

COMMUNE DE
SAINT-BRIS-DES-BOIS
(CHARENTE-MARITIME)

REVISION DU P.L.U.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

| P.L.U. | Prescrit | Débat P.A.D.D. | Projet arrêté | Approuvé |
|---------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|
| Elaboration | Le 23/07/2004 | Le 30/11/2010 | Le 21/02/2011 | Le |
| Révision | Le | Le | Le | Le |
| Modification | Le | Le | Le | Le |

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour

Le Maire

Etudié par :

F. DOUTREUWE
Architecte – Urbaniste
10, rue Pont des Monards
17100 SAINTES

L. BARRAUD
Géomètre - Expert
1, rue Bichat
17100 SAINTES

Sommaire

| | |
|---|----------|
| I. RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX COMMUNAUX..... | 3 |
|---|----------|

| | |
|---|----------|
| II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT..... | 5 |
|---|----------|

| | |
|--|-----------|
| A. Orienter le développement démographique et urbain..... | 6 |
| 1. Un Objectif d'environ 580 habitants..... | 6 |
| 2. Etre économe de l'espace..... | 6 |
| 3. Affirmer le bourg..... | 7 |
| 4. Conforter les villages..... | 7 |
| B. Favoriser un équilibre social sur la commune..... | 8 |
| C. Faire vivre les équipements et services de proximité et développer les activités compatibles avec le cadre de vie..... | 9 |
| 1. Soutenir les commerces, les équipements, les services et activités de proximité..... | 9 |
| 2. Favoriser l'accueil d'artisans..... | 9 |
| 3. Préserver l'activité agricole..... | 9 |
| 4. Développer l'activité touristique..... | 10 |
| 5. Permettre l'implantation de projet en lien avec la création d'énergies renouvelables... | 11 |
| D. Préserver la qualité des milieux et des paysages..... | 12 |
| 1. Protéger les zones inondables et les abords des cours d'eau..... | 12 |
| 2. Protéger les arbres remarquables et les boisements..... | 12 |
| 3. Protéger les espaces de qualité..... | 13 |
| E. Préserver le patrimoine bâti..... | 14 |
| 1. Protéger le patrimoine architectural..... | 14 |
| 2. Protéger les sites archéologiques..... | 14 |

I. RAPPEL DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX COMMUNAUX

| Thèmes | Atouts | Contraintes | Enjeux |
|---------------------------------------|--|--|---|
| Localisation et site du bourg | <ul style="list-style-type: none"> • Situé entre deux pôles économiques importants (Saintes et Cognac) | <ul style="list-style-type: none"> • Bourg qui s'est développé à la confluence de plusieurs vallées d'où des contraintes liées aux dénivelés importants par endroit, aux risques d'inondation et à la présence d'une richesse écologique à préserver. | <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la qualité du cadre de vie • Pouvoir répondre à la demande en terrains à bâtir situés proche du bourg, étant donné les contraintes du site. |
| Activité économique | <ul style="list-style-type: none"> • Une entreprise importante implantée dans le bourg • Quelques petites activités (artisans...) | <ul style="list-style-type: none"> • Pas de zone artisanale, projet de la compétence de la CDC du Pays Buriaud • Pas d'emplacement disponible près du bourg • Routes étroites, circulation des poids lourds difficile dans le bourg | <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de l'artisanat et d'activités compatibles avec l'habitat, voire l'artisanat d'art. |
| Activités touristiques | <ul style="list-style-type: none"> • Environnement naturel très riche • Secteur déjà très vivant • Présence à proximité de la commune d'un grand site touristique : le Paléosite • Offres touristiques sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> - Etang de la Brèche et abbaye de Fontdouce - Plusieurs sentiers de randonnées - Gîte et chambres d'hôtes au Logis • Offre touristique intercommunale (S.I.V.O.M.) <ul style="list-style-type: none"> - Village de vacances et auberge aux Bujoliers | <ul style="list-style-type: none"> • Ne pas détériorer la richesse écologique • Ne pas nuire à l'activité agricole • Possibilité d'hébergement faible sur la commune • Problème de signalétique depuis le Paléosite | <ul style="list-style-type: none"> • Développer un tourisme vert, éventuellement en attirant les visiteurs du Paléosite • Mise en réseau de la Vallée du Coran avec le Paléosite, la Charente et l'abbaye de Fontdouce, afin que les touristes parcourent le territoire communal. |
| Agriculture | <ul style="list-style-type: none"> • Riche et vivante, répartie sur tout le territoire | <ul style="list-style-type: none"> • Diminution du nombre d'exploitations | <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'activité agricole et notamment la viticulture • Aménager les conditions de voisinage avec les zones urbaines • Encourager la vente et mettre en valeur des produits locaux (fromage, pineau) |
| Commerces Services Equipements | <ul style="list-style-type: none"> • Commerces de base existants dans le bourg ou aux Bujoliers (commune de Sainte-Césaire) • Très bon niveau en équipements en grande partie intercommunaux (aux Bujoliers) • Projet de centre intercommunal de loisirs à | <ul style="list-style-type: none"> • Peu d'activités extrascolaires pour les jeunes | <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et développer les commerces et services de proximité • Faire vivre les équipements existants |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | Burie | | |
| Environnement | <ul style="list-style-type: none"> • Grande qualité des milieux naturels : site Natura 2000, ZNIEFF. • Espace boisé important | <ul style="list-style-type: none"> • Zones fragiles • Inconstructibilité de certains secteurs • Risques d'inondation • Risques de feux • Aléas de retrait et gonflement des argiles • Forts dénivelés dans certains endroits | <ul style="list-style-type: none"> • Valorisation des vallées, notamment du Coran et de Fontdouce • Préservation les zones naturelles • Préserver la diversité des paysages |
| Patrimoine bâti et archéologique | <ul style="list-style-type: none"> • Un patrimoine bâti ancien de qualité • Deux édifices classés monuments historiques • Un site inscrit qui englobe le village de Mercier • De nombreux éléments du petit patrimoine • 4 sites archéologiques dont un va faire l'objet de recherches plus approfondies | <ul style="list-style-type: none"> • Un petit patrimoine méconnu et peu entretenu | <ul style="list-style-type: none"> • Sensibiliser la population à la protection des éléments du patrimoine bâti • Mise en valeur des éléments les plus intéressants (atout touristique) |
| Population | <ul style="list-style-type: none"> • Commune attractive, augmentation progressive du nombre d'habitants qui aujourd'hui tend à se ralentir • Solde naturel et migratoire positif | <ul style="list-style-type: none"> • Renouveau de population dépendant de l'accueil de nouveaux habitants • Difficulté à enrayer le vieillissement de la population | <ul style="list-style-type: none"> • Tendre vers un équilibre démographique • Maitriser le développement démographique • Favoriser la mixité sociale |
| Habitat | <ul style="list-style-type: none"> • Demande soutenue en logements locatifs et à vendre. • Bourg vivant • Cadre de vie agréable • Impôts locaux raisonnables • Prix du terrain attractif | <ul style="list-style-type: none"> • Peu de terrains disponibles et pénurie de bâtiments à rénover • POS ancien et devenu inadapté • Pas de logements sociaux • Difficulté pour attirer les jeunes, ce sont souvent des couples de retraités qui accèdent à la propriété | <ul style="list-style-type: none"> • Proposer des secteurs d'urbanisation • Favoriser la création de logements locatifs • Encourager la création d'activités extrascolaires sur la commune |

II. LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Face à ces enjeux, la politique de la commune obéit aux objectifs suivants :

- **Orienter le développement urbain :**
 - En renforçant l'attractivité de la commune par le développement de l'agglomération,
 - En organisant par des schémas de développement l'urbanisation future,
 - En valorisant le cadre de vie,
- **Favoriser un équilibre social sur la commune :**
 - En créant une offre diversifiée de possibilité d'installation sur la commune,
- **Faire vivre les équipements et services de proximité et favoriser le développement d'activités compatibles avec le cadre de vie :**
 - En renforçant la protection des espaces agricoles,
 - En favorisant l'implantation de petites entreprises et artisans dont l'activité est compatible avec l'habitat et éventuellement l'implantation d'artisans d'art,
 - En encourageant le développement du tourisme vert.
- **Préserver l'environnement et le patrimoine architectural et paysager :**
 - En protégeant les cours d'eau, les espaces boisés...
 - En valorisant les paysages,
 - En protégeant les éléments du patrimoine naturel et bâti de qualité.

Ce projet est celui du développement de la commune qui souhaite évoluer modérément, en gardant son caractère rural. Il s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à long terme : il ménage ainsi le caractère durable du développement.

A. Orienter le développement démographique et urbain

L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces.

Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune tout en préservant l'environnement et le cadre de vie.

1. Un Objectif d'environ 580 habitants

La commune, qui compte un peu plus de 400 habitants, s'est fixée un **objectif démographique maximum de 580 habitants d'ici 10 ans**.

Il s'agit de prolonger la croissance de la population observée au cours des dernières années, c'est-à-dire, environ 3,3 familles venant s'installer par an sur les dix dernières années, augmentant à 5,3 familles entre 2001 et 2004. La commune souhaite continuer à se développer en maîtrisant sa croissance et sans changer son caractère rural et donc prévoit d'accueillir **5 à 6 familles en moyenne par an** dans les dix prochaines années. Cela correspond à l'**hypothèse 3** des perspectives d'évolution, c'est-à-dire la plus forte. Cette hypothèse a été retenue en considérant que l'évolution de ces dernières années a été ralentie par la pénurie de bâtiments à rénover et le manque de terrains constructibles disponibles.

2. Etre économe de l'espace

Pour répondre à l'évolution démographique projetée à 10 ans, la commune doit prévoir les espaces nécessaires à la réalisation de logements. Les perspectives d'évolution de la population d'ici 10 ans génèreront **un besoin d'environ 64 logements**. La commune ayant peu de terrains propices à la construction (inondable, relief escarpé, zone naturelle d'intérêt écologique bons terroirs agricoles) souhaite **être économe** du territoire et favoriser l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble. Avec des terrains de **1000m² en moyenne** en individuel pur **et de 500m² en moyenne** en individuel groupé et avec **un coefficient de rétention de 1,5**, il faudra prévoir environ **10 hectares de terrains constructibles**.

3. Affirmer le bourg

a) Le bourg, principal pôle d'habitat de la commune

Les contraintes naturelles, notamment le risque d'inondation et le relief, sont très fortes et limitent l'extension urbaine du bourg. Les secteurs d'urbanisation future se situeront principalement en continuité d'une zone urbaine récente, le lotissement des Groies, et viendront donc étoffer le bourg sur les hauteurs.

b) Aménagement fonctionnel et qualitatif du bourg

- Sécuriser un carrefour : il s'agit du carrefour entre la route de Burie et celle de Cognac (RD 131 et RD 129^E), à la sortie est du bourg.
- Problèmes de circulation des poids-lourds : L'aménagement du bourg devra dissuader le passage des poids-lourds.
- Relier les zones urbaines récentes au centre bourg ancien : Créer des liaisons indépendantes (piétons et vélos) pour favoriser et sécuriser la fréquentation des équipements et commerces du bourg et des Bujoliers par les habitants des zones d'extensions urbaines récentes et futures.
- Mise en valeur du bourg par un aménagement qualitatif et sécuritaire : harmoniser les revêtements du sol, créer des trottoirs...

4. Conforter les villages

Certains villages qui présentent moins de contraintes que le bourg pourront accueillir une population sur des extensions limitées et de préférence en comblement de dents creuses ou en continuité de secteurs récemment urbanisés.

Il s'agit de :

- Chez Maury
- Aux Chails
- Chez Corsin
- La Grelauderie
- Le Poteau
- La Cantine

B. Favoriser un équilibre social sur la commune

Une offre en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son « parcours résidentiel » sur une même commune. Avec des logements locatifs offerts en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut escompter retenir des ménages qui auront pris leurs repères de vie dans la région. Saint-Bris-des-Bois a déjà 33 logements locatifs, dont 5 appartiennent à la commune, mais dont aucun n'a de caractère social. La commune souhaite donc favoriser l'accession à la propriété, notamment pour les jeunes ménages, mais également le développement du parc locatif, voire social.

La commune souhaite encourager la mixité sociale en :

- proposant des lotissements, communaux et privés, avec des lots de taille variée ;
- favorisant la rénovation des bâtiments, notamment dans le but de les louer ;
- favorisant le changement de destination des quelques bâtiments actuellement non destinés à l'habitat, abandonnés par l'agriculture ;
- encourageant le développement du parc locatif et social ;

C. Faire vivre les équipements et services de proximité et développer les activités compatibles avec le cadre de vie

1. Soutenir les commerces, les équipements, les services et activités de proximité

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de la commune. Saint-Bris-des-Bois/Les Bujoliers constitue un petit pôle de proximité qui propose de petits commerces et services diversifiés.

Il s'agit de maintenir cette offre, voire l'enrichir, en accueillant d'autres activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle aux nouveaux habitants, ainsi qu'aux éventuels touristes de passage.

La commune est très bien pourvue en équipements sportifs, culturels et touristiques. Ils sont également implantés aux Bujoliers. Le but de la commune est de faire vivre tous ces équipements qu'elle a en partie financés :

- augmenter la population susceptible de fréquenter les petits commerces et services et d'utiliser les équipements collectifs ;
- favoriser le développement d'associations sportives et culturelles ;
- faciliter les déplacements, notamment les déplacements doux, vers les équipements.

2. Favoriser l'accueil d'artisans

Considérant les contraintes naturelles fortes et les problèmes de circulation dans le bourg, la commune n'envisage pas la création de zone d'activités économique à proximité de celui-ci. Par contre, la commune désire faciliter l'installation de petites entreprises, notamment artisanales, compatibles avec l'habitat.

3. Préserver l'activité agricole

L'activité agricole est relativement prospère à Saint-Bris-des-Bois, que ce soit la viticulture ou la céréaliculture, mais elle est soumise à une pression foncière qui s'accroît. La commune désire préserver le caractère rural et donc l'activité agricole souhaite sauvegarder les bons terroirs.

Le maintien de conditions d'exploitations viables passe par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes mais également par la prise en compte des sièges et des bâtiments agricoles existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999). Afin d'éviter des problèmes de voisinage les sièges d'exploitation, les logements de fonction et les bâtiments d'activité seront préservés dans une zone spécifiquement agricole.

4. Développer l'activité touristique

L'activité touristique prendra de plus en plus d'importance à Saint-Bris-des-Bois, avec l'atout que représentent ses paysages diversifiés et ses éléments du patrimoine naturel et bâti notamment l'étang de la Brèche, la vallée du Coran, l'abbaye de Fontdouce ... De plus, Saint-Bris-des-Bois se trouve à proximité immédiate du Paléosite, l'un des plus grands équipements touristiques de France dédié à la préhistoire. Il s'agirait de développer des activités et types d'hébergement caractéristiques du tourisme vert, pour des « amoureux de la nature » attirés par la « tranquillité » qu'offre Saint-Bris-des-Bois.

- **Développement des sentiers de randonnée** dans un cadre intercommunal : relier par la vallée du Coran le Paléosite à la vallée de la Charente et la vallée du Coran à l'abbaye de Fontdouce. Mettre en valeur les sentiers existants.
- **Création d'une piste cyclable** à l'emplacement de l'ancien chemin de fer (de l'étang de la Brèche jusque chez Billon).
- **Favoriser l'implantation d'artisans d'art** en créant un atelier relais.
- **Développer l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, camping à la ferme...)** en favorisant notamment le changement d'affectation de bâtiments agricoles aujourd'hui inutilisés.
- **Développer l'agro-tourisme et promouvoir les productions locales.**
- **Développement et aménagement de zones destinées à accueillir des équipements touristiques légers (aire de pique-nique, borne d'interprétation...)**

5. Permettre l'implantation de projets en lien avec la création d'énergies renouvelables

La municipalité souhaite favoriser l'implantation de ces nouvelles technologies lorsque cela ne va pas à l'encontre d'enjeux agricoles ou patrimoniaux. Le secteur de Pied-Roti a été retenu.

D. Préserver la qualité des milieux et des paysages

Le projet d'aménagement et de développement durable aura pour but de préserver, dans la mesure du possible, les traces du patrimoine naturel de la commune à travers les mesures règlementaires disponibles tout en permettant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Saint-Bris-des-Bois renferme des milieux naturels et des paysages remarquables. Il va de son intérêt même de les protéger et de prendre les mesures conservatrices nécessaires.

1. Protéger les zones inondables et les abords des cours d'eau

- Afin de faciliter l'écoulement des eaux sur la commune et de minimiser les risques d'inondation, il est prévu de remettre le Coran dans son lit et de réaménager l'étang de la Brèche.
- Respecter les objectifs du S.D.A.G.E.
- Aucune urbanisation, aucun aménagement ne sera prévu dans ces zones, à l'exception des aménagements légers, sur des sites bien délimités et destinés aux visiteurs (aire de pique-nique, balisage de sentiers de randonnées...)

2. Protéger les arbres remarquables et les boisements

- Les espaces boisés classés au précédent POS seront dans l'ensemble préservés. L'élaboration du P.L.U. sera l'occasion de faire le point sur ces espaces et éventuellement de légèrement les modifier afin de répondre aux enjeux d'aujourd'hui : renforcement de la préservation d'espaces boisés situés au milieu d'une future zone urbaine, déclassement de parcelles déjà construites...
- Les arbres remarquables seront signalés (chêne en face de la mairie, if au presbytère...)
- Les boisements et les arbres remarquables seront considérés comme éléments identitaires du paysage.

3. Protéger les espaces de qualité

- En interdisant toutes constructions dans les zones naturelles d'intérêt écologique reconnu (ZNIEFF, Natura 2000).
- En interdisant l'implantation d'installations nuisantes dans des zones naturelles fragiles.
- Certains milieux particulièrement intéressants des points de vue écologiques et paysagers seront inclus dans des zones de paysages à protéger :
 - vallées du Coran, de Fontdouce avec son abbaye, de la Verrerie, du Millet et de Font Morte ;
 - les boisements et les arbres remarquables ;
 - le site inscrit de l'étang de la Brèche et du village ancien de Mercier.

E. Préserver le patrimoine bâti

Certains ensembles bâtis anciens remarquables par leur homogénéité méritent d'être préservés.

Le patrimoine architectural traditionnel de la commune présente une valeur certaine d'architecture vernaculaire qu'il faut sauvegarder.

1. Protéger le patrimoine architectural

- Le **permis de démolir** est nécessaire dans les 500 mètres des abords des monuments historiques.
- En créant des secteurs spécifiques pour les ensembles bâtis anciens, notamment dans le bourg. Le règlement de ces secteurs au bâti ancien, devra permettre la **conservation des caractéristiques principales de ce bâti à l'architecture traditionnelle**.
- En autorisant le **changement de destination** des bâtiments sous réserve de respecter le bâti originel, notamment en zone agricole.
- En incitant à la rénovation.
- En repérant les éléments ayant un intérêt patrimonial ou paysager.

2. Protéger les sites archéologiques






- Aucune zone constructible sur un site archéologique repéré.
- Favoriser les recherches archéologiques du site de la Verrerie et sa mise en valeur s'il s'avère être un site important.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE




LEGENDE

Aménagement et développement urbain

Affirmer le rôle du bourg et conforter les villages

-  secteur urbain du bourg à conforter
-  secteur urbain type pavillonnaire proche du bourg
-  village ou hameau à conforter
-  principales extensions urbaines prévues
- 

Le réseau routier structurant






-  route départementale
-  liaison piétonne à créer entre le bourg et les extensions pavillonnaires existantes et futures
-  piste cyclable à créer entre l'étang et Chez Billon , Fontdouce.

Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

Prise en compte de l'activité agricole

-  préservation des espaces agricoles




Sièges d'exploitation à pérenniser

-  Exploitation viticole
-  Distillerie
-  Exploitation céréalière
-  Elevage
-  Périmètre de protection autour des élevages




Energie renouvelable

-  Zone spéciale pour l'implantation d'installations créatrices d'énergie renouvelable (solaire)














Maintenir l'activité industrielle

-  secteur à vocation industrielle existante
-  Transformateur électrique
-  secteur destiné à accueillir de nouvelles entreprises

Prise en compte de l'activité touristique

-  Zone de loisirs et touristiques à développer et à conforter
-  Le PALEOSITE (site touristique)
-  Renforcer le lien entre la Charente, le Paléosite, l'étang de la Brèche, la Vallée du Coran et l'abbaye de Fontdouce.

Préserver la qualité des milieux et des paysages et protéger le patrimoine bâti

-  Zone inondée par crue fréquente (étude SOGEA)
-  Zone inondée par crue exceptionnelle (étude SOGEA)
-  Rivières. cours d'eaux
-  Vallée
-  Zone de Protection Spéciales. (NATURA 2000. ZICO)
Secteur d'intérêt écologique remarquable à préserver
-  Sites inscrits
-  Espaces boisés
-  Arbres remarquables
-  Zones d'habitat ou écarts situés en zone agricole ou naturelle à préserver ou ayant une qualité architecturale à préserver
-  Patrimoine de qualité
église et abbaye de fontdouce
-  Lavoir, fontaine ou puits
-  Panorama et points de vue à préserver
-  Coupure d'urbanisation