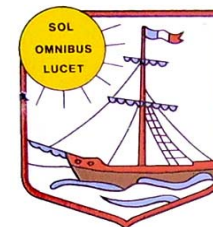


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## COMMUNE DE PORT-d'ENVAUX



## PIECE N° 2

### LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (Le PADD)

POS	Prescrit	Arrêté	Publié	Approuvé
ELABORATION	30.01.1987	27.05.1988	15.12.1988	26.05.1989
REVISION	25.09.1992	29.10.1993		24.11.1995
PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé	
ELABORATION	31.03.2006	12.09.2008		

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal, en date du .....

*Le Maire M. BARREAU,*

 <b>ARCHITECTURE &amp; PAYSAGES</b> <b>URBANhymns</b> Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr	<b>MAIRIE de</b> <b>PORT-d'ENVAUX</b>
--	--

## I- Rappel du contexte communal

1.1. Le constat.....	3
1.2. Les atouts et les freins au développement .....	4
1.3. Les grands thèmes du PADD .....	5

## II- Le PADD.....6

### **1- La politique de l'habitat et l'accueil résidentiel :**

Organiser et diversifier l'offre de logements tout en maîtrisant le développement urbain de la commune

### **2 - L'environnement et le cadre de vie :**

Protéger les ressources naturelles et valoriser le patrimoine historique et paysager

### **3 - Les déplacements et les équipements publics :**

Sécuriser la traversée du bourg et anticiper les besoins futurs par rapport aux évolutions démographiques

### **4 - Le développement économique :**

Développer les mesures visant la pérennité des activités artisanales et agricoles de la commune et soutenir les activités touristiques

La commune de Port d'Envaux présente une attractivité résidentielle qui tend à s'accroître du fait de sa proximité avec l'agglomération de Saintes qui reçoit une forte pression foncière. La commune connaissait un développement résidentiel modéré mais celui-ci s'est nettement accru ces dernières années (déblocage récent d'une part du foncier).

Cette attractivité résidentielle se concrétise par l'implantation de nouvelles constructions ;

- dans le bourg, celles-ci s'intègrent relativement bien à la structure bâtie existante,
- dans les villages, elles ont engendré un schéma urbain plus diffus.

D'un point de vue économique la commune présente un caractère artisanal et agricole dominant qu'il convient de soutenir.

De plus, Port d'Envaux bénéficie d'un caractère touristique notable que lui confère son patrimoine environnemental et architectural pour lesquels des mesures de protection et de valorisation s'imposent.

Enfin, la commune s'est dotée d'un ensemble d'équipements et de services dont la capacité d'accueil est en mesure d'accepter une progression raisonnée de la population communale.

### *Les plus :*

- La proximité d'une agglomération de plus de 25 000 habitants et du pôle d'emplois qu'elle recouvre sont des facteurs de développement du territoire communal, lui conférant une attractivité notamment résidentielle.
- La présence du fleuve Charente générant des paysages riches et contrastés (secteurs d'intérêts écologiques et points de vue remarquables) et d'un patrimoine architectural ancien procurent à la commune un attrait touristique.
- La forte valeur identitaire de son territoire et de son bourg qui rassemble des équipements publics structurants confèrent à la commune un cadre de vie de qualité

### *Les freins :*

- Une portion notable du territoire est soumise au risque inondation lié au fleuve Charente.
- Une forme urbaine tendant à se diffuser sur les secteurs relativement exposés en surplomb de la Charente.
- Des problématiques sécuritaires liées à la traversée de la RD.128 qui traverse de nombreux secteurs urbains. Cette problématique se pose plus particulièrement sur le bourg, par une superposition des déplacements des voitures et des piétons (au niveau des écoles).

### 1.1 Objectif général lié à l'évolution démographique et à l'extension urbaine :

Face à la forte croissance des permis de construire ces dernières années, la commune se trouve face à un enjeu fondamental de maîtrise de son urbanisation.

Il s'agit de **définir un rythme de développement** en cohérence avec la capacité « d'absorption » de la commune (réseaux, écoles...) pour les 5 à 10 ans à venir.

Il s'agit encore de **s'assurer d'un minimum de disponibilités foncières sur le bourg** afin de répondre quantitativement et qualitativement à la demande. La définition d'orientations d'aménagement des secteurs d'extension doit en outre permettre d'assurer des relations cohérentes entre les nouveaux quartiers et le centre-bourg.

Il s'agit aussi pour la commune d'**envisager l'extension mesurée des villages dans le respect des grandes perspectives paysagères** en particulier sur la vallée de la Charente. Le principe de comblement des dents creuses constitue une bonne approche afin de ne pas diluer leur structure.

Enfin, l'évolution du parc de logements de la commune doit aussi **répondre à un souci de mixité d'opérations** afin de favoriser la diversification de son parc (locatifs, loyers modérés,...)

Cela revient à adapter les types de logements à l'évolution de la taille des ménages et du contexte social en général (répondre à de nouveaux besoins : jeunes foyers, familles monoparentales, personnes âgées vivants seules...)

## 1.2 Perspectives et choix de développement

La commune a pour objectif de poursuivre le rythme de développement résidentiel qu'elle a connu ces 5 dernières années.

Ce rythme s'envisage à travers trois hypothèses de développement :

- une **hypothèse basse** poursuivant le rythme de ces 10 dernières années, soit **6 constructions par an**,
- une **hypothèse médiane** augmentant sensiblement le rythme de ces 10 dernières années, soit **8 constructions par an**,
- une **hypothèse haute** tablant sur **12 constructions par an correspondant à la moyenne des 4 dernières années**

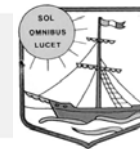
Afin d'offrir les conditions nécessaires à son extension pour les dix prochaines années, la commune retient un scénario de 8 à 10 constructions par an soit :

- la possibilité de réaliser 80 à 100 constructions à l'échelle de 10 ans
- une capacité d'accueil de 180 à 220 nouveaux résidents d'ici 2015-2020 »

*La projection en terme de population nouvelle est établit sur une taille moyenne des ménages de 2,2 personnes (recensement INSEE 2004) et la superficie consommée sur une occupation moyenne de 800 m<sup>2</sup> par parcelle + 25% pour les espaces publics*

	Nombre de permis par an	En 10 ans			En 15 ans		
		Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)	Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)
HYPOTHESE BASSE	6	60	6,00	130	90	9,00	200
HYPOTHESE MEDIANE	9	90	<b>9,00</b>	200	135	<b>13,50</b>	300
HYPOTHESE HAUTE	12	120	12,00	260	180	18,00	390

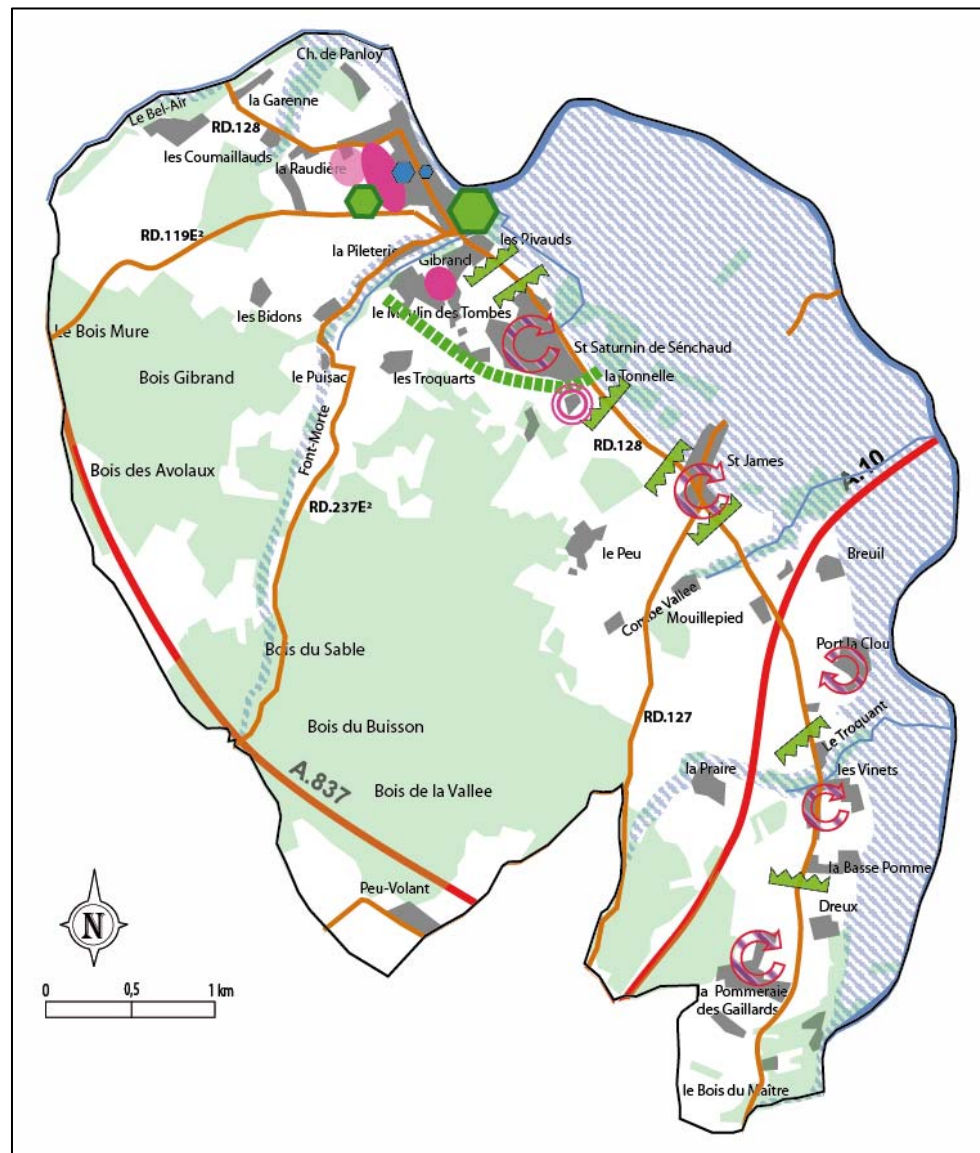
# 1. La politique de l'habitat et l'accueil résidentiel :



## 1.3 Les secteurs de développement

Assurer des extensions résidentielles dans le contact du bourg en offrant des liaisons douces avec les commerces et services présents sur celui-ci.

Proposer des extensions mesurées des villages répondant à des critères paysagers et aux capacités des réseaux.



### 1.4 Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine

- **Diversifier les produits immobiliers (taille, locatif, aidé, social..)** en favorisant la production de programmes mixtes sur les secteurs de développement proches du centre-bourg et de ses services. Proposer une diversité de tailles de parcelles à lotir peut constituer une réponse à la réalisation de cette mixité de logements.
- **Soutenir la réalisation de petits collectifs** ou de maisons jumelées favorables à la mixité sociale.

Ces projets visent à mettre à profit les équipements publics du centre-bourg constituant des lieux d'échange et de sociabilité. Le projet doit aussi contribuer à optimiser à la fois le fonctionnement et le coût des réseaux et à limiter les déplacements voitures, en particulier sur les trajets courts.



Les objectifs du projet en matière d'environnement :

Disposant d'un patrimoine environnemental riche et varié, un des enjeux fondamentaux pour la commune de *Port d'Envaux* est de tirer partie de cette ressource sans en compromettre la pérennité.

*Il s'agit de protéger le patrimoine commun par différentes mesures :*

a- Assurer la protection des espaces naturels sensibles par :

- La protection des espaces reconnus d'Intérêt communautaire (Natura 2000).
- Le renouvellement et le complément de **la protection des boisements**, concernant les massifs boisés cantonnant l'Ouest de la commune, les haies et arbres isolés ponctuant le territoire communal ainsi que ceux présents sur la vallée de la Charente ou en secteur urbain.
- **La prise en compte des secteurs inondables** et l'intégration de cette contrainte (qui touche un habitat existant) aux règles de constructibilité.
- La protection **des cônes de vues identitaires** et du visuel paysager d'intérêt, notamment les larges perspectives s'ouvrant sur les édifices remarquables (les larges perspectives s'ouvrant sur les espaces agricoles, les abords du bourg et de l'église de Saint-Saturnin...).

### Les objectifs du projet en matière d'environnement :

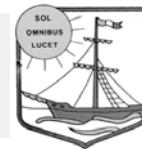
#### b- Maîtriser l'extension urbaine et gérer les transitions avec le contexte agricole et naturel.

- Assurer la préservation des paysages aux abords du bourg par la retenue de choix réfléchis pour le développement urbain.
- Déterminer des emplacements peu visibles et une délimitation stricte des zones urbaines afin de contenir la forme urbaine et limiter au maximum le phénomène d'étalement de l'habitat.
- Réaliser des plantations et aménager des espaces verts publics à l'intérieur des nouveaux ensembles d'habitations, soigner leurs franges afin d'assurer une intégration paysagère équilibrée.

#### c- Favoriser la mise en valeur du patrimoine communal par :

- Le recensement et la valorisation des éléments du petit patrimoine et du bâti traditionnel des villages et l'identification des unités urbaines anciennes (*liste et repérage au plan de zonage*).
- La valorisation du patrimoine rural de la commune en autorisant le changement d'affectation d'anciens bâtiments et en encadrant leur évolution.
- La valorisation des sentiers de randonnée sur le territoire qui contribuent aussi à la découverte du patrimoine paysager et naturel local et les phénomènes d'appropriation collective.

## 2. L'environnement et le cadre de vie :



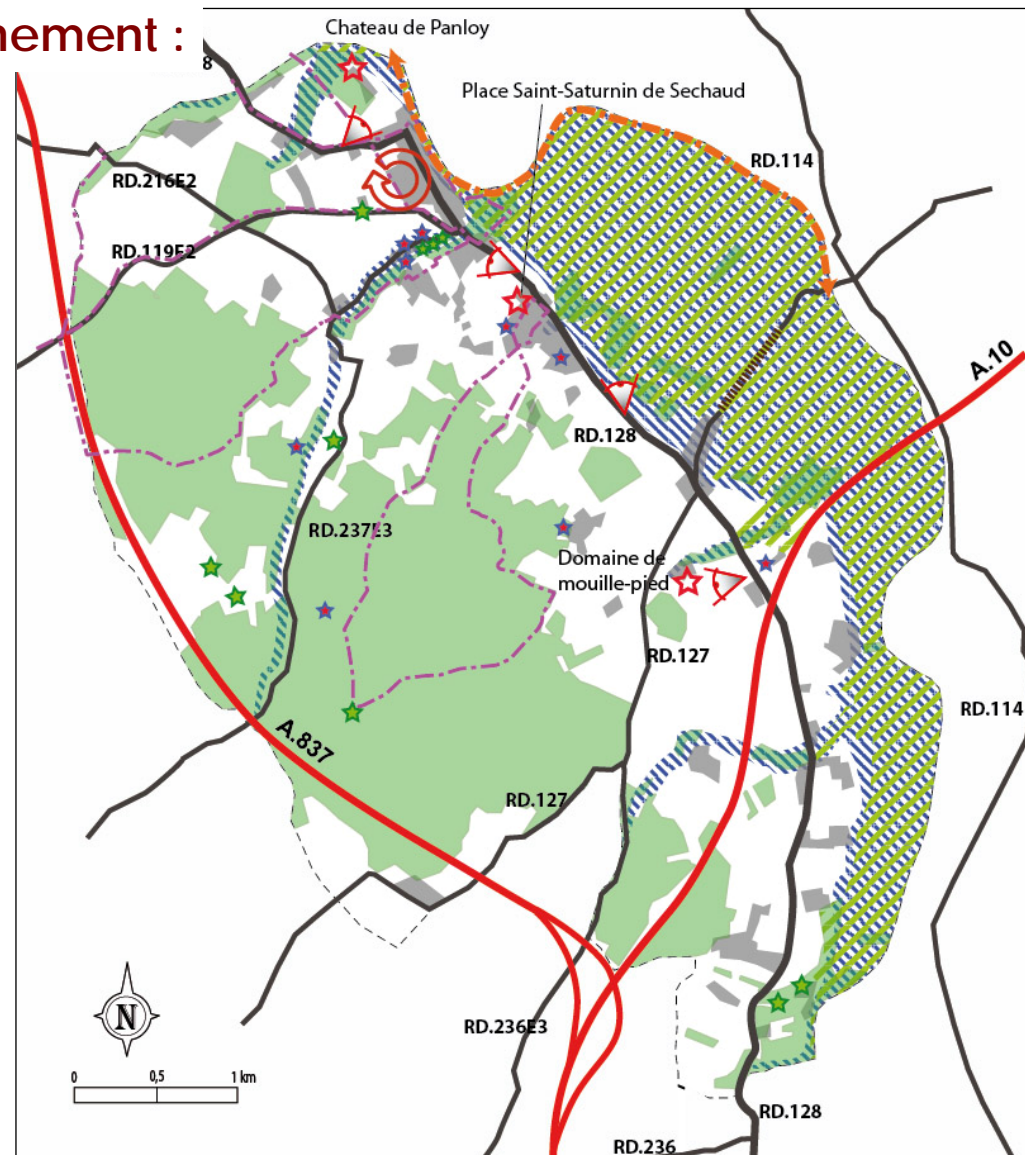
### Les objectifs du projet en matière d'environnement :

#### Etat des lieux

- Limite de commune
- Emprise urbaine
- Autoroute
- Réseau de voie principal
- ▨ Risque d'inondation
- ▨ Zones d'intérêt écologique (couvrant le Site d'Intérêt Communautaire natura 2000)
- - - Chemin de randonnée

#### Matérialisation du projet :

- ⤿ Valorisation du centre ancien
- Protection des espaces boisés
- ⚠ Cône de vue à protéger
- ★ Patrimoine remarquable
- ★ Patrimoine bâti et végétal à préserver
- Cheminement à valoriser



#### Les objectifs d'aménagement liés au fonctionnement du bourg :

L'organisation dense du bourg ancien génère des problématiques de fonctionnement notamment par rapport à la superposition des déplacements piétons et voitures.

La forte implication des équipements publics (les écoles notamment) avec le centre et sa traversée (la RD.128), renforcent **la problématique sécuritaire du bourg**.

Par le présent projet, la commune vise l'aménagement de la traversée de son bourg afin de définir un schéma fonctionnel et sécuritaire *(par l'acquisition d'emprises foncières nécessaires à l'élargissement de la voie sur certains secteurs.)*

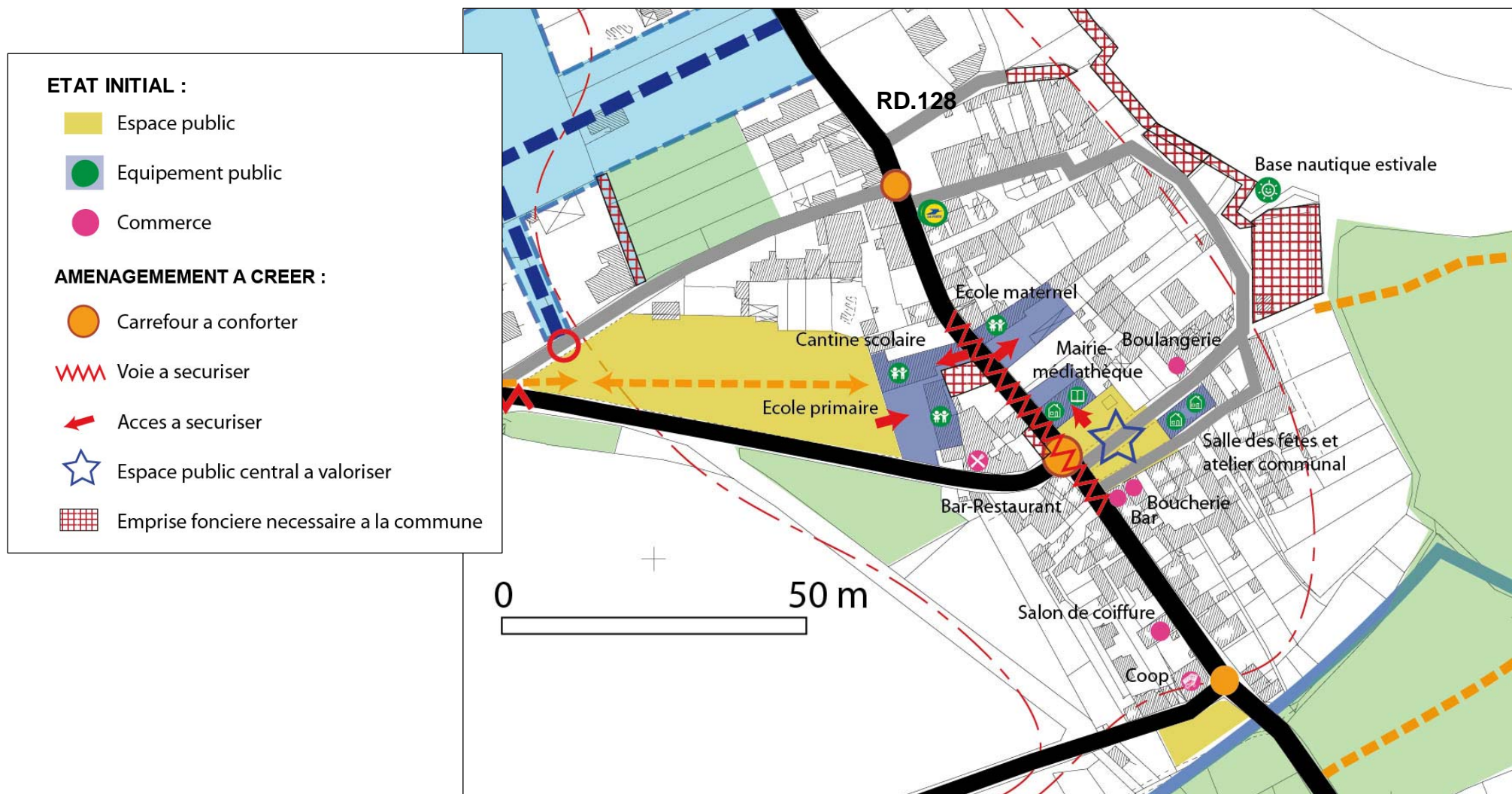
L'aménagement de la traversée devra en outre répondre à des exigences qualitatives et identitaires.

**La mise en valeur de la place centrale** apparaît essentielle à l'affirmation identitaire du centre-bourg et est directement concernée par l'aménagement de sa traversée.

L'organisation du stationnement est elle aussi à corréliser à cet aménagement de la traversée du bourg.

Enfin, la commune a pour objectif de compléter **le maillage des cheminements doux** afin qu'ils aboutissent sur le centre-bourg de façon sécurisé.

## Les objectifs d'aménagement liés au fonctionnement du bourg :



### 4.1 Les objectifs liés aux activités artisanales et agricoles :

- Concernant la Zone d'Activité située au Sud du territoire, l'enjeu pour la commune est d'assurer un dimensionnement de celle-ci en cohérence avec sa desserte dont la capacité reste limitée.

Le contexte paysager relativement sensible de la zone économique impose de conserver une coupure agricole entre celle-ci et la RD.128. Ses limites se voient donc repoussées, en retrait de la RD.128.

- Concernant les activités artisanales et agricoles qui se répartissent sur tout le territoire (le bourg et les villages), les choix de la municipalité visent à permettre leur évolution dans un souci de cohérence avec leur contexte. Il s'agit de veiller à ce que les possibilités de constructions d'habitations nouvelles ne viennent pas contraindre les possibilités d'extensions de ces activités.

- En ce qui concerne le secteur agricole plus précisément, le soutien à la diversification (en autorisant sous conditions les constructions et installations nécessaires à cette diversification) peut constituer une mesure favorable à la pérennité des sièges d'exploitation.

### 4.2 Les objectifs en matière de tourisme :

- La commune de Port-d'Envaux présente un potentiel de développement touristique notable de par son patrimoine (le fleuve, l'architecture...) qui lui confèrent une identité forte.

Cette dimension touristique est à bien considérer par ses répercussions directes et indirectes sur l'économie locale. Elle participe notamment à la vie des commerces du centre bourg.

- L'objectif de la commune est de **pérenniser son identité** en même temps que **soutenir les capacités d'hébergement** et d'accueil touristique proposées sur son territoire.

La commune a d'ors et déjà conduit plusieurs actions de valorisation de son patrimoine paysager (le Prè-Valade, chemins de randonnées, les Lapidiales,...) qui tirent parti des ressources communales et qui ont une capacité à renforcer son identité.

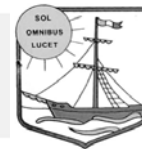
- Elle vise aujourd'hui à poursuivre les actions en ce qui concerne la valorisation des bords de la Charente (continuité des cheminements piétons).

D'une manière générale, **toute démarche de protection et de valorisation des espaces conforte le potentiel touristique du territoire.**

- De plus, la commune de Port d'Envaux soutient **un projet hôtelier sur le domaine de « Mouillepied »** (création d'une vingtaine de chambres). Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation du domaine (bâtiment agricoles, pigeonier, dépendances diverses, ...) par une formulation architecturale de qualité.






## 4 - Le développement économique :



### ACTIVITES EXISTANTES A CONFORTER

-  Entreprise artisanale
-  Siège d'exploitation
-  Siège d'exploitation d'élevage
-  Hébergement touristique  
*Gîte rural*  
*Chambre d'hôte*

### PROJETS ET AMENAGEMENTS

-  Recalibrage de la Zone Economique
-  Projet Hotelier sur le Domaine de Mouillepieds
-  Siège d'exploitation dont la reconversion est à prévoir

