

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **FONTENET**

PIECE N° 2.0

LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE (P.A.D.D)



PROJET DE PLU ARRETE PAR
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

PROJET DE PLU APPROUVE PAR
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL :

 ARCHITECTURE & PAYSAGES URBANhymns Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr	<i>Pays des</i> VALS DE SAINTONGE 55 Rue Michel Texier 17400 St Jean d'Angely Tel : 05 46 33 24 77 - fax 05 46 33 29 32 info@valsdesaintonge.org
--	---

Le PADD

I- Rappel du diagnostic et des orientations de développement

I-1	La démographie	5
I-2	Le logement	5
I-3	Les activités économiques	6
I-4	Le contexte paysager et milieux naturels	6
I-5	Le patrimoine	7
I-6	Le coeur du village	7

II- Les grands thèmes du projet

II-1	Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune	8
II-1.1	Plusieurs hypothèses de développement à l'horizon 2010	8
II-1.2	Prévoir les secteurs d'extension et d'urbanisation	9
II-1.3	Favoriser un équilibre social de la commune	10
a-	Favoriser la diversité de l'offre en terrain à bâtir	10
b-	Favoriser la mixité des opérations d'aménagement	10
c-	Développer l'offre en logements locatifs	10

II-2	Soutenir le maintien et l'accueil d'activités	11
II-2.1	Soutenir les services et activités de proximité	11
II-2.2	Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises artisanales	11
II-2.3	Maintenir l'activité agricole	11
II-3	Protection et mise en valeur du patrimoine et des espaces sensibles.....	12
II-3.1	Le paysage	12
II-3.2	Le bâti	13
II-4	Prendre en compte les projets d'intérêt public et d'intérêt collectif	14
II-4.1	Le développement de l'ancien camp militaire	14
II-4.2	La traversée du bourg.....	15
II-4.3	Les déplacements.....	15
II-4.4	Les équipements et le cadre de vie.....	16
II-5	Le schéma global de développement	17



Le PADD

Le diagnostic communal fait état des évolutions communales pour différents points :

I-1 La démographie

Sur les 19 communes de la communauté de Communes de Saint-Jean-d'Angély, 10 d'entre-elles ont vu leur population augmenter de 1982 à 1999. La commune de Fontenet ne suivait pas cette tendance positive puisque la population y a décliné de façon quasiment constante depuis plus d'un siècle.

Elle a ainsi perdu 20 habitants en passant de 398 habitants en 1982 à 378 en 1999, soit une perte d'un peu plus de 5%.

Ce phénomène tend néanmoins aujourd'hui à se stabiliser et même à s'inverser. En outre, les projets concernant la zone d'activités du camp de Fontenet, pourraient générer un accroissement de population.

Par ailleurs, On note aussi une tendance au vieillissement avec l'augmentation constante des tranches des plus de 40 ans.

L'enjeu est donc aujourd'hui de parer à la diminution de la population en assurant son renouvellement par une politique d'accueil raisonnée afin de répondre aux besoins futurs de la population.

I-2 Le logement

En 1999, on note un parc de logements relativement âgé qui traduit une attractivité résidentielle faible. Aujourd'hui, il convient de souligner que la proximité de la commune de Saint Jean d'Angely, principal pôle d'emplois à l'échelle locale, génère une attractivité nouvelle.

Comme l'illustrent les chiffres de l'INSEE de 1999, ce qui caractérise le logement c'est que plus de 75% des résidents sont propriétaires de leur habitation et que 20% des logements sont proposés à la location. Cette faible diversité en terme de statut peut induire des difficultés d'accueil de jeunes foyers notamment...

L'enjeu est ici de favoriser la réhabilitation du parc ancien qui renferme une part de logements vacants non négligeable ainsi que le changement d'affectation, d'anciens bâtiments agricoles en habitations.

L'enjeu est aussi de proposer une offre en logements plus forte et plus diversifiée pour l'installation de jeunes ménages sur la commune.

I-3 Les activités économiques

La population active de la commune est largement représentée avec un taux d'activité de 45% contre 42% à l'échelle de la communauté de Communes.

Par l'analyse des déplacements domicile / travail, la commune de Fontenet affiche une vocation résidentielle affirmée, puisque le nombre d'actifs est presque 3 fois supérieur au nombre d'emplois proposés sur la commune.

Les emplois sur la commune sont en forte baisse passant de 1990 à 1999, de 72 à 52 emplois.

Ils sont principalement liés aux entreprises présentes sur le Camp de Fontenet lequel accueille SODITER, SOFRAMUS, ETS Liot... et dont le potentiel foncier peut constituer un facteur attractif pour de nouvelles entreprises. Le Conseil Général par l'intermédiaire de la SEMDAS et la Communauté de Communes du Canton de Saint Jean d'Angely gèrent le foncier de l'ancien camp.

L'enjeu pour les années à venir est de taille puisqu'il vise un projet d'aménagement global sur le site de l'ancien camp militaire destiné à l'accueil d'installations dont la fonction ne semble pouvoir être précisément définie à l'heure actuelle.

I-4 Le contexte paysager et milieux naturels

Le territoire communal se compose d'une façon générale de trois unités paysagères majeures :

- la vallée de la Nie soulignée par son cordon boisé
- un bassin versant recevant de larges parcelles agricoles qui déclinent vers le Nord-Est
- des massifs boisés tel que le Bois de Fontenet au Sud-Ouest

Dans leur composition, ces paysages recouvrent des intérêts écologiques notamment sur les parties boisées ou humides.

L'enjeu est de préserver ces paysages par le maintien des activités agricoles qui en dessinent fortement le profil.

I-5 Le patrimoine

Le patrimoine de la commune est principalement présent dans le bourg et sur les villages. Celui-ci est constitué d'un habitat traditionnel agricole relativement bien préservé. Ce bâti vernaculaire conséquent se distingue par plusieurs formes d'habitations à la typologie bien spécifique liée au caractère rural de la commune.

Mais ce patrimoine existe aussi à travers un certain nombre d'éléments de détail inscrits dans les murs d'enceintes des anciennes exploitations, les portails ou encore les puits.

Ce petit patrimoine constitue un point important pour la commune puisqu'il est la mémoire des modes de vie d'autrefois.

L'objectif est de maintenir et de valoriser ce patrimoine à forte résonance agricole afin de renforcer l'identité du bourg et de ses villages.

I-6 Le coeur du village

La forme générale du bourg s'organise autour d'un espace central ouvert par une large place qui en définit le cœur. Son organisation est également marquée par l'emprise importante de la voie qui mène au Camp.

La lisibilité de cet espace central, constitué à la fois de la place et de la route est au cœur d'une problématique forte pour l'identité du bourg de Fontenet.

Ceux-ci sont à appréhender en terme de :

- qualité d'un cadre de vie et cohésion sociale
- identité communale
- mise en valeur d'un patrimoine historique
- espace public fort au cœur du bourg

L'enjeu est d'améliorer ces différents aspects.

II-1 Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune

II-1.1 Plusieurs hypothèses de développement à l'horizon 2010

→ Par rapport à une faible moyenne observée jusqu'en 2002, la commune prévoit d'amorcer une urbanisation régulière et plus soutenue pour les prochaines années.

→ Elle vise :

- soit une hypothèse modérée de 500 habitants d'ici 10 ans
Pour cela, elle prévoit d'amorcer un rythme modéré de la construction à savoir une moyenne de 4 logements par an.
- soit une hypothèse haute de 600 habitants d'ici 10 ans (en prévision d'un développement important du camp).
Pour cela elle prévoit d'amorcer un rythme soutenu de la construction à savoir une moyenne de 6 logements par an.

→ La prévision de cet accroissement de population est à géométrie variable. On peut toutefois l'envisager à partir d'une estimation haute en prévoyant des emplacements suffisant pour supporter l'arrivée de 40 ménages supplémentaires sur la commune à une échelle de dix ans.

En estimant à 2,4 la taille des ménages s'installant, et en considérant que la demande en nouveaux logements correspond à des parcelles d'environ 800 m² + 25% d'espaces publics (voirie et espaces verts), la surface maximum nécessaire en hypothèse haute doit pouvoir atteindre :

- 4 000 m² à l'échelle d'un an
- 4 hectares à l'échelle de 10 ans

A ces facteurs d'évaluation, s'ajoute la **rétenction foncière** à savoir que sur l'ensemble des terrains classés constructibles, tous ne seront pas construits ou cédés par leur propriétaires. S'applique alors un coefficient de rétenction qui implique d'intégrer une marge supérieure de terrains à bâtir.

II-1.2 Prévoir les secteurs d'extension et d'urbanisation

La municipalité de Fontenet affiche la volonté de lutter contre le mitage et de conforter la vie de son bourg en resserrant l'urbanisation autour de celui-ci.

Les emplacements destinés à l'accueil de nouveaux ensembles se répartissent ainsi sur un large côté sud qui recoupe le lotissement de l'Imoire pour le rattacher au tissu ancien, ainsi qu'à l'entrée Est du bourg.

La municipalité est également soucieuse du développement de la commune à plus long terme et s'est positionnée en définissant des zones d'urbanisation à long terme à la ceinture Ouest du bourg du côté des écoles.

Elle prévoit aussi la possibilité d'extensions plus « ponctuelles » pour ses deux plus grands villages, la Combe et La Chagnée.

II-1.3 Favoriser la diversité de l'offre en terrain à bâtir

a- Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir

→ La commune prévoit de proposer à la construction des terrains de superficie variable afin de répondre à une nécessité de renouvellement de sa population et d'assurer une mixité sociale de l'offre. La taille des terrains devrait osciller entre 600m² et 1200m² dans les opérations d'aménagements.

b- Favoriser la mixité des opérations d'aménagement

→ La municipalité favorise la mixité des opérations d'aménagement en ouvrant des espaces constructibles pouvant recevoir des maisons individuelles ainsi que des opérations groupées de type lotissement. Pour ces opérations, le règlement constituera un outil nécessaire à la permission et à la définition d'un cadre pour chaque opération.

c- Développer l'offre en logements locatifs

→ La municipalité affiche une volonté de maintenir et renforcer l'offre locative déjà présente sur la commune par des interventions favorisant la réhabilitation (OPAH) ainsi que la construction. Cette offre locative a pour objectif premier de favoriser un renouvellement de la population par l'accueil des jeunes n'ayant pas forcément les moyens d'accéder à la propriété.

II-2 Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

II-2.2 Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises

Cette volonté d'accueil de l'activité dépasse très largement les intérêts de la commune, puisque c'est à l'échelle du département et de la région que se joue le projet. Celui-ci n'existe qu'à l'état de réflexion à l'heure actuelle, mais l'importante réserve foncière que constitue le site du camp plaide en faveur de l'implantation d'activités économiques consommatrices d'espace. L'accueil d'entreprises artisanales notamment pourrait constituer une orientation privilégiée.

II-2.1 Soutenir les services et activités de proximité

Les services de la commune sont relativement limités et ses commerces inexistantes. Ce n'est que dans la perspective d'un développement important du camp et de l'accueil d'une nouvelle population que certains commerces de proximité pourraient éventuellement se mettre en place. Leur localisation semblerait à priori intéressante de part et d'autre de la D.221 qui traverse le bourg actuellement.

II-2.3 Maintenir l'activité agricole

La commune affiche une volonté de maintenir l'agriculture sur son territoire :

→ Par la préservation des espaces agricoles sur l'ensemble du territoire communal.

Cette volonté apparaît à travers une détermination mesurée des ensembles à urbaniser afin que l'extension ou tout simplement le fonctionnement général des exploitations ne soit pas enfreint par le développement d'un habitat trop proche.

II-3 Protection et mise en valeur du patrimoine et des espaces sensibles

II-3.1 Le paysage

La commune affiche une volonté de préservation de ses paysages par différentes mesures :

- Le maintien des espaces boisés et des haies témoigne d'un engagement dans la préservation des paysages du territoire communal. Cette mesure rejoint celle visant à maintenir l'activité agricole car cette activité participe pour une part importante à la construction de ce paysage.
- La préservation de certains cônes de vue orientés sur le bourg prend en considération sa position particulière sur le rebord de vallée.
- Cette volonté de préserver les paysages est présente d'une façon générale dans le choix des espaces à urbaniser pour les années à venir. La définition de ces emplacements s'est faite dans une logique de rattachement à des ensembles bâtis existants et en évitant tout phénomène d'étalement de l'urbanisation et de mitage.

II-3.2 Le bâti

La protection et la mise en valeur du patrimoine de la commune touchent à des éléments de différentes natures :

→ Elle concerne la requalification des espaces au cœur du village et touche par conséquent aux abords d'un édifice historique pour la commune, son église qui s'inscrit comme élément majeur au cœur du village.

→ Elle touche encore à l'habitat traditionnel et au bâti agricole en général qui marque profondément l'identité rurale du bourg. Cette démarche apparaît à travers une volonté de préservation et de respect des volumes bâtis en place qui composent le village.

→ Enfin cette démarche de conservation et de mise en valeur concerne des éléments du petit patrimoine. Un projet de sentier piéton le long de la Nie permettra la liaison entre l'ancien lavoir situé sur l'entrée Nord et le point d'eau canalisé dans la proximité d'anciennes mottes.

Le sentier pourrait ensuite remonter sur le bourg en empruntant des rues caractéristiques et représentatives de l'identité communale.

II-4 Prendre en compte les projets d'intérêt public et d'intérêt collectif

II-4.1 Le développement de l'ancien camp militaire et l'aménagement de ses accès

Si un projet d'intérêt collectif se réalise sur la commune, il concerne bien évidemment le devenir de l'ancien camp militaire. Son emprise sur le territoire communal donne un premier aperçu des possibilités de mutation de Fontenet et d'une façon plus large des potentialités de développement de l'ensemble des communes du même bassin de vie.

Le site peut donc constituer un pôle d'emplois fort et engendrer l'arrivée d'un nombre important de nouveaux habitants.

Parallèlement à ce projet de développement économique de grande envergure, c'est toute la vie du bourg situé à moins de 2km du camp qui doit pouvoir évoluer, à la fois en terme de nouveaux emplacements constructibles, mais aussi en terme de commerces et de services de proximité. En outre, le Conseil Général de Charente Maritime a conçu un projet d'aménagement d'accès au Camp par une voie de contournement située à l'Est du bourg de Fontenet. Ce projet s'il devait se réaliser aurait des répercussions sur le bourg notamment l'amélioration de la sécurité des riverains et la diminution des nuisances générées par le passage des poids lourds.

II-4 Prendre en compte les projets d'intérêt public et d'intérêt collectif

II-4.2 La traversée du bourg

Dans la perspective d'une évolution forte du village, la trame ancienne qui est celle que l'on connaît actuellement doit à tout pris être respectée. Cette mesure vise à préserver l'identité et la richesse patrimoniale de la commune à travers ses évolutions.

Afin que le centre qui accueille la Mairie, l'Eglise et la Salle des fêtes demeure le cœur du bourg, un projet de réorganisation et de mise en valeur doit être envisagé. Ce projet constituera un moyen de développer sa vie en tirant parti de ses intérêts patrimoniaux et de conserver son fonctionnement actuel pour les années à venir...

II-4.3 Les déplacements

→ Ce projet est destiné aussi à **réorganiser le stationnement** en général sur tout le bourg.

→ C'est par la même occasion, un projet de **mise en sécurité** du cœur du bourg. Afin de parer à des risques d'accidents, les aménagements seront destinés à favoriser le ralentissement des véhicules par différents biais (plantations, resserrement de la chaussée, réaffectation de l'espace et des co-usages entre piétons et automobilistes...)

→ Le projet est destiné à **protéger le piéton** en lui proposant des espaces de circulation qui lui seront propres afin qu'il puisse rejoindre les différents espaces publics, services, commerces et les différents quartiers du bourg. Il vise également à faciliter l'accessibilité des handicapés.

→ Enfin, il intègre le projet d'aménagement d'accès au Camp de Fontenet par le biais d'un contournement du bourg mené par le Conseil Général

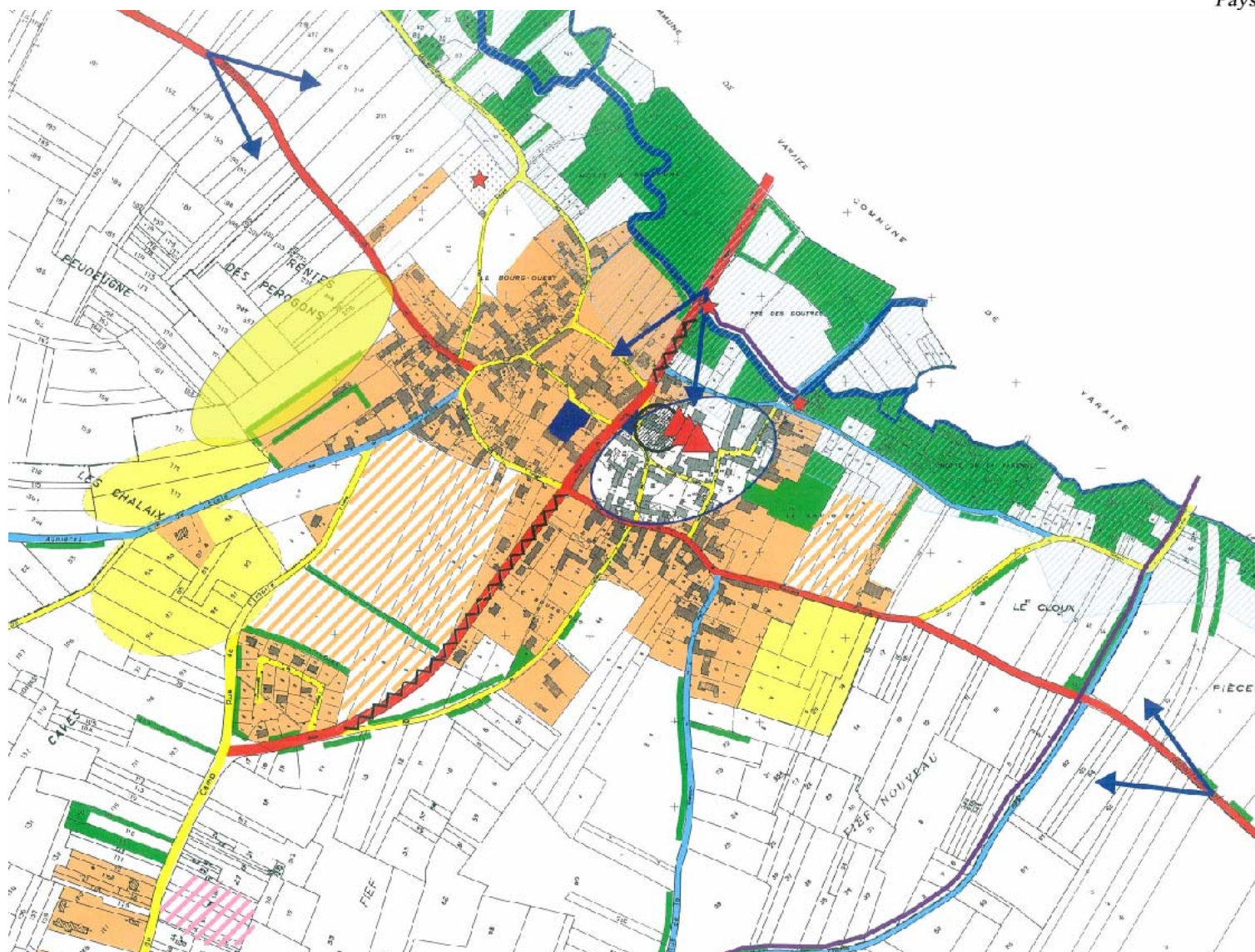
II-4.4 Les équipements et le cadre de vie

Dans son aspect général, cette intervention tentera d'**affirmer et de préserver les caractéristiques identitaires** du bourg afin de renforcer **les qualités de son cadre de vie et de son patrimoine**.

Une attention particulière sera portée à la préservation de respirations vertes dans les futures zones constructibles, facilement accessibles, notamment par les parcours cyclistes et piétons les traversant.

Le projet de développement prévoit le renforcement des équipements (écoles, places) afin de palier aux nouveaux besoins, en étendant les secteurs destinés à les recevoir (zone AU, Emplacement Réservé).

Enfin la mairie envisage également un secteur pour des équipements de sport, de loisir ou de tourisme au niveau de l'ancien terrain de foot sur la route du camp. Il s'agit notamment de valoriser et d'optimiser ces terrains communaux.



-  Voies principales
-  Voies secondaires
-  Chemin rural
-  Zone de nuisances sonores

Maîtriser le développement démographique et urbain de la commune

- Amorcer une urbanisation régulière et plus soutenue
- Conforter la vie du bourg en resserrant l'urbanisation autour de celui-ci

-  Urbanisation existante
-  Zone d'urbanisation future à court et moyen terme
-  Zone d'urbanisation future à long terme
-  Zone d'équipements sportifs et de loisirs existante
-  Zone d'équipements sportifs et de loisirs future

Favoriser un équilibre social de la commune

- Favoriser la diversité de l'offre en terrain à bâtir
- Favoriser la mixité des opérations d'aménagement
- Maintenir et renforcer l'offre en logements locatifs

Soutenir le maintien et le développement des activités

- Accueillir de nouveaux services de proximité dans la perspective de développement du camp
- Favoriser l'accueil de nouvelles entreprises sur le site du camp
- Maintenir l'activité agricole

Préserver l'activité agricole et d'élevage

-  Périmètre de protection autour des bâtiments d'élevage (100m)

Maintenir l'artisanat et accueillir de nouvelles activités

-  Création d'une zone d'activités

Protection et mise en valeur des espaces naturels et du paysage

- Maintenir les espaces boisés et les haies
- Tenir compte des cônes de vue pour le choix des zones à urbaniser
- Éviter les phénomènes d'étalement et de mitage des futurs emplacements à construire

-  Ruisseau - rivière
-  Zone inondable
-  Espace boisé (relevé d'après photo aérienne juillet 1999)
-  Haie
-  Arbre remarquable
-  Haie à créer
-  Itinéraire pédestre et équestre existant
-  Itinéraire pédestre à créer
-  Points de vue à préserver

Protection et mise en valeur du patrimoine

- Requalifier les espaces au coeur du village (abords de l'église classée)
- Préserver et respecter les volumes bâtis agricoles et traditionnels qui composent le bourg
- Renforcer les sentiers de randonnée pour permettre la découverte du petit patrimoine

-  Monument historique
-  Élément architectural à préserver (bâti)
-  Élément architectural à préserver (petit patrimoine)
-  Site archéologique
-  Ensemble urbain de qualité

Prendre en compte les projets publics et d'intérêt collectif

- Appréhender l'évolution de la commune au travers du futur développement de grande envergure du camp

-  Traitement qualitatif des espaces publics
-  Projet d'aménagements paysagers (promenade, jeux, pique-nique)
-  Projet d'aménagements paysagers (mise en sécurité)

