

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Grégoire-d'Ardennes

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme arrêté par
délibération du Conseil Municipal en date du 9 juillet 2025.

Fait à Saint-Grégoire-d'Ardennes,

Raymond TESSONNEAU,

Maire de la commune de Saint-Grégoire-d'Ardennes

Date d'arrêt

09/07/2025

Pièce du PLU

5

24 OCT. 2025

Service Aménagement
Affaire suivie par Marianne Jaubourg
marianne.jaubourg@charente-maritime.gouv.fr

Jonzac, le

**Envoi en courrier recommandé
avec Accusé de Réception
LR/AR 1A 206 154 7872 8**

Monsieur Le Maire,

Par délibération du 9 juillet 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 1er août 2025. L'élaboration du PLU, prescrite le 26 octobre 2022, a fait l'objet de plusieurs réunions des personnes publiques associées.

Conformément à l'article R. 153-4 du code de l'urbanisme, vous trouverez ci-après la synthèse des remarques que le projet de PLU appelle de ma part.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Saintonge a identifié la commune de Saint-Grégoire-d'Ardennes comme appartenant au secteur géographique de Mirambeau. Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT détermine des prescriptions et des orientations en matière environnementale, énergétique, économique et spatiale qui doivent être traduites dans le PLU.

Le projet du PLU est établi sur une hypothèse de croissance démographique annuelle de 1,30 % sur les dix prochaines années. Bien que cet objectif soit compatible avec les objectifs prévus par le SCoT sur l'espace de vie de Mirambeau, il s'inscrit en rupture avec la baisse démographique observée ces dernières années sur la commune, sans explication des facteurs qui pourraient expliquer un tel changement de tendance.

Selon ces perspectives de développement démographique, la commune projette l'accueil de 176 habitants supplémentaires à l'horizon 2035, nécessitant la production de 13 logements, dont 5 en extension de l'urbanisation existante. Afin de justifier cette extension de l'urbanisation, il est estimé dans le rapport de présentation que la commune présente un potentiel de création de 7 logements en densification. L'analyse des possibilités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis prévue par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme a été réalisée sur la base d'une hypothèse crédible d'un taux de mobilisation de 40 % des surfaces requérant une division parcellaire et en excluant toute surface naturelle agricole ou forestière. Malgré tout, l'étude est difficilement lisible et aurait méritée d'être présentée de manière plus détaillée avec une carte par secteur urbanisé.

Le rapport de présentation évalue la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) découlant du projet de développement résidentiel à 5 440 m² à horizon 2035. Cette future consommation est à mettre en perspective avec la consommation passée qui a été de 1 ha sur la période 2014-2024 d'après les données du portail de l'artificialisation. Le projet communal suit donc une trajectoire de réduction de la consommation d'espace de 45 %.

Le SCoT fixe l'objectif de réduire par deux la consommation foncière à destination de l'habitat par rapport à la période de référence 2010-2020. Par ailleurs, il a fixé des objectifs de croissance démographique à l'échelle des espaces de vie. Pour juger de la compatibilité du projet résidentiel de la commune avec le SCoT, il aurait été nécessaire de joindre au rapport de présentation une synthèse de la consommation foncière, à destination de l'habitat, projetée sur la période 2020-2035, à l'échelle de l'espace de vie.

D'autre part, le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 2 et une zone Natura 2000 : « Haute vallée de la Seugne en amont de Pons et affluents », classé en tant que site d'importance communautaire (SIC), dont la délimitation n'a pas été correctement définie dans le règlement graphique du PLU. Les espaces urbanisés situés dans ce secteur sont susceptibles d'occasionner des incidences notables directes et indirectes sur ces réservoirs de biodiversité qui sont à préserver. Il conviendra d'affiner l'évaluation environnementale en prenant en compte la protection spécifique de ces espaces par le marquage d'un périmètre protégé en zone N sur le règlement graphique, et retranscrit dans le règlement écrit du PLU arrêté.

En conclusion, les éléments du dossier conduisent à formuler un avis favorable de l'État sous réserve de la prise en compte des observations et ajustements mentionnés dans le présent courrier. Ces modifications permettront de garantir la pleine compatibilité du PLU avec les orientations du SCoT et la protection des ressources naturelles, tout en assurant une gestion équilibrée et économe du territoire communal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

La sous-préfète de Jonzac,



Hélène Lemesle

Monsieur Raymond TESSONNEAU
Maire de Saint-Grégoire-d'Ardennes
2 rue de l'église
17240 SAINT-GRÉGOIRE-D'ARDENNES



Communauté de Communes de Haute Saintonge
7 rue Taillefer
CS 70002
17501 JONZAC cedex
Téléphone : 05.46.48.12.11 – Télécopie : 05.46.48.74.78

Claude BELOT
Président de la Communauté des Com-
munes de la Haute Saintonge
à
Monsieur le Maire de Saint Grégoire
d'Ardennes

Jonzac le 7 novembre 2025

Objet : Avis de la CDC de la Haute Saintonge sur le PLU arrêté de St Grégoire d'Ardennes

Monsieur le Maire,

Par consultation du 22 août 2025, vous souhaitez recueillir mon avis, en tant que président de l'EPCL en charge du schéma de cohérence territoriale de la Haute Saintonge (SCoT), sur votre projet de plan local d'urbanisme.

De manière générale, les travaux menés dans l'élaboration de votre PLU sont d'une grande qualité et permettent une bonne compréhension des enjeux de votre commune et des objectifs de votre projet politique.

Concernant le développement résidentiel, votre commune s'inscrit dans l'armature urbaine du SCoT comme commune rurale en Haute-Saintonge.

Nous soulignons votre engagement à construire un projet communal en passant du règlement national d'urbanisme à un projet de plan local d'urbanisme compatible avec le SCoT.

Votre projet de développement, à horizon 2035, s'appuie sur un accroissement démographique ambitieux de 1,30% afin d'atteindre 176 habitants.

Sur la précédente période l'accroissement démographique était négatif (-0.45%), il serait intéressant d'avoir davantage d'explications sur cette ambition. Vraisemblablement que l'absence d'un document d'urbanisme a été préjudiciable à l'apport de population sur votre commune, lors des dernières années.

A travers ce PLU nous saluons votre volonté d'encadrer la réalisation des 13 constructions en extension grâce aux 3 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Le travail sur la production de logement en densification est de qualité mais aurait dû être complété par une présentation plus précise et complète de la reprise des logements vacants et des possibles changements de destination des bâtiments existants.

D'autre part, vos orientations d'aménagement et de programmation thématiques proposent un très bon support aux porteurs de projets afin qu'ils intègrent les préoccupations sur la densification urbaine et sur les espaces écologiques de la trame verte et bleue.

Afin d'apprécier la contribution de la commune sur les enjeux d'aménagement du territoire, le document aurait pu présenter une analyse à l'échelle de la commune, du groupement d'études et du bassin de vie.

En conclusion et vu de ces éléments, le projet politique de votre PLU, ainsi que ses orientations, est compatible avec le SCoT de la Haute-Saintonge et à ce titre j'émetts un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président

Claude BELOT





Monsieur le Maire
de St Grégoire d'Ardennes
2 rue de l'Eglise
17240 SAINT-GREGOIRE D'ARDENNES

LE PRESIDENT

La Rochelle, le 27 octobre 2025

Ref/class : CT/AG
Class. : Avis élaboration PLU

Charente-Maritime
Site principal - Siège Social
2 avenue de Fétilly
CS 85074
17074 LA ROCHELLE cedex 9
Tél. : 05 46 50 45 00
accueil@cmds.chambagri.fr

Deux-Sèvres
Site principal
Maison de l'Agriculture
CS 80004
79231 PRAHECQ cedex
Tél. : 05 49 77 15 15
accueil@cmds.chambagri.fr

Antennes
Bressuire (79)
Ferrières (17)
Jonzac (17)
Melle (79)
Parthenay (79)
Saintes (17)
Saint-Jean d'Angély (17)
Thouars (79)

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 1^{er} août 2025, vous nous sollicitiez afin de rendre un avis sur le projet d'élaboration du PLU de votre commune et nous vous en remercions.

L'examen des pièces transmises appelle les remarques suivantes :

Sur le volet agricole du rapport de présentation (RP) :

La présentation des activités agricoles sur la commune nous paraît très sommaire : en effet, même s'il est fait état d'une cartographie des bâtis agricoles (P 67 du RP), celui-ci ne fait pas un état précis des exploitations de la commune avec leurs localisations, leurs activités et productions, leurs projets de développement. Or un recensement complet et précis nous paraît essentiel afin que soit prises en compte les activités agricoles qui sont exercées sur la commune et que soit rendu possible à travers le règlement graphique et le règlement écrit le développement de ces entreprises agricoles.

Le recensement agricole 2020 faisait état de 4 exploitations agricoles sur la commune dont 4 exploitations avec une orientation technico-économique (OTEX) viticole. Il nous semble d'autant plus primordial de localiser précisément les exploitations agricoles dans la mesure où peuvent s'appliquer également, pour certaines d'entre elles, des périmètres de réciprocité au titre de l'article L 111-3 du code rural.

Sur le projet communal :

Le projet communal repose sur un taux de croissance annuel de la population de +1.30 % (soit 176 habitants projeté en 2035), et 31 habitants de plus entre 2020 et 2035. Sur la période 2011-2023, le territoire de St Grégoire d'Ardennes à gagner 10 habitants soit une évolution de + 7.35 %.

.../...

Aussi, selon cette hypothèse d'évolution démographique qui nous paraît relativement ambitieuse, le projet se traduit par la construction de 13 logements d'ici 2035 dont 7 en réinvestissements (7 densifications) et 6 logements qui seraient produits en extension.

De manière générale, l'étude de densification ne permet pas d'explicitement les efforts de réinvestissement urbain et d'intensification avant de justifier d'un nombre de logements en extension de l'urbanisation.

Le projet communal identifie 3 secteurs de développement : « Hericot Sud » 2 157 m², « Hericot Nord » 755 m² et « Chez Méthez » 2 528 m², soit une surface totale en zone AUh de 0.55 ha

Sur le règlement graphique :

Nous constatons qu'aucun bâtiment n'est identifié dans le règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. De la même manière aucun Stecal n'est identifié en zone A ou N.

Au lieu-dit « le Maine Vigier » une entité économique est présente en zone A. Cependant nous ne disposons pas des éléments nécessaires dans le rapport de présentation pour statuer sur la pertinence du zonage proposé. S'il s'agit d'un bouilleur de cru de profession, l'ensemble des bâtiments de cette structure est à positionner en zone Ux (activités économique).

Sur le règlement écrit des zones A et N :

Concernant les dispositions relatives aux extensions des habitations existantes, le règlement mentionne les plafonds de 30 % d'emprise au sol, dans la limite de 50 m².

Concernant les dispositions relatives aux annexes des habitations existantes le règlement écrit mentionne une limite d'emprise au sol de 50 m².

Ces dispositions sont conformes aux prescriptions usuelles en zone A et N.

Des dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions font état d'un coefficient de pleine terre en Zone A et N de 30 % pour les unités foncières comprises entre 600 et 1000 m² et de 50 % au-delà de 1000 m². Ces dispositions nous semblent trop contraignantes pour les exploitations agricoles. En effet, cette règle n'est pas compatible avec une gestion économe du foncier agricole de production dans le cadre du développement bâtiminaire des exploitations. Aussi, il est préférable que les bâtiments agricoles se développent de façon plus dense et regroupée, plutôt qu'en dispersion sur des espaces de production, lorsque c'est techniquement possible. Nous demandons donc d'exonérer l'activité agricole de ces dispositions.

Sur la consommation foncière et la loi ZAN :

Sur le territoire de St Grégoire d'Ardennes, 0.4 ha a été consommé entre 2011 et 2021 selon les données du Portail National de l'artificialisation, et 1 ha consommé depuis 2021.

Le projet de PLU qui porte sur 0.55 ha ne s'inscrit donc pas dans les objectifs de sobriété foncière, puisque le projet communal va au-delà de la garantie communale de 1 ha. Cependant, la commune a vu son développement être plus contraint que d'autres du fait de l'application du RNU sur son territoire.

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, et assuré de la bonne prise en compte de nos remarques, nous émettons un avis **favorable** au projet d'élaboration du PLU de la commune.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Cédric TRANQUARD

Président Territorial de la Charente-Maritime



Centre National de la Propriété Forestière
Nouvelle-Aquitaine

MAIRIE DE ST-GREGOIRE-D'ARDENNES
M. TESSONNEAU Raymond
2 rue de l'Église
17600 ST-GREGOIRE- D'ARDENNES

Vos réf. : mail du 01/08/25

Nos réf. : FB/MM 333
Affaire suivie par : Manuel Mirlyaz

**Objet : Avis projet d'arrêt du PLU
suivi par M. TESSONNEAU Raymond**

Smarves, le 28/08/25

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre dossier par mail datant du 01/08/25 concernant votre projet de révision du PLU et nous vous en remercions.

Votre commune dispose de peu de boisement. Les règlements, graphique et littéral, ne présentent pas de remarques pour le développement des forêts privées.

Compte tenu de ces éléments, **nous émettons un avis favorable à votre PLU.**

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, à l'assurance de nos salutations distinguées.

Fabienne Benest,
Directrice adjointe





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : JF JOUDART

Tél. : +33(0)5 45 35 30 00

Mél : inao-cognac@inao.gouv.fr

Mairie de Saint-Grégoire-d'Ardennes
À l'attention de Monsieur le Maire
Raymond TESSONNEAU

V/réf. : secretariat@stgregoiredardennes.fr

Châteaubernard, le 31 octobre 2025

Objet : PLU commune Saint-Grégoire-d'Ardennes 17343

Monsieur le Maire,

Par courriel reçu le 1^{er} aout 2025, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Grégoire-d'Ardennes dans le département de la Charente-Maritime.

Le territoire de la commune est concerné par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO). Il est situé dans les aires géographiques de production des appellations d'origine contrôlées (AOC) et des appellations d'origine protégées (AOP) « Cognac Fins Bois », « Pineau des Charentes », « Beurre Charentes-Poitou », des indications géographiques protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Caviar d'Aquitaine », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », des IGP viticoles « Charentais » et « Atlantique » et de l'IG spiritueuse « Cassis de Saintonge ».

Les communes classées en AOC-AOP et en IG-IGP citées ci-dessus ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle. Il s'agit de délimitations par communes ou parties de communes. Ainsi, l'ensemble du territoire communal est concerné par ces SIQO, y compris la zone du projet.

La commune de Saint-Grégoire-d'Ardennes accueille 3 sièges d'exploitation habilités pour la production de SIQO qui produisent en AOC « Cognac ». La commune est viticole avec 150 hectares plantés de vignes en 2022. La majorité des vignes est destinée à la production d'AOC « Cognac ». L'Institut est attentif à ce que ces parcelles de vignes soient préservées, en raison de leur valeur économique pour les exploitations.

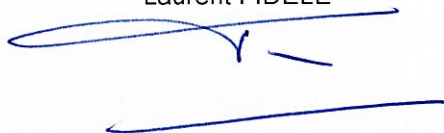
Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le diagnostic agricole fait état des principaux SIQO dont l'INAO est le garant, la place de la filière viti-vinicole et spiritueuse dans la commune est relevée. Les exploitants agricoles ont été interrogés, leurs bâtiments ont été identifiés et localisés. Les vignes en place ont été cartographiées, elles ne sont pas incluses dans les projets de zones urbaines ou à urbaniser.

Ainsi, après étude du dossier, l'INAO n'a pas d'objection à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence négative directe sur les AOC-AOP et IG-IGP concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Le Délégué Territorial
Laurent FIDELE



Copie : DDT(M)



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine de la Charente-Maritime**

Affaire suivie par : Sandu HANGAN
sandu.hangan@culture.gouv.fr

La Rochelle, le 06/08/2025

Monsieur le Maire,

La commune de **Saint Grégoire d'Ardennes** a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 9 juillet 2025. Par courriel du 1er août 2025, vous m'avez transmis ce projet pour avis.

En ce qui concerne l'UDAP, l'analyse du dossier a pour objectif, d'une part, de s'assurer de la bonne prise en compte des servitudes d'utilité publique relevant du code du patrimoine, de l'environnement et de l'urbanisme et, d'autre part, de s'assurer que le document d'urbanisme peut encadrer une architecture et un urbanisme de qualité, s'intégrant harmonieusement dans le milieu environnant.

Après examen du dossier, j'émet un **avis favorable**. Toutefois, je vous fais part des observations suivantes :

- Liste des servitudes d'utilité publique. Patrimoine culturel - Monuments historiques. Dans l'onglet service gestionnaire : remplacer « STAP » par « UDAP ». En effet, le service s'appelle depuis 2016 « Unité départementale de l'architecture et du patrimoine ».
- Les abords du monument historique (église Saint-Saturnin, commune de Mosnac-sur-Seugne) devraient figurer sur le plan de règlement.
- Règlement : Les toitures inclinées en tuiles rouges de type canal participent du caractère du village et de la région. Il paraît nécessaire de rajouter une phrase sur les toitures neuves inclinées qui doivent être en tuiles typiques de la région. Aussi, il serait judicieux de limiter les emprises de toitures plates à 30% de l'emprise bâtie totale. En effet, la rédaction de l'article 2 permet de prévoir des toitures plates sur la totalité des constructions neuves, ce qui peut aboutir à des dénaturations paysagères conséquentes.

En ce qui concerne l'implantation de panneaux solaires, il serait judicieux d'encadrer leur insertion de manière discrète dans le paysage. La pose sur la partie inférieure des toitures et la pose de format rectangulaire sont des critères minimaux d'intégration.

- Éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : Il aurait été nécessaire de réaliser une synthèse des éléments repérés (liste avec description et photographies) pour accompagner le plan graphique du règlement sur lequel ces éléments sont localisés. Le plan ne permet pas de

connaître la nature exacte, l'emplacement précis et la portée de la protection, sachant que le règlement écrit permet des exceptions, par exemple sur des parties à moindre intérêt architectural et patrimonial.

- Pour les travaux sur immeubles, notamment ceux d'intérêt patrimonial, situés en dehors des abords d'un monuments historique, d'un site inscrit ou classé ou d'un site patrimonial remarquable, l'autorité compétente en matière d'urbanisme a l'option de demander l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Dans ce cadre, le projet fait l'objet d'un avis du point de vue de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, en application du décret n°2010-633 du 8 juin 2010 relatif aux missions des directions régionales des affaires culturelles. Cet avis peut appuyer la décision de l'autorité compétente sur la base de l'article R111-27 Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». En cas de démolition, l'article L421-6 du Code de l'Urbanisme peut être appliqué : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites ».

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Le chef de l'Unité départementale
de l'architecture et du patrimoine
de la Charente-Maritime



Sandu Hangan

Monsieur Raymond TESSONNEAU
Maire de Saint Grégoire d'Ardennes
2 Rue de l'Eglise
17240 Saint Grégoire d'Ardennes

Copie :

DDTM de la Charente-Maritime
Service Aménagement
89 Avenue des Cordeliers, 17018 La Rochelle cedex 1

Madame Hélène LEMESLE
Sous-préfète de l'arrondissement de Jonzac
4 Rue du Château, 17500 Jonzac