

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Breuil-Magné

PIÈCE N° 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



| | Prescription | Arrêt | Approbation |
|----------|------------------|-------------|--------------|
| Révision | 14 décembre 2017 | 5 mars 2020 | 11 mars 2021 |

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 11 mars 2021.

Le maire



Qu'est ce que le concept de développement durable ?

Il s'agit d'un concept global recouvrant l'objectif de satisfaire aux exigences des sociétés présentes, en terme d'économie, de cadre de vie, sans compromettre ni les capacités de développement ni la qualité de l'environnement dans lequel évolueront les générations futures. Il implique de mener une réflexion intégrée abordant communément les thèmes de l'environnement, du social et de l'économie.

La valeur juridique du PADD

Le PADD constitue le cœur du PLU en tant que projet formulé par la municipalité, s'inscrivant dans une logique de long terme. Il s'agit donc d'un document stratégique, justifiant la contrainte légale d'une formulation claire, accessible et compréhensible pour chaque citoyen. D'un point de vue juridique, le PADD n'est pas directement opposable aux tiers. Cependant, ce document constitue le fondement des choix opérés au sein du PLU en son entier, garantissant l'équilibre juridique de ses dispositions réglementaires.

Le fil conducteur du projet d'urbanisme

La commune de Breuil-Magné se caractérise par son cadre de vie de qualité. Elle s'inscrit dans un contexte rural et de marais littoral tout en bénéficiant de la proximité immédiate de l'agglomération de Rochefort. Elle présente un cadre paysager et environnemental largement dominé par le marais de Rochefort qui recouvre le Nord de la commune et qui jouxte le bourg jusque sur ses limites Sud.

Le bourg de Breuil-Magné dispose d'une offre de commerces et services de proximité notable et rassemble des équipements publics et de santé structurants concourant à la vie socio-économique locale ainsi que des entreprises procurant à la commune de nombreux emplois. C'est aussi un territoire où l'agriculture est prépondérante et forge l'identité communale. Pour préserver cette identité ainsi que la vitalité de la commune, il est devenu nécessaire d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions de la commune. Celui-ci doit répondre aux exigences légales les plus récentes (lois du 12 juillet 2010 et du 24 mars 2014) et s'inscrire en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Rochefortais.

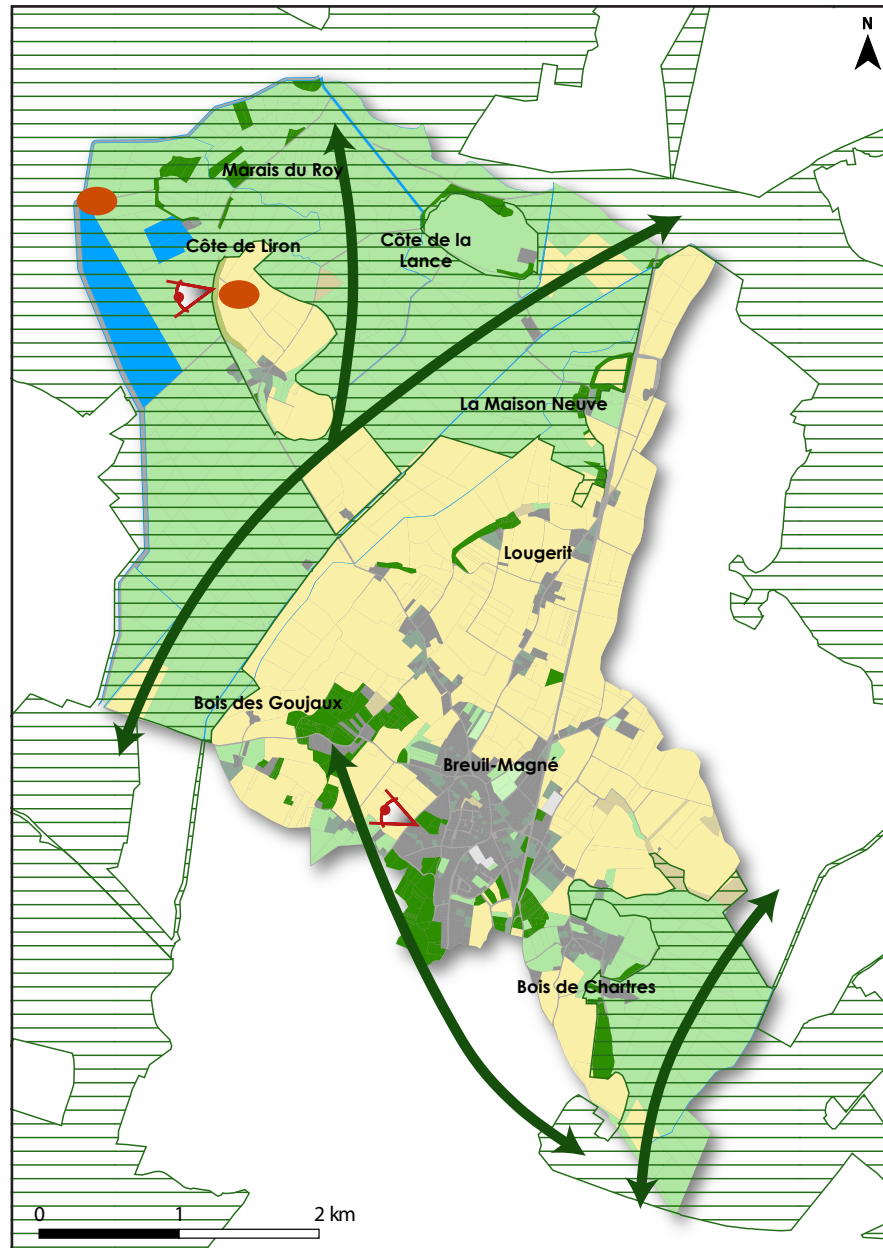
Dès lors, le PADD s'appuie sur trois orientations majeures, déclinées en différents objectifs : assurer la préservation des ressources environnementales, soutenir le développement urbain cohérent du bourg et améliorer ses fonctionnalités, et soutenir les initiatives économiques.

Par cette orientation, la collectivité souhaite d'une part, protéger, préserver et valoriser un patrimoine naturel, paysager et architectural de qualité qui forge l'identité de la commune. D'autre part, la municipalité souhaite promouvoir ce patrimoine, le rendre précieux et essentiel aux yeux des habitants et des futurs résidents de la commune.

1.1 Protéger et gérer les espaces de biodiversité supports de la trame verte et bleue locale



La commune se caractérise par la présence du marais de Rochefort lequel constitue à la fois une richesse environnementale et paysagère. Au delà, ces espaces d'une grande rareté à l'échelle européenne sont aussi le socle d'une culture et d'une économie. La municipalité entend donc :

- **Protéger les marais de Rochefort.** Le projet doit garantir la protection de ces espaces dont la valeur est reconnue par plusieurs classements et dispositifs réglementaires (Natura 2000, réserve naturelle, site classé...). En outre, il s'agit **de préserver et assurer la remise en état des continuités écologiques**. En effet, les marais participent au fonctionnement écologique du territoire tant en termes de gestion des eaux que de développement de la biodiversité. A ce titre, ils intègrent la trame verte et bleue régionale telle que définie par le Schéma Régional des Cohérence Écologique. Le PLU a donc vocation à protéger strictement ces marais au regard du développement de l'urbanisation. Les zones consacrées au développement urbain seront ainsi situées en retrait des marais.
- **Soutenir les démarches visant à améliorer la gestion des marais et à les valoriser.** Le PLU a vocation à sanctuariser les espaces naturels afin d'y proscrire tout aménagement en contradiction avec la préservation des habitats, de la faune et de la flore.
- **Prévenir les risques de pollution des milieux naturels induits par le développement urbain, via une bonne gestion des eaux urbaines.** Le projet veillera à mettre à profit le réseau d'assainissement collectif de la commune dans ses choix d'urbanisation et s'attachera à gérer au mieux les eaux de ruissellement pluvial.
- **Identifier précisément les zones humides** et contribuer à leur stricte protection.
- **Protéger la trame des haies qui structure les marais, ceinture le bourg et sillonne l'espace agricole, et promouvoir le développement de la biodiversité par de nouvelles plantations.** En conséquence, les outils réglementaires de protection et d'aménagement du PLU seront orientés de manière à assurer la mise en œuvre de ces objectifs.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Protéger et valoriser le patrimoine naturel

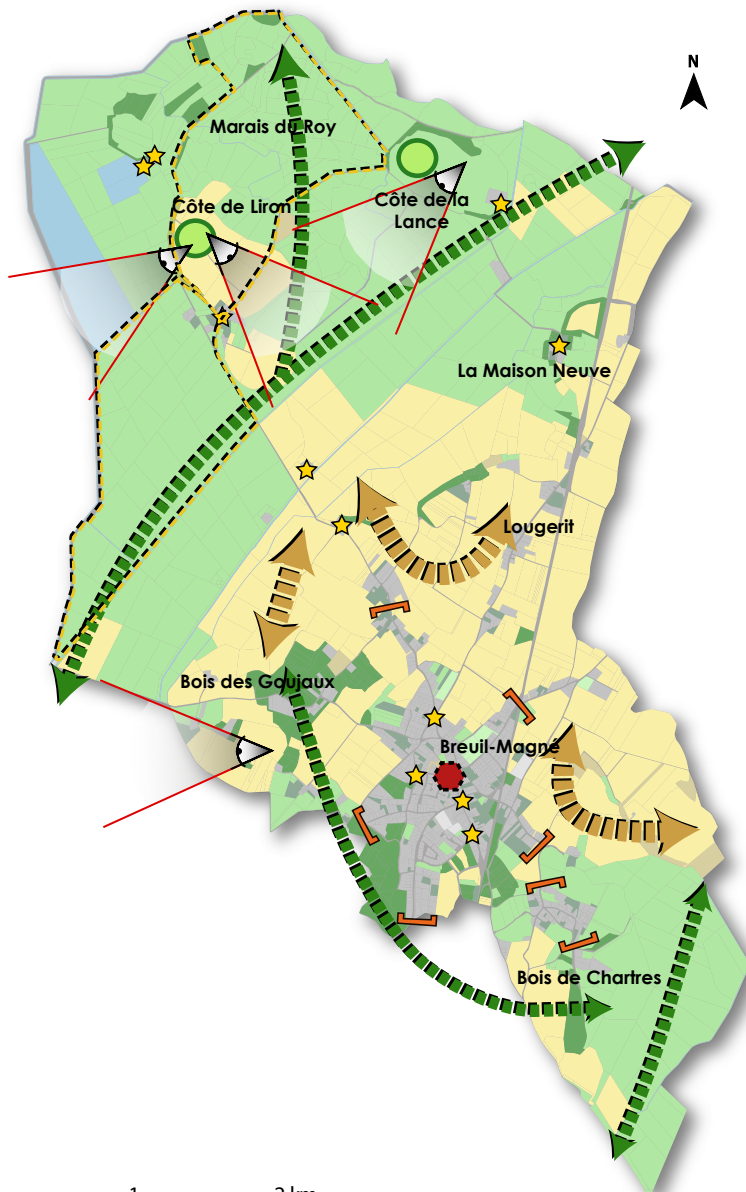
-  Les biotopes des marais des supports de biodiversité à préserver
-  Intégrer les protections réglementaires liées au réseau NATURA 2000
-  Préserver les corridors de biodiversité de tout phénomène de fragmentation
-  Préserver les milieux aquatiques et mettre en valeur ces derniers dans une démarche de gestion environnementale
-  Maîtriser le développement des espaces urbanisés et l'utter contre l'artificialisation des sols
-  Considérer la matrice agricole comme un espace de valeur économique qui contribue au fonctionnement de la trame verte et bleue
-  Préserver les grands points de vue sur le marais de Rochefort
-  Valoriser le patrimoine naturel à travers des supports pédagogiques
-  Mettre l'accent sur la protection des boisements ponctuels aux abords du bourg et au sein du marais

1.2 Une volonté de protéger les grands équilibres paysagers et les spécificités du territoire

Le territoire communal est dominé par le complexe des marais de Rochefort, dont les paysages remarquables prennent tout leur sens depuis les relèvements de la plaine calcaire agricole et des îles de l'ancien golfe de Saintonge. Le végétal et les canaux parcourant ces marais constituent des motifs de grande qualité, concourant à l'identité de ces paysages.

La municipalité souhaite donc faire du PLU un outil de protection et de mise en valeur des paysages de la commune, en veillant notamment à :

- **Préserver les cônes de vues emblématiques et les grands paysages agricoles en luttant contre l'étalement urbain.**
- **Définir des limites claires à l'urbanisation pour préserver l'identité du bourg.** Le PLU a ainsi vocation à préserver les franges urbaines les plus sensibles sur le plan paysager, c'est-à-dire celles qui sont le plus exposées visuellement au contact des espaces agricoles ouverts. A cet effet, le PLU définira, au niveau de ces franges urbaines, des espaces « tampons » inconstructibles tandis que les franges des futures extensions urbaines feront l'objet de plantations dans un but d'intégration paysagère.
- **Maîtriser l'aspect des clôtures**, situées à l'interface entre espaces publics et privés, et entre espaces agricoles/naturels et urbains.
- **Protéger les éléments de patrimoine urbain** qui participent à la lecture et à l'identité des paysages de la commune, via les outils réglementaires à disposition du PLU.
- **Développer et signaler les voies douces**, assurant des liaisons entre le cœur de bourg et ses quartiers résidentiels périphériques.
- **Promouvoir les sites patrimoniaux emblématiques de la commune tels que les « Coteaux du Liron »**, conjointement avec le Conservatoire Régional des Espaces Naturels (CREN), à travers l'entretien et la gestion des installations en place (chemins, haies et table d'orientation pédagogique).
- **Assurer un développement urbain cohérent et de qualité au regard de l'identité communale**, par la mise en place de règles assurant la maîtrise de l'aspect extérieur, de l'implantation et de la volumétrie des constructions nouvelles en cohérence avec leur contexte urbain.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Valoriser les paysages et le patrimoine

Eléments de contexte et de compréhension

- Emprise urbaine
- Les paysages agricoles
- Les paysages de marais
- Emprise boisée
- L'eau dans les paysages

Contribuer à la protection et à la mise en valeur du patrimoine paysager de la commune

- Valoriser les itinéraires de randonnée comme éléments de découverte des paysages
- Fixer des limites au développement urbain
- Préserver des coupures naturelles et agricoles
- Pérenniser les grandes continuités écologiques structurant les paysages
- Valoriser le coeur de bourg ancien
- Protéger certains éléments de patrimoine architectural
- Accompagner la mise en valeur des îles, une composantes caractéristique et identitaire des paysages de la commune
- Tirer parti du label Grand Site comme support de promotion du patrimoine paysager
- Préserver certaines vues emblématiques

1.3 Accompagner l'évolution des paysages aux abords du bourg à travers un développement urbain maîtrisé et réfléchi

Les possibilités d'extension du bourg de Breuil-Magné se voient de plus en plus contraintes au regard de son contexte environnemental sensible. Toutefois, des possibilités d'extension sont encore viables sur la partie Nord du bourg, sous réserve d'accompagner les projets avec différentes mesures d'intégration paysagère.

Ainsi, la commune soutient les orientations suivantes :

- **Définir des sites de développement de l'urbanisation connectés à l'emprise urbaine.** Le PLU définit les enveloppes constructibles en continuité du bâti existant et en retrait des espaces naturels les plus sensibles de la commune. De plus, ces sites de projet offrent des opportunités de connexions immédiates aux rues du bourg, en vue de favoriser les déplacements piétons au quotidien, et assurant ainsi la perspective d'un maillage équilibré de sa trame viaire.
- **Protéger la trame de végétation structurant les paysages du bourg.** Le PLU a vocation à protéger ces éléments végétaux au sein du bourg existant et ses futurs quartiers. Des règles destinées à conditionner l'urbanisation à leurs abords se voient édictées afin de maintenir des distances minimales entre le bâti et ces trame végétales, lesquelles offrent de multiples services environnementaux d'intérêt (intégration paysagère, développement de la biodiversité, régulation des eaux pluviales...).
- **Préserver et valoriser les qualités architecturales et urbaines du bourg ancien.** Le PLU s'attachera à les défendre via ses aspects réglementaires, car elles constituent un facteur de cohérence urbaine et d'identité du territoire.
- **Valoriser certains espaces naturels à travers la création de jardins familiaux,** visant à consolider l'intégration paysagère du bourg à travers des espaces de transition qualitatifs.
- **Consolider une « continuité verte » interne au bourg,** formée par l'axe des chemins des Caneteries et de Gauput, et participant à la qualité de ses paysages. Ce projet se concrétisera à travers la mise en valeur de cet itinéraire « doux » alternatif à la rue des Forgerons constituant la principale artère routière du bourg, et par la volonté de maîtrise de plusieurs espaces adjacents via les différents outils du PLU (règlement OAP).

1.4 Prévenir les risques, les nuisances et lutter contre les pollutions

Le territoire est exposé à plusieurs risques naturels et technologiques, dont le risque de submersion marine qui couvre une large part du territoire communal. Plus ponctuellement, il s'agit de prendre en compte certaines nuisances affectant le cadre de vie, et de lutter contre l'apparition de phénomènes de pollutions.

La municipalité prend donc soin de :

- **Inscrire le PLU dans une logique de prévention du risque de submersion marine.** Le projet prend ainsi en compte le Plan de Prévention du Risques Naturel d'inondation et de submersion marine que le PLU doit intégrer en tant que servitude d'utilité publique. De plus, les orientations de développement urbain défendues par la collectivité, ciblées prioritairement sur le bourg et proscrivant tout développement de l'urbanisation dans les espaces soumis au risque, permet d'apporter une réponse concrète à cet enjeu majeur.
- **Prévenir les conflits de voisinage entre les agriculteurs et les tiers.** Les principaux projets de développement résidentiel s'implanteront donc en retrait de toutes installations et bâtiments agricoles existantes à ce jour sur la commune.
- **Prévenir les pollutions d'origine urbaine susceptibles d'affecter les milieux aquatiques** à travers la mise en œuvre d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales et la rénovation du réseau d'assainissement collectif du bourg.
- **Promouvoir les déplacements doux, le covoiturage et les transports en commun.** Une telle orientation défendue par la collectivité constitue un levier stratégique pour la réductions des émissions de gaz à effet de serre responsables du changement climatique.
- **Contribuer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre par l'habitat,** via la mise en œuvre de règles d'urbanisme autorisant l'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter ces émissions, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.

2.1 Assurer une croissance démographique maîtrisée

La commune de Breuil-Magné compte 1 657 habitants (INSEE, 2016). Le territoire a enregistré un gain de l'ordre de +20 habitants par an entre 2006 et 2016, bien qu'ayant été marqué par une légère baisse de population sur les années récentes (-17 habitants sur la période 2011-2016). La commune s'inscrit néanmoins dans un contexte globalement dynamique sur le plan démographique et présente d'importantes perspectives de développement au regard de son inscription dans les dynamiques d'évolution de l'agglomération rochefortaise. Par ailleurs, la taille des ménages se réduit progressivement, passant de 2,7 personnes en 1999 à 2,4 personnes en 2015.

Au regard de ce contexte, la commune envisage de **poursuivre une croissance démographique maîtrisée, de l'ordre de +1,2 % par an** (soit environ 20 nouveaux résidents/an) afin d'avoisiner le seuil de 1 860 habitants à l'échéance des 10 prochaines années. Cette croissance démographique correspond au rythme de croissance moyen des 10 dernières années (2006-2016)

Au regard des dernières décennies, il s'agit maîtriser la croissance de la population et cela à plusieurs titres :

- Pour maintenir un équilibre fonctionnel des équipements communaux et notamment les écoles ;
- Pour concilier le développement urbain avec la préservation d'un environnement sensible et ainsi maintenir un cadre de vie de qualité.

En anticipant sur la réduction de la taille des ménages de 2,4 à 2,3 personnes à l'horizon des 10 prochaines années, conformément aux évolutions locales et nationales, cet objectif implique la production de **80 nouveaux logements en 10 ans, soit 8 logements/an**.

En outre, la commune vise à **privilégier une diversification de l'offre en logements** afin de garantir l'équilibre intergénérationnel.

Proposition d'un scénario de croissance démographique à l'horizon 2030

| Scénario de croissance retenu par le PLU à l'horizon des 10 prochaines années | Croissance annuelle moyenne de la population à l'horizon 2030 | Potentiel d'accueil de nouveaux habitants | Estimation de la population à l'horizon 2030 |
|---|---|---|--|
| | +1,2 % | 20/an | 1 860 |

Source : recensement INSEE, 2011-2016

2.2 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

Au-delà des objectifs de protection des espaces naturels et agricoles portés par le législateur, justifiant l'ambition du PLU de lutter contre l'étalement urbain, le projet communal doit intégrer les orientations du SCOT du Pays Rochefortais, qui met également l'accent sur la modération de consommation d'espace et le renouvellement plutôt que l'étalement urbain.

La municipalité opte donc pour les objectifs suivants :

- **Modérer le rythme de la construction à un niveau de 8 logements/an**, s'inscrivant dans une logique de réduction du rythme observé durant les 10 dernières années.
- **Contribuer à la densification des parties actuellement urbanisées de la commune** afin de lutter contre le phénomène d'étalement urbain. Il s'agira de mobiliser les emprises non-bâties imbriquées dans le tissu urbain du bourg et des villages. Ainsi, **50 % minimum des nouveaux logements seront produits dans l'emprise urbaine actuelle suivant une logique de réinvestissement urbain.**
- **Défendre un objectif-cadre de densité minimum de 16 logements/hectare au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble, et contribuer à la densification des espaces urbains de la commune.** Ces objectifs de densification de la croissance urbaine induiront la modération de la consommation d'espace à un niveau de **6,2 hectares de foncier constructible**, à la fois en réinvestissement urbain et en extension urbaine, afin de répondre à l'objectif d'accueil de population précédemment fixé.

2.3 Diversifier l'offre nouvelle en logements en accord avec la densification urbaine

La collectivité aspire à concilier ses objectifs de densification urbaine avec une volonté de « recentrage » du réinvestissement urbain sur son cœur de bourg. Ce dernier s'opérera à travers la mobilisation des « dents creuses », dans le but de **contribuer à la diversification du parc de logements pour répondre à la diversité des besoins exprimés par les ménages.**

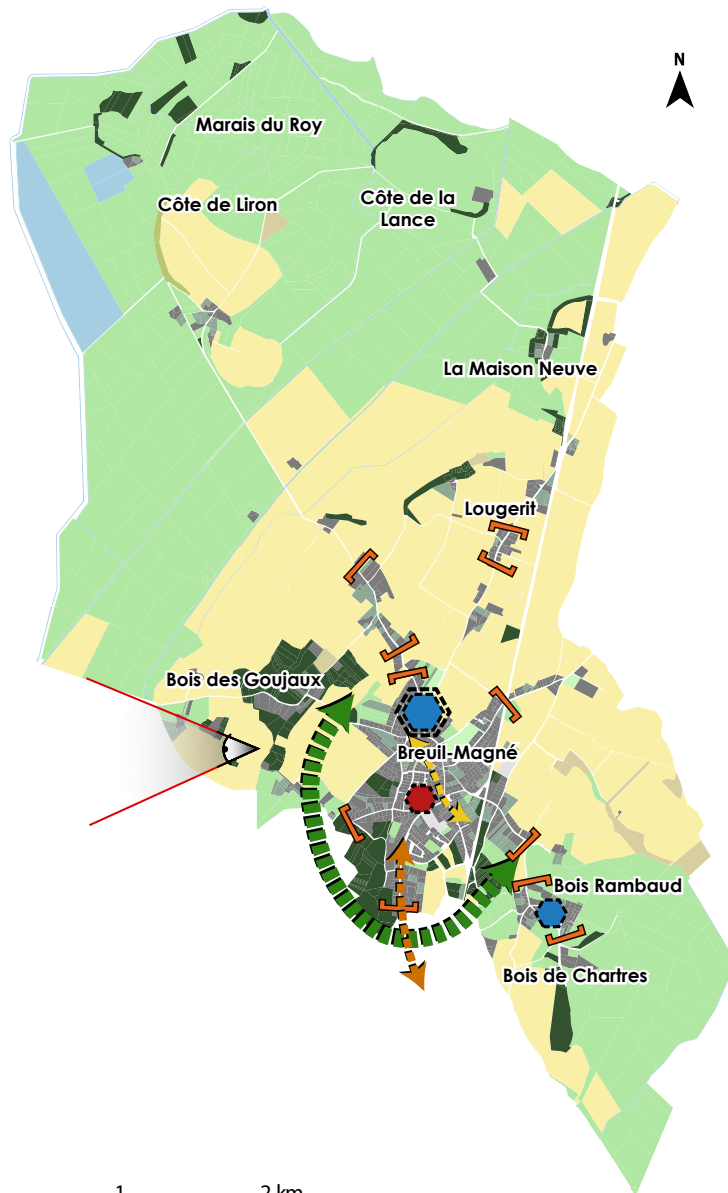
A cette fin, la collectivité entend privilégier la mise en œuvre de programmes d'habitat semi-collectif, dans la continuité des programmes locatifs aidés en cours de réalisation. Elle entend également contribuer à accroître l'offre en logements à destination des personnes âgées par la réalisation d'une résidence spécialisée.

2.4 Organiser le développement résidentiel en confortant la centralité du bourg

Afin de conforter le bourg comme polarité centrale au sein de l'espace communal, la collectivité entend orienter ses objectifs de développement résidentiel par l'intermédiaire des orientations suivantes :

- **Conforter prioritairement les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Breuil-Magné et contenir les autres emprises urbaines sur le territoire**, notamment celle du village de « Bois Rambaud » qui, situé au-delà de la RD 5, n'a pas vocation à étendre son emprise actuelle. En effet, la RD 5 constitue une coupure physique participant aux limites actuelles du bourg, que le PLU entend maintenir.
- **Dans le but de requalifier les entrées du bourg et dans un souci de sécurité**, la commune soutient le projet engagé par le Département concernant l'amélioration des accès au bourg depuis la RD 5 et la création d'une voie de contournement au Nord de celui-ci.
- **Accompagner la réalisation d'une nouvelle opération d'habitat sur le secteur dit « Les Varennes »**, au Nord du bourg, en anticipant les besoins en termes d'intégration paysagère, de fonctionnement urbain et de déplacements, notamment via le confortement et la mise en sécurité du carrefour de la route de Beauregard avec la route de Liron.
- **Accompagner l'achèvement de l'urbanisation résidentielle dans le secteur de « Beauregard »** par la mise en œuvre d'une opération d'habitat visant à combler un espace ne répondant plus à une affectation agricole, et favoriser les liens entre ce futur quartier d'habitat et le bourg.
- **Encourager la diversification du parc de logements** et la création de logements adaptés à certains publics, telles que les personnes âgées, à travers la mise en œuvre d'une résidence services.

- **Consolider les trames végétales du bourg** en vue de garantir la qualité de son cadre de vie, via :
 - ➔ La protection des haies, rappelant les limites de l'ancien parcellaire agricole au sein et à la périphérie du bourg ;
 - ➔ La protection et la valorisation des chemins des Caneteries et de Gauput, ayant vocation à assurer la mise en relation des quartiers et espaces publics du bourg ;
 - ➔ La création de nouveaux espaces publics de verdure, visant tant à agrémenter le cadre de vie qu'à favoriser la biodiversité en ville.
- **Favoriser le développement de voies douces alternatives aux déplacements automobiles** pour mettre en relation le bourg de Breuil-Magné à l'agglomération de Rochefort.
- **Favoriser la mutualisation des déplacements automobiles** à travers la mise à profit d'une emprise foncière au sein de la zone d'activités de « La Fontaine » pour la **création d'une aire de covoiturage en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan**.
- **Prendre appui sur le PLU pour pérenniser et développer l'offre en équipements publics** du territoire, et anticiper les besoins futurs.
- **Garantir un développement urbain cohérent, respectueux des capacités du territoire en termes de réseaux publics, et anticipant les besoins en matière de fonctionnement de l'espace public** (sécurité des déplacements, développement des capacités de stationnement automobile...).



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Maîtriser et hiérarchiser le développement urbain

Éléments de contexte et de compréhension

- Emprise urbaine
- Boisement
- Espace de marais
- Contexte agricole

Accompagner le développement urbain

- Développer les voies douces parallèlement à la mise en valeur de continuités vertes internes à l'espace urbain du bourg
- Favoriser les alternatives à la voiture pour rejoindre l'agglomération.
- Fixer des limites au développement urbain
- Conforter l'écrin végétal du bourg
- Valoriser le coeur de bourg
- Densification urbaine prioritaire du bourg
- Espace urbain à conforter
- Préserver certaines vues emblématiques

3.1 Conforter les activités artisanales et les services de proximité

La collectivité entend soutenir le développement des activités économiques et de l'emploi sur son territoire, par le biais des orientations suivantes :

- **Pérenniser la zone d'activités économiques de « La Fontaine »** afin de maintenir et développer l'emploi local, et soutenir la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan dans sa bonne gestion.
- **Pérenniser l'offre commerciale et les services de le bourg**, notamment en matière de santé, gages de vitalité et indissociables de la qualité du cadre de vie communal.

3.2 Améliorer les communications numériques et relever le défi énergétique

La collectivité aspire à soutenir le développement économique et de l'emploi par 2 orientations majeures, en réponse aux grands enjeux actuels d'aménagement du territoire :

- **Soutenir le développement des communications numériques**, s'agissant d'un aspect incontournable pour aspirer au développement équilibré du territoire. La municipalité est pleinement consciente de la nécessité de répondre aux besoins de ses habitants et entreprises en la matière. Elle entend pour cela s'appuyer sur le déploiement récent du très haut-débit numérique sur la commune, et soutenir d'autres initiatives dans l'amélioration des communications numérique.
- **Inscrire le PLU dans la transition énergétique**. Le PLU ne s'opposera donc aucunement aux aménagements innovants permettant de réaliser des économies d'énergie ou de recourir aux énergies renouvelables. Les nouvelles opérations d'ensemble seront assujetties à des exigences de composition urbaine efficiente au regard de l'enjeu de réduction de la consommation énergétique des bâtiments, et favorisera une certaine souplesse réglementaire en matière d'implantation et d'aspect extérieur des constructions. La commune a initié à ce sujet un projet phare. Elle s'engage ainsi dans la création d'une résidence seniors à énergie positive, s'inscrivant dans la continuité du bourg.

3.3 Valoriser les activités agricoles et faciliter leur évolution

La commune compte plusieurs exploitations agricoles orientées principalement vers l'élevage et les grandes cultures. Au-delà de leur dimension économique, ces activités sont le gage de la préservation de paysages singuliers et remarquables, forgeant l'identité de la commune. Le projet d'urbanisme prévoit donc de :

- **Mettre fin à la régression des surfaces agricoles par l'étalement urbain**, comme le préconise la charte « agriculture, urbanisme et territoires » de la Charente-Maritime. Il s'agit de sauvegarder cet outil de travail des agriculteurs par l'intermédiaire des objectifs du PLU en matière de lutte contre l'étalement urbain.
- **Concilier le développement résidentiel et les activités agricoles**. Au-delà de la lutte contre l'étalement urbain, le projet doit participer à garantir la pérennité des sites d'exploitation agricole existants ce jour sur le territoire, en prévenant l'apparition de potentiels conflits de voisinage entre résidants et exploitants.
- **Permettre aux exploitations agricoles de se diversifier**. La collectivité soutient ainsi les projets et les initiatives qui peuvent s'inscrire dans le prolongement de l'activité agricole et contribuer au dynamisme et à l'attractivité de la commune.
- **Pérenniser la vocation agricole de certains espaces vierges de constructions intégrés dans les espaces urbains** de la commune afin de favoriser une agriculture de proximité et de garantir la sauvegarde de l'identité rurale du territoire.

3.4 Soutenir les initiatives en matière touristique

S'inscrivant dans un contexte bénéficiant de la proximité conjuguée de l'agglomération de Rochefort et du littoral, la commune dispose d'atouts notables pour envisager le développement de ses activités touristiques. Elle entend ainsi :

- **Valoriser les itinéraires de randonnée**, dans le respect de sensibilités écologiques des milieux.
- **Tirer parti du « Pôle Nature de la Cabane de Moins » et plus récemment, du label Grand Site de France attribué à l'estuaire de la Charente**, en tant que vecteur d'attractivité du territoire.
- **Pérenniser l'offre d'hébergement touristique sur le territoire** (gîtes, chambres d'hôtes...) à mettre en lien avec les activités commerciales et de services du bourg.