

Plan Local d'Urbanisme



2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

	Prescription	Arrêt	Approba- tion
Élaboration PLU	25/11/14	21/12/20	02/08/21

Le Maire,

Mme Valérie BOUILLAGUET

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

AXE 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

AXE 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PRÉSENTS SUR LA COMMUNE

AXE 3 : CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

AXE 4 : ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ ET DE QUALITÉ SUR CHAMPDOLENT

AXE 5 : MODÉRER LES OUVERTURES A L'URBANISATION

Axe 1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

Objectifs	Orientations
Identifier la Trame Verte et Bleue et protéger ses continuités écologiques	• Préserver la Boutonne, ses marais et ses canaux • Préserver les milieux humides identifiés par l'inventaire réalisé sur la commune • Protéger les zones boisées qui ne sont pas couvertes par un plan simple de gestion ainsi que les linéaires de haies, les arbres isolés de caractère et les ripisylves • Prendre en compte les enjeux de préservation des zones naturelles remarquables en lien avec « l'Estuaire et la basse vallée de la Charente » • Participer à la création et au maintien des continuités écologiques dans les espaces de franges urbaines
Valoriser le patrimoine architectural local	• Prendre en compte les enjeux patrimoniaux existants sur le territoire communal • Préserver le caractère rural des hameaux en conservant l'homogénéité architecturale de type traditionnelle • Permettre la réhabilitation et le changement de destination de bâtis agricoles à caractère architectural pour les prémunir de la ruine • Préserver une vingtaine d'éléments du patrimoine vernaculaire, visible depuis l'espace public afin de créer un itinéraire de sensibilisation en connexion avec l'itinéraire Départemental des Rives de Boutonne • Respecter les différentes formes urbaines (anciennes et plus contemporaines) et intégrer au mieux les nouvelles constructions dans le tissu urbain existant • Définir des orientations d'aménagement facilitant l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant
Préserver les paysages	• Protéger les points de vue sur les marais de la Boutonne et de la Charente situés au sud et sud-ouest du Bourg.

AXE 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PRÉSENTS SUR LA COMMUNE

Objectifs	Orientations
Conforter l'offre d'équipements et de services de manière centralisée au niveau du bourg	• Maintenir et développer les équipements existants sur la commune (espace public, aire de loisirs, terrain de sports, stationnements, salle des fêtes, ouvrage technique de gestion de l'eau pluviale...)
Favoriser les activités éco-touristiques sur le territoire communal	• Permettre le développement d'activités éco-touristiques sur l'île de Bel-Ebat en collaboration avec le Service des Voies d'Eau du Département (SEVE) • Créer un nouvel itinéraire de promenade reliant l'île de Bel-Ebat au barrage de Carillon, le long de la Boutonne, en prolongement de l'itinéraire départemental Rives de Boutonne.

AXE 3 : CONFORTER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Objectifs	Orientations
Permettre le maintien et le développement des activités agricoles	• Intégrer les perspectives d'évolution des sièges d'exploitation agricole dans le projet d'aménagement, • Maintenir une distance raisonnable entre les bâtiments agricoles et les nouvelles habitations • Protéger les terres agricoles en limitant les extensions urbaines • Autoriser les activités de diversification • Assurer le développement des exploitations agricoles existantes tout en considérant les enjeux environnementaux
Assurer la capacité d'accueil d'activités économiques sur la commune	• Encadrer la mixité des usages dans la zone urbaine pour maintenir et développer de nouvelles activités économiques compatibles avec l'habitat comme le commerce • Permettre l'installation d'une entreprise de curage de fossé, d'entretien de canalisations au hameau des Rats ainsi qu'une activité de gîte. • Permettre à l'entreprise de travaux forestiers implantée dans le hameau des Cluzeaux de réaliser un bâtiment nécessaire à son activité.

AXE 4 : ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RAISONNÉ ET DE QUALITÉ SUR CHAMPDOLENT

Objectifs	Orientations
Développer l'offre d'accueil de nouveaux habitants sur la commune	Afficher l'ambition d'atteindre une démographie d'environ 451 habitants, soit l'accueil d'environ 51 habitants supplémentaires à horizon 2035 en limitant la consommation foncière à moins de 4 ha. Permettre la mutabilité du tissu urbain existant pour limiter l'extension urbaine et la consommation de terres agricoles • en poursuivant la revalorisation des logements vacants • en identifiant les possibilités d'accueil de nouvelles constructions en densifiant le tissu urbain existant Développer l'offre d'habitat de manière prioritaire au niveau du bourg • en aménageant le premier lotissement communal en cœur de bourg, à l'arrière de la Mairie • dans un rapport de proximité avec les services et équipements publics • en tenant compte des enjeux patrimoniaux • en fixant des principes d'aménagement de manière à densifier l'urbanisation tout en prenant soin du vivre ensemble et de l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement
Prendre en compte et sensibiliser les habitants aux risques existant sur la commune	• Identifier sur les documents graphiques du PLU les secteurs à risques sur la commune • Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et notamment au risque inondation défini par un PPRi
Prendre en compte les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal	• Limiter les rejets dans l'exutoire naturel en développant une urbanisation en cohérence avec l'aptitude des sols pour les systèmes d'assainissement individuel • Intégrer la gestion de l'eau pluviale en priorisant l'infiltration à la parcelle

Développer les transports et faciliter les déplacements	• Faciliter les modes de déplacements doux dans le bourg et accéder aux services et équipements • Favoriser aux côtés des acteurs en charge du transport, la desserte de la commune et le développement de solutions en faveur de la mobilité durable. <i>(Le PADD ne traite pas des transports, car la commune ne possède ni ne gère la compétence transport)</i>
Assurer le développement des réseaux d'énergie et de communications numériques	• Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement • Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et des stationnements suffisants • Exiger la possibilité pour toutes les nouvelles constructions d'être raccordées aux réseaux de communications numériques • Favoriser le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages.

AXE 5 : MODÉRER LES OUVERTURES A L'URBANISATION

Pour répondre aux exigences du code de l'urbanisme (L.151-4), l'analyse de la consommation d'espaces dans le PLU est basée sur la consommation moyenne des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 dernières années à partir de l'arrêt du PLU.

Ainsi entre 2010 et 2020, on estime que cette consommation moyenne d'espace connue sur le territoire communal représente 2,02 ha pour 18 constructions nouvelles.

Le projet de PLU modère les ouvertures à l'urbanisation à 1,95 ha.

La modération de la consommation d'espaces agricoles et naturelles s'intègre nécessairement à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

C'est pourquoi, le projet de PLU modère la consommation d'espaces pour les années futures en s'appuyant sur l'ensemble des orientations déclinées précédemment.

Le projet d'accueil de nouvelle population du PLU permet notamment de jouer sur la densité des nouvelles constructions à venir. En effet, dans la zone AU du bourg, l'OAP fixe la taille moyenne des parcelles constructibles à 770 m².

D'autre part, le projet d'accueil de population du PLU prévoit que sur les 30 lieux-dits, seul le bourg et les villages de Bel-Ebat, Les Rousseau/La Baudrière, Les Moulins, Les Vinçons, Le Bouteau, Les Grands Andreaux soient classés en zone urbaine. Ainsi, le reste des villages et hameaux sont classés en zone agricole, interdisant de fait l'étalement urbain sur ces secteurs.

Développer l'attrait touristique de la commune

Protéger

Espaces naturels remarquables

Reservoirs et corridors écologiques

Cours d'eau et ses abords

Cônes de vues

Valoriser

Patrimoine identitaire

Itinéraire départementales de randonnées
"Nives de Boutonne" en connexion avec la "Vélodyssée"

Projet d'itinéraire communal de sensibilisation au patrimoine

Poursuivre l'accueil de population en maîtrisant le Développement urbain

Renforcer le rôle du bourg

Activités agricoles

Périmètre rélementaire RSD/ICPE

Densification des enveloppes urbaines

zone principale de développement de l'habitat

Changement de destination (secteur agricole)



