

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **VARZAY**

PIECE N° 2.0

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
(**PADD**)

PLU	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
REVISION (POS/PLU)	2/02/2010	17/12/2013		30/09/2014
MODIFICATION				
REVISION				

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal, en date du 30 septembre 2014

Le Maire,



Le PADD a été introduit par la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) et confirmé avec la loi du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat. » Il s'agit **d'une clef de voûte** du document d'urbanisme qui, en vertu de l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme nouvellement créé par la loi du 12 juillet 2010 dite « Engagement National pour l'Environnement », « *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques [...]* ». Le PADD s'inscrit dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Les principes directeurs de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme impose aux documents d'urbanisme, dans un objectif de **développement durable**, le respect :

➤ de la **notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages :

- Le **renouvellement** pose le principe selon lequel le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles ;
- Le **développement maîtrisé** introduit quant à la nécessité de recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs ; la notion de maîtrise implique que le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et enfin au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics ;
- Le **développement de l'espace rural** est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second mais s'appréhende à part entière comme une composante du territoire, encore plus lorsque celui-ci est à dominante rurale ;
- La **préservation des espaces affectés aux activités agricoles** et forestières et la **protection des espaces naturels et des paysages, ainsi que la préservation et la remise en état des continuités écologiques** ;

➤ de la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural ;

➤ de l'**utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers**.

Qu'est ce que le concept de développement durable ?

Il s'agit d'un concept global recouvrant l'objectif de satisfaire aux **exigences des sociétés présentes**, en terme d'économie, de cadre de vie, **sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures**. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant communément les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

La valeur juridique du PADD

Le PADD constitue le cœur du PLU en tant que projet formulé par la municipalité, s'inscrivant dans une logique temporelle de long terme. Il s'agit donc d'un document stratégique, justifiant la contrainte légale d'une formulation **claire, accessible et compréhensible par chaque citoyen**. D'un point de vue juridique, le PADD n'est **pas directement opposable aux tiers**. **Cependant, ce document constitue le fondement des choix opérés au sein du PLU en son entier, garantissant l'équilibre juridique de ses dispositions réglementaires.**

Le fil conducteur du projet d'urbanisme

La commune de Varzay se caractérise par un patrimoine riche, tant sur le plan paysager que naturel. Elle s'inscrit également dans un contexte territorial rural mais bénéficie de la présence d'équipements (école, réseaux...) et de la proximité de l'agglomération saintaise. A cet égard, le territoire s'avère particulièrement attractif du point de vue résidentiel et a connu une forte dynamique démographique ces dernières décennies.

Mais aujourd'hui, il est devenu indispensable d'inscrire cette dynamique dans une vision d'avenir et de développement durable, impliquant une véritable maîtrise de l'urbanisation en faveur d'une gestion économe des sol comme le prévoit le législateur... En outre, le projet de la commune se doit d'intégrer les objectifs des documents supra-communaux que sont le Programme Local de l'Habitat et le Schéma de Cohérence Territoriale (en cours de réalisation).

Dès lors, le PADD s'appuie sur trois orientations majeures, déclinées en différents objectifs.

1. Inscrire le projet d'urbanisme dans une logique de valorisation du patrimoine naturel et humain

- 1.1 Associer le développement urbain à la préservation et la gestion du patrimoine naturel
- 1.2 Concilier développement urbain et respect de l'identité rurale du territoire
- 1.3 Gérer les ressources naturelles, les énergies et valoriser le cadre de vie

2. Développer une offre résidentielle répondant aux objectifs d'économie d'espace et de mixité

- 2.1 Maîtriser la dynamique démographique au travers d'un projet d'urbanisme volontariste
- 2.2 Proposer une offre de logements répondant à une plus grande mixité sociale et générationnelle

3. Organiser le développement urbain et économique dans le respect de l'identité locale

- 3.1 Hiérarchiser les secteurs voués au développement résidentiel
- 3.2 Accompagner le développement des activités économiques sur le territoire

1.1 Associer le développement urbain à la préservation et la gestion du patrimoine naturel

1.1.A – Placer la préservation et la remise en état de la vallée de l'Arnoult au cœur du projet d'urbanisme

La vallée de l'Arnoult constitue un véritable patrimoine naturel pour le territoire, attesté par la présence d'un inventaire écologique (ZNIEFF), elle joue par ailleurs un rôle majeur dans le fonctionnement de la « Trame Verte et Bleue » régionale. Il convient ainsi de **protéger et de restaurer les habitats naturels caractérisant la vallée de l'Arnoult** alors que ceux-ci s'avèrent exposés à des fragilités et pressions humaines majeures.

Afin de répondre à cet enjeu, la municipalité fait le choix d'une **protection des habitats forestiers rivulaires**. En outre, l'ensemble de la vallée de l'Arnoult a vocation à **demeurer strictement inconstructible**, se traduisant par des dispositions réglementaires contraignantes en matière d'occupation des sols.

La municipalité poursuit également **le souhait d'une « remise en état »** des habitats naturels par le biais d'initiatives communément entreprises avec les municipalités voisines et compte poursuivre ses efforts en termes de communication et de sensibilisation auprès des habitants (réunions publiques thématiques, journées d'entretien des rives de l'Arnoult...).

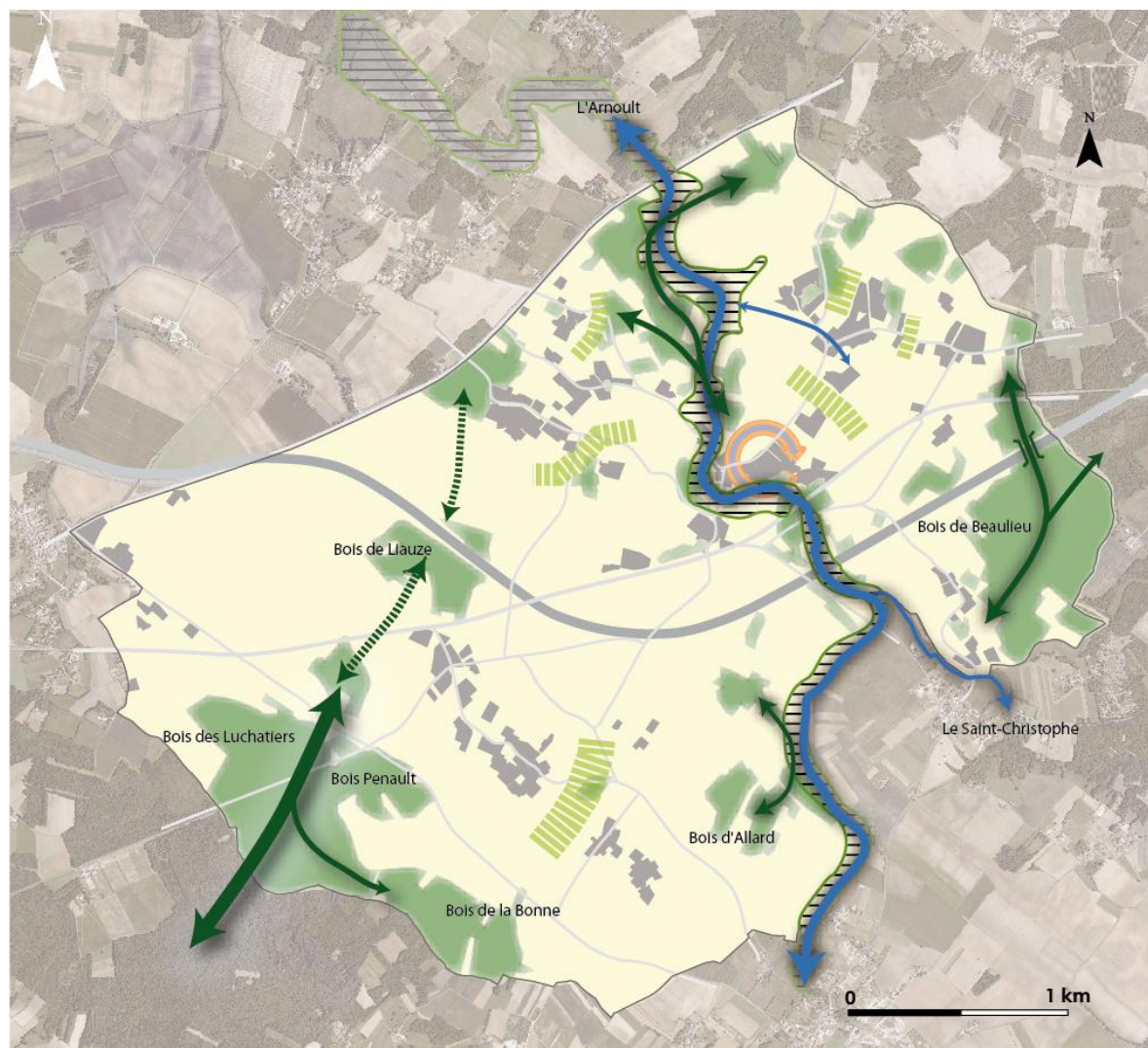
1.1.B – Protéger et enrichir la biodiversité dans une logique d'équilibre avec les objectifs d'urbanisation

Au-delà de la protection de la vallée de l'Arnoult, le projet d'urbanisme vise à s'inscrire dans une dynamique de préservation plus large du patrimoine naturel du territoire. A cet effet, **l'ensemble des habitats forestiers** occupant une surface conséquente sur le territoire fait l'objet d'un recensement et d'une protection spécifique. De même, les champs fermés et les lisières ont vocation à être protégés pour leur rôle du point de vue de la biodiversité et/ou des continuités écologiques.

En outre, la municipalité adopte une démarche volontariste en matière de **protection des haies** au travers du Plan Local d'Urbanisme. Au-delà de mesures de sensibilisation et de protection, la municipalité prévoit le développement d'un maillage végétal dans les zones urbaines **via des plantations au sein de chaque future opération d'aménagement**.

Le projet d'urbanisme porté par la municipalité a également pour objectif de **concilier développement de l'habitat et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers**, au travers de choix d'urbanisation privilégiant la modération de la consommation d'espace et la densité des constructions. Pour cette raison, **la municipalité s'engage dans la maîtrise de l'urbanisation** en privilégiant le comblement des « dents creuses » à l'étalement urbain.





Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PLU de Varzay

"Associer le développement urbain à la préservation et la gestion du patrimoine naturel"

-  Protéger la sous-trame boisée des massifs, ripisylves, haies et arbres isolés contribuant aux échanges biologiques sur le territoire
-  Protéger la ZNIEFF de l'Arnoult au travers du projet d'urbanisme et soutenir des actions visant à la remise en état de la continuité écologique
-  Protéger la continuité des milieux terrestres des phénomènes de fragmentation par l'urbanisation
-  Continuité affichée au SCoT mais fragilisée
-  Protéger la continuité des milieux aquatiques de toute atteinte (fragmentation, pollution, artificialisation)
-  Préserver des espaces de "coupure" entre unités bâties afin de maintenir les échanges biologiques sur le territoire
-  Contenir l'étalement urbain principalement au niveau du bourg

Remarque : la reconnaissance des continuités écologiques a été établie par le biais d'une méthodologie définie au sein de l'Etat Initial de l'Environnement du PLU

1.2 Concilier développement urbain et respect de l'identité rurale du territoire

1.2.A – Assurer un développement urbain en cohérence avec les grands équilibres paysagers

Au travers de son projet d'urbanisme, la municipalité fait le choix d'une préservation des grands équilibres paysagers fondant l'attrait de son territoire : la vallée, les boisements, la plaine.

En découle notamment le **maintien de grandes « coupures »** d'urbanisation isolant le bourg et **des cônes de vue sur l'église, la protection des haies** ou encore **la préservation de l'écrin vert de la vallée de l'Arnoult**.

Il s'agit également de **définir clairement les limites des hameaux** en mettant fin aux extensions linéaires de l'urbanisation et de **lutter contre le mitage**.

Enfin, la municipalité souhaite attirer l'attention sur **l'intégration paysagère des bâtiments d'activités et tout particulièrement des bâtiments agricoles**. Le choix de leur implantation, leur volume et couleurs sont déterminants.

Quant à la RCEA, son impact paysager est particulièrement fort sur le territoire, la commune a donc espoir qu'à terme les plantations pourront jouer davantage un rôle de filtre paysager.

1.2.B – Protéger les valeurs du paysage et de l'architecture saintongeais

La municipalité poursuit l'objectif d'une préservation des grands paysages comme **la vallée de l'Arnoult** et ses corridors boisés mais ne néglige pas **le « petit » patrimoine** (puits, timbres...) qui témoigne de l'histoire de la commune. Ce dernier est ainsi recensé afin de sensibiliser la population à sa valeur patrimoniale d'une part et à son entretien d'autre part. Il est également un bon support pour les chemins de randonnées

En outre, elle a à cœur d'assurer le respect et la promotion **de l'architecture traditionnelle Saintongaise** via des mesures réglementaires adaptées pour les anciennes et pour les nouvelles constructions d'habitation.

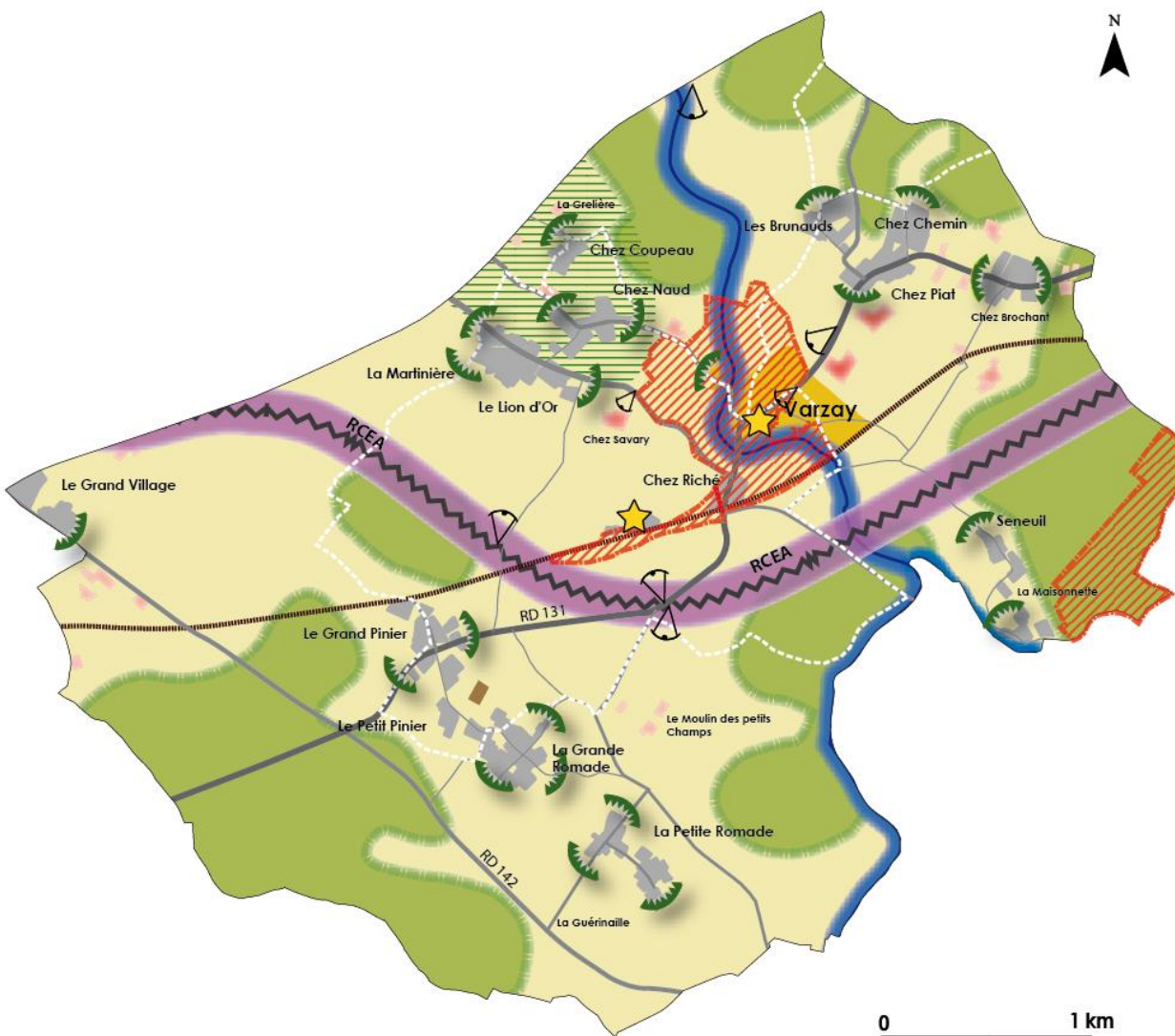
Enfin, elle profite de la révision de son document d'urbanisme pour **modifier les périmètres de protection de ses monuments historiques en partenariat avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine** : L'ancienne gare et l'église Sainte-Madeleine. Il s'agit de les ajuster à la parcelle de manière plus objective que le périmètre de 500 mètres de rayon...



1. Inscrire le projet d'urbanisme dans une logique de valorisation du patrimoine naturel et humain

Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PLU de Varzay

"Inscrire le développement urbain dans le respect et la valorisation de l'identité rurale du territoire"



-  Protéger la trame boisée
-  Respecter le caractère bocager de la frange Nord Ouest du territoire
-  Préserver les abords de l'Arnoùlt et du Saint-Christophe (vallon, talweg...) forgeant l'identité de la commune
-  Préserver les espaces agricoles ouverts
-  Conforter le bourg : Secteur privilégié de développement urbain
-  Définir les limites des hameaux : Lutter contre l'étalement linéaire de l'urbanisation
-  Eviter de reproduire du mitage
-  Limiter les impacts paysagers de la Route-Centre-Europe-Atlantique (RCEA) : Limiter le développement résidentiel en co-visibilité, planter aux abords...
-  Intégrer les périmètres de protection modifiés des monuments historiques dans les logiques d'aménagement de l'espace communal
-  Monuments Historiques
-  Valoriser les cônes de vue remarquables
-  Promouvoir la découverte du patrimoine via les chemins de randonnée

1.3 Gérer les ressources naturelles, les énergies et valoriser le cadre de vie

1.3.A – Gérer la ressource en eau (qualité et écoulements)

La gestion de la ressource en eau constitue un enjeu majeur sur le territoire, dans la mesure où la vallée de l'Arnoult constitue un exutoire naturel fragile et soumis à de fortes pressions. A ce titre, le projet d'urbanisme accorde à la gestion de l'eau une place de première importance, et **privilégie le développement de l'urbanisation au sein du bourg** dans la mesure où ce dernier est **doté d'un réseau d'assainissement collectif disposant d'une capacité marginale suffisante** pour satisfaire les objectifs de développement formulés par la municipalité.

En outre, le projet d'urbanisme affiche pour objectif de contribuer à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales. A cet effet, le PLU intègre **des dispositions réglementaires visant à privilégier une gestion des eaux pluviales favorisant l'épuration naturelle** par le biais d'aménagements adaptés dits « alternatifs » (ouvrage à ciel ouvert à dominante naturelle tels que des noues enherbées, des aires naturelles de stockage...) afin de mieux protéger les milieux aquatiques récepteurs que constituent les cours d'eau de l'Arnoult et du Saint-Christophe.

Enfin, il est pris soin de ne pas entraver l'écoulement naturel des eaux et d'éviter les risques pour les nouvelles constructions en retirant des zones urbanisables les passages d'eau ou terrain jouant un rôle en terme de drainage naturel au profit de la zone naturelle. Ex : Chez Piat et à La Grande Romade.

1.3.B – Prémunir les personnes et les biens contre les risques, les pollutions et les nuisances

La prévention des risques naturels vis-à-vis des biens et des personnes constitue localement un enjeu majeur, alors que le territoire est exposé au risque d'inondation de l'Arnoult, cartographié au sein d'un Atlas départemental des Zones Inondables. A ce titre, le projet d'urbanisme affiche **l'objectif d'une inconstructibilité des zones soumises au risque d'inondation**. Il convient également de préciser que le territoire est en zone sismique de niveau 2 (faible) tandis que plusieurs zones habitées sont exposées à l'aléa de retrait-gonflement des sols argileux. La collectivité incite donc les aménageurs à mener des études de reconnaissance pédologique en amont de leur projet.

Le projet d'urbanisme vise également à **limiter tout développement résidentiel aux abords des installations et activités sources de nuisances**, tel que la RCEA, infrastructure de transport générant des nuisances sonores, ainsi que la voie de chemin de fer. Il convient également d'évoquer les exploitations agricoles. Afin de limiter tout conflit d'usage et de voisinage, le projet préserve les abords de tous les bâtiments agricoles de nouvelles constructions résidentielles. La commune s'inscrit ainsi dans la poursuite des objectifs de

Enfin la commune accueille un silo sur le site du Grand Village. Il s'agit d'une installation classée pour la protection de l'environnement qui est sources de nuisances (poussières...). Le projet a donc bien intégré ce dernier en bornant l'urbanisation à ses abords.

Dans une logique de lutte contre les pollutions, le souci de renforcer l'armature du réseau de cheminements doux ainsi que la requalification de la traverse de bourg ou encore le soutien du développement des transports collectifs desservant le bourg sont des actions positives de la part de la municipalité.

1.3.C – Relever le défi énergétique

Les pratiques de l'aménagement doivent aujourd'hui évoluer au regard de l'enjeu majeur d'économie des ressources énergétiques. A cet égard, le projet d'urbanisme soutenu par la municipalité affiche la volonté de **promouvoir des logiques d'aménagement nouvelles**, correspondant à l'habitat « bioclimatique » (choix d'implantation et des volumes s'inscrivant en cohérence avec l'orientation solaire, le relief...). La recherche d'un habitat plus économe en énergie devra cependant **entrer en cohérence avec l'objectif de préservation des caractéristiques architecturales** du bâti ancien.

En application de cet objectif, le document d'urbanisme veillera à **ne pas compromettre la réalisation de dispositifs de production d'énergies renouvelables** dans le cadre des projets d'aménagement d'habitat, d'équipements et d'activités économiques.

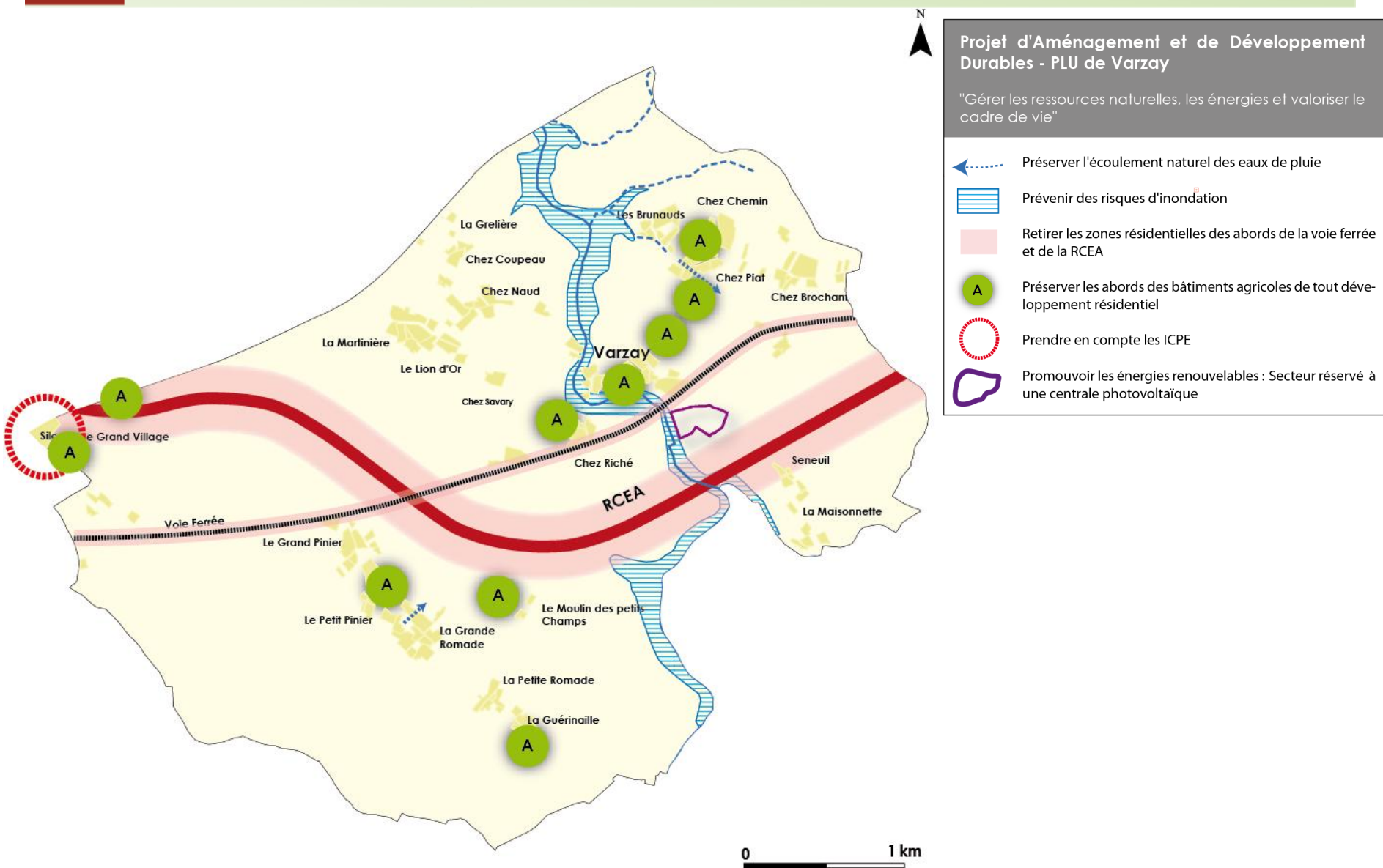
La commune envisage par ailleurs de mobiliser le site d'une ancienne carrière pour **accueillir une plateforme photovoltaïque**.

1.3.D - Soutenir le développement des communications numériques

Les communications numériques sont aujourd'hui un aspect incontournable du développement du territoire. La municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins relatifs à la desserte du territoire par les communications numériques, et aspire à l'installation du très haut débit au sein de l'espace communal dans les années à venir.



1. Inscrire le projet d'urbanisme dans une logique de valorisation du patrimoine naturel et humain



2.1 Maîtriser la dynamique démographique au travers d'un projet d'urbanisme volontariste

2.1.A – Accroître l'offre de logements dans un objectif raisonné de développement démographique

Le territoire bénéficie d'une dynamique de développement démographique soutenue depuis ces vingt dernières années, révélant son attractivité. La municipalité s'inscrit dans un objectif de soutien de cette dynamique démographique, mais souhaite équilibrer celle-ci au travers un projet d'urbanisme **conciliant accroissement de l'offre résidentielle et préservation des valeurs naturelles, paysagères et architecturales** fondatrices de l'identité rurale du territoire.

La municipalité souhaite surtout faciliter l'**accueil de nouveaux habitants** en vue **de contrebalancer le vieillissement de la population** et par conséquent envisage de conforter son parc de logements.

En compatibilité avec les objectifs formulés par le Programme Local de l'Habitat (production d'un peu plus de 5 nouveaux logements par an jusqu'en 2017), la municipalité fixe donc pour objectif **la réalisation d'un minimum de 55 nouveaux logements** au cours de la prochaine décennie. Elle opte ainsi pour un rythme de la construction légèrement plus modéré que sur la période 2001–2011 qui avait connu des années de très forte construction (cf paragraphe suivant).

Elle prévoit également **de maîtriser l'urbanisation dans le temps** pour contrôler son développement démographique et garantir l'adaptation de ses équipements. En effet, la commune vise la réalisation d'un aménagement d'ensemble sur l'entrée de bourg qui s'opérera progressivement. Elle utilise ainsi les réserves d'urbanisation (zone à urbaniser à moyen terme) en privilégiant l'urbanisation immédiate de la partie la plus centrale face à l'église.

Quant à la lutte contre la vacance, il ne s'agit pas d'un réel levier sur le territoire communal compte tenu de la faible ampleur du nombre de logements vacants « durables ».



2.1.B – Modérer la consommation d'espace

Il convient de rappeler que le Programme Local de l'Habitat ainsi que le Schéma de Cohérence Territoriale en cours d'élaboration fixent pour objectif de diminuer fortement la consommation d'espace entraînée par l'urbanisation (réduction par plus de 2 par rapport aux chiffres de la dernière décennie).

La municipalité entend bien respecter cet objectif misant notamment sur une réduction conséquente de la taille des parcelles constructibles et une densification du tissu urbain. Elle vise ainsi à se rapprocher des 12 constructions à l'hectare alors même que la densité dans les années 2000 était à peine à 6 constructions à l'hectare.

Evaluation des besoins en terrains constructibles pour la période 2013-2022 et comparaison avec les décennies précédentes

Evolution de la consommation des sols des constructions d'habitation									
	1993-1997	1998-2002	1993-2002	2003-2007	2008-2012	2003-2012	2013-2017	2018-2022	2013-2022
Nombre de logements construits	12	18	30	38	29	67	40	30	55
Surface moyenne des unités foncières bâties à destination du logement (mètres²)	1280	1930	1660	1900	1390	1680	800	800	800
Surface totale construite à destination du logement	1.5	3.5	5.0	7.3	4.0	11.3	3.2	2.4	4.4

Source : données SITADEL - DREAL Poitou-Charentes 1993-2012

Toutefois, pour correctement évaluer la surface de terrain à mobiliser dans le projet communal, il convient de prendre en compte au-delà de la surface des unités foncières, les espaces voués à la voirie et aux réseaux divers ainsi que le phénomène de rétention foncière* dans les zones U. Le tout équivalent à une proportion de 30% de terrains supplémentaire.

Dès lors, le projet de la commune prévoit la mobilisation d'**une surface constructible de l'ordre de 5.7ha.**

*Il s'agit des terrains qui ne seront pas construits ou vendus par leur propriétaire dans les 10 prochaines années. A noter : la rétention foncière sur les zones A Urbaniser quant à elle est considérée comme nulle.

2.2 Proposer une offre de logements répondant à une plus grande mixité sociale et générationnelle

Le profil de la population communale se caractérise par une prédominance des familles avec enfants, habitant dans des logements de grande taille, dont le nombre de pièces est important. A cet effet, la municipalité souhaite **accroître la diversité de son offre de logements** afin de garantir la satisfaction des nouveaux ménages : personnes âgées seules, jeunes ménages sans enfants, ménages monoparentaux...

Parallèlement, la municipalité souhaite **promouvoir une offre locative** susceptible de répondre aux besoins spécifiques des jeunes ménages afin de soutenir activement le renouvellement des générations.

Le projet communal attire l'attention des futurs aménageurs sur la nécessité de diversifier la taille des parcelles et autant que possible le statut des logements en proposant une part de locatif dans chacune de leurs opérations.

Par ailleurs, dans une logique de développement durable, la municipalité fait le choix d'orienter ce type d'opérations sur le bourg qui a vocation à devenir une centralité ou pourrait prioritairement se développer à terme une offre de services et de transports collectifs.



3.1 Hiérarchiser les secteurs voués au développement résidentiel

3.1.A – Renforcer « la centralité » du bourg via des opérations d'aménagement d'ensemble de qualité

Globalement le projet doit participer à valoriser le bourg et développer son attractivité résidentielle, économique et touristique.

D'un point de vue historique, le centre-bourg de Varzay exerce un faible pouvoir de structuration et d'organisation urbaine, ce dernier étant fortement contraint (zone inondable de l'Arnoult, ligne de chemin de fer, exploitations agricoles...). Néanmoins, il concentre les équipements (l'école, la mairie, la salle des fêtes, les espaces de loisirs) et a vocation à incarner la centralité du territoire.

Par ailleurs, le bourg présente plusieurs atouts : Le Conseil Général va entamer les travaux de requalification de la traverse en 2014 et il existe un réseau d'assainissement collectif dont la capacité est suffisante pour de nouveaux raccordements.

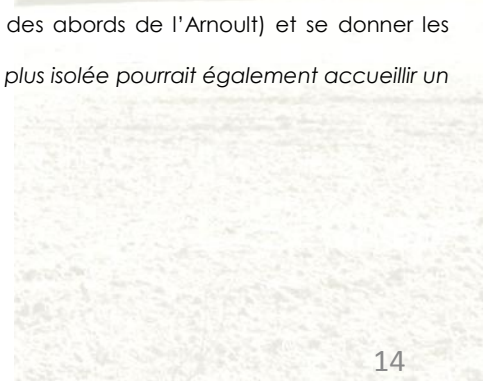
Pour toutes ces raisons la commune entend profiter de son PLU pour conforter le bourg via la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont une principale à l'entrée depuis la route de Saintes qui se réalisera progressivement.

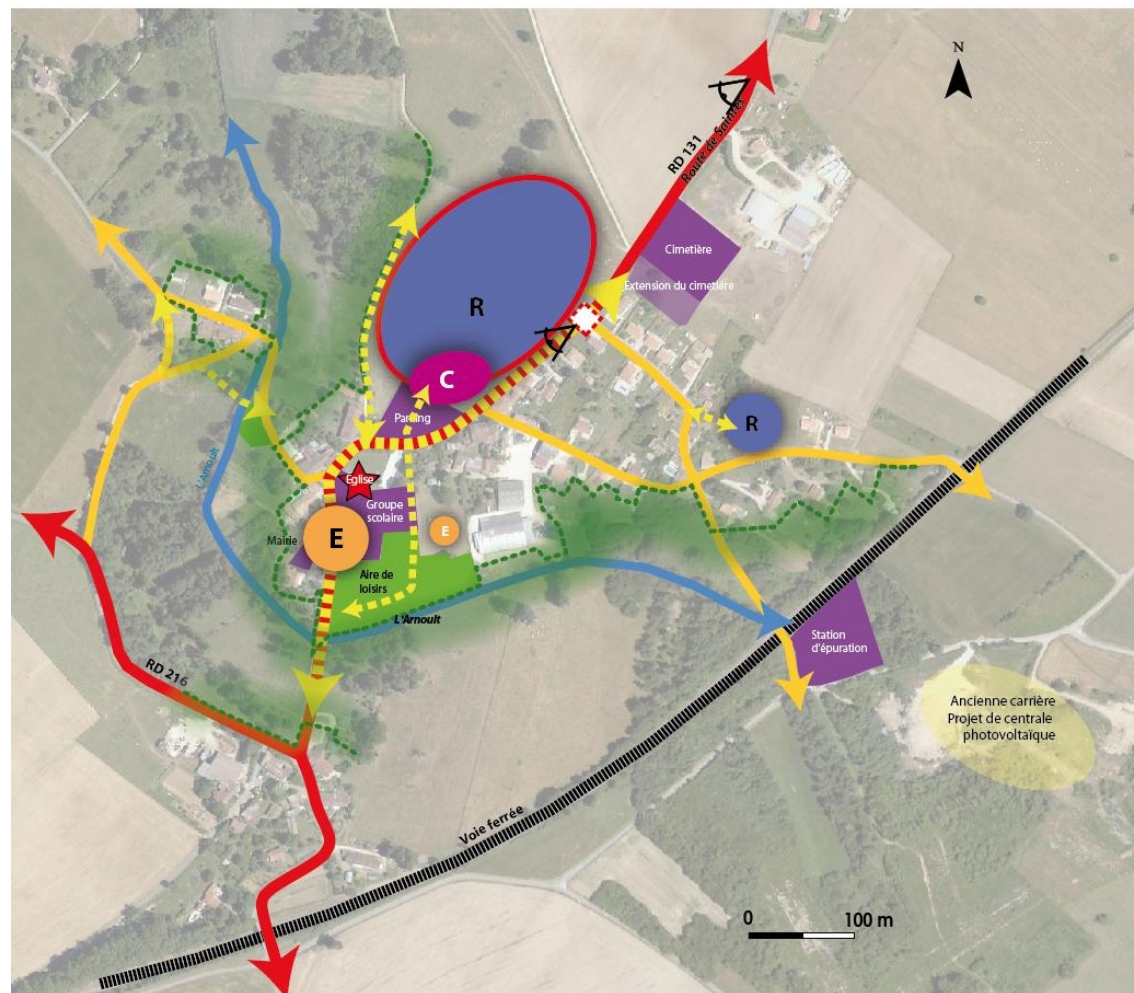
Le parti d'aménagement de cette zone, fixé au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation, poursuit un objectif de qualité architecturale et paysagère :

- Le travail sur les formes urbaines et la densité qui doit permettre de réaliser une greffe c'est-à-dire d'insérer au mieux le nouveau quartier à son environnement
- Le travail des voiries, privilégiant des effets de « rue » en place de logiques « routières » et la connexion des futurs quartiers avec les équipements via de nouveaux cheminements doux
- La réduction de la vitesse des véhicules en marquant l'entrée dans le bourg et en aménageant un premier carrefour sécurisé très en amont de la rue des Tilleuls
- La valorisation de la perspective sur l'église Sainte-Madeleine, marqueur identitaire fort
- La revalorisation de la zone de stationnements face à l'église en l'affectant à un projet urbain d'ensemble
- L'accueil d'activités au cœur du bourg : Une opération d'ampleur et bien conçue pourrait être l'occasion d'accueillir de nouveaux services ou commerces de proximité.

Parallèlement, la municipalité souhaite **renforcer son pôle d'équipements autour de l'école et de l'aire de jeux** (valorisation des abords de l'Arnoult) et se donner les moyens de répondre aux besoins futurs des habitants.

A noter, sur le secteur de l'ancienne Gare, la commune dispose également de terrains pour ses ateliers municipaux. Cette zone plus isolée pourrait également accueillir un local pour l'association de chasse...





Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PLU de Varzay

"Conforter le bourg"

-  Protéger la vallée de l'Arnoult comme une "lisière" naturelle
-  Valoriser les bords de l'Arnoult
-  Sécuriser l'entrée de bourg
-  Prendre en compte les cônes de vue remarquables sur l'église depuis l'entrée route de Saintes
-  Développer de nouvelles polarités résidentielles au sein du bourg afin de renforcer son caractère structurant
-  Projet d'aménagement à court, moyen et long terme
-  Conforter les équipements dans le bourg
-  Privilégier l'accueil de services et commerces en coeur de bourg
-  Promouvoir les déplacements doux à l'échelle du bourg via le renforcement et l'amélioration de la sécurité du réseau de cheminements

3.1.B – Permettre un développement des principaux hameaux en privilégiant le comblement de dents creuses

D'un point de vue historique, l'urbanisation du territoire s'est réalisée de manière dispersée au travers de nombreux hameaux (« La Martinière », « La Grelière », « Seneuil », « Chez Naud », « La Petite Romade »...). Le cadastre napoléonien (début XIX^{ème} siècle) témoigne de l'ancienneté de cette forme d'urbanisation, expliquant pour partie le caractère peu polarisant du centre-bourg d'aujourd'hui.

Il convient de prendre en compte cette caractéristique majeure de la commune dans le cadre de l'élaboration du projet d'urbanisme, **en affichant un objectif de développement hiérarchisé des différents hameaux se répartissant sur le territoire.**

Ainsi, le projet entend privilégier le renforcement du bourg en particulier par le biais d'opérations d'aménagement d'ensemble mais n'exclut pas la densification des principaux hameaux de la commune via de petites opérations à dominante individuelle. En effet, les hameaux de la Martinière, Chez Naud., la Petite Romade ou encore La Grande Romade... présentent des terrains correctement desservis qui peuvent être qualifiés de dents creuses. La municipalité a donc souhaité les maintenir en zone constructible.

Toutefois, pour des raisons de protection des espaces naturels et agricoles ainsi que de préservation des paysages...les hameaux les plus petits ou les plus isolés n'ont pas vocation à se développer.

Au final, la municipalité a pris soin de **limiter l'étalement urbain au bourg et de travailler davantage dans une logique de couture urbaine et de densification dans les villages et les hameaux.**



3.2 Accompagner le développement des activités économiques sur le territoire

3.2.A – Soutenir les activités agricoles constituant l'identité du territoire et façonnant les paysages

Les activités agricoles contribuent fortement à l'identité rurale du territoire et demeurent un pilier important de l'économie locale. Elles participent également à la pérennité des paysages de la commune, marqués par la céréaliculture en openfield ainsi que certaines séquences semi-bocagères d'une qualité substantielle. A cet effet, le projet d'urbanisme vise donc à **préserver les terres agricoles de toute forme d'urbanisation à vocation résidentielle**, en évitant tout étalement des villages et hameaux au sein de la plaine agricole.

De plus, il a été pris soin de concilier développement résidentiel et les activités agricoles en présence en maintenant des distances minimales (à hauteur de 100 mètres comme le prévoit la Charte départementale Agriculture et Urbanisme) entre les exploitations et les nouvelles constructions d'habitation afin de prévenir **toute forme de conflit d'usage ou de voisinage**. Il s'agit de **permettre aux exploitations de se développer voire de diversifier leur activité** (tourisme « vert », vente à la ferme...).

3.2.B – Se donner les moyens d'accueillir des activités et de répondre aux besoins des entrepreneurs locaux

La municipalité souhaite que les artisans en place sur le territoire communal puissent y demeurer et y développer leur activité. Elle n'entend pas créer de nouvelle zone d'activités (compétence communautaire) mais affiche, en partenariat avec la commune voisine de Pisany, sa **volonté de privilégier à long terme le développement du secteur du Grand Village**. Ce site où sont déjà implantés plusieurs bâtiments d'activité notamment des silos, apparaît comme un secteur privilégié de par sa proximité de l'échangeur de la RCEA. En outre, aux yeux de la commune son aménagement serait une bonne occasion de requalifier cet espace actuellement de piètre qualité et pourtant très proche de l'entrée du bourg de Pisany.

Par ailleurs, la commune a pour ambition de **renforcer la vitalité du bourg**. Elle opte donc pour la mixité fonctionnelle des futurs quartiers et souhaite conserver des terrains stratégiquement positionnés au cœur de ce dernier pour accueillir des services ou commerces de proximité.

Enfin, pour rappel, la commune aspire à une couverture numérique optimum pour permettre à de nouveaux entrepreneurs de s'installer et d'exercer leur activités dans de bonnes conditions sur le territoire.



3.2.C – Développer les activités de tourisme et de loisirs

La commune bénéficie d'un patrimoine paysager, naturel et architectural important. Ce dernier est notamment valorisé par la présence de nombreux chemins de randonnée, permettant de découvrir le territoire et ses richesses. Ceux-ci encouragent une fréquentation touristique gage de développement local. La municipalité entend donc entretenir et conforter ce réseau de cheminements.

De même, pour développer l'attractivité touristique du bourg, la commune compte valoriser encore davantage les bords de l'Arnoult (aire de loisirs) et assurer leur mise en relation avec l'église (Monument Historique Classé) et les chemins de randonnées existants. Le pôle d'équipements du bourg situé à proximité de l'Arnoult a aussi vocation à être renforcé avec de nouveaux terrains de jeux...



3. Organiser le développement urbain dans le respect de l'identité locale

