

Commune de SAINT ROMAIN DE BENET

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de
Développement Durables



	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan d'Occupation des Sols (P.O.S)			
Elaboration	29.11.83	28.07.86	09.05.89
Révision n°1	27.11.89	05.11.90	29.07.91
Révision n°2	17.06.96	29.09.99	02.03.01
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration (par révision du POS)	16.02.2009	11.12.2014	14.10.2015

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 14 octobre 2015

Le Maire : Serge ROY

Etude réalisée par :



Bertrand Massé - Paysagiste ensnp



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de SAINT ROMAIN DE BENET

Les grandes orientations du PADD

1. Mettre en œuvre une politique d'habitat, d'accueil de population et de planification urbaine

PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

Le dernier recensement effectué en 2013 a estimé la population communale à 1645 habitants.

La commune souhaite maintenir le rythme relativement soutenu d'accroissement démographique tout en restant dans des proportions mesurées et adaptées aux capacités d'évolution de ses équipements publics. La commune compte un bon niveau d'équipement et a la capacité de faire évoluer ses équipements si un accroissement de population le justifie (ex : création d'une nouvelle classe d'école, bonne capacité du réseau d'assainissement).

PLANIFICATION URBAINE

1. Conforter le bourg de Saint Romain de Benet

Afin d'optimiser les équipements publics existants (école, mairie, équipements sportifs, réseaux) et de limiter la diffusion de secteurs constructibles dans les zones agricoles et naturelles, le développement urbain prioritaire de la commune s'effectue en continuité du bourg de St Romain.

Le bourg de Saint Romain de Benet est confronté à un important blocage foncier qui entrave aujourd'hui son développement. Ce blocage a entraîné une redéfinition des zones urbanisables du bourg et de leur programmation à l'ouverture à l'urbanisation.

Cette redéfinition a eu comme conséquence de supprimer certains terrains constructibles jugés non prioritaires et non opportuns à l'urbanisation du fait d'un usage agricole (secteur de La Pointe et de Champ de Bouyer notamment).

Il reste cependant quelques dents creuses constructibles disséminées dans les zones urbaines du bourg de St Romain. Il s'agit pour la plupart de grands jardins (parcelles qui pourraient être divisées) qui font de fait l'objet d'une forte rétention foncière.

L'entrée sud-est du bourg et le secteur du Champ des Noyers constituent une zone d'urbanisation pertinente compte tenu de leur proximité avec les équipements publics (école notamment) et des possibilités de desserte offertes par la rue de Saintonge et de la desserte aisée depuis la RN 2150. Son confortement permet également à terme de relier le bourg aux espaces déjà urbanisés situés en bordure de la rue de la Côte de Beauté.

Ce confortement passe donc :

- **Par un secteur d'urbanisation prioritaire (classé en zone Ube)** dont la commune possède déjà une partie du foncier, situé en face de l'école et desservi par les rue de Saintonge et la rue de la Côte de Beauté. Ce secteur pourrait permettre l'implantation de nouveaux équipements.
- **Par un secteur d'urbanisation différé (car faisant l'objet d'une rétention foncière) classé en zone 1AU situé au lieu-dit Champ des Noyers** au sud du secteur Ube qui permettra à moyen terme de combler un interstice entre le bourg et des quelques constructions situées en bordure et en partie sud de la rue de la Côte de Beauté.

2. Conforter les principaux villages : Villeneuve et Griffarin

Outre le bourg, qui présente de nombreuses difficultés en matière de mobilisation du foncier constructible, la commune souhaite conforter les principaux villages que constituent Villeneuve et le groupement de villages situés autour des hameaux de Griffarin et Sauvajou. Ces villages font déjà l'objet d'extensions récentes de l'urbanisation.

- **Villeneuve** : La confortation du village de Villeneuve est pertinente compte tenu de sa proximité avec le bourg et sa desserte directe depuis la RN 2150. La confortation du village s'appuie sur le classement d'une petite zone AU de propriété communale ainsi que sur le classement de parcelles constructibles situées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées. Le classement des zones constructibles veille à préserver les activités agricoles existantes ainsi que les abords d'un ensemble bâti remarquable situé à Villeneuve Ouest.

- **Griffarin / Sauvajou** : Les villages de Griffarin, Sauvajou, Le Tréjeau forment des ensembles urbains assez diffus et étendus mêlant bourgs anciens et constructions neuves. Des espaces bâtis récents se sont également développés de manière diffuse le long de l'ancienne nationale. Le ruisseau du Griffarin permet quelques coupures d'urbanisation. Dans ce contexte, il est très difficile de retrouver une urbanisation cohérente. Le PLU s'attache donc :

- à préserver les abords du ruisseau de toute urbanisation,
- à combler en priorité les dents creuses (interstices entre deux zones déjà urbanisées),
- à préserver les abords des exploitations agricoles,
- à exclure des terrains anciennement classés constructibles non propices à l'urbanisation pour des

questions de sécurité (problème de visibilité le long d'une route départementale, ancienne carrière) ou de protection des abords du ruisseau.

La partie ancienne du village de Griffarin est classée en zone d'assainissement collectif afin de remédier aux problèmes d'assainissement rencontrés liés à l'imbrication et à la petite taille des parcelles.

3. La confortation mineure des petits villages

Outre les principaux villages, le PLU entend permettre une confortation mesurée des villages déjà classés constructibles par le précédent POS. Les zones constructibles ont été redéfinies afin d'exclure les parties boisées et les terrains non propices à la construction et de préserver les abords des exploitations agricoles.

4. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Comme il a été mentionné précédemment, le PLU s'attache à modérer la consommation d'espace et à lutter contre l'étalement à travers différentes orientations :

- Déclassement de deux zones d'urbanisation future du POS à vocation d'activités économiques dans le village de Villeneuve.
- Confortement prioritaire du bourg de St Romain afin de limiter les extensions diffuses.
- Déclassement d'une zone d'urbanisation future du POS précédent dans le secteur du Champ de Bouyer afin de maintenir l'exploitation agricole d'élevage à court et moyen terme. Cette vaste dent creuse, située en continuité directe du bourg, constitue néanmoins un site stratégique de développement urbain qui pourra retrouver une vocation urbaine à moyen ou long terme.
- Déclassement de terrains anciennement urbanisables à caractère naturel ou agricole et non prioritaires pour le développement stratégique du bourg (secteur de La Pointe, partie sud du secteur de Benet et Le Champ des Noyers).
- Planification des zones urbanisables afin d'étaler leur ouverture à l'urbanisation dans le temps (AU et 1AU).
- Confortation des grands villages de Griffarin et Villeneuve en privilégiant le comblement des dents creuses et interstices urbaines.
- Confortation mineure des petits villages déjà classés constructibles par le précédent POS en limitant les extensions en dehors des parties actuellement urbanisées.
- Déclassement des terrains constructibles non opportuns à la construction (pour des raisons de sécurité, de caractère agricole ou boisé).

Le PLU se doit de respecter les prescriptions du SCOT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui définit des principes à respecter en matière de limitation de l'étalement urbain.

Le projet de PLU entend à ce titre réduire une vingtaine d'hectare de terrains urbanisables.

POLITIQUE DE LOGEMENT

➤ Favoriser une offre variée de logements répondant à un objectif de mixité sociale

La commune compte très peu de logements locatifs sociaux. Ce type de logement permet l'accueil de jeunes couples qui contribuent au renouvellement de la population (jeunes enfants) et ont souvent un rôle de logement « tremplin » pour les personnes souhaitant s'implanter dans la région.

La commune a déjà réalisé elle-même la construction de logements locatifs publics dont les loyers s'apparentent à ceux pratiqués dans les logements sociaux.

La commune a en projet la construction **de quatre nouveaux logements communaux**.

Le PLU définit également un vaste **emplacement réservé** sur un terrain situé en continuité des équipements sportifs destiné conjointement à conforter les équipements de sport et de loisirs et à réaliser un ou des programmes de logements intégrant des logements locatifs publics.

➤ Conforter les activités sociales de l'association Emmaüs

Le PLU permet également de **conforter les activités sociales de l'association Emmaüs** dont un projet de court terme de création de nouveaux logements d'hébergements à vocation sociale sur le site de Le Blanc.

Le PLU devra à moyen terme se conformer aux prescriptions du futur **Programme Local de l'Habitat de la CARA**.

POLITIQUE DE RESERVE FONCIERE

➤ **Reconduire le Droit de Préemption urbain afin de favoriser une politique de réserve foncière**

La commune reconduira son Droit de Préemption Urbain afin de faciliter les projets d'équipements publics dans les zones U et AU (après approbation du PLU).

Le PLU définit également des emplacements réservés destinés à la réalisation de projets publics (équipements, logements).

➤ **Projet de convention avec l'Etablissement Public Foncier**

Afin de tenter de remédier aux blocages fonciers que connaît la commune dans le bourg, un projet de conventionnement avec EPF est en cours de réflexion afin :

- de réaliser une veille foncière au niveau des zones urbanisables du bourg,
- d'engager des négociations foncières via des interlocuteurs fonciers comme la Safer, plus à même de dialoguer avec les propriétaires fonciers agricoles
- mettre en œuvre en dernier recours les procédures de déclaration d'utilité publique permettant les acquisitions de terrains.

Le projet de conventionnement porte sur les zones urbanisables définies autour du bourg. Il s'appuiera sur un projet d'ensemble intégrant un programme de logements (dont une partie de logements locatifs publics) et des orientations environnementales de l'urbanisme (qualité des espaces publics, gestion écologique de l'eau par exemple).

2. Permettre la réalisation des projets d'équipements publics

La commune compte de nombreux projets d'équipements publics :

EQUIPEMENTS PUBLICS :

A l'heure de l'élaboration du PLU, la commune réalise un ensemble d'aménagements à l'arrière du pôle scolaire et de la place de l'église :

- Réalisation d'une voie reliant la place de l'église à la RD 119 dans la prolongation de la voie desservant l'école.
- Aménagement d'un parking paysager derrière l'école.
- Aménagement d'une aire d'arrêt de camping car derrière l'école.
- Réhabilitation à moyen terme de l'ancien chai (vocation non définie).

La commune envisage également **la construction d'une crèche** à court ou moyen terme localisée dans la prolongation du pôle scolaire.

La commune a en projet **l'extension de la salle des fêtes**. Un emplacement réservé a été institué à cet effet.

La commune projette à moyen terme **l'extension de son cimetière**. Le PLU délimite un emplacement réservé localisé en face du cimetière (de l'autre côté de la rue du Maréchal Leclerc) afin de permettre l'extension du cimetière existant actuellement comblé.

La commune entend favoriser à moyen ou long terme le **confortement des équipements sportifs**. Un emplacement réservé (déjà institué dans le précédent POS) est reconduit afin d'anticiper le confortement du pôle sportif. Cet emplacement réservé a également la vocation de pouvoir réaliser une ou des opérations de logements intégrant des logements locatifs publics.

ESPACES PUBLICS :

La commune envisage une réhabilitation de la place de l'église à moyen terme.

RESEAUX :

Poursuivre l'aménagement du réseau d'assainissement des eaux usées :

La première tranche de raccordement du village de Griffarin au réseau d'assainissement collectif est réalisée.

Le schéma d'assainissement pourra être révisé afin d'être mis en cohérence avec les zones urbanisables du PLU.

Résorber les problèmes d'engorgement des eaux pluviales :

La commune ayant été confrontée à des problèmes de gestion du pluvial (débordement de réseaux, engorgements, inondations par ruissellement), elle entend aujourd'hui anticiper certains problèmes en excluant des parties constructibles les terrains faisant l'objet de passages d'eau.

Elle projette également de réaliser des bassins tampons afin de mieux protéger les espaces résidentiels existants ou futurs.

Développement des communications numériques :

Les aménagements récents (réaménagement du bourg) et futurs (lotissements d'activités) intègrent le passage de fourreaux de fibres optiques. Cependant, un raccordement à court terme n'est pas prévu.

3. Maintenir et développer le tissu économique local

➤ **Favoriser le maintien et le développement du tissu commercial et artisanal**

La réglementation des zones à vocation résidentielle permet d'autoriser les implantations nouvelles d'activités économiques compatibles avec la vocation d'habitat (commerces et service de proximité notamment, artisanat).

Le PLU maintient les secteurs d'activité existants de Villeneuve (lieu-dit La Croix Babet) et du Vivier.

➤ **Conforter l'activité sociale d'Emmaüs**

Le PLU entend permettre le développement des activités d'Emmaüs sur les deux sites situés sur la commune (La Gare et Le Blanc). Le confortement du site de Le Blanc est envisagé à court terme (hébergement, activités de récupération, transformation...) intégrant le réaménagement du bâti existant et la construction de nouveaux bâtiments.

➤ **Aménager une zone d'activités future sur l'aire de travaux de la RN 2150 au lieu-dit La Pierraillesse (zone AUx)**

Le PLU permet la reconversion de l'ancienne aire de travaux de la RN 2150 en zone d'activités future afin de permettre l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales, de service et de logistic.

Ce projet répond à plusieurs facteurs et opportunités :

- Une opportunité foncière : la commune s'est récemment porté acquéreur de ce site auprès de l'Etat, permettant une meilleure réactivité sur l'aménagement d'une zone économique.
- Une situation stratégique et des conditions de desserte favorables : la zone est située en bordure de la RN 2150 et dispose d'un accès direct sur l'échangeur de St Romain.
- Des conditions d'aménagement facilitées : le terrain est déjà terrassé et il est fortement décaissé par rapport au niveau du sol naturel ce qui permet une meilleure intégration paysagère de la zone économique. Compte tenu du décaissement du site, une reconversion agricole n'est pas envisageable. L'aménagement de cette zone permet donc de valoriser un site déjà « pré-aménagé » évitant ainsi de consommer ailleurs des terres arables.
- Une compensation par rapport au blocage foncier qui s'est opéré sur la zone d'activité future de Villeneuve inscrite dans le précédent document d'urbanisme. La Communauté de Communes disparaissant, ce projet de zone d'activités localisé sur Villeneuve n'est pas reconduit par le PLU (absence de porteur de projet).

➤ **Prendre en compte les projets d'accueil et d'hébergement touristique**

Le PLU permet le maintien et l'émergence de projets ou d'équipements d'accueil et d'hébergement touristiques sur différents sites :

Le bourg : Le PLU permet le maintien de l'aire naturelle de camping existante au sud du bourg.

Le Chalet : Le PLU permet le maintien du projet de Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) au lieu-dit Le Chalet au Nord du bourg où 52 Habitations Légères de Loisirs y sont projetées. Les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Chez Pureau : le village de Chez Pureau abrite un musée, une distillerie et un restaurant. Afin d'accompagner cette vocation agricole et de tourisme vert, le PLU entend permettre de conforter la vocation d'accueil touristique du village (restauration et projet touristique lié à l'activité agricole).

Camping naturel écologique au lieu-dit La Franchise : un projet de camping naturel écologique (type cabanes dans les arbres) est pris en compte par le PLU dans un secteur boisé. Le règlement vise à préserver le couvert boisé et autoriser simplement des sanitaires et constructions légères en bois ou toile.

➤ **Préserver l'activité agricole**

Le PLU entend préserver les exploitations agricoles de la commune et favoriser le cas échéant des installations nouvelles dans des secteurs qui ne portent pas atteinte aux paysages et aux secteurs résidentiels.

Les exploitations agricoles pérennes sont protégées par le PLU par une identification en zone agricole.

4. Poursuivre la politique en matière de transports et de déplacements

➤ **Transports publics**

Il n'y a pas d'évolution significative prévue. La commune est desservie par le réseau de transport du Conseil Général.

La commune devra à terme s'intégrer au Plan de Déplacement Urbain de la CARA.

Des liaisons avec le réseau de transport de l'agglomération royannaise seront peut être envisagées.

➤ **Déplacements doux dans le bourg**

La commune souhaite favoriser les déplacements doux dans le bourg notamment à travers les liaisons entre les équipements publics (école) et les différents quartiers. C'est pourquoi elle réalise un bouclage de voirie à l'arrière de l'école afin de rendre l'équipement directement accessible depuis la place de l'église. Les futurs quartiers résidentiels intégreront les connexions piétonnières et liaisons douces.

➤ **Aménagement de sentiers piétonniers et cyclables**

Le remembrement foncier a permis de recréer un maillage de chemins (chemins empierrés bordés de haies) qui ont été réalisés en 2010 et 2011.

La commune intègre un circuit de Grande Randonnée et des circuits vélos.

5. Préserver le cadre de vie, les atouts paysagers et patrimoniaux

PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL

➤ **Identifier et préserver le patrimoine bâti remarquable de la commune**

Le PLU entend identifier et préserver les éléments bâti présentant un intérêt architectural et patrimonial significatif parmi lesquels on dénombre notamment : le logis de la Chapelle, le domaine de Villeneuve Ouest, le domaine de La Palud ainsi que des éléments plus ponctuels composés de moulins, pigeonniers, fermes fortifiées.

➤ **Instituer des règles de protection et de gestion du bâti ancien et des éléments de petit patrimoine**

Outre ce patrimoine remarquable, le PLU entend instituer des règles générales de protection et de gestion du bâti ancien, du patrimoine rural et des éléments de petit patrimoine.

Afin de favoriser la réhabilitation du patrimoine rural et le développement de nouvelles habitations dans le tissu bâti existant et vacant, le PLU permet les extensions des habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles sous réserve de rester proportionnelles au bâti d'origine.

PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER / BOISEMENTS

➤ **Préserver l'ensemble des zones naturelles de fort intérêt écologique (corridors écologiques)**

La commune souhaite garantir à travers l'élaboration de son PLU la préservation des espaces naturels de la commune parmi lesquels on compte :

- les principaux massifs boisés,
- les marais et anciens marais de la Seudre : le PLU définit une vaste zone naturelle intégrant les parties humides inondables (partie sud-est de la commune dans les secteurs de Chevret, Le Gabard...) ainsi que les parties asséchées ayant actuellement une utilisation agricole intensive (La Pallud) et les petites vallées humides contigües présentant un fort intérêt paysager et naturel (Près de Faussecaille). Ce classement entend anticiper les mesures de restaurations du milieu naturel du bassin de la Seudre définies dans le projet de SAGE Seudre qui permettra une remise en bon état d'une continuité écologique majeure. Une réflexion est également engagée sur la redéfinition des zones inondables du marais.

- la vallée humide située autour du ruisseau du Griffarin qui comprend le secteur des Mottes (espaces cultivés) autour du bourg,
 - la petite zone humide intégrant des mottes cultivées située au sud du village du Vivier.
- Ces vallées humides font pour la plupart l'objet d'une identification en « zones humides » au titre de l'article L. 211-1 du code de l'environnement (inventaire réalisé par le SAGE Seudre).

➤ **Préserver les boisements et les principales haies de la commune**

La commune compte un patrimoine boisé important composé de bois constitués (Bois de La Forêt, Bois Seguin, Bois de Chevret, Bois de La Tour, Bois de La Casse) ainsi que d'une ceinture boisée composée de petits boisements épars situés en frange Nord-Est de la commune dans la plaine agricole. Le PLU entend protéger l'ensemble de ces boisements notamment à travers leur classement en Espaces Boisés Classés ainsi que l'identification des principaux bois en zone naturelle protégée.

Le PLU permet également une identification et une protection des principales haies de la commune, notamment celles présentant un intérêt paysager et écologique (grandes haies du marais).

➤ **Les objectifs de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

- Restauration du bassin de la Seudre (voir plus haut).
- Des passages à faune ont été réalisés dans le cadre de l'aménagement de la RN 2150.