

Commune d'Avy
Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement
et de Développement Durable**

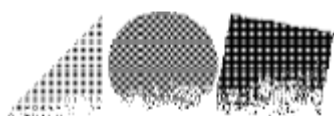


	Prescrit	Projet arrêté	Publié	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)				
Elaboration	Le 06.04.1984	Le 20.03.1987	Le 20.01.1988	Le 19.01.198
Modification n°1				Le
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)				
Elaboration par révision du POS	Le 03.06.2003	Le 03.01.2006		Le 25.07.2006

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : Le 25 juillet 2006

Le Maire : Claude Sarrazin



Cabinet d'Architecture et d'Urbanisme PERNET
16, rue Louis Aragon _ 17000 LA ROCHELLE
Tel : 05 46 45 43 44 Fax: 05 46 45 43 54

Cadre législatif

Article L123-1 du Code de l'Urbanisme, alinéa 2

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000)

(Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003)

Ils (les P.L.U) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Article R123-3 du Code de l'Urbanisme

(Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 1 Journal Officiel du 28 mars 2001)

(Décret n° 2004-531 du 9 juin 2004 art. 2 III Journal Officiel du 13 juin 2004)

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a comme fonction exclusive de présenter **le projet communal pour les années à venir**. Ce dernier va faire l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal et a été présenté lors d'une réunion publique.

Le P.A.D.D n'est pas opposable aux tiers pour l'exécution de travaux ou opérations de constructions. Cependant les documents opposables du P.L.U (règlement et plan de zonage) sont élaborés en cohérence avec lui, afin de répondre aux objectifs qu'il énonce.

Il se traduit également, pour certains secteurs de la commune, par des orientations d'aménagements qui sont présentées dans le dossier du même nom (pièce n°4).

Les orientations générales énoncées sont justifiées dans le rapport de présentation.

L'articulation avec les différents documents du P.L.U y est également présentée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'Avy

Introduction

La commune d'Avy a une double identité qui conditionne ses perspectives de développement :

- celle d'une commune périphérique de l'agglomération de Pons, amenée à s'étendre,
- et celle d'une petite commune rurale aux atouts paysagers certains.

L'enjeu principal de la commune réside donc dans l'accompagnement d'un développement urbain qui doit être modéré afin de préserver les atouts du territoire et concilier urbanisation et préservation de l'identité de la commune.

Pour cela, la commune a décidé d'engager la révision de son document d'urbanisme afin de tenter de répondre à cet enjeu majeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune énonce sept grandes orientations générales dont l'objet est d'accompagner ce développement :

1. Conforter le bourg d'Avy et permettre l'accueil de populations nouvelles
2. Permettre le développement des principaux hameaux
3. Mettre en avant des principes de gestion durable de l'urbanisme
4. Permettre l'émergence des différents projets d'équipements collectifs
5. Permettre le maintien et le développement de l'activité économique de la commune
6. Préserver le patrimoine historique, paysager et naturel de la commune
7. Prendre en compte les risques naturels : risque d'inondation, risque de mouvement de terrain et risque lié au retrait gonflement des argiles gonflantes

Objectif 1. Conforter le bourg d'Avy et permettre l'accueil de populations nouvelles

Conforter en priorité le bourg afin de maîtriser l'urbanisation, optimiser les équipements publics existants et favoriser l'intégration des nouveaux résidents

Afin de connaître une urbanisation maîtrisée et planifiée et de conforter les services et équipements publics de la commune, le développement urbain doit permettre de conforter en priorité le bourg d'Avy. Il en résulte également un enjeu social qui est de favoriser une meilleure intégration des nouveaux résidents dans la vie de la commune.

Cet objectif répond à un enjeu primordial de limitation de l'urbanisation diffuse, modèle très consommateur d'espace et qui pose de nombreux problèmes en termes paysagers (mitage de l'urbanisation, constructions linéaires le long des voies pouvant de plus poser des problèmes de sécurité...), de gestion du territoire (ramassage scolaire, gestion des ordures ménagères, développement des déplacements en voiture) et d'intégration sociale (fonctionnement autonome des résidents sans lien avec la vie de la commune).

Pour cela, la plupart des zones urbanisables du POS sont reconduites, excepté dans le secteur de « Derrière le bourg » qui connaît une légère réduction afin de tenir compte de la proximité de la RD 142.

Les secteurs constructibles sont étendus en partie nord-est du bourg afin de « recentrer » le bourg autour de l'église et de l'école. La RD 142 et la vallée du Médoc constituent des limites matérielles et naturelles qui limitent toute extension vers le sud et l'est. L'église et la mairie retrouveront à terme une position centrale. La totalité des zones ouvertes à l'urbanisation le sont sous forme de zones AU dites « d'urbanisation future » permettant une maîtrise planifiée du développement urbain.

Ces extensions urbaines permettront dans le long terme l'accueil de populations nouvelles qui doivent se faire dans un objectif de mixité sociale, mêlant habitat locatif et accession à la propriété ainsi que des parcelles de différentes tailles, permettant notamment l'acquisition de lots constructibles de superficies réduites (autour de 400 m²) par des jeunes ménages. Les zones à urbaniser distinguent un secteur plus spécifique (AUa) destiné à l'aménagement d'un lotissement communal (voir ci-dessous) et d'équipements mixtes qui pourront éventuellement permettre l'accueil de commerces ou services.

Réaliser une opération mixte mêlant logements locatifs et accession à la propriété en continuité du bourg au lieu dit Les Coteaux

Afin de permettre l'accueil de populations nouvelles et de répondre à un manque de logements locatifs publics, la commune a programmé la réalisation d'une opération mixte sous forme d'un lotissement communal comprenant :

- des lots en accession à la propriété
- la constructions à terme d'une vingtaine de logements locatifs publics (du T3 au T5) réalisés par la SEMIS.

Cette opération, située au lieu dit Les Coteaux en continuité du bourg et de l'école, s'inscrit de plus dans une opération pilote menée par le CAUE qui a comme thème l'urbanisme durable.

L'opération menée sur la commune mêle **une approche environnementale de l'habitat et un modèle urbain basé sur les références identitaires locales en affirmant la marque de la ruralité** (traitement paysager d'ensemble, limitation de la voirie et du mobilier urbain, mise en avant du thème du verger et du jardin) et non celle d'un modèle qui voudrait copier des références urbaines (larges chaussées, trottoirs, bordures, mobilier urbain...). Une volonté **de mixité et de cohésion sociale** est également mise en avant afin d'éviter la « ghettoïsation » du nouveau quartier (et d'éviter qu'il se fasse dénommé par les habitants « la cité »). La combinaison accession à la propriété / logement locatif public répond à un objectif de mixité sociale. Le traitement des espaces libres publics tente également de favoriser une intégration sociale du quartier en mettant en avant les orientations d'aménagement suivantes :

- **aménagement d'un sentier piétonnier** de liaison entre la salle des fêtes et l'école qui traverse le nouveau quartier.

- **Mise en avant du thème du jardin et du verger**, référence identitaire forte du passé de la commune et encore visible aujourd'hui. Cette thématique a l'avantage de combiner une orientation paysagère commune à l'ensemble du quartier (pour les jardins privés comme les espaces communs) et un usage à redécouvrir qui peut l'être par l'intermédiaire de l'école (potager pédagogique) ou des habitants de la commune (parcelles de potager, entretien collectif des arbres fruitiers). Ce traitement paysager affirmé doit s'inscrire comme une prolongation du jardin privé (limité en superficie pour les habitations locatives) favorisant ainsi la rencontre et le jeu des enfants. La limitation des emprises de voirie assurera des vitesses de circulation très limitées à l'intérieur du quartier. Afin de rester cohérent avec l'approche environnementale de l'habitat, une **approche écologique de l'entretien des espaces verts et de la gestion du pluvial** est également mise en avant :

- gestion en surface de la collecte et de la rétention des eaux de ruissellement par l'aménagement de **noues engazonnées** en limite d'opération (côté bois avec diffusion dans ce dernier),
- utilisation de **matériaux poreux pour les surfaces circulées** évitant un fort ruissellement des eaux pluviales,
- utilisation **d'essences pérennes et utilisées traditionnellement dans les pays charentais** pour les plantations de massifs aux abords des habitations. Cette prescription répond à un double objectif :

- réintroduire des pratiques horticoles passées et des essences « vernaculaires » adaptées au climat (roses trémières, valérianes, acanthes),
- utiliser des essences très faciles à entretenir, qui se ressèment d'elle-même et qui demandent des apports en eau très faibles.

- **proscrire impérativement tout usage de désherbant chimique** afin d'éviter la pollution des eaux de ruissellement et des eaux souterraines et d'éviter les impacts en matière de santé publique auprès des habitants et usagers du quartier et notamment des enfants qui en sont souvent malheureusement les premières victimes (jeux dans les pelouses, contact avec le sol).



Photo de référence : verger et maison charentaise du bourg implantée au sud-est

Objectif 2. Permettre le développement des principaux hameaux

Outre le bourg d'Avy, la commune compte des hameaux de taille relativement importante qui s'apparentent à de véritables petits bourgs (Berteau, Boubrie). Ces derniers, situés à proximité de Pons, sont depuis longtemps des sites attractifs et bénéficient d'un cadre de vie très agréable (proximité des bois et de la vallée du Médoc, beaux paysages). La commune souhaite donc permettre un développement modéré de ces principaux hameaux.

- **Boubrie** : légère extension de la zone constructible au nord-est du hameau.
- **La Roche** : extension de l'urbanisation entre La Roche et Boubrie (1,8 ha). Les conditions d'urbanisation sont édictées dans le règlement afin de réglementer les accès (interdits sur la départementale) et de donner des prescriptions architecturales particulières (constructions basses). Les bâtiments agricoles sont laissés en zone A.
- **Berteau** : Maintien des zones urbanisables (zones Ua et Ub) et extension du hameau côté sud-est sous forme d'une grande zone AU de 1,8 ha (voir orientations d'aménagement). **Les Roches / Métairie de la**
- **Ferrière** : Maintien des zones déjà urbanisées sans possibilité d'extensions nouvelles (anciennes carrières, activité de la champignonnière, composte).
- **Chez Berthelot** : Extension de la zone constructible en partie sud.
- **Chez Richard** : Légère extension du hameau côté est, identifié en secteur Ubo2 soumis à des prescriptions réglementaires spécifiques destinées à limiter les hauteurs de construction (3,5 m au faîtage) et à gérer les clôtures. Le secteur est très en vue.

Objectif 3. Mettre en avant des principes de gestion durable de l'urbanisme

Afin de promouvoir un développement harmonieux et raisonné de l'urbanisation, le PLU met en avant un certain nombre de principes d'aménagement qui tentent d'éviter les écueils d'une urbanisation banalisée et non planifiée.

- Eviter le gaspillage des terrains constructibles en planifiant leur condition d'urbanisation : Le PLU délimite des zones AU qui permettent une planification d'ensemble des principales zones constructibles. Les zones d'urbanisation à très long terme sont gelées (secteur 1AU nécessitant une modification du PLU). Des orientations d'aménagement (voir pièce n°4) en déterminent les conditions d'aménagement.
- Reconduire le droit de préemption urbain sur les zones urbaines et à urbaniser en vue de réaliser des réserves foncières. La réalisation de réserves foncières est le préalable de tout projet d'aménagement public.
- Favoriser un urbanisme de qualité s'appuyant sur la typologie bâtie de la commune : Les orientations d'aménagement des zones AU s'appuient sur la typologie bâtie du bourg (densité, bâti situé à proximité de la voie, implantation en peigne orientée au sud).
- Favoriser l'orientation générale des maisons au sud et promouvoir l'architecture bioclimatique en mettant en avant ces principes dans le règlement et les orientations d'aménagement (tolérance réglementaire pour les constructions contemporaines de qualité et les constructions bioclimatiques).
- Aménager des liaisons piétonnes permettant de sécuriser et favoriser les déplacements doux entre les secteurs résidentiels et le centre bourg et ses équipements (école, mairie, salle des fêtes). Les orientations d'aménagement prévoient de telles liaisons dans les zones AU. L'aménagement d'un sentier piétonnier entre Berteau et le bourg serait intéressant à réaliser à moyen terme (VC n° 2 et RD 144).
- Favoriser une gestion alternative de l'assainissement pluvial : Gérer le ruissellement pluvial sur la parcelle pour les terrains bâtis disposant de jardins et prévoir l'aménagement de bassins ou noues de rétention dans les opérations d'ensemble. Augmenter les surfaces engazonnées afin de favoriser l'infiltration dans le sol.
- Mettre en avant des principes de gestion écologique des espaces verts (choix envers des essences pérennes et locales, limitation du désherbage chimique, fleurissement « naturel » en pied de mur...).
- Favoriser les plantations qui participent au maintien de l'identité rurale de la commune (arbres fruitiers, arbres d'ornement et massifs fleuris traditionnels des pays charentais à intégrer dans les opérations d'aménagement public et les jardins privatifs).
- Planter des haies champêtres en limite d'opération afin d'intégrer les nouveaux quartiers et former une transition avec les parcelles agricoles.

Objectif 4. Permettre l'émergence des différents projets d'équipements collectifs

- Conforter le secteur de loisir autour de la salle des fêtes (parcours de santé, terrain de boule, aire d'accueil de camping car) par la délimitation d'un secteur spécifique (AUD).
- Elaborer le schéma communal d'assainissement :
L'élaboration du schéma communal d'assainissement est prévue en 2006 ou 2007 et permettra de dresser une cartographie de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome et établira, si nécessaire, la carte des secteurs relevant de l'assainissement autonome et collectif en prévoyant l'aménagement d'un réseau collectif et d'une station de traitement. Cependant, il n'est pas certain qu'un réseau collectif soit aménagé sur la commune (bonne aptitude des sols à l'assainissement autonome).
D'ici là, les opérations d'urbanisation doivent prévoir :
 - soit des superficies suffisantes de terrains en vue de la réalisation des équipements autonomes de traitement des eaux usées (en fonction de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome).
 - Soit la mise en oeuvre de solutions semi-collectives à l'échelle d'opérations d'ensemble (lotissements, opérations groupées).
- Permettre le réaménagement de la RD 145 :
A l'heure de la révision du PLU, les études concernant la sécurisation et le réaménagement de la RD 145 ne sont pas finalisées. Le document d'urbanisme fera donc l'objet d'une mise en compatibilité afin d'intégrer les emplacements réservés destinés à l'acquisition des terrains nécessaires aux différents aménagements.

Objectif 5. Permettre le maintien et le développement de l'activité économique de la commune

- Favoriser l'implantation de commerces ou services de proximité.

Dans le cadre d'un net accroissement de population (projet SEMIS, urbanisation des zones AU), l'implantation de commerces, services ou locaux professionnels peut être envisagée. La commune souhaite réserver un secteur voué à l'accueil d'équipements publics ou de service en face de la mairie (qui permettra une éventuelle délocalisation de la mairie en cas d'extension de l'école) / voir orientations d'aménagement.

- Permettre le maintien des entreprises privées de la commune et de l'aérodrome Pons-Avy :

Le plan de zonage délimite des zones Ux autour de la champignonnière Renault et du secteur de compostage. Il délimite également un secteur d'activité autour des bâtiments de l'aérodrome (Ux) et de la piste (Nca).

- Délimiter une zone d'activité en continuité de l'aérodrome afin de permettre l'accueil de nouvelles entreprises

La commune souhaite permettre à des petites entreprises de pouvoir s'implanter sur la commune. Un secteur d'activité d'une capacité d'accueil d'environ 1,2 ha est donc délimité en continuité de l'aérodrome afin de conforter un secteur déjà voué à l'activité. Des règles de hauteur encadrées permettront d'éviter toute nuisance pour l'aérodrome. Seules les activités compatibles avec l'aérodrome peuvent s'y implanter.

- Préserver l'activité agricole :

Les terres agricoles ayant une valeur agronomique sont identifiées en zone agricole stricte de protection de la ressource (zone A).

Les zones constructibles sont délimitées de manière à ne pas entraver la libre évolution des exploitations existantes et respectent les règles de réciprocité.

Les changements de destination en habitation des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural sont autorisés (sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole déjà en place).

- Activité d'extraction

Il n'y a plus d'activité d'extraction en cours sur la commune.

La commune ne souhaite pas favoriser (sans les interdire réglementairement) les nouvelles ouvertures de carrières afin de préserver ses terres agricoles, ses bois et ses paysages.

- Exploitation forestière :

Procéder à une opération de réorganisation foncière afin de mieux gérer la ressource forestière.

Objectif 6. Préserver le patrimoine historique, paysager et naturel de la commune

- Sauvegarder le patrimoine bâti de la commune

Le patrimoine bâti de la commune constitue une ressource non renouvelable que la commune souhaite impérativement préserver. Une attention particulière doit donc s'imposer à toute opération touchant le patrimoine bâti de la commune qu'il s'agisse d'un élément remarquable (maison de maître), d'une simple maison en pierre de pays ou d'un élément du petit patrimoine (puits, grange...).

Le PLU identifie donc les éléments du patrimoine bâti remarquable et se dote de règles et d'outils propices à sa préservation (règlement, permis de démolir, identification des éléments à préserver au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme):

- les bourgs historiques d'Avy et de Berteau sont identifiés en secteur Ua permettant une prise en compte spécifique de la typologie du bâti et notamment des règles d'implantation (prescriptions architecturales, implantation à l'alignement des voies ou en continuité des habitations voisines).

- le Permis de Démolir est institué sur l'ensemble du territoire communal.

- Les éléments du patrimoine remarquable sont identifiés et protégés (bourg historique de Berteau, château de Pernan, les Augers, Font Robin, Maison neuve).

- le règlement encadre les règles de modification des bâtiments anciens.

- Identifier les zones archéologiques de la commune :

Les secteurs archéologiques connus sont identifiés par le plan de zonage.

- Gérer le patrimoine paysager de la commune :

- Préserver et promouvoir les pratiques horticoles traditionnelles : vergers et jardins

Les vergers et les jardins associés aux maisons anciennes constituent des « motifs paysagers » de grande valeur d'un point de vue culturel et paysager. Les vergers témoignent de la trace de pratiques paysannes passées et forment des transitions naturelles avec les parcelles agricoles qui bordent le bourg. Autrefois, ils étaient très présents sur la plaine qui surplombe

le bourg et étaient complantés dans les champs et les vignes. Le monde végétal accompagne de manière traditionnelle le bâti pour former des compositions très harmonieuses qui peuvent considérablement embellir un village (massifs fleuris en pied de mur, plantes grimpantes courant le long des façades, arbres d'ornement devant la maison apportant un ombrage bénéfique l'été).

Le PLU préserve donc les quelques vergers et jardins remarquables du centre bourg et tente également de promouvoir ces motifs paysagers et ces pratiques horticoles traditionnelles au sein des opérations d'aménagement d'ensemble et des jardins privatifs afin d'harmoniser le traitement paysager des nouveaux quartiers et d'assurer une meilleure intégration des constructions neuves.

- Identifier le talus viticole qui surplombe la RD 142 ainsi que la plaine agricole en secteur inconstructible (secteurs Ap) afin d'éviter tout mitage de l'urbanisation sur l'ensemble de l'entité paysagère.

- Préserver l'entrée du hameau de Berteau qui est de grande qualité (petite vallée verte qui souligne le bâti ancien du hameau).

- Protéger les espaces naturels de la commune :

- Protéger les bois de la commune :

Le plan de zonage identifie l'ensemble des bois de la commune (secteurs Npf) afin de les protéger au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme (Espaces Boisés Classés) qui interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation préalable. La commune souhaite limiter l'accès des bois aux quad et 4x4.

- Préserver la vallée du Médoc :

Le plan de zonage identifie la rivière du Médoc et sa vallée par un secteur spécifique (Npr et Npri pour la partie inondable) et protège également les boisements (en Espaces Boisés Classés) qui y sont associés (rôle d'habitat naturel pour la faune sauvage).

- Identifier et préserver les pelouses calcaires situées en partie est de la commune (ZNIEFF) : secteur Npt (ancien terrain de cross).

Objectif 7. Prendre en compte les risques naturels : risque d'inondation, risque de mouvement de terrain et risque lié au retrait-gonflement des argiles gonflantes

- Risque inondation :

Le plan de zonage identifie le secteur sujet au risque d'inondation (partie ouest de la vallée du Médoc) afin d'édicter les mesures réglementaires qui s'imposent permettant de limiter la vulnérabilité du site.

- Risque lié aux mouvements de terrain :

Le secteur des Roches est classé en zone de risque jugé « fort » lié à la présence d'anciennes carrières (Dossier Départemental des Risques Majeurs).

Les zones constructibles ne sont donc pas étendues. Le secteur à risque est classé en secteur Ap inconstructible par le plan de zonage.

- Risque lié au retrait-gonflement des argiles gonflantes

Le plan de zonage identifie les secteurs constructibles (U et AU) sujets à un aléa « fort » lié au risque sur le retrait-gonflement des argiles gonflantes. Les secteurs concernés sont ceux de La Roche, Les coteaux (zones AU) et Chez Richard. Le règlement apporte en annexe des recommandations liées aux mesures préventives à adopter.