse entre l'activité agricole et son environnement

✚ Bâti agricole

✚ Inventaire bâti agricole (élus)

2.3_Un tourisme vert axé sur un réseau patrimonial

Encourager le développement d'un tourisme vert basé sur les atouts patrimoniaux du territoire

— Cours d'eau

■ Patrimoine forestier

Circuit pédestre :

— GR360 Tour de la Saintonge

Circuit cheval :

--- Route des cardinaux

2.4_Tendre vers une atténuation de la dépendance à la voiture individuelle

Développer le maillage de liaisons douces

— Routes

◆ Aires de covoiturage

2.5_Renforcer l'accès aux équipements, le bien être et la vie communale

Créer les conditions d'un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être des personnes

Axe 3 : Des ressources à préserver

Les orientations de l'axe 3 du PADD vise à inscrire la commune dans une trajectoire résiliente qui permet de s'adapter aux changements climatiques. Entre préservation des espaces naturels, protection de la ressource en eau, développement des énergies renouvelables et prise en compte des aléas, l'axe 3 a la volonté d'intégrer les enjeux contemporains dans le projet de territoire de la commune.

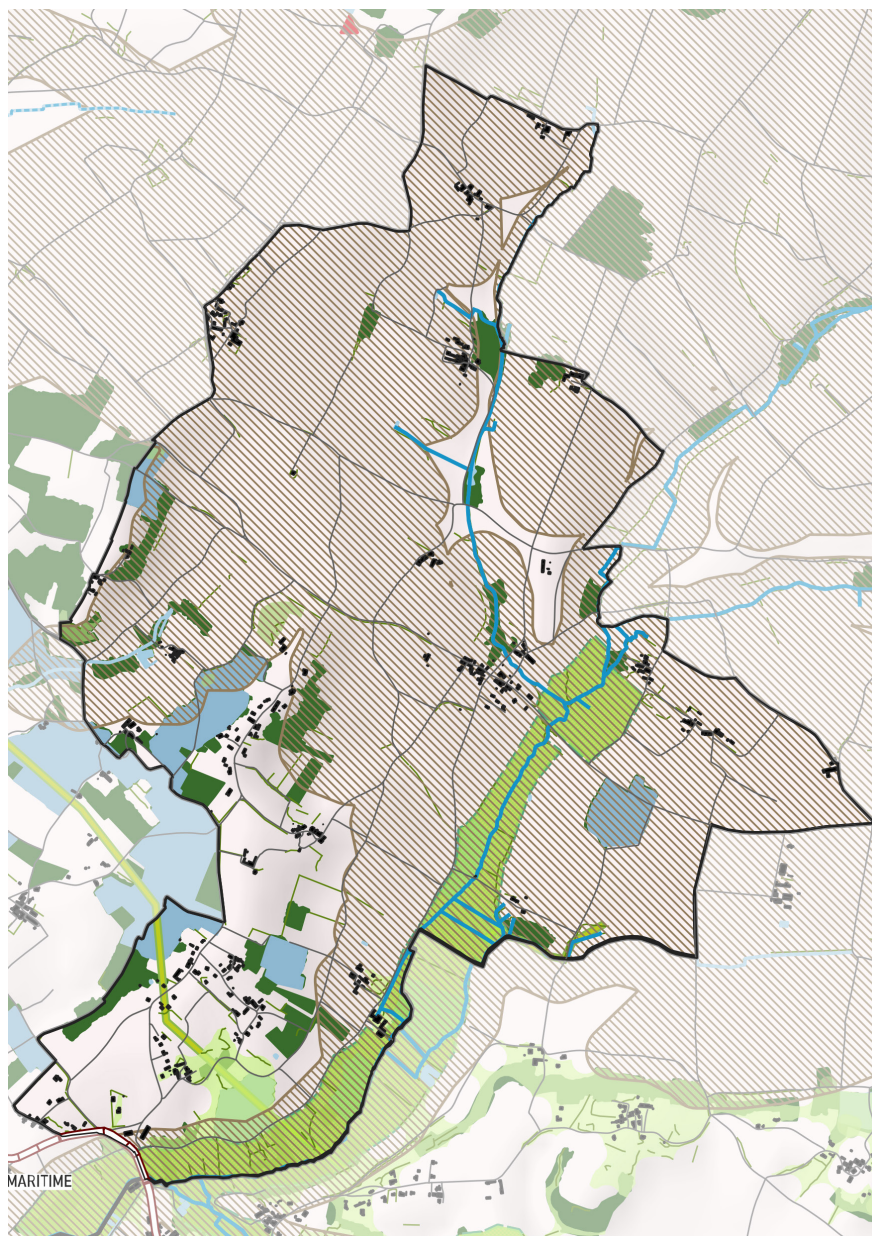
Les cours d'eau et milieux humides sont présents sur le territoire et encore plus à l'échelle intercommunale. Préserver cette ressource et avoir une attention particulière sur ce sujet semblent primordiale que ce soit pour le rôle écologique ou les services rendus en terme alimentaire. C'est dans ce sens là que la ressource en eau trouve sa place dans l'axe 3.1 du PADD tout comme les réflexions autour de la question de la gestion des eaux pluviales.

Dans un contexte intercommunal où la stratégie en matière de développement des énergies renouvelables est bien engagé, les élus prennent partage cette volonté à l'échelle communale se traduisant dans le PADD. En effet, bien conscient que la transition énergétique passe par une mobilisation accrue des énergies renouvelables à l'échelle locale, le développement des panneaux photovoltaïque sur les toitures, ombrières ou friches, sans artificialisation est prioritaire bien que d'autres formes de production peuvent être envisagées selon les potentiels tels que la méthanisation, le bois-énergie ou la géothermie.

La troisième orientation de cet axe est transversale et donne les grands principes et les logiques à prendre en compte pour lutter contre le changement climatique et s'adapter à ses conséquences. Pour y parvenir, le PADD affiche des objectifs étroitement corrélé avec les enjeux du territoire tels que : encourager les modes de transports non ou peu polluants, lutter contre les îlots de chaleur ou encore adapter les nouvelles constructions en utilisant des matériaux adaptés....

L'orientation 3.4 s'intéresse particulièrement au milieu naturel à la fois des réservoirs de biodiversité et des remparts contre les effets du changement climatique. Leur préservation est un enjeu majeur pour le territoire. Cela implique de lutter contre la fragmentation des habitats, de maintenir ou restaurer les continuités écologiques (trames verte et bleue), et de renforcer la connaissance et la protection des zones humides, haies, boisements, prairies naturelles ou corridors faunistiques. De plus, les milieux naturels contribuent à la qualité de vie des habitants et s'incrivent dans une logique de support aide développement du tourisme vert.

L'orientation 3.5 du PADD prend en compte les risques climatiques et naturels (inondations, retrait-gonflement des argiles, incendies de forêt dans son document. Cette prise en compte passe par l'identification précise des zones à risque, la mise à jour des documents d'urbanisme, l'information des populations, ainsi que des actions de prévention concrètes (entretien des berges, débroussaillage, gestion des eaux pluviales) devant être renforcés.



3.1_Adapter le territoire aux changements climatiques

Participer à la lutte contre le changement climatique et s'adapter à ses conséquences

Contour de la commune

Bâtiments

3.2_Préserver les espaces naturels pour préserver la biodiversité

Participer à la préservation des milieux naturels

Assurer le fonctionnement du réseau écologique du territoire pour favoriser l'accueil et le développement des espèces

Haies

Patrimoine végétal

Espaces de gestion durable

Espaces de biodiversité majeurs

Corridors écologiques

Corridors en pas japonais

Site d'Importance Communautaire

Natura 2000

Zone de Protection Spéciale

Natura 2000

ZNIEFF de type II

ESTUAIRE, MARAIS ET COTEAUX DE LA GIRONDE EN CHARENTE-MARITIME

3.3_L'eau, ressource essentielle à protéger

Assurer une bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau

Adopter une gestion durable des eaux pluviales

Cours d'eau

Surface hydrographique

Zones humides

3.4_Vers la sobriété énergétique et l'autoconsommation

Limiter la consommation énergétique du territoire

Produire et consommer une énergie locale

3.5_Tenir compte et prévenir des risques

Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques

Eviter d'exposer les populations aux nuisances

Rayon de 20 km autour d'une centrale nucléaire

Aléa retrait-gonflement des argiles :

Fort

Routes

Partie 4

La traduction règlementaire

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborés :

- > d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme et présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- > d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation et réglementaires.

1. Les dispositions générales

Il définit des législations nationales ainsi que des règles s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU.

Les dispositions générales sont présentes dans la pièce du règlement écrit.

Il est également possible de trouver des dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire dans le dossier des Annexes du PLU, les Servitudes d'Utilité Publique y sont par exemple répertoriées.

Le PLU prévoit notamment des dispositions relatives à :

- > la qualité architecturale, paysagère et environnementale du bâti ;
- > à la trame verte et bleue ou au patrimoine ;
- > aux conditions de desserte des terrains ;
- > etc.

Ces dispositions sont à prendre en compte pour chaque projet du territoire.

2. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont définies comme des « secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Ces zones urbaines correspondent donc à des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu (dents creuses), bénéficiant de toutes les viabilités (réseaux, accès, etc.).

La méthodologie de la zone urbaine s'est appuyée sur la définition des enveloppes urbaines dont il est possible de retrouver la méthode de délimitation dans la partie "Analyse du potentiel en densification".

En plus des enveloppes urbaines, s'ajoute deux paramètres déterminants qui ont guidé la délimitation des zones urbaines : la conformité du nouveau zonage aux objectifs du PADD et au Code de l'Urbanisme, et la délimitation d'un zonage cohérent où l'argument de la constructibilité actuelle des parcelles n'est pas recevable pour la définition de l'enveloppe de demain.

Secteurs et sous-secteurs	Description
UA	La zone UA est une zone urbaine qui correspond au secteur du centre-ancien de la commune dans lequel existe, ou peut exister, une mixité fonctionnelle comportant de l'habitat, des équipements publics et des commerces.
UB	La zone UB est une zone urbaine qui correspond aux extensions du centre-bourg de la commune sous forme moins dense et moins patrimoniale que la zone UA. Le bâti est tout de même assez ancien de type "faubourg", il est possible de trouver une forte mixité dans les dates de réalisation des bâtiments.

Une délimitation qui s'appuie principalement sur les formes urbaines et architecturales existantes mais aussi souhaitées dans le futur

Objectifs du secteur UA

- préserver le caractère patrimonial du centre-bourg lié aux formes urbaines anciennes,
- préserver, renforcer et développer la mixité fonctionnelle du centre-bourg,
- permettre, tout en l'encadrant, la densification du centre pour créer de l'habitat et ainsi faire bénéficier aux ménages de la proximité des services, commerces et équipements.

Objectifs du secteur UB

- préserver le caractère de faubourg et améliorer la qualité d'entrée de ville de la zone, lorsque celle-ci se situe en entrée de zone urbaine,
- de conforter l'implantation et le développement de services, équipements publics et commerces tout en préservant la fonction résidentielle,
- de permettre l'évolution encadrée de ces quartiers linéaires aux parcellaires souvent étirés en profondeur,
- de faciliter la cohabitation des usages et de la proximité des dessertes.



3. La zone agricole

Le Code de l'Urbanisme définit les zones agricoles, dans son article R.151-22 et suivants, de la manière suivante :

« Les zones agricoles sont dites «Zones A». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisés, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime,

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Concernant la délimitation des terres agricoles identifiées en zones A, deux approches ont été employées afin de permettre une pré-localisation :

» Le registre parcellaire graphique à disposition qui est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Il permet de déterminer quelles parcelles sont enregistrées comme appartenant à des exploitations et lesquelles sont dépourvues de classement agricole.

» La photo-interprétation afin d'identifier les parcelles en lien avec l'agriculture, au regard de la topographie notamment mais aussi aux possibilités de mécanisation des sols. Dans un second temps et dans le prolongement de cette méthodologie, un travail d'affinage a été réalisé conjointement avec les élus et leur connaissance du terrain notamment pour l'ajout en zone A de bâtiment dont l'usage est agricole mais pas identifié comme tel par la BDTOPO. Les élus ont ainsi pu détailler les contours des zones, identifier les parcelles effectivement agricoles, et valoriser les terres cultivées.



4. La zone naturelle

Le Code de l'Urbanisme définit les zones naturelles, dans son article R.151-24 et suivants, de la manière suivante :

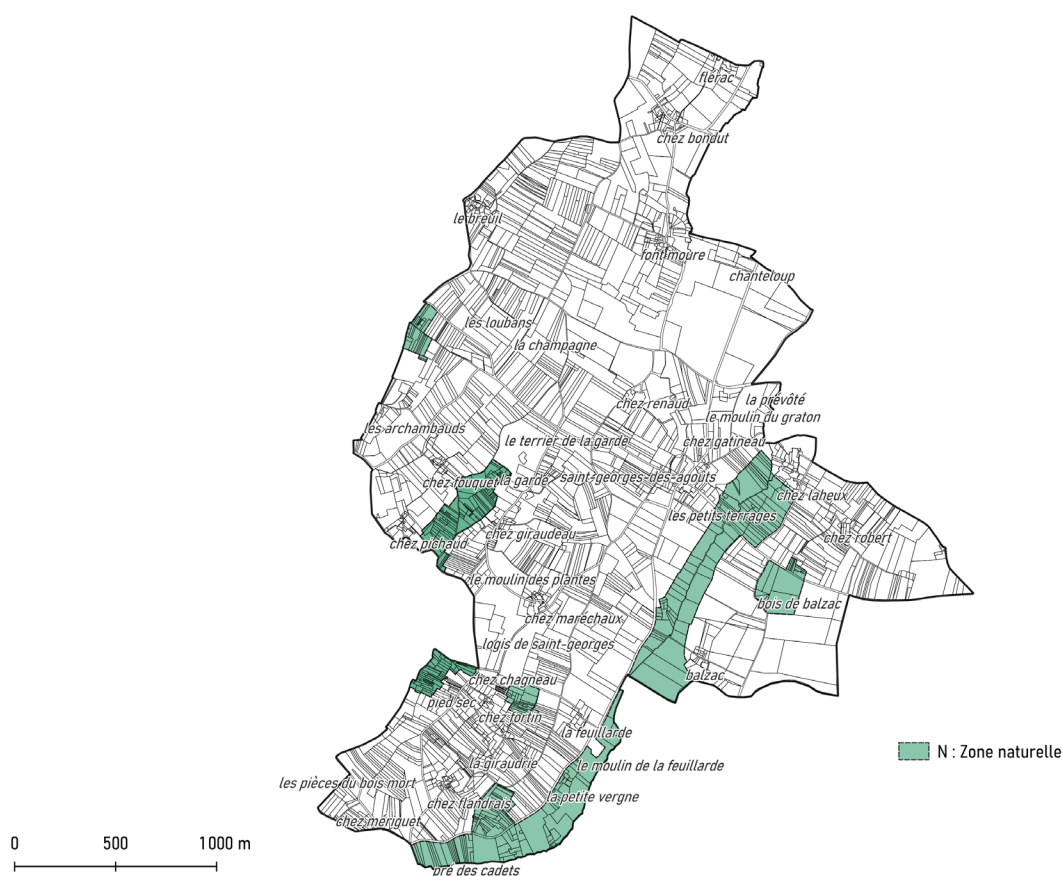
« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espace naturels.
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L.151-12 et L.151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »



Les zones N - ou zone naturelle - correspondent principalement aux espaces de biodiversité majeurs identifiés dans la trame verte et bleue du SCoT, ainsi qu'aux formations végétales de l'IGN. Ces éléments ont été complétés notamment par photo-interprétation afin de s'assurer que la zone naturelle corresponde bien à une réalité de terrain. Par ailleurs, d'autres éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont déclinés dans l'OAP thématique "Trame Verte et Bleue" afin d'en assurer la protection. Les zones N se détachent comme ayant soit une fonction de réservoir de biodiversité, soit comme étant un ensemble boisé à souligner et préserver.

Cette combinaison d'outils réglementaires à différentes échelles est garante d'une préservation forte de la biodiversité.

Finalement, et comme en zone agricole, on peut souligner le fait que les zones N comportent des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'habitat diffus qui ne peut pas être considéré comme constitutif d'espaces urbanisés au regard du nombre de bâtiments, de leurs densités et de leurs structurations. Toutefois, ce bâti peut continuer d'évoluer mais les nouvelles constructions sont interdites.

Partie 5

Évaluation environnementale

1. Rappel de la démarche ERC

Le projet de plan local d'urbanisme comprend une évaluation environnementale de ses incidences possibles sur l'environnement, requise par le Code de l'urbanisme.

Au titre de l'évaluation environnementale, l'article L.104-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation :

1° Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement

2° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives ;

3° Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'article R.104-18 du Code de l'Environnement précise le contenu du rapport environnemental.

Le parti d'aménagement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur un travail prospectif et concerté entre les élus et les partenaires. Les invariants du projet qui reposent sur des objectifs démographiques mesurés, la préservation de l'environnement et la réduction de la consommation d'espace sont les garants de la prise en compte de l'environnement dans les choix opérés.

La déclinaison prescriptive de ce projet a comme postulats forts l'accompagnement à la politique d'aménagement globale de la commune. Elle se traduit par la limitation du développement en dehors des agglomérations, villages et bourgs du territoire en recentrant les efforts de production en densification, le réemploi du tissu urbain existant, la pérennisation de l'activité agricole et la préservation du paysage naturel du territoire, ceci afin de limiter la consommation d'espace et de préserver paysages et trame verte et bleue.

Les incidences notables prévisibles

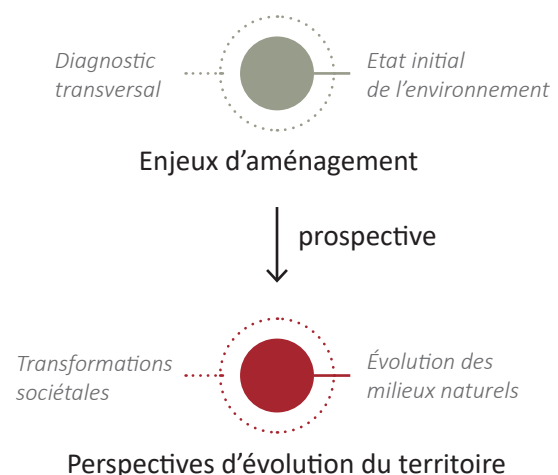
Le projet risque cependant d'engendrer un certain nombre d'incidences notables probables sur l'environnement lors de sa mise en œuvre. L'évaluation environnementale détaille donc les incidences prévisibles sur l'environnement du projet de PLU.

Conformément à l'article R.104-19 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

L'analyse des incidences notables prévisibles est réalisée en plusieurs temps :

Dans un premier temps est exposé l'état initial de l'environnement et les perspectives d'évolution de l'environnement ;

Sont présentés les grands points qui définissent le territoire et qui sont abordés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement. On y retrouve ainsi les éléments qui caractérisent son développement paysager et socio-économiques, et les enjeux principaux qui en découlent. Cela permet de mettre en perspective le projet vis-à-vis des menaces potentielles et d'en tirer des conclusions éclairées.



Dans un second temps sont détaillées les incidences du projet sur l'environnement.

L'analyse des incidences du plan sur l'environnement revient à comprendre l'impact des mesures réglementaires du PLU : les règles, les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces prescriptions déclinent de manière opposable les orientations générales présentées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les bénéfices de la mise en œuvre dudit document sont également mis en perspective au regard des tendances observées.

Il est important de noter que l'évaluation environnementale a pour objectif de considérer l'environnement dans sa globalité et de ne pas réduire l'analyse à une thématique en particulier. Les incidences du projet sur l'environnement sont ainsi établies en considérant la complexité de l'environnement, et les interactions inhérentes à ce système complexe. Trois familles de facteurs d'évolution de l'environnement ont donc été définies : les déterminants physiques (liés à l'activité terrestre), les déterminants culturels (induits par une activité humaine) et anthropologiques (liés aux caractéristiques de l'évolution de l'établissement humain).

Pour chacune de ces familles, sont distingués des types de facteurs d'évolution du territoire qui recouvrent à la fois des actes, et des puissances. Ces types de facteurs sont enfin déclinés selon deux caractères : statiques et dynamiques. Les paramètres statiques caractérisent essentiellement le socle (dont l'évolution n'est que peu perceptible à l'œil nu) sur lequel se déploient les paramètres dynamiques.

Une fois les incidences établies, elles sont caractérisées pour déterminer les notions de probabilité et de notabilité. Elles sont également analysées plus spécifiquement au regard des zones susceptibles d'être affectées.

La plupart des incidences sont des effets directs, désirés ou non, de l'application d'une prescription. Elles engendrent parfois des effets secondaires ou cumulatifs lorsque plusieurs causes entraînent un même effet, augmentant alors son importance.

Ces interactions entre les incidences et la mise en évidence d'une même incidence pour plusieurs prescriptions nous permettent de mettre en exergue

les incidences notables probables du projet sur l'environnement. Celles-ci sont présentées axe par axe en suivant l'arborescence évoquée.

Les motifs pour lesquels les choix du projet ont été réalisés

Les choix des fondements du projet que porte le plan local d'urbanisme sont issus de travaux prospectifs associant élus, techniciens et acteurs de l'État, (ateliers, comité de pilotage, réunion avec les partenaires institutionnels).

L'évaluation environnementale montre comment la construction du projet a procédé de manière itérative et toujours selon une prise en compte de l'environnement. Elle explique également selon quels motifs les choix ont été opérés entre ces différents scénarios d'évolution globale et démographique du territoire.

Equilibre environnemental du projet et mécanismes d'évitement, réduction et compensation des incidences négatives notables.

Plusieurs incidences notables probables ont été évaluées. Le rapport de présentation met en évidence comment les prescriptions et dispositions viennent éviter, réduire et/ou compenser ces incidences négatives notables probables.

C'est-à-dire :

- > Peut-on éviter qu'une incidence n'apparaisse ? si oui, comment procède-t-on ?
- > En cas d'absence de mesure d'évitement possible, peut-on limiter l'impact du projet ?
- > Enfin, si la réduction de l'impact n'est pas possible, dans quelle mesure équilibre-t-on ce bilan ?

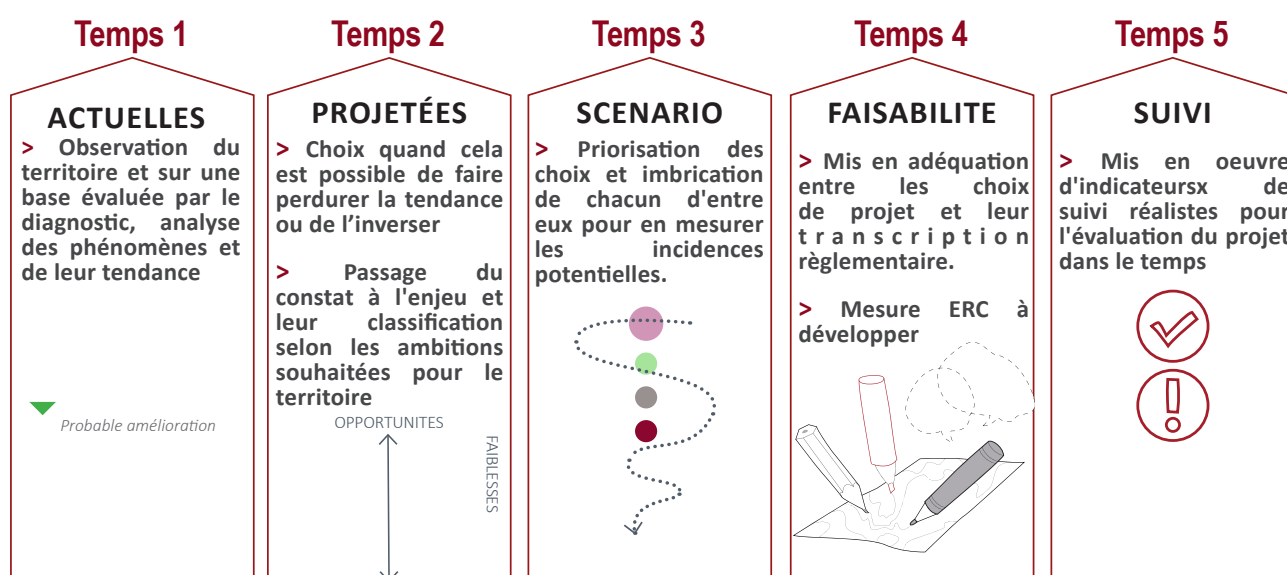
Les incidences positives des prescriptions sont l'atteinte des objectifs du PADD, les incidences négatives représentent les risques.

Des indicateurs de suivi

Les indicateurs d'évaluation environnementale sont produits afin de vérifier les impacts sur les milieux des orientations et de leur respect.

Ils sont présentés à la fin du rapport de justifications du projet.

Le PLU, une fois approuvé, fera de plus l'objet d'une évaluation constante (par le biais d'indicateurs de suivi) et d'un bilan à 3 ans, ce qui permettra aux élus de Saint-Georges-des-Agoûts de juger de son efficacité environnementale et si besoin de renforcer certaines de ses préconisations (par modification ou révision).



2. Le bilan

Le diagnostic territorial de Saint-Georges-des-Agoûts à travers son état initial de l'environnement a permis d'identifier les ressources naturelles, énergétiques et paysagères de la commune. Après avoir dressé un portrait de territoire, illustrant les atouts et les faiblesses de la commune, à partir d'une analyse transversale, les enjeux ont pu être identifiés. Tout au long de cette première phase, les élus ont apportés leurs connaissances qualitatives du territoire venant compléter les données quantitatives.

Ces enjeux et notamment ceux qui ressortent de l'état initial de l'environnement ont été traduits dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Les objectifs de production de logements présents dans le PADD se limitent aux capacités réelles d'accueil du territoire afin d'avoir le moindre impact sur les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP. Différents outils ont été mis œuvre au sein du PLU pour éviter, réduire, compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement. Les choix d'aménagement opérés se sont portés en amont (d'où une approche par l'évitement permanent) et lors de nombreuses réunions de travail afin d'éviter et/ou limiter toute incidence des futurs projets sur l'environnement.

Tout au long de la démarche, le projet de PLU de Saint-Georges-des-Agoûts s'est construit en cherchant à limiter son impact sur les richesses environnementales et paysagères de la commune qui font le cadre de vie du territoire. Lorsque cela était possible, les élus ont tenté à mettre des mesures pour protéger la patrimoine naturel.

