

Département de la CHARENTE MARITIME

**Commune de
PLASSAC**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

PIECE 2

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	17/07/2006	12/07/2007	01/02/2008
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

Table des matières

<i>Présentation générale du PADD</i>	2
I. EQUILIBRE ENTRE ESPACES URBAINS, RURAUX ET NATURELS	3
A. <i>PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES D'ACTIVITES AGRICOLES, FORESTIERES, DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES</i>	3
B. <i>LE RENFORCEMENT DU BOURG</i>	3
C. <i>LA CROISSANCE MAITRISEE DES HAMEAUX EXISTANTS</i>	4
D. <i>REPOSITIONNEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES</i>	4
E. <i>MISE EN VALEUR TOURISTIQUE DE LA COMMUNE</i>	5
II. PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	6
A. <i>LIMITER L'EXTENSION URBAINE DANS LES SECTEURS A RISQUE EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT</i>	6
B. <i>VOIE DE CONTOURNEMENT POIDS-LOURDS / SECURISATION DES DEPLACEMENTS</i>	6
C. <i>PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE</i>	6
III. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE	8
 <i>Carte : les orientations générales du PADD</i>	 9

PRESENTATION GENERALE DU PADD

Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » (PADD) définit les intentions, le projet politique de développement de la commune et sa stratégie d'aménagement de l'espace.

Document nouveau, introduit dans le dossier du document d'urbanisme par la Loi SRU complétée par la loi UH, le PADD est le pivot qui articule le travail d'élaboration du PLU entre la phase de diagnostic et la phase d'établissement du règlement. C'est aussi un document d'information et de concertation. La population est ainsi mieux à même de comprendre le projet de la collectivité fondé sur l'intérêt général, et sa mise en oeuvre que constituent les règles exprimées dans le règlement et les documents graphiques de zonage.

Le PADD, un projet pour la commune

Le PADD de PLASSAC a pour objectif de permettre un développement de l'urbanisation équilibré et raisonné afin de favoriser la croissance démographique de la commune, dont la population est estimée à 600 habitants en 2006. L'objectif de développement est de conserver une croissance démographique élevée pour atteindre 1000 habitants à l'horizon 2020, correspondant à un taux de croissance annuel de 4% entre 2007 et 2020 (le taux annuel moyen observé entre 1999 et 2005 a atteint 5,3%).

Pour répondre à cet objectif, les besoins fonciers sont estimés à une vingtaine d'hectares (200 logements sur une emprise moyenne de 1000m²). Cela correspond à 13 constructions nouvelles par an, soit un chiffre cohérent avec le rythme de construction actuellement observé (environ 15 permis de construire par an). Adapté aux équipements et infrastructures (école primaire ouvrant une troisième classe à pérenniser, proximité des services présents sur la commune voisine de Saint-Genis de Saintonge, chef-lieu de canton), il tient compte des contraintes du territoire, en préservant et en valorisant le patrimoine de la commune : Château et église, perspectives paysagères, espaces naturels (bois) et agricoles...

Le PADD suit les lignes directrices mises en avant par la loi SRU en présentant un développement communal soucieux de répondre aux préoccupations :

- d'équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles,
- de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale,
- de protection, de prise en compte des risques, de préservation et de mise en valeur du patrimoine naturel et bâti.

Les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement sont les suivantes :

- Permettre l'extension de l'urbanisation pour favoriser la croissance démographique de la commune
- Organiser le développement urbain autour du bourg en tenant compte de la future voie de contournement poids-lourds, en organisant les extensions et en profitant des capacités d'extension du réseau collectif d'assainissement.
- Assurer une croissance maîtrisée des hameaux en tenant compte du niveau d'équipement et des contraintes d'assainissement.
- Développer l'attrait économique et touristique de la commune.
- Favoriser le maintien de l'agriculture.
- Protéger les espaces naturels (spécialement la ZNIEFF de la forêt de la Lande) et le patrimoine bâti, préserver les perspectives paysagères, tout en mettant en valeur l'exploitation de la forêt.
- Prendre en compte les risques liés aux incendies de forêt.

Le PADD de Plassac se décline suivant trois thèmes majeurs.

I. EQUILIBRE ENTRE ESPACES URBAINS, RURAUX ET NATURELS

Pour favoriser sa croissance démographique, la commune doit poursuivre son développement urbain. Cela passe par l'extension de l'habitat en cohérence avec l'offre en équipements et services.

L'objectif est de recréer du foncier tout en :

- **tenant compte des réseaux et des capacités d'assainissement,**
- **organisant et en maîtrisant l'urbanisation future,**
- **respectant les espaces naturels et agricoles.**

La maîtrise du développement urbain s'articule en plusieurs points en adéquation avec le souci de préservation des paysages ruraux et de l'activité agricole.

A. PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES D'ACTIVITES AGRICOLES, FORESTIERES, DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

La préservation des espaces d'activités agricoles se traduit dans le projet de la commune de PLASSAC par :

- La préservation de grandes entités spatiales pour l'activité agricole, en tant qu'outils économiques majeurs et éléments paysagers forts (céréales, maïs, vignes, prés) ; la qualité des terres, leur forte valeur est à préserver. Le projet communal soutient la valeur économique du secteur agricole. Le fonctionnement des exploitations agricoles en activité est préservé.
- Certains secteurs constructibles sont pris sur des terres agricoles qui ne sont plus ou ne seront plus utilisées à court terme soit en raison de leur faible valeur, soit en raison de leur enclavement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à préserver les grandes unités paysagères boisées. Les secteurs boisés sont très présents dans le paysage de la commune. Ils seront protégés, notamment au regard de la faune (cervidés, oiseaux), et mis en valeur dans le cadre de leur exploitation (sylviculture).

B. LE RENFORCEMENT DU BOURG

Le projet de développement de la commune s'appuie en priorité sur le confortement du centre où sont déjà présents les équipements publics : mairie, salle des fêtes, école, commerces.

Les conditions d'urbanisation des nouveaux sites périphériques au bourg seront déterminées de façon plus précise dans le zonage et le règlement (pièces 3 et 4) du PLU. Il s'agira d'opérations d'ensemble. Après s'être développé vers le Sud-Est, le bourg sera étendu vers l'Ouest, d'une part entre le cimetière et le château d'eau (ainsi que sur le secteur des Essarts, au-delà de la voie communale), d'autre part au Nord-Ouest, à la limite de Saint-Genis de Saintonge (secteur des Bataillières). Un espace agricole de transition sera maintenu entre ces sites d'urbanisation et la future voie de contournement poids-lourds des bourgs de Saint-Genis et Plassac.

L'extension du bourg et de ses espaces périphériques directs sera facilitée par l'extension du réseau d'assainissement collectif (mise en cohérence du schéma d'assainissement), la station d'épuration située à Saint-Genis disposant des capacités techniques et foncières pour développer sa capacité de traitement.

Les espaces déjà urbanisés et équipés du bourg seront remplis, notamment vers le Pontet (sud du bourg), le long de la RD 137. La zone NA de Chez Mathard est conservée en zone à urbaniser afin d'étoffer l'urbanisation existante, lorsque le site sera suffisamment équipé.

C. LA CROISSANCE MAITRISEE DES HAMEAUX EXISTANTS

Réalisée à partir de l'urbanisation traditionnelle de la commune, l'extension de l'habitat s'appuiera également sur les hameaux de manière maîtrisée. Leur développement se fera en fonction du niveau d'équipement des secteurs (voirie, alimentation en eau potable et électricité) de façon à ne pas créer de charges supplémentaires pour le budget communal.

Le village de Fombelle poursuivra son développement, notamment lié à la mise en place d'un réseau collectif d'assainissement (autonome ou relié à celui du bourg).

Les hameaux du Grand Marvillard, de Chautignac, de Chez Beuroy, La Griffonnerie et Chez Dusserit, dont la vocation résidentielle est affirmée, seront également confortés et légèrement étendus. Le hameau de la Verrerie bénéficiera d'une extension très réduite (deux constructions possibles) du fait de la prise en compte de la proximité de la future voie de contournement.

Dans tous les villages, un remplissage des vides sera privilégié plutôt qu'un étalement afin de respecter l'environnement et l'identité des sites. Il s'agit notamment de ne pas créer de gêne à l'activité agricole par l'implantation d'habitations nouvelles dans des secteurs où elle est présente (La Verrerie, Chautignac), ou de ne pas empiéter sur les espaces boisés.

Là où les constructions neuves ne seront pas admises, des possibilités d'évolution permettront la transformation, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes. Les anciens bâtiments agricoles (granges, dépendances...) qui ne seront plus utilisés dans un cadre agricole pourront être transformés en maisons d'habitation afin d'en conserver la valeur patrimoniale.

D. REPOSITIONNEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

L'aménagement de la future voie de contournement poids-lourds (voir détails supplémentaires au II-B) des bourgs de Plassac et de Saint-Genis de Saintonge modifiera l'organisation de ces deux communes. Sur Plassac, l'intérêt des entreprises et commerces qui se sont installés dans le bourg ou dans la zone d'activités des Epinglières résidait dans l'effet de vitrine lié à la RD 137. Ainsi, tous les bâtiments d'activité se sont installés au bord de la RD 137.

Si de nouveaux commerces ou petites entreprises pourront s'implanter dans le bourg (réinvestissement de bâtiments vacants), les activités plus importantes ne pourront s'installer qu'au sein d'une zone d'activités économiques. Le second rideau de la zone des Epinglières n'a jusqu'ici pas été rempli, car peu visible depuis la RD 137 et proche des zones d'habitat pavillonnaire du Sud Est du bourg (zone des Grands Champs).

Un nouveau secteur dédié à l'accueil d'activités économiques est défini entre la sortie Sud du bourg et le futur giratoire. Ce site présentera un intérêt logistique et assurera l'effet de vitrine recherché. Il ne sera ouvert à l'urbanisation qu'à partir de l'aménagement de la voie de contournement, après révision du PLU. Les terrains non urbanisés de l'actuelle zone NAX sont quant à eux reclassés en zone à urbaniser à vocation résidentielle, assurant une continuité avec les extensions pavillonnaires récentes.

Un site d'activités dédié à la filière bois (projet d'implantation d'une usine de copeaux de bois) est également défini au Nord du site existant (recyclage de fer) de Bois Pavé. L'implantation du bâtiment devra respecter l'environnement et le paysage (maintien d'une barrière végétale le long de la RD 137, alignement à 75m). Pour des questions de sécurité, son accès se fera via la voie longeant le nord de la zone, et non directement sur la RD 137.

E. MISE EN VALEUR TOURISTIQUE DE LA COMMUNE

La RD 137 constitue un axe de circulation très emprunté par les touristes. La commune bénéficie également de la proximité des échangeurs autoroutiers (A10) de Pons et Mirambeau. Cela offre des possibilités en terme d'accueil (hébergement) et d'animation (commerces, artisanat local, restauration) touristique.

Le développement de l'accueil touristique sera possible sous forme de camping dit « à la ferme » et de gîtes, dans les zones agricoles lorsque cela est lié à une exploitation agricole, dans le cadre de la diversification de son activité.

La commune dispose par ailleurs de plusieurs circuits de randonnée pédestre ou de VTT, inscrits dans le cadre du PDIPR.

II. PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

L'urbanisation future de la commune préservera la qualité de l'environnement et du cadre de vie.

A. LIMITER L'EXTENSION URBAINE DANS LES SECTEURS A RISQUE EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

Le bourg et ses extensions pavillonnaires récentes (lotissements communaux réalisés au Sud-Est) sont dotés d'un réseau d'assainissement collectif (station située à Saint-Genis de Saintonge dont la capacité d'extension permet d'envisager le développement urbain des deux bourgs). Le réseau sera étendu afin de desservir les futurs sites d'extension urbaine à l'Ouest du bourg.

Les autres secteurs de la commune relèvent de l'assainissement individuel, hormis Fombelle dont le raccordement au réseau du bourg ou à un réseau autonome propre au village, en lien avec la partie du hameau qui s'étend sur la commune de Saint-Sigismont de Clermont. Les constructions nouvelles ne seront autorisées dans les hameaux qu'à la condition d'être dotées d'un système d'assainissement autonome adapté et efficient. De par la nature des sols, les terrains sont en majorité favorables à l'implantation d'une filière d'assainissement individuel, d'autant plus que le bâti n'est pas très dense (peu de contraintes d'habitat). Ces problèmes seront notamment réduits grâce au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) mis en place par la Communauté de Communes de Haute Saintonge.

B. VOIE DE CONTOURNEMENT POIDS-LOURDS / SECURISATION DES DEPLACEMENTS

Le Conseil Général a étudié la possibilité de réaliser une déviation des bourgs de Saint-Genis de Saintonge et de Plassac pour dévier le trafic poids lourds des 2 agglomérations, et améliorer significativement le cadre de vie (nuisances sonores, vibrations, circulation interrompue par les convois exceptionnels...) et la sécurité dans les 2 bourgs. Les études de faisabilité sont en cours et une mise en service de la voie est envisagée en 2013.

La traverse du bourg sera ainsi améliorée : son aménagement et sa sécurisation sont prévus, une fois que la voie de contournement poids-lourds sera réalisée. La liaison entre le bourg de Saint Genis de Saintonge et celui de Plassac sera également réaménagée : les abords de la RD 137, liaison aujourd'hui purement routière, seront arborisés, une liaison piétonne et une piste cyclable seront créées pour privilégier les liaisons douces entre les deux bourgs.

C. PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE

L'urbanisation future de Plassac sera limitée dans les espaces boisés, afin de ne pas créer de risques supplémentaires en terme d'incendie. Par ailleurs, suivant l'article L311-3 du code Forestier, « l'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnu nécessaire [...] à la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies [...] ».

En terme de lutte contre l'incendie, la commune appartient à une zone à risques (Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration). Le réseau d'adduction d'eau assure l'efficacité des bornes incendie (débit) disséminées sur le territoire communal. Le développement communal sera mené de pair avec l'assurance de pouvoir lutter efficacement contre le risque d'incendie.

III.MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le développement communal modifiera les paysages et les espaces urbains en assurant la protection et la mise en valeur des espaces naturels. En plus de préserver les milieux naturels et de soutenir l'agriculture, il s'agit de ne pas masquer les vues sur les éléments du patrimoine bâti ou naturel. Ce dernier élément est d'autant plus important que le relief de la commune est peu marqué, d'où l'impact du bâti et des éléments végétaux (bois, haies, arbres isolés) sur le paysage.

L'enjeu pour la commune est de préserver ce qui caractérise son territoire en :

- Protégeant le patrimoine monumental (château, parc et murs d'enceinte, église) par le maintien de la limite d'urbanisation du bourg au Nord et à l'Est, et par l'adaptation des dispositions réglementaires (texte et zonage) au périmètre de protection modifié, étudié par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Protégeant les paysages naturels, notamment les secteurs boisés : parc du Château, ZNIEFF du bois de la Lande (intérêt faunistique lié notamment à la présence de rapaces nicheurs et de cervidés), bois situés au Sud.
- Préservant les espaces agricoles, en tant qu'outils économiques et éléments paysagers forts : sont ainsi classées en zone agricole (où seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées) les terrains à forte valeur agronomique et les exploitations agricoles pérennes. Certaines clairières agricoles où se trouvent des sièges d'exploitation (Poislane, Ségor), ainsi que celle liée au lycée agricole de Saint-Antoine (commune de Bois) sont également classées en zone agricole, malgré leur localisation dans la ZNIEFF.
- Intégrant les extensions urbaines par le traitement de leur lisière (traitement végétal en limite de zone agricole des zones à urbaniser, essences locales et variées pour les haies plantées) et par l'intégration architecturale des nouvelles constructions.
- Traitant le paysage urbain : mettre en valeur les entrées de ville et la traverse du centre bourg.
- Protégeant le petit patrimoine (puits, croix, cimetière protestant...), le bâti du bourg (permis de démolir lié au périmètre de protection du Château et de l'église, inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques) et le domaine du Maine Bonneau.
- Protégeant le patrimoine archéologique.

Aménagement et développement urbain

-  Utilisation des terrains urbanisés du bourg
-  Développement urbain maîtrisé
-  Organisation des déplacements entre et à l'intérieur des quartiers nouveaux
-  Détournement des flux de poids lourds
-  Traitement paysager
-  Maintien de la zone économique
-  Développement des capacités d'accueil d'entreprises
-  Développement d'un site d'activités "bois"
-  Secteur à vocation ludique et touristique, à aménager pour l'accueil du public (aire de repos, camping...)

