

COMMUNE DE SAINT CESAIRE

REÇU
29 MARS 2017

Sous-Préfecture
de SAINTES

PLAN LOCAL D'URBANISME Dossier approuvé

Pièce n°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
POS (dernière procédure en date)	le 28.05.1996	le 29.05.2000	Le 31.10.2001
REVISION POS / ELABORATION PLU	le 05.02.2009	le 23.08.2016	le 28.03.2017

créham



SOMMAIRE

A. Les grands axes du projet.....	1
B. Orientations pour l'habitat et l'urbanisme.....	2
1. Accroître la population	2
2. Organiser et maîtriser le développement résidentiel.....	3
3. Mettre en valeur les centralités communales	4
C. Orientations pour le développement économique, l'offre commerciale, les loisirs	5
1. Soutenir les activités économiques et l'offre commerciale locales.....	5
2. Conforter les équipements de loisirs et de tourisme	6
D. Orientations pour les déplacements, les équipements publics, les réseaux d'énergie et numériques.....	7
1. Améliorer les infrastructures et les équipements publics	7
2. Renforcer la desserte numérique et la performance énergétique du bâti	8
E. Orientations pour les paysages, le patrimoine, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, les continuités écologiques.....	9
1. Préserver les eaux naturelles et les fonctionnements hydrauliques.....	9
2. Protéger les trames boisées et agricoles des plateaux.....	10
3. Mettre en valeur le patrimoine	11
F. Objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain	12
G. Schéma des orientations générales du PADD.....	13

A. Les grands axes du projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Saint Césaire s'appuie sur les objectifs généraux suivants :

- ❑ Organiser et mettre en valeur la vallée du Coran :
 - protection des espaces de valeurs naturelles, hydrauliques et paysagères des fonds de vallée,
 - aménagement des centralités du bourg autour de l'église et des Bujoliers,
 - articulation douce des différents sites d'activités, de services et d'équipements.
- ❑ Développer l'habitat de manière raisonnée :
 - accueil de nouveaux habitants et familles,
 - développement des secteurs situés sur le plateau nord-ouest,
 - compléments d'habitat sur les sites des hameaux.
- ❑ Valoriser le patrimoine local, garant de l'identité du territoire et levier de développement durable :
 - préservation de l'aspect architectural des cœurs de hameaux,
 - réhabilitation et maintien d'occupation du patrimoine bâti ancien,
 - protection des éléments de valeur du petit patrimoine local.
- ❑ Maitriser la consommation des espaces agricoles et naturels :
 - priorité donnée aux secteurs de faibles enjeux agricoles ou naturels dans les choix d'urbanisation future,
 - développement des secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif,
 - rééquilibrage et cadrage des capacités d'urbanisation, par la limitation des extensions au niveau des hameaux par rapport aux POS précédent.
- ❑ Respecter les grands équilibres du territoire, le cadre agricole et environnemental :
 - priorité donnée aux activités agricoles sur les centres de plateaux Est et Ouest,
 - protection des continuités de trames vertes et bleues, des fils de cours d'eaux jusqu'aux boisements des plateaux,
 - préservation et qualification du cadre de vie des habitants, en s'écartant des zones de risques et de nuisances connues et en favorisant les pratiques de déplacements doux et de loisirs.

B. Orientations pour l'habitat et l'urbanisme

1. Accroître la population

Après une période passée marquée par une faible évolution de sa population, **la commune de Saint Césaire se fixe un objectif de poursuite et de regain démographiques sur les prochaines années.**

Cette progression démographique doit en particulier permettre de maintenir, voire de renforcer, les effectifs scolaires qui tendent à baisser depuis quelques années, mais également d'assurer une clientèle de proximité suffisante pour les commerces et artisans locaux.

Il s'agit d'une nécessité d'équilibre pour Saint Césaire, comme pour les communes rurales voisines, dans un contexte où l'influence des agglomérations saintaise et cognaçaise se fait de plus en plus forte, tant pour les emplois qu'en termes d'offres de services à la population.

Compte tenu des capacités d'accueil du territoire, **l'objectif de développement démographique envisagé se situe aux environs de 1000 habitants à l'horizon 2027** (soit environ 10 ans à partir de l'approbation du PLU):

2. Organiser et maîtriser le développement résidentiel

Pour répondre à l'objectif démographique choisi, il est nécessaire de prévoir et d'organiser les sites qui accueilleront les futurs logements.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de renouveler le projet résidentiel et de mieux intégrer les enjeux environnementaux. Il s'agit notamment, en compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Saintonge Romane, de ne pas empiéter de manière anarchique sur les terres vouées à l'agriculture et d'éviter des développements trop importants, qui risqueraient de bouleverser le cadre de vie des bourgs et hameaux, et leur organisation traditionnelle.

Pour cela, les principes suivants seront poursuivis :

- **Maintenir les développements résidentiels au sein ou en continuité immédiate des quartiers déjà en place**, et éviter une dispersion du bâti préjudiciable aux paysages naturels et agricoles ;
- **Prévoir des superficies globales de capacités suffisantes pour un objectif d'environ 10 ans**, en tenant compte des risques de blocages fonciers susceptibles de générer des insuffisances en terrains réellement constructibles.
- **Etre en capacité d'offrir une diversité de cadre de vie, de centre-bourg ou plus rural**, pour que la Commune reste attractive pour une variété de ménages.

Compte tenu des contraintes physiques et naturelles qui limitent les possibilités d'évolution des centralités communales (centre-bourg et Bujoliers) installées dans la vallée du Coran, les développements résidentiels futurs veilleront à s'insérer dans les quartiers et hameaux déjà bien constitués :

- **à Puits Cautrin**, lieu d'implantation des opérations les plus récentes, et sur lequel des développements supplémentaires sont encore possibles,
- **à Mhée - Prévaudeau - Boutinerie**, en compléments des maisons déjà installées sur ces quartiers.
- **à Lorin - Bouraud, les Tuileries, Marmain**, principaux hameaux localisés dans le nord de la commune
- de manière ponctuelle au sein des petits hameaux du plateau Est de la commune, notamment à **Rochereau, Redressé, chez Veillon**

3. Mettre en valeur les centralités communales

Une des spécificités de Saint Césaire est de posséder deux sites de centralités :

- **le centre-bourg**, avec les éléments représentatifs que sont l'église et la mairie,
- **les Bujoliers**, principal espace urbain et lieu de regroupement des principaux équipements et services de la commune (école, commerces, ...) en continuité avec le bourg de St Bris des Bois.

La situation de ces sites entre fond de vallée protégé du Coran et terrains en pentes, ne laissent pas de marges de manœuvre pour de véritables renforcements urbains.

Il s'agit donc avant tout de **conforter leur rôle comme points de repères et lieux attractifs**, tant pour les acériens que pour les personnes extérieures à la commune.

- **Traiter les espaces publics centraux en de véritables places fédératrices de villages**, pour améliorer le cadre de vie et la pratique des services, pour faciliter les déplacements piétons et des personnes à mobilité réduite, et pour mettre en évidence le patrimoine bâti.

Sur les Bujoliers et notamment la place Vinet, l'aménagement du bourg a été engagé en liaison avec Saint Bris des Bois.

Sur le centre-bourg, il s'agit de faire aboutir les réflexions qui avaient été menées dès la fin des années 1990 portant notamment sur l'aménagement de la place de l'Eglise, et prévues initialement en accompagnement du Paléosite.

- **Rendre lisibles et faciliter l'accès vers ces sites depuis le Paléosite**, pour que la fréquentation du pôle touristique se diffuse sur le territoire et profite plus largement à l'économie et aux structures touristiques locales.

Le développement des itinéraires piétons - cycles contribuera à cette diffusion, notamment vers le centre-bourg et le long de la vallée du Coran. Il devra s'accompagner d'une communication plus efficace en direction des visiteurs.

Ces projets et orientations seront précisées et mises en œuvre en concertation avec les acteurs concernés, en particulier le Conseil Départemental de Charente-Maritime, en tant que gestionnaire de la voirie départementale et du *Paléosite*, et la Communauté d'Agglomération de Saintes.

- **Préserver les grands espaces de verdure et de paysages ouverts sur la vallée du Coran, en façade de la Mairie et au niveau de l'étang de la Brèche.**

Ces espaces constituent en effet des liens forts entre les espaces bâtis de la commune et le patrimoine végétal et hydraulique lié à la rivière.

- **Permettre le comblement des "dents creuses" et favoriser la rénovation du bâti ancien**, notamment par le biais des programmes d'aides engagés à l'échelle intercommunale ou du Pays.

C. Orientations pour le développement économique, l'offre commerciale, les loisirs

1. Soutenir les activités économiques et l'offre commerciale locales

Le positionnement général de Saint Césaire en dehors des grands axes de circulations et la configuration géographique de la commune ne se prête pas à un développement extensif de zones économiques, qui risquerait de remettre en cause les équilibres du territoire.

La volonté communale est donc de consolider le tissu d'activités qui existe déjà, qu'elles soient agricoles, artisanales, commerciales, industrielles ou touristiques, en veillant à répondre aux besoins des habitants et à maintenir une offre locale d'emplois.

Les orientations en la matière sont ainsi les suivantes :

- **Assurer le maintien dans de bonnes conditions des industries installées de part et d'autre de la RD134.** Si nécessaire, ces industries doivent pouvoir aménager leurs terrains pour répondre à des besoins de développement.
- **Prendre en compte les besoins spécifiques de fonctionnement et de possible extension des exploitations agricoles et des installations viticoles**, ce qui peut imposer d'éviter le développement de l'habitat à leur proximité.
- **Soutenir l'activité des commerces et artisans locaux, garants d'une offre de proximité pour les habitants**, ce qui suppose de maintenir un dynamisme démographique suffisant, de garantir de bonnes conditions d'accès et de stationnement au niveau des secteurs centraux, et faciliter les pratiques piétonnes sur ces sites.

2. Conforter les équipements de loisirs et de tourisme

L'offre en équipements de loisirs et de tourisme sur le territoire de Saint Césaire est aujourd'hui relativement importante, et permet une diversité d'activités pour des publics d'horizons différents, de l'échelle locale jusqu'au niveau national avec le *Paléosite*.

Les priorités actuelles sont données à la valorisation de cette offre et à une mise en relation plus évidente des différents sites concernés, dont la vallée du Coran constitue l'épine dorsale. Les équipements doivent également pouvoir évoluer et être adaptés, face aux réalités économiques et à l'évolution de la demande.

Les orientations retenues sont de :

- **Conforter les équipements communaux et intercommunaux de tourisme et loisirs** (installations sportives, piscine intercommunale, village vacances, pisciculture) en poursuivant les aménagements qualitatifs de plantations, de traitement des espaces collectifs, de gestion sécurisée et équilibrée des stationnements.
- **Poursuivre le projet intercommunal de mise en valeur détente/loisirs de l'étang de la Brèche.**
Compte tenu de la qualité paysagère intrinsèque du site et de la sensibilité du milieu naturel, cet espace demeurera un site "nature", privilégiant les aménagements très légers (rénovation des pelouses, plantations, bancs, ...) et les loisirs respectueux de l'environnement.
Des travaux hydrauliques seront réalisés pour dissocier le cours du Coran de l'étang, et favoriser ainsi un bon fonctionnement biologique et hydraulique de la rivière.
- **Sur le Paléosite, ajuster le cadre et les limites réglementaires définis précédemment dans le POS**, pour :
 - d'une part, préserver des marges de manœuvre permettant un renforcement des locaux d'exposition, de travail ou d'accueil touristique,
 - d'autre part, réaffecter les terrains résiduels de la très vaste zone initialement prévue dans le POS, en espaces naturels ou agricoles.
- **Permettre la création ou le développement de petites structures en milieu rural s'inscrivant dans les filières du tourisme vert** (balades pédagogiques, découverte des milieux agricoles et forestiers, agro-tourisme, hébergements légers ...)

D. Orientations pour les déplacements, les équipements publics, les réseaux numériques, l'énergie

1. Améliorer les infrastructures et les équipements publics

Plusieurs besoins en matière de déplacements et d'équipements collectifs ont été identifiés, auquel il est nécessaire de répondre pour accompagner le développement ou pour pallier aux insuffisances actuelles :

- **Prolonger et compléter les liaisons douces piétons et cyclistes, pour offrir des alternatives sécurisées à l'utilisation de la voiture dans les pratiques quotidiennes ou de promenade.**

Plusieurs principes d'itinéraires sont à rechercher :

- le long de l'axe de la RD134 et du Coran entre les différents sites urbains et d'activités (centre-bourg, équipements sportifs, école, commerces ...)
- les liaisons transversales entre quartiers d'habitat du plateau ouest et vers ceux-ci depuis la vallée, ainsi qu'en direction des sites de loisirs et des hameaux du côté Est de la vallée,
- les multiples chemins ruraux de faible circulation, dont certains sont déjà répertoriés pour des itinéraires de randonnée.

- **Améliorer la qualité et le confort des voies communales qui sont supports de développements résidentiels et des quartiers existants** : rue du Puits Cautrin, VC217 entre les Bujoliers et chez Mhée, rue la Combe, rue du Coran.
- **Eviter les extensions linéaires et les trop grandes proximités du bâti avec les voies départementales de liaisons intercommunales** : les RD134 et 138 en dehors des espaces urbanisés déjà constitués, la RD131 vers la Chapelle des Pots, la RD129E3 en dehors des hameaux (de chez Lorin aux Tuileries).
- **Finaliser le schéma d'assainissement des eaux usées, et chercher l'optimisation des investissements futurs en limitant les nécessités d'extensions du réseau de collecte.**

2. Renforcer la desserte numérique et la performance énergétique du bâti

- **Améliorer la desserte numérique de la commune**, dans le cadre des programmes prévus dans le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique de la Charente-Maritime et des investissements des opérateurs, avec :
 - le déploiement des réseaux très haut débit (fibre optique) sur l'agglomération de Saintes,
 - le renforcement de la couverture mobile rapide sur les territoires ruraux de l'agglomération,
 - la montée en puissance des débits ADSL.
- **Favoriser les économies et la performance énergétique du bâti pour contribuer à la transition énergétique :**
 - en encourageant l'utilisation des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique (bois, isolation extérieure, végétalisation des toitures, panneaux solaires...), dans le respect du patrimoine architectural des bourgs et hameaux,
 - en facilitant les formes bâties économes en énergie et un habitat plus compact, permettant de minimiser les déperditions de chaleur,
 - en s'appuyant sur les actions menées par la Communauté d'Agglomération de Saintes dans le cadre de ses compétences en matière d'environnement et dans l'accompagnement des particuliers et collectivités dans leurs projets (Espace info Energie ...)

E. Orientations pour les paysages, le patrimoine, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, les continuités écologiques

1. Préserver les eaux naturelles et les fonctionnements hydrauliques

Le Coran constitue un élément phare du territoire à plusieurs titres.

C'est un axe de continuités avec les territoires voisins, dont l'intérêt environnemental est reconnu à travers plusieurs dispositifs de protection. C'est également un espace qui structure le territoire de Saint Césaire : les secteurs urbains, infrastructures et équipements principaux bordent sa vallée. C'est enfin un lieu de pratiques de loisirs et de promenades.

Au-delà du seul cours du Coran, les enjeux liés à l'eau se prolongent également sur d'autres parties du territoire, du fait de ses interconnexions avec les ruisseaux-affluents (le Millet, la Font Morte), et des effets des ruissellements depuis les pentes.

Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière, avec en premier lieu un principe d'inconstructibilité au cœur de la vallée et le souci de maîtriser les écoulements pluviaux.

Dans cette optique, les orientations retenues sont les suivantes :

▪ Préserver les fonctionnalités écologiques et paysagères de la vallée du Coran :

- en imposant une vocation naturelle inconstructible, à minima sur les terrains non bâtis ou aménagés dans les périmètres de Natura 2000 et de ZNIEFF,
- en assurant une gestion douce des berges, afin de permettre la libre circulation des poissons,
- par le maintien, voire la reconstitution là où elle est absente, de la végétation des rives, laquelle porte de nombreuses fonctions : stabilité des berges, action sur la qualité physico-chimique des eaux, lieux de vie faunistique.

Ces objectifs trouveront leur traduction dans les règles du PLU, et seront concrétisés dans le cadre des compétences des structures intercommunales, ainsi que dans la mise en œuvre du DOCOB du site Natura 2000.

▪ Contribuer à l'amélioration de la qualité du milieu aquatique

Le suivi des eaux du Coran montrent que les dégradations sur certains paramètres de qualité sont principalement dues à l'activité agricole. Le travail sur l'amélioration des pratiques culturales doit donc être poursuivi en concertation avec les agriculteurs.

Parallèlement à ce travail de fond, d'autres mesures peuvent être prévues :

- maîtriser quantitativement et qualitativement les eaux de ruissellement issues des espaces urbanisés,
- veiller à la mise en œuvre des contrôles et des réhabilitations d'installations d'assainissement individuel, dans le cadre des compétences confiées au Syndicat des Eaux,
- retrouver le fil naturel du Coran au niveau de l'étang de la Brèche, pour améliorer l'oxygénation des eaux de la rivière,
- entretenir, et si possible restaurer, les liaisons hydrauliques entre les cours d'eau et leurs milieux connexes (sources, fontaines...).

- **Préserver de l'urbanisation nouvelle les secteurs soumis aux risques d'inondation ou bien à de forts écoulements ou débordements d'eau pluviale, c'est à dire notamment :**
 - les zones d'aléas d'inondation du Coran et du Millet,
 - les axes d'écoulements naturels et de vallées sèches, notamment depuis les talwegs en rive droite du Coran : au niveau des Bujoliers, entre les Chaumes et Puits Cautrin, en aval de la Boissellière.

2. Protéger les trames boisées et agricoles des plateaux

Les plateaux calcaires qui enserrent la vallée du Coran, notamment au sud-est, sont aujourd'hui largement dédiés à l'activité agricole, mais accueillent également un réseau étendu de boisements.

Cette structure agricole et boisée constitue un socle identitaire et paysager qu'il s'agit de pérenniser, car elle est porteuse de multiples fonctions : fonction de productions, encore majeures sur le territoire, fonction d'accueil de la biodiversité et d'échanges faunistiques, fonction de révélateur du patrimoine paysager rural.

Pour ce faire, trois principes généraux doivent être mis en œuvre :

- **Protéger les espaces naturels de bois et de landes, qui encadrent les plateaux, rythment l'espace agricole et stabilisent les pentes.**
- **Eviter l'urbanisation et le morcellement de ces espaces,** mais au contraire chercher à renforcer les continuités écologiques par la protection des boisements secondaires et le maintien des haies.
- **Préserver les continuités de grandes entités de productions et de paysages agricoles,** en évitant notamment la création d'un bâti dispersé ou qui serait disproportionné au regard des hameaux existants.

3. Mettre en valeur le patrimoine

Le renouvellement du document de planification communal est l'occasion de valoriser à sa juste valeur le patrimoine architectural et paysager présent sur Saint Césaire.

Le diagnostic territorial a mis en évidence la richesse et la diversité de ce patrimoine, souvent vécu au quotidien par les habitants dans les villages, les hameaux et la campagne, et sur lequel parfois des réinvestissements sont nécessaires pour assurer sa sauvegarde.

La préservation de ce patrimoine identitaire, car de valeur collective, constituera un levier de développement durable pour la commune.

- **Respecter le caractère et l'organisation traditionnelle des cœurs de hameaux anciens**, en veillant aux continuités dans les implantations et en encourageant la qualité architecturale des constructions nouvelles.
Cet objectif concerne en particulier les hameaux du sud-est de la commune : Rochereau, chez Marceau, chez Veillon, chez Redressé, chez Sorin.
- **Protéger le patrimoine bâti et arboré local** : demeures anciennes, murs en pierre, moulins, lavoirs, arbres repères, alignements ...
L'objectif est d'éviter les destructions ou des défrichements intempestifs, ainsi que de cadrer les projets qui pourraient affecter ce patrimoine.
- **Favoriser la rénovation du bâti ancien** et permettre des réutilisations à des fins d'habitat, agricoles ou d'activités autres, dès lors qu'elles sont compatibles avec le milieu environnant et que ces occupations ne remettent pas en cause les continuités d'exploitation.
- **Réussir l'intégration des bâtiments agricoles nouveaux**, notamment lorsqu'ils sont de grande taille et donc possiblement marquant dans le paysage.
Pour cela, l'implantation regroupée des constructions sera à privilégier dès lors que l'activité agricole et le cadre bâti le permet. L'utilisation du végétal constitue également un facteur d'intégration paysagère à encourager.

F. Objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

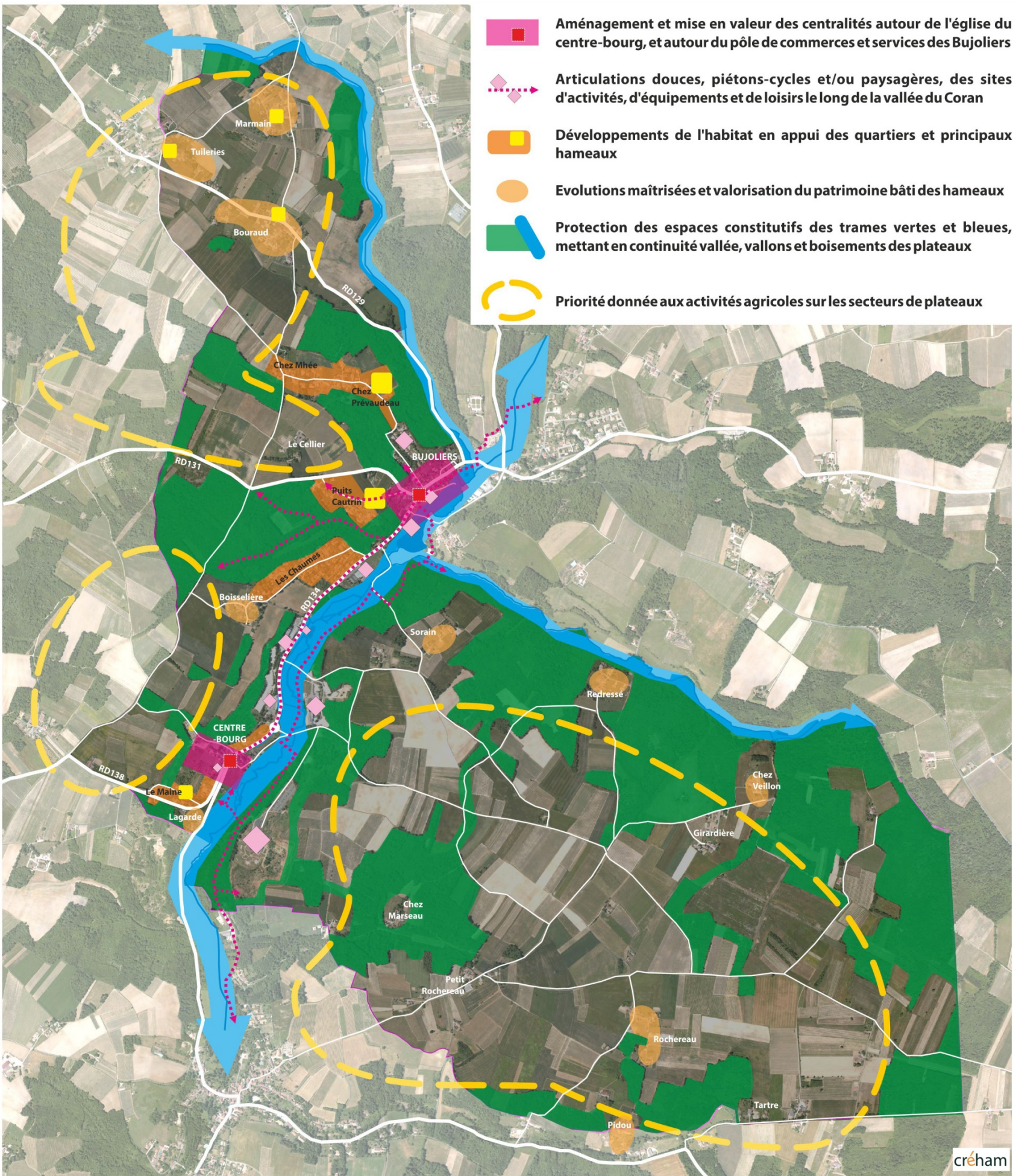
Les choix réglementaires et d'orientations particulières du Plan Local d'Urbanisme mettront en œuvre les objectifs suivants :

- **Intégrer les objectifs et prescriptions du SCOT du Pays de Saintonge Romane en matière de positionnement des espaces résidentiels futurs et de réduction volontariste des consommations d'espaces agricoles et naturels par rapport aux années passées**, estimée à environ 10 ha entre 2000 et 2014 sur Saint Césaire.

Cette mise en application du SCOT suppose de maintenir les développements au sein même ou en continuité immédiate des bourgs et hameaux déjà constitués, en tenant compte des contraintes spécifiques qui affectent les bourgs et principaux secteurs d'habitat environnant sur Saint Césaire : vallée et vallons escarpés, espaces inondables, de fils d'eau et boisés à préserver, contraintes de sous-sols liés aux anciennes carrières.

- **Inscrire au moins 30 % de ces espaces résidentiels futurs en intensification des ensembles bâtis existants**, c'est-à-dire sans nouvelle consommation d'espaces agricoles productifs.
- **Optimiser l'occupation du foncier constructible et favoriser la densité bâtie :**
 - en prescrivant une urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les principaux sites de développements,
 - en réduisant les contraintes de reculs d'implantations des constructions sur leur parcelle par rapport au POS précédent, en compatibilité avec le bâti existant et les nuisances routières.

G. Schéma des orientations générales du PADD



Les localisations et délimitations sur le schéma sont indicatives. Elles sont précisées dans les pièces réglementaires et d'orientations particulières du PLU.