



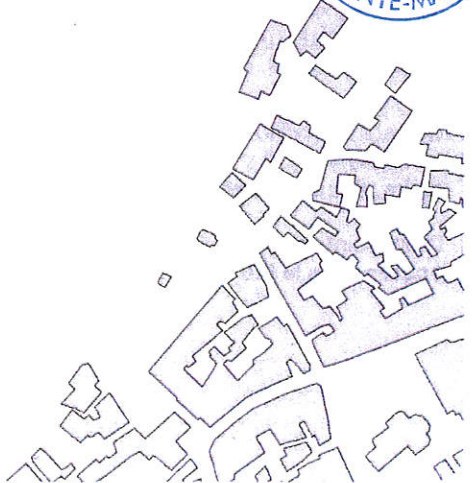
PIECE N° 2

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (Le PADD)

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)				
MODIFICATION				
REVISION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal, en date du 11 FEV, 2016

Le Maire,
Stéphane TAILLASSON *Stallan*



Le cadre juridique :

Les principes directeurs des PLU – Art L.121-1 du code de l'urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) **Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;**
- b) **L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;**
- c) **La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;**

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Le contenu du PADD – Art L.123-1-3 du code de l'urbanisme modifié par la loi « Engagement pour l'Environnement » dite loi ENE du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014

Le PADD a été introduit par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains et confirmé avec la loi Urbanisme et Habitat. Il s'agit **d'une nouvelle composante** des documents d'urbanisme qui en vertu de l'article L 123-1-3 du C.U, «*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.

Qu'est ce que le concept de développement durable ?

Il s'agit d'un concept global recouvrant l'objectif de satisfaire aux **exigences des sociétés présentes**, en terme d'économie, de cadre de vie, **sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures**. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant et recoupant les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

Le PADD constitue le cœur du PLU car il incarne le projet de la commune dont la réalisation doit s'envisager dans les 10 à 15 ans à venir. Il s'agit donc d'un document stratégique, raison pour laquelle, la loi dispose que ce document doit rester **clair, accessible et compréhensible par tous**.

D'un point de vue juridique, le PADD n'est **pas directement opposable aux tiers. Mais il constitue le fondement des choix opérés dans le PLU en son entier**.

Le projet communal

Le PADD de la commune du Douhet permet de mettre en cohérence les choix opérés en matière de développement et d'aménagement du territoire. Ainsi la commune a fait le choix de penser à son évolution selon **quatre grands axes** :

I. Affirmer et préserver l'identité rurale de la commune

II. Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal

III. Maitriser l'urbanisation de la commune et renforcer la centralité du bourg

IV. Intégrer le facteur risque et les nuisances

I.I. Préserver les espaces agricoles et soutenir l'activité agricole :

La commune entend **préserver son terroir agricole** de l'étalement urbain d'une part et permettre aux exploitants agricoles de poursuivre voire développer leur activité d'autre part. Il s'agit notamment de proscrire le mitage et d'éviter l'implantation de toute nouvelle habitation à proximité de bâtiments agricoles et inversement ; afin de limiter tout conflit de voisinage et de garantir la pérennité des exploitations en présence. De même, la commune souhaite donner aux exploitants agricoles les moyens de développer des activités annexes dans le prolongement de leur activité principale (vente directe, gîtes, agrotourisme...) ou encore en accueillant de nouvelles.

I.II. Préserver et restaurer les continuités écologiques :

La municipalité a conscience que la qualité du cadre de vie communal est intimement liée à **ses boisements qui couvrent 80% du territoire** et forment sa trame verte. Elle envisage donc de préserver ces derniers ainsi que leurs lisières ou encore les clairières et les champs fermés en y limitant l'urbanisation. Il convient d'ailleurs de rappeler que le cœur du territoire est concerné par une Z.N.I.E.F.F, un inventaire reconnaissant l'intérêt écologique du site et reconnu cœur de biodiversité secondaire dans le SCoT.



De même, la commune se caractérise par ses vallons transversaux creusés par de petits affluents de la Charente. Chacun d'eux méritent une attention particulière compte tenu de leur sensibilité en terme de fonctionnement écologique ou encore de biodiversité.

Enfin, il existe des haies qui drainent tout le territoire, là encore, le projet compte les préserver autant que possible et communiquer sur leur rôle.

I.III. Gérer les eaux pluviales et les eaux usées pour mieux protéger les milieux :

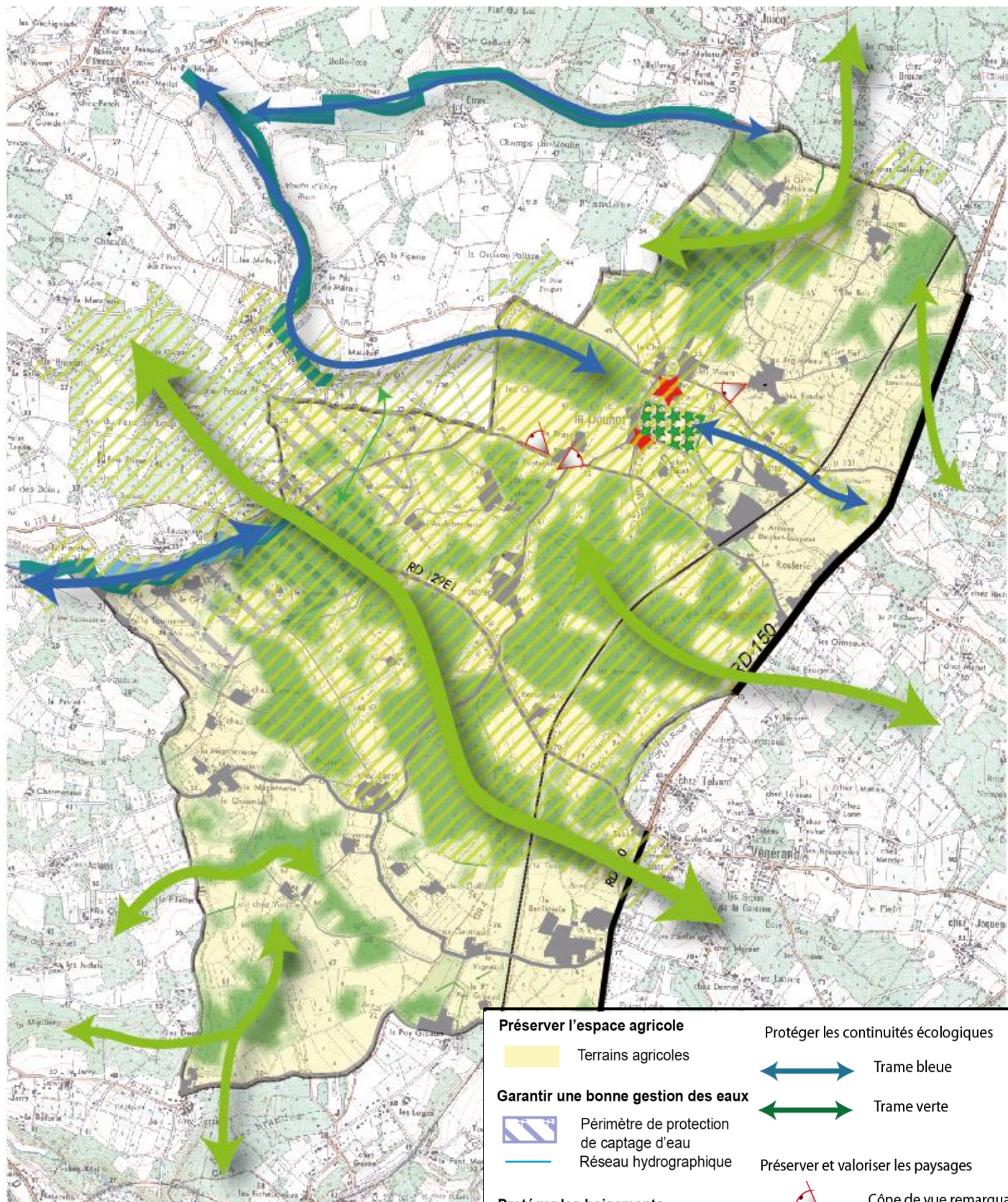
D'une part, la commune souhaite **alerter les aménageurs sur la bonne gestion des eaux pluviales** qui sera un élément déterminant pour la qualité des futurs projets d'aménagement notamment dans le bourg. D'autre part, elle porte une attention particulière à l'assainissement des eaux usées. Le projet prend ainsi en compte l'aptitude des sols à l'assainissement autonome et encourage à la mise en place de dispositifs groupés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'éviter tout impact sur les milieux **en rappelant que la commune est pour partie dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de la Salle** sur la commune voisine de Saint-Vaize.

I.IV. Préserver et valoriser les paysages de la commune et la « nature ordinaire » au sein des espaces bâtis :

La commune entend **préserver les cônes de vue remarquables** qui marquent son identité :

- Sur l'église depuis chez Brisson
- Sur le château et son parc depuis chez Jaguenaud
- Sur la vallée de la Charente depuis le Moulin du Rochereau

Elle émet également le souhait que dans toutes les futures opérations d'aménagement soient mis en place des espaces verts (des vergers par exemple) ou de petits espaces publics voués aux loisirs (ex: jardins) respectant la ruralité de la commune.



Préserver l'espace agricole	Protéger les continuités écologiques
Terrains agricoles	Trame bleue
Garantir une bonne gestion des eaux	Trame verte
Périmètre de protection de captage d'eau	Préserver et valoriser les paysages
Réseau hydrographique	Cône de vue remarquable
Protéger les boisements	Monument historique
Trame boisée	Parc du Château
Haies	
Z.N.I.E.F.F.	

II.I. Protéger et mettre en valeur le tracé et les vestiges de l'ancien aqueduc gallo-romain :

La commune se caractérise par son patrimoine antique d'exception avec les vestiges d'un aqueduc gallo-romain qui vient de faire l'objet d'un classement au titre des Monuments Historiques sur l'intégralité de son tracé. **Un tel classement consacre l'importance et la qualité du site.** A terme, il pourrait donner lieu à un périmètre de protection adapté en travaillant avec les services de l'Etat (STAP).

En outre, la commune soutient les initiatives de la Communauté d'Agglomération en charge de promouvoir la découverte de ce patrimoine grâce aux sentiers de randonnées thématiques... Cette dernière réfléchit actuellement à la mise en place d'un sentier pédagogique qui suivrait les traces de l'ancien aqueduc sur plusieurs communes. Il s'agira donc de mieux communiquer sur l'aqueduc, via une signalisation adaptée mais aussi d'améliorer les espaces de stationnements et de loisirs aux abords de ce dernier. Sur le territoire, cela concerne les secteurs de la Grand Font et de la Vallée de la Tonne.

II.II. Faire connaître, préserver et valoriser le petit patrimoine local :

Au-delà de son patrimoine protégé et reconnu (l'église, le château...), le territoire est grevé de multiples traces et témoignages du passé (fours, lavoirs, moulins, puits...) ainsi que d'éléments d'intérêt paysager comme des arbres isolés. Il s'agit d'éléments qui composent le petit patrimoine et participent à l'identité rurale de la commune. La municipalité compte donc sensibiliser la population à l'entretien de ce dernier en utilisant un dispositif visant à mettre en place un « permis de démolir » et des prescriptions de restauration.



Globalement, le projet de la commune consiste à renforcer le lien entre le patrimoine existant et la découverte de la commune (sentier de randonnée).

Parmi les éléments d'intérêt patrimonial, sont également identifiés quelques beaux corps de ferme isolés qui ponctuent le paysage.

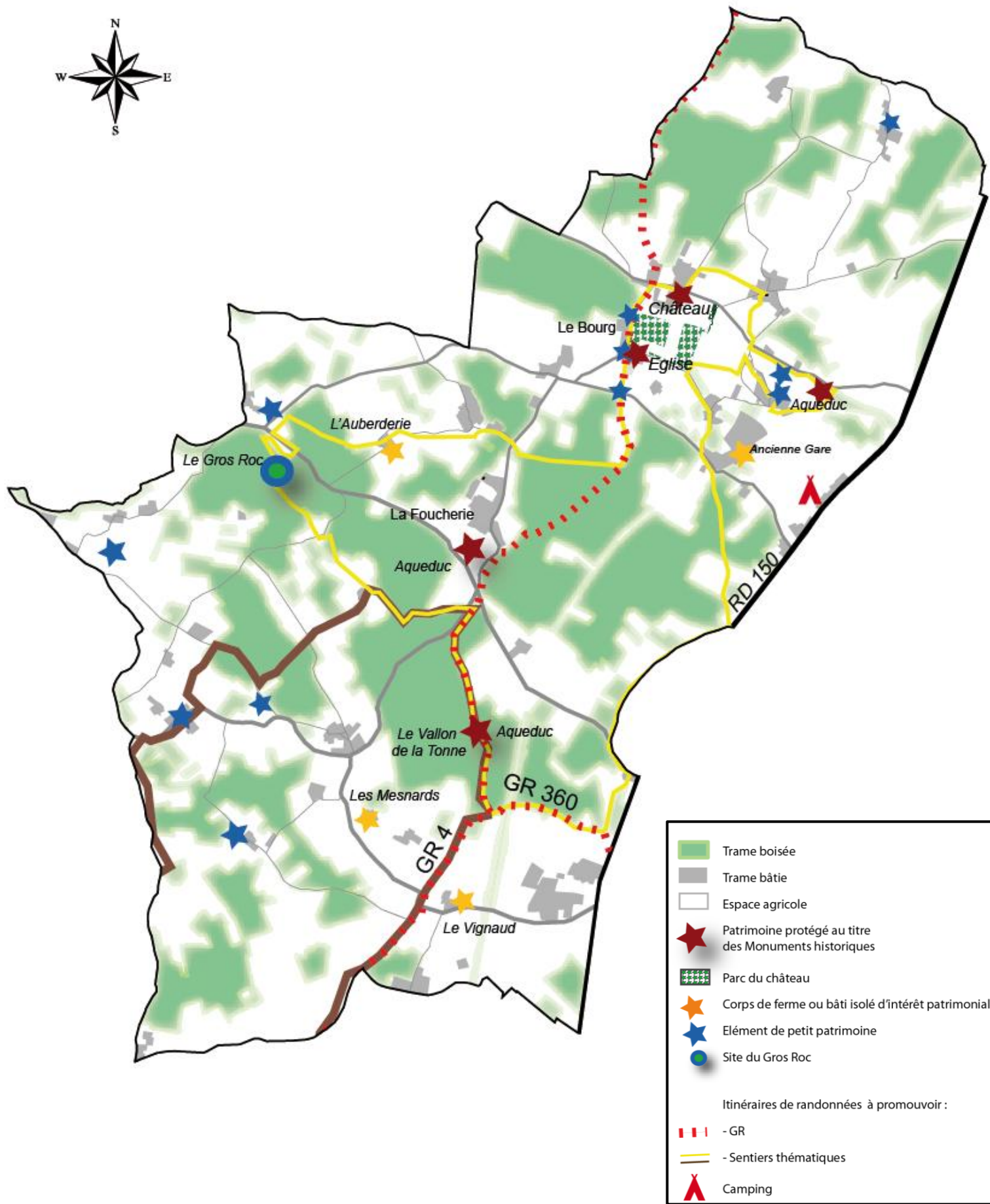
II.III. Concilier préservation et mise en valeur du site du Gros Roc :

La commune envisage d'améliorer l'accueil du public aux abords du Gros Roc. Ce site d'exception où s'équilibre le végétal et le minéral (la source d'eau, les falaises) et qui présente un intérêt écologique est fréquenté. Il s'agit donc de sécuriser et réguler l'accès au site (via notamment une meilleure signalétique).

II.IV. Soutenir les activités liées au tourisme « vert » :

Compte tenu de l'ampleur de son patrimoine et du potentiel local de développement du tourisme « vert », la commune souhaite permettre au camping de se développer et promouvoir de nouvelles chambres d'hôtes ou gîtes.

Parallèlement, elle soutient les initiatives de diversification de l'activité agricole qui pourront participer au dynamisme du territoire et lui assurer de la vitalité.



III.I. Organiser le développement urbain et démographique dans un souci de modération de consommation d'espaces :

Le projet consiste à **privilégier le développement urbain du bourg** de la commune via un aménagement d'ensemble sur une surface de 1.5ha (unique zone d'extension de l'urbanisation sur le territoire). En effet, le bourg concentre les équipements et les services (école, maire, salle des fêtes, terrains de sport), profite également d'un point de ramassage scolaire et d'un commerce... Il a ainsi vocation à incarner une réelle centralité en accueillant de nouvelles habitations.

Quant aux autres hameaux, comme le suggèrent le législateur et le projet de Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saintonge Romane, ils feront surtout l'objet d'opérations ponctuelles dans une logique de densification et d'économie des sols (60% des constructions nouvelles au total). **Le projet communal se veut donc très économe en termes d'étalement.**

Par ailleurs, **le projet communal s'inscrit dans la poursuite des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH)**, document stratégique fixant les efforts de production de logements à l'échelle communautaire et rappelant les enjeux de modération de consommation d'espace. Ainsi à l'échelle de 10 ans, le PLH prévoit **la poursuite d'un rythme moyen de 3.5 constructions par an** permettant à la commune de maintenir un rythme de croissance démographique modéré, à hauteur de celui observé entre 1999 et 2010, pour un gain d'un peu plus de 70 habitants (soit 780 résidents d'ici 2025). Il convient de souligner que cet objectif de production inclut la réhabilitation de quelques logements vacants.

Parallèlement, **la municipalité entend parvenir à économiser davantage d'espace** la taille moyenne des parcelles à construire devrait se rapprocher des 1000m² à court terme et 800m² à long terme soit un **taux de densité de l'ordre de 12 logements/ha** contre moins de 5 logements/ha en moyenne dans les années 2000.

III.II. Opter pour une petite opération de couture urbaine exemplaire :

Concernant les aménagements, la commune **souhaite à travers son projet de PLU prévoir** la possibilité d'une opération d'aménagement d'ensemble à la périphérie Sud Est du bourg au contact de « chez Pécat ». Il s'agit d'un secteur peu contraint, bien situé et correctement desservi qui appartenait autrefois au périmètre de protection inconstructible de l'usine ButaGaz.

En outre, elle envisage un aménagement **aux formes vertueuses** au regard de la consommation d'espace et de l'environnement (cf. orientations d'aménagement et de programmation) et pourrait elle-même montrer l'exemple en y menant sa propre opération.

Enfin, la municipalité est sensible aux démarches d'économie d'énergie et souhaite poursuivre les objectifs de la réglementation thermique. Elle ne fera donc pas obstacle au contraire, aux recours aux dispositifs de basse consommation ou encore aux énergies renouvelables dès lors que ces dispositifs s'insèrent au mieux à leur environnement.

III.III. Promouvoir le cadre de vie via des services adaptés et des déplacements sécurisés :








En privilégiant l'urbanisation aux abords du bourg, la municipalité souhaite **conforter les équipements et les services de la commune** en particulier l'école. La commune désire **également se donner les moyens d'accueillir un service de proximité ou un nouvel équipement dans le bourg aux cotés de la mairie** car il s'agit d'un espace très stratégique à l'échelle communale (accès à l'école) qui peut constituer une réelle centralité et permettre de dynamiser le bourg.

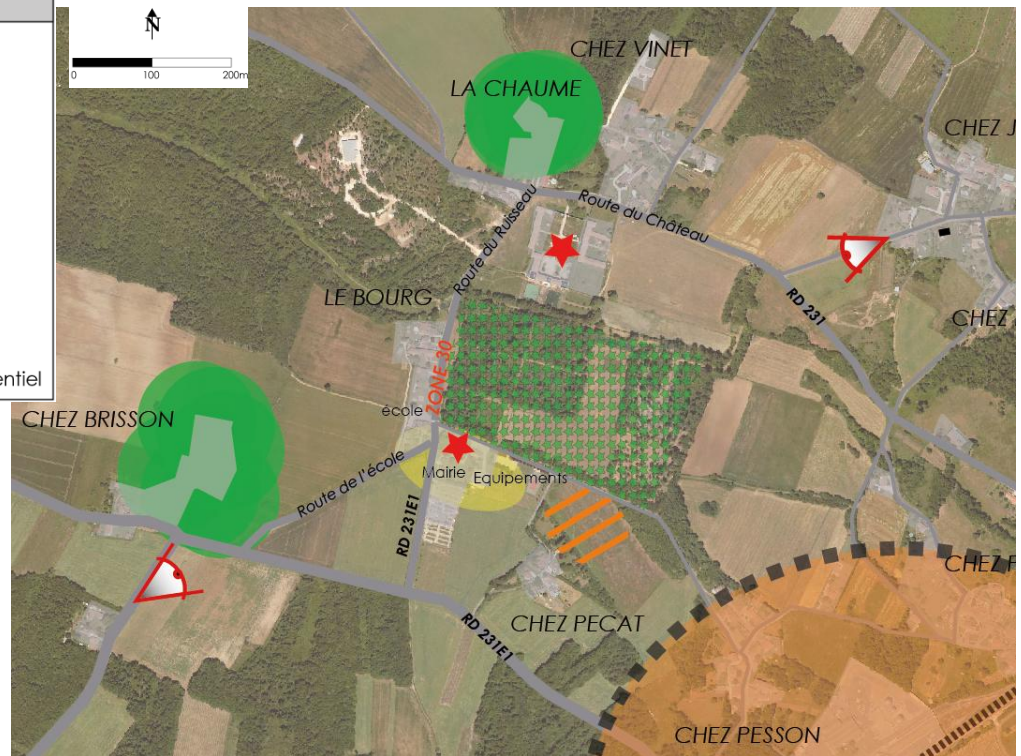
Du point de vue de la couverture numérique, là encore, il est plus judicieux de privilégier l'urbanisation du bourg, le reste du territoire présentant une couverture de moindre qualité. Il s'agit d'ailleurs d'un point faible au regard du cadre de vie.

Par ailleurs, globalement le projet de la commune opte pour améliorer et hiérarchiser le réseau viaire (en sécurisant davantage l'axe Nord-Sud notamment) et porte une attention particulière aux modes doux de déplacements (marche, vélo...) qui doivent être encouragés pour les déplacements de courte distance. C'est pourquoi, la municipalité a pris soin de choisir une zone à urbaniser au plus près des équipements et des services et d'y prévoir des liaisons douces.

Quant aux transports collectifs, la municipalité se montre très favorable au développement des liaisons avec l'agglomération de Saintes (compétence supra-communale).

Commune de Le Douhet
Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Affirmer la centralité du bourg

-  Monuments historiques
-  Cône de vue remarquable
-  Parc du château
-  Site d'exploitation
-  Limite du PPRT
-  Centralité à affirmer
-  Site privilégié pour le développement résidentiel



III.IV. Assurer de la mixité :

La commune souhaite être en mesure **d'assurer le renouvellement des générations** en accueillant de nouveaux jeunes foyers tout en conservant ses personnes âgées seules. Cela nécessite une diversification du parc de logements pour répondre aux besoins de tous. L'opération du Château qui a généré l'ouverture de logements de plus petite taille et de statuts différents figure comme un atout sur ce point.

Aussi, pour les futures opérations, il sera exigé une diversification de l'offre en logements via à minima des tailles de lots différentes (cf. orientations d'aménagement et de programmation). La commune soucieuse de parvenir à répondre aux besoins de tous, envisage d'ailleurs d'acquérir le terrain à la zone à urbaniser et éventuellement d'y mener elle-même une opération.

Il convient par ailleurs de rajouter que la municipalité encourage les initiatives privées visant à créer du logement locatif sur la commune. La réhabilitation et la rénovation de bâtiments anciens pourraient être intéressante pour ce type d'opération. Elle rappelle qu'un PIG est en cours.

IV.I. Protéger et communiquer sur les risques :

A travers le PLU, la collectivité se doit de communiquer et au-delà de protéger la population **L'existence de risques prévisibles peut conduire, soit à interdire, soit à n'admettre que sous conditions un certain nombre d'occupations ou d'utilisations des sols.**

Aussi, le territoire est t'il exposé aux risques suivants :

– **technologiques** : La commune est couverte par un plan de prévention des risques Technologiques liés à l'usine Butagaz implantée face à l'ancienne Gare. Ce PPRT génère une zone de protection inconstructible tout autour de l'usine.

– **de mouvements de terrain** liés au retrait et gonflement des sols argileux et à la présence de cavités (carrières souterraines au sud du hameau "La Foucherie" recensées dans l'atlas départemental)

– **de remontée de nappe phréatique** en limite communale au lieu dit « les Forges »

– **de transport des matières dangereuses** sur l'ancienne RN 150 qui marque la frontière communale Est.

– **sismique sur tout le territoire** : La commune est exposée à un risque de sismicité modérée et figure en zone 3.

Compte tenu de ces risques, **la commune a pris garde d'une part de ne pas prévoir d'urbanisation sur les sites les plus exposés et d'autre part conseille vivement de réaliser des études de reconnaissance des sols avant tout projet d'aménagement.**

IV.II. Préserver la population des nuisances :

Concernant les nuisances, la commune a pris soin de limiter les constructions :

1- aux abords de la RD 150 infrastructure routière qui génère un faisceau de nuisance sonore de 100 mètres de part et d'autre de la chaussée

2 - des exploitations agricoles notamment des bâtiments d'élevage afin de limiter autant que possible les conflits de voisinage.

