

COMMUNE DE LE CHAY

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



PIECE N°2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

SIGNATURE ET CACHET :

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
ELABORATION	23/06/2015	13/12/2017	

TABLE DES MATIERES

Partie 1 : Introduction.....	4
1.1. Le Chay, un îlot de nature aux portes de l'agglomération royannaise.....	5
1.2. Les principaux axes du projet communal	5
Partie 2 : Les axes stratégiques du projet communal.....	6
2.1. Axe 1 : Espaces naturels, paysages, patrimoines	7
2.2. AXE 2 : Risques et nuisances	10
2.3. AXE 3 : Economie	10
2.4. AXE 4 : Aménagement du territoire et urbanisme	13
2.5. AXE 5 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	16

Partie 1 : INTRODUCTION

Le développement durable est :

« Un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » - Commission mondiale sur l'environnement et le développement – Rapport Brundtland.



Le principe de développement durable

L'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme précise que :

- « Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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 » ;
- « Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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 ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective et programmatique du territoire communal. Il n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être opposé à toute demande d'autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être res-

pecté.

Le PADD n'a pas de forme réglementaire stricte. Ce doit avant tout être un document pédagogique, clair et accessible à tous, aux techniciens comme aux non techniciens. Il se base sur les enjeux issus de l'analyse de l'état initial de l'environnement et du diagnostic communal.

1.1. LE CHAY, UN ILOT DE NATURE AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION ROYANNAISE

Le Chay est un territoire rural à l'identité affirmée à travers son patrimoine architectural, ses paysages naturels et sa vallée de la Seudre. C'est un territoire accessible traversé par de grands axes de communication, la Route Départementale 117, la Route Départementale 241 et la Route Départementale 17. La commune de Le Chay appartient au territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) dispose depuis 2007 d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en cours de révision dont les orientations s'imposent à la commune. L'enjeu prioritaire est aujourd'hui de préparer et d'adapter notre territoire à des évolutions prévisibles.

Ainsi, l'accroissement possible de la population doit permettre le maintien et le renforcement de la qualité des aménagements de la commune et des services en place, principalement l'école.

Cette progression démographique doit aller de pair avec la confortation de l'activité agricole, l'accompagnement des quelques activités économiques artisanales et commerciales présentes, la préservation des espaces naturels et la maîtrise de la qualité des paysages, du bâti.

1.2. LES PRINCIPAUX AXES DU PROJET COMMUNAL

Les axes stratégiques du PADD selon les thèmes suivants faisant référence au Code de l'Urbanisme :

- AXE 1 : Espaces naturels, paysages et patrimoine ;
- AXE 2 : Risques et nuisances ;
- AXE 3 : Economie ;
- AXE 4 : Aménagement du territoire et urbanisme ;
- AXE 5 : Objectifs de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Partie 2 : LES AXES STRATEGIQUES DU PROJET COMMUNAL

2.1. AXE 1 : ESPACES NATURELS, PAYSAGES, PATRIMOINES

2.1.1. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir fonctionnel les corridors écologiques¹ de la Trame Verte et Bleue (TVB) :
 - La Seudre comme cœur de biodiversité de la composante bleue régionale ;
 - L'ensemble des boisements de la commune ;
 - Les haies, les alignements d'arbres et les boisements de berges présentant des intérêts écologiques (enjeux diversité faunistique et floristique importante, sites de nidification d'espèces à enjeux, continuités écologiques, etc.) et/ou hydrauliques forts (enjeux de limitation du ruissellement des eaux pluviales favorisant l'infiltration, de protection des berges contre l'érosion, d'épuration des eaux, etc.) doivent également bénéficier d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
 - Garantir l'intégrité du corridor Nord-Sud représenté par la vallée du fossé de Chantegrenouille et ses boisements alluviaux.
- Pour les boisements et bosquets de taille inférieure ou égale à 1ha nécessitant une autorisation de défrichement au titre de l'Arrêté préfectoral du 02 février 2005, il est proposé d'envisager une protection uniquement pour ces boisements sous condition que ces derniers aient :
 - Un enjeu paysager (situation sur une ligne de crête, masquant des installations agricoles ou des bâtiments, caractérisant un vallon boisé) ;
 - Un rôle de limitation des ruissellements ou d'érosion des sols ;
 - Un rôle dans la continuité écologique.
- Pour les autres boisements, un classement en zone naturelle (N) devra être appliqué afin d'interdire toute occupation bâtie et toute pression foncière.

2.1.2. PAYSAGES ET PATRIMOINES

- Eviter le mitage des paysages et la consommation de terres agricoles en périphérie du

¹ Les corridors écologiques sont les espaces qui assurent les connexions entre les réservoirs, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ils peuvent prendre plusieurs formes et n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

bourg ;













- Permettre la densification des hameaux les plus urbanisés (La Grande Gorce, La Petite Gorce, Riolet, Morgard, La Combe à Mercier) ;
- Permettre les évolutions mesurées des autres hameaux (Les Alluchons, La Puisade, L'Erce, etc.) en réglementant l'adaptation, la réfection, l'extension limitée, la construction d'annexes et le changement de destination ;
- Préserver les jardins potagers et vergers, composantes rurales du paysage urbain ;
- Préserver la diversité des paysages et leur partition ; valoriser les marqueurs identitaires qui font leur singularité :
 - Le paysage des vallées (moulins, ripisylve des bords de Seudre, etc.) ;
 - Mosaique agricole rythmée par les contrastes de cultures (vignes, champs, prairies, etc.) et ponctuée d'arbres isolés au bord des routes ;
 - Organisation et architecture du bâti traditionnel (village-rue, fermes en « U »,...).
- Maintenir les coupures d'urbanisation. Elles compartimentent les espaces (naturels, agricoles, urbains) et permettent de conserver des ouvertures visuelles :
 - Coupure à dominante naturelle entre le bourg de Le Chay et La Grande Gorce ;
 - Coupure à dominante agricole entre Riolet et Morgard ;
 - Coupure à dominante naturelle entre Morgard et Pompierre ;
 - Coupure à dominante naturelle entre Riolet et les Capettes.
- Les haies, les arbres remarquables, les boisements de berges présentant un intérêt patrimonial doivent bénéficier d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Valoriser le petit patrimoine disséminé sur la commune en le recensant, en le protégeant, en le mettant en scène, en le faisant connaître et en le rendant accessible : les puits, les moulins, le bâti ancien du bourg et des hameaux ;
- Maintenir les chemins de randonnées existants et compléter ce réseau ;
- Intégrer l'urbanisation dans le paysage :
 - Urbaniser en tenant compte des caractéristiques du paysage et des structures végétales existantes ;
 - Traiter les franges urbaines, limites entre la zone urbaine et les zones naturelles, agricoles et forestières ;
 - Veiller à l'insertion paysagère des constructions depuis les routes principales et depuis celles offrant des panoramas sur le bourg ;
 - Maintenir et encadrer l'urbanisation de certains hameaux, dans le but de préserver les qualités du bâti ancien et de son organisation ;
 - Proscrire le développement d'une urbanisation linéaire le long des voies départementales ;
 - Choisir des secteurs d'extension et de densification qui confortent les entités urbaines existantes.

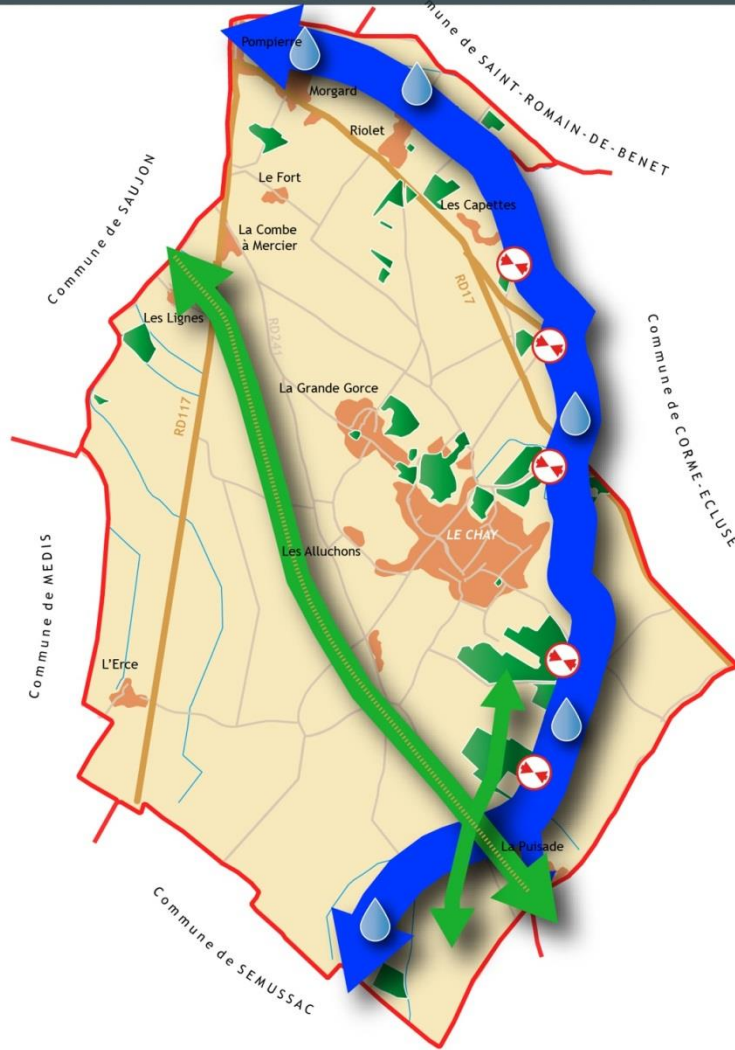
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le CHAY

PADD

Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques



-  Limites communales
-  Réseau hydrographique
-  Le bourg et les principaux hameaux
-  Routes principales
-  Routes secondaires
-  Voie ferrée «désaffectée»
-  Corridors terrestres à protéger
-  Corridors hydrauliques à protéger
-  Ensembles boisés à protéger
-  Continuités écologiques à maintenir ou à restaurer
-  Milieux humides à préserver
-  Espaces de cultures de plein champ : protéger ces terres de l'étalement urbain



1000 mètres

Source : LE CHAY / EauMega / ADP / SCAMBIO Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Chay

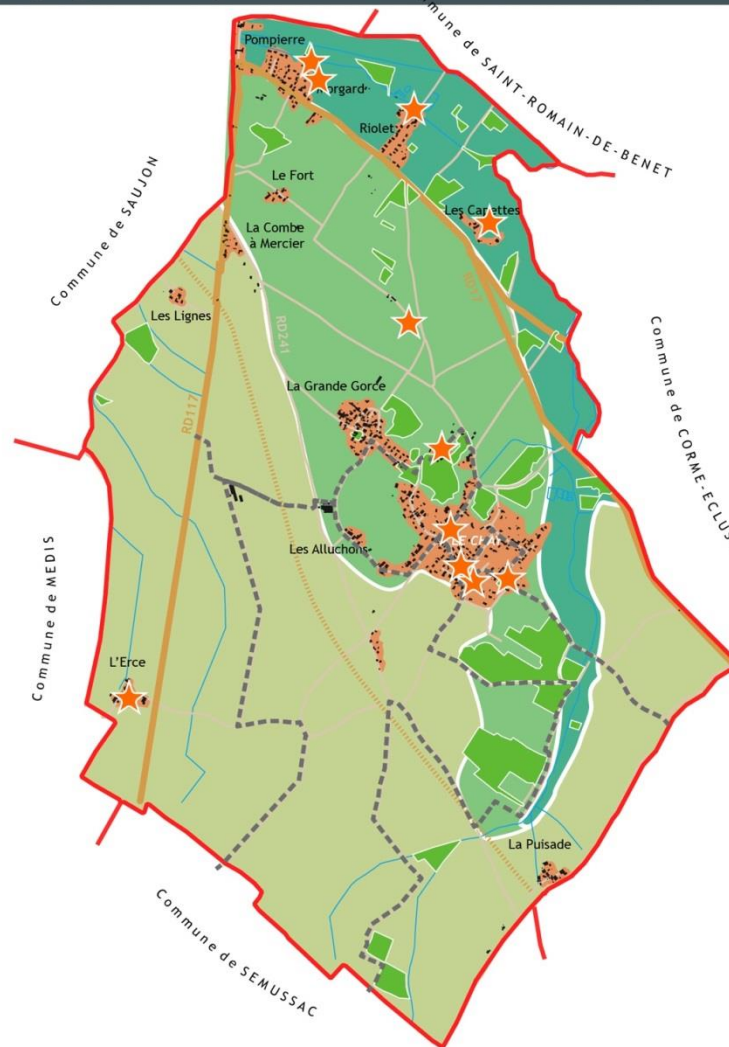
PADD

Orientations générales des politiques de protection des paysages et du patrimoine



-  Limites communales
-  Réseau hydrographique
-  Le bourg et les principaux hameaux
-  Routes principales
-  Routes secondaires
-  Voie ferrée «désaffectée»

-  Le paysage «fermé» des vallées (Ripisylves, bocage, peupleraies)
-  Le paysage «jardiné» des collines (Bois, vignes, prairies, jardins...)
-  Le paysage «ouvert» des grandes cultures (champs)
-  Ensembles boisés à protéger
-  Sites d'intérêt patrimonial à préserver
-  Cheminements doux / Sentiers



Source : LE CHAY / EauMega / ADP / SCAMBIO Urbanisme

2.2. AXE 2 : RISQUES ET NUISANCES

La municipalité de Le Chay souhaite engager une large communication avec les habitants de la commune au sujet des risques et des nuisances en délivrant des informations sur leur localisation, leur importance et les contraintes que cela impose.

2.2.1. RISQUES NATURELS LIES AUX ZONES INONDABLES DES VALLEES DE LA SEUDRE

- Limiter le développement de l'urbanisation et l'accueil de population nouvelle sur les secteurs soumis à ces risques et à ces nuisances ;
- Evaluer les modalités envisageables d'évolution du bâti concerné par le risque d'inondation ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols afin de ne pas aggraver le risque ;
- Mettre en place des dispositifs techniques favorisant l'infiltration des eaux et limitant la vitesse des ruissellements (par exemple, par la plantation de haies perpendiculaire au sens d'écoulement des eaux).

2.2.2. RISQUES TECHNOLOGIQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES ET AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Limiter l'exposition de biens ou de populations nouvelles aux abords des infrastructures concernées (les canalisations de transport de gaz, le silo et les établissements pratiquant l'élevage).

2.2.3. RISQUES LIES A LA CIRCULATION ROUTIERE

- Limiter la création de nouveaux débouchés sur les routes départementales et sur toutes les portions de voies présentant un risque pour la sécurité des usagers (étude au cas par cas) ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le regroupement des accès sera obligatoire.

2.2.4. NUISANCES LIEES AUX ACTIVITES AGRICOLES

- Améliorer la coexistence entre le milieu urbain et le milieu agricole (en application du principe de réciprocité) afin de laisser des marges de manœuvres pour le développement des exploitations et pour limiter les effets des nuisances parfois occasionnées.

2.3. AXE 3 : ECONOMIE

2.3.1. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Maintenir le dynamisme des activités existantes (la boulangerie, l'hôtel-restaurant, le commerce ambulant, etc.) ;
- Soutenir les activités artisanales existantes et favoriser l'implantation de nouvelles dans la mesure où celles-ci seront compatibles avec l'environnement autour.

2.3.2. ACTIVITES AGRICOLES (TERROIRS ET EXPLOITATIONS)

- Préserver les terres les plus adaptées à l'agriculture en limitant le mitage de ces terres par l'urbanisation et préserver les sièges d'exploitation ;
- Mener une réflexion sur le devenir des bâtiments agricoles en autorisant dans certaines circonstances précises le changement d'affectation de ces bâtiments.

2.3.3. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE TOURISME ET LES LOISIRS













- Valoriser l'ensemble du patrimoine de la commune tout en favorisant sa connaissance ;
- Favoriser et encadrer l'accès vers les bords de Seudre ;
- Promouvoir les déplacements doux, les sentiers de randonnées et leur inscription au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) ;
- Encourager la structuration de la voie ferrée « désaffectée » en cheminement doux permettant la découverte du territoire ;
- Maintenir et valoriser l'hébergement touristique (gîtes et chambres d'hôtes).

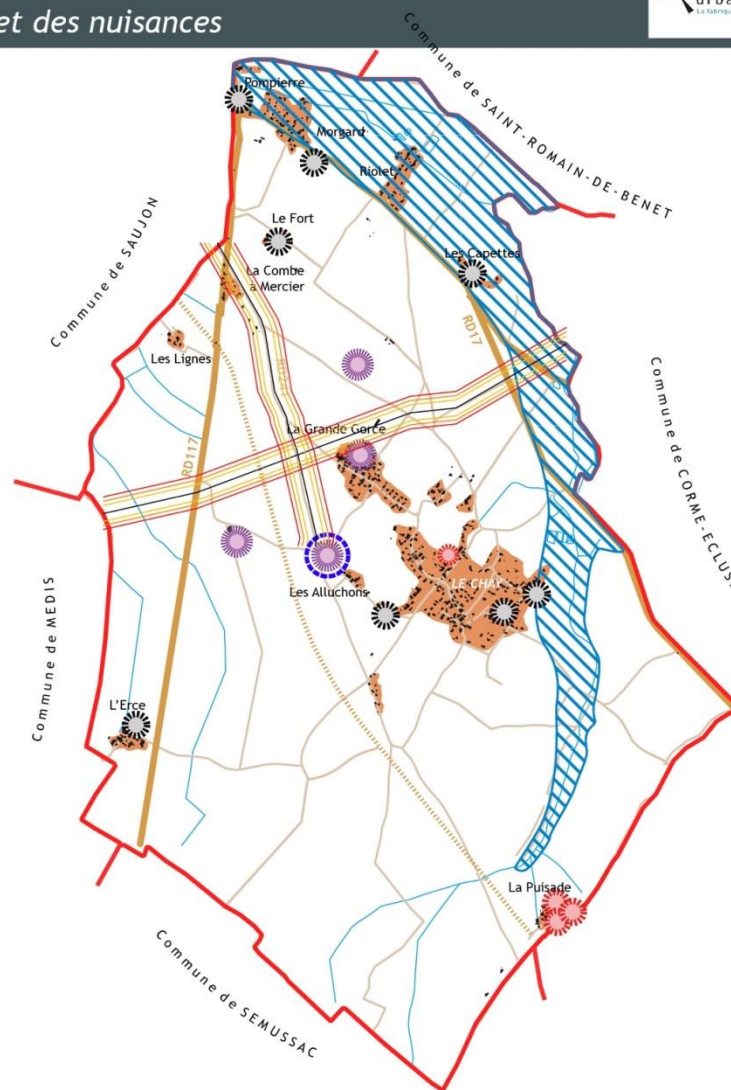
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Chay

PADD

Orientations concernant la prise en compte des risques et des nuisances



-  Limites communales
 -  Réseau hydrographique
 -  Le bourg et les principaux hameaux
 -  Routes principales
 -  Routes secondaires
 -  Voie ferrée «désaffectée»
- Risques naturels**
-  Zone inondable de l'Atlas des Zones Inondables (AZI)
- Risques et nuisances technologiques**
-  Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
 -  Exploitations agricoles classées au titre du Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
 -  Autres exploitations agricoles
 -  Site pollué
 -  Zones de danger liées à la présence de canalisation de gaz



1000 mètres















Source : LE CHAY / EauMega / ADP / SCAMBIO Urbanisme

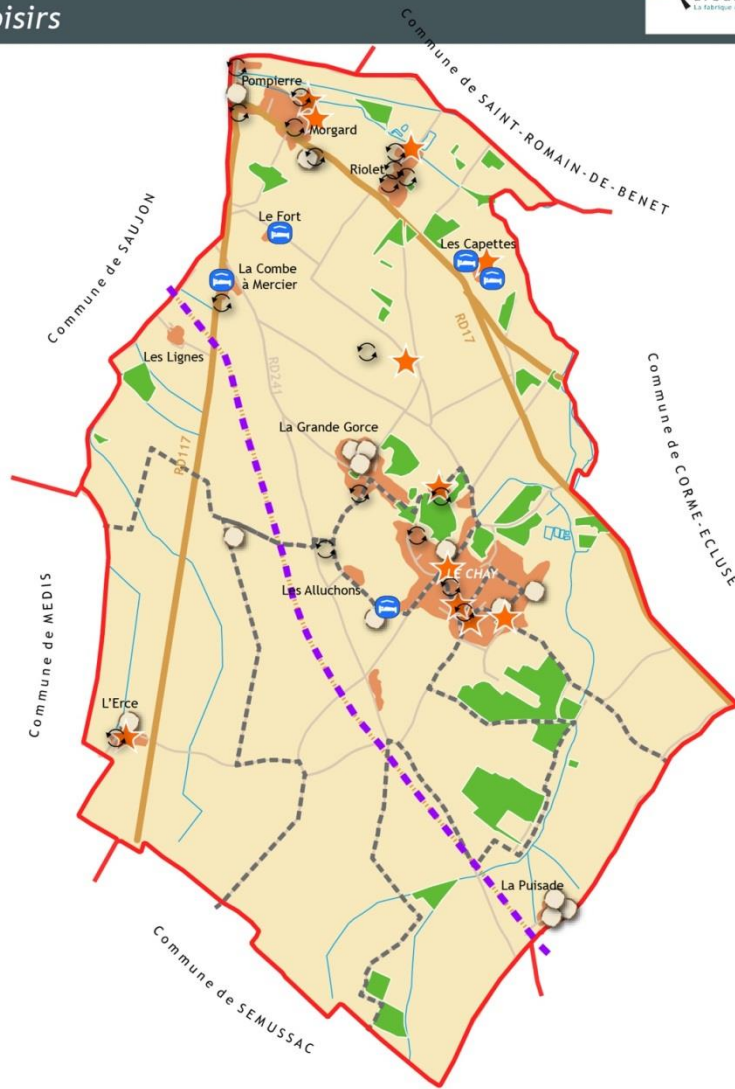
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le CHAY

PADD

Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique, les activités agricoles, le tourisme et les loisirs



-  Limites communales
-  Réseau hydrographique
-  Le bourg et les principaux hameaux
-  Routes principales
-  Routes secondaires
-  Voie ferrée «désaffectée»
-  Maintenir les activités économiques existantes
-  Limiter le développement de l'urbanisation à proximité des activités agricoles existantes
-  Diversifier les hébergements touristiques
-  Valoriser l'ensemble du patrimoine
-  Promouvoir les cheminements doux / sentiers
-  Encourager la structuration de la voie ferrée désaffectée en cheminement doux
-  Boisements à protéger
-  Protéger les terres agricoles de l'étalement urbain



1000 mètres

Source : LE CHAY / EauMega / ADP / SCAMBIO Urbanisme

2.4. AXE 4 : AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME

Le Chay bénéficie d'une certaine attractivité liée à la proximité des pôles urbains de Saugon et Royan.

La municipalité souhaite mettre en avant le cadre de vie « rural » de la commune : un bourg à l'écart des grands axes de circulation (RD17 et 117) ce qui lui confère une véritable tranquillité, tout en étant proche des services et commerces.

2.4.1. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

- Accompagner le projet d'unité de méthanisation bio-gaz dans le secteur de l'Erce ;
- Prévoir l'extension du cimetière ;
- Prévoir la création d'un nouvel équipement public et aménager un espace de jeux pour enfants en face de la mairie et les écoles ;
- Développer des dispositifs de gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, etc.).

2.4.2. ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Favoriser le développement urbain autour des sites raccordés aux réseaux d'énergie.

2.4.3. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS

- Prévoir des places de stationnement et des accès supplémentaires dans le bourg, à proximité de la mairie et à proximité du cimetière et des équipements sportifs et de loisirs ;
- Favoriser des liaisons piétonnières et cyclables au sein du bourg et entre les secteurs résidentiels : le bourg et les hameaux (la Grande Gorce, Chez Target, ...) et vers les espaces naturels, en complétant le réseau de sentiers existant.

2.4.4. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE POLITIQUE DE L'HABITAT

- Projection à 10 ans de production de logements sur la commune de Le Chay : 85 nouveaux logements, soit une moyenne de 8 logements par an en extension urbaine et en réinvestissement urbain (dents creuses et logements vacants) ;
- Proposer une diversification de l'offre en logements permettant d'accueillir de jeunes ménages et maintenir la vie de l'école et des associations. Il s'agit d'adapter l'offre en

logement en fonction des besoins et de la diversité de la taille des ménages (2.3 personnes par ménage en 2014 – INSEE) ;

- Promouvoir une harmonisation des nouvelles constructions et veiller à leur adaptation au sein du bâti existant ;
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables dans la construction neuve et la réhabilitation.

2.4.5. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISME

- Aménager les espaces « vides » du bourg en mêlant habitat et espaces publics fédérateurs (parc, jardins potagers communaux, etc.) ;
- Conforter l'urbanisation dans le bourg et les hameaux en renforçant leur cohérence et leur identité rurale par l'intégration des composantes paysagères structurantes (fossés, haies, bosquets, etc.) ;
- Fixer les limites de l'extension urbaine et préserver les terres agricoles et les espaces naturels ;
- Appliquer des principes de bon sens aux opérations d'urbanisme et d'aménagement :
 - La densification des constructions dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces ;
 - L'alignement des constructions par rapport aux voies existantes ;
 - La diversification de la taille des parcelles et des produits de logement ;
 - La limitation de l'imperméabilisation des surfaces ;
 - La mise en place d'espaces publics et collectifs à l'échelle du village et des hameaux ;
 - L'exploitation des éléments naturels (l'eau par le biais de noues ou de mares par exemple) et végétaux (les spécimens en place) comme moyens de valorisation des aménagements ;
 - La définition d'une palette végétale d'essences locales à utiliser en priorité ;
 - L'accessibilité aux services et équipements par les modes doux (piétons, cycles, ...).

2.4.6. ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'ACCUEIL ET DE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

- Accueillir pour rajeunir et prendre en compte le phénomène de vieillissement de la population ;
- La population de Le Chay était de 743 habitants en 2012 contre 717 habitants en 2007 (source : INSEE) ;
- Une hypothèse d'accueil d'environ 150 à 200 nouveaux habitants sur la période des













10 ans à venir semble raisonnable pour permettre d'assurer une cohérence entre les moyens à mettre en œuvre, la demande potentielle et la qualité urbanistique et environnementale d'ensemble qu'il est indispensable de garantir.

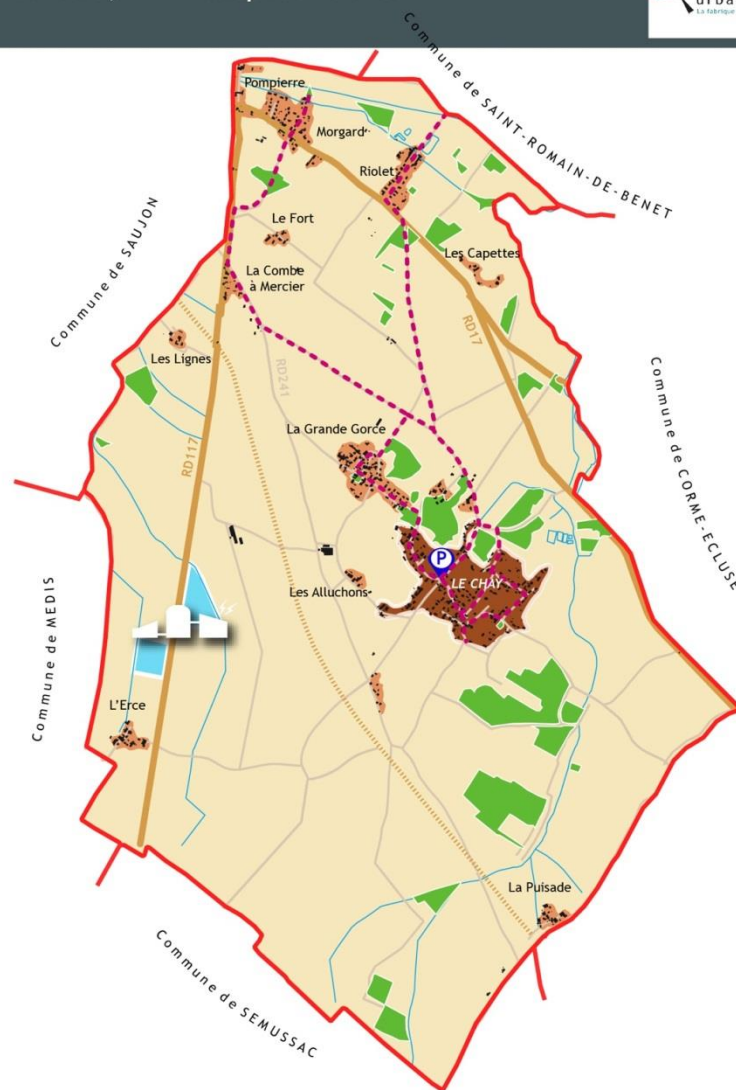
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Chay

PADD

Orientations générales concernant l'aménagement du territoire, les transports et les déplacements



-  Limites communales
-  Réseau hydrographique
-  Le bourg et les principaux hameaux
-  Routes principales
-  Routes secondaires
-  Voie ferrée « désaffectée »
-  Accompagner le projet d'unité de méthanisation bio-gaz dans le secteur de l'Erce
-  Aménager les espaces « vides » du bourg en mêlant habitat et espaces publics fédérateurs
-  Prévoir des places de stationnement à proximité de la mairie
-  Créer des cheminements doux
-  Boisements à protéger
-  Protéger les terres agricoles de l'étalement urbain



Source : LE CHAY / EauMega / ADP / SCAMBIO Urbanisme

1000 mètres

2.5. AXE 5 : OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

2.5.1. RAPPEL DES TENDANCES SUR LA PERIODE 2003/2015

- L'analyse du rythme de la consommation d'espaces entre 2003 et 2015 fait apparaître un total des superficies urbanisées d'environ 7ha, soit une moyenne annuelle sensiblement inférieure à 1ha (à destination d'habitat, à l'exclusion des espaces verts et collectifs).

2.5.2. OBJECTIFS CHIFFRES







- Afin de satisfaire aux objectifs de modération de la consommation de l'espace prévus par la loi, la commune prévoit un rythme de consommation d'espaces à vocation d'habitat d'environ 6ha pour les 10 prochaines années ;
- Une diminution de la consommation d'espaces par rapport à ces 10 dernières années de l'ordre de 20% ;
- Les opérations d'urbanisme seront en partie réalisées sous forme d'opérations d'ensemble afin de garantir une plus grande cohérence aux aménagements ;
- La densité moyenne de construction à l'hectare s'établit autour de 14 logements à l'hectare (superficie moyenne des terrains de 700 m²) ;
- Le nombre de logements que la commune de Le Chay prévoit de créer entre 2017 et 2026 se situe aux alentours de 85 logements sur une surface d'environ 6ha résultant :
 - De l'urbanisation des dents creuses ;
 - De la densification des emprises déjà bâties ;
 - De la reconquête des logements vacants ;
 - De l'urbanisation des zones à urbaniser.





Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Le Chay

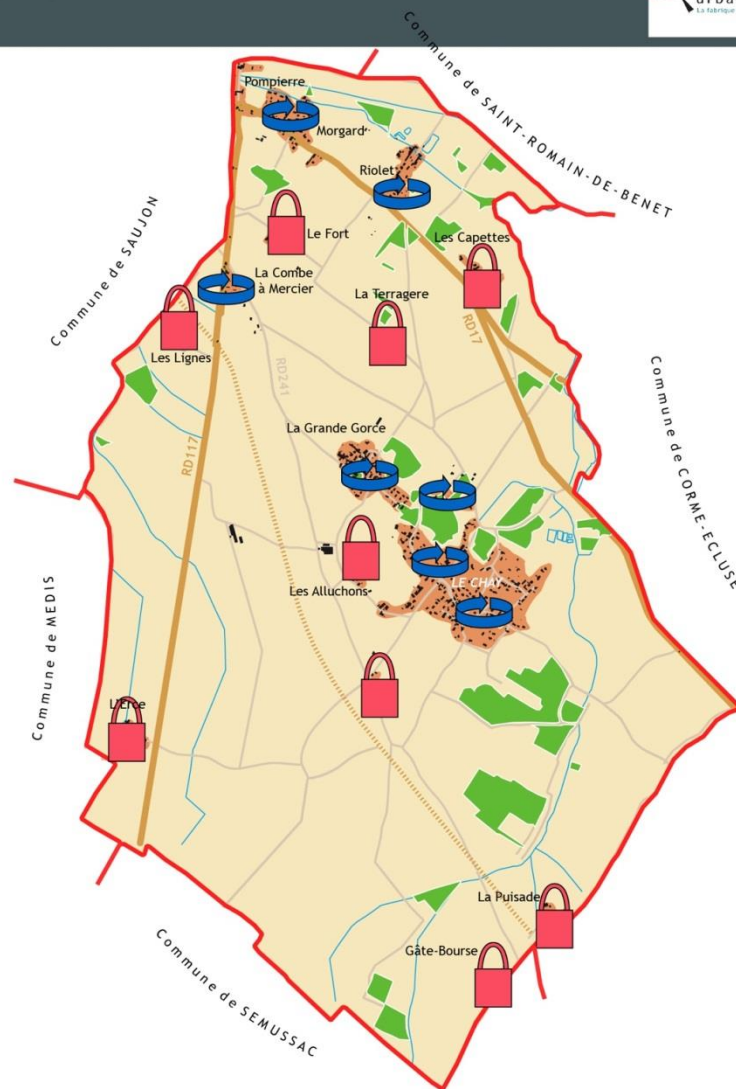
PADD

Orientations de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain



-  Limites communales
-  Réseau hydrographique
-  Le bourg et les principaux hameaux
-  Routes principales
-  Routes secondaires
-  Voie ferrée «désaffectée»

-  Densifier les principaux secteurs urbanisés de la commune : Le Bourg, La Grande Gorce, La Petite Gorce, Riolet, Morgard et la Combe à Mercier
-  Aucune nouvelle urbanisation possible (extension urbaine et densification) pour préserver les milieux naturels et protéger le paysage
-  Boisements à protéger
-  Protéger les terres agricoles de l'étalement urbain



Source : LE CHAY / EauMega / ADP / SCAMBIO Urbanisme

Maître d'Ouvrage



Commune de Le Chay
2 Rue Saint-Martin
17600 LE CHAY
le.chay@mairie17.com
Tel : 05 46 02 83 07

Ce document a été réalisé par :



SARL SCAMBIO Urbanisme
Urbaniste
14 Place de l'Eglise
17 500 JONZAC
scambio.urbanistes@gmail.com



Eau-Méga Conseil en environnement
25 Rue Ramuntcho
17 313 ROCHEFORT Cedex
Tel : 05 46 99 09 27
Mail : environnement@eau-mega.fr



Atelier Du Périscope
28 Avenue de la Mairie
33950 LEGE-CAP FERRET
Email : g.rey@atelierduperiscope.fr