

Commune de
LA FAYE

PIECE N° 2.0
PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Elaboration prescrite par la délibération du Conseil Municipal en date du	17/03/2009
Plan Local d'Urbanisme arrêté en date du	23/03/2015
Plan Local d'urbanisme approuvé en date du	12/05/2017

Cachet de la mairie	Signature



Ce document a été étudié par :



SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
3C Grand Chemin - Les Haies - 17290 VIRSON
scambio.urbanistes@gmail.com
06 88 35 00 09



Gérard GARBAYE
Conseil en Environnement
350, avenue du Maréchal de Lattre
de Tassigny
33200 BORDEAUX
gérard.garbaye@gmail.com



URBAN hymns
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT
05 46 91 46 05
uh@wanadoo.fr

TABLE DES MATIERES

I.	INTRODUCTION.....	4
II.	RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL.....	6
III.	LES AXES STRATEGIQUES DU PROJET COMMUNAL	8
III.1.	AXE 1 : ESPACES NATURELS, PAYSAGES ET PATRIMOINES	8
III.2.	AXE 2 : RISQUES ET NUISANCES	16
III.3.	AXE 3 : ECONOMIE, TOURISME, LOISIRS.....	17
III.4.	AXE 4 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME	21
III.5.	AXE 5 : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN (SUR 10 ANS)	25
III.6.	SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DU PROJET COMMUNAL	26

I. INTRODUCTION

Le développement durable est :

« Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Commission mondiale sur l'environnement et le développement - Rapport Brundtland



Le principe de développement durable

L'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme précise que :

- « Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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 » ;
- « Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective et programmatique du territoire communal. Il n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être opposé directement à une demande d'autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le PADD n'a pas de forme réglementaire stricte. Ce doit avant tout être un document pédagogique, clair et accessible à tous, aux techniciens comme aux non techniciens. Il se base sur les enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic communal.

II. RAPPEL DU CONTEXTE LOCAL

La commune de La Faye est fortement marquée par la proximité géographique avec Ruffec. En effet, une partie des développements urbains de la commune sont intégrés à l'agglomération ruffécoise. La politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme que souhaite conduire la municipalité doit être envisagée en partie au-delà des seules limites communales.

La RN10 est un autre déterminant de la situation locale qui « partitionne » la commune.

Le territoire de La Faye n'est concerné par aucune protection administrative de l'environnement (Natura 2000 par exemple) ou inventaires (tels que les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique). Cependant, sur un espace à dominante agricole et naturelle (les bois), la richesse environnementale se traduit par l'existence de sites et de corridors biologiques que le PLU se propose de protéger et de valoriser.

Les paysages et le patrimoine local trouvent leurs intérêts dans la qualité des panoramas (amplitude) que complètent des hameaux remarquables par leur composition et certains traits de leur architecture (compacité).

La commune est relativement épargnée par les risques et les nuisances. Les principales difficultés résident dans la présence d'infrastructures industrielles (SCACHAP par exemple) ou de transports (la RN10).

La structure urbaine du territoire se caractérise par des villages autour desquels s'est développé récemment un tissu pavillonnaire. Les statistiques relatives au parc de logement démontrent une inadaptation des produits proposés aux enjeux démographiques (diminution de la taille des ménages, évolution des structures familiales) et de l'urbanisme durable (gestion économe de l'espace). L'objectif du PLU sera notamment d'assurer une meilleure adéquation entre la demande sociale et les objectifs réglementaires que doit poursuivre un PLU.

La proximité de Ruffec et de ses pôles commerciaux expliquent l'absence d'une offre alternative sur le bourg de La Faye qu'il apparaît bien illusoire de développer. Par contre, du fait d'un positionnement stratégique, la municipalité peut raisonnablement envisager la mise en place de ressources foncières à vocation économique en continuité des zones d'activités déjà présentes sur la commune de Ruffec.

Les activités agricoles restent un trait important de l'économie locale. A cet égard, la commune doit assurer des conditions optimales d'exercice professionnel aux agriculteurs notamment en limitant l'artificialisation des terres.

Les principaux équipements de la commune se localisent sur le bourg (la mairie, la salle des fêtes, l'école,...). Ils correspondent globalement bien à la demande ainsi qu'aux besoins. Toutefois, afin de garantir le maintien de certains d'entre eux (l'école notamment), La Faye doit veiller à assurer le renouvellement de sa population.

Du point de vue des déplacements, un travail important est conduit depuis 2010 en vue de la sécurisation (automobile et piétonne) de la traversée du bourg. Dans le même temps, des efforts ont été conduits sur le stationnement.

En termes de réseaux, les dispositifs de lutte et de protection contre les incendies s'avèrent insuffisants sur certaines parties du territoire communal et devront être renforcés.

III. LES AXES STRATÉGIQUES DU PROJET COMMUNAL

III.1. AXE 1 : ESPACES NATURELS, PAYSAGES ET PATRIMOINES

III.1.1. Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Partout où cela sera possible, les corridors et les continuités biologiques seront préservés, d'autres seront restaurés (par exemple, la haie aux abords de l'ancienne voie de chemin de fer).



La haie en bordure de RD740 est intéressante d'un point de vue écologique puisqu'elle relie le bois des Rochettes au bois de Touchabran



L'activité agricole « entretient » le paysage mais la modernisation des modes d'exploitation a parfois pour effet d'interrompre certaines continuités

- Protéger et valoriser les massifs forestiers, les arbres, les haies.



Parfois, la forêt recule et avec elle les espaces propices au développement des espèces animales et végétales. L'arbre intervient aussi dans le « séquençage des paysages »

- Permettre un entretien léger des haies pour ne pas altérer l'équilibre écologique (privilégier l'utilisation de lamiers à celui d'épareuses).



A PROSCRIRE : « Taille » à l'épareuse



A FAVORISER : « Taille » au lamier

COMMUNE DE LA FAYE Plan Local d'Urbanisme

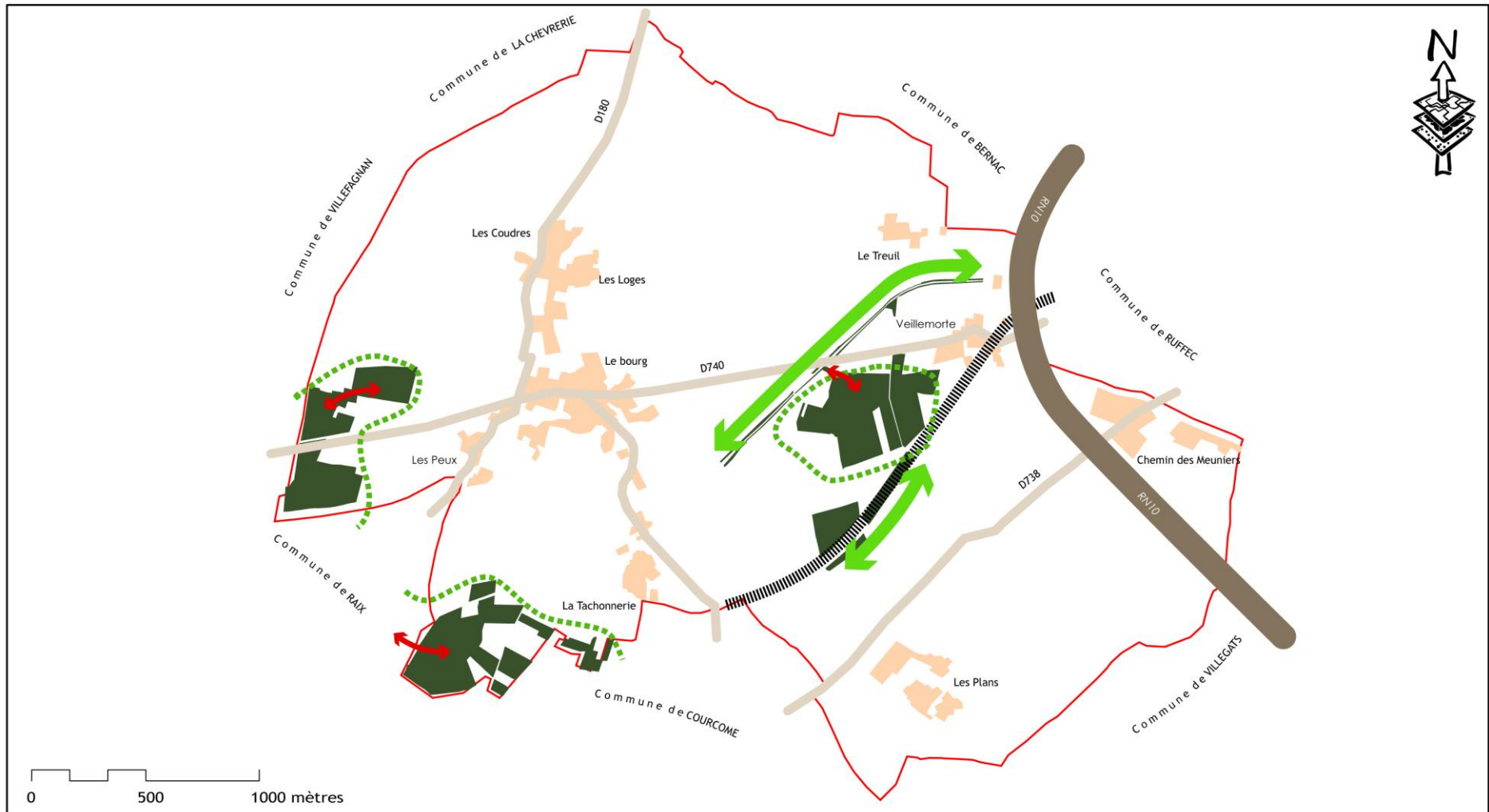
Objectifs écologiques, paysagers et patrimoniaux

Source : Scambio Urbanisme / Uh

-  Tissu bâti
-  Voirie structurante
-  Voie ferrée
-  Limites communales

Orientations du projet communal

-  Corridors biologiques principaux à protéger
-  Connectivités biologiques à conserver
-  Boisements jouant un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire
-  "Effet de massif" à conserver



III.1.2. Paysages et patrimoines

- Protéger les principaux panoramas et les qualités des sites naturels et urbains les plus emblématiques de la commune.



Une vue sur le bourg de La Faye : autour de l'église s'est cristallisé un bâti dense que la végétation accompagne



Un chemin, une plaine agricole, une haie, un bois, au fond une ferme... l'image d'une campagne préservée...



Un bâti organisé en toute discrétion dans un creux du relief... Traditionnellement, l'exposition panoramique est évitée



Ici encore, l'enchaînement des parcelles boisées géométriques rythme le paysage...

- Veiller à la qualité des paysages perçus depuis les principaux axes routiers (la RN10 notamment) et « normer » les conditions de l’affichage publicitaire (enseignes et pré-enseignes).



Des règles précises doivent être énoncées pour garantir une bonne insertion paysagère des volumes qu'ils soient à vocation économique ou d'habitat. C'est le cas notamment aux abords de la RN10

- Conscient de l'impact dommageable sur les paysages ainsi qu'en terme de disparition de terres cultivables, les éventuels projets photovoltaïques seront privilégiés sur les toitures des bâtiments existants ou à créer.
- Rester vigilant aux conditions de mise en place de la LGV (Ligne à Grande Vitesse) sur le territoire et aux risques d'impacts engendrés.

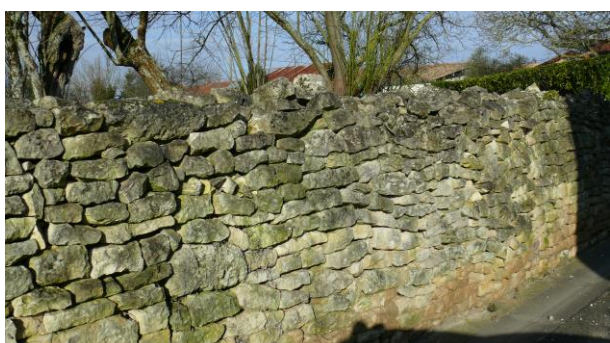
- Protéger le patrimoine et mettre en scène son intérêt culturel, touristique en :
 - Identifiant, protégeant et restaurant le petit patrimoine de Pays (puits, calvaires, nouveau et ancien cimetière, ...) ;
 - Certains hameaux disposent de qualités esthétiques et historiques indéniables. A ce titre, ils doivent être contenus spatialement dans leurs limites actuelles. Il s'agit de La Tachonnerie, des Plans et des Loges.



Le village des Plans : l'alignement des constructions par rapport à l'emprise public qui donnent une impression de densité



Le village des Loges : des possibilités de rénovation qui subsistent



Un muret en pierres sèches à la Tachonnerie qui dessinent la limite entre espace public et espace privé



L'ancien Prieuré bordé par une prairie : une composition d'une grande qualité esthétique



Le puits des Loges dont la présence traduit des usages aujourd'hui disparus



La haie est un vecteur écologique. D'autre part, elle souligne le paysage et l'âme. Ici, l'alignement de tilleuls des Plans

COMMUNE DE LA FAYE Plan Local d'Urbanisme

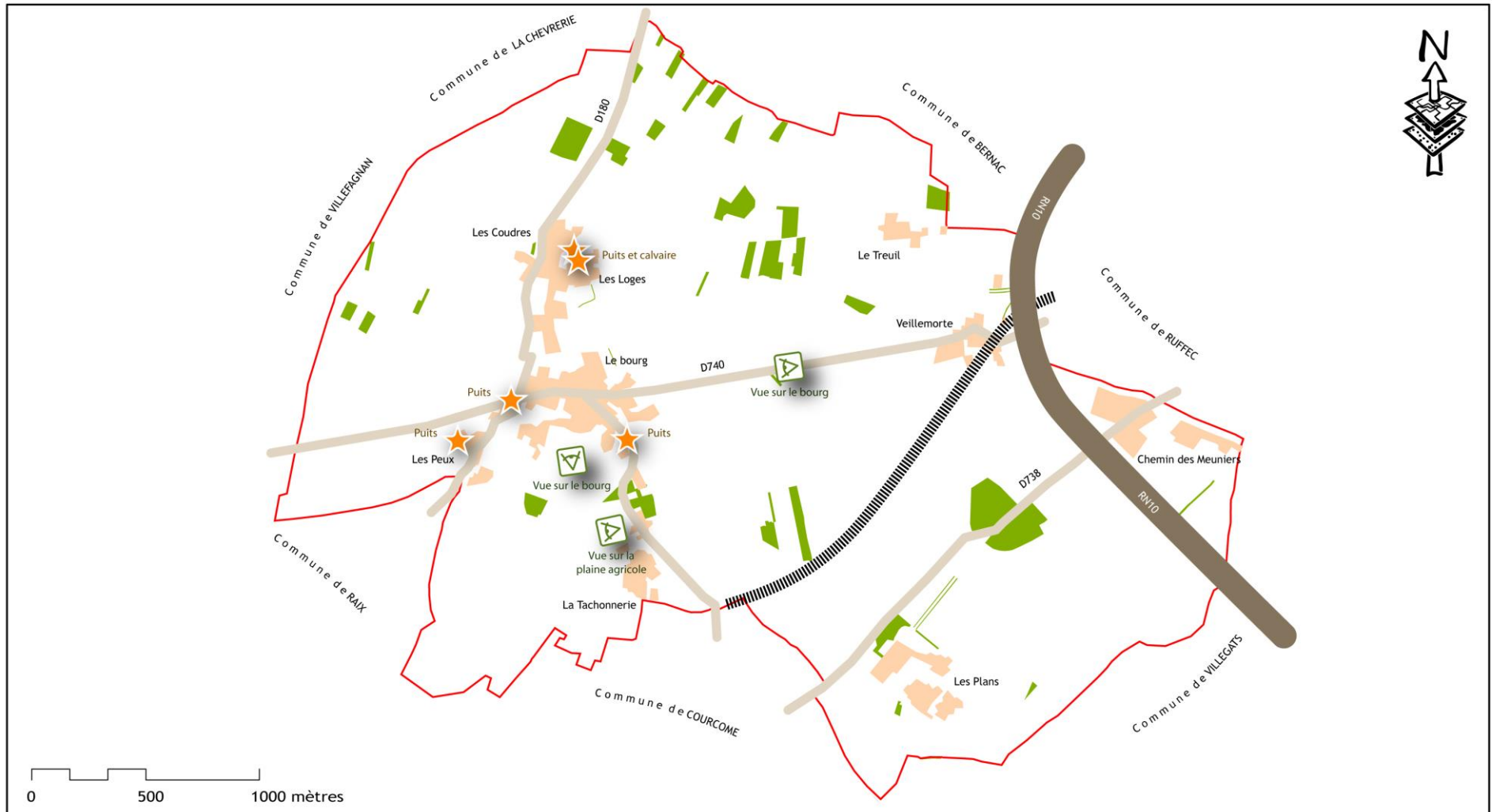
Objectifs paysagers et patrimoniaux

Source : Scambio Urbanisme / UH

-  Tissu bâti
-  Voirie structurante
-  Voie ferrée
-  Limites communales

Orientations du projet communal

-  Panoramas à conserver
-  Patrimoine bâti à protéger
-  Bois ou haies ayant un rôle dans l'organisation paysagère et l'intérêt esthétique de la commune



III.2. AXE 2 : RISQUES ET NUISANCES

- Limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs soumis aux différents risques répertoriés (retrait et gonflement des sols argileux).
- Faire connaître et veiller à faire appliquer les normes d'isolement acoustique dans la zone de bruit définie aux abords de la RN10.
- Juguler une urbanisation trop proche des exploitations agricoles afin de laisser des marges de manœuvre pour le développement de ces entreprises et pour limiter les effets des nuisances parfois occasionnées par l'agriculture (visuelles, auditives, olfactives).
- Repérer les cavités souterraines dont certaines ont été découvertes fortuitement ces dernières années.

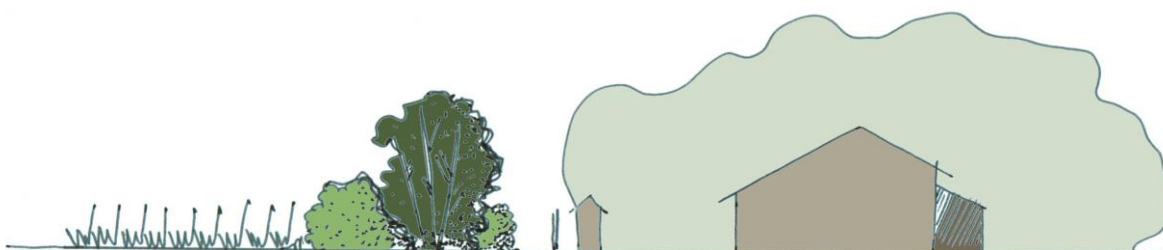
III.3. AXE 3 : ECONOMIE

III.3.1. Mieux vivre de l'agriculture et avec l'agriculture

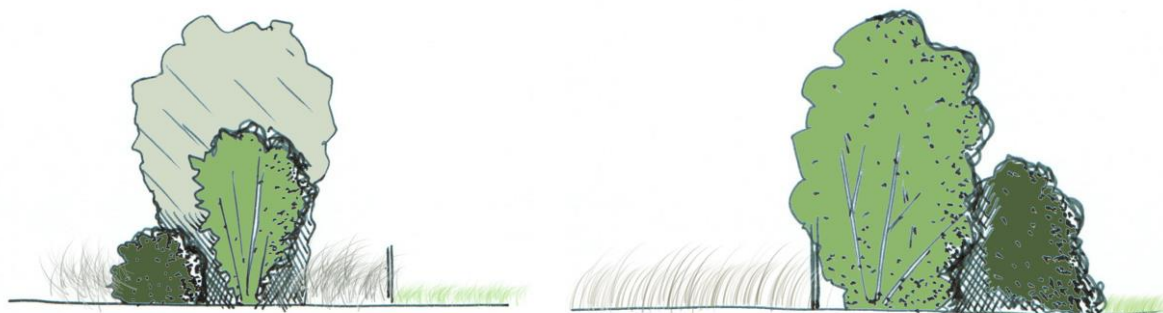
- Préserver l'activité agricole en prenant en compte le fait que les exploitations s'agrandissent et ont des besoins de stockage, des moyens d'exploitations plus importants.
- Pérenniser l'activité des exploitations agricoles en place en permettant certaines évolutions telles que :
 - Le changement de destination ;
 - Le développement des capacités d'hébergement nécessaires et liées à l'activité agricole ;
 - L'autorisation des espaces de vente directe des productions.
- Expliquer et débattre avec les résidents et les agriculteurs de la mise en œuvre de dispositifs techniques et paysagers permettant d'assurer une meilleure coexistence entre les uns et les autres.
- Planter des haies pour :
 - Maintenir la biodiversité ;
 - Mieux gérer les contacts entre agriculture et habitations. A ce titre, des bandes boisées d'au moins 3 mètres de large plantées d'essences locales (charmille, hêtre,...) pourraient être installées à l'initiative des agriculteurs ou des habitants.



Aménager les limites avec l'espace agricole : la possibilité de mettre en place des cheminements ombragés qui augmentent les reculs et constituent des filtres



Aménager les limites avec l'espace agricole : planter des haies bocagères épaisses favorisant la variété des essences adaptées aux conditions climatiques et agronomiques



Aménager les limites avec l'espace agricole : planter des haies jouant le rôle d'écran en empiétant, en fonction des contextes, sur la terre cultivable ou sur les parcelles bâties

III.3.2. Mettre en place une offre foncière afin de poursuivre le développement des parcs d'activités économiques de l'agglomération ruffécoise tirant parti de la proximité de la RN10

- Organiser le développement urbain et économique de l'agglomération de La Faye (notamment à proximité du chemin des Meuniers) en concertation avec la commune de Ruffec et le Pays Ruffécois. La superficie nécessaire serait d'environ 5ha.



Le renforcement de l'offre foncière à vocation économique sur l'agglomération de Ruffec passe par le territoire de La Faye. Cette position stratégique appelle une réponse stratégique et des solutions définies à l'échelle intercommunale

COMMUNE DE LA FAYE Plan Local d'Urbanisme

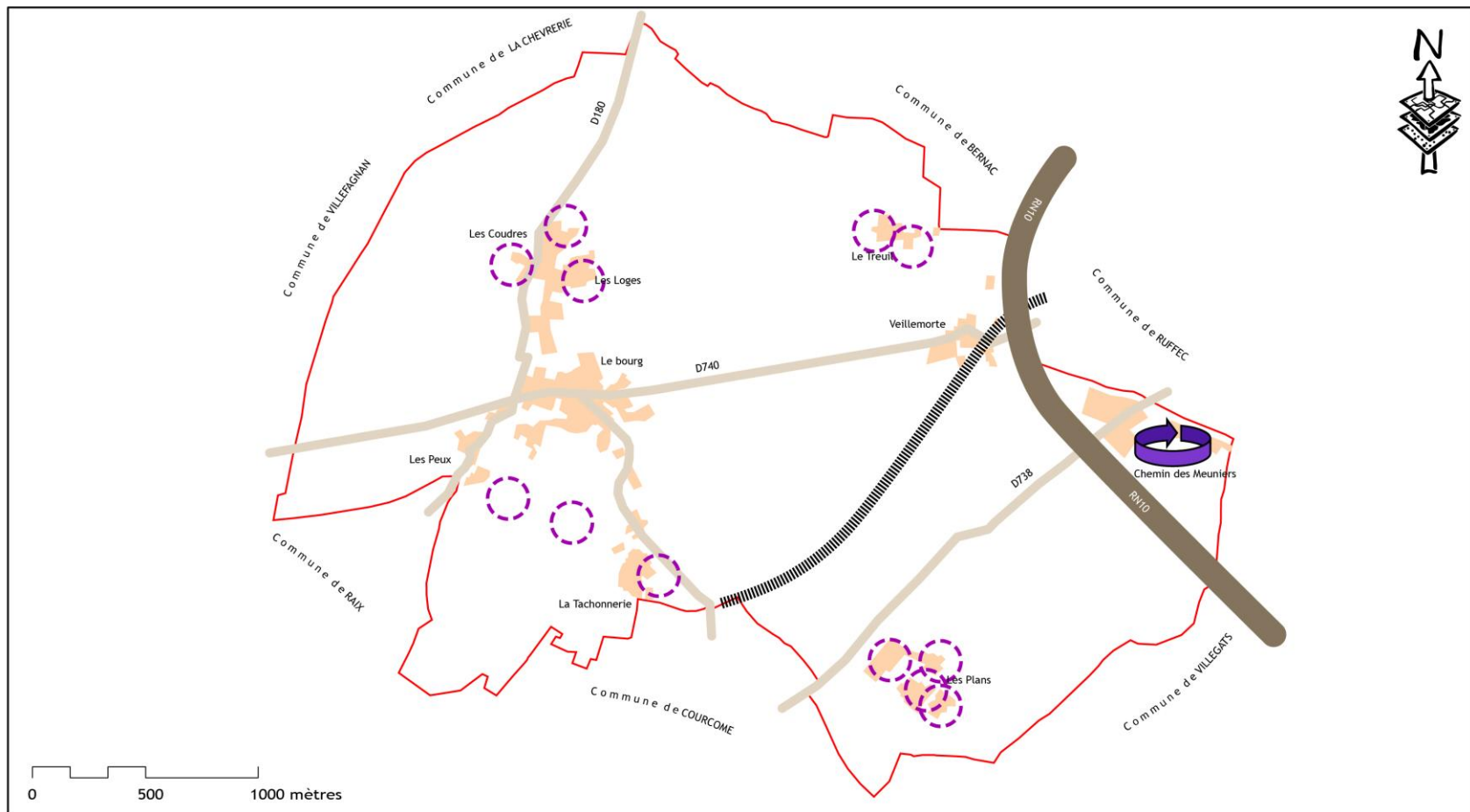
Objectifs économiques

Source : Scambio Urbanisme / Uh

-  Tissu bâti
-  Voirie structurante
-  Voie ferrée
-  Limites communales

Orientations du projet communal

-  Exploitations agricoles à préserver
-  Espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles activités économiques dans le cadre d'une réflexion intercommunale



III.4. AXE 4 : AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

III.4.1. Orientations générales en matière d'équipements et de services

- Maintenir l'adéquation entre les équipements existants et les besoins de la population.
- Aménager des espaces publics et collectifs utilisables par le plus grand nombre à l'échelle des hameaux.
- Renforcer les dispositifs de protection et de lutte contre les incendies (équipement de points de pompage et/ou convention avec les propriétaires, mise en place de bâches souples accompagnées de dispositifs d'insertion paysagère (exemple : Le Treuil, le Peux, les Sept Portes).

III.4.2. Orientations générales concernant le développement des communications numériques

- Poursuivre la politique d'élimination des zones de mauvaise réception de l'internet.
- Utiliser le réseau électrique, les canalisations de gaz abandonnées, des canalisations d'assainissement non visitables, ... pour étendre le réseau câblé.
- Pré-équiper les axes routiers structurants, les parcs d'activités économiques, les futurs quartiers d'habitation.

III.4.3. Orientations générales en matière de transports et de déplacements

- Sécuriser et aménager les routes départementales et certaines voies communales (par exemple, le passage de poids lourds en direction de la SCACHAP sur une RD180 qui n'est pas adaptée à ce trafic).
- Soutenir l'utilisation du service de transport Rurabus.
- Maintenir et améliorer un réseau de circulations douces pour :
 - Relier les principaux secteurs d'habitat ;
 - Accéder plus facilement aux équipements publics ;
 - Favoriser la découverte de la commune (par exemple : circuits sur le thème des puits, des éoliennes,...).

III.4.4. Orientations générales en matière de politique de l'habitat

- Favoriser la reconquête d'une partie des logements vacants.

- Diversifier le parc de logement pour répondre à la diversité des situations matrimoniales.

III.4.5. Orientations générales en matière d'urbanisme

A l'échelle intercommunale...

- Permettre l'extension sur La Faye des zones d'activités existantes présentes sur Ruffec dans le cadre d'une stratégie de maintien et de développement de l'emploi local en relation avec le positionnement stratégique du territoire (RN10).

A l'échelle communale...

- Conforter prioritairement le bourg de La Faye. Le renforcement de la centralité sera privilégié afin notamment de rompre avec une tendance dommageable à l'éparpillement des constructions (par exemple au niveau des Coudres). Les conséquences sont entre autre la perte de lisibilité et la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Mettre en œuvre le droit de préemption urbain notamment sur les terrains urbanisables autour du bourg.
- Appliquer des principes de bon sens aux opérations d'urbanisme et d'aménagement :
 - La densification des constructions dans un objectif de limitation de la consommation d'espace ;
 - La diversification de la taille des parcelles et des produits du logement dans un souci de mixité sociale répondant aux besoins répertoriés (jeunes couples, familles monoparentales, personnes âgées,...) ;
 - Un recours aux terrassements limité au strict nécessaire ;
 - La limitation de l'imperméabilisation des surfaces ;
 - Un maillage cohérent du réseau de voies réalisé majoritairement en continuité et en complémentarité de l'existant ;
 - La proscription des voies en impasse hormis dans le cadre de contraintes techniques justifiées ;
 - La mise en place d'espaces publics et collectifs à l'échelle du village et des hameaux ;
 - L'exploitation des éléments naturels (l'eau par le biais de noues ou de mares par exemple) et végétaux (les spécimens en place) comme moyens de valorisation des aménagements ;
 - La définition d'une palette végétale d'essences locales à utiliser en priorité ;
 - L'accessibilité aux services et équipements par les modes doux (piétons, cycles,...) ;

- L'optimisation du coût de création et de gestion des équipements et des réseaux ;
- La concertation avec les riverains.
- La proportion d'espaces verts et d'espaces publics (comprenant la voirie) est fixée à 20% de la surface totale des zones à urbaniser considérées.
- La constructibilité de certaines parcelles pourra être soumise à la condition de créer des bandes boisées compensatrices qui isoleront les parties habitées des terrains agricoles. La cohabitation harmonieuse des « rurbains » et des agriculteurs est une nécessité majeure. Il pourra s'agir de bandes boisées ou de haies (largeur de 3 mètres composées d'essences locales).

III.4.6. Orientations générales en matière d'accueil et de renouvellement de la population

- La population de La Faye était de 622 habitants en 2011 contre 568 en 1999 (source : INSEE).
- Une hypothèse de croissance d'environ 80 nouveaux habitants sur la période des 15 ans à venir semble raisonnable pour permettre d'assurer une cohérence entre les moyens à mettre en œuvre, la demande potentielle et la qualité urbanistique et environnementale d'ensemble qu'il est indispensable de garantir.
- Prévoir le maintien dans la commune des personnes âgées par la création de structures à caractère familiales et rurales.
- Prévoir le maintien dans la commune des jeunes enfants afin d'assurer le maintien d'effectifs suffisants sur le RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal) et ainsi éviter une nouvelle fermeture de classe.
- Poursuivre l'accueil des jeunes foyers actifs, vecteurs de dynamisme.

III.4.7. Citoyenneté

- Concevoir et distribuer un « livret d'accueil » afin d'instaurer un dialogue avec les populations accueillies.
- Contribuer à favoriser la vie associative qui donne une image dynamique de la commune et favorise un lien fort entre les associations et les habitants.

COMMUNE DE LA FAYE Plan Local d'Urbanisme

Objectifs d'urbanisation et d'accueil de population

Source : Scambio Urbanisme / Uh

-  Tissu bâti
-  Voirie structurante
-  Voie ferrée
-  Limites communales

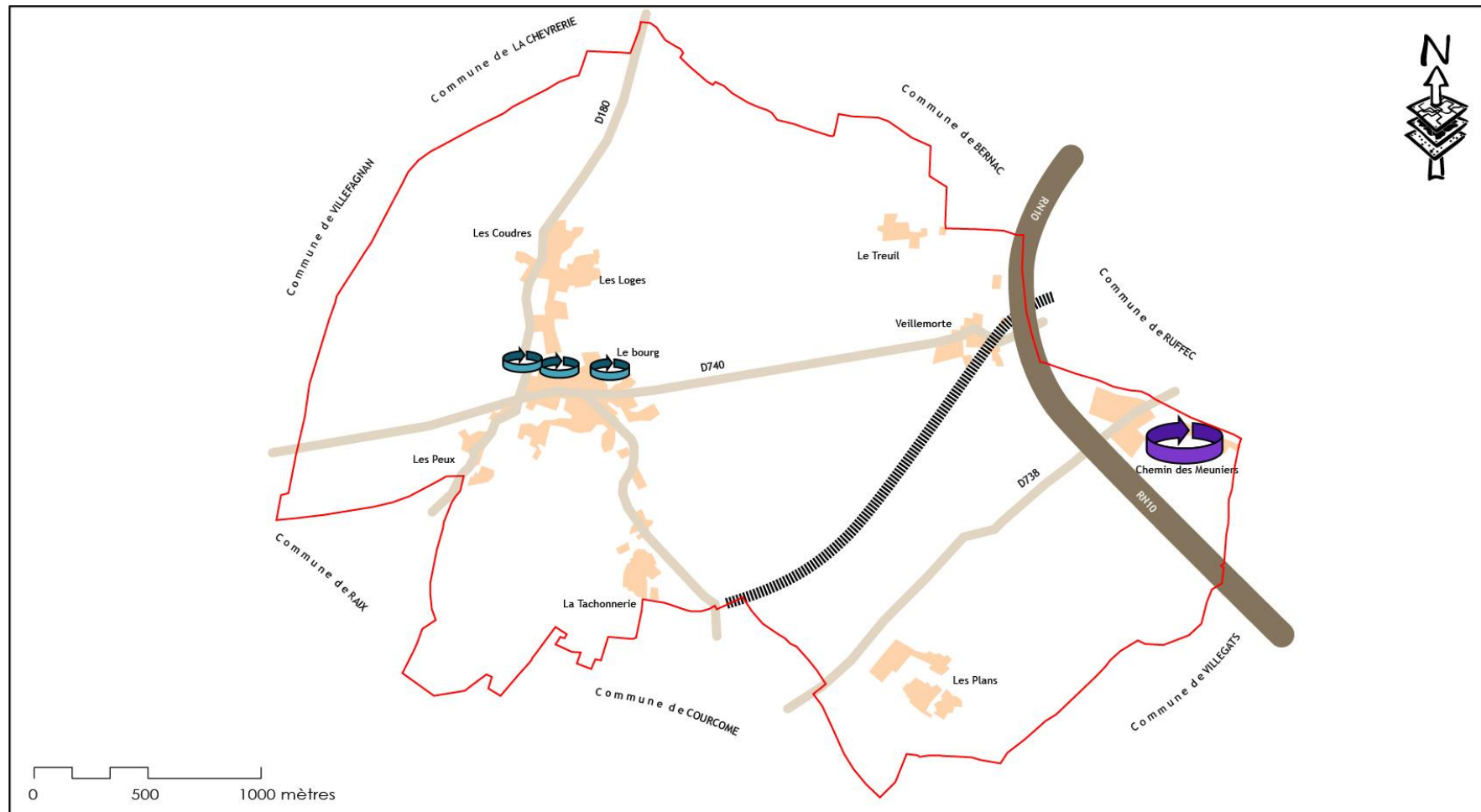
Orientations du projet communal



Confortement du bourg de La Faye



Espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles activités économiques dans le cadre d'une réflexion intercommunale



III.5. AXE 5 : OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN (SUR 15 ANS)

- L'analyse du rythme de la consommation d'espace entre 2004 et 2013 fait apparaître une moyenne annuelle des superficies urbanisées sensiblement supérieure à 7135m² (à destination d'habitat, à l'exclusion des espaces verts et collectifs). Sur la période, ce sont en effet 71350ha qui ont été urbanisés.
- Afin de satisfaire aux objectifs de modération prévus par la loi, la commune prévoit d'infléchir ce rythme de consommation d'espaces à vocation d'habitat dans une proportion de l'ordre de 25%.
- Pour la période 2016-2030, la superficie moyenne des terrains à bâtir pourrait se situer vers 1000m² (AU) et la nouvelle surface constructible à vocation d'habitat aux alentours de 5.5ha.
- Le nombre de logements que la commune de La Faye prévoit de créer entre 2016 et 2030 se situe entre 40 et 50 logements.
- La majeure partie des opérations de constructions seront réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble afin de garantir une plus grande cohérence aux aménagements. Cependant, afin de conserver une diversité dans les modalités d'accueil, certaines parcelles répondant aux impératifs de gestion économe de l'espace, de limitation de la consommation de terres agricoles ainsi qu'à des considérations paysagères et environnementales pourront être rendues constructibles.
- Les sites ayant vocation à accueillir les futures extensions de la commune sont les abords directs du bourgs et « les dents creuses ».

III.6. SYNTHÈSE CARTOGRAPHIQUE DU PROJET COMMUNAL

(Voir page suivante)

COMMUNE DE LA FAYE Plan Local d'Urbanisme

Synthèse des objectifs

Source : Scambio Urbanisme / Uh

- Tissu bâti
- Voirie structurante
- Voie ferrée
- Limites communales

- Corridors biologiques principaux à protéger
- Connectivités biologiques à conserver
- Boisements jouant un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire
- "Effet de massif" à conserver
- Panoramas à conserver
- Patrimoine bâti à protéger
- Bois ou haies ayant un rôle dans l'organisation paysagère et l'intérêt esthétique de la commune

- Exploitations agricoles à préserver
- Espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles activités économiques dans le cadre d'une réflexion intercommunale
- Confortement du bourg de La Faye

