

COMMUNE DE
FONTAINES D'OZILLAC
 (CHARENTE-MARITIME)

ELABORATION DU P.L.U.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U.	Prescrit	Débat P.A.D.D.	Projet arrêté	Approuvé
Elaboration	Le 20 / 06 / 2014	Le 16 / 07 / 2019	Le 15 / 10 / 2019	Le 28 / 06 / 2021
Révision	Le	Le	Le	Le
Modification	Le	Le	Le	Le

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par :



V. TROQUEREAU - COAPI

7 ruelle de l'Hospice
 17100 SAINTES

06 07 06 23 17 - v_troquereau@yahoo.fr
 Siège social : COAPI, 1 rue de La Trinquette
 17000 La Rochelle

09 72 60 55 31- contact@coapi.fr - www.coapi.fr



EAU-MEGA, Conseil en environnement

25, rue Ramuntcho,
 BP 40 422,

17313 ROCHEFORT/MER

Tél. : 05 46 99 09 27

fax : 05 46 99 25 53

e-mail : environnement@eau-mega.fr

site internet : www.eau-mega.fr

SOMMAIRE

Objectif 1 : RESTER UNE COMMUNE RURALE VIVANTE.....	5
Axe 1 - Relancer une croissance urbaine modérée	5
Axe 2 - Un développement urbain plus durable, économe des sols, recentré sur le bourg.....	6
Axe 3 - Proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants.....	7
Objectif 2 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER UNE ECONOMIE RURALE.....	9
Axe 1 – Préserver et conforter l'activité agricole.....	9
Axe 2 – Permettre une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et prendre en compte les activités présentes sur le reste du territoire communal	9
Axe 3 – Favoriser le développement touristique.....	9
Axe 4 – Favoriser la diversification du tissu économique en accompagnant le développement des communications numériques.....	10
Objectif 3 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DE FONTAINES D'OZILLAC...11	
Axe 1 - Protéger durablement les espaces naturels remarquables de la commune.....	11
Axe 2 – Préserver la biodiversité.....	11
Axe 3 - Préserver les composantes paysagères de la commune.....	11

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD de la commune de FONTAINES D'OZILLAC a pour ambition générale de promouvoir le Vivre Ensemble et de protéger la qualité de vie du village.

Objectif 1 : RESTER UNE COMMUNE RURALE VIVANTE

Fontaines d'Ozillac est une commune rurale dynamisée par la proximité de Jonzac, centralité principale de la CCHS. Elle fonctionne en complémentarité avec la commune d'Ozillac.

Il s'agit de tirer parti de cette position pour favoriser un renouvellement et une croissance modérée de la population accompagnée par le maintien et le développement d'équipements et services de proximité, dans un cadre de vie agréable, tourné vers la nature.

Il s'agit de diversifier l'offre en logements afin de répondre à tout type de demande, en fonction du parcours résidentiel de chacun.

Pour cela la commune désire relancer et organiser sa croissance urbaine en gérant l'espace disponible de manière raisonnée, en lien avec l'accès aux équipements, services et commerces de base, notamment la halte ferroviaire. Elle souhaite cibler les secteurs d'urbanisation future en privilégiant l'intensification de l'enveloppe urbaine du bourg et son développement en limitant l'impact sur l'activité agricole.

Axe 1 - Relancer une croissance démographique modérée

• Un objectif d'environ 577 habitants en 2030

- Prévoir une croissance démographique suffisante pour assurer le renouvellement de la population, le dynamisme communal et la pérennité des équipements (écoles, bibliothèques, halte ferroviaire...) et petits commerces.
- En accord avec le maintien de l'équilibre de l'armature urbaine de la CCHS
- Répondre à un besoin global (croissance de population et desserrement des ménages) d'environ 38 résidences principales.

• Favoriser le parcours résidentiel sur la commune et la mixité générationnelle et sociale :

- Favoriser le maintien d'un parc locatif

- Proposer des terrains à l'accession à la propriété sur des parcelles de taille variée
- Permettre le changement de destination et le réinvestissement du bâti vacant.

Axe 2 - Un développement urbain plus durable, économe des sols, recentré sur le bourg

• Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

- Prévoir une superficie comprise entre 2,5 et 3 ha pour assurer le développement de l'habitat sur la commune, réduisant de 40% à 50% l'urbanisation des terres à cet effet par rapport à la période précédente.
- Intensifier l'enveloppe urbaine en favorisant une densité globale de 9 logements/ha qui sera accentuée dans le cadre des opérations d'ensemble (égale ou supérieure à 10 logements/ha).
- Limiter l'étalement urbain en prévoyant qu'au minimum 40% du développement urbain se fera en comblement d'interstices.
- Permettre la réutilisation du bâti ancien par le réinvestissement du parc vacant ou le changement de destination. La prise en compte de cet objectif réduira le besoin en résidences principales à 28 constructions neuves.

• Organiser le développement urbain en confortant principalement le bourg

- Conforter en priorité le développement du bourg pour
 - ➔ Rapprocher résidents et services/équipements,
 - ➔ Limiter la dépendance à la voiture
 - ➔ Optimiser les réseaux et le réaménagement du bourg
- Conforter en priorité le développement du bourg en:
 - ➔ comblant les espaces interstitiels non-bâties compris dans l'enveloppe urbaine existante,
 - ➔ favorisant une urbanisation dans les secteurs non bâtis situés dans le prolongement du bourg.
- Permettre une évolution limitée des hameaux et écarts en autorisant seulement l'adaptation de l'existant (extension, annexes à l'habitat, réfection, changement de destination...)
- S'assurer de la cohérence entre le développement démographique et urbain et les équipements existants.

• **Conforter l'attractivité du bourg**

- Maintenir une mixité habitat/équipements/activités compatibles avec l'habitat ;
- Renforcer le tissu associatif et le potentiel de fréquentation des équipements publics en rapprochant les futures zones résidentielles des principaux secteurs d'équipements et services publics.
- Maintenir les équipements scolaires, culturels et associatifs ;
- Agrandir le parking de la salle des fêtes et restructurer l'espace sportif situé près de la mairie (tennis, petit terrain de foot...) ;
- Maintenir la qualité des espaces publics existants ;
- Faciliter et sécuriser des déplacements piétons et vélos et favoriser l'usage de la halte ferroviaire.
- Accompagner le déploiement de la desserte numérique et des nouvelles technologies de l'information et de la communication afin de faciliter l'accès à l'information et aux services (publics, de santé, socio-culturels...)

Cet objectif devra se faire en confortant l'emprise existante du pôle concentrant les équipements et services publics ou en restructurant des espaces situés en zone urbaine sans consommation foncière supplémentaire sur l'espace agricole ou naturel.

Axe 3 - Proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants

• **Promouvoir des espaces urbains de qualité, en harmonie avec le caractère de la commune**

Dans ce but, les principales zones à ouvrir à l'urbanisation feront l'objet d'orientations d'aménagement. Plusieurs principes devront y être intégrés :

- Création de véritables espaces communs conviviaux et de qualité dans le cadre d'opérations d'ensemble. Il s'agit de renvoyer à la notion de campagne.
- Limiter la part des espaces communs imperméabilisés. Favoriser une gestion écologique et hydraulique qualitative.
- Créer des transitions harmonieuses entre l'espace bâti et celui agricole ou naturel, notamment en conservant ou en plantant des haies boisées.
- Eviter une rupture trop forte dans le tissu urbain en reprenant certaines caractéristiques du tissu ancien pour la création des nouveaux quartiers.
- Promouvoir des formes urbaines en s'inspirant à la fois des contextes, des

traditions et des innovations afin de faire émerger une urbanisation plus compacte tout en étant en harmonie avec l'existant.

- Promouvoir des aménagements urbains simples, en lien avec le caractère rural de la commune.
- Permettre une circulation douce (au moins piétonne) entre les futures zones d'extension urbaine et les espaces publics.

• **Éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques et nuisances connus**

- Prise en compte de la zone inondable
- Prise en compte du silo.
- Prise en compte de la voie ferrée.

• **Favoriser la sobriété énergétique**

- Il s'agit plus d'inciter que d'imposer, sachant que toute construction devra être en accord avec la réglementation thermique en vigueur.
- Favoriser une urbanisation plus compacte.

• **Développer une mobilité durable**

- S'appuyer sur les choix des lieux de développement de l'habitat pour limiter les obligations de déplacement.
- Pour améliorer l'accessibilité et la sécurité des usagers, privilégier les dessertes des principales zones ouvertes à l'urbanisation en bouclage et non en impasse.
- Faciliter l'accès et l'usage de la halte ferroviaire.
- Créer des liaisons douces dans les principales zones à ouvrir à l'urbanisation se connectant aux liaisons communales existantes ou futures.
- Poursuivre l'aménagement et la sécurisation des modes doux en créant une liaison douce entre la zone d'équipements autour de la mairie et la salle des fêtes.
- Favoriser l'usage du vélo en prévoyant des structures permettant leur stationnement.
- Maintenir les espaces de stationnement existants et pouvant servir au co-voiturage.

Objectif 2 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER UNE ECONOMIE RURALE

Le territoire a une vocation principalement agricole. Il s'agit de préserver cette activité qui fait partie de l'identité de la commune. Il s'agit également de maintenir et favoriser la diversification du tissu économique, notamment de proximité permettant de faciliter la vie des habitants (alimentation de base, bar...) sans engendrer d'importants déplacements et de développer l'attractivité des curistes et touristes.

Axe 1 – Préserver et conforter l'activité agricole

Sa préservation est l'un des objectifs majeurs du PLU. Pour cela le PADD prévoit de :

- Préserver les terres agricoles pour permettre le maintien et le développement de cette activité dans toute sa diversité (culture, vigne, élevage, maraîchage...)
- Prendre en compte les besoins d'extension et de diversification des exploitations agricoles.
- Maîtriser l'urbanisation à proximité ou en direction des exploitations agricoles actuellement en activité.
- Prendre en compte la présence d'un silo.

Axe 2 – Permettre une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines et prendre en compte les activités présentes sur le reste du territoire communal

- Maintenir les petits commerces, services et autres activités présentes dans le bourg.
- Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques dans le bourg, dès lors qu'elles sont compatibles avec son caractère résidentiel (ne génèrent pas de nuisances ou de risques pour le voisinage).
- Pérenniser les activités économiques existantes, implantées en dehors du bourg, en autorisant leur développement sur leur emprise actuelle.

Axe 3 – Favoriser le développement touristique

- Permettre le développement de l'offre en chambres d'hôtes et locations pour touristes ou curistes..., essentiellement par le biais du réinvestissement des logements vacants ou par le changement de destination.

- Maintenir, voire développer, l'offre existante en matière d'activités de détente et loisir sur la commune (randonnées, halte équestre, parcours V.T.T., paintball ...) afin d'attirer les touristes. Ces activités participent au cadre de vie agréable qu'offre la commune à ses habitants.
- S'appuyer sur le développement de l'activité touristique pour pérenniser les festivités et animations locales proposées notamment l'été.

Axe 4 – Favoriser la diversification du tissu économique en accompagnant le développement des communications numériques

- Accompagner la CCHS dans le déploiement numérique complet (fibre optique, internet, mobile, wifi,...) à l'horizon 2020 en accord avec le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDAN).
- Faciliter le fonctionnement et le développement des activités sur le territoire communal, notamment le télétravail.

Objectif 3 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DE FONTAINES D'OZILLAC

Espaces naturels, patrimoine bâti et paysage sont des éléments forts qui assurent la qualité du cadre de vie de FONTAINES D'OZILLAC, son identité et de son attractivité ; c'est pourquoi la commune a souhaité les protéger et valoriser.

Axe 1 - Protéger durablement les espaces naturels remarquables de la commune

Il s'agit plus particulièrement :

- du site Natura 2000 de La vallée de la Seugne
- des boisements.

Axe 2 – Préserver la biodiversité

Pour cela, la commune souhaite conforter les trames vertes et bleues, notamment :

- en incitant à la préservation et plantation de haies arborées,
- en protégeant les boisements, les vallées et les fonds de talwegs,
- en préservant le champ d'expansion des crues (limitation de l'urbanisation dans la zone délimitée à l'AZI).

Et limiter tout risque de pollution des eaux.

Axe 3 - Préserver les composantes paysagères de la commune

- Sensibiliser la population au rôle de l'arbre afin de le préserver et de promouvoir son utilisation sous ses différentes formes : boisement, bosquet, haie vive, en alignement, en verger ou isolé.
- Favoriser l'usage de l'arbre (isolé, alignement, haie...) pour intégrer les futures constructions dans le paysage mais également pour son rôle dans la lutte contre l'érosion des sols, pour la gestion des eaux pluviales ou encore la préservation de la biodiversité.
- Préserver les éléments végétaux qui accompagnent la traversée de la voie ferrée au niveau du bourg.
- Intégrer dans les OAP la création d'espaces tampons végétalisés entre l'espace

bâti et l'espace naturel ou agricole, permettant de soigner les perceptions futures sur le bourg.

- Respecter l'organisation urbaine du bâti (bourg/hameaux), les formes du bâti et l'architecture traditionnelle du bâti ancien.
- Restructurer la silhouette générale du bourg en privilégiant un développement en épaisseur et en stoppant le développement linéaire.
- Eviter le mitage et limiter le renforcement des hameaux et de l'habitat isolé, (seulement l'adaptation de l'existant), pour conserver leur caractère agricole ou naturel.
- Préserver et valoriser les abords des monuments historiques ou remarquables (église, château, ...)
- Préserver les éléments du petit patrimoine bâti (château, chapelle, les halles, moulins, puits, four à pain...)
- Permettre la remobilisation du bâti ancien inoccupé.

En guise de conclusion : UN PROJET QUI S'INSCRIT DANS UNE DEMARCHE DURABLE

Un projet qui modère la consommation foncière et intensifie l'urbanisation

Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, la municipalité souhaite stopper le mitage du territoire et intensifier l'urbanisation.

En terme de logements, le développement futur se recentrera au niveau du bourg qui concentre les services, équipements publics et petits commerces. En comparaison avec l'urbanisation passée entre 2009 et 2018, la commune réduit d'environ 40% sa consommation foncière passant de 5 ha à 3 ha maximum.

Parallèlement, elle multiplie par 2,5 la densité en fixant un objectif minimum de 9 logements/ha (10lgts/ha dans le cadre d'opérations d'ensemble) contre 3,5 logements/ha observé entre 2009 et 2018. Il s'agit d'une densité minimale et globale, intégrant les espaces communs des opérations d'ensemble et la rétention au niveau des dents creuses. Elle pourra être plus élevée dans le cadre d'opérations d'ensemble. De manière générale, les superficies moyennes des terrains à bâtir seront réduites (passant de 2800m² à 700/900m²).

En terme d'équipements publics, la commune n'a pas consommé de nouveaux espaces ces dernières années. La commune prévoit de poursuivre dans ce sens en confortant le pôle d'équipements présents dans le bourg sans étendre son emprise sur l'espace agricole ou naturel. Cela passera par l'agrandissement et réaménagement du parking de la salle des fêtes et la restructuration de l'espace sportif de détente et loisirs présent en continuité de la mairie.

En terme d'activités, le développement des entreprises s'est fait entre 2009 et aujourd'hui sur 1 ha, en dehors du bourg. La commune souhaite prendre en compte les projets connus des entreprises existantes pour qu'elles puissent poursuivre leur évolution sur leur emprise. Les futures entreprises s'installeront dans la zone urbaine lorsque les activités sont compatibles avec l'habitat. Il n'est pas envisagé de créer de zone à vocation économique, en adéquation avec la politique intercommunale.

Parallèlement, 0,6 ha ont été urbanisés entre 2009 et aujourd'hui pour le développement des exploitations agricoles existantes. La commune souhaite que les exploitations puissent continuer d'évoluer afin de garantir leur pérennité tout en limitant le mitage de l'espace agricole.

Un projet qui réduit la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre

La commune souhaite agir simplement dans ce sens en permettant une intensification urbaine : formes urbaines plus compactes (mitoyenneté possible, étage autorisé, limitation du recul par rapport à l'alignement...) en s'inspirant du tissu urbain ancien.

En même temps, en favorisant une alternative au tout voiture, en créant des liaisons douces, en facilitant l'usage du vélo, du train ou du co-voiturage, en sécurisant tous les types de déplacement..., la commune concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre.