

SAINT FORT SUR GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

2.PROJET D'AMENAGEMENT D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES PADD

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 06/09/2022

Vu pour être annexé à la délibération du 06/09/2022

Signature
Le Maire,



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



PADD débattu en Conseil Municipal du 6 avril 2021



Table des matières

RAPPEL DES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE DE SAINT-FORT-SUR-GIRONDE	5
ORIENTATION 1 : LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ;.....	6
1 – Préserver et valoriser le cadre de vie et les paysages identitaires du territoire.....	7
2 - Protéger les espaces naturels, viticoles, forestiers et remettre en bon état les continuités écologiques	8
3 - Conforter l'urbanisation dans et en continuité du bourg aggloméré et a camailleau, contenir l'urbanisation dans les autres quartiers urbanisés et les écarts .	8
4 – Préserver et valoriser le bâti ancien, le petit patrimoine.....	9
5 – Intégrer dans le projet la prise en compte des risques, des aleas et des nuisances.....	9
ORIENTATION 2 : LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.	10
1 - Redéfinir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour maintenir et renouveler la population mais aussi Favoriser la mixité sociale, intergénérationnelle en facilitant la production de logements diversifiés	11
2 – Encourager le maintien des commerces, services et équipements de proximité dans le centre bourg et maintenir le pole touristique et de loisirs de Port Maubert.....	12
3 - Préserver la qualité agronomique des terres, les activités agricoles et permettre leur évolution dans une démarche qualitative	12
4 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques.....	13
5 – intégrer et valoriser les activités touristiques et de loisirs.....	13
6 - Assurer la qualité des déplacements et maîtriser l'usage de l'automobile en favorisant le développement des circulations piétonnes dans LE bourg.....	14
7 – permettre le développement des énergies renouvelables et des dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère....	14
8 - Favoriser le développement des communications numériques et tenir compte de la capacité des réseaux de la commune.....	14
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	15

INTRODUCTION

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.) a rendu obligatoire la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le cadre de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations du PADD découlent des grands enjeux issus du diagnostic territorial réalisé dans la première phase d'élaboration du P.L.U.

C'est le « corps politique » du PLU, il symbolise avant tout l'expression des réflexions des élus du territoire. Il fait la liaison entre les enjeux du diagnostic et les dispositions règlementaires (graphiques et écrit).

Ce document établit les axes d'aménagement qui devront répondre aux grands enjeux du développement communal de demain.

Rappels :

Depuis la Loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014)

.Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) doit chiffrer les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

.Il doit aussi intégrer une politique de « gestion durable » du paysage dans les orientations générales et œuvrer pour une meilleure prise en compte du patrimoine « biodiversité ».

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

« 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. (...) »

RAPPEL DES GRANDS ENJEUX DE LA COMMUNE DE SAINT-FORT-SUR-GIRONDE

Délibération du 28 mars 2017 pour la révision du PLU

Pour mémoire, les grands enjeux de la révision :

- Mettre en compatibilité le PLU avec la loi Littoral et la législation en vigueur.
- Préserver les espaces naturels et les paysages de la commune tout en permettant un développement urbain maîtrisé tout en intégrant le patrimoine bâti ancien à restaurer.
- Respecter un équilibre entre le développement des zones à urbaniser et la protection de l'activité agricole, la biodiversité et les risques naturels présents sur la commune.
- Prendre en compte le développement des activités économiques et touristiques de la commune pour répondre aux exigences actuelles, tout en préservant l'environnement.
- Actualiser et compléter les documents existants.

ORIENTATION 1 : LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ;



1 – PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE ET LES PAYSAGES IDENTITAIRES DU TERRITOIRE

- préserver les paysages identitaires bâtis et naturels (le bourg, la tour de Beaumont, le Port Maubert, l'estuaire, le chenal et le réseau hydrographique, les espaces agricoles, les combes, les marais, les boisements, ...), les coupures d'urbanisation et les espaces proches du rivage (Loi Littoral)

- préserver la silhouette villageoise lisible et assurer la cohérence des évolutions futures avec la topographie

- protéger les perspectives paysagères, vers et depuis :

- . le bourg et l'église
- . l'estuaire de la Gironde
- . la tour de Beaumont

- maintenir l'écrin « agricole/viticole » et paysager autour du bourg, notamment sur les secteurs où le relief participe à la mise en valeur et la mise en scène du noyau ancien et de son église

- préserver des éléments constitutifs de la trame verte (caractéristique et qualitative) du centre bourg : grands parcs plantés (publics et privés), jardins en cœurs d'îlots, espaces verts et jardins en bordures de rues et en entrées de bourg, en « écrin » autour du bourg, jardins potagers, haies, interfaces avec les espaces agricoles, en contact avec des activités (rôle paysager et « tampon »..., ainsi que les cheminements qui les traversent, les relient

- garantir la qualité des entrées du bourg en :

- . conservant les alignements d'arbres, des parcs et jardins à forte valeur paysagère
- . assurant la bonne insertion du bâti neuf, résidentiel et économique (y compris agricole),
- . garantissant la bonne intégration des futurs aménagements et opérations (insertion dans le site, rapport-« bourg/campagne », identité rurale),

2 - PROTEGER LES ESPACES NATURELS, VITICOLES, FORESTIERS ET REMETTRE EN BON ETAT LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- préserver la trame verte (forêt de la Lande, pelouses sèches calcaires, boisements alluviaux, ...) et bleue (étiers et banc de Saint-Seurin) ainsi que les corridors écologiques permettant les échanges entre ces milieux et espaces remarquables au titre de la Loi Littoral
- protéger les boisements majeurs (significatifs au titre de la loi Littoral et/ou ayant un rôle écologique, paysager)
- protéger le réseau de haies structurant
- assurer la bonne insertion du bâti agricole dans le site en prenant en compte la qualité des terres agricoles et viticoles et en anticipant les nuisances et conflits d'usage potentiels

3 - CONFORTER L'URBANISATION DANS ET EN CONTINUE DU BOURG AGGLOMERE ET A CAMAILLEAU, CONTENIR L'URBANISATION DANS LES AUTRES QUARTIERS URBANISES ET LES ECARTS

- conforter et développer de façon raisonnée l'urbanisation du centre-bourg, en continuité de l'enveloppe urbaine, à la mesure des besoins et de son rôle au sein du territoire intercommunal.
 - . en tenant compte de la topographie du site, les vues sur le clocher et l'estuaire, et en intégrant les contraintes d'accessibilité/d'accès, pour assurer la meilleure intégration des futurs quartiers
 - . en préservant le réseau d'espaces libres, de jardins et de parcs qualitatifs et identitaires, qui participent à la qualité du cadre de vie du bourg
 - . en tenant compte des risques et aléas potentiels ainsi que des contraintes physiques, dans le développement du bourg et dans sa densification
 - . en garantissant le maintien des formes urbaines héritées, particulièrement dans le centre bourg (préservation de la silhouette bâtie, des alignements, du velum général, des immeubles les plus intéressants...)
- conforter le village de Camailleau et affirmer son histoire passée (passage de l'ancienne voie ferrée) : permettre l'urbanisation maîtrisée dans l'enveloppe urbaine du village-rue, en veillant à la sécurité des accès
- contenir l'urbanisation dans les enveloppes bâties des secteurs déjà urbanisés et stopper le développement de l'urbanisation dans les secteurs d'habitat diffus et les écarts résidentiels
- au Port Maubert, permettre les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau et prendre en compte les constructions et usages existants, tout en intégrant le risque submersion

4 – PRESERVER ET VALORISER LE BATI ANCIEN, LE PETIT PATRIMOINE

- garantir la conservation des édifices caractéristiques du patrimoine local, permettre leur évolution et prendre en compte les usages contemporains et les attentes en matière de confort dans l'habitat, sans nuire à la qualité de leur architecture
- poursuivre la reconquête et la remobilisation du bâti vacant
- préserver les éléments de petit patrimoine et paysagers

5 – INTEGRER DANS LE PROJET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, DES ALEAS ET DES NUISANCES

- maîtriser l'urbanisation et adapter le bâti dans les secteurs concernés par le risque de submersion
- ne pas développer l'urbanisation à proximité des entreprises, des activités et des voies génératrices de nuisances
- intégrer la problématique de gestion du pluvial et la gestion des risques, dans les choix d'aménagement
- prendre en compte les aléas, les risques naturels et technologiques

ORIENTATION 2 : LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS.



1 - REDEFINIR, MAITRISER ET ORGANISER « L'ENVELOPPE » URBAINE DESTINEE A L'ACCUEIL DE NOUVEAUX LOGEMENTS POUR MAINTENIR ET RENOUVELER LA POPULATION MAIS AUSSI FAVORISER LA MIXITE SOCIALE, INTERGENERATIONELLE EN FACILITANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS DIVERSIFIES

- accueillir prioritairement les logements dans l'enveloppe urbaine du bourg aggloméré : centre-bourg ancien et quartiers résidentiels plus récents, lotissement en cours
- réinvestir les espaces résiduels du bourg tout en préservant le réseau de jardins et d'espaces verts
- permettre le confortement maîtrisé de l'habitat sur Camailleau
- prévoir des possibilités de changement de destination de bâtiments pour poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine, sans nuire aux usages agricoles
- organiser le développement de l'habitat, en continuité de l'enveloppe urbanisée et aménagée du bourg, afin de favoriser un quartier « en greffe » à proximité des équipements (et raccordés par des liaisons douces), sans porter atteinte à la qualité du site et en veillant au traitement qualitatif de l'interface agricole
- permettre une diversité de typologies de logements (locatifs, en accession, dans l'ancien ou le neuf)

2 – ENCOURAGER LE MAINTIEN DES COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE DANS LE CENTRE BOURG ET MAINTENIR LE POLE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DE PORT MAUBERT

Bourg :

- privilégier les activités génératrices d’emplois, soutenir le renforcement du tissu commerçant et des services
- encadrer les activités potentiellement génératrices de nuisances
- conserver, développer et valoriser les équipements techniques, scolaires, culturels, sportifs et de loisirs du centre bourg
- encourager la reconquête des commerces et logements vacants

Port Maubert :

- prendre en compte les équipements et les structures touristiques, de loisirs, d’hébergement existants (camping, base nautique, restaurants, commerces,...) tout en assurant la bonne insertion des aménagements dans le site, dans le respect de la Loi Littoral et en intégrant le risque littoral

3 - PRESERVER LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES, LES ACTIVITES AGRICOLES ET PERMETTRE LEUR EVOLUTION DANS UNE DEMARCHE QUALITATIVE

- maîtriser la consommation d’espaces agricoles utiles et maintenir des zones tampons entre les futurs quartiers d’habitat et les parcelles exploitées
- protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique, notamment les vignes
- accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles
- intégrer les besoins d’évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire, y compris dans le bourg et dans les quartiers résidentiels en prenant en compte les contraintes/nuisances et en garantissant la bonne insertion des projets
- prendre en compte l’activité piscicole le long de l’Estuaire

4 - SOUTENIR UN DEVELOPPEMENT QUALITATIF ET FONCTIONNEL DES ACTIVITES ECONOMIQUES

- contenir la zone d'activités intercommunale à l'emprise existante, sans extension
- requalifier et encadrer le développement des activités industrielles et/ou potentiellement génératrices de nuisances dans le bourg

5 – INTEGRER ET VALORISER LES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS

- **mettre en valeur le bourg** : église, patrimoine traditionnel, parcs et jardins, alignements d'arbres, liaisons douces et sentiers de découverte, commerces, services et équipements...
- **valoriser le site de Port Maubert en intégrant le risque de submersion marine** :
 - poursuivre les aménagements qualitatifs et paysagers
 - conserver et valoriser le patrimoine bâti de qualité
 - maintenir les activités en lien avec la valorisation du site, l'accueil, les loisirs et la proximité du littoral
 - intégrer les besoins des activités nautiques et de loisirs (base nautique, stationnement, ...)
 - maîtriser les extensions bâtementaires
 - assurer la bonne insertion du camping, sans développement et sans augmentations de la capacité d'accueil.
 - tenir compte des activités liées à la présence de l'estuaire (aquaculture, pêche...
- **poursuivre les actions de valorisation et d'accueil du site de la Tour de Beaumont, protéger ses abords et les panoramas**
- **Permettre la requalification des hébergements touristiques, aménagements touristiques et de loisirs** :
 - prioritairement dans le bourg
 - et en s'assurant de la compatibilité du projet avec les autres usages et activités existantes, les risques, les nuisances et la gestion des flux

6 - ASSURER LA QUALITE DES DEPLACEMENTS ET MAITRISER L'USAGE DE L'AUTOMOBILE EN FAVORISANT LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS PIETONNES DANS LE BOURG

- limiter les extensions de l'urbanisation aux abords directs du bourg pour favoriser les parcours doux entre les quartiers, commerces, équipements et réduire l'usage de la voiture
- stopper le mitage agricole et le développement des quartiers et écarts bâtis « isolés », éloignés du bourg
- préserver-renforcer les liaisons douces dans le bourg
- conforter les parcours (piétons et vélos) de découverte, de randonnée sur le territoire, en connexion avec les communes voisines et le long de l'estuaire

7 – PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DES DISPOSITIFS D'ECONOMIE D'ENERGIE TOUT EN GARANTISSANT LEUR BONNE INTEGRATION PAYSAGERE

- adapter le développement des dispositifs de développement durable (économie et production d'énergie) dans le site, en intégrant sa qualité paysagère et patrimoniale, ses caractéristiques littorales et les perspectives paysagères lointaines (vues sur le bourg, le clocher, la tour de Beaumont et vues sur l'estuaire)

8 - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES ET TENIR COMPTE DE LA CAPACITE DES RESEAUX DE LA COMMUNE

- lier les objectifs de développement urbain aux capacités des réseaux principaux, notamment sanitaires
- prévoir le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergies

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune souhaite redimensionner les surfaces d'extension urbaine pour tenir compte des objectifs de modération de l'étalement urbain, des dispositions des lois (ALUR, Littoral, Grenelle), des enjeux urbains, des enjeux environnementaux, des risques naturels et des besoins en termes d'habitat, économie, équipements. Ainsi, afin de soutenir un rythme démographique positif, accueillir de nouvelles familles et permettre de maintenir les activités sur la commune, les surfaces constructibles sont définies au regard des besoins « réels » pour permettre de produire les logements nécessaires au développement communal et au renouvellement urbain, dans le respect des objectifs intercommunaux.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain résultent de la mise en œuvre des orientations suivantes :

- 1) permettre l'urbanisation des parcelles « résiduelles » du tissu urbain du bourg (ancien et récent), tout en préservant des espaces libres, des jardins, parcs et potagers, et en limitant les extensions le long des voies, pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables pour conserver un cadre de vie « rural ») et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels).*
- 2) organiser le développement mesuré du bourg, en extension et en continuité avec l'enveloppe urbaine existante, principalement pour poursuivre-l'accueil de logements dans une opération qualitative et organisée (extension du lotissement communal*
- 3) contenir l'urbanisation dans l'emprise urbaine du village de Camailleau et des secteurs déjà urbanisés*
- 4) limiter la zone d'activités intercommunale à l'emprise existante, sans extension*
- 5) dans les écarts, interdire les nouvelles constructions constitutives d'une extension urbaine mais permettre leurs évolutions (extensions mesurées du bâti)*
- 6) préserver les espaces agricoles et naturels, en intégrant les besoins en bâtiments et installations agricoles*
- 7) protéger les espaces remarquables, proches du rivage, coupures d'urbanisation, boisés significatifs au titre de la Loi littoral*
- 8) prendre en compte les secteurs soumis aux risques et nuisances*

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace :

- objectif de modulation de plus de 75 % de l'étalement urbain (surfaces ouvertes à l'urbanisation hors enveloppes urbaines)**
- objectif de modulation de la consommation d'espace de plus de 60 % de la surface consommée, constatée depuis 10 ans, sans dépasser une enveloppe de l'ordre de 4 hectares**