

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'

EPARGNES

REÇU

24 JUIN 2024

Sous-Préfecture
de SAINTES

PIÈCE N° 2.0

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé	Publié
REVISION GENERALE	26/05/2016	23/10/2023	14/06/2024	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du

Le Maire,

**Le Maire,
Frédéric DURET**



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Éparignes

PIÈCE N° 2

Mairie de Éparignes
1 Place de la Mairie
17120 Éparignes



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



REÇU
24 JUN 2024
Sous-Préfecture
de SAINTES

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Révision PLU	Prescription	Arrêt	Approbation	Publication
	26/05/2016	23/10/2023	14/06/2024	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du :

Le maire :

Le Maire,
Frédéric DURET



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Mairie de Epargnes
1 Place de la Mairie
17120 Epargnes



URBAN HYMNS
Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT



	Prescription	Arrêt	Approbation	Publication
Révision PLU	26/05/2016	23/10/2023	14/06/2024	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du :

Le maire :



SOMMAIRE

1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial	5
1.1 Sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité	6
1.1.1 Participer à la protection et à la remise en état des continuités écologiques	6
1.1.2 Garantir une bonne qualité et gestion des eaux	6
1.2 Participer à la lutte contre le changement climatique	7
1.2.1 Économiser l'espace	7
1.2.2 Relever le défi énergétique	7
1.3 Intégrer le facteur risques et les nuisances	8
1.4 Conserver l'identité rurale du territoire	10
1.4.1 Sauvegarder les paysages emblématiques	10
1.4.2 Conserver et valoriser le patrimoine bâti	10
2. Conserver un territoire vivant : Le défi humain	12
2.1 Opter pour un projet de croissance raisonnée compatible avec les objectifs supra-communaux et plus de mixité	13
2.2 Conforter la vitalité du bourg	13
2.3 Promouvoir le cadre de vie	14
2.4 Pérenniser le dynamisme économique de la commune	14

Principes d'élaboration du PADD

- Sur la base du diagnostic analysant les enjeux du territoire, exposé par le rapport de présentation, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- Ce document a pour objectif d'exprimer les orientations stratégiques de la municipalité pour le développement de la commune à l'échelle des 10 ans à venir.
- Ces orientations doivent contribuer à atteindre les objectifs fixés par le législateur aux articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme comme « *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain [...] 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 ...* »
- Son contenu est par ailleurs expressément détaillé à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme (cf page suivante).
- Il doit également s'inscrire en compatibilité avec les documents de planification supra-communaux en vigueur, s'agissant principalement du Schéma de Cohérence Territoriale.
- Au sein du PLU, les orientations du PADD se déclinent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les pièces réglementaires écrites et graphiques, dans une logique de cohérence d'ensemble.
- Pour finir, le PADD est par définition un document prospectif, il ne revêt pas de valeur juridique et n'est pas directement opposable aux tiers.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Rapport de présentation

Expose le diagnostic du territoire, analyse l'état de l'environnement et évalue les incidences du PLU sur ce dernier, expose et justifie les choix du PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Définit les orientations générales retenues pour le territoire, fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Formulent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements sur les secteurs à projets

Règlement écrit et ses documents graphiques

Fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables sur le territoire

1. Protéger et transmettre : Le défi patrimonial

1.1 Sauvegarder les ressources naturelles et la biodiversité

1.1.1 Participer à la protection et à la remise en état des continuités écologiques

- **Proscrire tout développement urbain susceptible d'impacter les habitats et espèces associés aux «marais et falaises des coteaux de Gironde» ainsi que «l'estuaire de la Gironde et le Marais de la rive nord» :** Ces complexes alluviaux sont des réservoirs biologiques dont l'intérêt patrimonial est reconnu au niveau européen (réseau Natura 2000) et appartiennent aux continuités écologiques régionales du SRADDET Nouvelle Aquitaine ainsi qu'au SCOT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique. Ces sites forgent la trame verte et bleue locale et méritent donc une attention toute particulière.
- **Protéger les zones humides probables associées au ruisseau du Désir et au canal de Moque-Souris :** Il s'agira d'être compatible avec les objectifs de préservation des zones humides du SAGE «Estuaire de la Gironde et milieux associés» et du SAGE «Seudre».
- **Protéger les milieux forestiers liés au massif de la Lande (Bois de Montourit, Landes de Madion) et tolérer leur mise en valeur durable en tant que potentielle ressource économique :** Il s'agit de garantir la pérennité de la trame boisée à hauteur de ce massif sans faire obstacle pour autant du développement de la filière « bois énergie ».
- **Préserver les espaces agricoles ouverts qui constituent un potentiel d'accueil avéré pour les oiseaux patrimoniaux de plaine (ZPS «Estuaire de la Gironde : marais de la Rive Nord») :** Il s'agira donc de lutter contre le grignotage des espaces agricoles et de garantir le maintien des jardins (vergers, potagers) aux abords des zones bâties et de tous les éléments naturels ponctuels qui drainent le territoire et participent à enrichir la biodiversité...
- **Inventorier et protéger les éléments naturels relais au sein de la trame verte et bleue, que sont les haies, les arbres isolés, les mares... :** Ces éléments ponctuels jouent un rôle majeur en tant que corridors ou réservoirs secondaires notamment dans la plaine. Le projet a même vocation à enrichir ces derniers via la plantation de nouvelles haies, et la

création de jardins.

- **Promouvoir la « nature en ville » et la « biodiversité » :** Au sein des zones urbaines, il est important de préserver les trames de jardins et de parcs qui offrent des espaces végétalisés de respiration et jouent un rôle important dans la lutte contre l'imperméabilisation des sols et le réchauffement climatique (îlot de fraîcheur). En outre, dans les futures opérations d'aménagement, le travail sur la densification devra s'accompagner d'espaces collectifs de qualité et notamment d'espaces verts. La biodiversité ne devra pas y être négligée bien au contraire. La végétation en présence (en fonction de son intérêt) devra être préservée, de nouveaux arbres et linéaires de haies devront être plantés et des jardins créés dans une logique de corridor et de réservoirs. La municipalité souhaite d'ailleurs alerter sur la nécessité de choisir des essences locales adaptées au climat et non invasives.

1.1.2 Garantir une bonne qualité et gestion des eaux

- **Privilégier le développement de l'urbanisation dans les parties urbanisées de la commune qui sont desservies par l'assainissement collectif :** Il s'agit ainsi de prioriser le développement du bourg desservi collectivement par un réseau public dont les capacités permettent d'envisager immédiatement de nouveaux raccordements.
- **Penser les futurs aménagements et opérations dans le respect du cycle naturel de l'eau et lutter contre l'imperméabilisation du sol :** Il faut une gestion maîtrisée des impacts du développement urbain pour garantir l'absence de rejets pluviaux susceptibles d'affecter les milieux aquatiques récepteurs ou encore de générer des risques d'inondation par ruissellement. La commune invite tous les porteurs de projet à se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales, établis par la CARA et annexé au présent dossier de PLU.
- **Promouvoir des pratiques individuelles de gestion économe de la ressource en eau potable :** Il s'agit notamment au recyclage des eaux pluviales pour répondre aux besoins domestiques.

1.2 Participer à la lutte contre le changement climatique

1.2.1 Économiser l'espace

- **Encourager le réinvestissement du bâti existant** : La collectivité entend donner les moyens aux habitants de réinvestir le bâti ancien et d'intérêt patrimonial à l'image des anciennes fermes via des changements de destination. Dans le même sens, le projet consiste à valoriser l'habitat existant via des possibilités de réhabilitations, d'extensions et d'annexes sur l'ensemble du territoire pour éviter les risques d'abandon.
- **Densifier l'enveloppe urbaine** : Il s'agit d'encourager le comblement des dents creuses au sein des zones urbanisées. Au final, la commune se fixe pour objectif de couvrir plus de **40 % de ses besoins en logements par le réinvestissement du bâti existant et l'intensification des espaces déjà urbanisés** (densification).
- **Organiser le développement urbain au profit du bourg** : Le projet consiste à mettre fin au phénomène de dilution de l'urbanisation et à **hiérarchiser le développement résidentiel**. Le bourg d'Épargnes en tant que centralité regroupant les équipements et services est voué à être conforté prioritairement via notamment de nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble en intensification et en extension alors que les hameaux sont voués à être préservés dans une logique de densification ponctuelle ou de valorisation. Il s'agit également de prioriser **les opérations d'aménagement d'ensemble** notamment celles dont la commune maîtrise le foncier.
- **Imposer un taux de densité minimum dans les futures opérations d'ensemble** : Force est de constater que le taux de densité dans les opérations de lotissement augmente progressivement, c'est à dire que la taille des lots diminue ce qui va dans le sens d'une optimisation des sols. Sur le territoire, au regard des caractéristiques du tissu urbain, l'objectif serait de conforter cette tendance tout en respectant un **taux de densité brute global de l'ordre de 15 logements/hectare**, multipliant par plus 2 le taux de densité constaté ces 10 dernières années (7,14 logements/hectare).
- **Réduire la consommation des espaces agro-naturels** : Au final, au regard de la **consommation d'espace observée entre 2013 et 2022 de l'ordre de 9 ha**, l'objectif est de réduire cette consommation de l'ordre de 50%.

1.2.2 Relever le défi énergétique

- **Penser économie d'énergies** : Il est devenu impératif de faciliter et de privilégier les projets « d'habitat bioclimatique » qui consistent à tirer parti des conditions d'un site et de son environnement pour réduire ses besoins en énergie (avec plus de souplesse dans le choix de l'implantation des volumes ou encore de certains matériaux, le maintien et le renforcement des linéaires de haies en tant que pare-vent...).
- **Ne pas entraver le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles autant que pour les restaurations** : Le projet vise à tolérer les dispositifs exploitants les énergies renouvelables pour les constructions anciennes comme pour les neuves, dès lors qu'ils s'insèrent au mieux à leur environnement urbain et paysager.
- **Soutenir et promouvoir le développement des ressources et des énergies locales** : Ce type de projet peut s'envisager sur la commune dès lors qu'ils s'insèrent correctement et ne portent pas atteinte ni aux paysages ni au fonctionnement du territoire. **Il convient par ailleurs, de signaler que la commune envisage de créer un pôle «Innovation et tourisme» à hauteur de Soullignac, qui permettra de promouvoir le développement des réseaux d'énergies renouvelables.**
- **Promouvoir les modes doux de déplacements** : Il s'agit de contribuer à la réduction de l'usage individuel de l'automobile en particulier **pour les déplacements de courtes distances du quotidien** (aire de proximité) et favoriser le développement des mobilités alternatives aux véhicules thermiques, dont l'usage généralisé sur le territoire constitue l'une des principales sources d'émissions locales de gaz à effet de serre. Pour cela, Le projet entend prioriser le développement urbain à hauteur du bourg d'une part et d'autre part sécuriser les liaisons douces (création, requalification de la traverse...).

1.3 Intégrer le facteur risques et les nuisances

- **Retirer les zones de développement résidentiel des abords de la RD 730**
: Il s'agit d'une infrastructure de transport terrestre qui génère des risques au regard du transport de matières dangereuses ainsi que des nuisances sonores. Les zones impactées ne présentent donc pas d'intérêt pour le développement résidentiel.
- **Maintenir les exploitations agricoles en retrait des zones de développement résidentiel et traiter les franges urbaines** : Dans le respect des préconisations des Chartes départementales « Agriculture, Urbanisme et Territoires » et « Riverains », le projet prend soin d'une part, d'éviter les éventuels conflits de voisinage en limitant le développement résidentiel aux abords immédiats des sites d'exploitation. D'autre part, la commune soutient les démarches visant à traiter les zones de contact entre l'espace agricole notamment la vigne, et les zones résidentielles. Cela consiste à constituer des espaces « tampon » de « non traitement », à planter des haies « pare-vent » ou encore à maintenir des surfaces de jardins à la ceinture des zones urbaines.

1.4 Conserver l'identité rurale du territoire

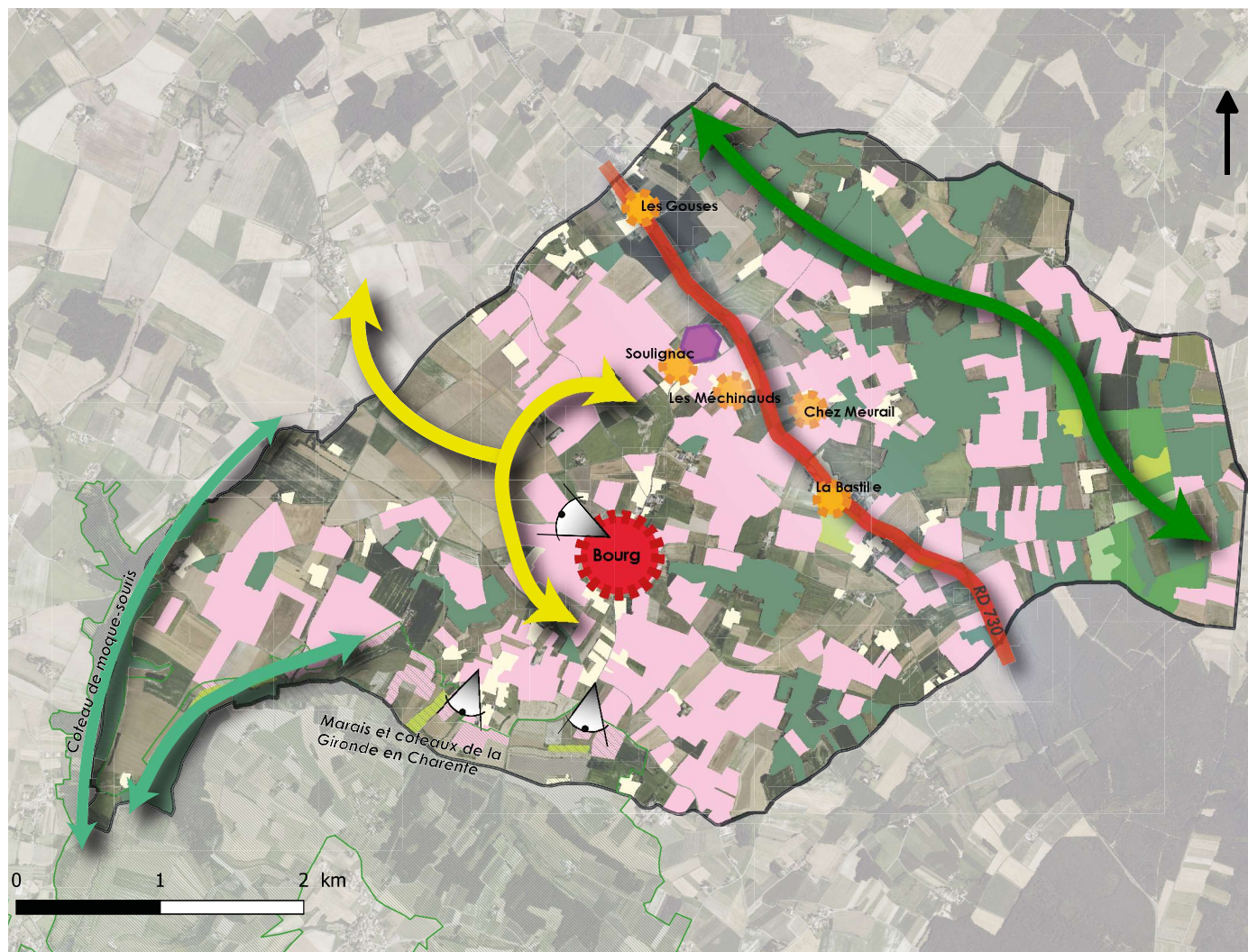
1.4.1 Sauvegarder les paysages emblématiques

- **Faire du PLU un levier de protection des espaces agricoles et naturels en vue de sauvegarder les grands équilibres paysagers du territoire** : Il faut préserver de l'urbanisation, les grandes entités que sont les coteaux boisés, la plaine agricole ouverte et ses vignes.
- **Protéger les cônes de vue et perspectives identitaires** : Il s'agira de préserver les panoramas et les cônes de vues remarquables sur les coteaux et l'estuaire, en réglementant l'implantation des nouveaux bâtiments agricoles ou d'habitation en veillant à l'intégration des constructions dans le paysage...
- **Utiliser le PLU comme un outil de régulation de l'urbanisation diffuse et comme moyen de régulation de l'artificialisation des paysages de la commune** : Il s'agit de privilégier un développement résidentiel recentré sur le bourg, et de proscrire l'étalement des hameaux et des écarts.
- **Proscrire le développement linéaire de l'urbanisation au risque de banaliser l'espace et d'altérer les paysages** : Cela concerne en particulier le bourg au niveau de ses entrées.
- **Assurer l'insertion des constructions à leur environnement** : Cela implique notamment de prendre en compte et de respecter l'environnement dans lequel les constructions s'implantent (relief, végétation...), de contenir leur hauteur et au delà de traiter les franges urbaines, c'est à dire de maintenir, à l'image du tissu ancien, un espace de transition entre les parties bâties et les espaces agricoles et naturels. Le rôle des jardins est essentiel !
- **Inventorier et protéger la trame de haies ainsi que l'ensemble des éléments de patrimoine naturel jouant souvent au delà de leur rôle écologique, un rôle paysager** : Les haies tout comme certains jardins ou encore des arbres constituent des repères paysagers qu'il convient de sauvegarder et de renforcer via notamment de nouvelles plantations.

1.4.2 Conserver et valoriser le patrimoine bâti

- **Préserver la qualité du bâti traditionnel dans le bourg comme dans les écarts et permettre son évolution dans le sens d'une valorisation** : La municipalité craint à la fois la détérioration et l'abandon des vieilles maisons saintongeaises et de certains vieux bâtiments notamment agricoles dont les volumes présentent pourtant un intérêt architectural. Dès lors, le PLU est l'occasion à la fois d'encadrer les projets de rénovations sur le bâti le plus emblématique en vue d'en respecter les grandes qualités et d'autoriser les changements de destination... La municipalité ne s'oppose pas pour autant, aux projets de création architecturale ou bioclimatique qui pourraient également mettre en valeur ce patrimoine.
- **Inciter à un développement urbain plus économe, privilégiant des formes d'habitat plus denses et plus cohérentes au regard de l'esprit architectural du tissu ancien et des apports solaires** : Cette orientation qui s'inscrit dans une logique d'économie des sols et de recherche de performance énergétique se traduira notamment par des règles adaptées en matière d'implantation, volumétrie et hauteur...
- **Inventorier et protéger les constructions emblématiques et les éléments de petit patrimoine tels que les moulins, les puits, les porches...** Il s'agit d'un héritage qui forge l'identité de la commune et peut être un bon support pour partir à la découverte du territoire.

Illustration schématique du projet à l'échelle de la commune



Contexte

- Trame urbaine
- Trame viticole
- Trame boisée

Les enjeux :

- Protéger le Bois de Montourit, et les Landes de Madion structurant la trame verte
- Préserver les abords du ruisseau du désir et du canal de Moque-souris structurant la trame bleue
- Préserver les espaces agricoles ouverts
- Protéger les Marais et falaises des coteaux de Gironde ainsi que l'Estuaire de «la Gironde marais de la Rive Nord»
- Intégrer les contraintes liées aux voies classées à grande circulation
- Protéger les cônes de vue et les perspectives identitaires
- Renforcer le bourg en tant que pôle de vie structurant sur le territoire de la commune (intensification et extension)
- Contenir le développement des hameaux (intensification)
- Se donner les moyens de réaliser une salle multiports et de promouvoir les énergies renouvelables

2. Conserver un territoire vivant : Le défi humain

2.1 Opter pour un projet de croissance raisonnée compatible avec les objectifs supra-communaux

- **Se donner les moyens de poursuivre un gain moyen de 4 habitants par an.** Le projet consiste à assurer le renouvellement des générations et au delà, se rapprocher des **1000 habitants d'ici 2033**. Pour cela, le projet qui prend en compte le vieillissement de la population, se fixe un objectif de production de l'ordre de **65 nouveaux logements d'ici 2033**.
- **Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de tous :** Il s'agit de proposer des alternatives à la maison individuelle de grande taille qui n'est pas adaptée aux besoins des seniors ou encore de faciliter le parcours résidentiel afin d'accueillir des jeunes ménages. Pour cela, la commune mise sur des programmes mixtes intégrant du locatif. Elle compte d'ailleurs elle même montrer l'exemple à l'occasion d'un projet de **lotissement communal** dans le bourg.

2.2 Conforter la vitalité de la commune

- **Renforcer progressivement les capacités d'accueil résidentiel du bourg en priorité en conduisant notamment un projet de lotissement communal :** Le bourg d'Épargnes qui incarne la centralité de la commune en concentrant les équipements, les services et les commerces de proximité a vocation à faire l'objet des principales opérations.
- **Consolider l'offre en équipements :** La commune dispose d'un établissement scolaire dédié à l'enseignement maternel jusqu'au CP. Elle accueille également un relais petite enfance. Cet atout en termes d'attractivité et de cadre de vie implique l'accueil de jeunes ménages avec enfant(s). La commune a également récemment investi dans la rénovation de la salle des fêtes et de la salle des associations dans l'optique de consolider son offre en équipements au sein du bourg.
- **Se donner les moyens de construire une salle multisports à proximité du bourg :** Il s'agit de proposer une structure sportive close et couverte à destination des associations, utilisable toute l'année. La commune est en cours d'acquisition du foncier.
- **Renforcer l'offre en commerces et services de proximité dans le bourg :** La commune porte notamment actuellement un projet de multiservices en plein cœur de bourg visant à répondre aux besoins des habitants.

2.3 Promouvoir le cadre de vie

- **Promouvoir les déplacements doux** : Il s'agit de garantir l'accessibilité aux pôles de services et d'équipements (pôle scolaire, mairie) ainsi qu'aux quartiers et hameaux pour les piétons et les cycles. Il faut qu'ils puissent circuler de manière sécurisée et fluide. Le projet communal vise donc à étoffer et mieux signaler le réseau de cheminements doux et à créer des cheminements dans les futures opérations.
- **Soutenir l'ensemble des alternatives au « tout automobile »** : Il s'agit de maintenir l'aspect apaisé autour de la place de la mairie en évitant l'omniprésence des automobiles. Aussi, Il convient de développer davantage les déplacements en vélo via de nouveaux itinéraires et une meilleure signalétique. La commune est d'ailleurs propriétaire d'un local proche des futurs commerces, et envisage de l'aménager en «local vélo» afin de favoriser les déplacements doux.

2.4 Relancer le dynamisme économique de la commune

2.4.1 Contribuer au maintien voire au développement des activités économiques existantes

- **Concentrer les commerces de proximité dans le bourg** : Il s'agit de consacrer la centralité qu'incarne le bourg, d'entretenir « une vie de bourg » et d'éviter le déploiement des commerces dans les hameaux en concurrence avec ce dernier.
- **Pérenniser et assurer le bon fonctionnement de la zone d'activités communautaire de «La Bastille»** : Il convient d'y encadrer les destinations dans un souci de complémentarité avec le bourg et de répondre aux besoins des artisans locaux.

2.4.2 Soutenir l'activité agricole

- **Participer au maintien et au développement des activités agricoles** : Il s'agit de ne pas développer l'habitat à proximité immédiate des sites d'exploitation au risque de générer des conflits de voisinage ou d'entraver le développement des exploitations et de bien tenir compte de la circulation des engins agricoles. Il convient également de faciliter les projets de création d'activités agricoles telles que le projet d'élevage canin situé à «la sangsurie».
- **Lutter contre l'artificialisation des surfaces agricoles** : La conservation du potentiel agricole du territoire est aujourd'hui une priorité et justifie de lutter contre l'étalement de l'urbanisation notamment dans la plaine.
- **Traiter les franges au contact des espaces cultivés en particulier de la vigne** : Il s'agit de conserver des espaces «tampon» dans la logique d'espace de non traitement aux abords des zones résidentielles.
- **Soutenir les projets de diversification de l'activité agricole** : La commune soutient les projets de fermes pédagogiques et de ventes directes qui participent à mettre en valeur les ressources du territoire.

2.4.3 Faire des ressources locales et du patrimoine un atout

- **Se tourner vers le tourisme vert** : Les projets de loisirs ou encore d'hébergements touristiques à la campagne dès lors qu'ils ne portent pas atteinte ni au patrimoine naturel et paysager ni au fonctionnement communal peuvent s'avérer intéressants pour animer le territoire.
- **Promouvoir les circuits courts** : Les ventes directes sont aujourd'hui attractives à la fois pour l'habitant soucieux de mieux s'alimenter et de consommer local et pour le tourisme qui prend le temps de découvrir les produits du terroir.
- **Se donner les moyens de créer un pôle « Innovation, tourisme »** : L'objectif est d'associer le patrimoine, l'énergie et les circuits courts dans un même lieu. Il s'agit de proposer un site innovant et exemplaire à destination du grand public et des écoliers, permettant de découvrir l'histoire des différentes énergies utilisées sur le territoire saintongeais. Le pôle « Innovation et tourisme » promouvra le patrimoine et ses produits régionaux via un espace de démonstration et de vente ponctuelle.

Illustration schématique du projet à hauteur du bourg

-  Préserver les paysages agricoles entourant le bourg
-  Conserver les cônes de vue emblématiques
-  Traiter les futures franges urbaines au contact de l'espace agricole ouvert
-  Valoriser les abords de l'église (bourg ancien)
-  Conforter le pôle d'équipements (loisirs, écoles)
-  Lutter contre l'étalement linéaire de l'urbanisation
-  Favoriser la densification de l'enveloppe urbaine
-  Privilégier les opérations d'aménagement d'ensemble tout en contenant l'étalement de l'enveloppe urbaine
-  Renforcer l'offre en commerces et services de proximité dans le bourg

