

RETAUD

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

PADD

DOSSIER D'APPROBATION

Conseil Municipal du.....

*Arrêté en conseil Municipal du 7 décembre 2017
PADD débattu le 25 août 2016 en conseil municipal*

Rappel :

Article L151-5

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

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.

(...) »

A - PRESERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE ET DU BOURG

La commune considère comme une priorité la préservation de son cadre de vie, la protection de l'image de son centre bourg, identitaire et ancien et étroitement lié à son environnement agricole et naturel.

La commune souhaite protéger et valoriser la coulée verte constituée par l'Arnoult et ses abords.

Elle veut également assurer la qualité des quartiers futurs et ses entrées de village.

LES ENJEUX / LES OBJECTIFS

La mise en valeur du centre bourg ancien

- Confirmer l'identité « centrale » du bourg :
 - en confortant les équipements et services garants de l'animation du bourg, lieux de « lien social »
 - en préservant, en valorisant et en requalifiant les immeubles et îlots aux abords de l'église, de l'école, de la Mairie et de part et d'autre de la traversée du village
 - en privilégiant les aménagements qualitatifs dans le bourg (espaces publics, trame viaire, stationnements, espaces verts, ...) et en entrées de village
- Préserver les perspectives principales sur le village, le clocher, la « coulée verte » de l'Arnoult
- Valoriser toutes les entrées de bourg :
 - en limitant l'urbanisation,
 - en encadrant les formes bâties,
 - en accompagnant les aménagements paysagers
 - en préservant le vallon de l'Arnoult, la végétation
- Maintenir et développer les liaisons douces pour faciliter les parcours quotidiens (équipements, commerces, services...) et de « promenade », de « découverte », en suivant les rues, places et en lien avec le ruisseau de l'Arnoult
- Eviter l'augmentation du trafic de poids lourds en traversée du bourg et dans les hameaux, en prévoyant l'implantation et/ou le déplacement d'activités générant des déplacements nuisants (desserte, livraisons...)

La valorisation des quartiers, hameaux et écarts bâtis

- Prendre en compte les caractéristiques des « quartiers » et hameaux (identité, vocation, implantation...)
- Maintenir les jardins dans et autour du bourg, préserver les abords du ruisseau de l'Arnoult, des fossés
- Garantir l'insertion paysagère et l'intégration des extensions urbaines dans le site (effets « greffes » avec le bourg ancien, qualité des interfaces « urbain/agricole »)
- Préserver les abords des monuments d'intérêt (monuments historiques) : église Saint Trojan, portail de l'école, Logis de Vallade, de Châtenet) et les écarts bâtis proches en intégrant la démarche de définition de périmètres de protection modifiés (PPM) autour des monuments protégés

La protection du patrimoine bâti et paysager

- Préserver et mettre en valeur les sites de qualité : bourg, église, école, Mairie et abords, ...
- Protéger la qualité des hameaux et écarts anciens
- Préserver les espaces naturels et paysages, lieux « identitaires » en limitant notamment le mitage des terres agricoles (autour du bourg et des hameaux, en entrées de villages) et en protégeant les abords de l'Arnoult et du Saint-Christophe (bandes « tampons » de part et d'autre des ruisseaux)

B - ACCUEILLIR DES HABITANTS DE MANIERE RAISONNEE ET PROGRESSIVE EN MAITRISANT L'ETALEMENT URBAIN

La commune a dépassé le seuil des 1000 habitants en 2012, sa population progresse régulièrement depuis les années 1980 (+ 1,3 % annuel entre 1999 et 2009).

La population INSEE 2014 est de 1062 habitants et 33 « comptés à part », soit 1095 habitants (1083 habitants en 2014 selon l'insee 2016)

Le solde naturel négatif jusqu'en 1999, devient positif (+0,1 % annuel) à la fin des années 2000, en raison de l'installation de familles.

Mais la progression démographique reste générée depuis le milieu des années 1970 par l'arrivée sur le territoire de nouvelles populations : + 1,2 % annuel au cours des années 2000.

Le rythme de construction est relativement stable avec une moyenne de 10 logements commencés par an entre 2003 et 2014.

Ces chiffres révèlent un dynamisme de la construction sur la commune, qui s'explique par le positionnement stratégique de Rétaud, à proximité directe de Saintes (10 minutes en voiture) et de l'axe Saintes/Royan par Pisany, donc de pôles d'emplois, de services, de pôles commerçants majeurs.

La commune ne dispose pas de « réserve foncière » en propriété communale ni d'un autre projet de constructions résidentielles, qui permettrait de poursuivre ce rythme de construction à moyen terme. Pourtant le POS en vigueur offre encore des terrains constructibles de taille importante et en continuité du bourg et des équipements.

En termes de « renouvellement urbain » et d'intensification urbaine :

- *le potentiel de réutilisation/mutation/réhabilitation de logements anciens, vacants est relativement faible car la majorité des immeubles a fait l'objet de réhabilitations dans le bourg ces 15 dernières années. On peut toutefois estimer les possibilités « reconquête » d'immeubles vacants de logements à environ 3 logements « dans l'ancien ».*
- *le potentiel de constructions dans des espaces résiduels (« dents creuses », grands jardins constructibles...) et « vides urbains » au sein du village aggloméré est estimé à environ 25 logements potentiels*

LES ENJEUX / LES OBJECTIFS

La commune souhaite permettre dans les 10/15 ans à venir (échéance 2025/2030) l'accueil de nouveaux ménages, pour garantir le renouvellement démographique, la qualité des services et la capacité des équipements en place et à venir.

La commune souhaite permettre l'accueil d'une soixantaine de logements environ, à répartir :

- **dans le cadre d'opérations de réhabilitation, sur les quelques immeubles vacants du centre bourg (environ 3 logements potentiels estimés)**
- **dans les espaces résiduels, terrains nus du bourg et de ses extensions et dans les écarts non agricoles : environ 25 logements possibles**
- **en extension du bourg : zone « à urbaniser » au sud du cimetière : une trentaine de logements environ**
- **en mutation de bâtiments agricoles : 2 à 3 logements**

Pour poursuivre l'accueil d'habitations et de populations :

La commune souhaite prioritairement :

- **optimiser l'utilisation des terrains, espaces « résiduels » non bâtis dans le bourg et ses extensions proches**
- **favoriser la réhabilitation des quelques logements vacants**
- **redéfinir de manière raisonnée l'enveloppe de développement du bourg dans sa partie sud-est essentiellement, en favorisant une densité plus importante afin de maîtriser la consommation de terres agricoles et conserver une proximité entre le bourg, ses services et les futurs quartiers résidentiels**

Pour maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels :

La commune veut :

- maîtriser le développement des « quartiers » situés en entrées de villages (route de Saintes, route de Rioux, ...)
- stopper l'urbanisation aux abords de l'Arnoult :
 - en inscrivant une bande « tampon » inconstructible de part et d'autre du ruisseau
 - en y privilégiant les équipements légers publics et les liaisons douces
- conserver des espaces « tampons » inconstructibles en franges du bourg et quartiers agglomérés (habitat et activités), pour éviter les conflits d'usages et assurer la qualité des interfaces bâti/agricole
- réduire de manière significative la construction de nouveaux logements et constructions dans les hameaux et écarts situés au sein de terres agricoles et naturelles, en y permettant uniquement la réhabilitation, le confortement et l'extension mesurée de l'existant, les annexes
- permettre la construction de quelques nouveaux logements dans les hameaux importants et/ou proches du centre bourg : La Forêt, La Fenêtre à Jaquet, Brasseau

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : entre 2 et 3 ha d'extension soit une division par 5 des surfaces constructibles en seules extensions du bourg.

Pour diversifier les populations et les formes d'habitat et garantir la qualité des opérations futures

La commune doit :

- **Définir les formes urbaines** souhaitées, adaptées aux sites et répondant aux objectifs de développement durable, d'économie des terrains, d'insertion des nouveaux quartiers dans le tissu existant
- Dans les secteurs de développement (sud cimetière/La Jaunelle, le Moulin de la Taillée), **définir des orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) précisant :
 - L'organisation générale de la zone
 - Les principes d'accès et de desserte
 - Les principes de liaisons douces
 - Les formes urbaines souhaitées (implantations, hauteur)
 - Les dispositifs possibles en matière de recueil des eaux de ruissellement
 - Les espaces verts (situation, critères...)
 - Les enjeux en matière de qualité des franges urbaines (interface espace bâti / espace agricole)
 - La meilleure prise en compte de la topographie
 - ...

C - DEVELOPPER ET STRUCTURER LES EQUIPEMENTS

Conforter son statut de commune « résidentielle » bénéficiant d'équipements structurés et de qualité, de lieux de vie, d'espaces « partagés »

La commune veut garantir le renforcement des équipements en adéquation avec les besoins de la population

- Structurer les équipements pour répondre aux besoins de la population en lien avec le fonctionnement des zones urbaines pour optimiser les investissements dans un souci d'économie et de respect de l'environnement (Grenelle)
- Maintenir l'école et le nombre de classes
- Conforter les équipements et services dans le centre bourg (salle des fêtes, extension des ateliers municipaux, garages, espaces de loisirs et sportifs...)
- Développer les lieux de convivialité, de rencontre, connectés entre eux et avec les quartiers résidentiels notamment par des circuits piétons lisibles, en particulier le long de l'Arnoult, entre le stade et le bourg
- Requalifier et rendre accessibles les bords de ruisseau tout en adaptant la gestion de ces espaces aux sensibilités environnementales : « coulée verte » de l'Arnoult dans le bourg et espace plus naturel à l'aval

D - CONFORTER LES ACTIVITES ECONOMIQUES

D1 - Conforter le rôle important de la centralité du bourg

L'objectif de « recentrer » la population autour du bourg ancien, en continuité des quartiers résidentiels récents, exige le maintien et le renforcement d'un niveau d'équipements et de services qualitatifs, de proximité (pour limiter au maximum les déplacements « tout voiture » et favoriser les cheminements piétons, vélos des habitants-usagers).

A ce titre la priorité doit être donnée aux implantations en centre bourg (et abords directs) des activités, services, équipements « de proximité ».

Les enjeux majeurs pour garantir la vitalité du centre bourg et de ses abords et pour répondre aux besoins des futurs habitants :

- Favoriser la restructuration et la valorisation des équipements et services du bourg
- Renforcer l'équipement commercial du bourg : favoriser l'implantation de commerces et services de proximité, garants de la qualité de vie de la commune et de la vitalité du centre bourg, qui doit répondre aux besoins des populations actuelles et futures (bourg et quartiers résidentiels en continuité du bourg)
- Maintenir les activités artisanales en place (notamment l'entreprise artisanale et industrielle de menuiserie) et permettre l'accueil de nouvelles entreprises
- Permettre la mutation et le renforcement d'activités économiques sur des bâtiments d'activités existants à condition de ne pas générer de nuisances aux quartiers résidentiels et de s'intégrer d'un point de vue paysager dans le village et en entrées de bourg
- Prévoir l'installation d'activités nuisantes ou générant des déplacements poids lourds à l'écart du bourg et des hameaux

D2 – Développer et requalifier les activités de loisirs et touristiques, d'accueil, d'hébergement (gîtes...), réparties sur le territoire dans le respect de la préservation des espaces naturels et agricoles

Favoriser le développement de l'activité touristique en optimisant les potentiels existants :

- position intermédiaire stratégique entre la frange littorale et l'arrière pays anton
- attractivité potentielle du bourg et de son église, du château/Logis, ...
- chemins de promenade, de circuits vélos à mettre en valeur
- ...

D3 - Favoriser le maillage de communication par le très haut débit

- Favoriser le développement des communications numériques

E - INTEGRER UN PROJET DE PRESERVATION, DE DEVELOPPEMENT ET DE VALORISATION AGRICOLE « DURABLE », RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

*La commune doit prendre en compte l'activité agricole dynamique de la commune.
On dénombre une vingtaine d'exploitants sur la commune.*

Préserver les terres agricoles et les exploitations et maîtriser la consommation d'espaces agricoles

- Prendre en compte la qualité des terres agricoles et les activités existantes autour du bourg et des hameaux, quel que soit leur mode de culture (céréales, viticulture, prairie, maraîchage), pour leur préservation
- Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur, des bâtiments et des aménagements contribuant au développement des agricultures, en tenant compte de la pérennité des exploitations
- Maintenir des espaces tampons entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et d'élevage et les habitations, pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles
- Favoriser l'implantation des habitations des agriculteurs à proximité directe des bâtiments d'exploitation ou en tenant compte de la configuration des lieux : groupe d'habitations existantes, hameau proche, pour garantir la meilleure insertion du bâti neuf dans le paysage agricole
- Intégrer les circuits de déplacements des engins agricoles actuels et futurs, sur le territoire
- Prendre en compte les mutations, les demandes, les projets
- Assurer la qualité environnementale : alimentation en eau, irrigation, qualité de sols, insertion paysagère des bâtiments...

F –INTEGRER LES LIAISONS ENTRE QUARTIERS ET LES LIAISONS DOUCES DANS TOUS LES PROJETS

F1- S'intégrer dans une démarche de déplacements diversifiés et renforcer les liens piétons/vélos

- Valoriser, développer les liaisons douces entre le village ancien, les quartiers plus récents, le long de l'Arnoult, en s'appuyant notamment sur les réseaux viaires existants
- Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures
- Intégrer le circuit de transports en commun sur la commune

F2 - Intégrer les déplacements des personnes à mobilité réduite (PMR)

G - PRESERVER LES ESPACES NATURELS IDENTITAIRES, PROTEGER LES PAYSAGES, PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES | VALORISER LES RESSOURCES PRIMAIRES

G1 - Préserver et valoriser les espaces sensibles, lieux de richesse floristique et faunistique,

- en s'appuyant sur le réseau hydrographique et les continuités hydrauliques, les réseaux de boisements et de haies,
- pour **maintenir les corridors écologiques et la biodiversité**
- conserver des espaces « tampons » inconstructibles en franges du bourg et quartiers agglomérés pour assurer la qualité des interfaces bâti/agricole

G2 - Préserver le petit patrimoine et les paysages, notamment les espaces boisés, haies, ...

G3 - Sauvegarder les vues sur le village, le clocher, la « coulée verte » de l'Arnoult

G4 - Identifier et prendre en compte les risques et les nuisances :

- Inondation de l'Arnoult / ruissellement aux abords des ruisseaux et fossés et sur les principaux bassins versants
- Remontées de nappes
- Retrait-gonflement des sols argileux

G5 - Limiter l'imperméabilisation des terrains et gérer les eaux pluviales

G6 – S'assurer de la compatibilité de l'urbanisation avec les modes d'assainissement (collectif, individuel, avec ou non rejet superficiel)

G7 - Mobiliser les énergies renouvelables, les énergies "vertes", en tenant compte du paysage et du village traditionnel

- Intégrer les dispositions destinées à la production d'énergie pour préserver la qualité architecturale et paysagère, notamment par la prise en considération des opérations d'intérêt public et les bâtiments d'activités à cet effet, où le cas échéant les quartiers récents,
- Cadrer les dispositifs destinés à réduire les déperditions énergétiques à la mesure de la nature et de la qualité du patrimoine.