

**Commune d'Etaules**

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

**> Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**créham** 



# SOMMAIRE

## LE CADRE GÉNÉRAL DU DÉBAT PADD DANS L'ÉLABORATION DU PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU

Le cadre législatif du PADD

## ORIENTATIONS POUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

Protéger les espaces et les sites naturels littoraux

Préserver les autres espaces à enjeux

Gérer durablement la ressource en eau

Prendre en compte les risques

Orientations en matière de paysage et de cadre de vie

## ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT, D'ÉQUIPEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Perspectives démographiques et besoins prévisibles en logement

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Orientations pour le développement urbain : zones d'habitat et zones multifonctionnelles

Orientations pour le développement des activités : commerces, artisanat, tourisme et agriculture

Orientations pour le développement des communications numériques

Orientations pour les déplacements et les infrastructures



**Cadre général du débat du PADD  
dans l'élaboration du PLU**



Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Son rôle est de présenter les **objectifs retenus par la Commune en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement, de préservation des paysages, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

C'est sur la base de ces objectifs, exprimés sous la forme **d'orientations générales**, que sont définies les règles et prescriptions diverses traduites dans le PLU :

- le zonage,
- le règlement,
- les orientations particulières de sites d'urbanisation future ou de renouvellement urbain,
- les dispositifs de protections et de maîtrise foncière.

Le PADD et ses traductions dans le PLU tiennent compte **des documents et des normes qui constituent le cadre national et local des politiques d'aménagement et d'urbanisme** :

- le socle législatif et des différents dispositifs qui s'imposent à la Commune,
- les schémas et plans définis par le SCOT (en cours de révision), ...
- les outils opérationnels et les programmations mis en œuvre par la Commune avec ses partenaires (projets économiques, schémas d'eau et d'assainissement ...).

La procédure d'élaboration du PLU engagée par la commune prévoit un **débat en Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD.**

Cette étape doit permettre de fixer **le cadre pour l'aménagement et l'évolution du territoire.**

Il s'agit d'un cadre évolutif, susceptible d'être adapté et étoffé jusqu'à l'arrêt du PLU, en tenant compte des concertations avec les personnes publiques et la population.

**La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Etaules a pour objectifs :**

- ✓ D'actualiser le document de planification en fonction du contexte réglementaire (Grenelle, ALUR, AAF) et des enjeux locaux actuels (dispositions réglementaires et justifications / Volet programmatique des OAP / ...)
- ✓ De mettre en œuvre les dispositions permettant d'atteindre les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- ✓ D'établir un bilan du PLU et procéder aux ajustements nécessaires, notamment en matière réglementaire

**Les principaux objectifs poursuivis par la Commune** dans le cadre de cette révision du PLU sont :

- ✓ Poursuivre la dynamique de développement communal sans nouvelle consommation d'espace naturel ou agricole (d'une manière générale les règles devront renforcer la volonté de densifier le tissu urbain existant en utilisant les espaces non construits et les possibilités de reconversion de certains bâtiments),
- ✓ Maintenir l'agriculture et l'ostréiculture,
- ✓ Favoriser l'installation des jeunes ménages permettant ainsi un rajeunissement de la population et la mixité intergénérationnelle et sociale
- ✓ Arriver à organiser l'espace pour permettre un développement harmonieux de la commune, et maintenir la qualité du cadre de vie avec son potentiel paysager et environnemental
- ✓ Créer un nouveau cimetière,
- ✓ Traduire les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale,
- ✓ Orienter la direction de la trame verte et bleue
- ✓ Rechercher un équilibre permettant d'assurer le renouvellement urbain, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, ostréicoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- ✓ Réfléchir sur les perspectives de la commune en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable en s'inspirant des orientations données par le Grenelle de l'Environnement et la Loi ALUR



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des articles du Code de l'Urbanisme :

**Article L.123-1-3 de l'ancien Code de l'Urbanisme / Article L.151-5 du nouveau Code de l'Urbanisme :**

*« 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 arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble (...) de la commune.*

*Il fixe des **objectifs chiffrés** de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».*



**Orientations pour la protection des espaces naturels,  
agricoles et forestiers, la préservation des continuités  
écologiques, et les paysages**



# PROTÉGER LES ESPACES ET LES SITES NATURELS LITTORAUX

- **Identifier et préserver les coupures d'urbanisation** (article L146-2 du CU)

## Définition :

Espace naturel, agricole ou sylvicole non urbanisé, pouvant remplir différentes fonctions (récréatives, productives, écologiques, paysagères, hydrologiques...). Elle peut néanmoins être délimitée sur des espaces où existent certaines formes d'urbanisation, mais qui, dans un rapport de proportionnalité, ne remettent pas en cause les caractéristiques naturelles, agricoles, sylvicoles dominantes de l'espace.

**L'objectif est de maintenir une continuité naturelle entre la terre et le milieu aquatique en évitant la formation d'un front urbain continu.**

**Trois critères permettent de définir une coupure d'urbanisation :** un caractère naturel dominant, une localisation entre deux zones urbaines bien définies, une taille relativement importante

## Application sur le territoire d'Etaules :

Il existe **une coupure d'urbanisation** sur la commune d'Etaules : **La coupure entre Etaules et Chaillevette, au sud-est de la commune.**

## Les prescriptions générales applicables aux coupures d'urbanisation :

- Les coupures d'urbanisation n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions et l'extension de l'urbanisation y est interdite
- Peuvent être autorisées : la réfection/extension limitée de constructions existantes, des équipements publics d'intérêt général, des constructions et aménagements nécessaires aux activités agricoles, sportives, de loisirs
- Des activités de loisirs et de plein-air sont autorisées.

# PROTEGER LES ESPACES ET LES SITES NATURELS LITTORAUX

- **Définir les espaces proches du rivage** (article L142-2 du CU)

## Définition :

**Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation doit être justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

Les critères d'identification sont :

- **La co-visibilité** : zones permettant la visibilité du rivage et inversement;
- **La distance** : diffère selon que l'on se situe dans des espaces à dominante naturelle (distance pouvant être importante), ou déjà urbanisés (plus courte)

## Application sur le territoire d'Etaules :

Sur la commune d'Etaules, les espaces proches du rivage sont compris entre le chemin au nord de « Maine Simon » et les rives de la Seudre

## Les prescriptions générales applicables aux espaces proches du rivage :

Assurer un caractère limité à toute urbanisation, essentiellement en terme de surface, par ex. :

- ne pas étendre ou renforcer de manière significative l'urbanisation de quartiers,
- ne pas modifier de manière importante les caractéristiques d'un quartier, notamment en augmentant sensiblement la densité des constructions.

# PROTÉGER LES ESPACES ET LES SITES NATURELS LITTORAUX

- **Délimiter et protéger les espaces remarquables** (Article L146-6 du CU)

**Définition :**

**Les espaces terrestres ou marins remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel ou culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.**

Un décret liste ces espaces : dunes, landes côtières, forêts proches du rivage, marais, vasières, zones humides, sites Natura 2000, parties naturelles des sites inscrits ou classés...

**Application sur le territoire d'Etaules :**

Les espaces remarquables sur la commune d'Etaules sont :

- **Les marais maritimes en bordure de l'estuaire de la Seudre ;**
- **Les marais doux de Saint-Augustin;**

**Les prescriptions générales applicables aux espaces remarquables : ;**

- **Rendre inconstructibles de façon quasi absolue ces espaces** : seuls des aménagements légers peuvent être implantés à condition qu'ils participent à la mise en valeur du lieu et à l'ouverture au public ;
- **Encadrer fortement les pratiques des loisirs liés à la découverte** afin de limiter la pression liée à la fréquentation.
- **Permettre l'exercice des activités économiques**, en particulier celles traditionnellement liées à la proximité maritime
- **A l'exclusion de toute forme d'hébergement, peuvent être autorisées**, dans les zones de pêche, de conchyliculture, de cultures marines,... les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau, à condition que la localisation soit indispensable sur le plan technique, ainsi que les aménagements nécessaires aux activités agricoles ou forestières de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## PROTÉGER LES ESPACES ET LES SITES NATURELS LITTORAUX

- **Délimiter et protéger les ensembles forestiers significatifs** (art. L146-6 du CU)

**Définition** : Forêts caractéristiques du littoral bénéficiant d'une superficie significative.

### **Application sur le territoire d'Etaules** :

Les ensembles forestiers significatifs de la commune d'Etaules sont :

- **Le massif boisé en limite est de la commune**, en prolongement de celui de Chaillevette,
- **Les boisements humides du marais de Saint-Augustin**, en limite sud-ouest de la commune.

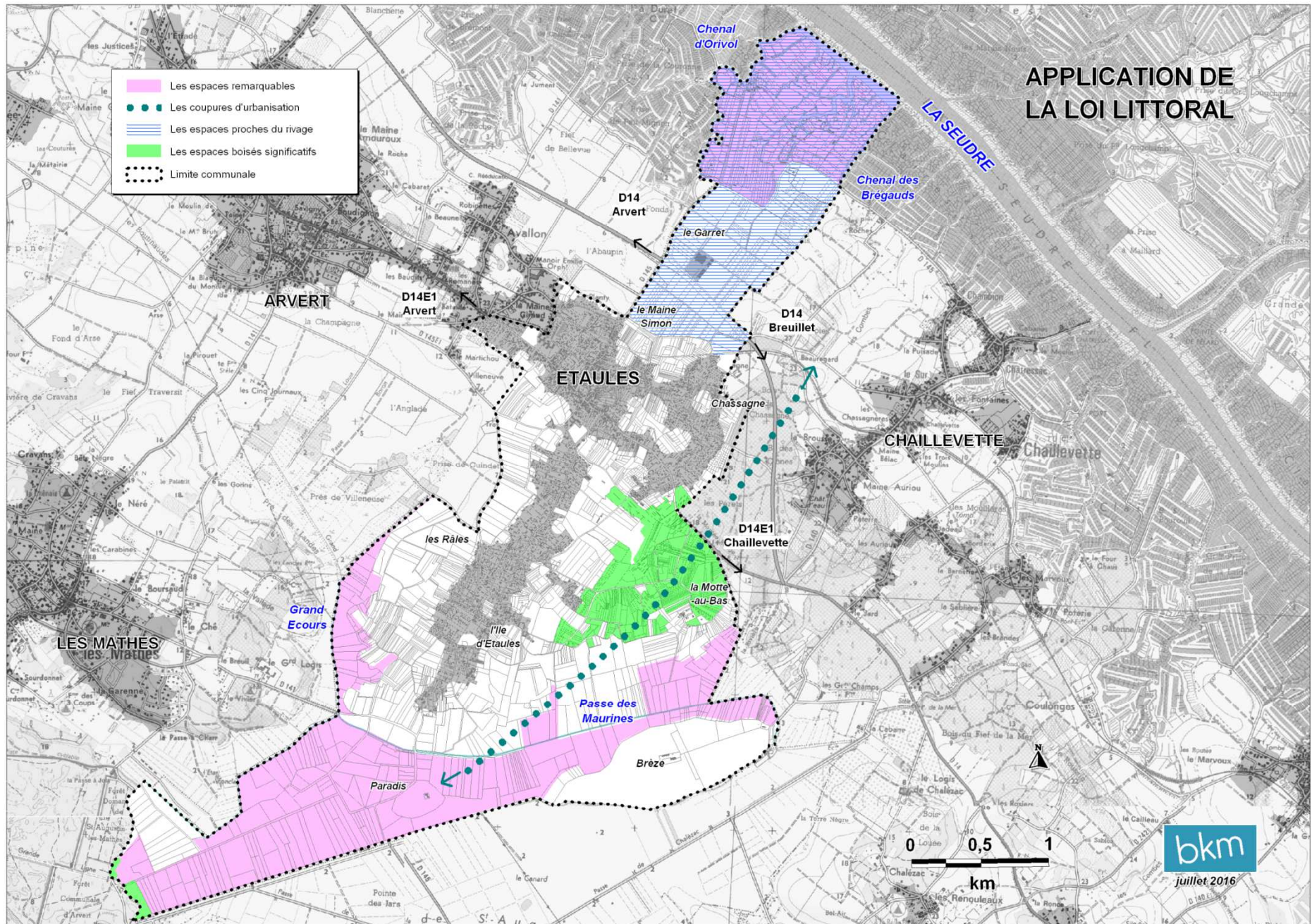
### **Les prescriptions générales applicables aux ensembles forestiers significatifs** :

Les ensembles forestiers significatifs ont vocation à être classés **en Espaces Boisés Classés** dans le PLU.



# APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

- Les espaces remarquables
- Les coupures d'urbanisation
- Les espaces proches du rivage
- Les espaces boisés significatifs
- Limite communale



## PRÉSERVER LES AUTRES ESPACES A ENJEU

- **Préserver les autres espaces naturels ainsi que les espaces agricoles**
  - **Préserver les petits îlots boisés sur le plateau**, habitats-relais importants pour les déplacements des espèces animales.
  - **Réduire les prélèvements d'espaces agricoles par l'urbanisation** par rapport aux tendances passées, pour préserver les fonctions agricoles, contribuer à la durabilité des activités et au maintien du potentiel futur d'exploitation,
  - **Préserver l'espace agricole du mitage et éviter la désorganisation des unités de terres d'exploitation** préjudiciables à l'activité agricole,
  - **Préserver les espaces agricoles qui s'inscrivent dans les logiques de continuités écologiques** (trames vertes),

## GÉRER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

- **Garantir l'alimentation en eau potable en quantité et en qualité**
  - **Maintenir la performance des réseaux d'alimentation en eau potable** (rendement 2014 : 86%)
  - **Poursuivre et achever les démarches de protection des captages de « Pompierre »**
  - **Réétudier les capacités de production en eau potable dans le cadre du Schéma directeur d'alimentation en eau potable de la CARA** afin d'assurer l'alimentation en eau potable sur le territoire
  - **Renforcer les capacités de stockage d'eau potable par la construction d'un nouveau château d'eau sur la commune de Breuillet**
  - **Favoriser les démarches d'économies d'eau par le recourt à des techniques économes dans les pratiques publiques et privées** : récupération des eaux de pluie, sensibilisation aux économies d'eau...

## GÉRER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

- **Eviter la pollution des eaux en maintenant un bon fonctionnement de l'assainissement**
  - **Conditionner le développement urbain à la présence de solutions d'assainissement performantes** : privilégier l'urbanisation dans les zones desservies par l'assainissement collectif ou dans les secteurs raccordables
  - Prévoir l'inconstructibilité des secteurs non desservis par les réseaux collectifs, lorsque **les contraintes de sols sont trop fortes, qu'il n'y a pas d'exutoire pérenne ou lorsqu'un risque d'atteinte aux milieux naturels est présent**
  - Veiller à la **réhabilitation des dispositifs d'assainissement non collectif portant atteintes à l'environnement et à la conformité des nouveaux dispositifs**

## GÉRER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

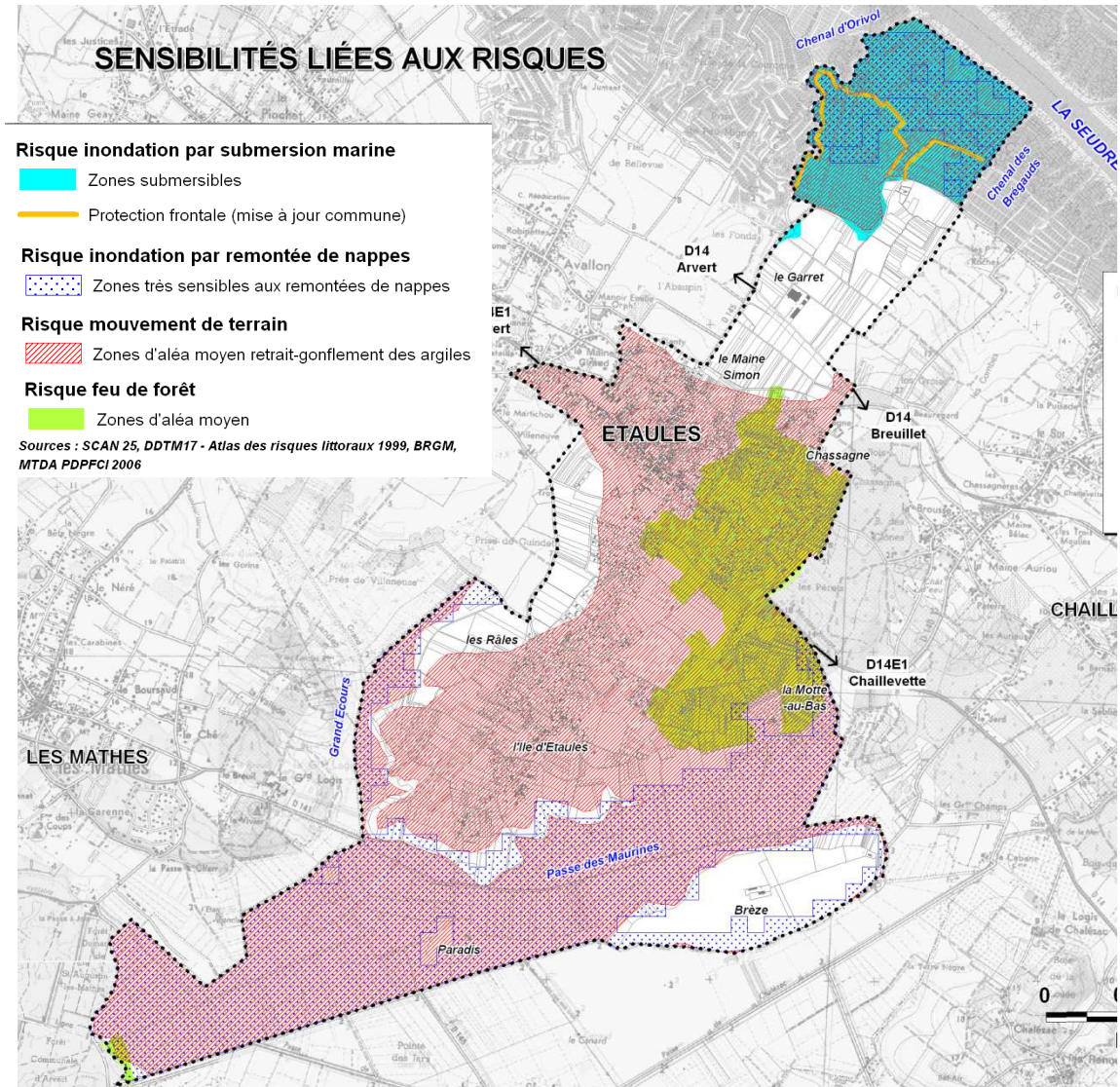
- **Gérer les eaux pluviales pour préserver la qualité des eaux et réduire le risque inondation**
  - **Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les rejets d'eaux pluviales, susceptibles d'aggraver les risques d'inondation et de pollution des eaux, en :**
    - infiltrant en priorité les eaux pluviales sur les sites d'opération, si la nappe le permet,
    - préservant les fossés d'écoulement et d'infiltration naturelle à ciel ouvert,
    - compensant l'imperméabilisation des sols dans les opérations urbaines (création de bassins tampon, mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales),
    - limitant les débits d'eaux pluviales rejetés à l'extérieur de ces opérations.
  - **Favoriser la présence du végétal afin de faciliter la gestion des eaux pluviales** : maintien ou création d'espaces verts

# PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- Préserver les biens et les personnes contre les risques (inondations, feux de forêt, retrait-gonflement des argiles...)

➤ Encadrer les modalités d'aménagement dans les secteurs les plus fortement soumis aux risques naturels : inondations par submersion marine et remontées de nappes, retrait-gonflement des sols argileux, risques liés aux feux de forêt

➤ Préserver l'intégrité des aménagements et installations de lutte contre les incendies (conformité des points d'eau, voies utilisables par les engins de secours...)



## ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PAYSAGE ET DE CADRE DE VIE

- **Préserver les paysages identitaires et d'intérêt patrimonial**
  - **Protéger strictement les espaces naturels d'intérêt patrimonial et incluant le site Natura 2000, qui font la richesse et la notoriété de la Commune,**
  - **Valoriser le patrimoine forestier entre Etaules et Chaillevette :** « coupure d'urbanisation », lieu de promenade piétonne et deux-roues ...
  - **Maîtriser les divisions foncières** pour préserver les éléments bâtis associées à des parcs et jardins d'intérêt paysager ou patrimonial,
  - **Conforter les paysages agricoles** des coteaux en transition entre le plateau urbanisé et les marais doux.
- **Pérenniser et valoriser les éléments de patrimoine bâti**
  - **Valoriser le patrimoine bâti vernaculaire, représentatif de l'identité locale :** maisons de ville, architecture d'influence balnéaires, anciens domaines agricoles, ...
  - **Valoriser la diversité des références architecturales et urbaines** en s'appuyant sur les références architecturales locales pour l'urbanisation nouvelle et en favorisant la restauration du bâti ancien.
  - **Permettre les extensions limitées du bâti déjà existant dans les zones naturelles et agricoles**





## **Orientations en matière d'aménagement, d'équipement et de développement du territoire**



# PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET BESOINS PRÉVISIBLES EN LOGEMENTS

- **Maîtriser la dynamique démographique**
  - **L'hypothèse de croissance démographique est établie à 1,50% par an, soit environ 38 habitants supplémentaires par an en moyenne**
- **Prévoir et anticiper les besoins en logements**
  - Il s'agit de déterminer le nombre de logements pour répondre au **besoin en construction neuve de résidence principales, de résidences secondaires** et prendre en compte un objectif de renouvellement du parc des résidences principales
  - **Les besoins en logements sont estimés à 30 logements neufs par an en moyenne**

## OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Réduire la consommation d'espace dédiée à l'habitat multifonctionnel par rapport à la décennie passée
  - Sur la décennie passée la consommation pour l'habitat multifonctionnel a été de : **2,83 ha par an.**
  - **La prévision du besoin foncier pour l'habitat multifonctionnel est de : 2,4 ha par an**  
(2 ha pour l'habitat et 0,4 ha pour les usages multifonctionnels)
  - La réduction de la consommation d'espaces pour l'habitat est estimée à :  $2,4 \text{ ha} - 2,83 \text{ ha} = - 0,43 \text{ ha par an}$

**L'objectif de modération de la consommation d'espace pour l'habitat multifonctionnel est de : -15%.**

# ORIENTATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : ZONES D'HABITAT ET ZONES MULTIFONCTIONNELLES

- **Structurer et renforcer le centre-bourg et les quartiers**

- Permettre le **comblement des dents creuses** dans le tissu urbain existant, en tenant compte toutefois du caractère paysager et forestier de l'habitat sous boisement,
- Encadrer la division parcellaire, pour **une densification maîtrisée**, raisonnée et harmonieuse avec les formes urbaines et les densités existantes
- **Permettre la diversité des fonctions** en autorisant les services et activités compatibles avec l'habitat, nécessaires à la fois à la population permanente mais aussi au maintien des emplois existants et au développement de l'activité touristique

- **Diversifier l'offre de logements**

- **Favoriser la mixité sociale, notamment en priorisant l'accès aux jeunes ménages**, par la création de nouveaux logements en anticipant les demandes futures,
- **En matière de logement social**, favoriser la production de logements locatifs sociaux sur la Commune, **Diversifier les formes urbaines**, en proposant des produits d'habitat diversifiés pour répondre aux besoins des parcours résidentiels des habitants permanents, saisonniers et aux besoins de la population touristique (individuel, intermédiaire, collectif)

# ORIENTATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN : ZONES D'HABITAT ET ZONES MULTIFONCTIONNELLES

- **Encadrer les extensions urbaine à venir**
  - **Organiser les nouveaux quartiers en continuité et en complémentarité des quartiers existants** (liaisons viaires, maillage de circulations douces, espaces verts de transition, ...) en privilégiant les perméabilités entre les opérations d'aménagement
- **Prévoir et maîtriser dans le temps le phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones de développement**
  - **Définir un rythme soutenable d'urbanisation** permettant à la Commune d'intégrer les nouvelles populations en assurant un niveau d'équipement suffisant
  - **Proposer une offre variée de zones de développement** pour favoriser la mixité sociale, et prioriser notamment l'accès aux jeunes ménages
- **Anticiper les besoins en équipements**
  - Prévoir une réserve foncière pour **la création d'un cimetière paysager**
  - Prévoir la construction **de la nouvelle salle des fêtes** sur le site des Sable
  - Prévoir **une réserve foncière pour les extensions ultérieures des équipements scolaires et péri-scolaires** sur le site de Sable

# ORIENTATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS : COMMERCE, ARTISANAT, TOURISME ET AGRICULTURE

- **Soutenir le pôle commercial et de services du centre-bourg**
  - **Permettre la diversité des fonctions** en autorisant les services et activités compatibles avec l'habitat, nécessaires à la fois à la population permanente mais aussi au maintien et au développement de l'activité touristique
  - **Préserver et aménager les espaces publics porteurs de dynamique économique**
- **pérenniser l'activité existante sur le territoire communal**
  - **Autoriser une extension limitée de la zone économique (UY) existante**
- **Anticiper le devenir des friches d'activités ou commerciales situées dans le bourg ou dans sa périphérie immédiate en cas de mutation des activités**
- **Préserver les unités agricoles et ostréicoles actives**
  - **Favoriser le maintien des unités foncières des activités agricoles et ostréicoles traditionnelles en limitant le mitage et les conflits d'usage**
  - **Limiter la constructibilité des espaces agricoles** aux bâtiments nécessaires à l'exploitation

# ORIENTATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS : COMMERCE, ARTISANAT, TOURISME ET AGRICULTURE

- **Prendre en compte l'évolution des usages au sein des espaces agricoles naturels**
  - **Permettre le changement de destination** des bâtiments d'intérêt patrimonial situés en zone agricole, sylvicole ou naturelle, les extensions à usage d'habitation et la construction d'annexes, à condition de ne pas compromettre l'exploitation
- **Soutenir et développer l'activité touristique**
  - **Permettre et anticiper les besoins d'évolution des hébergements touristiques** (extension, réhabilitation, ...) aujourd'hui peu présents sur le territoire communal,



# ORIENTATIONS POUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNICATION NUMERIQUE

- **Optimiser la couverture numérique haut débit**
  - **Intégrer le critère de couverture numérique haut débit dans la stratégie de développement urbain, économique et touristique de la Commune.** Pour cela, le développement urbain futur devra se concentrer au sein du tissu urbain existant et les extensions seront localisées en périphérie immédiate de ce tissu urbain existant,

## ORIENTATIONS POUR LES DÉPLACEMENTS ET INFRASTRUCTURES

- **Valorisation – sécurisation des entrées de ville**
  - **Prévoir des aménagements qualitatifs et sécurisés aux entrées de ville nord et sud d’Etaules**
- **Renforcer le maillage des circulations douces sur le territoire**
  - **Développer, poursuivre et créer des perméabilités et des continuités de liaisons douces entre les quartiers existants et les principaux pôles de centralité de la Commune**
  - **Assurer des continuités douces des nouveaux quartiers** avec les circulations douces existantes ou en projet
  - **Valoriser et renforcer les aménagements cyclables existants :**
    - Assurer les continuités cyclables entre le centre bourg et les aménagements existants sur la RD141 vers l’Isles d’Etaules,
    - Sécuriser les cheminements doux (piétons et cyclables) entre les quartiers résidentiels situés au nord de la rue de la Picauderie et le site d’équipement chemin de Sable.