

LA CLISSE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

P.A.D.D.

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Municipal du 22 mai 2018

*Vu pour être annexé à la délibération du 22 mai 2018,
le Maire,*

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

(...) »

A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

A1 - Préserver-valoriser le cadre de vie communal et les paysages

- **Protéger les paysages porteurs de « l'identité » de la commune :**
 - La vallée de l'Arnoult au sud, les mottes au sud et à l'ouest
 - Les plaines vallonnées
 - Les boisements et haies (abord du bourg, nord du territoire)
 - Les arrières plans boisés lisibles depuis la RD 728

- **Valoriser et confirmer l'identité du bourg :**
 - en préservant les abords de l'église protégée et en mettant en valeur le bourg peu lisible aujourd'hui en raison de l'étalement le long de la RD 728 du village (urbanisation linéaire) la multiplication des pôles d'habitat (hameaux)
 - **en maintenant les prairies (abords de l'église, sud cimetière) et jardins dans et autour du bourg,** préserver les fossés et leurs abords
 - **en valorisant la promenade boisée entre la Mairie et l'église**
 - en préservant les **perspectives principales sur le village, l'église**

- **Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, assurer :**
 - **la préservation des coupures d'urbanisation agricoles et naturelles, parfois boisées, en conservant des « coupures vertes » nord/sud,** s'appuyant sur les haies, mails plantés, qui délimitent les quartiers, « séparent » les hameaux
 - **le développement mesuré, organisé autour du bourg et de ses extensions résidentielles récentes, proches des axes de desserte et desservis par les équipements de voiries et réseaux divers, principalement**
 - **le traitement qualitatif des extensions urbaines : maintien du végétal structurant, prise en compte du relief, qualité des interfaces/ transitions entre les secteurs d'habitat et l'espace agricole,**
 - **la bonne intégration paysagère du bâti résidentiel et agricole**
 - **la maîtrise de l'évolution du bâti résidentiel dans les écarts agricoles et naturels en contenant l'urbanisation dans ses limites actuelles (avec le remplissage de quelques « dents creuses ») mais sans extensions « linéaires » le long des routes et des vallons**

- **Préserver les entrées du bourg, la « traversée » du village les abords des routes et de la RD 728 en particulier, les franges urbaines du tissu urbain existant ainsi que des futurs quartiers.**

A2 - Préserver-valoriser le bâti ancien, requalifier les quartiers neufs

Une démarche de protection du patrimoine bâti dans le cadre paysager naturel et agricole

- Préserver et mettre en valeur le bourg, les abords de l'église, les hameaux et écarts traditionnels
- Identifier et protéger les ensembles bâtis et paysagers de caractère et traditionnels pour éviter la démolition du patrimoine et pour reconduire les caractères d'identité du patrimoine du bourg, des hameaux et des écarts ruraux,
- Intégrer les nouveaux usages en tenant compte des transformations nécessaires à leur préservation,

La requalification des « quartiers » neufs

- Garantir l'insertion paysagère et l'intégration des quartiers existants et futurs dans le site (effet « greffe ») dans le bourg et en extension dans la zone de l'Arc en Ciel au sud de la RD 728
- Travailler la qualité des interfaces « urbain/agricole », les « franges urbaines » en particulier sur les écarts résidentiels en zone agricole (clôtures, bandes « tampons » avec les terres agricoles cultivées, qualité des espaces libres et des jardins...)
- Stopper le mitage agricole et les extensions urbaines le long des routes (urbanisation « linéaire »)

Mobiliser les énergies renouvelables, les énergies "vertes", en tenant compte du paysage et du village traditionnel

- Organiser les dispositions destinées à la production d'énergie pour préserver la qualité architecturale et paysagère, notamment par la prise en considération des opérations d'intérêt public, ou les quartiers récents,
- Cadrer les dispositifs destinés à réduire les déperditions énergétiques à la mesure de la nature et de la qualité du patrimoine.

A3 – Protéger les espaces naturels identitaires, agricoles et forestiers

- **Préserver et valoriser les espaces sensibles, lieux de richesse floristique et faunistique**, en s'appuyant sur le réseau hydrographique (l'Arnoult, le Primaud, les fossés), les réseaux de boisements et de haies, pour **maintenir la biodiversité** :
 - **retrait de l'urbanisation de part et d'autre de l'Arnoult**
 - **inconstructibilité dans les boisements, dans les zones humides**

- **Conserver des coupures vertes, corridors, passages entre les hameaux et villages** : entre le cimetière et l'école, entre la rue de l'Arc en Ciel et les Tards, entre les Tards et les Nougers, ..., et pour cela stopper l'urbanisation en « doigts de gant », le long des voies.

- **Identifier et prendre en compte les risques et les nuisances** :
 - Inondation (vallée de l'Arnoult) : maîtrise des aménagements et constructions en bordure de l'Arnoult
 - Ruissellement : passages et écoulement d'eau :
 - préservation des continuités hydrauliques par la maîtrise du développement urbain sur les secteurs sensibles (sud RD 728, secteur de l'arc en Ciel, lieu-dit « La Goutail », « Les Près bas », « Les Mailletries », « Les Pièces »).
 - mise en oeuvre de dispositifs de gestion du pluvial des bassins versants, limitation de l'imperméabilisation des parcelles.
 - Cavités/anciennes caves et carrières : maîtrise du développement urbain sur les secteurs à risques (secteur Sud de « l'Arc en Ciel »)
 - Remontées de nappes
 - Retrait-gonflement des sols argileux
 - Transports de matières dangereuses et nuisances sonores sur la RD 728 : pas de développement de l'urbanisation le long de la RD 728, sauf comblement de quelques rares « dents creuses »

A4 – Préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques

- **Articuler le projet de développement communal avec une démarche de protection des continuités écologiques** : réseau hydrographique, zones humides, petits boisements, trame bocagère,...

- En particulier, les secteurs à enjeux** :
 - Vallée de l'Arnoult (limite sud communale) et zone humide des marais associés (ZNIEFF « L'Arnoult »)
 - Ruisseau du Primaud (limite Nord communale)
 - Zones humides associées aux ruisseaux, ripisylves
 - Le Bois des Pointes au nord-est de la commune, connectés à de petits boisements et haies
 - Les carrières de « La Roche »

- **Préserver les continuités écologiques le long de l'Arnoult et du Primaud (trame bleue) pour** :
 - Améliorer la qualité des milieux aquatiques et l'accessibilité des cours d'eau pour la faune (terrestre et semi-aquatique)
 - Valoriser la présence paysagère des cours d'eau
 - Contribuer au bon fonctionnement du cycle de l'eau et maîtriser les pressions sur l'hydro-système, notamment en préservant la fonctionnalité des zones humides

- **Protéger les périmètres de protection du captage et favoriser des pratiques agricoles compatibles avec la protection de la ressource (programme « ressource »**

A5 - Conforter l'urbanisation à proximité du bourg tout en préservant son écrin naturel et sa silhouette, prévoir un développement organisé de quartiers résidentiels en maîtrisant la consommation des espaces agricoles Contenir le développement des hameaux et écarts ruraux

Urbanisme

L'orientation générale d'aménagement consiste à :

- préserver les abords directs du bourg peu dense et les abords de l'église
- conforter et développer l'urbanisation en continuité du bourg et des quartiers résidentiels existants, récents, à proximité des services et des équipements.

Les lois SRU, Grenelle II, ALUR et LAAF et le SCOT visent la limitation du « mitage » agricole et le développement urbain en continuité ou dans l'enveloppe urbaine du bourg.

La commune en assure l'application, tout en préservant le bâti traditionnel existant et en développant un nouveau secteur principal destiné à accueillir de nouveaux habitants pour répondre aux besoins (renouvellement et diversification de la population)

La commune se donne pour objectifs :

- d'assurer un développement maîtrisé, organisé et progressif à proximité du bourg, au sud de la RD 728
- de maîtriser l'urbanisation dans les coupures d'urbanisation, en entrées et en « couronne » du bourg : abords de l'église et du cimetière (et de ce fait favoriser un développement au sud de la RD 728 en continuité du quartier récent de « l'Arc en Ciel », tout en préservant le village ancien et les perspectives paysagères)
- de ne pas développer l'urbanisation de part et d'autre de la RD 728 le long de l'axe routier très circulé
- de permettre le « comblement » des quelques dents creuses dans le bourg et dans les hameaux et quartiers existants, tout en tenant compte des enjeux agricoles et pluviaux (passages d'eau)
- de stopper l'urbanisation en linéaire, le long des voies
- de permettre le remploi du bâti ancien pour assurer sa sauvegarde, dans le bourg et dans les hameaux et écarts, si cela reste compatible avec le niveau d'équipement (accessibilité, réseaux...), les usages agricoles, les problématiques pluviales, la préservation des continuités écologiques et la prise en compte des risques
- de ne pas encercler ni enclaver les surfaces agricoles
- d'éviter les conflits entre les différents occupants et usagers (exploitants/résidents)

Equipement

Les objectifs d'aménagement et de développement doivent :

- tenir compte des capacités en termes de voiries, réseaux et en particulier de la capacité de la station d'épuration et de la bonne gestion du pluvial,
- permettre de conforter le pôle attractif et identitaire, « vivant » sur le bourg et autour du quartier de l'école.

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

B1 – Définir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations

La commune a atteint le seuil des 740 habitants en 2016.

L'arrivée rapide de ces populations jeunes et la part encore importante des populations « vieillissantes » génèrent des besoins en services de proximité, d'espaces de convivialité, de promenade, espaces publics, en déplacements « doux » sécurisés.

Le rythme de construction s'est accru au cours des années 2000, avec en moyenne 7 logements commencés par an entre 2007 et 2015.

Ces chiffres révèlent un dynamisme de la construction sur la commune, qui s'explique :

- D'une part, par le positionnement stratégique de La Clisse, sur l'axe Saintes/Marennnes, à proximité directe de pôles d'emplois, de services, de pôles commerçants majeurs...
- D'autre part, par une carte communale très « permissive » en matière de constructibilité, qui favorise le mitage agricole par des opérations ponctuelles, sans réflexion d'ensemble et souci d'économie de consommation d'espace.

Cette urbanisation se fait exclusivement sous la forme de maisons individuelles implantées le long des voies, autour des écarts et villages, sans projets d'ensemble.

Plusieurs secteurs stratégiques car proches de « pôles » structurants : le bourg (sud cimetière) et l'école, et compris dans le zonage d'assainissement collectif ne peuvent pas être aménagés à moyen terme en raison de cas de rétention foncière forte.

Aujourd'hui les zones constructibles sont en quasi-totalité remplies.

Objectifs quantitatifs :

La commune se donne pour objectif la réalisation d'environ **40 à 45 logements** potentiels au PLU, en intégrant :

- les possibilités de production de logements dans une enveloppe urbaine « multisites » (bourg, hameaux, quartiers neufs), c'est-à-dire en « intensification urbaine » : une quinzaine de logements
- le potentiel de reconquête de logements vacants (anciens ou neufs) : environ 5 logements potentiels
- un secteur d'extension urbaine retenu au sud de la RD 728 dans le quartier de « l'Arc en Ciel » : entre 20 et 25 logements

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

La commune fixe un objectif de modération de la consommation agricole de moins de 3 hectares sur un secteur unique de développement : quartier de l'Arc en Ciel, au sud du bourg et de la RD 728 (entre 2 et 2,5 ha).

Objectifs qualitatifs :

- Redéfinir « l'enveloppe » urbaine (zones destinées à l'accueil de nouvelles constructions, dont habitations) et permettre le développement d'un quartier résidentiel nouveau au sud de la RD 728 en tenant compte notamment :
 - de la proximité du bourg, des équipements
 - des aménagements et dispositifs à mettre en oeuvre pour la bonne gestion des déplacements et des eaux pluviales
 - du schéma directeur d'assainissement et capacités de sols pour l'assainissement autonome
 - de la qualité des paysages
 - de l'activité agricole
 - du périmètre de protection de captage

- de la sécurité (accès, voiries)
 - de la présence de cavités et anciennes carrières
- **Optimiser le résiduel constructible, pour économiser l'espace en densifiant les zones déjà urbanisées (dents creuses, espaces en mutations), dans le bourg et dans les hameaux dispersés**
 - **Réduire de manière significative la construction de nouveaux logements dans les petits hameaux et écarts situés au sein de terres agricoles, pour stopper la consommation d'espaces agricoles sur des espaces éloignés des équipements et services**
 - **Stopper l'urbanisation en « doigts de gant » le long des voies, qui enclave les terres agricoles et banalise l'identité du village**
 - **Assurer la continuité hydraulique et les possibilités de débordement dans les secteurs de ruissellements d'eaux pluviales par une maîtrise de la constructibilité**
 - **Assurer la cohérence entre le projet et les moyens financiers et programmes de la collectivité, garantir le développement des équipements en adéquation avec les besoins de la population**
 - **Permettre la « mixité » de la population avec des habitats diversifiés**
 - **Définir des orientations d'aménagement et de programmation et les formes urbaines** souhaitées, adaptées aux sites et répondant aux objectifs de développement durable, d'économie des terrains, d'insertion des nouveaux quartiers dans le tissu existant

B2 – Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du bourg

- **Développer les liaisons douces pour faciliter les parcours :**
 - **quotidiens (équipements, services...)** : valoriser, développer les liaisons douces entre le bourg / l'école / le village des Feuillées (aménagement d'une liaison sécurisée le long de la RD 728), les quartiers plus récents
 - **de « promenade » et de « découverte » aux abords du bourg, des bois, de la vallée de l'Arnoult**
- **Favoriser le développement aux abords du bourg, en extension des quartiers résidentiels récents et contenir le développement des écarts, hameaux trop « excentrés » pour limiter le déplacement motorisé**
- **S'intégrer dans une démarche de transports alternatifs efficace et innovante**
 - Valoriser, développer les liaisons douces entre le bourg, les quartiers plus récents et les communes voisines, en s'appuyant notamment sur les réseaux viaires existants
 - Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures
 - Intégrer les circuits de transports en commun sur la commune (cars)
- **Intégrer les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR)**

B3 – Favoriser le développement des communications numériques

- **Favoriser le maillage de communication par le très haut débit, s'inscrire dans une démarche en matière de développement des communications numériques, pour faciliter les communications et le développement local.**
- **Prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs.**

B4 – Favoriser le développement d'un équipement commercial complémentaire aux pôles de Saintes et de Corme Royal

L'absence de bourg « identitaire » et équipé en commerces et services, la proximité directe des pôles d'activités, de commerces et d'équipements (grandes surfaces et commerces, services de Saintes (7 km) et de Corme Royal (4 km)), rendent difficiles les projets d'implantations commerciales nouvelles, de proximité sur le territoire.

- **Soutenir et accompagner le tissu commercial existant, l'implantation de commerces et services de proximité complémentaires aux pôles économiques de Saintes et de Corme Royal, afin de garantir la qualité de vie, la vitalité de la commune et de répondre aux besoins des populations actuelles et futures**
- **Ne pas disperser les activités commerciales dans les écarts et hameaux (sauf vente « à la ferme » de produits locaux), ni le long de la RD 728**

B5 – intégrer un projet de préservation, de développement et de valorisation agricole « durable », respectueux de l’environnement

- **Préserver les terres agricoles et les exploitations et maîtriser la consommation d’espaces agricoles**
- **Prendre en compte la qualité des terres agricoles et les activités existantes** autour du bourg et des hameaux, des écarts résidentiels, quel que soit leur mode de culture (céréales, viticulture, prairie, maraîchage aux abords de l’Arnoult), pour leur préservation
- **Préserver les « mottes » et permettre l’aménagement de petites cabanes pour le maraîchage**
- **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeurs** qu’il s’agisse des bâtiments et des aménagements contribuant au développement des agricultures
- **Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et d’élevage et les habitations**, pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l’agricole » et la pérennité des activités agricoles
- Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets, les plans d’épandage, ...
- **Assurer la qualité environnementale : alimentation en eau, irrigation, qualité de sols, insertion paysagère des bâtiments...**
- **Intégrer les contraintes liées aux périmètres de captage**
- **Intégrer les circuits de déplacements des engins agricoles actuels et futurs, sur le territoire (compatibilité activité agricole / nouveaux quartiers)**
- **Créer un cadre de mise en valeur du cadre environnemental paysager à travers des démarches de concertation entre acteurs agricoles et populations résidentielles pour la création d’espaces de loisirs et de promenade**

B6 – Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques et des loisirs

- **Conforter les activités existantes, connecter et restructurer le bourg et le pôle « école »**

La commune souhaite préserver et restructurer le village.

La commune doit donc soutenir et accompagner les activités en place et les artisans locaux et permettre leur développement en compatibilité avec la valorisation du bourg, la sécurité, la qualité de la « traverse » de village (RD 728), la prise en compte des occupations résidentielles et agricoles.

Les enjeux majeurs pour garantir la vitalité du village et pour répondre aux besoins des futurs habitants :

- **Favoriser la restructuration, la requalification des équipements et espaces publics du bourg**
- **Requalifier, sécuriser les espaces de convivialité : place de la Mairie, abords de l'église, lien Maire/école, abords de l'école...**
- **Favoriser des densités d'habitat plus importantes** (bourg ancien, quartiers résidentiels existants et projetés)

- **Développer et requalifier les activités touristiques, d'accueil, d'hébergement (gîtes...), de loisirs, réparties sur le territoire dans le respect de la préservation des espaces naturels et agricoles**

Favoriser le développement de l'activité touristique en optimisant les potentiels existants :

- position intermédiaire stratégique entre la frange littorale et l'arrière pays santonn
- lieu de passage (axe Saintes/ Marennes)
- attractivité de l'église et du village
- développer la restauration, les commerces
- hébergement (gîtes...)
- chemins de promenade, de circuits vélos et équestres à développer et à mettre en valeur (le long de l'Arnoult notamment)
- favoriser le développement et l'organisation de l'activité équestre des Nougers, en améliorant les conditions d'accès et de stationnement aux abords du village