

COMMUNE DE CHERMIGNAC  
*PLAN LOCAL D'URBANISME*



*PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du .....  
décidant d'approuver le Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

**Eve Lagleyze**  
ENVIRONNEMENT & URBANISME

1, allée haute du Jardin des Plantes - 79000 Niort  
06 86 44 30 45 / 05 49 09 09 61  
eve.lagleyze@gmail.com

Eric ENON  
Architecte Paysagiste  
128 Boulevard Delmas  
17000 La Rochelle  
ericenon@yahoo.fr

Le Projet d'Aménagement et de développement durable de la commune de Chermignac permet de mettre en cohérence les choix de développement du territoire.

La commune a choisi de penser son évolution suivant trois grands axes :

- **Un développement urbain adapté à l'évolution démographique**
  - Privilégier la densification et une restructuration du tissu urbain sur le bourg
  - Favoriser la création de logement permettant d'accueillir une population diversifiée et intergénérationnelle
  - Maintenir l'identité des villages
  - Limiter l'emprise du développement urbain sur le territoire agricole
  
- **Le renforcement de la centralité**
  - Offrir des équipements publics adaptés et anticiper les besoins dans le bourg
  - Soutenir le développement des activités économiques
  - Préserver les espaces de qualité dans le bourg et les villages / hameaux
  - Développer une trame de liaisons douces
  
- **La valorisation et la protection de son patrimoine naturel et bâti**
  - Protéger du patrimoine bâti
  - Maintenir les cônes de vues
  - Identifier et préserver la trame bleue et verte
  - Conserver ou aménager des espaces de transition urbaine / rurale

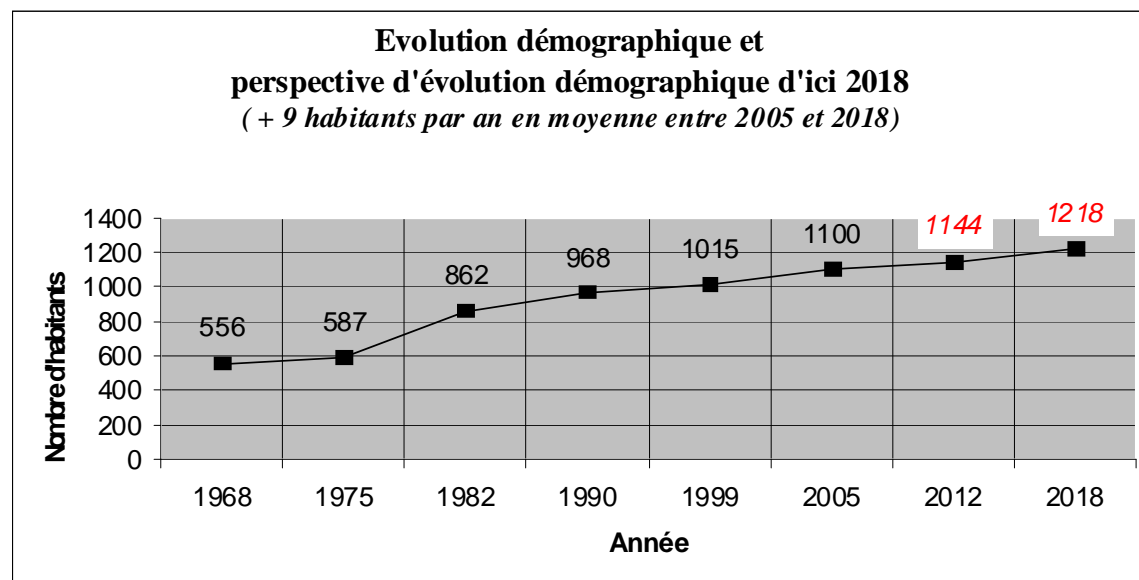
Le PADD répond aux enjeux et aux besoins définis dans le rapport de présentation et aux principes définis dans les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme et Habitat (UH) :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels
- une utilisation économe de l'espace et la maîtrise des besoins de déplacements
- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat.

*Enjeux :*

*La commune de Chermignac présente une urbanisation regroupée autour de quelques noyaux tels le bourg et les hameaux. Cependant le développement est souvent linéaire (sur les villages) ou « en tâche » par le biais d'opérations d'ensembles sur le bourg. Ainsi, certains développements de l'habitat n'ont pas respecté la typologie d'implantation locale. Les dernières opérations sur le bourg, en revanche, sont plus de nature à structurer l'espace. De plus, elles sont associées à la création d'espace et d'équipement collectifs.*

**Objectif n° 1 du PADD : Un développement urbain adapté à l'évolution démographique**



◆ **Privilégier la densification et une restructuration du tissu urbain sur le bourg**

La commune souhaite renforcer les espaces déjà urbanisés. Il s'agira de **combler les espaces laissés libres** appelés « dents creuses » au sein des zones déjà urbanisées telles que ceux existants dans le bourg. Ceci permettra de contrôler les répercussions éventuelles sur la capacité des équipements publics existants et d'économiser l'espace. De plus, l'investissement de cœur d'îlot ou de parcelle en creux permettra de travailler le paysage de rue et la forme urbaine afin d'établir une meilleure cohérence urbaine entre le tissu urbain ancien et récent.

**Ainsi les développements autorisés seront, sur l'ensemble de la commune, limités.** Cette densification s'effectuera dans le **respect et la cohérence** avec les formes et gabarits architecturaux existants. Le règlement et le plan de zonage autoriseront les possibilités de densification.

Pour les sites sensibles en matière de paysage ou de sécurité, une Orientation d'Aménagement (Cf. rapport Orientations d'Aménagement) viendra organiser le site. En effet, les abords des axes de circulation ainsi que les cônes de vues par exemple sont des éléments à prendre en considération pour permettre une bonne intégration.

Par ailleurs, le carnet de recommandations (annexé au règlement) viendra présenter les façons d'optimiser un terrain afin de favoriser un habitat de qualité sur de petites parcelles.

#### ◆ Favoriser la création de logements permettant d'accueillir une population diversifiée et intergénérationnelle

Le **logement locatif et le logement aidé**, qui ont tous leur place dans le parcours résidentiel des populations, seront favorisés dans toutes les zones ouvertes à l'urbanisation. En effet, pour favoriser une diversité de population (sociale, générationnelle,...), il sera nécessaire de veiller à ce que l'offre en logement puisse répondre aux besoins de tous. Dans les orientations d'aménagement et dans certains projets d'initiative communale, il sera demandé **un pourcentage de logements aidés**.

Il conviendra d'**être en cohérence avec l'évolution de la population** d'une manière générale : la typologie des logements devra s'adapter au desserrement des ménages, au vieillissement de la population et aux modes de vie. L'habitat individuel, grand consommateur d'espace, pourra donc être décliné sous des **formes architecturales plus diversifiées et plus denses** comme la dernière réalisée sur le bourg. En alternative à cette forme d'habitat, l'habitat collectif et ou la restauration d'anciennes constructions devront être encouragés.

#### ◆ Maintenir l'identité des villages

**Pour conserver l'identité des hameaux**, la construction de nouvelles parcelles **sera limitée**. Certains villages ont déjà très fortement évolué et ont, parfois, perdu leur caractère originel. Pour tenter de conserver le cadre de vie de ces villages mais aussi pour éviter le mitage et réduire les déplacements, seules quelques parcelles très ponctuellement seront laissées constructibles. L'objectif étant de **participer à la structuration de l'espace au sein du tissu construit sans s'étendre sur l'extérieur des villages**.

De plus, il est nécessaire de **laisser évoluer les habitations et les constructions isolées ou regroupées** afin de préserver le patrimoine bâti. C'est pourquoi y seront autorisés : les changements d'affectations et les extensions.

◆ **Limiter l'emprise du développement urbain sur le territoire agricole**

L'activité agricole est encore bien présente sur le territoire communal et doit être préservée et accompagnée. Cela se traduit à trois niveaux dans le projet de la commune :

- **Préserver les possibilités de développement et ne pas entraver les projets** (extension de bâtiments, création d'hébergement touristique...). Les projets connus seront répertoriés au même titre que les structures existantes afin de mettre le plus possible en adéquation la réalité du terrain avec le zonage et le règlement. Les espaces à proximité des bâtiments agricoles ne seront pas constructibles afin de limiter d'éventuelles nuisances et des conflits d'usage.
- De même, **en limitant l'étalement urbain, les surfaces agricoles seront conservées**. Le projet communal porte une attention particulière à limiter l'étalement sur les zones cultivées, en particulier celles dont la valeur agronomique est avérée.
- Dans un souci d'économie d'espace et préservation des terres cultivables, la municipalité veillera à proposer des tailles de parcelles constructibles réduites. Depuis 20 ans, ces efforts en ce sens ont permis de réduire la taille des parcelles de moitié.
- On veillera à la densification des projets privés, afin de répondre aux objectifs d'économie des sols et de réduction de l'étalement urbain. Cela passera par une rédaction du règlement en ce sens et la précision des Orientations d'aménagement

*Enjeux :*

*Conforter le bourg permet de **renforcer l'attractivité** de celui-ci et donc de valoriser l'identité communale en rayonnant sur le reste du territoire. Le bourg possède les équipements collectifs et les commerces en son centre. Afin de promouvoir des déplacements limités pour les habitants de la commune et pour conforter l'activité commerciale et le dynamisme local, il est nécessaire de **renforcer la centralité existante**.*

Objectif n° 2 du PADD : **Le renforcement de la centralité**

◆ **Offrir des équipements publics adaptés et anticiper les besoins dans le bourg**

L'évaluation de la capacité des équipements publics a révélé qu'ils répondraient aux besoins de la population actuelle et à venir suite à la construction de la dernière tranche d'une opération d'ensemble. La commune est en train d'achever son programme de nouveaux équipements et réfléchit **au devenir de sa salle polyvalente**. Cette dernière ne répondra plus aux normes de sécurité dans les années à venir. Par conséquent, la municipalité souhaite avoir déterminée, au terme de l'élaboration de ce présent document d'urbanisme, le devenir de cet équipement.

**Les espaces à proximité de ces équipements seront réservés à la commune** afin de permettre leurs extensions ou d'en créer de nouveau quand cela s'avérera nécessaire. Le renforcement des espaces dédiés **aux activités sportives et de loisirs** permet d'entretenir le lien social sur la commune. Le développement local de la commune est lié notamment à la qualité de la vie associative et culturelle en place.

De plus, la gestion communale de ces **équipements publics en position centrale** dans le bourg assure une qualité paysagère et un véritable caractère identitaire au bourg. La volonté communale d'investir du patrimoine bâti ancien (proche de la mairie et proche des commerces) sont aujourd'hui garants de la préservation de ce cadre de vie.

◆ **Soutenir le développement des activités économiques**

Le bourg accueille des activités économiques. Afin de **participer à la mixité des fonctions et pour favoriser le développement des activités**, le parti a été pris de préserver ces entités et de leur laisser des marges de développement.

- Les activités **commerciales et de services** pourront s'étendre et être complétées à proximité du pôle existant si nécessaire.
- **Les activités agricoles** ont été recensées et font l'objet d'un périmètre de protection, ce qui permet de prévenir les risques de nuisances dues à la proximité habitat / activité et permet d'anticiper des possibilités d'extension de ces activités dans de bonnes conditions. De plus, à la demande des propriétaires, certains **bâtis de qualité, à usage agricole** initialement, pourront avoir une autre affectation pour leur permettre **d'être reconvertis** en gîtes ruraux, logements ou bureaux etc. par exemple.
- **Les activités compatibles avec la proximité de l'habitat** sont autorisées en milieu aggloméré. Les **entreprises dont l'activité peut apporter une gêne** seront étudiées spécifiquement afin de trouver un site d'implantation optimal.

◆ **Préserver les espaces de qualité dans le bourg et les villages / hameaux**

Les **espaces publics de proximité**, à l'échelle des quartiers dans le bourg, sont des espaces de vie qui contribuent à ponctuer et à qualifier l'espace urbanisé en créant des lieux de rencontre pour les habitants.

**Certains villages comprennent des espaces centraux ou périphériques qui contribuent à la qualité de l'ensemble.** Publics ou privés, leurs conservations participent à la conservation de l'identité des villages et aux composantes du paysage urbanisé.

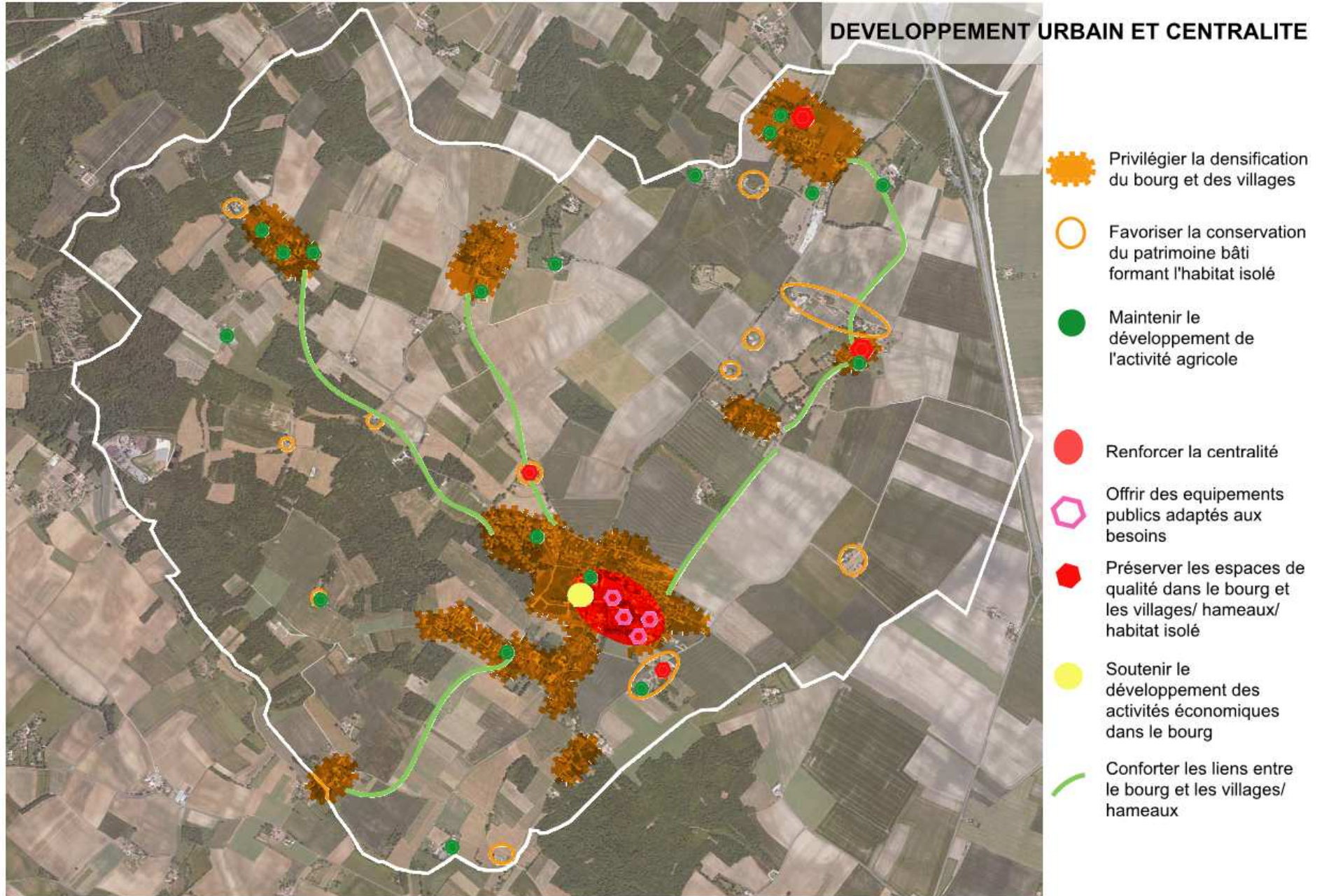
Pour créer, aménager ou protéger des espaces publics, les orientations d'aménagement définiront les espaces concernés et les modalités à mettre en œuvre. Par ailleurs, des emplacements réservés ( : E.R.) permettront ponctuellement d'aménager l'espace public et certains espaces collectifs intéressants feront l'objet de règles spécifiques, comme les querreux.

◆ **Développer une trame de liaisons douces**

**Les liens entre le bourg et les villages et entre les villages** ont été étudiés afin de pouvoir traverser et découvrir les paysages mais aussi pour créer des liaisons douces qui pourront être utiles pour les habitants au quotidien et pour les promeneurs. Les liaisons pourront s'appuyer sur la trame viaire actuelle, sur l'identification de chemins ruraux existants et ponctuellement sur la création de nouvelles voies.

Le projet communal intégrera également les potentialités du développement des transports en communs vers Sainte et les communes plus éloignées. La problématique des liens avec la ville centre participera des choix de développement urbain mais relève plus des compétences supra communales.







*Enjeux :*

*Chermignac possède un patrimoine bâti riche. Il est composé de bâtiments importants tel que l'Eglise St Quentin, le Logis des Forges, le Presbytère et des Domaines tel que celui de la Touche ou de la Cour. L'église de Chermignac ainsi que la Croix Hosannièrre sont classées Monuments Historiques et protégées de fait. De plus, les périmètres de protection de 2 Monuments Historiques situés sur la commune de Pessines débordent sur la partie Ouest de la commune de Chermignac. Ajouté à ce patrimoine bâti clairement identifié s'ajoute le patrimoine vernaculaire. Ils participent à la qualité du paysage bâti et au maintien de l'identité communale. Se conjugue à ce patrimoine bâti le patrimoine naturel. Composé d'une trame bleue et verte, le patrimoine naturel structure le paysage de la commune.*

Objectif n° 3 du PADD : **La valorisation et la protection de son patrimoine naturel et bâti**

◆ **Protéger le patrimoine bâti**

La commune envisage de protéger ce patrimoine **de manière réglementaire et de façon didactique.**

Ainsi le règlement édicte des prescriptions architecturales visant à une restauration des constructions de qualité. Par ailleurs, le **petit patrimoine bâti** est recensé et noté sur le plan de zonage afin d'être protégé. D'autre part, des éléments importants du patrimoine bâti ayant une place prépondérante dans le paysage tant urbain que rural ont été identifiés.

La concertation menée pendant l'élaboration du PLU permettra de mettre l'accent sur la valeur du patrimoine vernaculaire et sur les moyens à mobiliser pour l'entretenir. Parallèlement, la mise à disposition de documents d'information tels que les documents du CAUE mais aussi le cahier de recommandations en annexe, permettront de sensibiliser la population à l'intérêt de préserver leur patrimoine.

Les approches de certains sites ont été préservées jusqu'alors. Il apparaît tout aussi important de protéger les sites en eux même que **l'environnement immédiat de ces sites.** La proximité de l'église ou du domaine des Forges restent inconstructibles par exemple afin de conserver les aplats verts et cet espace ouvert qui les mettent en valeur.

◆ **Maintenir les cônes de vues**

Le relief et les boisements conditionnent les perceptions visuelles du territoire. Trois vues sont à maintenir en priorité : celles **sur le clocher de Chermignac, celles sur le bourg depuis la campagne environnante et celles sur Saintes** depuis la limite Est de la commune.

### ◆ Préserver la trame bleue et verte

La trame verte et la trame bleue participent à la constitution de corridors écologiques qui favorisent **la biodiversité** sur la commune et structurent **le paysage**.

**La trame bleue** constituée de mares, de vallées sèches ou temporaires, de fossés etc. constitue une composante essentielle du paysage de la commune.

De nombreuses **mares** présentes sur la commune témoignent de la nature du terrain et des usages ruraux. Elles jouent un rôle important du point de vue écologique, dans la gestion territoriale des eaux de pluie et du point de vue paysager. L'objectif est d'éviter la disparition (remblaiement) et l'abandon (envasement, envahissement de la végétation) de ce patrimoine. Non seulement les mares méritent d'être préservées mais aussi d'être valorisées dans le cadre des sentiers de randonnées locaux ou d'un éventuel accompagnement public pour leur remise en état.

Par la nature du sol et une végétation limitée dans la plaine agricole, l'eau de pluie tend à rester dans les parties basses du relief. Des zones agricoles sont inondées après des périodes pluvieuses. Les « **passages d'eau** » seront identifiés dans le zonage afin d'informer la population et d'orienter le développement urbain en conséquence.

De plus, la **gestion des eaux pluviales alternative** au « tout tuyau » par des techniques douces sera encouragée par des systèmes de **noues et de fossés** pour les zones constructibles.

La **trame verte** est formée par des haies bocagères, des alignements d'arbres, des bosquets, des boisements, des prairies humides, une végétation liée à l'écosystème d'une mare etc. Il apparaît nécessaire de maintenir la végétation qui participe à **la régulation des écoulements et des secteurs inondables** ainsi qu'à **la qualité du paysage**. Certains boisements en amont des points bas et des passages d'eau par exemple concourent à réguler les débits des eaux de ruissellement.

Une palette **végétale** sera proposée pour un enrichissement de la biodiversité à travers les plantations de nouvelles haies et autres boisements et les plantations des jardins et des haies de clôture. Ces préconisations constitueront en partie le cahier de recommandations. Elles seront définies pour tenter de limiter **la plantation de plantes exogènes « banalisantes »** (thuya, cupressus...).

#### ◆ **Conserver ou aménager des espaces de transition urbaine et rurale**

La qualité du paysage urbain est indissociable de ses transitions avec l'espace agricole. Ces espaces de transition entre le paysage urbanisé et le paysage agricole ont un impact important en termes **d'image et de lisibilité de l'identité du bourg et des villages**.

On identifie trois types de transitions importantes à travailler :

- **Les entrées de bourg et des villages**

Les entrées du bourg et des villages sont, le plus souvent, de moindre qualité car il n'y a pas ou plus de « coupures » franches entre la zone bâtie et la zone non bâtie. Ces transitions n'existent plus sur les sites de développements récents ou lors de développement linéaire. Là le paysage oscille entre l'aspect de maison isolée et le tissu urbain diffus. Un accompagnement végétal ou une meilleure organisation des zones en limite d'urbanisation peuvent remédier à ce type d'approche. Les **modalités d'intégration des constructions, en frange du tissu urbain**, seront précisées dans le règlement et ponctuellement dans des orientations d'aménagement.

- **Les espaces de transition entre les villages**

Les voies reliant les différents villages sont relativement étroites. Elles sont ponctuellement accompagnées de haies où s'ouvrent à de vastes perspectives. Le nombre de haies présentes sur ces parcours se réduit progressivement. **Les haies de bord de voie** ne présentent pas d'entraves à l'agriculture et jouent un rôle important dans le paysage de la commune. Le règlement sera rédigé en ce sens.

- **Les transitions entre espace privé et public**

Quand une parcelle est investie par un projet de construction, trop peu d'attention est portée à la gestion des espaces de transition. Ainsi ces projets ne sont ni liés ni isolés de leur contexte. C'est pourquoi, afin de prolonger la qualité des parties anciennes de l'urbanisation, il semble important de proposer des solutions. Concernant **la transition public / privé, des conseils de végétalisation** peu contraignants et peu fragiles seront indiqués. Par ailleurs, le règlement imposera un minimum de plantations en particulier pour les sites accueillant des bâtiments agricoles et d'activités.

