

COMMUNE DE CHATENET
(CHARENTE MARITIME)

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIECE II – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**



**Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal pour approbation
en date du**

Janvier 2012

Le Maire Philippe CHAILLOU

P.L.U.	PRESCRIT	PROJET ARRETE
Elaboration	27-03-2009	02-03-2011

« Nous avons à cœur de conserver l'identité de Châtenet, en réaction aux récentes réalisations passées peu esthétiques ».

Le Conseil Municipal de Châtenet – Avril 2009

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est élaboré à l'issue de l'analyse de l'état initial qui permet de définir l'ensemble des enjeux socio-économiques, urbanistiques et environnementaux. Il exprime de façon synthétique le projet communal sur lequel la commune souhaite s'engager. Son élaboration est régie par l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement mentionné à l'article L. 123-1, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. Dans le cas d'une révision, ce débat peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme. »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Chatenet a fait l'objet de plusieurs réunions de travail puis d'un débat au sein du Conseil Municipal, lors de la séance du 27 janvier 2010. Il est fondé sur les quatre orientations majeures suivantes :

- **Accueillir de nouveaux habitants et maîtriser l'urbanisation**
- **Préserver les paysages et le cadre de vie**
- **Protéger le patrimoine naturel**
- **Protéger le patrimoine bâti**

Les outils règlementaires mis en place dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme donnent à la collectivité les moyens pour réaliser ces objectifs.

Accueillir de nouveaux habitants et maîtriser l'urbanisation

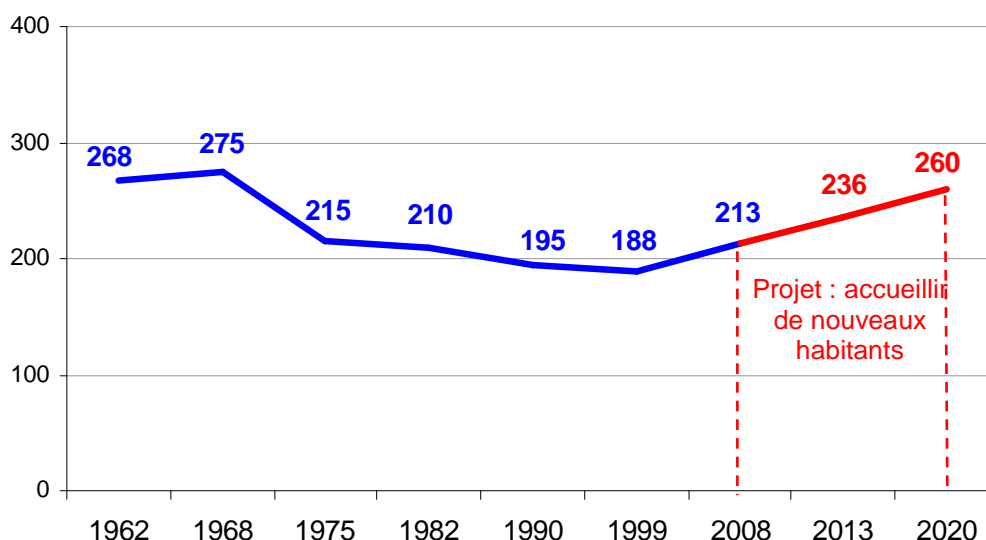
⇒ Accueillir de nouveaux habitants

Chatenet est une commune rurale de 260 habitants localisée dans le Sud du département de la Charente Maritime, et historiquement marquée par le déclin démographique (700 habitants vivaient sur le territoire communal en 1831).

Depuis le début de la décennie 2000 Chatenet connaît un changement net de dynamique démographique. La population communale a augmenté de 14,8% entre 1999 et 2007 ce qui constitue une rupture dans le processus historique de déclin démographique observé précédemment. Le territoire communal est désormais attractif en raison de sa localisation dans l'arrière pays d'un arc atlantique dynamique et en limite de l'aire d'influence urbaine de l'agglomération bordelaise. Le cadre de vie qualitatif, notamment lié aux paysages, est également à l'origine de la décision de nombreuses personnes de venir habiter à Chatenet.

☞ Le développement démographique récent est perçu comme une opportunité par l'équipe municipale, dans l'objectif de favoriser la vie communale. L'arrivée de familles avec enfants doit notamment permettre le renouvellement de la population et le maintien de l'équilibre entre les classes d'âge sur la commune. L'équipe municipale décide en ce sens de continuer à accueillir de nouveaux habitants, ce qui est susceptible de porter la population de la commune à environ 260 habitants en 2020.

Evolution de la population de Chatenet



Les outils mis en place dans le P.L.U. permettront d'atteindre cet objectif. Les espaces ouverts à la construction pour l'habitat répondent au besoin d'accueil de nouveaux habitants exprimé par la collectivité.

⇒ Maîtriser le développement de l'urbanisation :

L'accueil d'environ 50 nouveaux habitants en 10 ans nécessite la construction d'environ 30 nouveaux logements (le chiffre tient compte de l'impact démographique lié à la diminution du nombre de personnes dans les logements existants). La réalisation d'un peu plus de trois nouveaux logements par an en moyenne constitue une évolution prévue qui est inférieure au rythme constaté de la construction neuve sur la période récente (quatre logements par an).

Chatenet présente la spécificité de ne pas comporter de bourg important. La majeure partie de la population communale réside dans les 40 lieux-dits répartis sur le territoire communal. Il existe un risque réel de développement anarchique des nouvelles constructions sur l'ensemble de ces lieux-dits, ce qui porterait atteinte aux paysages et à l'identité de la commune. Ce phénomène a déjà été constaté sur plusieurs lieux d'habitat et a été à l'origine de la décision d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.



☞ Devant ce constat, l'équipe municipale décide d'organiser le développement résidentiel en règlementant l'implantation des nouvelles constructions sur le territoire communal. Il est essentiel d'éviter le risque de banalisation des sites et des paysages par l'urbanisation diffuse. Les constructions anarchiques seront donc évitées et les lignes de crêtes sauvegardées.

Compte-tenu du caractère dispersé de l'habitat sur Chatenet, la mise en œuvre de cette décision nécessite d'établir un principe fort de regroupement de l'urbanisation sur quelques sites d'habitat. Le développement résidentiel simultané d'un grand nombre de lieux-dits aboutirait à une dispersion des constructions sur le territoire, ce qui est contraire à l'objectif de protection des sites fixé par la commune.

Le principe de regroupement de l'urbanisation est traduit dans le projet communal par la localisation de quatre sites de développement de l'habitat :

- **Le bourg**
- **Chez Boursaud**
- **Chez Gaudin**
- **Montloquet**

Le développement de l'habitat sera réalisé de manière organisée et intégrée à ces trois sites. Les constructions neuves ne doivent pas dénaturer le bâti existant. Leur implantation sera autorisée dans le cadre d'opérations d'ensembles accompagnées par des mesures d'intégration architecturale et paysagère ainsi que par la réalisation de petits espaces publics. Les plans napoléoniens pourront être utilisés comme référence pour l'aménagement de ces nouveaux espaces bâtis.

⇒ Permettre l'évolution et la restauration du bâti existant

Les nombreux lieux-dits présents sur le territoire communal sont en majorité composés d'un bâti ancien, de bonne qualité architecturale, et qui participe à la composition des paysages. La vacance est présente sur une partie de ce bâti qui ne répond pas aux exigences de confort moderne. Des signes d'abandon sont visibles sur certains bâtiments. L'attrait résidentiel du territoire communal est toutefois à l'origine d'un phénomène croissant de reprise et de restauration de ces logements par des personnes souhaitant habiter spécifiquement à Chatenet.



Bâti ancien vacant



Bâti ancien restauré

☞ L'équipe municipale a la volonté de favoriser la poursuite de ce processus de restauration dans le cadre du P.L.U. La réhabilitation du bâti ancien permet de maintenir le patrimoine bâti de la commune et d'accueillir de nouveaux habitants sans consommer d'espaces agricoles ou naturels.

Les outils mis en place dans le P.L.U. répondent à cet objectif. Tous les lieux dits du territoire communal sont classés en zone « naturel écarts » (Ne) dont la vocation est de permettre l'évolution du bâti en place. Les extensions, les rénovations des constructions principales et la réalisation d'annexes sont autorisées sous réserve de ne pas être destinées à la création de nouveaux logements.

L'objectif de reprise des logements vacants est également inscrit dans les orientations d'aménagement qui accompagnent la création des nouveaux espaces d'habitat, lorsque le contexte bâti le permet.

Préserver les paysages et le cadre de vie

La mixité du paysage composé de petites parcelles cultivées, de bocages et de bosquets offre une harmonieuse diversité qui contribue à l'attrait de Chatenet et au bien-être de ses habitants.

L'objectif de l'équipe municipale est de protéger ce patrimoine paysager en tenant compte du fait qu'il s'agit d'un milieu vivant, issu de l'interface entre les activités humaines et le milieu naturel.

⇒ **Maintenir et favoriser le développement agricole**

Chatenet est une commune rurale où l'agriculture est diversifiée et adaptée aux conditions climatiques et pédologiques : élevage et viticulture sur les hauteurs de relief et céréaliculture sur les flancs des vallées. Elle est en ce sens la principale activité économique présente sur le territoire. L'agriculture joue également un rôle majeur dans l'évolution et l'entretien des paysages. Le maintien du caractère ouvert et composé des paysages est conditionné à la pérennité des exploitations agricoles qui exploitent ces espaces.

☞ Les enjeux du maintien des activités agricoles et de la préservation des paysages sont convergents. L'équipe municipale décide de favoriser l'agriculture sur la commune en donnant les moyens aux exploitants agricoles d'exercer durablement leur activité.

Une réunion de concertation avec les exploitants agricoles a été organisée le 27 janvier 2010. Cette démarche a permis de connaître les activités exercées par les entreprises agricoles et de définir les besoins.

Les outils règlementaires mis en place dans le Plan Local d'Urbanisme répondent à ces besoins : les bâtiments d'exploitation et les terres situées aux abords des exploitations agricoles sont classés en zone agricole où seuls les agriculteurs en activité peuvent déposer des actes d'urbanisme.



Cette orientation permet aux exploitants agricoles de mener à bien d'éventuels projets de développement de leur entreprise avec la possibilité d'implantation de bâtiments en continuité des sièges d'exploitation. Les autres terres exploitées sont classées en zone Agricole Protégée (Ap).

La vocation agricole du sol est affirmée mais l'implantation de bâtiments agricoles n'est pas autorisée. L'organisation spatiale du développement agricole participe à l'objectif de protection environnementale (enjeu de maintien de la qualité des eaux) et paysagère.

⇒ Protéger la trame végétale en place

Les boisements, les haies et les arbres isolés composent les paysages de Chatenet. La pérennité de ces éléments n'est pas assurée dans le temps, soit en raison d'interventions directes de l'Homme (destruction), soit en raison des évolutions naturelles (disparition).

Afin de préserver ces éléments, la collectivité décide de classer une partie de la trame végétale en tant qu'éléments de paysage à protéger :

- Certains arbres remarquables
- Un parc privatif arboré
- Les haies bocagères des vallées de la Saugne et de l'Olonne
- Les petites parcelles boisées éparses



La destruction totale ou partielle des boisements, haies et arbres isolés identifiés au plan de zonage doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

⇒ Maintenir le réseau de chemins de randonnée

De très nombreux chemins parcourent la commune. Ils présentent un intérêt pour le développement touristique et contribuent à la vie de la commune.

Les paysages de qualité présents sur les espaces ruraux doivent rester accessibles aux habitants de Chatenet. La commune décide en ce sens de protéger les chemins de randonnée communaux ainsi que ceux identifiés dans le cadre du Plan Départemental d'Itinéraire de Petite Randonnée.

L'objectif est d'assurer à long terme le maintien de la continuité des cheminements.



Protéger le patrimoine naturel

Chatenet comporte plusieurs espaces naturels remarquables, favorables au développement d'une biodiversité importante et spécifique. Le projet communal intègre comme orientation forte la protection de ce patrimoine naturel.

⇒ Protéger les vallées de la Seugne et de l'Olonne

Les vallées de l'Olonne et de la Seugne constituent les principaux espaces naturels de la commune : la présence de milieux humides, de prairies naturelles et d'éléments végétaux (ripisylves, boisements, haies...) y favorise le développement d'une biodiversité importante. Cette richesse naturelle est protégée au niveau international grâce à l'intégration de la vallée de la Seugne au réseau de protection européen Natura 2000.

☞ Dans le cadre de l'enjeu mondial de préservation de la biodiversité, l'équipe municipale décide de préserver ces espaces naturels. Cette démarche prépare la mise en œuvre d'un programme d'actions qui sera définie dans le futur document d'objectifs pour la gestion de la vallée de la Seugne. Le principe de préservation est étendu à la vallée de l'Olonne afin de prendre en compte l'enjeu de la qualité des eaux.

Un diagnostic environnemental est réalisé dans le cadre du P.L.U., sur les deux vallées de la Seugne et de l'Olonne. Il permet de définir les espaces qui seront classés en zone naturelle N au P.L.U., où les constructions à vocation résidentielle et agricole sont interdites. La protection des linéaires végétaux présents le long des cours d'eau contribue également au maintien des continuités biologiques sur le territoire communal.



Par ailleurs le classement en zone Agricole Protégée (Ap) de la plus grande partie du territoire communal permet d'éviter les incidences notables prévisibles sur la qualité des eaux générées de manière potentielle par l'implantation dispersée des constructions agricoles.

⇒ Protéger les coteaux de Chez Peuchauvet

Les coteaux de Chez Peuchauvet sont le lieu de développement d'espèces sub-méditerranéennes en limite de leur aire de répartition : genévriers, graminées, orchidées...

Compte-tenu de son intérêt biologique, cet espace sera préservé de tout développement résidentiel ou agricole.

Protéger le patrimoine bâti

Les constructions anciennes présentes sur la commune sont d'une bonne qualité architecturale et participent à la composition des paysages. Une partie de ce bâti présente un caractère intéressant du point de vue historique et patrimonial.

Certaines interventions inadaptées peuvent remettre en cause la qualité de ces éléments, voire entraîner leur disparition. La collectivité décide donc de mettre en place des mesures de protection du patrimoine bâti.

⇒ Protéger le bâti remarquable

La commune décide du maintien des éléments bâtis présentant un caractère intéressant pour l'Histoire et le cadre de vie de Chatenet.

Afin de réaliser cet objectif, les constructions suivantes bénéficient d'une protection au titre des éléments de patrimoine dans le Plan Local d'Urbanisme :

- Les lavoirs
- Les anciens moulins
- L'église du bourg, le prieuré et le cimetière
- Le pont du Gua sur la Seugne
- Certaines maisons d'habitation remarquables par leur authenticité (gentilhommière, bâtiments de maître...)



Bâti remarquable au lieu-dit « Chez Gautriaud »

La destruction totale ou partielle de ces éléments identifiés au plan de zonage est soumise à l'obtention d'un permis de démolir en mairie.

⇒ Imposer une organisation des constructions respectueuse du patrimoine bâti

La volonté de la collectivité est d'éviter une « dénaturation » du bâti ancien présent sur les lieux-dits par des projets de construction inadaptés aux sites. Cet objectif se traduit dans le P.L.U. par la prise en compte de la présence d'un patrimoine bâti de qualité dans le choix de localisation des zones à urbaniser. Le parti d'aménagement retenu consiste, dans la mesure du possible, à éviter l'implantation d'opérations d'ensemble à proximité directe de ces éléments de patrimoine.

Sur les sites destinés à être urbanisés, l'intégration des nouvelles constructions au bâti ancien existant est assurée par les principes d'organisation de l'espace et d'implantation des nouvelles constructions définis dans les orientations d'aménagement.

Enfin, un schéma de référence (non opposable) est établi sur les espaces d'extension du bourg de Chatenet afin de constituer un guide pour la collectivité qui aménagera le site à l'avenir.