

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Breuil-Magné

PIÈCE N° 1

Rapport de présentation



	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





1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE RELATIFS À LA RÉVISION DU PLU.....	4	5. ÉLÉMENTS D'EXPLICATION SUR LE PROJET PORTÉ PAR LE PLU.....	200
1.1 ELEMENTS DE DÉFINITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	5	5.1 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PLU AU REGARD DES ENJEUX DU TERRITOIRE.....	201
1.2 OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	7	5.2 JUSTIFICATION DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU PLU.....	210
2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	12	5.3 ARTICULATION DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES OAP ET LE RÈGLEMENT ..	213
2.1 ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE.....	13	5.4 JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	219
2.3 ANALYSE DU MILIEU NATUREL ET SA GESTION PAR L'HOMME.....	26	6. ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU.....	228
2.4 LES VALEURS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL.....	51	6.1 EXPLICATIONS GÉNÉRALES SUR LE RÈGLEMENT.....	229
2.5 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL ET ARCHÉOLOGIQUE.....	70	6.2 JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES PAR LE RÈGLEMENT.....	240
2.6 GESTION DE L'EAU, DES RESSOURCES NATURELLES ET DES DÉCHETS.....	73	6.3 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉCRITES DU RÈGLEMENT.....	270
2.7 GESTION DE LA CONTRAINTE ENERGIE - CLIMAT DANS LE PLU.....	90	6.4 BILAN CHIFFRÉ DU RÈGLEMENT.....	296
2.8 GESTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES.....	99	7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	298
3. ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ÉCONOMIE ET DU LOGEMENT.....	112	7.1 CONTEXTE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.....	299
3.1 PRÉAMBULE DE L'ÉTUDE.....	113	7.2 ANALYSE THÉMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	301
3.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION.....	116	7.4 ANALYSE DES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PLU PAR SECTEURS.....	321
3.3 POPULATION ACTIVE, REVENUS ET EMPLOIS.....	129	7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU.....	329
3.4 ANALYSE DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES.....	133	7.6 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS/PROGRAMMES.....	330
3.5 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS.....	152	8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE.....	342
3.6 ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION ET DE LA CONSOMMATION DES SOLS.....	158	8.1 DU DIAGNOSTIC AU PROJET DE TERRITOIRE.....	343
4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN.....	162	8.2 ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	356
4.1 ORGANISATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE.....	163		
4.2 ÉTUDE DES FORMES URBAINES.....	168		
4.3 LA TYPOLOGIE DU BÂTI.....	175		
4.4 DÉPLACEMENTS, MOBILITÉS ET ÉQUIPEMENTS.....	177		
4.5 ANALYSE DES PARTIES URBANISÉES ET LEUR CAPACITÉ DE MUTATION ET DE DENSIFICATION.....	190		

1. ÉLÉMENTS DE CADRAGE RELATIFS À LA RÉVISION DU PLU

1.1.1 Le contexte de la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Breuil-Magné** vient se substituer à un précédent PLU approuvé le 11 mai 2010, et modifié le 12 mai 2011. La révision du PLU a été prescrite par délibération municipale du 14 décembre 2017, en application de l'article L153-11 du Code de l'Urbanisme.

Cette révision s'inscrit dans l'obligation de conformer le PLU aux évolutions les plus récentes du Code de l'Urbanisme, notamment les lois du 12 juillet 2010 et du 24 mars 2014, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015.

Par ailleurs, conformément à la délibération du 14 décembre 2017, la révision du PLU répond à la nécessité de répondre aux enjeux actuels du développement communal. Sont également mentionnés, les objectifs suivants :

- La redéfinition des secteurs de développement de l'habitat avec une volonté de les recentrer sur le cœur du bourg ;
- La prise en compte des prévisions d'aménagement de la RD 5, conduites en partenariat avec le Conseil Départemental
- La réflexion sur la circulation des poids-lourds en centre bourg et la mise en place d'une déviation ;
- L'intégration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé le 21 mars 2013 ;
- La prise en compte des activités agricoles ;
- Le renouvellement des objectifs de mise en valeur et de protection de l'environnement naturel de la commune.

La révision du PLU s'inscrira dans les principes définis par les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme et s'inscrira en conformité avec les articles L151-1 à L151-43 et R151-1 à R153-12 du même code. L'étude prendra également en compte l'ensemble des servitudes et contraintes qui ont effet sur le territoire communal.

1.1.2 Moyens donnés à la révision du PLU

L'étude relative à la révision du PLU est réalisée par la municipalité. L'élaboration technique du PLU a été confiée à la SARL URBAN HYMNS (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT), spécialisée en maîtrise d'œuvre réglementaire.

Cette révision a été menée par l'intermédiaire de nombreuses réunions de travail qui ont permis une élaboration progressive des différentes pièces constitutives du document d'urbanisme. Cette procédure a été également conduite en lien avec les personnes publiques associées selon les termes de l'article L132-7 du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'avec la population.

La première étape de la réalisation du document a consisté en l'élaboration d'un diagnostic reposant sur trois chapitres, à savoir l'analyse de l'état initial de l'environnement, l'analyse des dynamiques socio-démographiques, économiques et du logement, et enfin, l'analyse du fonctionnement urbain.

Ce diagnostic a permis d'éclairer les principaux enjeux relatifs au territoire et à son insertion dans le contexte intercommunal, en vue de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier a constitué la base de projet pour la constitution du volet réglementaire du PLU (documents graphiques assortis d'un règlement écrit, conformément aux termes du Code de l'Urbanisme).



1.1.3 Qu'est ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

Une définition générale

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme réglementaire de droit commun régissant les possibilités de constructions et d'usages des sols sur son territoire de mise en œuvre, en l'occurrence, la commune de **Breuil-Magné**. Cet outil vise à planifier le développement du territoire auquel il s'applique, conditionnant la mise en œuvre de projets d'urbanisme opérationnel au regard de ses dispositions réglementaires. Les PLU sont codifiés aux articles L151-1 à L153-60 (partie législative) et R151-1 à R153-22 (partie réglementaire) du Code de l'Urbanisme.

Le PLU constitue la transcription d'un projet politique pour son territoire de mise en œuvre, dans le cadre des lois relevant des grandes politiques élaborées au niveau national (environnement, logement, développement économique...).

C'est un document à dimension prospective, se devant d'anticiper et d'accompagner des mutations territoriales majeures dans l'objectif d'un développement urbain durable. A cet effet, le PLU s'inscrit dans les termes des articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme. Ces derniers établissent les fondements et principes de mise en œuvre des documents d'urbanisme en droit français.

L'article L101-1 du Code de l'Urbanisme (créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015) rappelle que le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

L'article L101-2 du Code de l'Urbanisme stipule que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'article L101-3 du Code de l'Urbanisme rappelle que la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

1.2.1 Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme ?

Du Plan d'Occupation des Sols au Plan Local d'Urbanisme

La volonté initiale d'établir un contrôle de l'extension des zones habitées s'est traduite par **la loi du 30 décembre 1967 dite « loi d'orientation foncière »** et la mise en œuvre d'outils tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme et les Plans d'Occupation des Sols. Ces nouvelles modalités de gestion foncière s'appuyaient sur la méthode du « zoning ». Le territoire se trouvait découpé en secteurs autonomes respectivement dédiés à un seul type d'occupation du sol, conformément aux principes du « fonctionnalisme » spatial.

Initialement, le POS s'adapte assez mal au concept de projet urbain qui émerge ultérieurement. Ce constat a poussé le législateur à se poser la question du devenir des documents d'urbanisme. **La loi du 13 décembre 2000 dite « solidarité et renouvellement urbains »** est à l'origine de la rénovation du POS en PLU. En effet, cette loi réforme une approche de l'urbanisme alors devenue obsolète, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de projet de territoire, de développement durable et de démocratie participative.

La loi du 13 décembre 2000 traduit la volonté du législateur de promouvoir un urbanisme « de projet », ainsi qu'un aménagement plus cohérent et plus solidaire des espaces urbains et ruraux, intégrant le concept de développement durable. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte des réformes profondes dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports. La Loi du 3 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat » apporte une série d'ajustement à son aînée sans toutefois remettre en cause ses fondements. Elle s'attache à clarifier le contenu du PLU.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, relatives à la mise en œuvre des grandes orientations politiques du grand débat national intitulé « Grenelle de l'Environnement », renforcent la dimension environnementale des documents d'urbanisme et introduisent de nouvelles exigences légales en matière de gestion économe des sols.

Plus récemment, **la loi du 24 mars 2014 dite « accès au logement et un urbanisme rénové »** renforce la vocation intercommunale des documents d'urbanisme et confirme les précédentes avancées légales. De nouvelles exigences sont formulées par le législateur quant à la promotion d'une ville compacte et économe en espace. Consécutivement à cette loi, **le Code de l'Urbanisme est profondément réformé par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015**. La partie réglementaire du PLU est à présent simplifiée et davantage en phase avec l'urbanisme de projet.

Les apports du « Grenelle de l'Environnement »

Le PLU doit prendre en considération la loi du 3 août 2009 dite « loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement » ainsi que la loi du 12 juillet 2010 dite « engagement national pour l'environnement ».

Ce nouveau corpus légal fixe les grands objectifs ainsi que les cadres d'action d'une politique de lutte contre le changement climatique, de préservation de la biodiversité et des paysages, de contribution à un environnement respectueux de la santé.

En vue de lutter contre le changement climatique, la loi du 3 août 2009 dite « Grenelle I » a vocation à transcrire dans le droit français les engagements pris par les acteurs du débat national du « Grenelle de l'Environnement » (associations, collectivités, organismes para-publics, Etat, élus locaux et nationaux...), tels que l'accélération de la rénovation thermique des bâtiments, le développement des énergies renouvelables, la création de la trame verte et bleue ou encore la réduction de moitié des pesticides. Plus particulièrement, dans le domaine du droit de l'urbanisme, la loi exige la prise en compte de plusieurs grands objectifs.

A travers la redéfinition des grands objectifs du Code de l'Urbanisme, le PLU est ainsi destiné à lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, les collectivités territoriales fixant des objectifs chiffrés en la matière, en référence à des indicateurs de consommation d'espace. Il doit lutter contre l'étalement urbain et le gaspillage énergétique, tout en participant à la revitalisation des centres-villes.

Les lois relatives à la mise en œuvre du « Grenelle de l'Environnement » réaffirment la vocation du PLU à préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

Il doit favoriser la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure, en adaptant les règles relatives à la protection du domaine public. Egalement, le PLU se doit de densifier les ensembles urbains tout en contribuant à l'amélioration de l'offre en transports collectifs.

Il est encouragé la réalisation de programmes globaux d'innovation énergétique, architecturale, paysagère et sociale, en continuité avec le bâti existant, qui auront pour objectifs la préservation et la rénovation du patrimoine existant, le développement des transports en commun et des modes de déplacement économes en énergie, la prise en compte des enjeux économiques et sociaux, la réduction de la consommation d'espace par l'urbanisation et la réalisation de quartiers d'habitat et d'activités économiques à haute performance environnementale.



Les évolutions apportées par la loi du 24 mars 2014

Conformément à la loi du 24 mars 2014, les Plans d'Occupation des Sols (POS) deviendront caduques à compter du 1^{er} janvier 2016 dans l'hypothèse où ils n'auraient pas été révisés et transformés en PLU. Toutefois, lorsqu'une procédure de révision du POS aura été engagée avant le 31 décembre 2015, elle pourra être menée à terme sous réserve d'être achevée dans les 3 ans après la publication de la loi du 24 mars 2014.

En outre, la loi du 24 mars 2014 amorce une réforme du volet réglementaire du PLU en opérant la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la superficie minimale des terrains à construire.

Jusqu'à présent, le PLU pouvait fixer la densité de surface habitable pour construire, constituée par le COS qui exprime le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construit sur un terrain. La mise en œuvre de ce COS dans les documents d'urbanisme a fait l'objet de critiques, notamment en raison du fait que ce mécanisme était susceptible de freiner la densification et de contribuer à l'étalement urbain. Le COS est donc abandonné au profit d'autres règles, telles que l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments ou bien encore l'implantation de constructions par rapport aux limites séparatives.

La fixation par le règlement du PLU d'une superficie minimale des terrains à construire est également supprimée. Cette fixation de la taille minimale des terrains a été identifiée comme un frein à la densification, mais également à la mixité sociale, le législateur ayant jugé que les autres dispositions réglementaires constituaient une boîte à outils suffisante pour répondre aux objectifs de préservation du cadre de vie ou de gestion des contraintes d'assainissement.

Consécutivement à la loi du 24 mars 2014, l'ordonnance du 23 septembre 2015 réactualise la partie législative du Code de l'Urbanisme à droit constant, tandis que le décret du 28 décembre 2015 réforme la partie réglementaire du PLU. Celle-ci s'inscrit dans une volonté de simplification des règles et démarches d'urbanisme.

Autres évolutions légales récentes

Il convient de signaler que le Code de l'Urbanisme a connu différentes évolutions légales récentes, notamment par l'intermédiaire de la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine ainsi que la loi du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique.

1.2.2 Les pièces constitutives du PLU

Le contenu du PLU est codifié aux articles L151-1 à L153-60 et R151-1 à R153-22 du Code de l'Urbanisme. L'article R151-2 du Code de l'Urbanisme stipule que le Plan Local d'Urbanisme comprend un Rapport de Présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi qu'un règlement. Chacune de ces pièces est accompagnée d'un ou plusieurs documents graphiques.

Le PLU est également assorti d'annexes. La conception de ces différentes pièces doit répondre à une triple exigence de respect du Code de l'Urbanisme, de cohérence avec le territoire de mise en œuvre et de clarté envers le public.

Le rapport de présentation

Selon les articles L151-4 et R151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation propose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques du territoire puis précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il expose les motifs de la délimitation des zones cartographiées par les documents graphiques, des règles qui y sont applicables et explique le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Il justifie la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), du Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), ainsi que du Plan de Déplacements Urbains (PDU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH), lorsque ces derniers existent. Il peut renseigner la superficie des différents types de zones et des « espaces boisés classés » institués au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les exigences légales les plus récentes stipulent que le PLU doit établir un diagnostic précis en appui aux objectifs de développement démographique de l'autorité responsable du PLU. Le document d'urbanisme doit également expliquer les choix rete-

nus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et le règlement. Le PLU doit également présenter une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, et doit justifier les objectifs de consommation d'espace fixés par le PADD. Le cas échéant, le PLU doit se référer au SCoT si existant.

La loi du 24 mars 2014 exige de nouveaux éléments devant figurer dans le rapport de présentation. Il doit notamment analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement et des possibilités de mutualisation de ces capacités. On précisera que les PLU soumis à évaluation environnementale, en vertu du décret du 23 août 2012, et en application des articles L104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont assujettis à des exigences particulières au regard du contenu du rapport de présentation.

Ces exigences portent notamment sur une analyse approfondie de l'état initial de l'environnement ainsi qu'une évaluation des incidences notables probables du plan sur l'environnement. Le rapport de présentation du PLU expose par ailleurs les mesures d'évitement, de réduction et de compensation envisagées pour rendre acceptable ces incidences sur le plan environnemental.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU, qui détermine le projet sur lequel se fondent les aspects réglementaires écrits et graphiques du document d'urbanisme. Il incarne ainsi un urbanisme « de projet » tel que souhaité par le législateur. Il convient toutefois de préciser que ce document n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper le sol.

Le Code de l'Urbanisme précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit, dans le respect des objectifs et des principes fixés aux articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Il définit notamment 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 PADD 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD doit également fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs constituent l'engagement du PLU dans le respect des souhaits du législateur.

La loi offre à l'autorité responsable du PLU d'importantes marges de manœuvre pour la formulation de son projet de territoire. Il convient de préciser que ce document est destiné à l'ensemble des citoyens, nécessitant donc un réel effort de pédagogie et de clarté dans sa rédaction. Dans cet esprit, ce document peut être illustré par des éléments graphiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En référence aux articles L151-6-4 et R151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la collectivité de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs présentant un caractère stratégique pour le devenir de la commune.

Avec la loi du 12 juillet 2010, elles obtiennent un caractère obligatoire. Le décret du 28 décembre 2015 offre la possibilité au PLU de substituer les OAP au règlement sur les zones concernées, dans une logique de simplification des règles d'urbanisme.

Les opérations d'aménagement réalisées dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation devront être compatibles avec ces dernières. Elles devront en respecter les principes fondamentaux.

A travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la collectivité peut opérer des choix en matière de desserte de certains secteurs à urbaniser, qui s'imposeront à tout pétitionnaire d'une autorisation d'occuper le sol. Ces choix peuvent également porter sur la création d'espaces collectifs ou la création de certains équipements et réseaux, tels que des équipements de gestion des eaux pluviales.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent également définir certains éléments de programmation, tel que le nombre de logements à prévoir dans la future opération, ainsi que le nombre de logements correspondant à l'offre sociale. Elles peuvent également contenir un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à projet.

Les OAP se déclinent à la fois par secteurs (OAP dites « sectorielles ») et par thèmes (OAP dites « thématiques »), leur champ d'application étant précisé par le PLU. Ce dernier peut également prévoir des OAP dites « patrimoniales », portant sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques.

Le règlement écrit et ses documents graphiques

Le volet réglementaire du PLU est codifié aux articles L151-8, R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce dernier a été profondément réformé par la loi du 28 décembre 2015, qui opère d'importantes simplifications par rapport au règlement hérité de la loi du 13 décembre 2000.

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les termes de l'article R151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Les documents graphiques spatialisent les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones prévues au Code de l'Urbanisme, à savoir les zones « urbaines » (U), les zones « à urbaniser » (AU), les zones « agricoles » (A) et enfin, les zones « naturelles et forestières » (N) conformément aux articles R151-17 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces zones peuvent comprendre un ou plusieurs secteurs qui précisent les conditions d'utilisation des sols. En zones A et N, ces secteurs sont dits « de taille et de capacité limitée » dans lesquels peuvent être autorisées des constructions ainsi que certaines installations conformément aux termes de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs doivent particulièrement être justifiés par le PLU.

Ces différentes zones se voient attribuer des règles écrites d'utilisation des sols. Le Code de l'Urbanisme prévoit un certain nombre d'articles permettant de réglementer différents aspects de l'occupation des sols dans chacune de ces zones. Ces règles sont encadrées par les articles R151-27 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux articles L151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques constituant le volet réglementaire du PLU peuvent faire apparaître plusieurs éléments graphiques (périmètres, emplacements, secteurs, éléments ponctuels...) se référant à une série d'outils réglementaires précisant certaines règles d'occupation des sols.

Parmi celles-ci, figurent les espaces boisés classés institués en référence à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), ou encore les éléments inventoriés au titre du patrimoine (articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Sur le plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opérations à l'initiative d'une personne publique ou privée, y compris la collectivité assurant l'exécution du Plan Local d'Urbanisme. Ces différentes pièces réglementaires reçoivent des éléments d'explication détaillés de la part du rapport de présentation.

Les annexes du Plan Local d'Urbanisme

Les annexes au PLU, prévues aux articles L151-43, R151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme, regroupent des règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu des annexes en prévoyant notamment des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres se référant à des aspects juridiques externes au PLU, telles que les servitudes d'utilité publique.

1.2.3 Autres dispositions s'appliquant au PLU

Cadres supra-communaux s'appliquant au PLU

Au-delà des principes légaux du Code de l'Urbanisme et ses lois de références les plus récentes, le Plan Local d'Urbanisme est tenu de se conformer à un certain nombre de lois se référant à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme, à la protection et la mise en valeur des paysages, ainsi qu'à la politique du logement.

Le PLU doit par ailleurs se référer aux cadres légaux relatifs à la protection et la mise en valeur de la ressource en eau, et notamment la loi du 3 janvier 1992 ainsi que la loi du 30 décembre 2006, lesquels constituent les bases légales des documents suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, approuvé le 1^{er} décembre 2015 pour la période 2016-2021 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente, approuvé le 19 novembre 2019.

Ces documents-cadre en matière de gestion de la ressource en eau s'imposent au PLU dans un rapport de compatibilité. Le SAGE Charente précise notamment les conditions d'intégration des zones humides aux objectifs d'aménagement du PLU.

Par ailleurs, le PLU doit se référer à certains documents-cadre supra-communaux en matière d'urbanisme et de politique de l'habitat. Il s'agit principalement du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, approuvé en 2007 et dont la révision a été prescrite par délibération du 29 septembre 2016.

Le PLU sera également, à terme, rendu compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), issu de la loi du 7 août 2015, qui est actuellement en cours d'élaboration.

A terme, ce schéma se substituera à plusieurs documents-cadres régionaux, dont le Schéma Régional de Cohérence Écologique, de l'ancienne région Poitou-Charentes (adopté le 3 novembre 2015), qui impose un rapport de prise en compte envers le PLU. Le SRADDET a été adopté par le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine en date du 16 décembre 2019 et est en attente d'approbation préfectorale.

L'évaluation environnementale du PLU

L'évaluation environnementale a été généralisée à l'ensemble des plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, par la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001. Cette directive a été en partie transposée en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2004 et la loi du 12 juillet 2010. Le décret du 23 août 2012 précise les conditions d'éligibilité des documents d'urbanisme à évaluation environnementale.

Le PLU de la commune de Breuil-Magné, dont le territoire est concerné par 2 sites Natura 2000, doit se soumettre à évaluation environnementale au regard de ces cadres légaux et réglementaires.

La réalisation de cette évaluation environnementale implique la mise en œuvre d'une démarche spécifique, dès le lancement de la révision du PLU. Elle doit permettre de :

- Vérifier que l'ensemble de facteurs et aspects environnementaux du territoire de la commune ont été pris en compte lors de la révision du document, notamment à travers son analyse de l'état initial environnementale (chapitre 2 du présent rapport) ;
- Analyser, tout au long du processus de révision du PLU, les effets potentiels du parti d'aménagement sur l'environnement et corriger ce dernier, le cas échéant, par des mesures d'évitement, de réduction et de compensation d'incidences probables ;
- Faciliter l'évaluation future du PLU par la mise en place d'indicateurs de suivi pertinents et facilement mobilisables par la collectivité.

En application de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU sera particulièrement approfondi. L'évaluation environnementale du PLU fait l'objet d'un chapitre dédié (chapitre 7 du présent rapport). Conformément à la loi, le rapport de présentation est complété par un résumé non-technique (chapitre 8).

2. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 ANALYSE DU MILIEU PHYSIQUE

2.1.1 Géologie et pédologie

Caractéristiques de la géologie

Le territoire communal est marqué par deux grandes types de formations géologiques. Au Nord et au Sud, les parties basses de la commune correspondent à la dépression flandrienne des marais de Rochefort. Celle-ci résulte du colmatage d'un ancien golfe marin, par des alluvions d'origine laguno-marine. Il s'agit d'un substrat qualifié de bri, de couleur bleue, variant entre 0,50 et 35 mètres de profondeur. Ce dernier comprend un grand nombre de débris coquilliers liés à la sédimentation marine. On signalera que le bri a été ponctuellement utilisée au XIX^{ème} et XX^{ème} siècles pour la fabrication de tuiles et de briques.

En partie centrale de la commune, émergent les séries calcaires correspondant aux limites de l'ancien golfe marin. Deux formations se superposent, à savoir le Kimméridgien supérieur et le Cénomanién inférieur. Cette superposition est visible au niveau du tracé de la voie de chemin de fer traversant la commune.

Le Kimméridgien supérieur est un substrat de calcaire argileux et de marnes, en alternance. Sa profondeur est importante (environ 60 mètres). Il est surmonté par le Cénomanién inférieur, s'agissant de différentes couches de sables grossiers et argiles associées (6 mètres environ), surplombant des sables fins et argileux (12 mètres).

Le BRGM relate l'existence d'une ancienne carrière au lieu-dit « Le Perche », au niveau du Cénomanién. Néanmoins, le site en question ne conserve pas de traces aujourd'hui. La commune ne compte à ce jour aucune carrière en activité.

Légende de la carte géologique (ci-contre)

Formations calcaires de l'île de Breuil-Magné

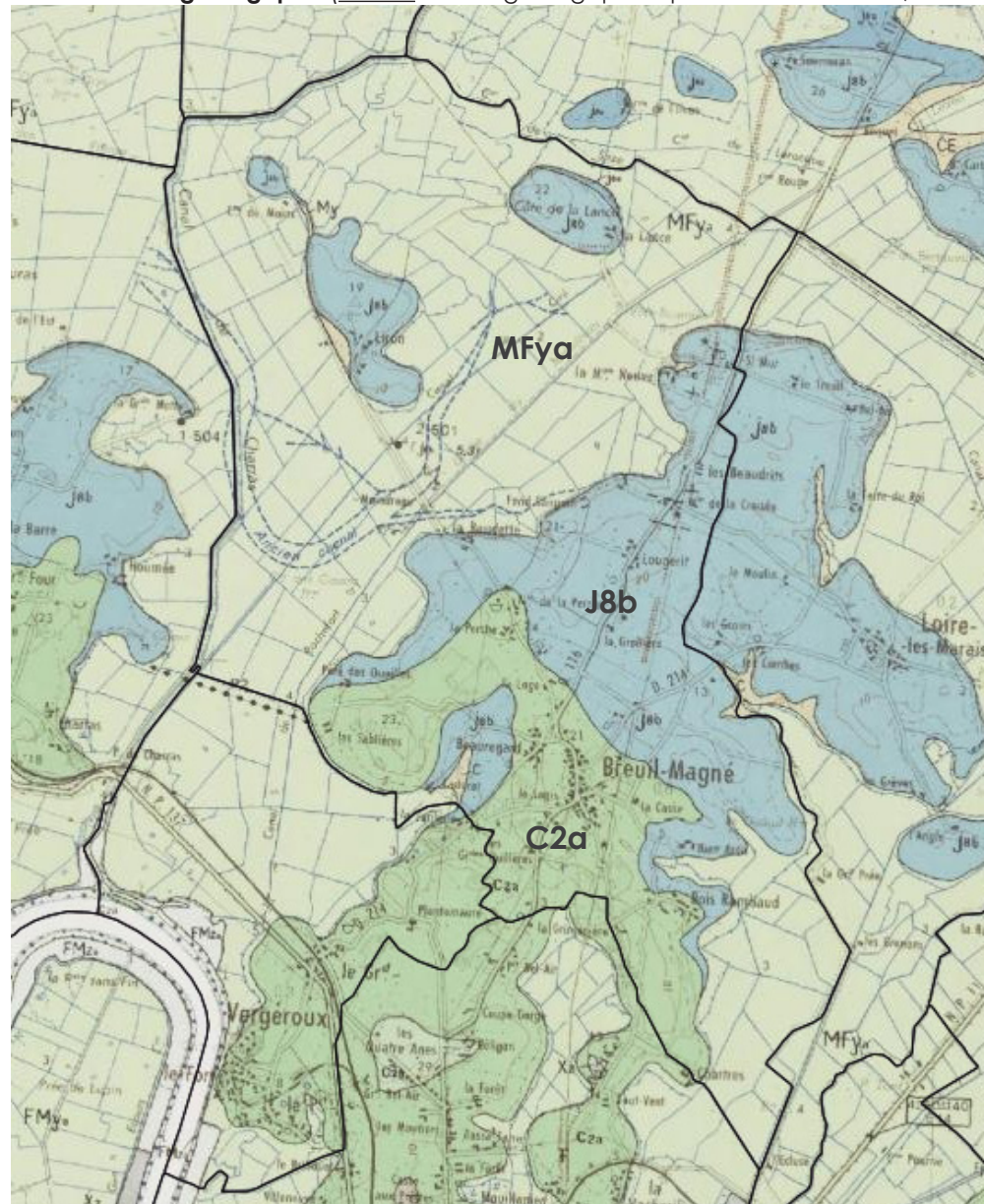
J8b Calcaires argileux et marnes à *Exogyra virgula* (Kimméridgien)

C2a Sables, grès et argiles (Cénomanién inférieur)

Formations sédimentaires des marais de Breuil-Magné

MFya Alluvions flandriennes (argiles à *Scrobiculaires*, bri ancien bleu d'origine laguno-marine)

Les formations géologiques (source : carte géologique imprimée 1-50 000ème, BRGM)



Les grands types de sols

Sur la commune, 4 grandes familles de sols sont à identifier. Au Nord et au Sud, les zones de marais reposent sur des alluvions flandriennes issues de dépôts fluviaux et marins. Il s'agit de sols très particuliers, hydromorphes, à salinité variable, qualifiés de bri. Certains secteurs sont influencés par le socle calcaire affleurant sur les rebords de l'ancien golfe de Saintonge, dont les sols présentent une teneur en calcaire.

Les affleurements calcaires émergeant dans le contexte dominant des marais sont recouverts par des sols qualifiés de groies, s'agissant de sols argilo-calcaires moyennement profonds reposant sur l'assise du Kimméridgien. Les parties supérieures de l'île principale sont influencées par les recouvrements sablo-argileux du Cénomanién inférieur. Sur ce substrat, se développent des doucins sableux correspondant à des sols aérés et fins, bien drainés, plutôt acides.

Ces différents sols influencent profondément les activités et l'occupation du sol ; la céréaliculture occupe les parties hautes de la commune, correspondant à son substrat calcaire, tandis que les marais sont dévolus à la prairie permanente.

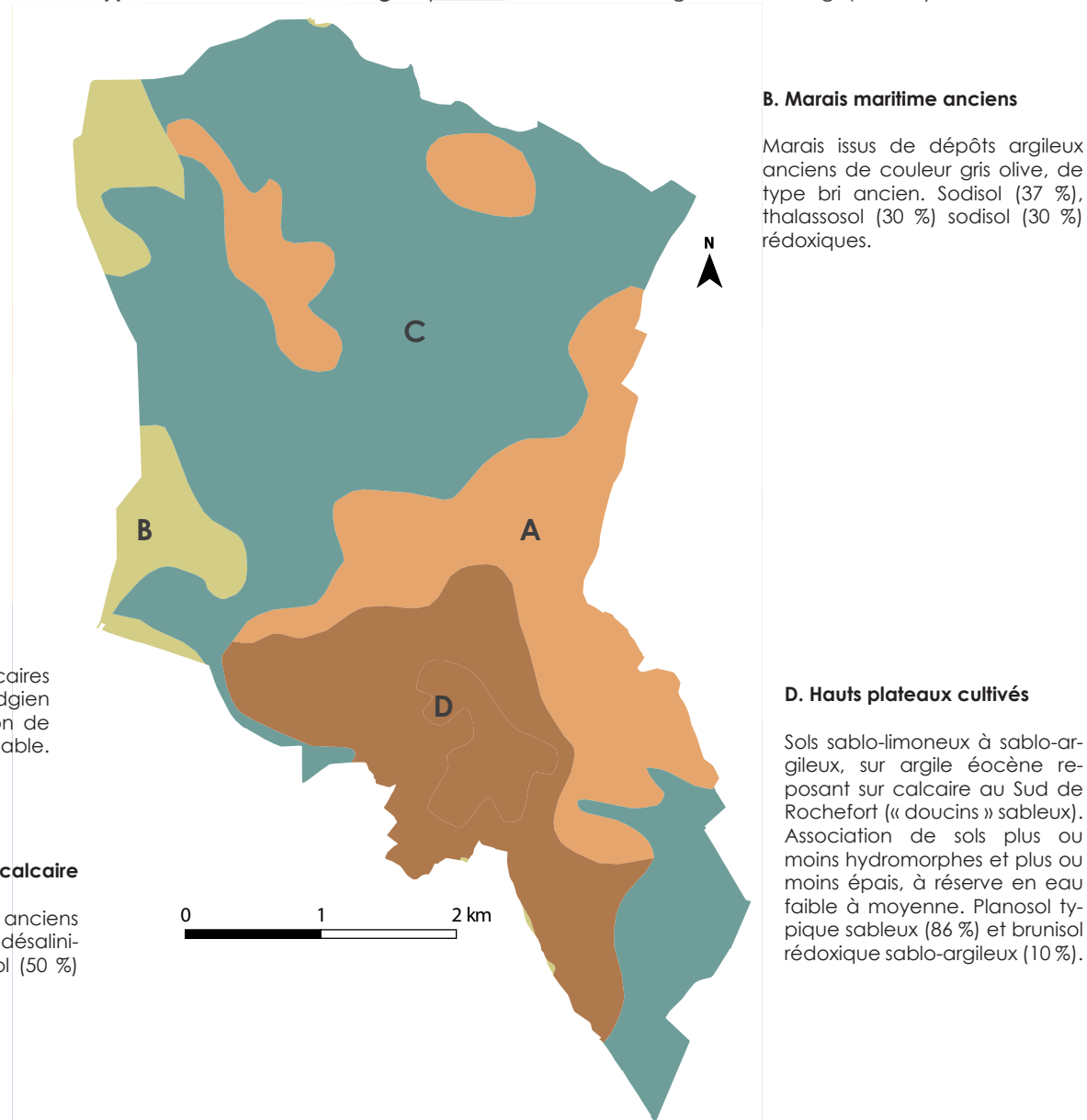
A. Anciennes îles et plaines bordières

Buttes cultivées au nord de Rochefort sur calcaires plus ou moins durs de l'Oxfordien et du Kimméridgien (« groie » plus ou moins profonde). Association de sols argileux, à charge en cailloux calcaires variable. Calcosol (82 %) et rendosol (14 %).

C. Marais maritime anciens cultivés, non calcaire

Sols de marais issus de dépôts argileux anciens sur alluvions flandriennes, aux stades de désalinisation variés. Sodosol (40 %) et sodisol (50 %) rédoxiques.

Grands types de sols sur Breuil-Magné (source : Référentiel Régional Pédologique IGS)



2.1.2 Relief et hydrographie

Éléments de lecture du relief

Le territoire de Breuil-Magné s'inscrit dans le contexte géographique de l'ancien golfe de Saintonge (ou golfe des Santons), qui occupait autrefois une grande partie du département de Charente-Maritime. Cette dépression flandrienne post-glaciaire a été comblée progressivement par des alluvions marins et fluviales, notamment apportés par le fleuve Charente, pour donner naissance au marais de Rochefort.

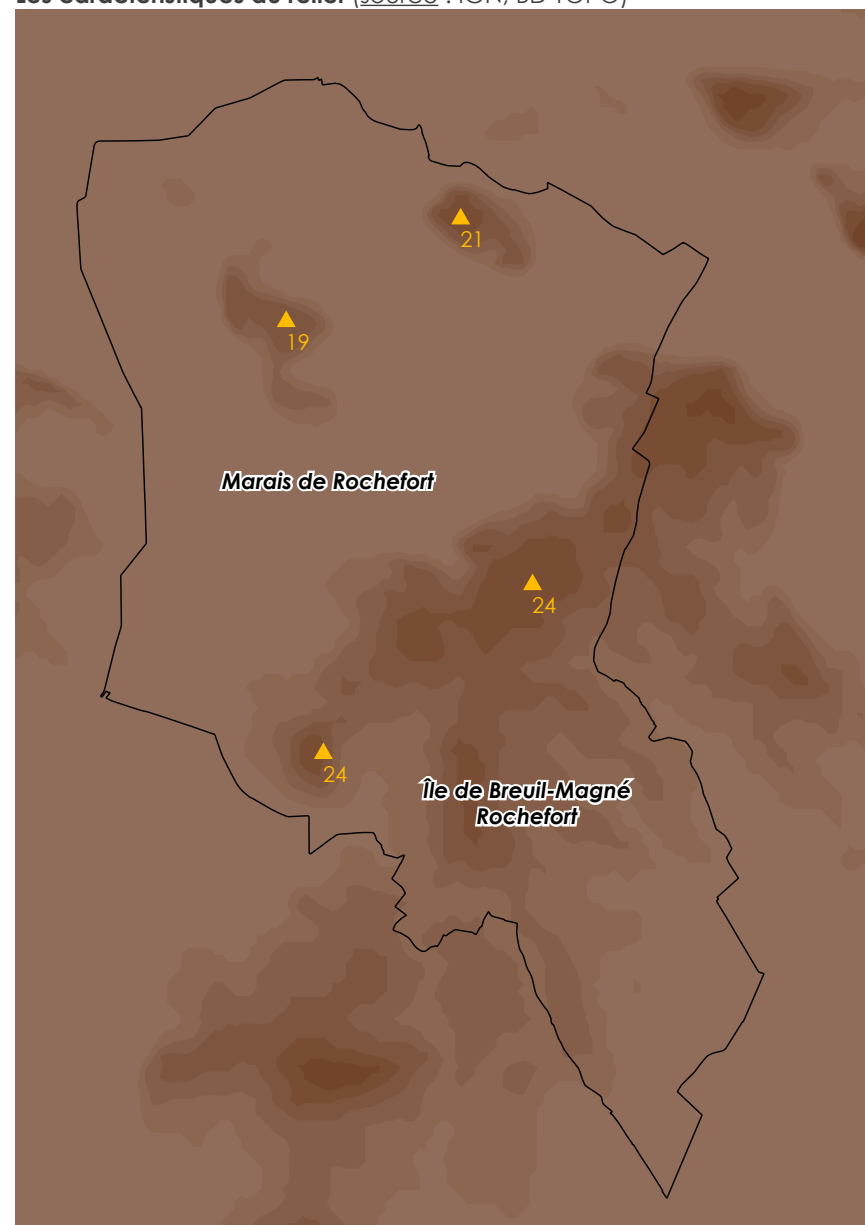
Ce marais a été aménagé à partir d'importants travaux de dessèchement entrepris par les Hollandais au début du XVII^{ème} siècle, sous l'impulsion d'Henri IV. Le bourg de Breuil-Magné occupe aujourd'hui une ancienne île de ce golfe préhistorique, qu'il partage avec l'agglomération rochefortaise.

Cet affleurement calcaire s'élève à 24 mètres d'altitude vers le « Bois des Goujaux », « Lougerit » et « La Perche », s'agissant des points hauts de la commune, tandis que ses points bas se situent dans les marais au Nord et au Sud, entre 0 et 3 mètres. Dans la moitié Nord de la commune, 2 anciennes îles calcaires émergent entre 19 et 21 mètres d'altitude. Il s'agit des îles de « La Lance » et de « Liron ».

Le relief particulier de la commune, combiné à son histoire, induit **l'existence d'un risque de submersion marine constituant le principal risque majeur sur le territoire et s'agissant d'un enjeu de grande importance pour le PLU**. Ce dernier doit ainsi assurer la stricte inconstructibilité des espaces de marais sujets à ce risque de submersion. Ce dernier fait l'objet de plusieurs cartographies officielles et réglementaires (PPRN) qui s'imposent au document d'urbanisme.



Les caractéristiques du relief (source : IGN, BD TOPO)

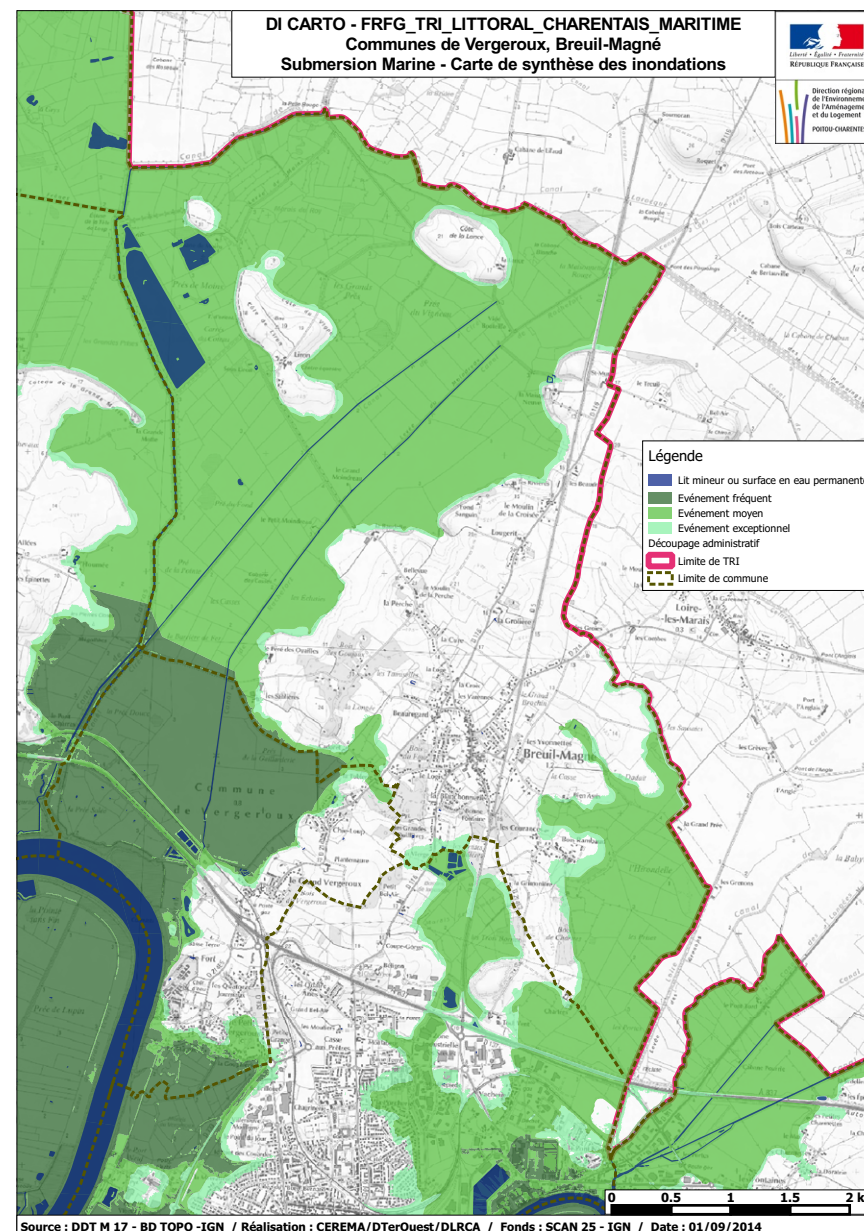


Les risques engendrés par le littoral

Sur Breuil-Magné, le relief particulier de l'espace littoral charentais, marqué par les marais de Rochefort, induit l'existence d'un risque de submersion marine qui représente un enjeu majeur pour le PLU. En effet, ce dernier doit garantir la protection des biens matériels et des personnes face à ce risque majeur. Consécutivement à l'événement climatique du 28 février 2010, la politique de prévention du risque de submersion marine a été considérablement renforcée afin de mieux anticiper sa survenue.

Par ailleurs, la mise en œuvre de la directive « Inondation » du 23 octobre 2007 sur les territoires s'est traduite par la réalisation de cartographies du risque de submersion marine sur les communes du Territoire à Risque d'Inondation (TRI) dit « Littoral Charentais » (carte ci-contre). Les surfaces inondables sont caractérisées selon 3 scénarios d'inondations d'événements (fréquent, moyen et exceptionnel).

On précisera également que la commune est dotée d'un Plan de Prévention du Risque de submersion marine qui a été approuvé le 21 mars 2013. Ce dernier s'oppose directement aux autorisations de construire. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui doit être annexée au PLU.



Caractéristiques hydrographiques

Les grands bassins versants

La commune de Breuil-Magné s'inscrit principalement dans le bassin versant du fleuve Charente, principal exutoire des eaux. Localement, un premier sous-bassin versant correspond aux marais de Rochefort, drainés par le canal de la Devisse (ou canal de Charras) détournant les deux tiers Nord de la limite communale. Un second sous-bassin versant correspond plus directement au fleuve Charente, s'agissant d'une petite portion Sud de la commune. Enfin, un troisième sous-bassin versant correspond aux marais drainés par le canal de Loire.

Le territoire est localement drainé par un réseau hydrographique d'une grande complexité. Celle-ci s'explique au plan historique par l'aménagement de l'ancien golfe de Saintonge, qui correspond géographiquement aux parties basses de la commune (Moitié Nord et extrémité Sud-Est).

Il s'agit d'une vaste dépression apparue durant le creusement pré-flandrien de l'époque würmienne. Cette grande dépression littorale a progressivement évolué vers des marais littoraux dit « desséchés » aujourd'hui exclusivement alimentés par des eaux douces continentales. Ils sont à distinguer des marais de l'estuaire de la Seudre, qui demeurent salés.

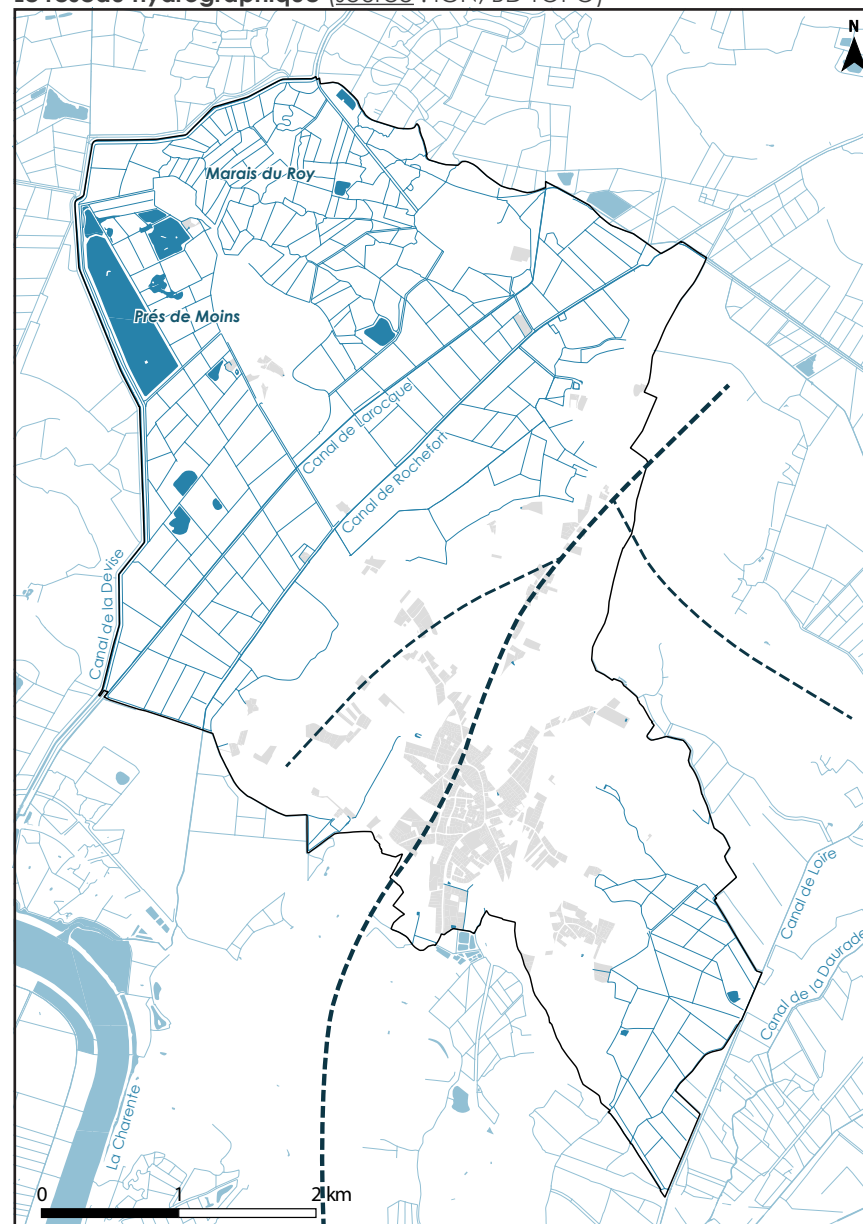
Caractéristiques du réseau hydrographique local

Les marais de Rochefort sont originellement constitués d'une dépression dans le plateau calcaire saintongeais formée durant le Würm. Cette dépression s'est progressivement comblée de sédiments marins et fluviaux appelés « bri » durant la transgression flandrienne, occasionnant l'apparition d'une grande vasière recouverte par les eaux durant les grandes marées.

A partir de la période historique, les marais de Rochefort vont évoluer au fil d'une lente régression marine, allant de pair avec l'évolution des activités humaines. Originellement consacré à la chasse et à la pêche, le golfe, devenu marécage, fait l'objet d'un grand programme de dessèchement sous l'impulsion du pouvoir royal d'Henri IV. Ce dernier nomme alors Humphrey BRADLEY « Grand maître des digues et canaux du royaume ».

-  Réseau hydrographique
-  Limites des versants
-  Espaces urbains

Le réseau hydrographique (source : IGN, BD TOPO)



Le dessèchement est mené avec le concours technique des hollandais, durant le XVII^{ème} siècle. Ces aménagements humains ont consisté dans la création d'un vaste réseau de cours d'eau artificiels creusés dans les dépôts flamands, ayant pour but de favoriser l'évacuation des eaux continentales vers le fleuve Charente. Un système de retenues assure une possibilité de régulation des niveaux d'eau, en préservant notamment des niveaux d'étiage satisfaisants.

De grands canaux évacuateurs assurent la charpente du système hydraulique. Le canal de Rochefort et le canal de la Devise, traversant tous deux la commune, font partie de ce réseau hydrographique primaire sur lequel se connecte une multitude de canaux et fossés secondaires.

Le prolongement artificiel de la Devise est également appelé canal de Charras. Il s'agit d'un petit fleuve côtier de l'ancien golfe de Saintonge. Le canal se jette aujourd'hui dans la Charente en aval de Breuil-Magné. Il s'agit du principal cours d'eau concernant la commune, ce dernier constituant sa limite Nord.

Ce réseau hydrographique est localement complété par la levée de la Daurade (18 kilomètres) le canal de Loire (8 kilomètres), le canal de Larocque (6 kilomètres) et le canal de Ceinture (6 kilomètres). On signalera au Nord-Ouest l'existence d'un important plan d'eau artificiel au lieu-dit « Prés de Moins », créé en 1990 pour soutenir les étiages estivaux.

Problématiques et enjeux locaux relatifs à la gestion de l'eau

La gestion par l'Homme du complexe des marais de Rochefort est particulièrement importante et nécessaire, de par les multiples besoins en présence (pérennité du fonctionnement hydraulique, maintien des activités d'élevage, sauvegarde de la biodiversité, lutte contre les espèces considérées comme invasives...). De nombreux usages de ces marais sont à concilier (chasseurs, pêcheurs, agriculteurs, usagers à titre récréatif...).

L'un des principaux enjeux relatifs à la pérennité de la richesse patrimoniale des marais de Rochefort tient dans le maintien des activités agricoles qui contribuent à l'entretien des milieux. En effet, l'usage principal de ces marais est l'exploitation de la prairie naturelle, et plus secondairement, la céréaliculture.

Le littoral charentais vers le II^{ème} siècle



Un inventaire réalisé en 2003 faisait état de l'existence de 250 exploitations sur les marais de Rochefort. Celles-ci étaient principalement orientées vers l'élevage laitier, l'élevage de bovins à destination de la production de viande, ainsi que la production céréalère.

Le maintien de ces activités agricoles, et en premier lieu l'élevage extensif, constitue un enjeu majeur pour la gestion et l'entretien de ce terroir de marais. En effet, une prairie de marais qui n'est plus exploitée par la fauche ou le pâturage est progressivement colonisée par les arbustes, occasionnant ainsi une perte en biodiversité végétale comme animale.

De plus, les exploitants agriculteurs sont les premiers acteurs agricole de la gestion de l'important réseau de fossés et canaux irriguant la zone humide, par l'intermédiaire notamment des syndicats de marais. Ces associations syndicales de marais, au nombre de 2, regroupent les propriétaires-exploitants sur des périmètres d'intervention cohérents au plan hydraulique.

Les canaux évacuateurs sont quant-à eux le plus souvent gérés par l'Union des Marais de Charente-Maritime. Il s'agit d'un groupement de syndicats de marais créé en 1954, qui est aujourd'hui en charge de plusieurs missions pour le compte de ses organismes membres.

Dans ses missions, l'UNIMA a pour charge de gérer le canal du Moussard, ou canal de l'UNIMA, qui est employé à l'alimentation du réseau hydraulique en saison d'étiage. Les eaux sont également stockées en hiver sur la retenue de Breuil-Magné, et sont restituées au réseau hydraulique durant l'été. Ces apports sont mis en œuvre dans le cadre d'un plan de gestion des étiages. L'UNIMA assiste également les associations syndicales de marais dans l'entretien du réseau et de leurs ouvrages hydrauliques.

La valeur biologique de la zone humide est attestée par la présence de 2 sites Natura 2000 établis au titre des directives « Oiseaux » et « Habitats », faisant d'un Document d'Objectifs dont l'animation a été confiée à la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Les propriétaires de foncier au sein des marais, exploitants agricoles ou non, peuvent s'engager dans une gestion contractuelle à l'appui d'aides financières afin de concrétiser les actions du Document d'Objectifs Natura 2000.

Le PLU s'inscrira dans la bonne prise en compte de ces enjeux en opérant la protection stricte des marais de Rochefort, et en assurant la maîtrise des incidences de l'urbanisation sur ces espaces sensibles (assainissement des eaux usées et industrielles, gestion des eaux pluviales...).

Autres éléments réglementaires

Sur le plan piscicole, on précisera que le canal de la Devise, principal cours d'eau traversant la commune avec le canal de Rochefort, est un cours d'eau de seconde catégorie dominé par des populations cyprinicoles.

Par ailleurs, le canal est intégralement situé en domaine privé (non-domanial), régi par les dispositions des articles L215-1 et suivants du Code de l'Environnement. Sa gestion est assurée par une association syndicale de propriétaires.

On soulignera que le cours d'eau de la Devise est classé en listes n° 1 et n° 2 au sens de l'article L214-17 du Code de l'Environnement. **Ce classement prévoit le rétablissement de la continuité écologique des deux cours d'eau au bénéfice des poissons migrateurs amphihalins.**

2.1.3 Éléments d'hydrogéologie

L'hydrogéologie se rapporte à l'étude des aquifères, désignant des formations géologiques suffisamment poreuses ou fissurées pour contenir de l'eau, pouvant être exploitable à des fins agricoles et pour l'alimentation en eau potable. Plusieurs types d'aquifères peuvent être distingués en fonction de la nature du sous-sol. Les aquifères libres intéresseront particulièrement le PLU, car les activités et aménagements humains de surface sont susceptibles d'interagir avec ces derniers.

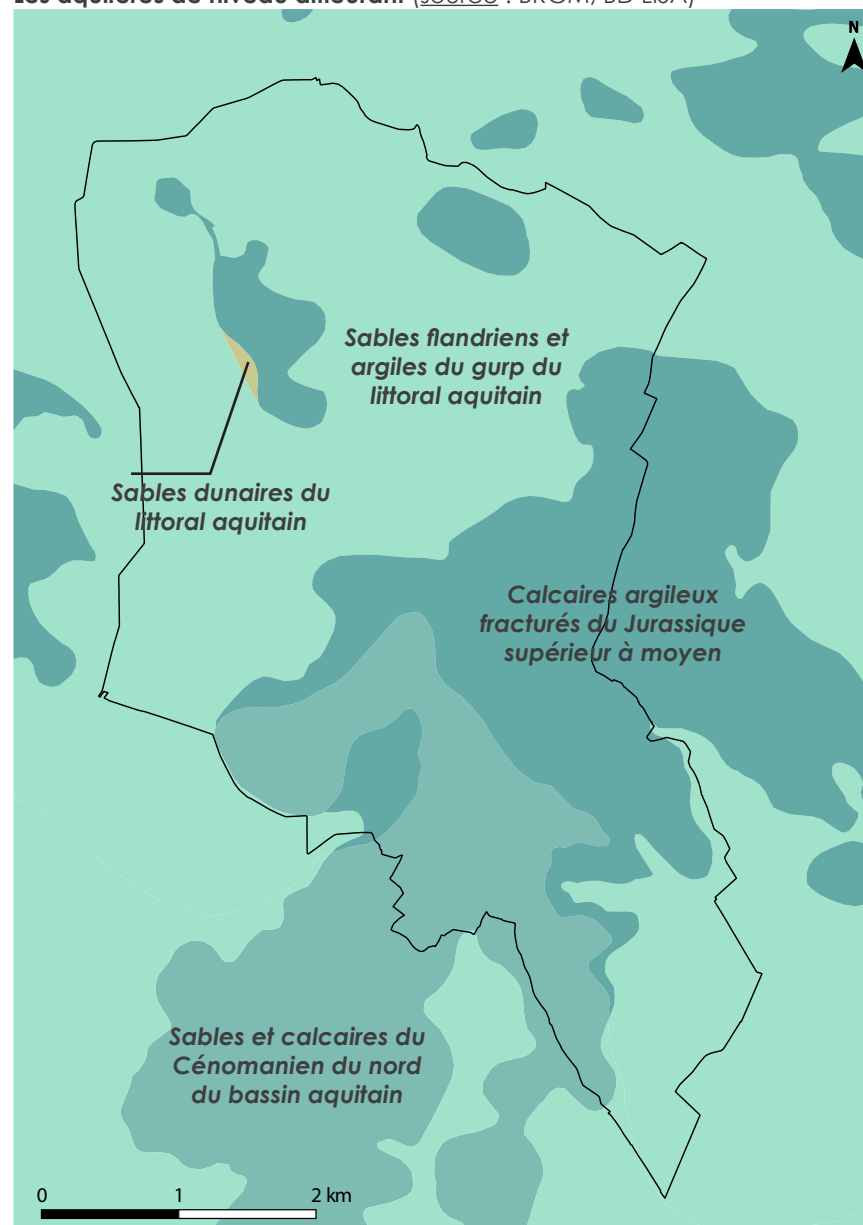
Selon la base de données sur les limites des systèmes aquifères (BD LISA), la commune de Breuil-Magné au droit de 3 principaux aquifères, dits « calcaires argileux fracturés du Jurassique supérieur à moyen, au nord du bassin aquitain », « sables flandriens et argiles du gorp du littoral aquitain », « sables et calcaires du Cénomanien du nord du bassin aquitain » et « sables dunaires du littoral aquitain (Plio-Quaternaire) ».

L'aquifère des sables flandriens et argiles du gorp du littoral aquitain constitue la nappe souterraine la plus importante, et correspond à l'emprise des marais littoraux de Rochefort. Il s'agit d'un grand aquifère intégré au système hydrogéologique des Landes de Gascogne. Localement, la lithologie de ce niveau est composée d'argiles d'origine fluvio-marine, renfermant des niveaux sableux. Il présente de faibles débits et une salinité élevée, lui conférant un faible intérêt en tant que ressource. Sa vulnérabilité est jugée forte.

L'aquifère des calcaires argileux fracturés du Jurassique supérieur à moyen est un système affleurant en bordure des marais de Rochefort. L'aquifère libre ou captif selon les endroits, est complexe et multicouche, en raison de la diversité des faciès lithologiques. L'exutoire de la nappe se fait vers la mer, par les marais littoraux. Il s'agit d'une nappe peu exploitée, à faible valeur productive. Sa vulnérabilité est localement forte au contact des marais.

Les enjeux relatifs à la protection de ces aquifères n'affecteront pas significativement le PLU. On précisera toutefois que les pressions constatées sur les ressources en eau souterraines engendrent **le classement du territoire en Zone de Répartition des Eaux et en Zone Vulnérable**.

Les aquifères de niveau affleurant (source : BRGM, BD LISA)





2.1.4 Objectifs relatifs au « bon état » des masses d'eau

Le bassin versant du fleuve Charente et des marais de Rochefort, auquel appartiennent **Breuil-Magné**, entre dans le cadre du périmètre de mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente, en cours d'élaboration.

Le périmètre d'élaboration de ce document est inclus dans le périmètre d'action du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne. Ces documents-cadre sont à prendre en compte dans le cadre du PLU.

Les masses d'eau désignent une portion de cours d'eau, canal, aquifère, plan d'eau ou zone côtière homogène. Il s'agit d'un découpage élémentaire des milieux aquatiques destinée à être l'unité d'évaluation de la directive européenne du 23 octobre 2000 dite « Directive Cadre sur l'Eau ».

Une masse d'eau de surface est une partie distincte et significative des eaux de surface, telles qu'un lac, un réservoir, une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal, une eau de transition ou une portion d'eaux côtières. Pour les cours d'eau, la délimitation des masses d'eau est basée principalement sur la taille du cours d'eau et la notion d'hydro-écorégion. La délimitation des masses d'eaux souterraines est fondée sur des critères hydrogéologiques. Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou plusieurs aquifères.

Les masses d'eau sont regroupées en types homogènes qui servent de base à la définition de la notion de « bon état », ou de « bon potentiel » concernant les masses d'eau fortement modifiées, prévus chacun à l'échéance 2015. Pour les masses d'eau susceptibles de ne pas atteindre le « bon état » ou le « bon potentiel » en 2015, des reports d'échéances ou d'établissement d'objectifs moins stricts sont possibles et prévus dans la DCE ([source](#) : ONEMA, MEDD).

Les masses d'eau superficielles

Le SDAGE Adour-Garonne définit des masses d'eau qui se voient attribuées des objectifs de « bon état » conformément à l'application de la directive du 23 octobre 2000 dite « Directive Cadre sur l'Eau ».

La commune est localement concernée par la masse d'eau rivière dite « **La Devise du lieu-dit le gué Charreau au confluent de la Charente** » (FRFR477A). Pour rappel, la Devise est un ancien fleuve côtier du littoral charentais, canalisé au sein des marais de Rochefort. La masse d'eau correspond à la rivière en amont des marais de Rochefort,

prolongée par son canal. Ce dernier se jette dans la Charente en aval de Breuil-Magné. Le territoire est également concerné, de façon indirecte, par la masse d'eau dite « Estuaire Charente » (FRFT01), s'agissant du principal exutoire des eaux. Les 2 masses d'eau sont toutes deux sujettes à un objectif de « bon état » selon la Directive Cadre sur l'Eau, qui se décline en sous-objectifs de bon état écologique et chimique.

Pour précision, le « bon état » écologique des masses d'eau est apprécié selon des critères physico-chimiques. Ils sont qualifiés par l'arrêté du 25 janvier 2010 selon les paramètres suivants : bilan oxygène (O2 dissous, DBO5, taux de saturation en oxygène dissous, carbone organique dissous pour l'oxygène), bilan nutriments (ammonium, nitrates, nitrites, phosphore, phosphates), température et acidification. Sont également retenus des critères biologiques, notamment l'Indice Poisson Rivière (IPR), l'Indice Biologique Macrophytique en Rivière (IBMR) et l'Indice Biologique Diatomées (IBD).

Le « bon état » des eaux de la Devise

Sur le plan de la qualité des eaux et du milieu naturel, l'état des lieux du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 souligne **l'état écologique « moyen » de la Devise**, tandis que son état chimique est considéré comme « bon » (indices de confiance respectivement qualifiés de « moyen » et « faible »). La qualité des eaux du chenal fait localement l'objet d'une surveillance régulière via une station de suivi située sur Saint-Laurent-de-la-Prée, située en aval de Breuil-Magné.

Les données actuellement disponibles du SDAGE Adour-Garonne mettent principalement en lumière **les pressions agricoles** (pollutions diffuses par émission d'intrants) contribuant à la fragilisation de la qualité du cours d'eau. Ce dernier est également considéré comme significativement affecté au plan morphologique.

La masse d'eau demeure en effet un cours d'eau à caractère artificiel, dont la continuité écologique est entravée par plusieurs ouvrages transversaux. Toutefois, le cours d'eau ne semble pas affecté par des pressions particulières au plan urbain (rejets d'eaux usées domestiques ou industrielles, rejets pluviaux...).

A partir de cet état des lieux, **le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 fixe l'échéance de « bon état écologique » de la Devise pour 2027**, s'agissant d'un objectif dérogatoire aux exigences initiales de la directive du 23 octobre 2000, fixées à 2015. Cette dérogation se justifie par des contraintes naturelles et morphologiques empêchant la reconquête de l'état écologique du cours d'eau. Néanmoins, le « bon état chimique » de la masse d'eau est réputé atteint depuis 2015.

Le « bon état » des eaux du canal de l'estuaire de la Charente

La Charente constitue le principal milieu récepteur des eaux sur l'intégralité du territoire d'étude. L'état des lieux du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 qualifie de « bon » les deux états écologique et chimique de la masse d'eau, mesurés par l'IFREMER.

Les pressions affectant cette masse d'eau sont cependant majeures, compte-tenu de sa position géographique en aval d'un vaste bassin versant (près de 9 900 kilomètres²) et de sa qualité d'exutoire pour de nombreux cours d'eau intermédiaires. On relèvera notamment la forte interaction entre cette masse d'eau et la masse d'eau dite « La Devise du lieu-dit le gué Charreau au confluent de la Charente », dont l'état est jugé insatisfaisant.

La Charente subit également la proximité d'une importante agglomération urbaine, formée par Rochefort et Tonnay-Charente. De multiples usages humains se trouvent en conflit potentiel avec les objectifs de bon état de la masse d'eau (pressions quantitatives, multiples pressions qualitatives de nature agricole, urbaine, industrielle, pressions sur les ressources halieutiques, sur les milieux naturels...).

L'état du cours d'eau, considéré comme bon au sens de la DCE, doit donc **être apprécié avec prudence et exige le maintien d'une vigilance particulière de sa qualité par les acteurs du territoire.**

Les objectifs de « bon état écologique » et de « bon état chimique » de l'estuaire de la Charente, défini par l'actuel SDAGE 2016-2021, sont jugés atteints en 2015. Les perspectives d'évolution du cours d'eau, bien que satisfaisantes au regard de l'importante mobilisation des acteurs locaux (EPTB Charente, département, UNIMA...) nécessitent une certaine vigilance compte-tenu des multiples fragilités liées au caractère et aux usages de cette masse d'eau.

Principal enjeu à retenir pour le PLU

On rappellera que **le PLU doit être attentif à ne pas compromettre les objectifs relatifs à l'atteinte du « bon état » des masses d'eau** en veillant d'une part, à la protection des milieux aquatiques et humides de toute artificialisation, et d'autre part, en veillant à l'amélioration de la qualité des eaux et milieux aquatiques par la gestion des eaux pluviales et des eaux usées de toutes origines.

Mesure de la qualité des masses d'eau

Plusieurs stations de mesure de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne permettent d'apprécier localement l'état des eaux du canal de Charras. S'ajoutent les résultats produits par l'IFREMER sur la Charente et son estuaire.

Concernant ces résultats sur l'estuaire de la Charente, l'IFREMER détermine globalement un état satisfaisant de la masse d'eau, au regard des paramètres physico-chimiques. Cet état est plus nuancé concernant les paramètres biologiques. Néanmoins, la situation mise en lumière par l'IFREMER est plutôt positive pour cette masse d'eau.

Concernant l'état des eaux du canal de Charras, la station de mesures de Saint-Laurent-de-la-Prée fait apparaître un état contrasté. Les paramètres physico-chimiques relatifs à l'acidification des eaux se montrent satisfaisants, contrairement aux paramètres relatifs aux nutriments et aux paramètres d'oxygénation.

Le cours d'eau se montre ainsi significativement impacté au plan des intrants chimiques (excès de nitrates), induisant un important phénomène d'eutrophisation des eaux à l'origine du déclassement des paramètres « COD » et « DBO5 ». Il en découle une faible qualité de la vie aquatique globale du cours d'eau. Cet impact est aggravé par l'évolution des débits saisonniers du canal, qui subit notamment une importante perte de débit en été, au détriment du renouvellement des eaux.

Quant aux états biologique et chimique des eaux, ceux-ci sont retranscrits par une stations de mesures située en amont de Breuil-Magné, à Muron. Celle-ci confirme l'état dégradé de la vie aquatique du cours d'eau, jugé « médiocre » à « moyen » en 2012 et 2016. Son état chimique est cependant « bon » sur ces 5 années.

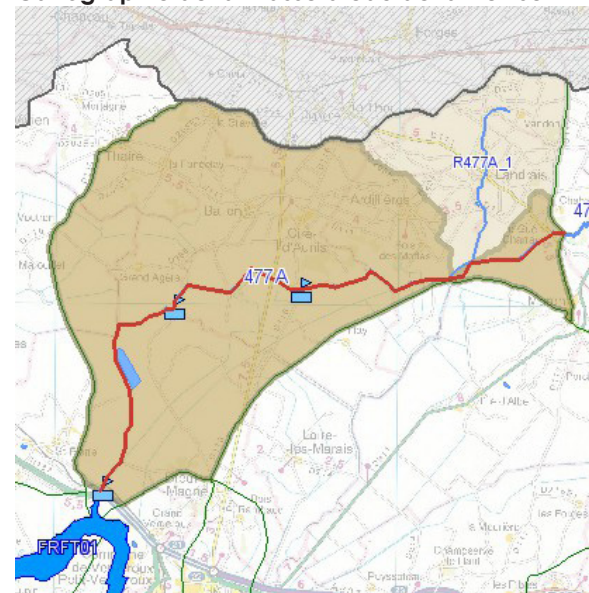
Le canal de Chartras à Saint-Laurent-de-la-Prée*

	2012	2013	2014	2015	2016
Ecologie	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen
Physico-chimie	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen
Oxygène	Moyen	Bon	Moyen	Bon	Bon
COD	Moyen	Bon	Moyen	Très bon	Très bon
DBO5	Bon	Bon	Bon	Très bon	Bon
O2 dissous	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
O2 saturation	Moyen	Bon	Bon	Bon	Bon
Nutriments	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen
Ammonium	Très bon	Très bon	Très bon	Bon	Bon
Nitrites	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Nitrates	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen	Moyen
Phosphore total	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Orthophosphates	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Acidification	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
pH min	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
pH max	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon
Température	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon	Très bon
Biologie	Inconnu	Inconnu	Inconnu	Inconnu	Inconnu
IBD	-	-	-	-	-
IBG RCS	-	-	-	-	-
IPR	-	-	-	-	-
IBMR	-	-	-	-	-
Polluants spéc.	Inconnu	Inconnu	Inconnu	Inconnu	Inconnu
Chimie	Inconnu	Inconnu	Inconnu	Inconnu	Inconnu

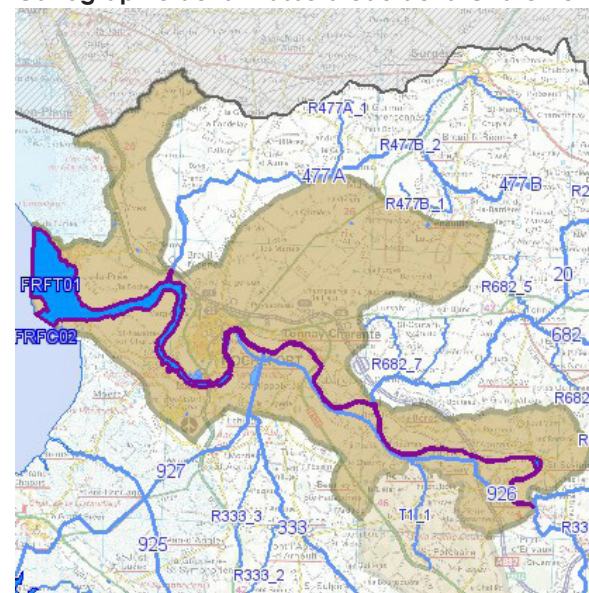
*Analyse effectuée en aval du pont de la voie ferrée à Saint-Laurent-de-la-Prée

Source : évaluation de l'état des eaux sur critères DCE (arrêté du 25 janvier 2010 – Agence de l'Eau Adour-Garonne. L'évaluation du « bon état » des masses d'eau s'est appuyé sur les données des années 2006-2007 et devrait être révisé en prévision de la mise en œuvre du nouveau SDAGE 2016-2021.

Cartographie de la masse d'eau de la Devise



Cartographie de la masse d'eau de la Charente



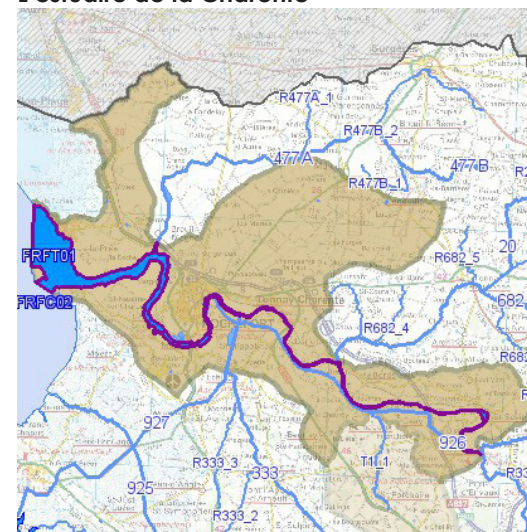
Bilan provisoire sur les résultats acquis dans le cadre du programme de surveillance de la DCE 2000/60/CE

Ce bilan basé sur les critères DCE, correspond à l'état des masses d'eau à la fin de l'année 2015. Il vient actualiser l'état des lieux présenté dans le SDAGE Adour-Garonne.

Etat chimique		Etat écologique	
Niveau de confiance		Niveau de confiance	2
Etat chimique		Etat biologique	
contaminants chimiques	(I)	Phytoplancton	(I)
métaux lourds	(I)	autre flore aquatique	(NP)
pesticides	(I)	macroalgues intertidales	(NP)
polluants industriels	(I)	macroalgues subtidales	(NP)
autres	(I)	angiospermes	(NP)
		macroalgues opportunistes	(NP)
		invertébrés benthiques	(E)
		invertébrés benthiques intertidaux	(E)
		invertébrés benthiques subtidaux	(E)
		poissons	(I)

Etat écologique ou global		Etat chimique	
Non pertinent		Non pertinent	
Inconnu		Inconnu	
Très bon		Bon	
Bon		Mauvais	
Moyen			
Médiocre			
Mauvais			
Inférieur au très bon état			

L'estuaire de la Charente



DI - Données insuffisantes

DNP - Descripteur non prospecté dans cette masse d'eau

ENS - Élément de qualité non suivi

IND - Indicateur non défini

NP - Indicateur non pertinent (absent ou non représentatif)

NS - Pas de contrôle de surveillance dans cette masse d'eau

E - Classement basé sur un avis d'expert

I - Classement basé sur l'indicateur

Niveau de confiance

1: faible

2: moyen

3: élevé

gris : pas d'information

Les masses d'eau souterraines

Selon la directive du 23 octobre 2000, un aquifère représente une ou plusieurs couches souterraines de roches ou d'autres couches géologiques d'une porosité et d'une perméabilité suffisantes pour permettre soit un courant significatif d'eau souterraine, soit le captage de quantités importantes d'eau souterraine.

Breuil-Magné est concernée par 4 masses d'eau souterraines, dont les deux principales sont les « alluvions fluvio-marines des marais de Rochefort, de Brouage et Seudre aval » et les « calcaires du Jurassique supérieur des bassins versants de la Devise et des côtières charentais ». Il s'agit de masses d'eau de niveau 1.

Ces masses d'eau, désignant des aquifères généralement libres et affleurants, sont particulièrement susceptibles d'entrer en interaction avec les activités humaines et sont généralement sources d'un enjeu de protection important. Leur vulnérabilité est attestée par la définition par le SDAGE Adour-Garonne d'objectifs dérogatoires d'atteinte du « bon état » des masses d'eau.

Masses d'eau SDAGE	Correspondance BD LISA	Niveau*	Obj. SDAGE
Alluvions fluvio-marines des marais de Rochefort, de Brouage et Seudre aval	Sables flamands et argiles du gulf du littoral aquitain	1	Q : 2015 C : 2015
Calcaires du jurassique supérieur des bassins versants de la Devise et des côtières charentais	Calcaires argileux fracturés du Jurassique supérieur à moyen	1	Q : 2021 C : 2027
Calcaires, grès et sables de l'Infra-Cénomaniens et Cénomaniens libre	Calcaires argileux fracturés du Jurassique supérieur à moyen	1,2	Q : 2015 C : 2027
Sables, grès, calcaires et dolomies de l'Infra-Toarcien	Aucune correspondance	2, 3	Q : 2015 C : 2027

*Les masses d'eau se distinguent selon un niveau de superposition de 1 à 10
Q : état quantitatif | C : état chimique

Source : BRGM, Agence de l'Eau Adour-Garonne

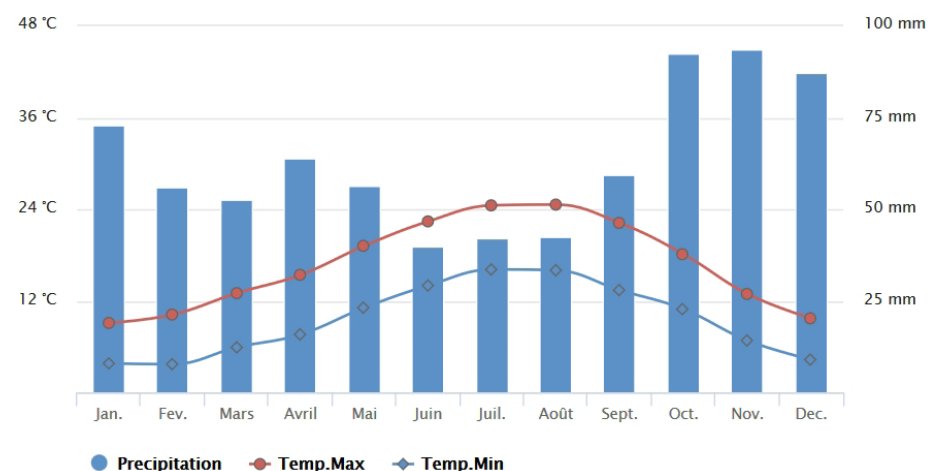
Toutefois, cette vulnérabilité n'engage pas d'enjeu particulier pour le PLU, qui n'interagit pas de façon majeure avec les ressources en eau souterraine. Le document d'urbanisme veillera cependant à ne créer aucune présomption d'incidence sur les eaux souterraines.

2.2.5 Éléments de climatologie

Au niveau régional, **Breuil-Magné** s'inscrit dans un contexte climatique de zone tempérée océanique, du fait d'un relief peu affirmé et de leur proximité directe avec la façade atlantique. Les températures de ce contexte climatique se caractérisent par une douceur de la saison hivernale, une précocité et clémence du printemps, ainsi qu'une tempérance de la saison estivale notamment due à la proximité de l'océan.

Au vu des observations décennales, les températures les plus basses se focalisent au mois de janvier, tandis que l'on retrouve les températures les plus hautes au mois de juillet. La moyenne annuelle des températures se situe entre 10,5°C et 13°C à l'échelle de la région, de l'intérieur des terres à la côte.

Mesures de la station de La Rochelle (source : Météo France)



Au regard des précipitations, les printemps et étés se caractérisent par un déficit pluviométrique, à l'inverse des saisons automnales et hivernales où l'on relève une pluviosité importante.

Compte-tenu de sa localisation géographique, la commune est exposée à des aléas climatiques majeurs qu'il convient d'évoquer au sein du PLU. **Ces aléas sont susceptibles de se manifester par des tempêtes parfois violentes, pouvant se combiner avec un risque de submersion marine. Le PLU de la commune ne doit pas négliger la prise en compte de ce risque majeur.**

2.3.1 Principales caractéristiques du milieu naturel

Breuil-Magné s'inscrit dans un contexte environnemental particulièrement riche et exceptionnel, marqué par la présence des marais littoraux de Rochefort. La commune est historiquement localisée à la transition entre ces marais occupant l'ancien « Golfe de Saintonge » et l'ancienne île calcaire aujourd'hui occupée par l'agglomération rochefortaise entre ces marais et l'estuaire de la Charente.

L'occupation des sols caractérisant la commune est très homogène. Au Nord et à l'extrême Sud-Est, les marais desséchés de Rochefort, compris entre 0 et 5 mètres de l'océan, occupent près de 50 % du territoire communal et suscitent un grand intérêt sur le plan de la biodiversité. Ils sont à considérer comme intégrant un vaste réservoir de biodiversité régional, selon le Schéma Régional de Cohérence Écologique de l'ancienne région Poitou-Charentes.

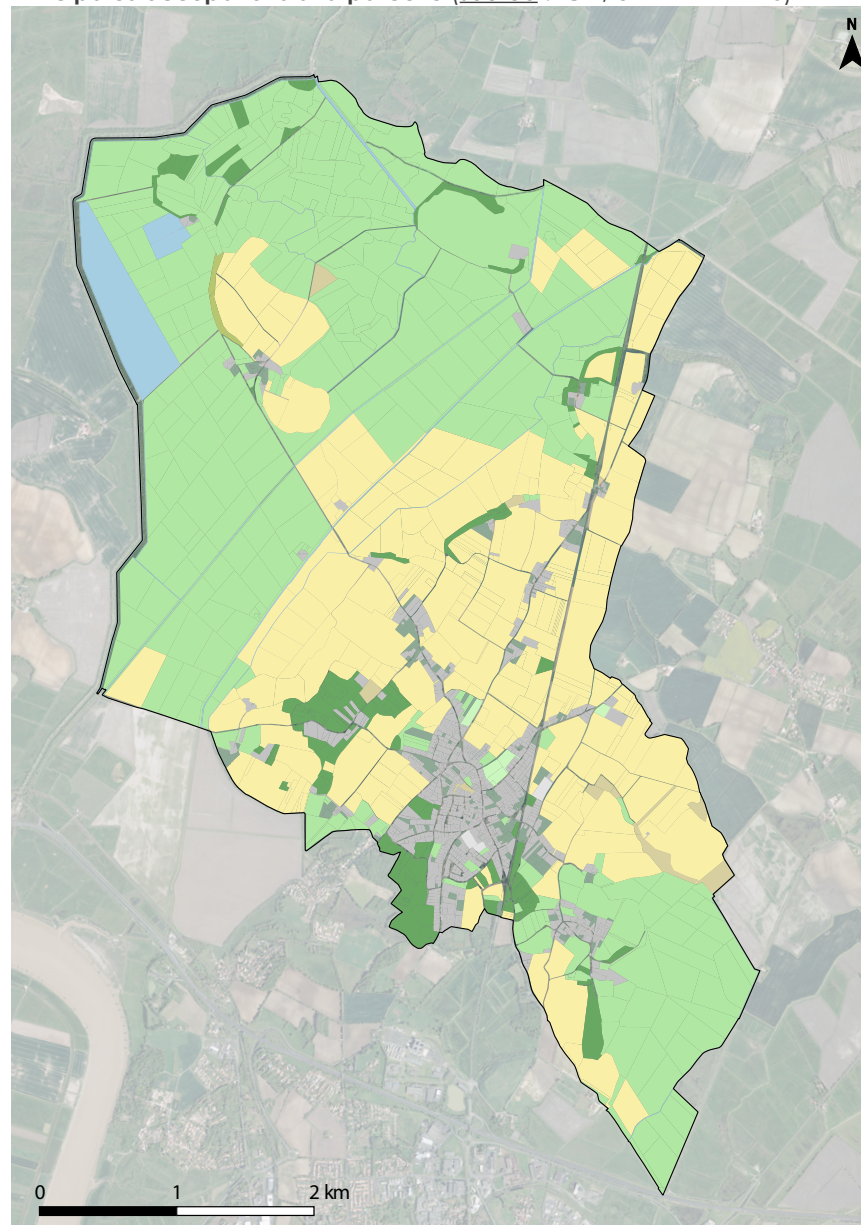
En partie centrale de la commune, les relèvements calcaires compris à environ 15 mètres, allant jusqu'à 25 mètres au point le plus haut, sont occupés principalement par l'agglomération urbaine de Breuil-Magné entourée de grands champs de cultures céréalières en openfield, ne suscitant pas d'intérêt majeur au sein de la trame verte et bleue.

De façon assez générale, les paysages de la commune sont très faiblement boisés. Quelques rares îlots de boisements seront à remarquer pour leur contribution à la trame verte et bleue communale. Au-delà, la haie est un motif paysager très présent et de grand intérêt dans les parties basses de marais, qu'il conviendra de préserver et mettre en valeur.

Ainsi, **le principal enjeu patrimonial de la commune se concentrera sur la protection des marais desséchés de Rochefort**. Leur valeur patrimoniale engendre l'empilement de nombreux zonages d'inventaire et de protection sur le territoire. La présence de deux sites Natura 2000 au titre des directives « Oiseaux » et « Habitats » engendre l'obligation pour le PLU de se soumettre à une évaluation environnementale.

Au-delà du patrimoine protégé, **il convient que le PLU porte intérêt à la nature dite « ordinaire »**, c'est-à-dire non-protégée par des zonages environnementaux officiels. Ainsi, au sein des parties hautes de la commune, certains habitats semi-naturels peuvent être propices au développement de la biodiversité. In fine, le PLU devra s'inscrire dans une logique de protection, de mise en valeur et de remise en état de la trame verte et bleue, conformément aux directives nationales et dans la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Principales occupations à la parcelle (source : IGN, URBAN HYMNS)



Types d'occupation du sol identifiés sur les communes*			Habitats correspondants selon CORINE Biotopes (niv. 3)	
Occupations à dominante naturelle et faiblement artificialisées				
	Forêts caducifoliées diverses et formations pré-forestières	94,2	4,3	41.2 Chênaies-charmaies 41.3 Taillis de frênes 44.3 Forêts d'aulnes et de frênes
	Prairies humides sub-halo- philes et prairies humides at- lantiques eutrophes, autres surfaces herbeuses natu- relles	1 068,1	49,1	15.5 Prés salés atlantiques, autres for- mations dérivées 37.2 Prairies humides eutrophes 38.1 Pâtures mésophiles
	Pelouses calcaires et milieux apparentés	3,1	0,1	34.4 Lisières (ou ourlets) forestières thermophiles
	Réseau hydrographique	65,5	3	- Réseau hydrographique
Occupations semi-artificielles à très artificialisées				
	Cultures indifférenciées	769,6	35,4	82.1 Champs d'un seul tenant inten- sément cultivés, cultures avec marges de végétation
	Prairies temporaires	4,9	0,2	81.1 Prairies sèches améliorées 81.2 Prairies humides améliorées
	Friches post-culturelles et dé- laissés en herbe, autres ter- rains semi-naturels	15,9	0,7	87.2 Zones rudérales
Occupations intégralement artificialisées				
	Surfaces urbanisées mixtes	121,6	5,6	
	Surfaces semi-artificielles libres attenantes à des constructions, jardins, pota- gers, parcs	28,2	1,3	86.2 Villages 87.2 Terrains rudéraux
	Grands équipements se- mi-urbains d'intérêt collectif	2,6	0,1	

*Analyse réalisée à partir du cadastre, par photo-interprétation à l'échelle de la parcelle (dominante d'occupation des sols sur chaque parcelle), surfaces exprimées en hectares



2.3.2 La nature « protégée » et ses outils de gestion

On qualifiera de « nature protégée » ou « nature patrimoniale » l'ensemble des milieux naturels présentant un caractère écologique majeur, au regard de la spécificité et diversité des habitats et des espèces en présence. Le caractère patrimonial de ces milieux atteste également de leur rareté, soulignant l'enjeu de leur préservation, se traduisant par la présence de zonages de protection aux effets différents et variables. Ainsi, la notion d'intérêt écologique majeur traduit la richesse d'un territoire qui se caractérise soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés, dont la rareté peut justifier des protections réglementaires spécifiques.

Ces protections sont justifiées soit par la présence d'habitats considérés comme d'intérêt écologique pour leur rareté, leur spécificité ou leur diversité faunistique et floristique, soit par la fonctionnalité qu'il montre dans le cadre du fonctionnement de la trame verte et bleue. La « nature patrimoniale » est visée par une diversité de protections, matérialisés par des zonages aux différents effets juridiques et développés au fil du temps par le législateur, au niveau national et communautaire.

Etat des lieux général des protections du patrimoine naturel

Le territoire de Breuil-Magné est couvert de nombreux zonages d'inventaire et de protection de la biodiversité, lui conférant des enjeux environnementaux majeurs à bien intégrer au PLU. **La commune est ainsi couverte par 2 sites Natura 2000, sur 51,7 % de sa surface. L'ensemble des zonages relatifs à la protection de la trame verte et bleue, tous confondus, recouvre plus de 60 % du territoire.**

On rappellera que le PLU devra accorder une importance particulière à la mise en valeur et à la préservation des habitats semi-naturels protégés par le réseau Natura 2000. Il s'agit localement du complexe des marais de Rochefort, occupant l'essentiel de la commune. Ces derniers sont à considérer comme un vaste réservoir de biodiversité régional, selon le Schéma Régional de Cohérence Écologique de l'ancienne région Poitou-Charentes. Les marais de Rochefort sont intégrés au grand axe migratoire Ouest-Atlantique, des Barthes de l'Adour au marais de la Brière.

La présence des 2 sites Natura 2000 génère pour le PLU l'obligation d'une procédure d'évaluation environnementale en vertu du décret du 23 août 2012, sanctionnée par un avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale. Ce réseau Natura 2000 génère également sur la commune certaines contraintes réglementaires. En outre, le PLU sera tenu de prendre en compte le Document d'Objectifs Natura 2000 se référant au réseau Natura 2000.

On précisera que ce réseau Natura 2000 se juxtapose avec un périmètre d'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope. Cette protection réglementaire, circonscrite à une bande de 2,6 hectares le long du canal de Charras au Nord-Ouest de la commune, exerce ces effets indépendamment du PLU et s'oppose directement à toute autorisation de construire.

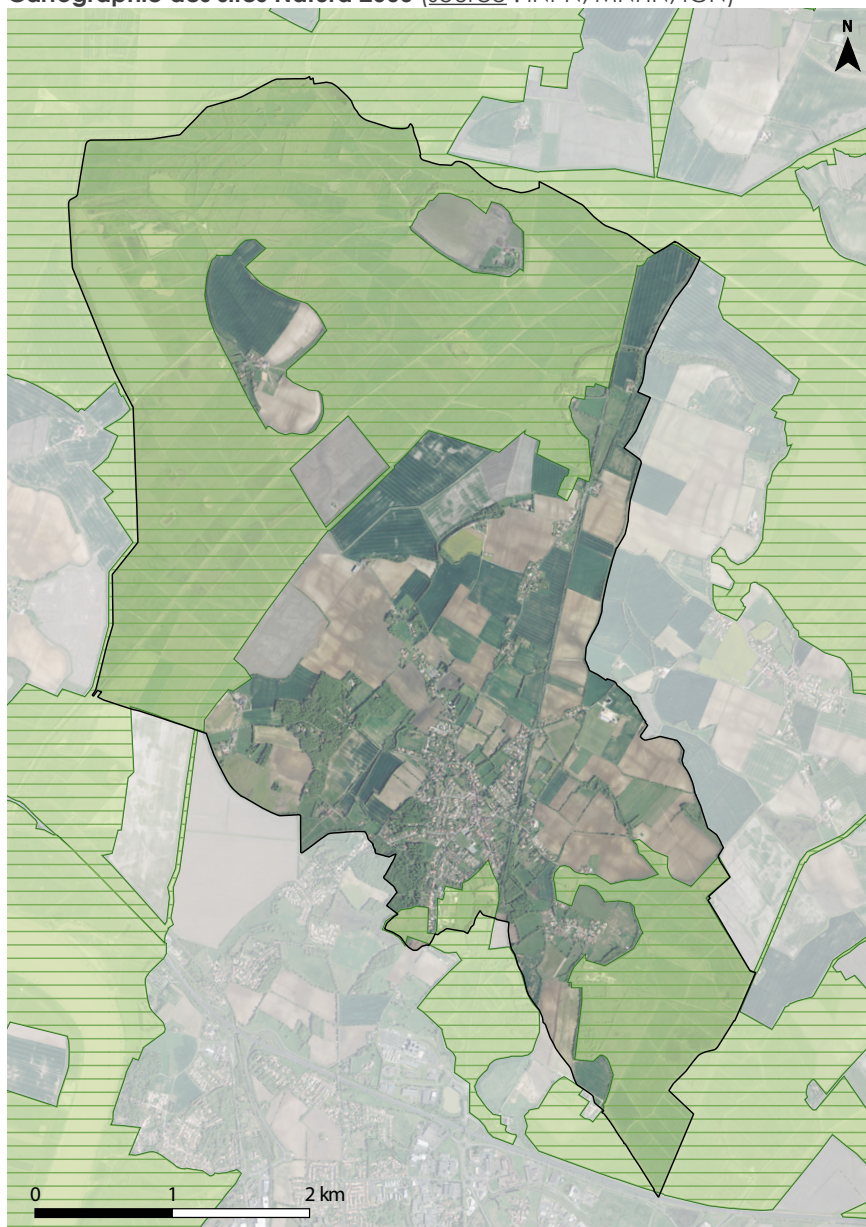
Enfin, plusieurs périmètre d'inventaire recouvrent la commune, s'agissant des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique et une Zone Importantes pour la Protection des Oiseaux (ZICO). Ces dispositifs ne génèrent aucune contrainte directe à l'encontre des PLU qui toutefois, ne doivent pas les ignorer.

Liste des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel

Zonage	Libellé	Surface (ha)
Outils de gestion contractuelle		
Directive « Habitats »	Marais de Rochefort	1 159,59 (51,8 %)
Directive « Oiseaux »	Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort	1 159,59 (51,8 %)
Inventaires patrimoniaux		
ZNIEFF type 1	Marais du Roy	528,4 (23,6 %)
ZNIEFF type 1	Côte de Liron	2,5 (< 1 %)
ZNIEFF type 1	Cabane de la Minaude	178,1 (7,9 %)
ZNIEFF type 1	Cabane de Moins	398,8 (17,8 %)
ZNIEFF type 2	Marais de Rochefort	1 350,5 (60,3 %)
ZICO	Anse de Fouras, Baies d'Yves et marais de Rochefort	1 070,1 (47,8 %)
Protections réglementaires		
Site classé	« Estuaire de la Charente »	17 300 hectares, dont 9 800 portent sur le domaine public maritime et environ 7 hectares sur Breuil Magné (82 %)
Arrêté de biotope	Rive gauche du canal de Charras	2,6 (< 1 %)

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine

Cartographie des sites Natura 2000 (source : INPN, MNHN, IGN)



Les zonages de gestion contractuelle associés à Natura 2000

Le réseau Natura 2000 constitue l'outil privilégié de mise en œuvre de la politique européenne de préservation de la biodiversité, et couvre plus de 12 % du territoire national en sa partie terrestre. Ce dernier découle des directives du 21 mai 1992 et du 30 novembre 2009, concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages. Cette directive européenne prévoit la mise en réseau des zones présentant un intérêt écologique majeur à l'échelle européenne.

Ce réseau écologique comprend des Zones de Protection Spéciale issues de la directive du 30 novembre 2009, concernant la conservation des oiseaux sauvages (directive « Oiseaux ») et des Zones Spéciales de Conservation ainsi que des Sites d'Intérêt Communautaires issues de la directive du 21 mai 1992 (directive « Habitats »). L'État français a fait le choix d'une gestion contractuelle pour le déploiement de ce réseau.

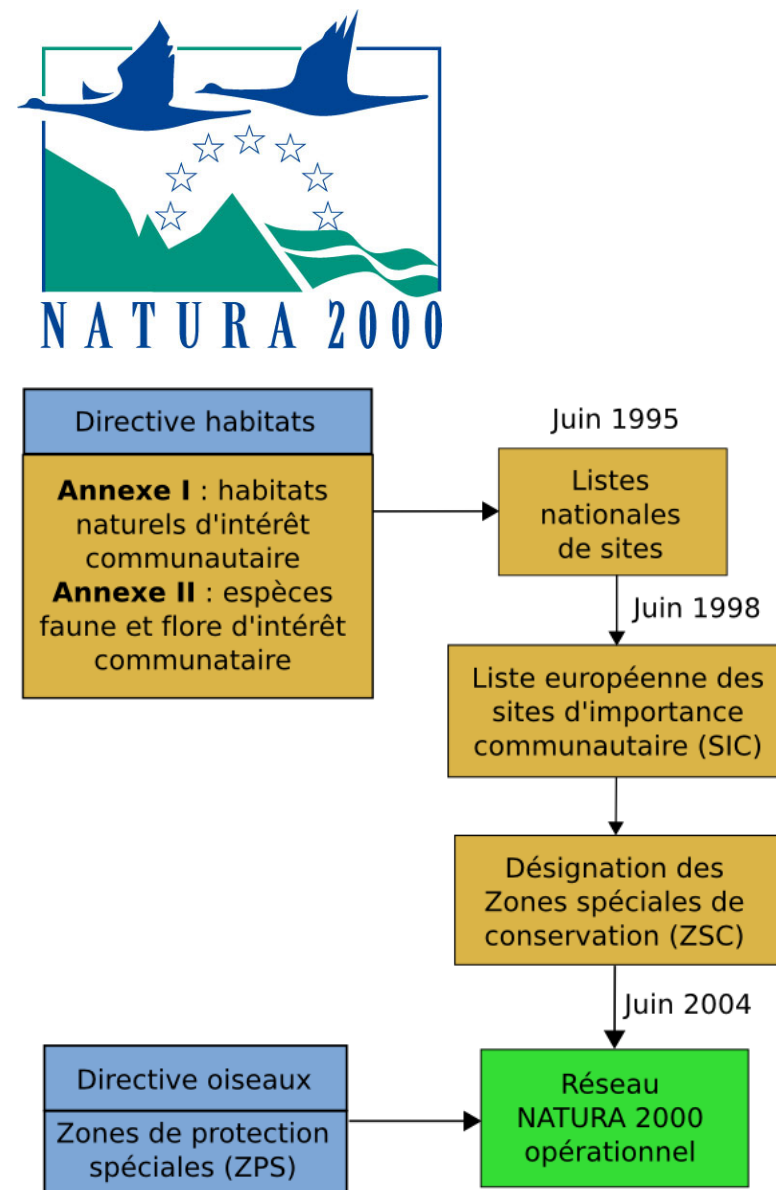
Cette gestion contractuelle se traduit par l'élaboration concertée, site par site, des Documents d'Objectifs Natura 2000 (DOCOB), présentant un diagnostic environnemental assorti de mesures de gestion conditionnant notamment l'établissement de contrats Natura 2000 avec les propriétaires des parcelles concernées. La mise en œuvre des actions de gestion conservatoire prévues dans les Documents d'Objectifs Natura 2000 est opérée par le biais des mesures agro-environnementales territorialisées.

Les zonages au titre du réseau Natura 2000 n'engagent pas de valeur réglementaire directe au regard des autorisations d'occuper le sol, dont les conditions restent définies par le PLU. Pour autant, plusieurs obligations incombent aux PLU s'appliquant sur des territoires couverts par des zonages Natura 2000. Ainsi, la directive du 21 mai 1992 stipule que « tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative [...] fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, eu égard aux objectifs de conservation de ce dernier ».

En conséquence, tout projet de programmes, travaux ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation, susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 désigné en droit français, doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation, selon les articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement. Par ailleurs, en vertu de l'application de la directive du 27 juin 2001 dite « Évaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement » relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment transposée en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2003 et le décret du 27 mai 2005, les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) doivent se soumettre à une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement avant leur approbation (articles L121-10 et R121-14 du Code de l'Urbanisme).

La présence d'une ou plusieurs zones Natura 2000 bordant ou incluant l'emprise du territoire de référence constitue l'un des critères déclenchant la procédure d'évaluation environnementale. **Selon le décret du 23 août 2012, la présence de sites Natura 2000 sur Beuil-Magné contraint le PLU de la commune à se soumettre à une évaluation environnementale qui sera soumise à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine.**

Architecture simplifiée du réseau Natura 2000



Les outils d'inventaire du patrimoine naturel

Les Zones Naturelles d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont les principaux dispositifs visant à dresser l'inventaire du patrimoine naturel. Ces zonages ne disposent pas d'une véritable portée réglementaire.

Ils ont pour objectif de compléter la connaissance du patrimoine naturel, établie au regard de la collecte d'un ensemble de données de terrain réalisée par des comités scientifiques indépendants, notamment composés par des Associations de Protection de la Nature et de l'Environnement.

Les Zones Naturelles d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) reposent sur un double régime d'inventaire. La ZNIEFF de type 1 délimite des ensembles naturels circonscrits à une échelle de précision importante, de l'ordre du 1/25 000^{ème}. Celles-ci visent des habitats ou espèces animales et végétales spécifiques, souvent protégées au niveau régional, national ou communautaire.

Les ZNIEFF de type 2 désignent des ensembles géographiques plus vastes, correspondant à l'échelle du 1/100 000^{ème}. Elles désignent des ensembles naturels dont les équilibres généraux doivent être préservés. Bien que ces zonages ne disposent pas d'une réelle portée réglementaire, les documents d'urbanisme ont obligation d'intégrer les ZNIEFF afin d'assurer une bonne prise en compte des enjeux relatifs à l'environnement sur leurs territoires d'application.

Celles-ci doivent notamment être correctement inventoriées dans le cadre du rapport de présentation afin de soulever les enjeux écologiques du territoire, devant être par la suite intégrées au projet d'urbanisme de la commune. La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, dont sont issues les ZNIEFF, précise que les aménagements autorisés par les documents d'urbanisme ne doivent pas « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » aux espèces inventoriées.

Les ZNIEFF et les ZICO (source : INPN, MNHN, IGN)



Les marais de Rochefort, un site d'intérêt européen

Présentation générale du site

Les marais de Rochefort désignent une importante zone humide recouvrant les parties Nord et Sud de la commune, correspondant à la moitié de son territoire. Ces marais sont protégés par deux sites Natura 2000 au titre des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Ces derniers font l'objet d'un Document d'Objectifs commun, présentant un diagnostic assorti d'actions de gestion conservatoire.

Le marais de Rochefort s'est constitué en place d'un ancien golfe marin qui découpait la côte charentaise à l'Antiquité. Colmaté à l'issue d'un intense processus de sédimentation marine, ce golfe, parsemé de nombreuses îles calcaires, a fait l'objet d'une série d'aménagements humains à partir du X^{ème} siècle.

Les marais salants constitués du X^{ème} au XIII^{ème} siècle ont laissé place, à partir du XVII^{ème} siècle, à des marais aménagés avec l'appui financier et technique des hollandais et sous l'impulsion du pouvoir royal. Ces derniers déploient l'important complexe hydraulique des marais actuels, structurés par un réseau hiérarchisé de grands canaux évacuateurs et d'une infinité de canaux secondaires.

Un système de polyculture-élevage apparaît alors dans ce complexe, renforcé par les aménagements du XX^{ème} siècle (création du canal du Moussard, drainage...). Les marais de Rochefort sont aujourd'hui principalement qualifiables de marais desséchés doux, prédominant sur les alluvions flamandaises de l'ancien golfe.

Toutefois, il s'agit en vérité d'un complexe humide très diversifié, marqué par une succession d'entités semi-naturelles : marais mouillés ceinturant le complexe et soumis à l'influence directe des apports en eau du bassin versant, cœur de marais desséchés constitués de « marais plats » déformés par de nombreuses baisses, et de « marais gâts » formés sur d'anciens marais salants, frange de marais dunaires en façade littorale.

Principales caractéristiques des habitats et de la flore

Localement sur Breuil-Magné, les marais de Rochefort correspondent à la typologie des « marais plats » formés sur un ancien bras de mer aujourd'hui colmaté par du bri flamand. Cette enclave de marais couvre environ 10 000 hectares entre Saint-Crépin, Muron, Breuil-Magné et Tonnav-Charente.

La zone a été historiquement aménagée sous supervision d'ingénieurs hollandais au XVII^{ème} siècle, ayant exporté leurs techniques de poldérisation à la demande du roi Henri IV. Ces marais sont marqués par un complexe hydrographique très important,

Compilation des données relatives aux deux sites Natura 2000

Habitats d'intérêt communautaire (en gras, présents sur les communes)

1130 Estuaires	2180 Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale
1150 Lagunes côtières	2190 Dépressions humides intradunaires
1160 Grandes criques et baies peu profondes	3130 Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des Littorelletea uniflorae et/ou des Isoetes-Nanojuncetea
1210 Végétation annuelle des laissés de mer	3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition
1230 Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	3170 Mares temporaires méditerranéennes
1310 Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	3260 Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitriche-Batrachion
1320 Prés à Spartina (Spartinion maritima)	6210 Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia)
1330 Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritima)	6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires
1410 Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi)	
2110 Dunes mobiles embryonnaires	
2120 Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches)	
2130 Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises)	
2140 Dunes à Salix repens spp. argentea (Salicion arenaria)	

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine



Oxygastra curtisii



Rosalia alpina



concourant à l'évacuation des eaux du bassin versant principalement vers le fleuve Charente via les grands canaux évacuateurs de Laroque, Rochefort, ainsi que le canal de Charras. Le site repose sur des sols argileux ayant conservé une partie du sel déposé lors de la sédimentation marine (bri bleu d'origine fluvio-marine). L'habitat dominant est constitué par la prairie sub-saumâtre.

En dépit d'un relief d'une apparente monotonie dont la moyenne avoisine les 3 mètres d'altitude, cet habitat présente des faciès diversifiés, liés essentiellement à la micro-topographie dont les variations suffisent à provoquer des différences significatives dans la durée de submersion par les eaux pluviales.

Un important réseau de fossés toujours en eau et connectés aux artères hydrauliques principales (canal de Rochefort...) contribue à la diversité du complexe humide, structurant le paysage en une multitude de parcelles de tailles et de formes très diverses. Le pâturage bovin est historiquement l'exploitation traditionnelle de ces prairies humides, et se maintient aujourd'hui malgré l'intensification céréalière généralisée sur le bassin versant.

Il convient également de mentionner, parmi les aménagements et activités présentes dans ces marais, l'existence de nombreuses mares et tonnes de chasse. La commune profite également de la présence du site « Échappée Nature » de la Cabane de Moins, gérée par la Fédération Départementale de Chasse.

Ainsi définie, la zone présente un intérêt biologique considérable, tant par l'originalité et l'étendue de certains de ses habitats, que par le riche cortège de flore et de faune qu'elle héberge. Dans le détail, au sein des deux sites Natura 2000 couvrant les marais, 18 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés, dont 3 sont qualifiés de prioritaires. Parmi ces habitats, les prairies sub-halophiles couvrent 53 % de la surface totale des deux sites. Elles sont particulièrement bien représentées sur Breuil-Magné.

Les associations végétales identifiées au sein de cet habitat sont tributaires d'un micro-relief complexe. Trois associations principales sont à identifier en fonction du gradient d'hydromorphie. La Laïche divisée, le Trèfle maritime et le Trèfle de Micheli sont représentées sur les stations hautes. Le niveau intermédiaire est marqué par la présence du Vulpin bulbeux et du Jonc de Gérard, tandis que les baisses accueillent l'Oenanthe fistuleuse ainsi que la Renoncule à feuilles d'ophioglosse. L'habitat peut se confondre avec la prairie humide eutrophe sur les franges de marais, avec la disparition de la salinité résiduelle des sols.

Les canaux et fossés parcourant le marais sont également des habitats à part entière. Ils présentent une forte richesse nutritive, favorisant certaines plantes aquatiques. Plusieurs espèces végétales remarquables sont à relever, tel que la Grande Utriculaire,

Espèces faunistiques et floristiques visées par les directives « Oiseaux » et « Habitats »

Espèces de la directive « Oiseaux »

Lanius collurio, *Larus michahellis*, *Tachybaptus ruficollis*, *Podiceps cristatus*, *Podiceps nigricollis*, *Phalacrocorax carbo*, *Botaurus stellaris*, *Ixobrychus minutus*, *Nycticorax nycticorax*, *Ardeola ralloides*, *Egretta garzetta*, *Egretta alba*, *Ardea cinerea*, *Ardea purpurea*, *Ciconia nigra*, *Ciconia ciconia*, *Platalea leucorodia*, *Cygnus olor*, *Cygnus columbianus bewickii*, *Anser albifrons*, *Anser anser*, *Branta bernicla*, *Tadorna tadorna*, *Anas penelope*, *Anas strepera*, *Anas crecca*, *Anas platyrhynchos*, *Anas acuta*, *Anas querquedula*, *Anas clypeata*, *Aythya ferina*, *Aythya fuligula*, *Bucephala clangula*, *Mergus albellus*, *Mergus serrator*, *Pernis apivorus*, *Milvus migrans*, *Milvus milvus*, *Circus aeruginosus*, *Circus cyaneus*, *Circus pygargus*, *Pandion haliaetus*, *Falco peregrinus*, *Rallus aquaticus*, *Porzana porzana*, *Crex crex*, *Gallinula chloropus*, *Fulica atra*, *Grus grus*, *Haematopus ostralegus*, *Himantopus himantopus*, *Recurvirostra avosetta*, *Charadrius dubius*, *Charadrius hiaticula*, *Charadrius alexandrinus*, *Pluvialis apricaria*,

Pluvialis squatarola, *Vanellus vanellus*, *Calidris canutus*, *Calidris alba*, *Calidris minuta*, *Calidris maritima*, *Calidris alpina*, *Philomachus pugnax*, *Lymnocyrtus minimus*, *Gallinago gallinago*, *Limosa limosa*, *Limosa lapponica*, *Numenius phaeopus*, *Numenius arquata*, *Tringa erythropus*, *Tringa totanus*, *Actitis hypoleucos*, *Arremonia interpres*, *Larus ridibundus*, *Larus canus*, *Larus argentatus*, *Larus marinus*, *Gelochelidon nilotica*, *Sterna sandvicensis*, *Sterna hirundo*, *Sterna albifrons*, *Chlidonias hybridus*, *Chlidonias niger*, *Asio flammeus*, *Alcedo atthis*, *Lullula arborea*, *Anthus campestris*, *Luscinia svecica*, *Sylvia undata*

Espèces de la directive « Habitats »

Vertigo moulinsiana, *Oxygastra curtisii*, *Lycaena dispar*, *Lucanus cervus*, *Rosalia alpina*, *Emys orbicularis*, *Rhinolophus hipposideros*, *Rhinolophus ferrumequinum*, *Barbastella barbastellus*, *Myotis emarginatus*, *Myotis bechsteinii*, *Myotis myotis*, *Lutra lutra*, *Mustela lutreola*, *Omphalodes littoralis*, *Euplagia quadripunctaria*

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine

le Cératophylle submergé, le Callitriche tronqué. Ce réseau hydrographique est également associé à des banquettes herbeuses hautes correspondant variablement à des mégaphorbiaies ou des roselières. Les mégaphorbiaies accueillent de grandes espèces végétales à floraison marquée (« phorbes ») et se développent à la faveur de délaissés de fauche ou de pâture.

La Gesse des marais ainsi que l'Euphorbe des marais en sont les espèces les plus rares et emblématiques. Les roselières sont plus spécifiquement le Roseau commun. Ces habitats ont une très forte valeur au regard de leur attrait pour la faune.

La mosaïque écopaysagère formée par l'enchevêtrement des prairies naturelles et ce réseau hydrographique complexe est l'un des principaux facteurs de la richesse patrimoniale du site.

Caractéristiques de la faune et du fonctionnement écologique

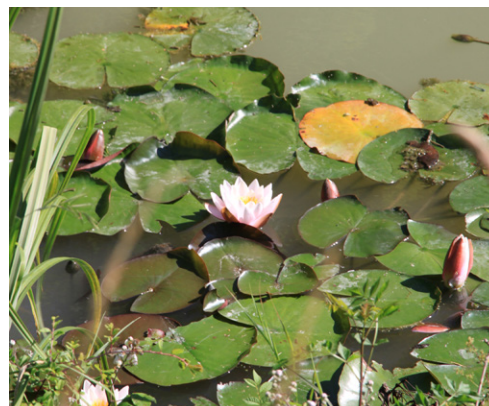
Au plan faunistique, l'intérêt des prairies naturelles sub-halophiles dominant localement les marais de la Petite Flandre tient notamment à leur fonction de nidification pour l'avifaune, notamment au niveau des dépressions humides (baisses). L'Échasse blanche, le Chevalier gambette, le Vanneau huppé ou la Cigogne blanche sont notamment représentatifs du riche cortège aviaire pouvant être observé.

Les prairies constituent également un lieu d'accueil pour l'avifaune hivernante, tel que le Canard souchet ou la Barge à queue noire. On rappellera que tout comme le complexe des marais de la Charente, les marais de Rochefort s'inscrivent dans le grand continuum migratoire Ouest-atlantique.

Ces habitats suscitent également un intérêt particulier pour la petite faune et notamment la faune des insectes. Il convient ainsi de signaler la présence du Cuivré des marais, ainsi que plusieurs libellules appréciant particulièrement les interfaces prairies/canaux (mégaphorbiaies, roselières). On citera notamment la Cordulie à corps fin. Une véritable chaîne d'alimentation se met en place entre d'une part, l'entomofaune très riche inféodée aux prairies, et certaines espèces insectivores comme les chiroptères (Barbastelle, Myotis de Bechstein, Murin à oreilles échancrées...).

Le réseau hydrographique et ses rives constituent également une association de milieux très favorables au développement de la faune. On citera notamment les emblématiques Loutre et Vison d'Europe, deux mammifères fréquentant cette zone humide.

Les canaux et fossés constituent également un ensemble de grand intérêt pour les amphibiens, poissons et insectes aquatiques, de même que certains oiseaux (Martin pêcheur, Héron pourpré...). On citera également la présence d'un reptile d'intérêt



Le site remarquable de la Côte de Liron

Présentation générale du site

La « Côte de Liron » est une ZNIEFF de type 1, s'agissant du talus très pentu, en exposition Ouest et Sud-Ouest, d'une ancienne île calcaire située au cœur des marais de Rochefort. La ZNIEFF englobe l'ensemble du rebord escarpé de l'île de Liron. Vers le haut, sa limite naturelle est constituée par les cultures céréalières de l'île, tandis que sa partie basse est délimitée par une route la séparant des prairies humides occupant les parties de marais.

Le relief particulier du site induit la formation de pelouses et ourlets calcicoles thermophiles sur les calcaires jurassiques affleurants de l'ancienne île. Ce milieu très spécifique, assez rare en région, est favorable au développement de fleurs d'intérêt patrimonial.

Il est constaté la forte dégradation de la qualité du milieu depuis ces vingt dernières années en raison de la fermeture du milieu herbeux par des arbustes, tel que le Prunellier. On observe également la rudéralisation de la bordure supérieure du coteau, envahie par une friche à Carduacées épineuses, sous l'effet d'une trop forte pression humaine (cultures intensives en lisière du site, piétinement à l'intérieur du site, mauvaises pratiques d'entretien des bords de route...). Ces fragilités devront conduire le PLU à protéger strictement ce site de tout nouvel impact préjudiciable à sa biodiversité remarquable.

Il convient de noter que le site est valorisé aujourd'hui par un sentier d'interprétation, qui a été aménagé sur une emprise communale.

Principales caractéristiques de la flore et de la faune

Le site est un petit complexe de 3,1 hectares de pelouses-ourlets calcicoles abritant une très forte densité d'espèces thermophiles rares et menacées en région. Il s'agit en particulier de la Pâquerette à aigrettes (*Bellis pappulosa*, endémique du Centre-Ouest), de la Vesce de Narbonne (*Vicia narbonensis*), de l'Iris maritime (*Iris spuria*), ou encore de la Scorzonère hirsute (*Scorzonera hirsuta*). Quelques orchidées participent également à la valeur du milieu, notamment sur le plan paysager (Orchis bouc, *Ophrys abeille*, *Ophrys araignée*...).

La faune du site est méconnue à l'heure actuelle. Néanmoins, le site présente, par la nature de ses habitats, un important potentiel entomologique. Certains papillons inféodés habituellement aux pelouses et ourlets calcicoles, tel que l'Azuré du Serpolet, peuvent être présents.

Données relatives au site dit « Côte de Liron »

Habitats d'intérêt communautaire

34.4 Ourlets forestiers thermophiles

Espèces faunistiques et floristiques

Espèces floristiques

Astragalus purpureus, *Bellis sylvestris* subsp. *pappulosa*, *Gastidium lendigerum*, *Inula spiraeifolia*, *Iris spuria*, *Lathyrus pannonicus*, *Linum strictum*, *Melilotus sulcatus*, *Scorzonera hirsuta*, *Vicia narbonensis*, *Agrimonia eupatoria*, *Allium roseum*, *Andropogon ischaemum*, *Arum italicum*, *Avena barbata*, *Blackstonia perfoliata*, *Brachypodium pinnatum*, *Bromus erectus*, *Bupleurum baldense*, *Calepina irregularis*, *Carduus pycnocephalus*, *Carex flacca*, *Carthamus lanatus*, *Cirsium acaule*, *Clematis vitalba*, *Draba muralis*, *Eryngium campestre*,

Falcaria soides, *Festuca marginata*, *Foeniculum vulgare*, *Galium erectum*, *Lathyrus sylvestris* subsp. *latifolius*, *Ligustrum vulgare*, *Linum bienne*, *Loroglossum hircinum*, *Muscari comosum*, *Ononis natrix*, *Ophrys apifera*, *Ophrys aranifera*, *Origanum vulgare*, *Ornithogalum pyrenaicum*, *Prunus spinosa*, *Ranunculus parviflorus*, *Salvia pratensis*, *Salvia verbenaca*, *Scabiosa columbaria*, *Senecio erucifolius*, *Seseli montanum*, *Silybum marianum*, *Stachys recta*, *Teucrium chamaedrys*, *Tordylium maximum*, *Ulmus minor*, *Valerianella eriocarpa*, *Veronica teucrium*, *Viburnum lantana*, *Vicia tenuifolia*

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine, INPN



Ophrys apifera



Loncomelos pyrenaicus



Vicia narbonensis



Scorzonera hirsuta

Le site remarquable de la Cabane de Moins

Présentation générale du site

La « Cabane de Moins » est une ZNIEFF de type I intégrée au complexe des marais de Rochefort. Ses qualités patrimoniales sont reconnues par les deux sites Natura 2000 établis au titre des directives « Oiseaux » et « Habitats » et recouvrant les marais de Rochefort. Il est ici utile d'étudier plus précisément ce site particulier, qui se distingue au sein de l'étendue de marais par ses caractéristiques propres et sa forte étendue sur la commune.

Le site est un espace de marais situé entre Saint-Laurent-de-la-Prée, Vergeroux et Breuil-Magné sur 482 hectares (dont 398,8 sur Breuil-Magné). Celui-ci est constitué d'un bloc remarquable de prairies naturelles méso-hygrophiles, souvent inondées l'hiver, séparées par des canaux et fossés de profondeur et de largeur variables. L'ensemble est ponctué de mares parfois vastes et bordées par le canal de Charras qui draine les eaux de la Devise. Une importante retenue, sur Breuil-Magné, jouxte le canal et l'alimente en période d'étiage.

Le site accueille aujourd'hui un « Pôle-Nature » du département de la Charente-Maritime, créé en 1988 avec le concours de la Fédération Départementale des Chasseurs de la Charente-Maritime. Il s'agit d'une réserve ornithologique. Le « Pôle-Nature » est accueilli dans une ancienne ferme située au cœur du marais, qui a été rénovée à cet effet, et qui accueille environ 6 500 visiteurs par an. Le site est étudié par les scientifiques pour l'INRA et le CNRS.

Principales caractéristiques de la flore et de la faune

Dans le détail, la ZNIEFF est un site d'intérêt ornithologique majeur, comptant la reproduction d'espèces rares telles que la Guifette noire, la Cigogne blanche, l'Oie cendrée, ou encore la Sarcelle d'été. Il s'agit également d'un site d'hivernage pour de nombreux anatidés (sarcelles, colverts) et des échassiers rares (Grande Aigrette).

Enfin, le site constitue une halte migratoire pour de très nombreuses espèces de larolimicoles (chevaliers, combattants, bécasseaux, guifettes), d'échassiers (spatules, bihoreaux...). Certaines espèces telles que le Circaète, plusieurs busards, le Héron pourpré et la Chouette chevêche font usage du site à des fins de nourrissage.

On signalera que le site est fréquenté de façon assidue par la Loutre d'Europe et de la Genette. Le Vison d'Europe est probablement présent également. 2 espèces de rainettes ont été notées, ainsi que la reproduction abondante du Pélodyte ponctué. Parmi les insectes patrimoniaux, on signalera la présence de la Rosalie des Alpes

Données relatives au site dit « Cabane de Moins »

Habitats d'intérêt communautaire

22.1 Eaux douces	37.2 Prairies humides eutrophes
89.22 Fossés et petits canaux	89.2 Lagunes industrielles et canaux d'eau douce
38.1 Pâtures mésophiles	

Espèces faunistiques et floristiques

Espèces faunistiques

Hyla arborea, *Hyla meridionalis*, *Rosalia alpina*, *Lutra lutra*, *Mustela lutreola*, *Anas acuta*, *Anas clypeata*, *Anas crecca*, *Anas penelope*, *Anas querquedula*, *Anas strepera*, *Anser albifrons*, *Anser anser*, *Ardea purpurea*, *Asio flammeus*, *Charadrius dubius*, *Charadrius hiaticula*, *Chlidonias niger*, *Ciconia ciconia*, *Egretta alba*, *Falco columbarius*, *Himantopus himantopus*, *Lanius collurio*, *Limosa limosa*, *Milvus migrans*, *Numenius arquata*

Numenius phaeopus, *Philomachus pugnax*, *Platalea leucorodia*, *Tadorna tadorna*, *Vanelus vanellus*

Espèces floristiques

Hippuris vulgaris, *Hordeum hystrix*, *Iris spuria*, *Ranunculus drovetii*, *Ranunculus ophioglossifolius*, *Trifolium michelianum*, *Trifolium ornithopodioides*

Source : DREAL Nouvelle Aquitaine, INPN



Hyla arborea



Ardea alba



ranunculus ophioglossifolius

Le Marais du Roy et la Cabane de la Minaude

Il s'agit de deux ZNIEFF de type 1 recouvrant respectivement les parties Nord (« Marais du Roy ») et Sud-Est de la commune (« Cabane de la Minaude »). Les enjeux patrimoniaux de ces deux sites correspondent aux enjeux relatés par le DOCOB Natura 2000 des 2 sites dits « Marais de Rochefort » (directive « Habitats ») et « Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort » (directive « Oiseaux »).

Dans le détail, la ZNIEFF du Marais du Roy recouvre significativement la commune, à savoir 528,4 hectares sur les 836 hectares de la ZNIEFF. Il s'agit d'un marais semi-bocager assez original dans le complexe des marais de Rochefort, dont les caractéristiques reposent sur la faible salinité des sols, la présence de zones basses marécageuses, ainsi que la proximité de la bordure continentale.

Le site se distingue par son intérêt botanique très élevé, avec le recensement de roselières à Gesse des marais, de mégaphorbiaies à Euphorbe des marais et de mares temporaires à Lythrum à trois bractées. Au plan faunistique, il s'agit d'une importante zone de nidification pour le Busard cendré et la Pie-grièche écorcheur, tandis que la Loutre d'Europe, la Rainette verte et la Rosalie des alpes sont également inventoriés au titre des enjeux patrimoniaux majeurs de la zone.

L'assèchement (maintien de niveaux d'eau trop bas dans les fossés), le drainage et la mise en culture des prairies constituent les menaces actives majeures sur la zone. La mise en œuvre de mesures agro-environnementales en application du Document d'Objectifs Natura 2000 permet toutefois de favoriser progressivement l'évolution des pratiques agricoles, tenant de mieux en mieux compte des fragilités du milieu.

La Cabane de la Minaude est une ZNIEFF importante qui recouvre modestement la commune (178,1 hectares, sur 2 161 hectares). Elle éclaire principalement les enjeux écologiques des marais Sud-Est de la commune, s'agissant d'un vaste ensemble de marais arrière-littoral sur alluvions fluvio-marines saumâtres, où se développent des prairies méso-hygrophiles à hygrophiles subhalophiles séparées par un important réseau de fossés.

L'intérêt botanique majeur de la zone a été bien développé par le diagnostic du DOCOB Natura 2000. Il réside principalement dans la présence des associations végétales et des espèces caractéristiques des marais saumâtres thermo-atlantiques, dont plusieurs sont rares et/ou protégées (Renoncule à feuilles d'ophioglosse, Cardamine à petites fleurs, Trèfle faux pied d'oiseau, Trèfle de Micheli...).



Accès à la réserve naturelle de la Cabane de Moins

2.3.3 La nature « ordinaire » et non-protégée

Pour rappel, les marais rétro-littoraux de Rochefort constituent les principales zones à forte valeur biologique sur la commune, et recouvrent la moitié de sa superficie. Hors de ces zones, la trame verte et bleue locale repose sur quelques milieux non-patrimoniaux, qualifiables « d'ordinaires ».

Les secteurs en question correspondent aux îles cultivées au sein des marais ainsi qu'aux premiers relèvements du bas-plateau calcaire en surplomb des marais, et aux parties hautes du plateau alternant entre cultures, espaces urbanisés et petits ensembles boisés. On notera la présence de nombreuses haies sur ces parties hautes, s'agissant d'un aspect important de la trame verte et bleue communale.

Les qualités environnementales de l'espace agricole

Les habitats « ouverts » de type prairies naturelles

Les surfaces cultivées sont l'occupation principale des parties hautes de la commune, y compris les anciens îlots calcaires au Nord. Ce type d'occupation des sols n'est pas particulièrement favorable à la biodiversité.

En effet, les labours réguliers et les semis denses, accompagnés de nombreux intrants chimiques, laissent peu de place au développement de la flore sauvage et par conséquent, de la faune associée (lépidoptères, orthoptères, petits mammifères et oiseaux...). Toutefois, certains habitats ponctuels arrivent à se développer et contribuent alors activement à la biodiversité ; il s'agit des prairies naturelles, exploitées ou non, et des délaissés en herbe.

Ces prairies naturelles (prairies permanentes déclarées agricoles, surfaces herbeuses sans statut agricole) sont rares sur le plateau, compte-tenu de la forte spécialisation céréalière des exploitations agricoles présentes sur le secteur de Breuil-Magné. La flore sauvage se développe le plus souvent en marge des grandes cultures.

Néanmoins, certains secteurs (abords des marais, zones plus ou moins humides...) peuvent être exploités en prairie. On notera ce type d'occupation autour du village ancien de « Bois Rambaud ». Ces milieux prairiaux sont généralement dominés par un couvert herbacé accueillant des cortèges graminéens assez ordinaires, colonisés par les fétuques, le Fromental, le Dactyle aggloméré, le Pâturin-des-prés, le Ray-grass.

Ces graminées s'entremêlent avec diverses dychotylédones dont la floraison irrégulière et étalée dans l'année participe au rythme des saisons. Les investigations menées

par le PLU ne permettront pas de caractériser exactement la composition floristique de ces habitats. Toutefois, leur sensibilité patrimoniale n'est pas avérée. On considérera en effet que les cortèges floristiques en présence sont communs.

Peu appréciés des moyens et grands mammifères, les milieux herbacés sont d'un réel intérêt pour l'entomofaune (papillons...). Certains petits mammifères aux déplacements limités peuvent y satisfaire leurs besoins en termes de nourrissage et de reproduction, de même que l'avifaune (passereaux, rapaces).

Les grandes cultures céréalières

Les cultures céréalières en openfield sont des habitats faisant l'objet d'une intervention humaine très forte, de nature à entraver profondément leur développement naturel. Il s'agit de milieux très perturbés. L'intérêt écologique de cet espace agricole est limité, mais se trouve toutefois avéré lorsque l'on retrouve ponctuellement **des haies, des arbres isolés et des marges de végétation spontanée** (friches, bords de chemin).

Les arbres isolés et les haies constituent des **habitats-refuges** pour la microfaune et l'avifaune. En outre, on soulignera le **rôle régulateur des haies au regard du fonctionnement hydraulique** des bassins versants, susceptible d'apporter par ailleurs une plus-value agronomique.

Enfin, ces éléments végétaux jouent un rôle éminent au sein de l'espace agricole cultivé, en tant qu'habitats « relais ». Ces éléments sont assez nombreux sur les parties hautes de Breuil-Magné, et apportent ainsi une forte contribution au fonctionnement de la trame verte et bleue locale.

En conséquence, la conservation voire la replantation de haies, l'aménagement de bandes enherbées ainsi que la préservation des arbres isolés sont susceptibles de favoriser la présence de la biodiversité « ordinaire » au sein de l'espace agricole (plantes messicoles et rudérales, avifaune et petite faune...).

Il convient donc que le PLU contribue à la protection des haies, bosquets et des arbres isolés présents sur le territoire communal. Pour précision, l'inventaire des haies conduit en parallèle du présent PLU a permis l'identification de 652 linéaires pour 104,35 kilomètres cumulés.

Il est opportun d'opérer une protection exhaustive de ces haies par l'intermédiaire du PLU, et notamment l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le rôle des espaces forestiers dans la trame verte et bleue

Les régions forestières

La commune de Breuil-Magné compte 94,2 hectares de surfaces boisées, soit 4,3 % de sa surface totale. Selon l'IFN, la commune intègre la sylvoécocorégion F12 des « Groies » couvrant les parties hautes calcaires du territoire, ainsi que la sylvoécocorégion F13 dite « Marais Littoraux » couvrant les parties basses de marais littoraux.

La région des « Groies » est constituée de plaines et de plateaux au substratum jurassique et de faible altitude. À l'exception des vallées, les sols sont typiquement qualifiés de « terres de groies » (sols argilo-calcaires secs, souvent caillouteux). Ces sols sont généralement peu favorables à la production forestière.

Quant à la région des « Marais Littoraux », celle-ci désigne des zones planes et humides, plus ou moins drainées en fonction de leur mise en valeur agricole. Ces zones se caractérisent par un sous-sol en majorité argileux ou tourbeux, quasiment non-boisés, à l'exception de haies et d'alignements riverains le long des canaux artificiels.

Principales caractéristiques de la forêt locale

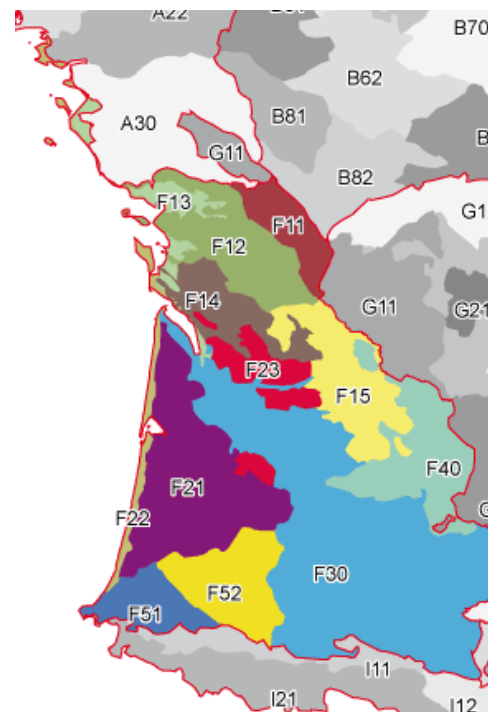
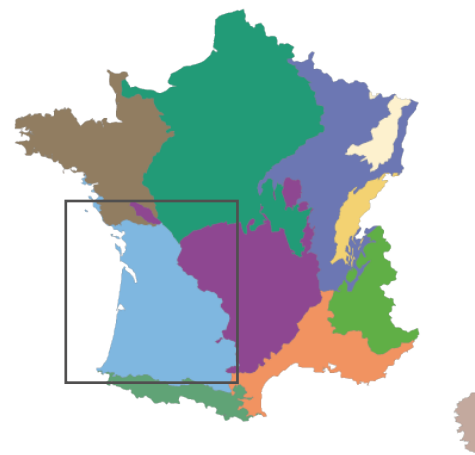
La faible couverture forestière de la commune ne fait donc pas apparaître d'enjeu majeur pour le PLU au plan de la gestion des ressources forestières. Néanmoins, cette trame boisée, de par sa faible importance, se trouve particulièrement fragile. Elle devra donc être protégée assez strictement par le PLU, qui pourra justifier l'utilisation des « espaces boisés classés » au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les enjeux forestiers se focaliseront principalement sur la protection de certains boisements importants tel que le « Bois des Goujaux » (24,9 hectares), principal boisement sur la commune, ainsi que le « Bois des Ouillères » (18,5 hectares), le « Bois des Courances » (8,6 hectares), le « Bois de Chartres » (6,1 hectares) et le « Bois du Four » (2,1 hectares).

Historiquement, ces espaces boisés sont l'héritage de l'ancienne forêt qui recouvrait autrefois l'île de Rochefort. En effet, Breuil-Magné signifie « Grand Bois » en vieux français, témoignant de cette histoire.

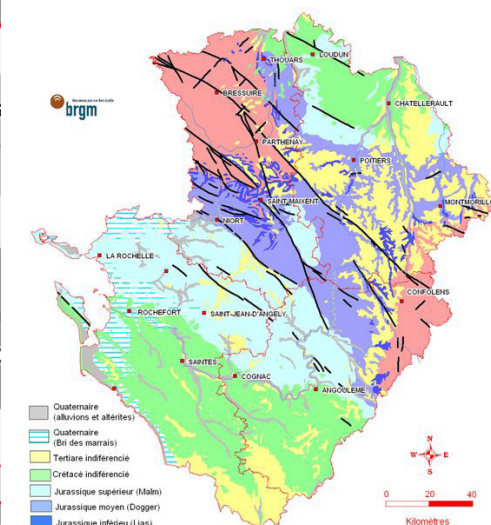
La plupart de ces boisements, compte-tenu de la nature des sols (dominante de sols calcaires bien drainés), répond à l'habitat-type de la chênaie mésophile atlantique, qui peut s'hybrider avec la chênaie acidiphile en cas de recouvrements graveleux et sableux. Ces boisements, de par leur composition végétale, ne sont pas à l'origine d'un enjeu patrimonial particulier.

Les sylvoécocorégions (source : IFN)



La région des marais littoraux est très peu boisée. Les enjeux forestiers se concentreront essentiellement sur la protection des linéaires bocagers et riverains caractérisant ces zones littorales.

Les boisements, quasiment inexistant dans les parties de marais, couvrent généralement les parties les moins intéressantes du bas-plateau calcaire au plan agronomique. Il s'y développe principalement la chênaie mésophile atlantique.



Par ailleurs, cette trame boisée est complétée par une importante sous-trame de haies bocagères, demeurant au sein des espaces agricoles cultivés des hauteurs de la commune malgré la forte intensification des pratiques agricoles qui a été à l'œuvre durant les dernières décennies.

On retrouve également un maillage bocager important au Nord de la commune, au sein du « Marais du Roy » autour du canal de Charras. La protection et la mise en valeur de ces nombreux linéaires de haies constituera donc un enjeu important pour le PLU, qui pourra ici justifier l'utilisation de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme à titre de repérage et de protection réglementaire.

Ces boisements linéaires sont constitués essentiellement d'espèces communes et rustiques, à forte capacité d'adaptation. Il s'agit notamment de frênes (*Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia*), essence pionnière assez typique du secteur, surtout dans les parties de marais, qui se mélange avec des arbustes communs tel que l'Aubépine monogyne, le Prunellier, l'Eglantier... On recensera également quelques haies de Tamaris sur les parties de marais.

On rappellera que les haies sont des habitats très intéressants pour les chiroptères (*Barbastella barbastellus*, *Myotis bechsteinii*...) ainsi que certains mammifères d'enjeu patrimonial telle que la Loutre d'Europe, dans le contexte des marais. Ces habitats sont donc à protéger et à mettre particulièrement en valeur.



Boisements à l'Ouest du bourg



« Bois des Courances » à l'Est du bourg

La biodiversité dans les villes et les villages

La biodiversité ne se développe pas uniquement dans les espaces à caractère agricole ou naturel. Elle s'épanouit également au sein des espaces urbanisés, en se développant notamment dans les jardins d'ornement, les cultures potagères, les parcs, les espaces verts publics, les friches rudérales et autres espaces délaissés, qui sont progressivement investis (ou réinvestis) par la flore sauvage.

On soulignera plus particulièrement la présence de haies résiduelles issues d'anciens bocages aujourd'hui urbanisés. Leur préservation fortement à l'existence de cette biodiversité au sein des espaces urbanisés en plus de leur fonction d'intégration paysagère. Ces habitats « ordinaires » suscitent un intérêt pour de nombreux mammifères communs, tolérant le voisinage de l'Homme (écureuils, hérissons, taupes, belettes...). Certains batraciens investissent également les espaces urbanisés dès lors qu'il existe un point d'eau proche (cours d'eau, plans d'eau...), tel que le Crapaud commun.

Le Lézard des murailles et l'Alyte accoucheur apprécient les vieux murs de pierre et sont aisément observables dans les vieux villages, de même que les chiroptères et les oiseaux troglodytes investissant les vieux bâtiments.

Il est rare de rencontrer des habitats d'intérêt écologique avéré au sein des espaces urbanisés. Cependant, certains jardins, prairies et autres friches sont susceptibles d'encourager le développement de la faune et de la flore sauvage et de jouer un rôle sur le plan hydraulique. **Il sera donc nécessaire de bien définir les équilibres entre densification urbaine et préservation de certains espaces présentant un intérêt naturel.**

De façon générale, le PLU est susceptible de contribuer à la protection de la biodiversité « ordinaire » des villes et villages par son action réglementaire sur l'occupation des sols et/ou par l'aménagement d'espaces naturels dans les opérations d'habitat.



Erinaceus europaeus



Podarcis muralis

2.3.4 Analyse de la trame verte et bleue

Définition de la trame verte et bleue

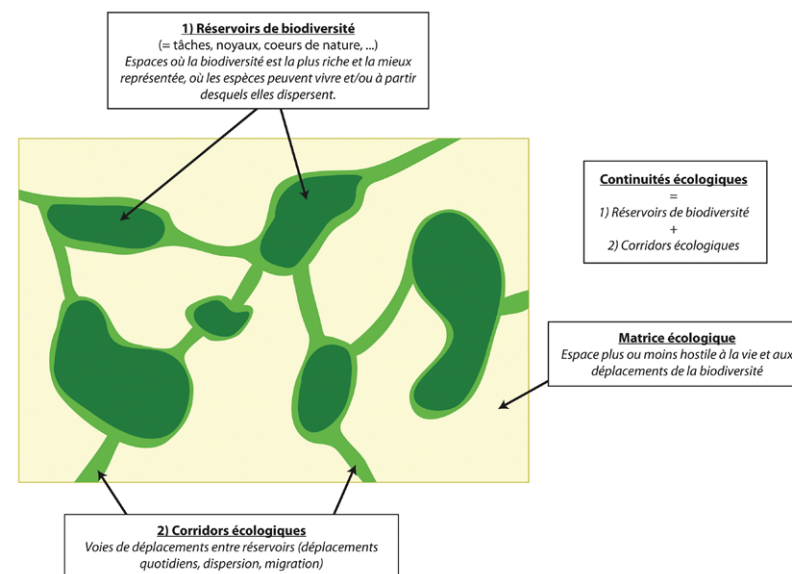
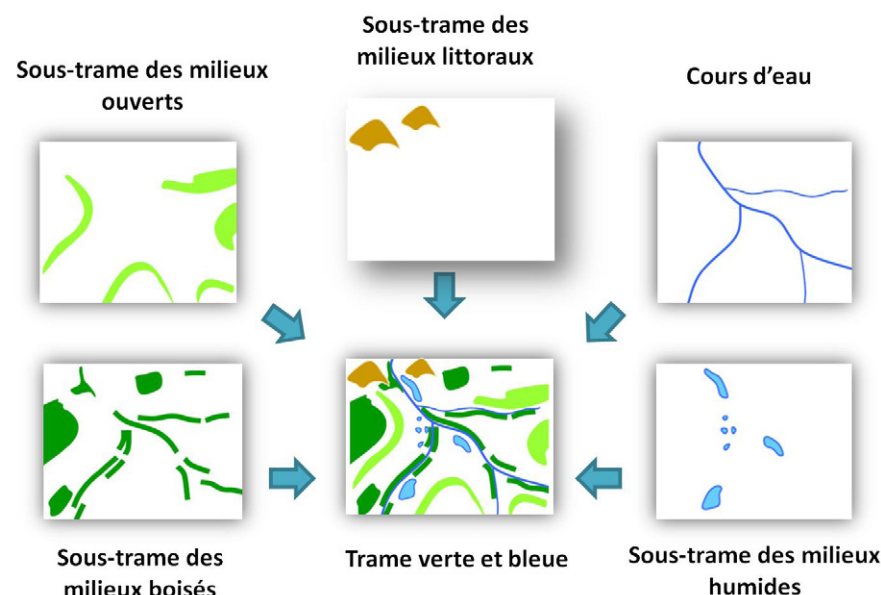
La « trame verte et bleue » désigne les interactions entre différents milieux, habitats et espèces, intégrés dans une **logique de fonctionnement en réseau**. Ce réseau constitue le **support des déplacements de la faune et de la flore**, nécessaires à l'accomplissement du cycle de vie des espèces.

La trame verte et bleue correspond également à la mise en œuvre d'une politique nationale visant à la préservation du patrimoine biologique et à la lutte contre son érosion, ainsi qu'à l'adaptation du territoire aux conséquences du changement climatique. Cette politique a été introduite en droit français par les lois relatives au « Grenelle de l'Environnement », via les articles L371-1 et suivants du Code de l'Environnement.

De façon plus concrète, **la trame verte et bleue se décline en différentes sous-trames par nature de milieux (forêts, milieux ouverts, milieux aquatiques...) et par configuration spatiale (surfaces, objet linéaires ou ponctuels)**. Ces sous-trames représentent elles-mêmes les éléments suivants :

- **Les réservoirs de biodiversité**, désignant les espaces fournissant l'essentiel des besoins nécessaires aux êtres vivants pour accomplir tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos). Ce sont des habitats de fort intérêt biologique souvent reconnus par des zonages officiels (ZNIEFF, Natura 2000...). Ils représentent un enjeu majeur de protection pour le PLU.
- **Les corridors écologiques**, s'agissant d'espaces de type linéaire permettant aux êtres vivants de se déplacer au sein de la trame verte et bleue afin de gagner différents lieux « réservoirs » où ils peuvent accomplir tout ou partie de leur cycle de vie. Il s'agit le plus souvent de haies, de cours d'eau, ou encore de chapelets de petits habitats permettant à la faune de se déplacer (réseau de points d'eau naturels, de bosquets...). Ils sont qualifiés de « corridors en pas japonais ». Le principal enjeu pour le PLU est d'éviter toute interruption de ces corridors.
- **La matrice**, s'agissant de l'élément paysager dominant dans lequel s'inscrivent les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Il s'agit typiquement d'espaces agricoles. Selon la configuration et l'importance des espaces naturels qui la composent, une matrice peut avoir valeur d'espace de biodiversité. Le PLU doit répondre à l'enjeu de maîtriser le taux d'artificialisation de la matrice en contenant la croissance des espaces fragmentants (zones bâties, infrastructures).

Illustrations de principe de la trame verte et bleue



Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et matrice constituent les éléments structurants de la trame verte et bleue dont la nature spatiale conditionne l'établissement de continuités écologiques sur le territoire. Les continuités écologiques peuvent être rendues inopérantes du fait de la présence d'aménagements humains, apportant ainsi un éclairage substantiel quant à la planification urbaine projetant l'occupation future des sols.

Les documents de planification stratégique en matière d'aménagement et d'urbanisme ont pour mission de concrétiser cette politique à l'échelle locale. Au niveau régional, le SRADDET Nouvelle Aquitaine établit une cartographie de la trame verte et bleue au 1/100 000^{ème}, et impose un rapport de compatibilité au PLU.

Caractéristiques de la trame verte et bleue au niveau régional

Pour rappel, après son adoption par le Conseil Régional le 16 décembre 2019, **le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020**. Ce document, qui s'impose au PLU dans un rapport de comptabilité, définit un ensemble d'objectifs assortis de règles d'application. Ces objectifs s'appuient sur les constats régionaux suivants :

- Un patrimoine naturel d'une grande richesse (2,8 millions d'hectares de forêts, seconde région en nombre d'espèces animales et végétales endémiques) mais soumis aux pressions anthropiques et aux dérèglements climatiques ;
- Une trame verte et bleue fragilisée par une consommation importante d'espaces et par une fragmentation des continuités ;
- Un littoral de 973 kilomètres, source de richesse environnementale et économique, exposé au changement climatique ;
- Des cours d'eau denses (74 000 kilomètres linéaires), diversifiés et d'un intérêt écologique majeur, confrontés à de fortes tensions (usages, qualité) ;
- Un rythme soutenu d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

La diversité paysagère et écologique régionale est à l'origine d'une grande richesse faunistique, floristique et d'une biodiversité remarquable. Les nombreux inventaires et outils de protection contractuelle ou réglementaire témoignent de cette richesse mais aussi d'une biodiversité fragilisée face aux pressions humaines et au dérèglement climatique.

La Nouvelle Aquitaine est une région consommatrice d'espaces avec un rythme d'artificialisation prononcé et en progression. Entre 2006 et 2014, les surfaces artificialisées ont augmenté de 12 % (11,7 % en moyenne en France métropolitaine). La consommation foncière se réalise au détriment des milieux naturels et augmente, par imperméabilisation des sols, les risques d'inondation.

Les objectifs du SRADDET concernant la trame verte et bleue

Face aux constats qu'il formule, le SRADDET identifie l'objectif stratégique 2.2 dit « Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau ».

Ce dernier énonce que la protection de la nature et la limitation de l'empreinte écologique pour un développement soutenable sont au cœur des priorités régionales. La préservation de la richesse du patrimoine naturel et de la biodiversité, menacés par les pressions liées à la modification des habitats, l'artificialisation des sols, la surexploitation des ressources naturelles, la propagation d'espèces allogènes et le changement climatique sont également des priorités. Le littoral et les territoires de montagne sont aujourd'hui les espaces les plus vulnérables.

Pour répondre à ces enjeux, le SRADDET se fixe comme objectifs de sécuriser et garantir la qualité de la ressource en eau, de protéger le foncier agricole et forestier, de préserver et restaurer les milieux naturels qui composent la trame verte et bleue et les réservoirs écologiques, de préserver et restaurer la qualité des paysages et leur diversité et enfin de limiter la fragmentation des habitats naturels.

Cet objectif stratégique est décliné notamment à travers l'objectif n° 40 dit « Préserver et restaurer les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) ». Pour enrayer le phénomène d'érosion de la biodiversité, le SRADDET fixe comme objectif de maintenir les continuités écologiques en bon état, et de restaurer les continuités écologiques dégradées.

La cartographie des composantes de la trame verte et bleue de Nouvelle Aquitaine, déclinée en différentes sous-trames de milieux, est issue d'un travail d'homogénéisation des différentes ressources bibliographiques antérieures, tels que les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique que le SRADDET est venu remplacer.

La trame verte et bleue est un élément structurant de la région. Les documents de planification et d'aménagement doivent l'intégrer dans leurs orientations et choix de développement, et doivent déterminer en amont les choix de planification et d'aménagement.

Les objectifs par sous-trames suivants (seules les sous-trames intéressant le secteur de Tesson étant citées) doivent être bien pris en compte par les documents de planification et les projets d'aménagement qui en découlent :

- Pour la sous-trame « bocage », garantir un réseau fonctionnel d'infrastructures agro-écologiques en maintenant et confortant les éléments fixes du paysage.
- Pour les sous-trames « forêt et landes », préserver les landes et les surfaces boisées identifiées comme réservoirs de biodiversité et garantir leur fonctionnalité. Maintenir la diversité de boisements en essence et en âge tout en maintenant un équilibre entre milieux ouverts et milieux fermés.
- Pour la sous-trame « milieux ouverts, pelouses et autres milieux secs et rocheux », préserver et restaurer les secteurs de pelouses et autres milieux secs, en particulier en limitant la fermeture des milieux ouverts.
- Pour la sous-trame « plaines agricoles à enjeux majoritaires oiseaux », favoriser les mosaïques de cultures et toutes les pratiques agricoles favorables aux insectes et aux oiseaux de plaines et aux plantes messicoles.
- Pour la sous-trame « milieux humides », préserver et restaurer la fonctionnalité des zones humides et continuités latérales des cours d'eau. Pour les cours d'eau, assurer la libre circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques, gérer les étangs en prenant en compte leur impact écologique.

Les collectivités ou structures intercommunales en charge de l'élaboration de documents de planification seront chargées d'identifier et préciser à l'échelle du territoire considéré les continuités écologiques existantes.

En outre, les collectivités sont des acteurs incontournables pour favoriser des usages du sol compatibles avec des continuités écologiques et pour réduire les pressions sur les espaces naturels et les espèces, via la maîtrise d'usage ou la maîtrise foncière. Limiter l'urbanisation et l'artificialisation des sols constitue le premier levier pour parvenir à un usage économe de l'espace et limiter la fragmentation des habitats.

Règles imposées au PLU par le SRADDET au regard de la trame verte et bleue

Les règles n° 33 à 36 du SRADDET constituent les traductions majeures de l'objectif n° 40 visant à intégrer, au sein des documents d'urbanisme, les enjeux relatifs à la protection et à la remise en état des continuités écologiques.

En détail, selon la règle n° 33, les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle :

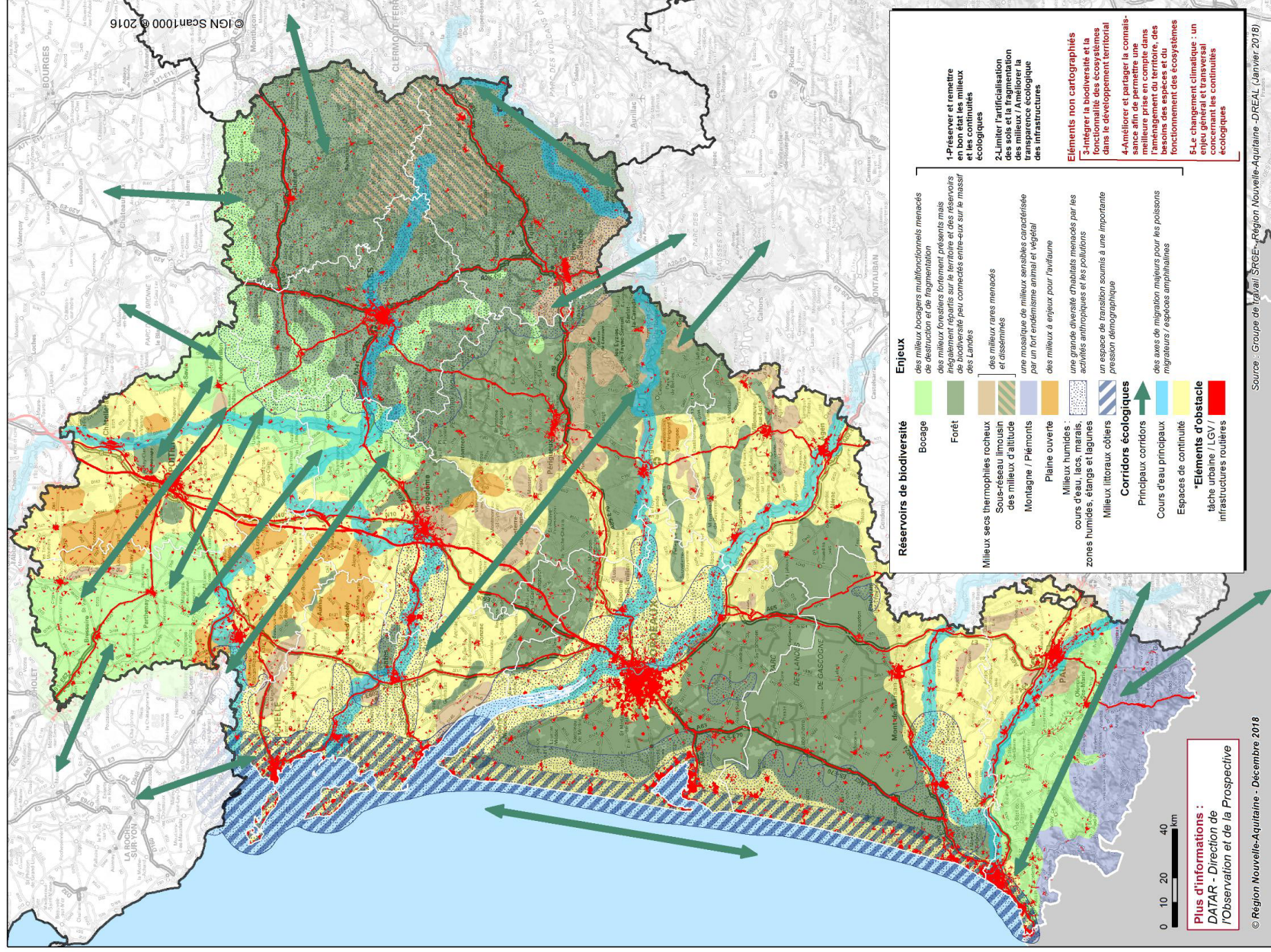
1. Intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance
2. Caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000^{ème} (voir carte page ci-contre) et justifier de leur prise en compte.

En application de cette règle, il est recommandé que les documents d'urbanisme et de planification déterminent et caractérisent à leur échelle les continuités écologiques dans l'état initial de l'environnement, et analysent la fonctionnalité de ces continuités écologiques, les menaces et obstacles existants.

Le travail réalisé doit faire l'objet d'un croisement avec les enjeux régionaux, et donner lieu à des mesures d'évitement de toute incidence du PLU sur les milieux naturels structurants de la trame verte et bleue. Les OAP et le règlement peuvent également être mobilisés pour répondre aux objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques.

En outre, la règle n° 35 stipule que les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.

SYNTHESE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET ENJEUX - Carte schématique



Caractéristiques de la trame verte et bleue locale

Les principaux éléments de la trame verte et bleue locale

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine offre un premier état des lieux des grandes continuités écologiques régionales, établi sous la forme d'une carte au 1/100 000^{ème}. Cette échelle est toutefois insuffisante pour bien percevoir les enjeux locaux en matière de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

La cartographie de la trame verte et bleue locale s'appuiera donc sur l'analyse de l'occupation des sols réalisée dans le cadre du PLU ainsi que sur les ressources bibliographiques existantes, tel que le DOCOB Natura 2000 relatif aux marais de Rochefort. Ainsi sur la commune, les principaux éléments structurants de la trame verte et bleue sont les suivants :

- **Le complexe humide des marais de Rochefort, au Nord et au Sud-Est du territoire**, correspondant à un vaste réservoir de biodiversité régional. Ce complexe humide s'inscrit dans le réseau des zones humides de la façade atlantique. Il entretient des relations importantes avec la vallée de la Charente. On retiendra que les enjeux de conservation de cette zone humide seront majeurs pour le PLU, et impliqueront de protéger strictement le réseau des prairies sub-halophiles et leur trame hydraulique, localement structurée autour des canaux de Charas, de Rochefort et de Loire.
- **La sous-trame forestière au sein du bas-plateau**, constituée d'un réseau semi-continu de milieux d'un intérêt potentiel pour certaines espèces (chiroptères, mammifères, rapaces forestiers...). Toutefois, aucun véritable réservoir de biodiversité n'apparaît sur la zone d'étude et ses environs, de par la faible couverture forestière (moins de 5 % du territoire). Le PLU insistera donc particulièrement sur la nécessité de

protéger les boisements parcourant la commune, de par leur fragmentation élevée et leurs petites surfaces. Le PLU devra lutter activement contre l'aggravation de la fragmentation forestière et porter attention à la préservation des habitats « relais » (haies, prairies et friches, pelouses et fourrés pré-forestiers...). Un accent particulier sera notamment mis sur la protection de certains boisements au contact du bourg, se confrontant directement à l'obstacle de urbanisation et des infrastructures de transport.

- **Enfin, les espaces agricole ne sont pas dénués d'intérêt au sein de la trame verte et bleue locale**, car ils accueillent quelques milieux semi-naturels d'un certain intérêt pour la faune et la flore (surfaces de prairies, friches, haies résiduelles). On soulignera également le rôle des abords enherbés de routes et chemins et des marges enherbées de cultures, ainsi que des parcs et jardins en milieux urbanisés, contribuant à renforcer la trame verte et bleue locale. Ces éléments ponctuels s'inscrivent dans un fonctionnement de corridor en « pas japonais ». Ils ont été considérablement fragilisés par l'intensification des activités agricoles de ces dernières décennies et requièrent donc une attention particulière de la part du PLU en termes de protection. Ce dernier pourra en particulier contribuer à la protection des linéaires bocagers parcourant la commune.

Une représentation de la trame verte et bleue

La carte ci-contre présente les principaux éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale sur Breuil-Magné. Cette cartographie a été réalisée à l'appui des photographies aériennes les plus récentes mises à disposition par l'IGN (BD ORTHO). Cette analyse a permis d'identifier les grandes formes de l'occupation des sols et les grandes familles d'habitats caractérisant les éléments de la trame verte et bleue locale.

Cette analyse par photo-interprétation a permis d'identifier de grandes continuités écologiques, représentées ci-contre sous forme de flèches. L'enjeu du PLU sera ainsi de concourir à la préservation des **grands réservoirs biologiques** de la commune, s'agissant des parties de marais situées au Nord et au Sud-Est du territoire.

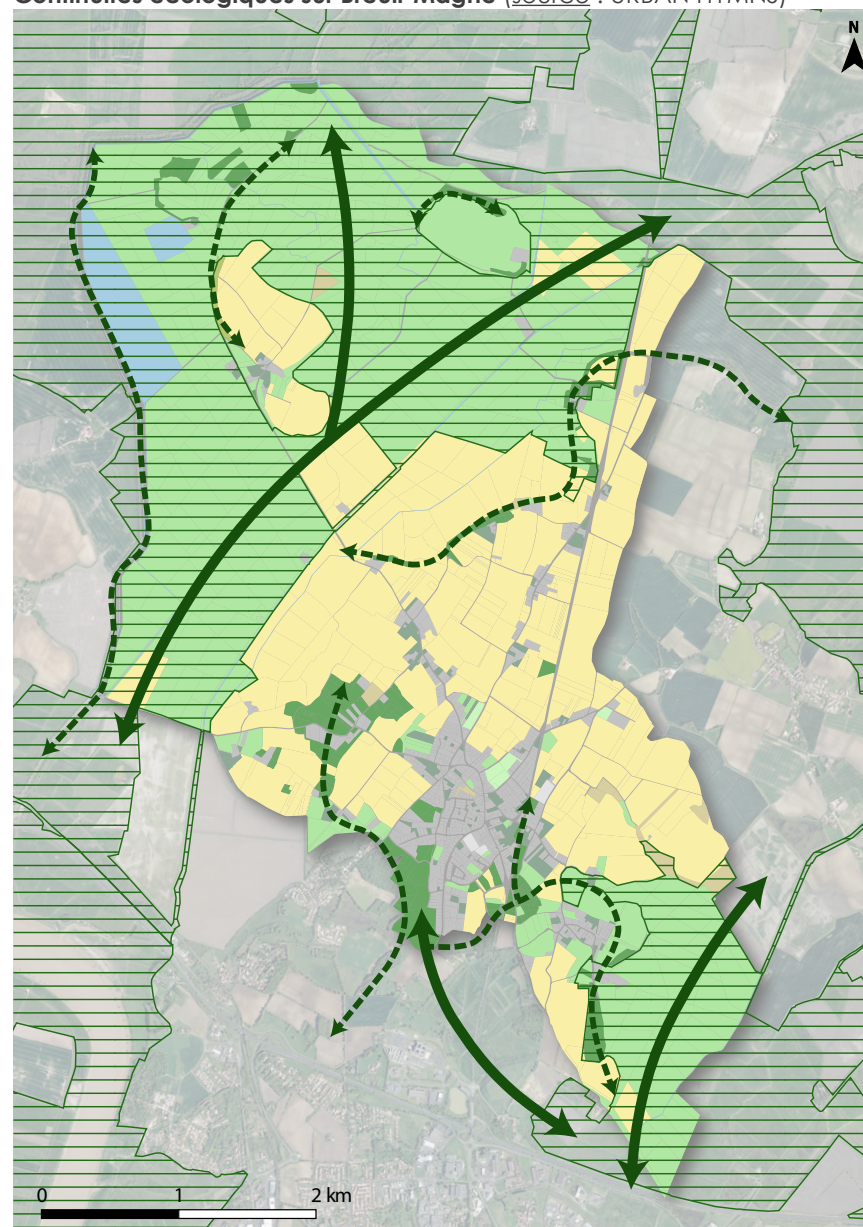
Le PLU doit également porter intérêt à l'ensemble des **biotopes-relais** susceptibles de créer des connexions secondaires au sein de la trame verte et bleue. Il sera ainsi mis l'accent sur la protection stricte des espaces boisés de la commune et des haies qui jalonnent l'espace agricole.

Ces éléments structurants de la trame verte et bleue locale ont vocation à être intégrés en zone « naturelle et forestière » au sens de l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme. Au-delà, plusieurs autres outils réglementaires sont à disposition du PLU pour concourir à la préservation de cette trame verte et bleue : espaces boisés classés au sens de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, éléments de paysages et sites à protéger pour la préservation des continuités écologiques selon l'article L151-23...

Toutefois, au-delà du PLU, il apparaît crucial de concourir à la bonne gestion du patrimoine naturel de la commune, à travers des pratiques agricoles adaptées aux sensibilités des sites patrimoniaux. Les espaces urbanisés ont également un rôle à jouer dans le maintien de la trame verte et bleue locale, en intégrant des espaces favorables à la biodiversité.

- Continuités principales
- - Continuités secondaires fondées sur des chapelets de milieux naturels

Continuités écologiques sur Breuil-Magné (source : URBAN HYMNS)



Les enjeux de la trame verte et bleue sur le bourg

Le bourg de Breuil-Magné s'inscrit en frange des marais de Rochefort, sur les relèvements d'une ancienne île calcaire. Ces marais longent le bourg sur ses franges Ouest, Sud et Est. Le développement de l'urbanisation de ces quatre dernières décennies a amoindri considérablement la distance qui séparait autrefois l'espace du bourg des marais humides.

Aujourd'hui, les continuités écologiques induites par la configuration géographique des marais tendent à s'intégrer à l'espace du bourg, suscitant des enjeux importants pour le PLU. Il convient donc que ce dernier limite tout phénomène de développement de l'urbanisation en direction des marais. Le secteur de « Bonne Fontaine », au Sud du bourg, apparaît particulièrement sensible sur le plan de la trame verte et bleue. Le PLU devra assurer la protection stricte des marais sur ce secteur.

Outre ces espaces de marais, il convient également de rappeler que l'espace urbain du bourg est longé par d'importants boisements (« Bois des Ouillères », « Bois des Goujaux », « Bois des Courances ») qu'il convient de préserver des méfaits de l'étalement urbain. Enfin, au Nord de la commune, on remarquera la qualité de l'espace agricole maillé par d'importantes haies bocagères. Tout développement de l'urbanisation devra ici s'accorder avec la présence de ces linéaires boisés, au sauvegarder au maximum.

-  Principaux éléments de réseau hydrographique
-  Emprise potentiellement humide des marais de Rochefort selon pré-localisation par interprétation de photographies aériennes
-  Continuités vertes bleues en contact avec le bourg, à protéger par le biais du PLU

Analyse de la trame verte et bleue sur le bourg de Breuil-Magné (source : URBAN HYMNS)



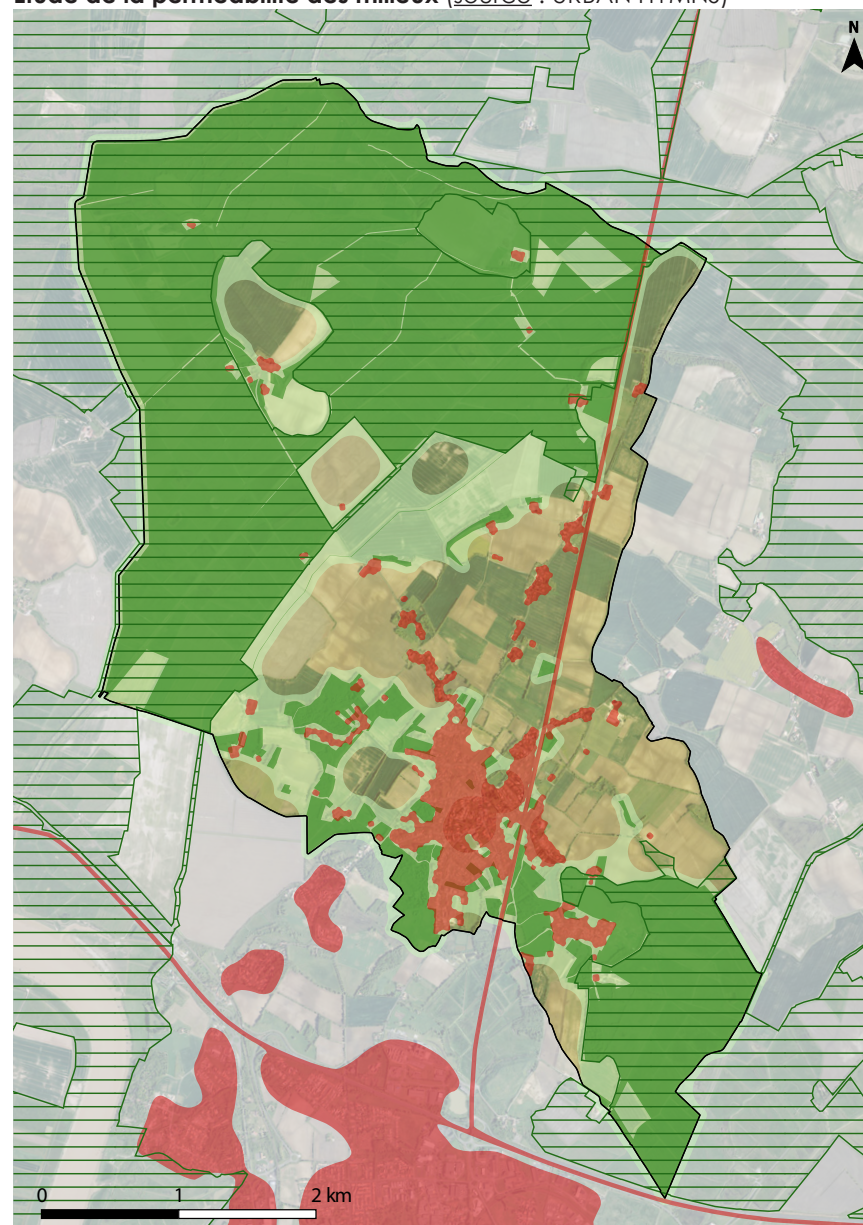
Estimation de la « perméabilité » des milieux

Cette autre représentation de la trame verte et bleue locale propose d'identifier les occupations et milieux à valeur potentielle ou avérée de réservoir de biodiversité, les espaces-tampon (valeur retenue de 50 mètres) permettant des connexions entre ces réservoirs, ainsi que les éléments de rupture de la trame verte et bleue (essentiellement l'emprise des espaces urbanisés).

Cette représentation est notamment inspirée des travaux méthodologiques du CERE-MA concernant l'étude des continuités écologiques sur le territoire de Nouvelle Aquitaine. Elle permet de mesurer l'impact de l'urbanisation sur la trame verte et bleue. Localement, le bourg de Breuil-Magné et la RD 582 (5 311 véhicules/jour en 2016, selon département de Charente-Maritime) sont les principales fractures impactant la trame verte et bleue. Ces fractures sont exacerbées par la proximité du centre rochefortais, constituant l'une des principales agglomérations du département. L'enjeu du PLU est de ne pas aggraver ces fractures actuelles.

-  Les milieux à valeur de réservoirs de biodiversité locaux (boisements, milieux ouverts) contribuant à l'accomplissement de tout ou partie du cycle de vie de la faune et de la flore ;
-  Les espaces tampons identifiés autour des réservoirs biologiques, délimités sur une distance de 50 mètres : des espaces favorables aux déplacements ponctuels de la faune
-  Le réseau des grands réservoirs de biodiversité à valeur régionale, délimité par les sites Natura 2000 locaux
-  L'espace matriciel (cultures...) ne montrant pas de qualités particulières sur le plan de la biodiversité, mais contribuant cependant aux déplacements ponctuels de la faune
-  Les espaces artificialisés globalement répulsifs pour la faune et la flore, constitués des bourgs, des hameaux et autres espaces bâtis (identifiés par une enveloppe de 10 mètres autour de chaque construction)

Étude de la perméabilité des milieux (source : URBAN HYMNS)



La trame verte et bleue selon le SRADDET

Principes de la trame verte et bleue régionale

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) se substitue à l'ancien Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Poitou-Charentes depuis le 27 février 2020.

Il a pour vocation, à travers la prise en compte de critères nationaux, la préservation des réseaux écologiques permettant le déplacement des espèces à grande échelle, et ainsi assurer les échanges génétiques et les migrations de population nécessaires à leur survie. Cette trame verte et bleue régionale prend la forme de cartographies au 1/100 000^{ème} identifiant les grands réservoirs de biodiversité ainsi que les corridors écologiques favorables à la biodiversité au sein de l'espace régional.

Cette élaboration s'est appuyée sur une méthodologie visant à identifier différentes sous-trames, correspondant à de grands écopaysages (plaines ouvertes, pelouses calcicoles, forêts et landes, bocages, milieux aquatiques). Au sein de chaque sous-trame, ont été définis les éléments constitutifs de la trame verte et bleue, à savoir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

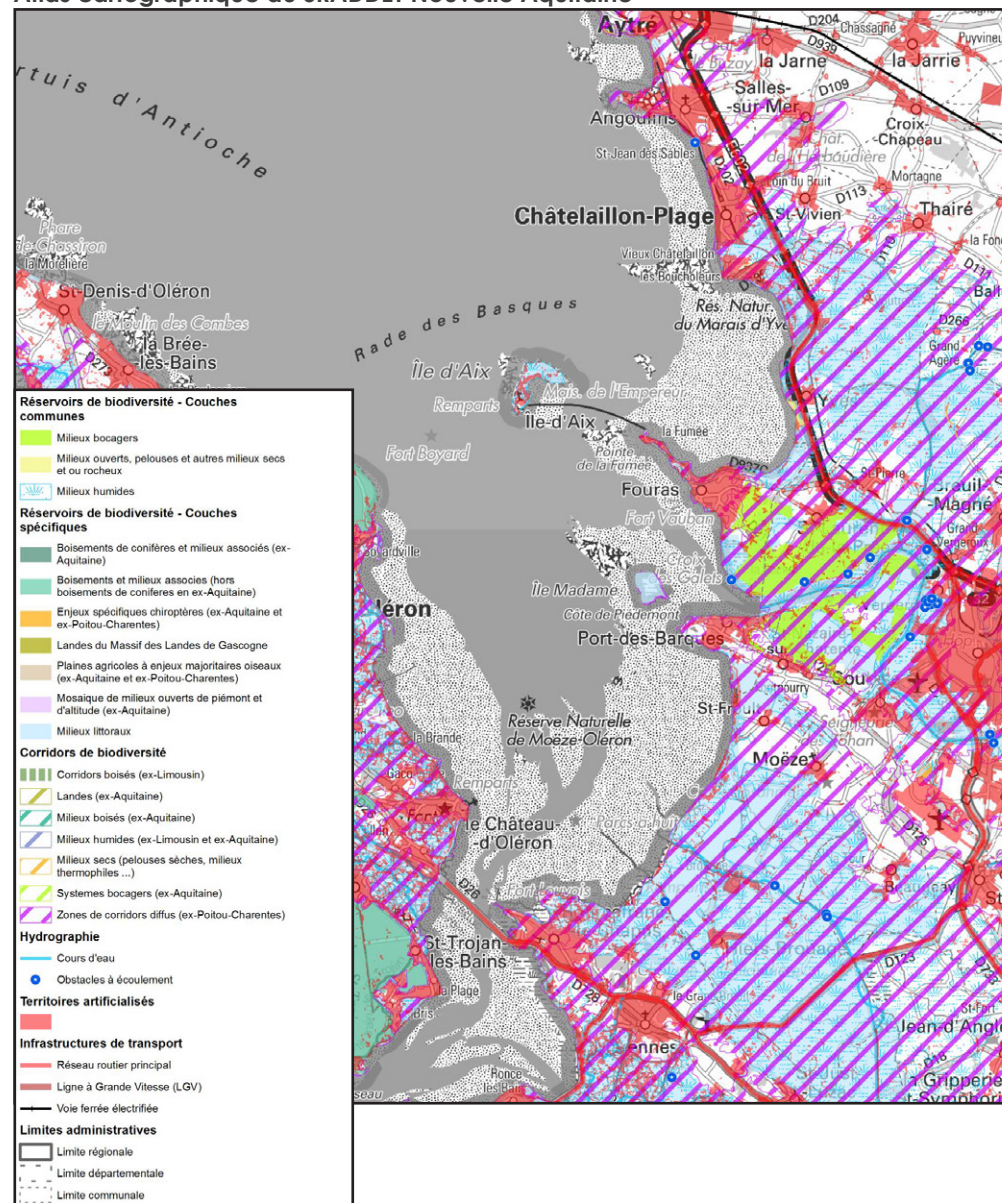
Le SRADDET étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, de nombreux éléments utiles à la compréhension de la trame verte et bleue locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte ces différents éléments régionaux tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, notamment à l'occasion de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

Déclinaison locale sur Breuil-Magné

Breuil-Magné s'inscrit dans une trame verte et bleue régionale particulièrement dense. Le Nord du territoire correspond à une zone de réservoir de biodiversité, s'agissant de la zone humide des marais de Rochefort. Dans ce contexte le cours d'eau de la Devisse, prolongé par le canal de Charras, constitue un axe bleu régional à restaurer. La zone calcicole de la Côte de Liron fait également partie des éléments structurants de la trame verte et bleue locale.

La trame verte et bleue se confronte durement aux ruptures multiples générées par l'existence de l'espace d'agglomération rochefortais et ses infrastructures de transport le desservant. Il convient de préserver les coupures d'urbanisation situées entre le cœur d'agglomération et les bourgs environnants, tel que Breuil-Magné.

Atlas cartographique du SRADDET Nouvelle Aquitaine



2.4 LES VALEURS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

2.4.1 Introduction à l'analyse du paysage

Les principes de l'analyse paysagère

Selon la Convention Européenne du Paysage de 2000, le terme « Paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.

Par ailleurs, « Politique du paysage » désigne la formulation par les autorités publiques compétentes des principes généraux, des stratégies et des orientations permettant l'adoption de mesures particulières en vue de la protection, la gestion et l'aménagement du paysage. De par sa vocation à organiser l'occupation des sols à l'échelle de la commune, le PLU constitue un outil de protection, de valorisation et de gestion des paysages au niveau local.

Cet objectif a été clairement énoncé par la loi du 8 janvier 1993, attribuant aux documents d'urbanisme la mission de préserver la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est attaché à déterminer les grandes valeurs et sensibilités paysagères du territoire, principalement par le biais d'analyses photographiques.

La commune replacée dans son contexte paysager régional

Selon l'Atlas Régional des Paysages de Poitou-Charentes, Breuil-Magné s'inscrit dans l'entité paysagère régionale des « **Marais de Rochefort** ». Cette entité correspond à des **paysages de marais doux littoraux**. La richesse de ces marais est indéniable, tenant à la valeur de leur patrimoine historique et écologique, auxquelles leurs qualités paysagères sont intimement liées.

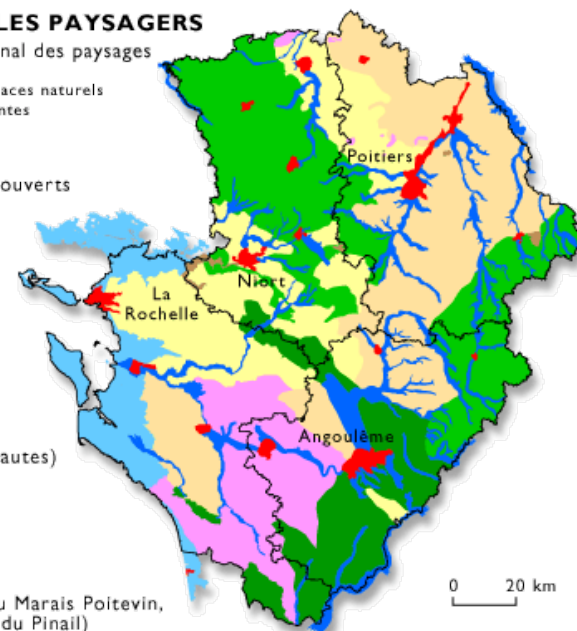
Ces marais font l'objet de nombreuses représentations compte-tenu de leur grand attrait paysager et de leur richesse historique. Ces marais sont le fruit d'une évolution séculaire intense, d'un ancien golfe marin à des marais salants, devenus marais doux aujourd'hui consacrés à l'élevage extensif. Les grandes étendues de prairies verdoyantes constituent une image forte de ces marais. Ces derniers sont également représentés par la richesse de leur faune et notamment des oiseaux d'eau, contribuant à leur image bucolique.

GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

d'après l'inventaire régional des paysages

Source : Conservatoire d'espaces naturels et des sites de Poitou-Charentes

- Plaines de champs ouverts
- Plaines vallonnées et/ou boisées
- Bocages
- Terres viticoles
- Terres boisées
- Zones littorales (marais et terres hautes)
- Vallées principales
- Villes principales
- Paysages singuliers (Marais mouillés du Marais Poitevin, Réserve Naturelle du Pinail)



Les plaines de champs ouverts

- 101 La plaine d'Aunis
- 102 La plaine du Nord de la Saintonge

Les plaines vallonnées et/ou boisées

- 205 La plaine Haute d'Angoumois
- 206 La campagne du Pont-l'Abbé-Gémazac

Les terres viticoles

- 401 La Champagne Charentaise
- 402 Le Pays Bas
- 403 Les Borderies et les Fins Bois
- 404 Le coteau de Gironde
- 405 Le bocage viticole de Mirambeau
- 406 Les coteaux du Lary

Les terres boisées

- 501 La Marche Boisée
- 502 Le Petit Angoumois
- 507 La double Saintongeaise

Les vallées

- 707 de la Boutonne
- 710 de la Basse Charente
- 711 de la Seugne
- 712 de la Seudre
- 714 de la Dronne, du Palais et de leurs affluents

Zones littorales

- 601 Pertuis Breton
- 602 Anse de l'Aiguillon
- 603 Marais poitevin
- 604 Côte d'Aunis
- 605 Ile de Ré
- 606 Pertuis d'Antioche
- 607 Baie d'Yves
- 608 Presqu'île de Fouras
- 609 Marais de Rochefort
- 610 Presqu'île de Moëze
- 611 Marais de Brouage
- 612 Ile d'Oléron

Les villes

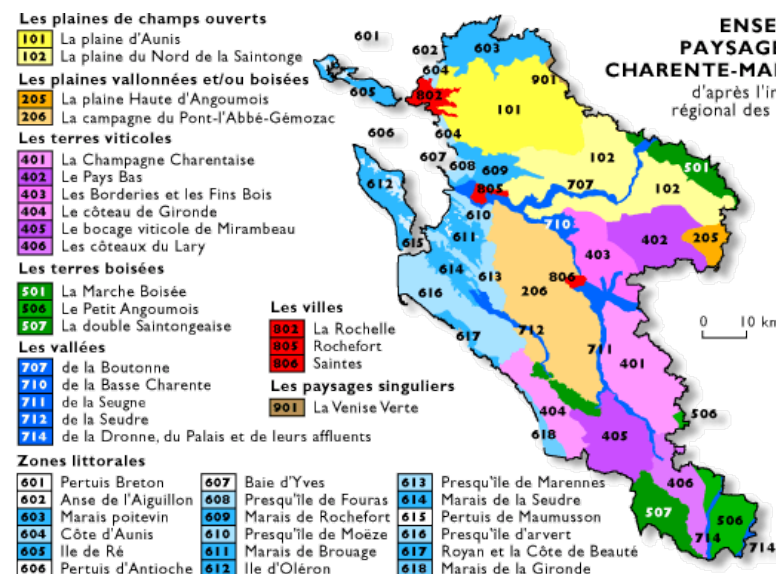
- 801 La Rochelle
- 805 Rochefort
- 806 Saintes

Les paysages singuliers

- 901 La Venise Verte

ENSEMBLES PAYSAGERS EN CHARENTE-MARITIME

d'après l'inventaire régional des paysages



Source : Conservatoire d'espaces naturels et des sites de Poitou-Charentes

2.4.2 Analyse des paysages de la commune

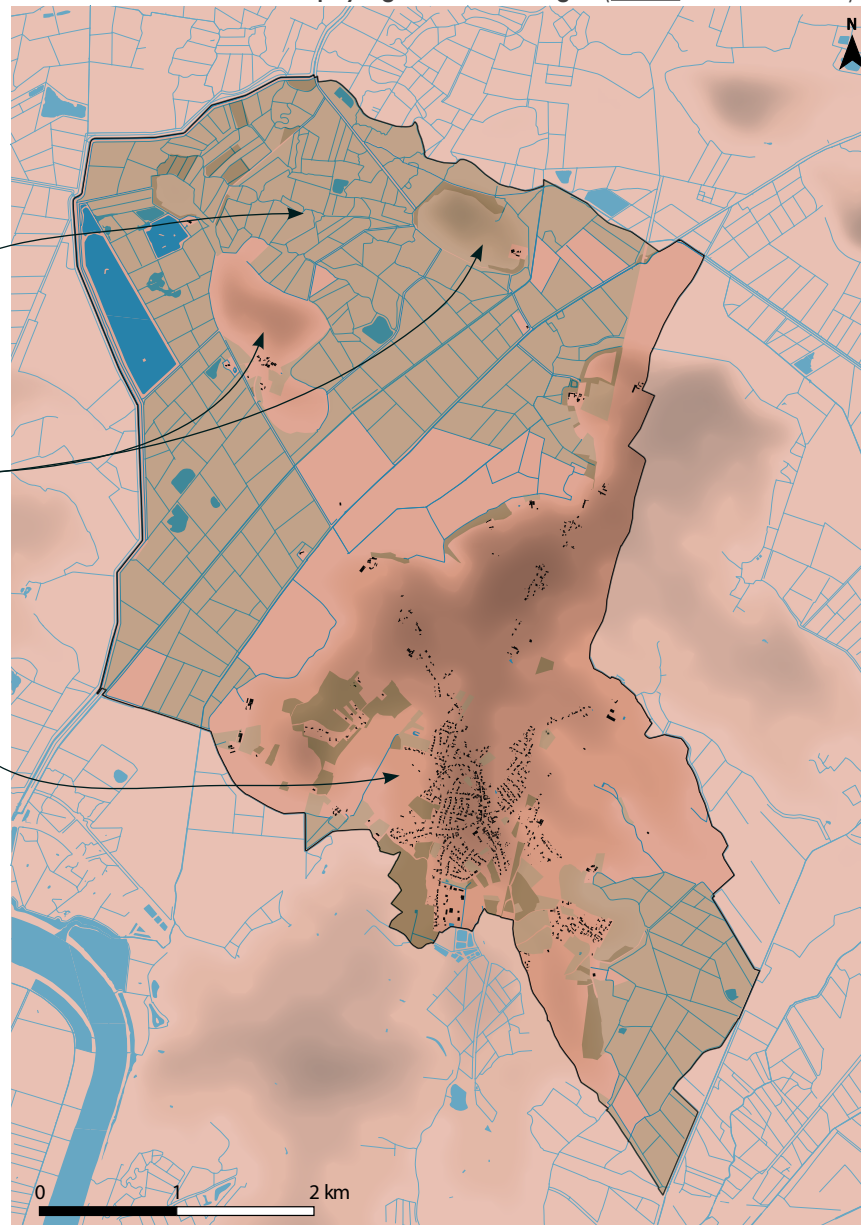
Les paysages de la commune résultent de la combinaison de l'eau et du relief plat des marais rétro-littoraux de Rochefort, auxquels se superposent une trame boisée riche, entre bosquets et haies, ainsi que les nombreuses emprises urbaines.

L'eau constitue un facteur essentiel de l'identité des paysages de Breuil-Magné. Ce facteur s'exprime à travers la grande complexité du réseau hydrographique des marais rochefortais. L'eau s'exprime dans les paysages par l'intermédiaire des grands canaux évacuateurs de Charras, de Rochefort et de Loire, et au travers des nombreux petits canaux serpentant au travers des prairies naturelles occupant l'essentiel des marais.

Malgré la platitude apparente des paysages, le relief est un élément important de l'identité de la commune. Les légers relèvements des courbes du relief, sur 20 à 25 mètres d'amplitude, permettent de faire la distinction entre les marais et les îles calcaires émergeant dans les horizons lointains. Les coteaux tracés par les relèvements brusques des îlots de Liron et de la Lance sont à l'origine de motifs paysagers de grand intérêt dans les horizons.

La présence de grandes zones de marais couvrant la moitié du territoire communal a historiquement contraint l'habitat à se développer essentiellement sur l'île calcaire de l'agglomération rochefortaise. Le bourg de Breuil-Magné constitue un pôle d'habitat historique, qui a été largement dépassé par le développement pavillonnaire contemporain.

Les éléments structurants des paysages de Breuil-Magné (source : URBAN HYMNS)





Paysage des marais de Rochefort



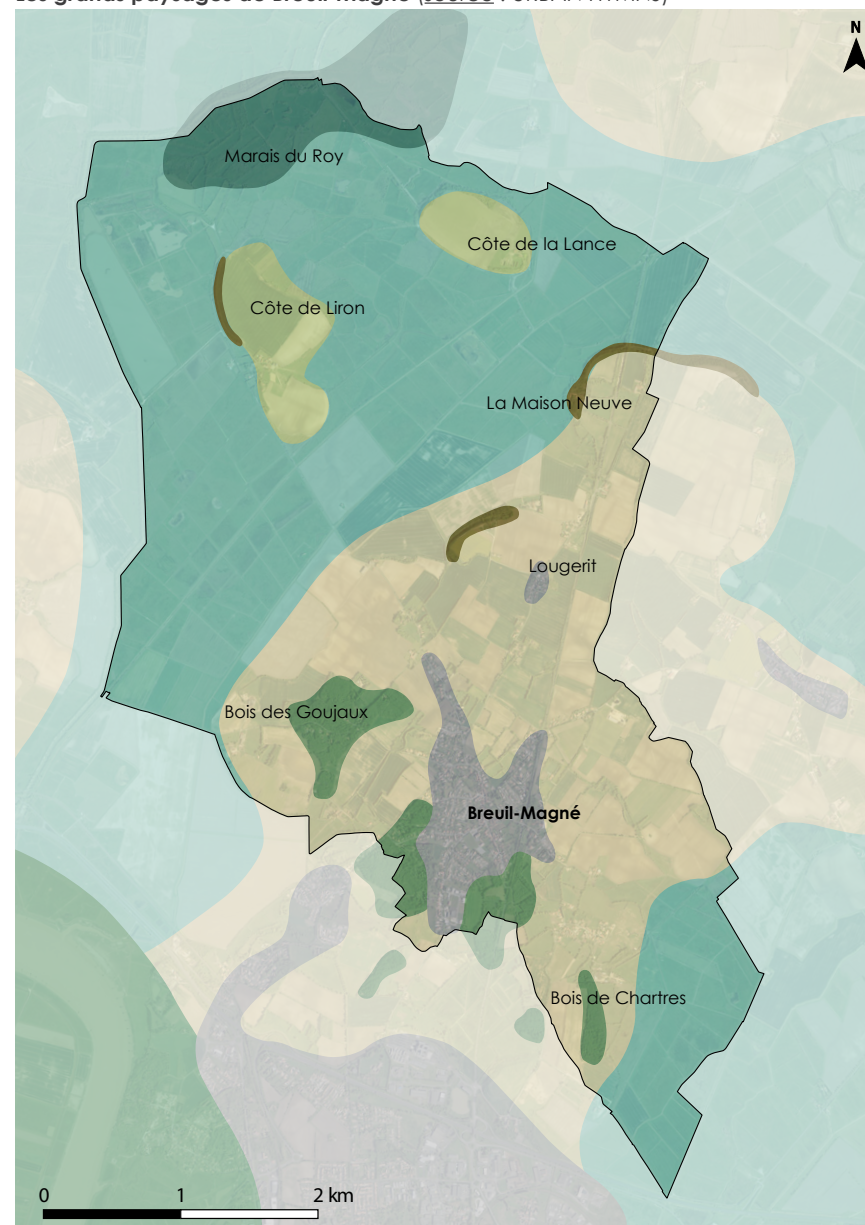
Paysage agricole semi-ouvert animé par un relief de coteaux



Séquences forestières de la presqu'île de Breuil-Magné

- Les paysages des marais de Rochefort
- Les paysages des anciens îlots calcaires au cœur des marais
- Les paysages agricoles semi-ouverts de l'île de Rochefort
- Les ponctuations boisées de l'île de Rochefort
- Les lignes structurantes des coteaux calcaires
- Les paysages urbains

Les grands paysages de Breuil-Magné (source : URBAN HYMNS)



Les paysages des marais de Rochefort

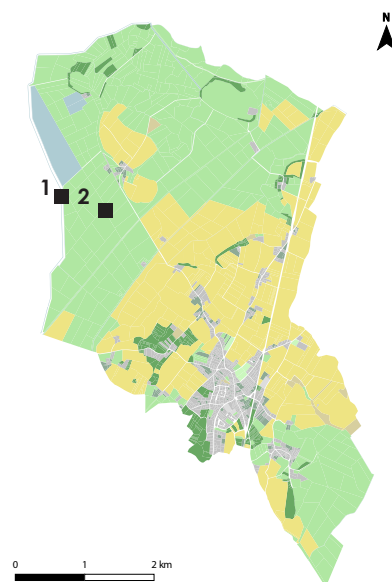
Les marais ouverts

Offrant de vastes ouvertures visuelles, de par le relief aplani et bas de l'ancien golfe de Saintonge, les paysages des marais de Rochefort résultent d'un dessèchement du milieu marin saumâtre opéré à partir du Moyen-Âge.

Breuil-Magné accueille ainsi sur une grande partie de son territoire les grands canaux évacuateurs de Charras, de Rochefort et de Loire qui structurent les horizons. Ces lieux véhiculent des ambiances paysagères très singulières et riches marquées par leur platitude, leur caractère ouvert, et la présence d'un complexe hydraulique historique exceptionnel.

Le cycle de l'eau, très influent sur les caractéristiques de ces paysages, contribue à leur grande évolution saisonnière. En effet, la sécheresse estivale alterne avec les périodes de crues automnales et hivernales, occasionnant le recouvrement des micro-dépressions (baisses, anciens bassins salicoles).

Le complexe hydraulique des marais, marqué par une profusion de bras d'eau rectilignes et réguliers, contribue à organiser rigoureusement l'ancien golfe. En résulte des paysages à forte valeur identitaire.



1. Canal de Charras



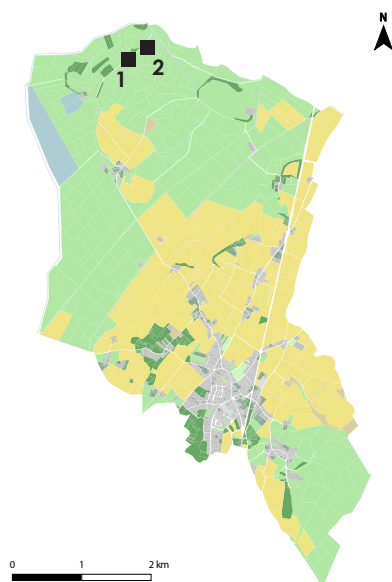
2. Canal de Rochefort

Les marais bocagers

Au Nord de la commune, le paysage des marais diffère des espaces de marais ouverts majoritairement présents sur les franges de la presqu'île calcaire. Le « Marais du Roy », espace marécageux semi-ouvert, constitue une variante bocagère des paysages des marais de Rochefort.

Ces paysages se composent de prairies arborées traversées par un réseau de canaux aux lignes sinueuses contrastant avec les parties ouvertes de marais. Les vues y sont plus limitées car cantonnées par la trame bocagère. L'un des grands enjeux du PLU sera de contribuer à la stricte sauvegarde de ces linaires bocagers, qui apportent une richesse considérable à ces paysages.

Ce secteur de la commune est également un véritable réservoir de biodiversité au sein de la trame verte et bleue, marqué par la complexité de ses sous-frames bocagères, de canaux et de fossés. Le PLU tient ici tous les arguments pour « sanctuariser » ces paysages par l'intermédiaire d'un règlement limitant fortement les possibilités de construire.



1. Vue sur les prairies bocagères du « Marais du Roy »



2. Les marais semi-ouverts, partie Nord de la commune

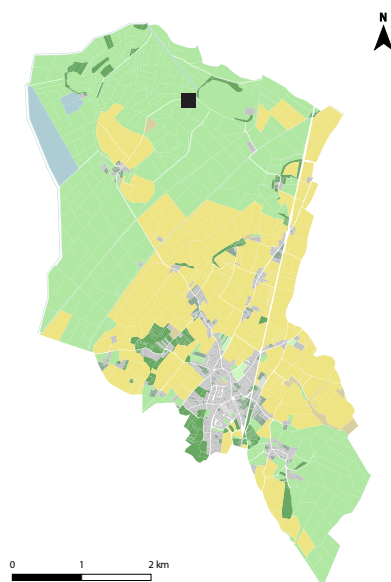
Les paysages des anciens îlots calcaires au cœur des marais*

Ponctuant les paysages des marais, deux affleurement calcaires s'élèvent au Nord de la commune. Anciennes îles du golfe de Saintonge, ces îles constituent des motifs paysagers sur de vastes horizons de vision. Inversement, elles constituent des belvédères offrant des vues panoramiques sur les marais de Rochefort.

La Côte de la Lance

Depuis les marais, la « Côte de la Lance » est immanquable par son relief quasiment abrupt atteignant les 21 mètres mais aussi par sa frange arborée contrastant avec les espaces ouverts de prairies naturelles des marais. Le terme de « côte », voisin de celui de coteau, marque l'idée d'un relèvement soudain du relief sur les parties basses des marais. Il s'agit de lignes directrices très fortes dans ces paysages aplanis de marais.

Au point culminant de la « Côte de la Lance », une vue exceptionnelle sur le territoire s'offre aux visiteurs. Des franges de haies ou arborées rythment le paysage des prairies naturelles des marais. La « Côte de Liron » est également identifiable par son relief singulier. Elle constitue un rare motif paysager dans le contexte plat des marais de Rochefort.

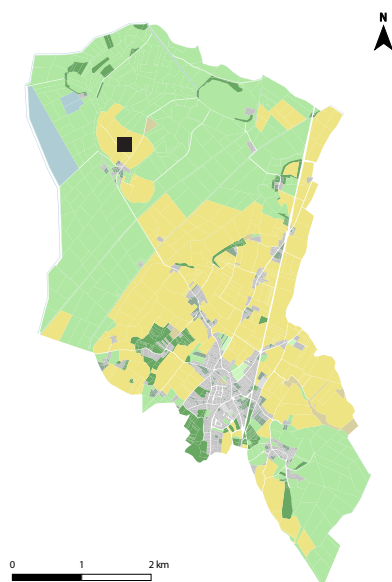


La Côte de Liron

La « Côte de Liron » se différencie de la « Côte de Lance » par l'occupation de ses sols, essentiellement marquée par des cultures. Véritable belvédère, le relief de côte offre une vue emblématique sur l'ancien golfe de Saintonge. Ce point haut remarquable est à protéger strictement par le PLU.

La « Côte de Liron » est également un lieu emblématique de par la richesse de son patrimoine biologique. L'affleurement de cette ancienne île calcaire crée les conditions de l'apparition d'une végétation très spécifique, associées aux pelouses calcaires, qui marque profondément les paysages.

Le PLU adoptera, sur cet îlot, des règles strictes en matière d'urbanisation nouvelle. Il s'agit de garantir la protection de ses paysages remarquables. Le PLU conciliera cette démarche de protection avec la présence d'une activité agricole, laquelle participe également à la richesse des lieux.



Vue depuis les hauteurs de la « Côte de Liron » vers l'Ouest



Le versant abrupt de la « Côte de Liron » et ses pelouses calcaires



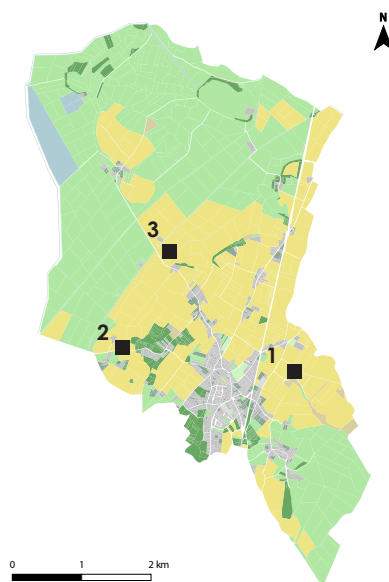
Vue depuis les hauteurs de la « Côte de Liron » vers le Sud

Les paysages agricoles semi-ouverts de l'île de Rochefort

Les terres hautes de Breuil-Magné sont dominées par des paysages de grandes cultures créant des ambiances de campagne marquées par leur ouverture et la profondeur de leurs horizons.

La présence des haies et de ponctuations d'arbres permet de délimiter ces horizons profonds, créant ainsi des espaces variés et des points de vue singuliers, dans une ambiance parfois rendue monotone compte-tenu de l'uniformité des grandes cultures. Ces grands paysages dévolus à la céréaliculture sont également animés par des ponctuations bâties.

Ces grands espaces dégagés sont particulièrement fragiles. Le PLU devra veiller à lutter contre leur artificialisation par l'étalement urbain, en proscrivant tout effet de mitage généré par l'urbanisation diffuse. Il conviendra également d'assurer la préservation des lisières bocagères délimitant l'espace urbain et de garantir l'intégration des nouvelles franges urbaines à ces paysages ouverts.



1. De larges ouvertures cultivées à la rencontre de haies champêtres



2. Ponctuations boisées structurant les paysages



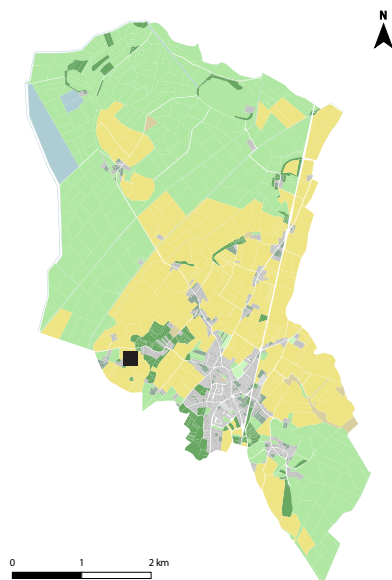
3. Des paysages de transition entre terres hautes et marais, ponctués de bâti ancien (« La Baudette »)

Les coteaux Ouest de Breuil-Magné, ouverts sur l'estuaire de la Charente

A proximité du « Bois des Goujaux », cette côte, atteignant 24 mètres d'altitude, fait partie de l'ancienne île préhistorique de Rochefort. Ces relèvements de l'île sont dévolus aux grandes cultures céréalières, cantonnées par des lisières forestières et de haies bocagères.

Ce point haut offre un panorama dégagé sur l'horizon, laissant apparaître l'estuaire de la Charente. Il s'agit d'un point de vue remarquable sur l'estuaire, justifiant l'incorporation de cette partie de la commune au sein de son site classé.

Par conséquent, le PLU devra assurer la plus stricte protection de ces coteaux calcaires. Il convient de définir un équilibre entre cette protection et la présence de sièges d'exploitation agricole, que le PLU devra également contribuer à valoriser.



Vue sur l'estuaire de la Charente depuis les coteaux Ouest de Breuil-Magné



Vue rapprochée en direction de l'estuaire

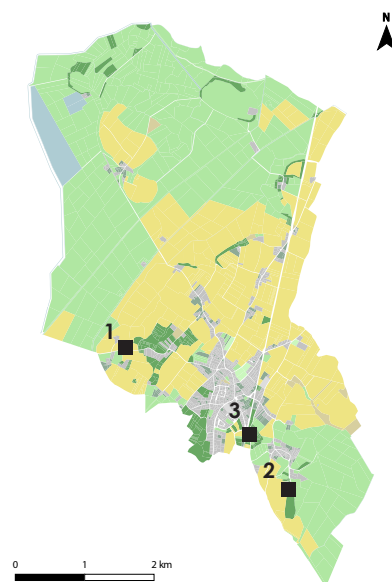


Les ponctuations boisées de l'île de Rochefort

La commune de Breuil-Magné ne comprend que peu d'espaces boisés. Ceux-ci sont principalement situés sur les hauteurs du bas-plateau constituant l'île de Rochefort/Breuil-Magné. Les boisements en question forment un écrin de grande qualité dans lequel vient s'inscrire le bourg

Ces espaces sont donc facilement accessibles aux habitants, qui peuvent ainsi apprécier des balades sur des chemins de terre ombragés. Ces espaces forestiers sont ainsi associés à une forte dimension récréative, s'ajoutant à leur valeur patrimoniale au plan paysager.

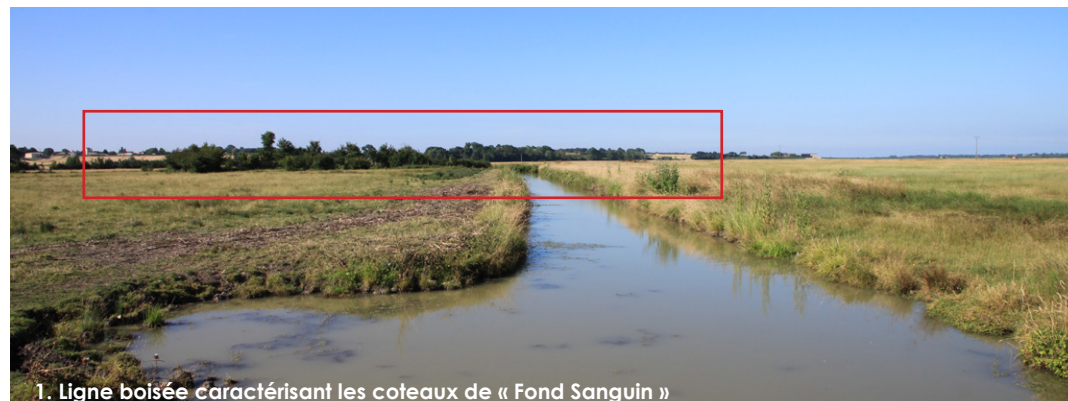
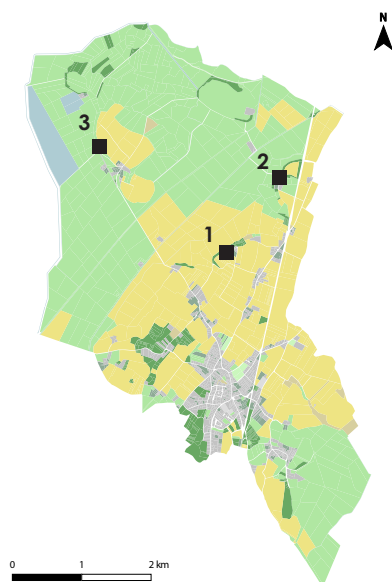
Ancienne ligne de chemin de fer, la RD 5, axe majeur à l'échelle de la commune, est bordée par une frange arborée dense qui marque considérablement la traversée de la commune. Constituant une véritable continuité verte en frange de l'espace urbain du bourg, celle-ci, bien qu'impraticable aux piétons, est un élément paysager qualitatif à préserver.



Des lignes structurantes de coteaux à préserver

Véritables singularités dans les paysages de marais desséchés, les lignes de relief et arborées bordant les coteaux calcaires des anciennes îles du golfe de Saintonge sont omniprésentes dans le décor naturel et agricole de Breuil-Magné.

Ces lignes de relief, généralement coiffées de bois denses, constituent des motifs paysagers majeurs que le PLU contribuera à préserver. Ce dernier aura également vocation à soutenir les projets de la collectivité dans l'ouverture de cheminements piétons visant à mettre en valeur ces points hauts, véritables belvédères ouverts sur les marais.



1. Ligne boisée caractérisant les coteaux de « Fond Sanguin »



2. Ligne boisée coiffant les coteaux de « Maison Neuve »



3. Ligne boisée dessinant la « Côte de Liron »

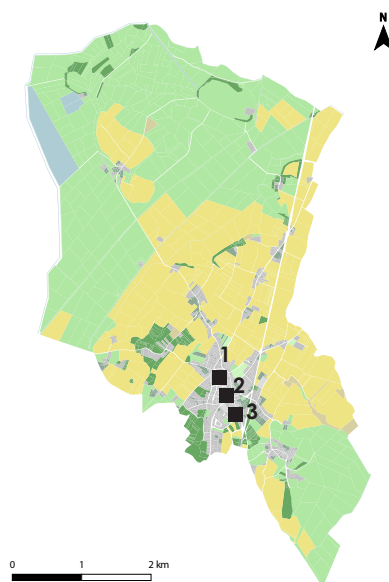
Les paysages urbains

Sur Breuil-Magné, l'organisation de la trame urbaine s'appuie principalement sur le bourg, principal pôle d'habitations au sein de la commune, autour duquel gravitent plusieurs fermes isolées ainsi que quelques hameaux.

Compte-tenu des importantes contraintes naturelles induites par la présence des marais, l'habitat est historiquement rassemblé sur les relèvements de l'ancien golfe de Saintonge, sur l'île de Rochefort. Cette concentration de l'habitat est très marquée dans le bourg ancien où les densités bâties sont fortes.

En tant que « bourg-rue », Breuil-Magné a été construit en longueur et cette linéarité est aujourd'hui une caractéristique paysagère majeure de l'agglomération urbaine. L'alignement des façades le long de la voie et la densité du bâti génère des espaces urbains singuliers, à préserver par le biais des règles du PLU.

Toutefois, l'urbanisation récente tend à se développer avec insistance au contact des terres agricoles et des ensembles bocagers naturels ceinturant le bourg, générant des pressions importantes sur ces derniers. Le PLU devra affirmer des choix majeurs en faveur de la protection de ces paysages naturels et agricoles.



1. Rue des Forgeron et son traitement différencié signalant la présence de la place des Caneteries



2. Le carrefour de la rue de l'Eglise avec le Chemin de Gauput



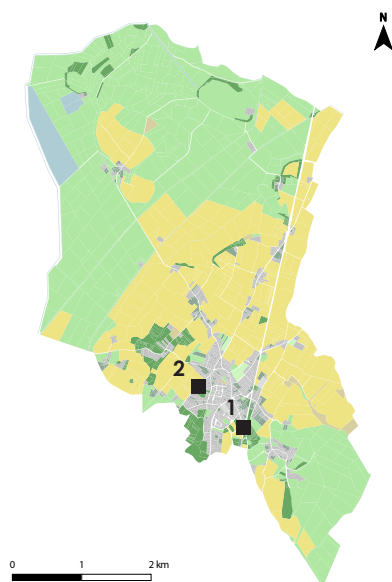
3. Rue de l'Eglise et sa continuité bâtie sur rue

Les entrées du bourg

L'entrée Sud du bourg, entrée la plus fréquentée, offre aux visiteurs une composition paysagère intéressante. Le clocher de l'église de Breuil-Magné est un signal visuel fort invitant à entrer dans le bourg. Le large espace piéton vert est un deuxième élément conviant à continuer sa route en direction de l'espace bâti. Respiration en entrée de bourg, cette espace vert offre un visuel clair et engageant.

Le rôle des haies pour contenir l'environnement urbain constitue un enjeu central dans l'intégration des extensions urbaines aux abords du bourg. A l'entrée Ouest du bourg, route de Beauregard, on constate que la haie limitant l'impact visuel des habitations a perdu en partie sa strate inférieure. Le maintien de ses haies est donc primordial afin de maintenir la qualité paysagère du bourg.

Globalement, les nombreuses extensions linéaires du bourg sont néfastes à la bonne appréhension des limites du bourg et de son intégration paysagère.



1. Entrée Sud du bourg, rue de l'Église



2. Entrée Ouest du bourg, route de Beauregard



2. Entrée Ouest du bourg, route de Beauregard

2.4.3 Le site classé de l'estuaire de la Charente

Les sites inscrits et classés ont pour objectif la préservation et la mise en valeur d'espaces naturels ou artificiels présentant un intérêt certain au regard des critères artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, conformément à la loi du 3 mai 1930. Cette législation fait référence aux articles L341-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Le classement d'un site offre une protection renforcée en comparaison de l'inscription, en interdisant, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier l'aspect du site. Cette autorisation spéciale est délivrée soit par le préfet, soit par le ministre chargé des sites après consultation d'une commission départementale. Les activités qui n'ont pas d'impact durable sur l'aspect du site telles que par exemple la chasse, la pêche, l'agriculture, continuent à s'exercer librement. Toutefois, les installations d'hébergement touristique (campings, caravanes, villages vacances...) sont interdites sauf dérogation spéciale accordée par le ministre chargé des sites.

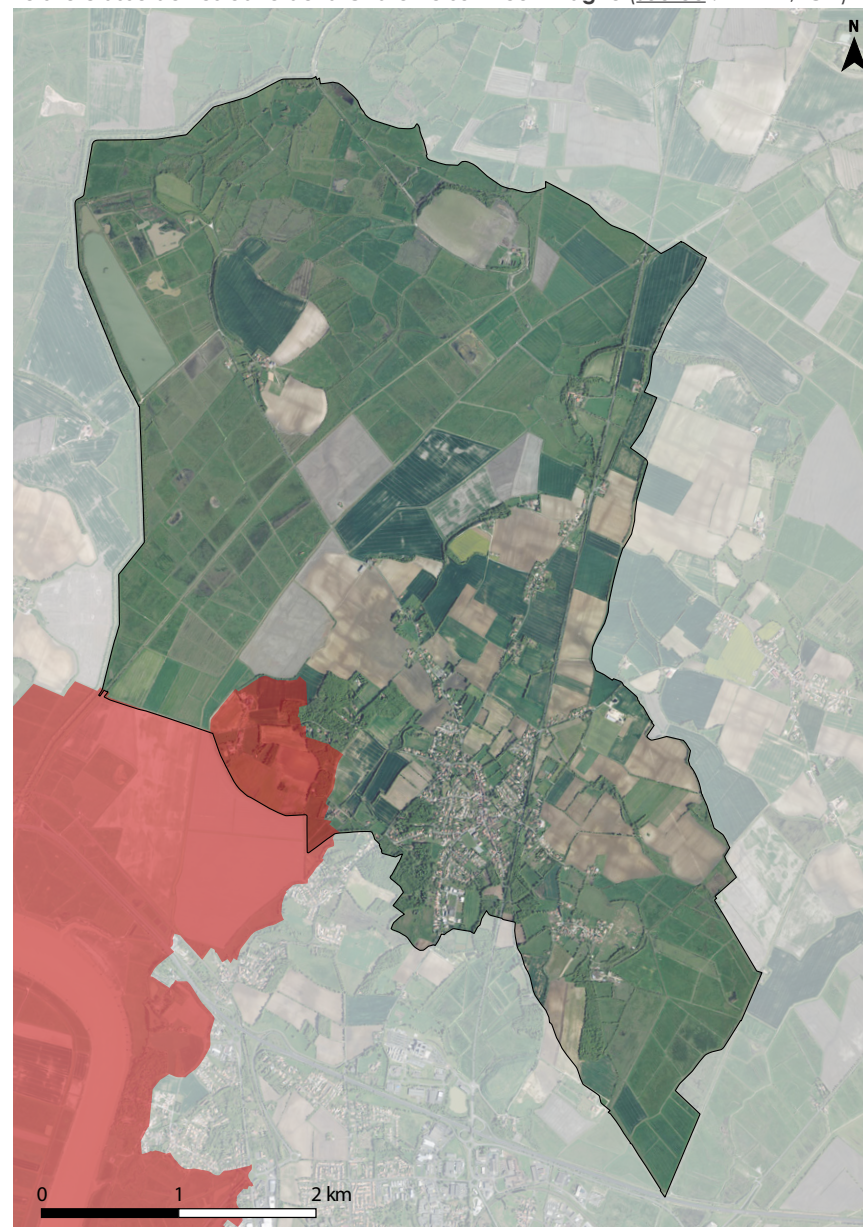
Si la présence d'un site classé, vaut présomption d'inconstructibilité au motif du maintien en état des lieux, cette présomption ne peut en aucun cas être transformée en un principe réglementaire d'inconstructibilité. Au sein des PLU, les sites classés à caractère naturel doivent être protégés strictement par l'intermédiaire de zones « agricoles » (A) ou « naturelles et forestières » (N). Les sites classés incluant des espaces urbanisés peuvent éventuellement être intégrés dans une zone à caractère constructible sous réserve d'un règlement approprié aux enjeux paysagers et architecturaux des sites en question.

Caractéristiques et justifications du site classé

La commune de Breuil-Magné est concernée par le site classé dit « Estuaire de la Charente », instauré en date du 22 août 2013. Ce site classé recouvre environ 17 300 hectares, dont 9 800 portent sur le domaine public maritime. Le critère du classement retenu correspond au caractère historique et pittoresque des paysages de l'estuaire de la Charente.

Les communes concernées par ce classement sont L'Île d'Aix, Breuil-Magné, Cabariot, Echillais, Fouras-les-Bains, Port-des-Barques, Rochefort, Saint-Hippolyte, Saint-Laurent de la Prée, Saint-Nazaire-sur-Charente, Soubise, Tonnay-Charente, Vergeroux et Yves. Dans le détail, l'estuaire de la Charente offre, de Cabariot et Saint-Hippolyte à l'amont, jusqu'à la mer des Pertuis, à l'Île d'Aix et à l'Île Madame, un ensemble de paysages remarquables marqués par l'histoire de l'arsenal maritime de Rochefort.

Le site classé de l'estuaire de la Charente sur Breuil-Magné (source : DREAL, IGN)





Il s'agit d'un site majestueux particulièrement naturel et peu urbanisé, structuré autour d'un grand fleuve, ainsi que des îles et de grandes étendues de marais. Le site est exceptionnel aussi bien de par ses paysages que par ses qualités écologiques. Le site est également justifié par le caractère historique majeur de l'arsenal de Rochefort et de ses fortifications. Cet installation militaro-industrielle a exercé une forte influence sur l'aménagement de ce territoire. Les témoignages de ce passé restent très présents dans les paysages de l'estuaire de la Charente.

Sur les coteaux se relevant au dessus de l'estuaire, le site classé protège les points de vue sur l'espace estuarien et vise à préserver cet écrin naturel formé par le relief. L'emprise du site classé sur la commune de Breuil-Magné qui couvre environ 7 hectares, se présente dans cette configuration de belvédère.

Cette protection a néanmoins pour but de concilier sauvegarde des paysages et développement local. Ainsi, les projets d'extension d'exploitations agricoles et conchyliques seront possibles dans le site classé, de même que les projets d'urbanisation qui devront nécessairement respecter les qualités paysagères, historiques et écologiques du territoire.

Éléments de compréhension du site classé au niveau de Breuil-Magné

Le rapport de présentation relatif au projet de classement du site de l'estuaire de la Charente précise que la commune de Breuil-Magné s'inscrit dans le contexte particulier d'une large boucle du fleuve Charente, peu avant sa jetée dans le pertuis charentais entre Fouras et Port-des-Barques.

« Avec sa forme d'épingle, la dernière boucle du fleuve fait perdre tout repère géographique. La Charente est partout, mais n'est jamais visible. On la cherche tout le temps et quand on la trouve, on ne pensait pas la voir ici. La toponymie pour la partie concave du méandre révèle bien ce sentiment, la Pointe-sans-Fin ».

« Ce méandre oblong s'étire à travers un vaste marais, délimité par les anciennes îles. À la fin du printemps, les herbes hautes brillent et donnent une impression d'être un sol dansant face à l'horizon des coteaux boisés immobiles. En dehors de Port-Neuf, Rochefort est très peu visible sur cette berge de la Charente ».

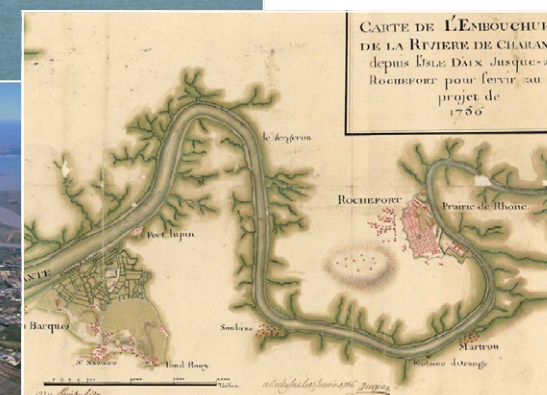
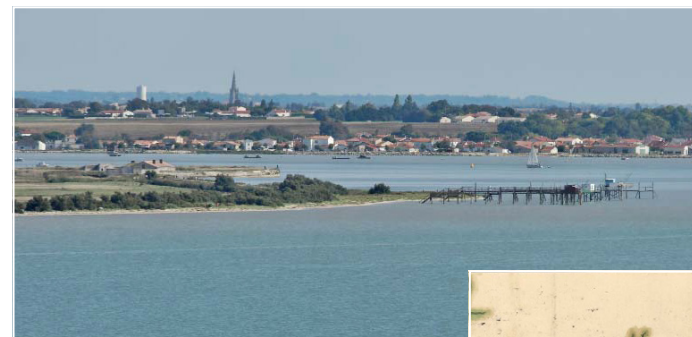
« Les coteaux boisés allant de Saint-Laurent à Vergeroux marquent les horizons. Le bois de Vergeroux se dresse juste au-dessus de la Charente [...]. Quelques ouvertures laissent la place aux maisons construites sur le coteau. Les bois de Breuil-Magné viennent former l'horizon suivant. Ceux de Saint-Laurent ferment la boucle et ne laissent apparaître que quelques toitures au-dessus de la voûte boisée. Au sud, le coteau agricole de Saint-Nazaire offre un contexte bocager. Cette ligne de force du paysage se détache complètement de la courbe du fleuve ».

Le Grand Site de France Estuaire de la Charente - Arsenal de Rochefort

La protection des grands paysages du Rochefortais par l'adoption d'un site classé en 2013 permet d'affirmer la conscience locale de la valeur du patrimoine et du paysage de l'estuaire de la Charente.

La création de ce site classé a été suivie par la mise en œuvre d'une démarche d'obtention du label « Grand Site de France ». Par cette opération, l'État, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et les communes de l'estuaire poursuivent un destin commun pour valoriser la singularité des paysages et du patrimoine architectural autour l'estuaire. Une convention a été signée entre ces acteurs en 2018

Dans le cadre de l'obtention de ce label, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan conduit des actions qui visent à reconsidérer l'importance du paysage en lien avec les activités du territoire (loisirs, touristiques, zones d'activités industrielles et commerciales, agricoles ou conchyliques...).



2.4.4 Le paysage appréhendé sur le Pays Rochefortais

Les orientations du SCOT du Pays Rochefortais

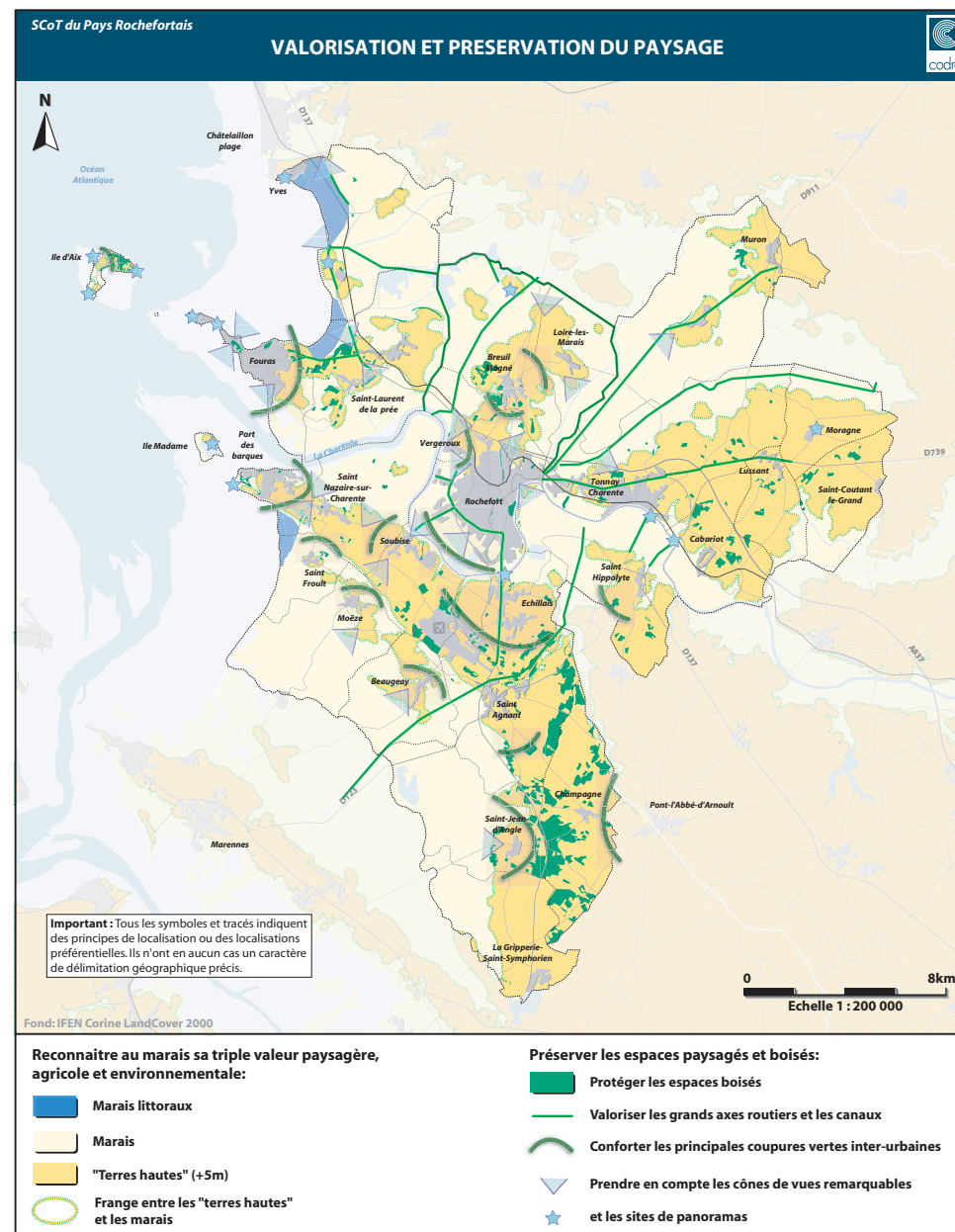
Le SCOT du Pays Rochefortais a été approuvé en 2007 et détermine de nombreuses orientations s'imposant directement au PLU de Breuil-Magné selon le régime de la compatibilité. Le document est actuellement en cours de révision sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Le Document d'Orientations Générales du SCOT vise notamment à reconnaître aux zones de marais leur triple valeur paysagère, agricole et environnementale, et à préserver et renforcer les transitions entre terres hautes et les marais. Le DOG vise également à préserver les structures boisées qui soulignent les coteaux, et à intégrer les structures bocagères qui accompagnent les villages des terres hautes.

Le SCOT vise à conforter les coupures vertes interurbaines. Cette disposition sera particulièrement contraignante pour le PLU, qui devra notamment **préserver une coupure d'urbanisation identifiée entre l'agglomération de Breuil-Magné et l'espace d'agglomération de Rochefort**.

Le SCOT met également l'accent sur la nécessité de protéger certains boisements structurants, de mieux gérer les franges urbaines sensibles sur le plan paysager, en atténuant leur impact sur les paysages littoraux ainsi que depuis les grands axes de transport. Le SCOT impose également au PLU de prendre en compte les cônes de vues remarquables et les panoramas dans les projets d'aménagement du territoire.

Enfin, il convient de mieux intégrer les extensions urbaines dans le paysage. Dans le cadre des futures opérations d'aménagement, une trame d'espaces verts de loisirs et de végétaux (haies et bosquets constitués d'essences locales) doit être prévue en accompagnement de l'habitat afin d'offrir un cadre de vie de qualité. Les grands axes urbains traversant le territoire peuvent également être le support de nouvelles structures végétales à créer.



Le guide architectural et paysager du Pays Rochefortais

Le guide architectural et paysager du Pays Rochefortais a été réalisé en 2001 par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de Charente-Maritime. Ce document, à valeur informative et pédagogique, détermine les caractéristiques de l'architecture et des paysages locaux et apporte des recommandations visant à leur mise en valeur dans le cadre des projets d'aménagement.

Quatre ensembles et terroirs paysagers structurent localement le Pays Rochefortais : l'estuaire de la Charente, le marais de Rochefort et les anciennes îles, le territoire des plateaux et vallons ainsi que le littoral maritime.

Localement, Breuil-Magné s'inscrit dans le contexte des marais de Rochefort. Le document rappelle l'histoire de ces lieux particuliers, façonnés à la fois par la nature et l'Homme depuis plusieurs siècles. Deux grandes étapes sont à retenir, avec la création des marais desséchés actuels au XVII^{ème} siècle, et l'ouverture du canal de la Bridoire en 1812. La conservation et la mise en valeur de cette zone humide d'une grande richesse écologique sont des enjeux majeurs pour le territoire.

Le paysage de ces marais est étroitement lié aux pratiques agricoles qui en modifient l'aspect et la perception. Il convient donc de déployer les techniques de gestion les plus appropriées pour l'entretien de ce patrimoine remarquable. L'intensification des pratiques culturales doit être modérée au profit d'une gestion « jardinée » de l'espace. Le guide architectural et paysager souligne plusieurs pistes d'orientations à évoquer dans le PLU :

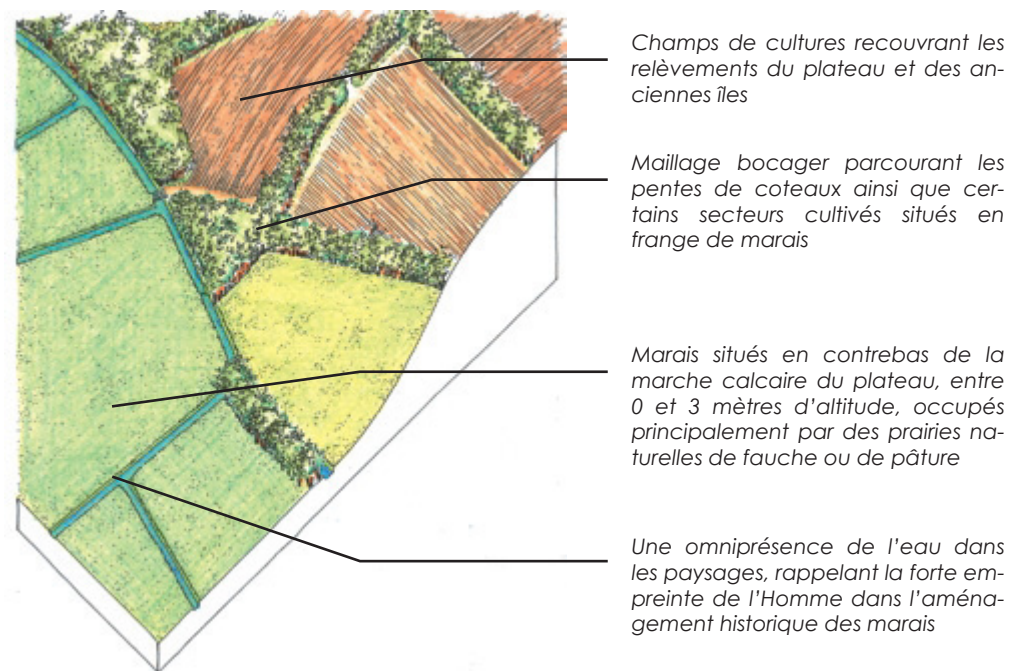
- Renforcer la lisibilité des marais par la reconstitution progressive d'une trame bocagère (haies, bosquets aux abords des fermes et des bourgs...) sur les versants du bas-plateau bordant les marais ;
- Assurer le maintien et la mise en valeur de la présence de l'eau (protection et gestion des prairies humides, fossés et canaux...) avec le concours des acteurs compétents et du monde agricole ;
- Conserver la forme, l'échelle et le relief du parcellaire existant en proscrivant toute démarche de réaménagement foncier susceptible de nuire aux éléments et structures paysagères ;
- Maîtriser l'évolution des paysages de marais par la lutte contre la déprise agricole susceptible de générer l'apparition de friches arbustives, créant de la fermeture paysagère.

Les paysages des plateaux et vallons surplombant les systèmes de marais sont historiquement très riches, car ils dessinent l'ancien trait de côte du golfe de Saintonge. Une végétation naturelle ponctuelle s'inscrit dans un espace agricole à dominante ouverte. Les bourgs et villages du secteur prennent généralement position sur l'assise calcaire, non-loin des marais environnants, tel que le bourg ancien de Breuil-Magné.

Plusieurs typologies urbaines sont à identifier dans ces paysages, parmi lesquelles le village-rue auquel répond le bourg de Breuil-Magné, structuré par la rue de l'Église. Selon le guide, les qualités paysagères des marais de Rochefort sont non seulement à préserver mais devraient servir d'appui pour composer les extensions de l'urbanisation.

De façon générale, on retiendra que l'identité des paysages agricoles et naturels aux abords des bourgs doit être conservée, sans confusion entre campagne et zones bâties. A cet effet, les PLU doivent lutter contre l'urbanisation linéaire et le mitage de l'espace agricole. L'eau, trait caractéristique du territoire, participe pleinement à son identité et doit être valorisée tant que possible dans les démarches d'aménagement.

Illustration de l'entité des marais (source : guide architectural Pays Rochefortais)



Les projets d'extension urbaine nécessiteront de prendre en compte le caractère unique du site et son histoire, en respectant les principes suivants :

- Proscrire toute nouvelle construction sur les flancs du coteau et privilégier une implantation sur les terres hautes, en continuité du bâti existant ;
- Reprendre les caractéristiques urbaines et architecturales des villages (simplicité des volumes bâtis, accroche sur la rue, clôtures adaptées au paysage, lutte contre la minéralisation excessive de l'espace public, respect des qualités du bâti vernaculaire et des clôtures existantes...) ;
- Lutter contre la perte d'identité des villages par un développement urbain mal maîtrisé résultant de divisions parcellaires successives et de lotissements en impasse, et lutter contre la banalisation de l'architecture des constructions neuves implantées au milieu des parcelles sans rapport au bâti et au parcellaire ancien.
- Encourager la qualité des réhabilitations, dans le respect des techniques traditionnelles et des matériaux employés localement, en faisant du PLU un outil de contrainte réglementaire et de sensibilisation ;
- Adapter les nouveaux espaces publics à l'ambiance rurale et généralement simple des villages du Rochefortais dans le cadre des opérations d'aménagement et d'habitat, et promouvoir un bon équilibre entre espaces minéraux et végétaux ;
- Identifier et mettre en valeur les sites à forte valeur paysagère localisés à proximité immédiate des bourgs (marais, vallons, boisements...) ;
- Utiliser au mieux le vocabulaire paysager (bosquets, vergers, jardins potagers et d'agrément, haies champêtres, alignements et arbres isolés...) ainsi qu'une palette végétale adaptée au site pour maintenir des espaces de transition entre la campagne et l'espace privé de l'habitat ;
- Mettre en valeur les entrées de villages, les abords des églises ainsi que le petit patrimoine rural (fontaines, lavoirs, puits...).

2.4.5 Les grands enjeux paysagers

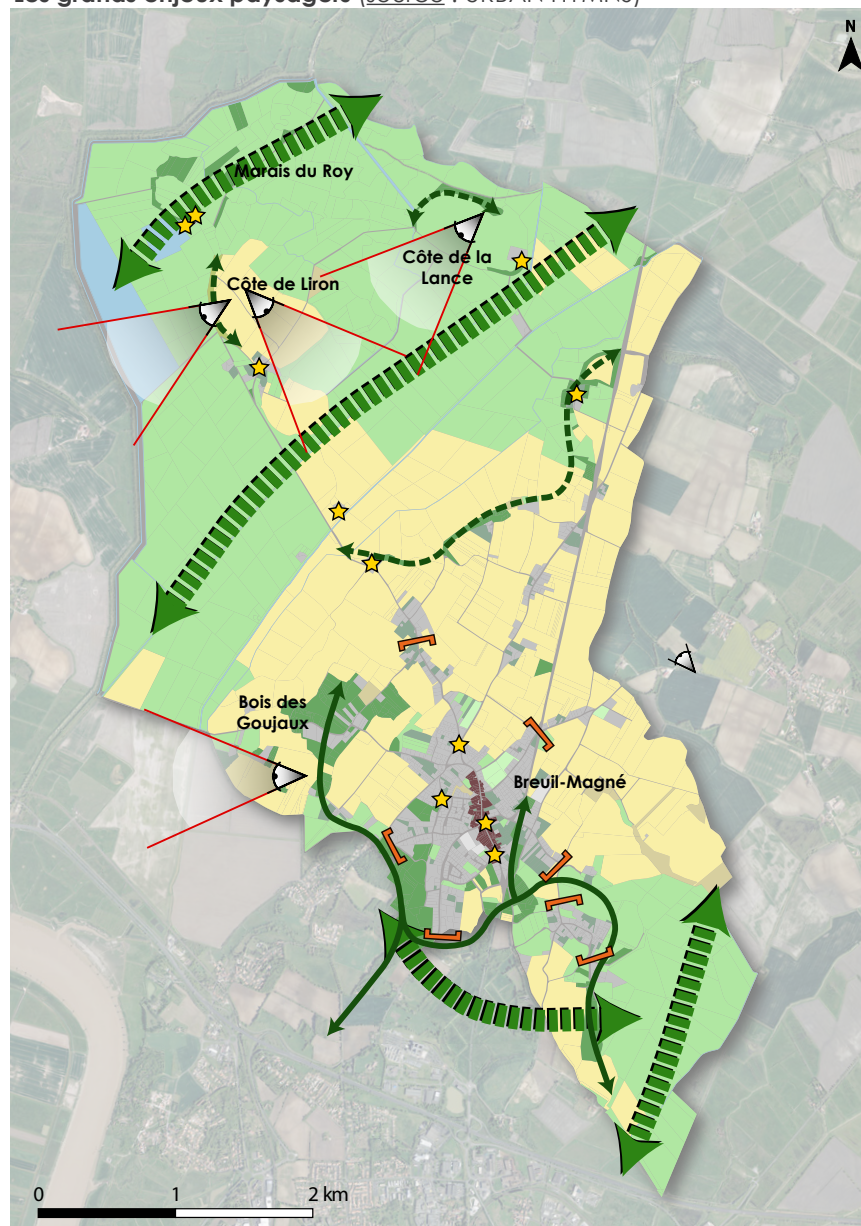
La commune de Breuil-Magné tire son identité singulière au sein de l'espace départemental par ses paysages de grande qualité, que le PLU a vocation à préserver par ses différents leviers réglementaires. Le PLU a ainsi vocation à inscrire ses orientations dans une logique de protection et de mise en valeur des marais de Rochefort, dans lesquels s'inscrit la commune.

La protection de ces marais s'articulera avec la nécessité de maîtriser le développement de l'urbanisation sur les terres hautes accueillant le bourg. Cet espace de vie central au sein de la commune, marqué durant les dernières décennies par une forte expansion pavillonnaire, doit aujourd'hui rechercher un développement plus mesuré et respectueux des surfaces agricoles et naturels qui en constituent l'écrin.

En outre, le PLU recherchera des logiques de réduction et de compensation des incidences paysagères du développement de l'urbanisation, en militant notamment pour l'intégration des nouveaux quartiers d'habitat par des plantations nouvelles, ainsi que des formes d'habitat denses et regroupées. Il s'agit d'affirmer la dimension urbaine du bourg pour préserver, en définitive, la lisibilité des paysages de la commune au sein de l'agglomération rochefortaise.

-  Protéger et mettre en valeur les franges boisées aux abords du bourg et la trame des haies structurant son parcellaire
-  Protéger et mettre en valeur les grands paysages des marais de Rochefort
-  Protéger les lignes boisées dessinant le contour des îles
-  Contenir l'enveloppe actuelle du bourg de Breuil-Magné et proscrire tout étalement urbain au niveau des entrées de ville
-  Valoriser les points de vue majeurs de la commune
-  Protéger les éléments patrimoniaux de la commune (églises, domaines anciens, patrimoine lié à l'eau...)
-  Affirmer l'identité du cœur de bourg

Les grands enjeux paysagers (source : URBAN HYMNS)



2.5 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL ET ARCHÉOLOGIQUE

2.5.1 Le patrimoine de Breuil-Magné

Les enjeux relatifs à la protection du patrimoine

La commune de Breuil-Magné n'est concernée par l'existence d'aucun monument historique au sens de la loi du 2 mai 1930 sur son territoire. Néanmoins, la commune est affectée par la servitude de protection d'un monument historique situé sur la commune voisine de Saint-Laurent-de-la-Prée. Il s'agit des deux dolmens dits « Les Pierres Closes de Charras ». Ces deux monuments du néolithique ont été classés en 1889.

Au-delà des monuments historiques au sens légal, la commune comprend de nombreux éléments de patrimoine, qui, bien que non-protégés, méritent toute l'attention du PLU. Tout ou partie de ce patrimoine peut être protégé au sein du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Quelques repères historiques

Au plan historique, Breuil-Magné est constituée de hautes-terres au Sud appelée « îles » (Rochefort, Liron, La Lance) et de marais au Nord. A l'origine, les habitants de la commune sont répartis entre le bourg, deux villages et quatre hameaux, ainsi que plusieurs fermes éparses. Les découvertes archéologiques indiquent que « L'île de Rochefort » est occupée à la préhistoire et à l'époque gallo-romaine.

Au Moyen-Âge, l'île, isolée par des marais, est à l'abri des guerres ayant marqué la période, mais subit les incursions des normands. L'île devient au cours de cette époque le siège d'une importante châtelainie. Les seigneurs locaux de « La Grolière », des « Ouilères » et de « Loire » lui doivent hommage. Il existe une première église sur la commune avant le XII^{ème} siècle près des fours à pain de « Beauregard ». L'ordre de « Grandmont » construit ensuite un prieuré sur l'île de « la Lance ».

Le dessèchement des marais est entrepris au XVII^{ème} siècle, après décision d'Henri IV, qui a fait appel à l'ingénierie des hollandais pour entreprendre ce grand programme de travaux. Des sociétés d'ingénieurs et de propriétaires se constituent alors pour les réaliser, augurant les prémices d'un capitalisme agraire. Les marais, progressivement transformés en prairies, sont principalement dévolus à l'élevage.

En 1709, Breuil-Magné compte 771 habitants pour 205 foyers. La première école est ouverte en 1792 dans l'ancienne crue de Maigné. En 1847, l'église et la cure sont démolies et remplacées par une nouvelle église, achevée en 1849. Une école républicaine est créée en 1880. Une ligne de chemin de fer traverse la commune à partir de 1857, et fonctionne jusqu'en 1835.



Ecluse, rue de la Maison Neuve



Dépendance à « Maison Neuve »



L'Eglise de Breuil-Magné



Le monument aux morts



Moulin



Prieuré de la Lance

Principaux éléments patrimoniaux remarquables de Breuil-Magné

Parmi les éléments remarquables de la commune, on signalera l'intérêt du prieuré de « La Lance », daté du XIII^{ème} siècle. Cet ancien prieuré fondé au XI^{ème} siècle est localisé sur un promontoire calcaire isolé. Le prieuré est abandonné en 1568 et est attribué à l'hospice de Saint-Jean-d'Angély par décret impérial de 1807. Ce dernier le vend en 1848. Au milieu des bâtiments de ferme actuels, subsiste une chapelle et un pan de mur de l'ancien réfectoire, percé de 5 fenêtres voûtées.

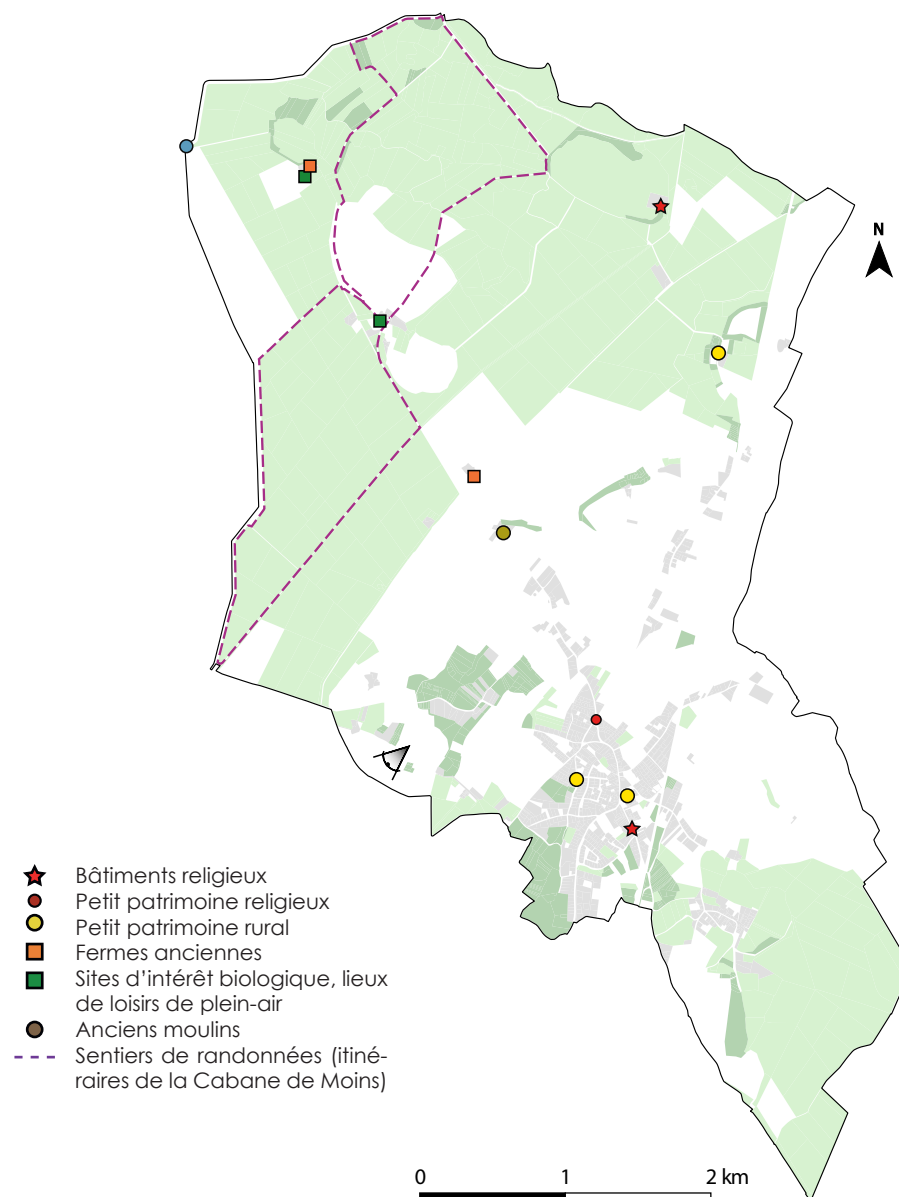
Dans la rue des Vieux Fours, on remarquera 2 fours à pain du XV^{ème} siècle, dit « fours banals ». Ces 2 fours sont installés dans des constructions très basses enfoncées dans le sol, comme l'étaient autrefois beaucoup de maisons appelées « creux de maisons ». Le droit féodal de banalité était une servitude qui consistait dans l'usage obligatoire et public de ces fours, qui appartenaient au seigneur local sous condition de paiement d'une redevance. Ces fours deviennent communautaires lors de la Révolution française (fin XVIII^{ème} siècle). Il existe une fête locale dite « fête du pain » chaque année, durant laquelle les fours sont remis en fonctionnement pour cuire du pain et de « l'amblée », s'agissant d'une brioche tressée locale.

On remarquera sur la commune l'intérêt du domaine de « La Baudette » (route de Lion), s'agissant d'une construction du XVII^{ème} siècle située en bordure de marais. Cette ferme est probablement à l'origine la propriété d'un hollandais associé aux travaux relatifs à l'assèchement des marais rochefortais. Ces individus tiraient alors de nombreux avantages dans leur qualité d'investisseurs dans le dessèchement des marais, dont témoigne aujourd'hui le caractère des fermes anciennes du même type.

La « Cabane de Moins » est une construction du XVII^{ème} siècle, également typique des fermes des marais desséchés rochefortais. Probablement construite par des hollandais, cette ferme présente initialement un sol de terre battue, un four à pain et des étables d'une capacité d'une cinquantaine de chevaux ou bovins. L'ensemble s'accompagne d'anciens toits à cochons et de poulaillers. Les cabanes de ce type, en cœur de marais, ont souvent été abandonnées dans le XIX^{ème} siècle de par les difficultés liées à leur desserte. La « Cabane de Moins » a été acquise en 1989 par la Fédération Départementale de Chasse de Charente-Maritime en vue de la création d'une réserve ornithologique, constituant aujourd'hui un site de grand intérêt au sein de la commune.

La « Fontaine de Gauput » et son timbre sont deux éléments patrimoniaux du XVII^{ème} siècle, situés dans la rue du 8 Mai 1945. Il s'agit d'une fontaine couverte en forme d'obus, assez courante dans le Pays Rochefortais. Elle est installée dans un « querreux » charentais, s'agissant d'une petite emprise foncière originellement propriété de ses riverains. Le timbre l'accompagnant est un bac calcaire massif qui servait autrefois d'abreuvoir ou de bac de rinçage pour le linge.

Le patrimoine remarquable de Breuil-Magné (source : IGN, BD TOPO, URBAN HYMNS)



La commune possédait autrefois 3 moulins à vent, dont deux subsistent aujourd'hui. Ces constructions du XVIII^{ème} siècle culminaient originellement sur les points hauts de la commune. L'un d'entre-eux est situé au lieu-dit « La Perche », au niveau de la route de Liron. Le moulin en question est une tour ronde coiffée d'un toit conique originellement pourvu d'un auvent d'où sortait une grosse pièce de bois, qui supportaient les ailes formées de bois et de tissu.

L'église Saint-Pierre de Breuil-Magné, datée de 1849, est une construction de pierre calcaire qui a remplacé une ancienne construction tombée en ruine, désaffectée en 1825 et démolie en 1847. La statue de Saint-Pierre-aux-Liens et la cloche sont transportés dans le nouvel édifice, construit dans une ancienne ferme transformée. La cloche est datée de 1691. Une seconde cloche est installée en 1969.

L'église comprend une longue nef et un chœur qui formaient à l'origine l'étable de la ferme. Un chemin de croix est installé dans l'édifice en 1849. Un christ et un autel sont installés en 1970, provenant d'une autre église rochefortaise.

Un « bujour », situé dans une ancienne propriété au lieu-dit « La Maison Neuve » et daté de 1850, est à remarquer parmi les éléments de patrimoine de la commune. Ce petit ensemble était autrefois utilisé pour la « bughée », qui désignait les grandes lessives annuelles de printemps. Elle accueille deux « pones » de 900 et 500 litres chacune, s'agissant de bacs calcaires massifs, accessibles par des escaliers taillés dans la pierre.

Entre ces deux éléments, se trouve un foyer qui était prévu pour chauffer l'eau contenue dans deux réservoirs en cuivre, placés au dessus, alimentant les bacs par une tuyauterie en cuivre. On notera enfin le caractère remarquable de la croix du cimetière, datée de 1857, ainsi que du monument-aux-morts réalisé en 1923.

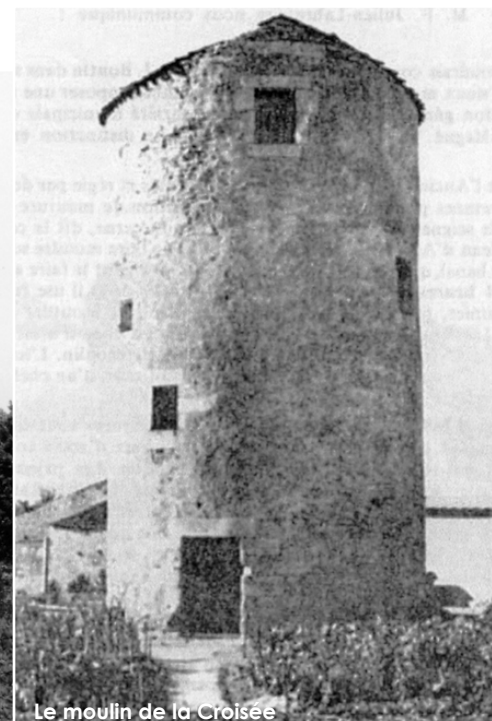
Les itinéraires de randonnée

Il convient de signaler que plusieurs parcours pédestres sont proposés par le site « Échappée Nature » de la Cabane de Moins (voir carte ci-contre). Il convient également de signaler l'existence des parcours labellisés par la Fédération de Randonnée, s'agissant notamment de 2 parcours au départ de la Cabane de Moins et jalonnés par le comité départemental de randonnée pédestre (Breuil-Magné - L'île du Liron, 5,5 kilomètres - 1 heure 40 ; Saint-Laurent-de-la-Prée - Breuil-Magné - Le Pré du Fond - 10 kilomètres - 3 heures).

Concernant le vélo loisir, il convient de mentionner le parcours 6 (Au cœur des îles - 31 kilomètres - 1 heure 55, départ depuis la Place des Caneteries, à Breuil-Magné).



Le moulin de la Perche



Le moulin de la Croisée



Four à pain, Beauregard

2.6 GESTION DE L'EAU, DES RESSOURCES NATURELLES ET DES DÉCHETS



Introduites comme préoccupations majeures des documents d'urbanisme par la loi du 13 décembre 2000, la gestion des ressources naturelles et des énergies sont dorénavant des thématiques incontournables de la planification urbaine. Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 réaffirment ces thématiques majeures et attribuent de nouveaux objectifs d'application à l'attention des PLU. Ceux-ci doivent notamment participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles ». Par ailleurs, l'action des collectivités territoriales en matière d'urbanisme « contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

2.6.1 Gestion de la ressource en eau

L'eau constitue une ressource d'importance majeure, conditionnant le développement des territoires. Celle-ci fait partie du patrimoine commun de la nation, et sa protection, sa mise en valeur ont été déclarées d'intérêt général par l'article L210-1 du Code de l'Environnement, issu de la loi du 3 janvier 1992. Les cadres légaux relatifs à la gestion de la ressource en eau rappellent la nécessité d'établir une approche globale, prenant en compte les exigences des milieux aquatiques au regard des pollutions, la mise en œuvre d'un assainissement efficient par les communes, impliquant par ailleurs un financement par les usagers. Se pose ainsi pour le PLU la nécessité d'intégrer la gestion de la ressource en eau, de l'alimentation des ménages au traitement des rejets industriels et agricoles, en intégrant également la prise en compte des effets de ruissellement induits par l'artificialisation des sols.

L'alimentation en eau potable

Selon l'article L1321-1 du Code de la Santé Publique, « Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine, à titre onéreux ou à titre gratuit et sous quelque forme que ce soit, y compris la glace alimentaire, est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation ». Afin d'assurer cet objectif légal, les secteurs urbanisés doivent être alimentés par une distribution publique ou privée garantissant la sécurité de l'approvisionnement en quantité et en qualité. Dans le cas de constructions non-desservies par une distribution publique, les ressources privées destinées à l'alimentation humaine doivent être de qualité et quantité suffisantes. Il convient de s'en assurer dans le cadre du PLU.

Sur **Breuil-Magné**, l'alimentation en eau potable est assurée par le syndicat EAU 17. Le réseau d'alimentation en eau potable de la commune, dit « Réseau de Saint-Laurent - Yves », est alimenté par le captage du canal de l'UNIMA (ou Moussard).

Ce captage prélève les eaux de surface de la Charente, qui sont traitées par l'usine dite « Lucien Grand » implantée sur la commune de Saint-Hippolyte. Sa capacité de traitement est de 3 000 mètres³/heure pour soit 60 000 mètres³/jour. La maîtrise d'ouvrage de ces équipements est assurée par le syndicat EAU 17, et la gestion du réseau d'eau potable est déléguée à la Régie d'Exploitation des Eaux de Charente-Maritime. La population desservie était de 5 689 habitants en 2016.

L'arrêté préfectoral d'autorisation du captage du canal de l'UNIMA, en date du 26 juillet 2007, stipule que le volume prélevé par pompage par cette prise d'eau ne pourra excéder 0,6 mètres³/seconde en débit instantané et 50 000 mètres³/jour en débit journalier. En 2017, ce captage a prélevé un volume total de 13 051 676 mètres³ d'eau destinée à l'alimentation humaine, pour un volume journalier moyen de 35 758 mètres³. Ainsi, selon cette année de référence 2017, la marge offerte par l'arrêté d'autorisation du captage était de l'ordre de 28 %.

On précisera que le canal de l'UNIMA, également appelé canal du Moussard, est un cours d'eau artificiel de 23 kilomètres dérivant les eaux de la Charente entre les communes de Saint-Savinien et Saint-Hippolyte afin de soutenir le niveau d'étiage du réseau hydrographique des marais de Rochefort.

C'est également une masse d'eau (FRFR926), assujettie à un objectif de « bon potentiel écologique » en 2021, et de « bon état chimique » en 2015. Il s'agit d'une masse d'eau considérée comme « fortement modifiée », justifiant notamment la notion de « bon potentiel écologique » et non de « bon état écologique », habituellement retenue.

L'eau potable produite à partir des eaux du captage du canal de l'UNIMA, alimentant le réseau de Saint-Laurent - Yves, étaient considérées comme de bonne qualité bactériologique et physico-chimique selon l'ARS en 2018. L'usine de traitement « Lucien Grand » dispose d'une réserve d'eau de 1,5 millions de mètres³, permettant au syndicat EAU 17 de disposer d'une ressource en eau potable disponible en cas d'événement de pollution ou d'indisponibilité de la ressource primaire, sécurisant l'approvisionnement en eau potable.

Selon EAU 17, le rendement global des réseaux d'eau potable placés sous sa maîtrise d'ouvrage était de 83,4 % en 2019. L'indice linéaire de perte des réseaux était de 1,53 mètres³/kilomètre/jour, pour 0,057 mètre³/abonné/jour.

Pour le PLU, les enjeux relatifs à l'alimentation en eau potable s'exprimeront essentiellement sur le plan de la sécurisation de la desserte du territoire en eau potable. Le PLU devra notamment veiller à mettre en adéquation ses prévisions de développement démographique avec les capacités du territoire en matière d'adduction en eau potable.

L'assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux domestiques constitue un enjeu majeur pour le développement du territoire. C'est une mission importante pour les communes, et notamment pour le Maire, qui est tenu d'assurer la salubrité publique dans le cadre de ses prérogatives d'officier de police judiciaire. La loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » oblige les communes ou leurs groupements à délimiter les zones relevant de l'assainissement collectif et non-collectif. Ces cadres légaux nationaux ont été mis à jour par la directive européenne du 21 mai 1991, qui est le cadre de référence en matière de réglementation de l'assainissement des eaux usées. Dans les zones d'assainissement collectif, les communes ont pour obligation d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et leur épuration, tandis que les dispositifs d'assainissement non-collectif devront être contrôlés par la collectivité en vue d'assurer leur efficacité. Les zonages d'assainissement doivent être annexés au PLU.

La commune de Breuil-Magné dispose d'un zonage d'assainissement révisé en 2019, consécutivement à une enquête publique, conformément à l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales. Ce document délimite les zones d'assainissement collectif et non-collectif.

Principales informations sur l'assainissement collectif

La commune de Breuil-Magné est desservie par un réseau d'assainissement collectif, dont la gestion relève localement d'une mission du syndicat EAU 17. La zone d'assainissement collectif inclut à ce jour le bourg dans sa totalité, ainsi que ses écarts de « La Perche » et « Les Yvonnettes ». Est également inclus en zone d'assainissement collectif, le village de « Bois Rambaud ».

La commune est équipée d'une station d'épuration mise en service en 1990, d'une capacité de 1 200 équivalent/habitants, d'un débit de référence de 180 mètres³/jour et d'une charge polluante (DBO5) maximale de 72 kilogrammes/jour.

Le syndicat EAU 17, gestionnaire de la station d'épuration équipant ce réseau, a signalé à la collectivité le besoin d'étendre ses capacités d'épuration en vue de bien répondre aux prévisions formulées par le PLU en termes de développement démographique. Ce besoin a notamment été exprimé par une « étude diagnostic du système d'assainissement collectif de Breuil-Magné », réalisée en novembre 2018.

Dans le détail, le fonctionnement de cette station a été jugé « assez satisfaisant », avec toutefois un dépassement de la limite MES et le constat d'une saturation à court terme. Le dépassement de la capacité nominale de la station d'épuration est consta-

té en débit de pointe, avec toutefois d'importantes variations de charge hydraulique. Les eaux parasites posent problème dans le fonctionnement de la station, représentant 50 % de ses eaux collectées durant l'année. **La charge polluante collectée est en moyenne de 1 100 équivalent/habitants (selon le paramètre DCO), soit 90 % des capacités épuratoires.**

Principaux indicateurs de la station d'épuration en 2018 selon son exploitant

Nom de l'unité	Charges entrantes	Charge entrante	Capacité totale	Marge
STEP de Breuil-Magné	90 %	1 100 E/H	1 200 E/H	~100 E/H

Source : EAU 17, novembre 2018

Caractéristiques de la station d'épuration en 2018

Nom de l'unité	Charge totale (nominale/entrante)	Capacité E/H* (totale/marginale)	DBO5 (nominal/entrant)
STEP de Breuil-Magné	180 m ³ /jr	1 200 E/H	72 kg/jr
	261 m ³ /jr	1 100 E/H	68 kg/jr
	145 %	92 %	94 %
	DCO (nominal/entrant)	MES (nominal/entrant)	Conformité/ Etat 2017
STEP de Breuil-Magné	144 kg/jr	75 kg/jr	Conforme en équipement et en performance
	170 kg/jr	110 kg/jr	Saturation à venir exigeant travaux d'extension
	118 %		

Sources : SIE Adour-Garonne - 2018

Indicateurs de rendement de la station d'épuration en 2018

Nom de l'unité	DBO5 (concentration/rendement)	DCO (concentration/rendement)	MES (concentration/rendement)
STEP de Breuil-Magné	261 mg/litre 97 %	654 mg/litre 93 %	420 mg/litre 76 %

Sources : SIE Adour-Garonne - 2018

Les prévisions de développement démographique du PLU devront être adaptées à ce niveau de charge entrante. Le syndicat EAU 17 prévoit toutefois un programme d'actions dans le cadre du zonage d'assainissement approuvé en 2019.

Pour l'heure, EAU 17 signale que des études sont en cours, concernant la réhabilitation du réseau d'assainissement en vue de la résorption des intrusions d'eaux claires parasites, et en vue de renforcer la capacité de la station d'épuration. Il est envisagé la mise en place de turbines d'aération, et l'ajout d'une zone de rejet végétalisée à court terme. Les dossiers d'autorisation sont en cours d'élaboration et seront soumis à l'avis des services administratifs concernés. EAU 17 estime que ces travaux permettront de couvrir les besoins exprimés dans le PADD du PLU.

Dans le cadre de la révision du PLU, il convient de préciser qu'au vu des investissements actuellement engagés dans l'amélioration du réseau d'assainissement collectif, le développement urbain devra être privilégié au sein des secteurs raccordés ou raccordables au réseau.

En outre, il est utile de retenir que l'arrêté ministériel du 21 juillet 2015 exige le respect d'une distance de réciprocité entre les stations d'épuration et l'habitat résidentiel. Une valeur de 100 mètres doit être appliquée à titre de prévention des nuisances de ce type d'équipement sur le cadre de vie.

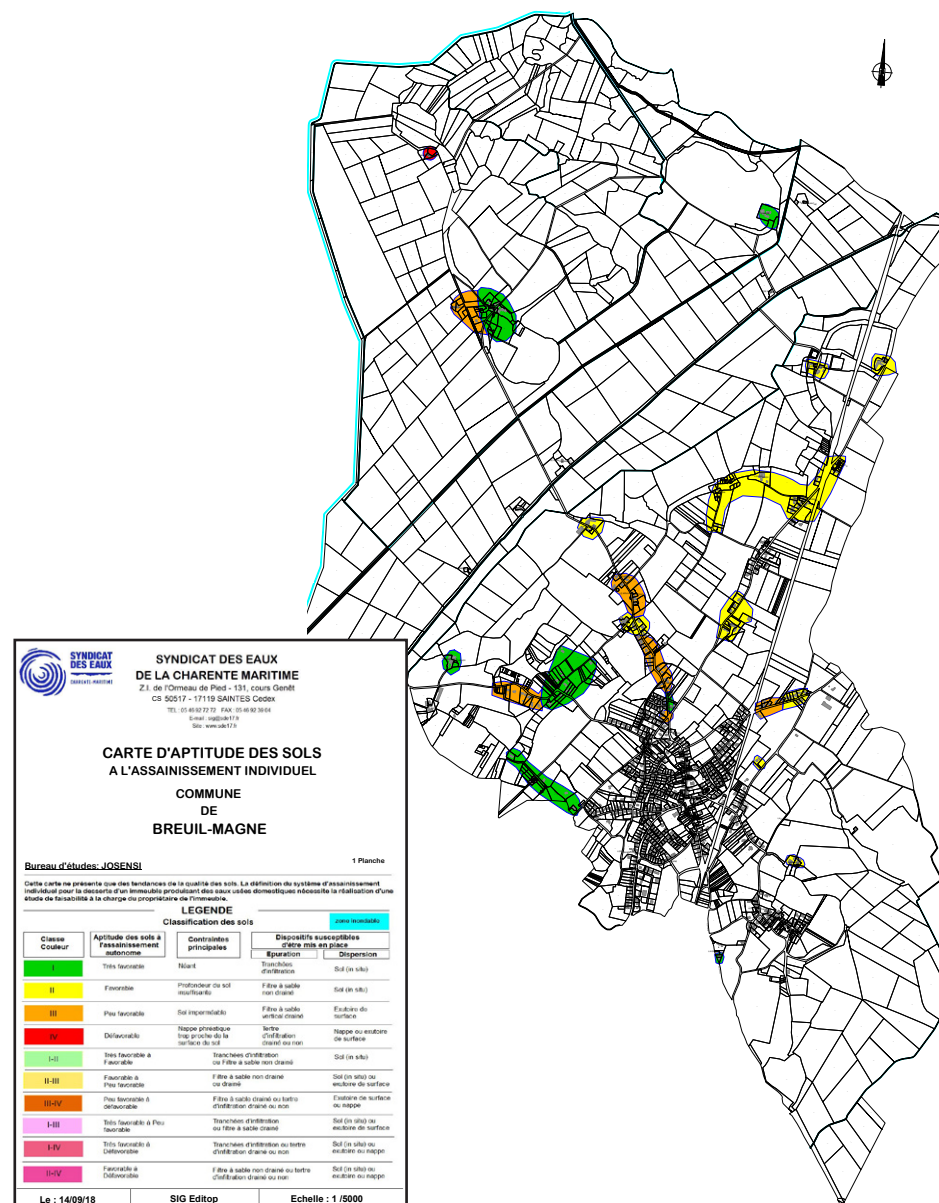
L'assainissement non-collectif

Hors des parties urbanisées desservies par la zone d'assainissement collectif, les constructions d'habitation doivent être équipées par des dispositifs d'assainissement non-collectif conformément à la réglementation en vigueur. Peu d'habitations sont situées hors de la zone d'assainissement collectif.

Afin d'assurer la gestion des dispositifs d'assainissement non-collectif, la commune dispose d'un Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC), compétence localement exercée par le syndicat EAU 17. Ce dernier est en charge de contrôler le bon fonctionnement et l'état réglementaire des dispositifs individuels selon les normes et réglementations en vigueur (arrêtés du 7 septembre 2009 et du 7 mars 2012).

Le bon fonctionnement de ces dispositifs d'assainissement non-collectif est soumis à plusieurs contraintes, tel que l'aptitude des sols, qui dépend de leur bonne potentialité d'infiltration des effluents épurés. La nature de l'habitat et la configuration du parcellaire sont également des contraintes importantes, alors que les dispositifs d'assainissement autonome requièrent une surface de terrain suffisante pour leur fonctionnement.

Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif (source : EAU 17)



Selon le zonage d'assainissement en vigueur, la commune **présentent des sols d'aptitude très variable à l'assainissement non-collectif**. En effet, la commune est couverte pour moitié par des espaces de marais aux sols saturés en eau et très peu perméables, tandis que l'autre moitié du territoire est concernée par des sols argilo-calcaires au faible pouvoir d'infiltration.

La question de l'assainissement des eaux usées sur le territoire est particulièrement sensible et source d'enjeu pour le PLU. En effet, les marais rochefortais constituent les principaux exutoires des eaux à l'échelle de la commune, et présentent une sensibilité majeure sur le plan environnemental. Celle-ci a justifié la création du réseau d'assainissement collectif actuel de la commune, lequel doit être l'argument central pour la localisation des futures zones ouvertes à l'urbanisation résidentielle.

De fait, **le PLU doit encourager le développement de l'urbanisation dans les secteurs raccordés ou raccordables aux réseaux d'assainissement collectif, et doit limiter tout développement de l'urbanisation dans les zones non-raccordées**. Ce critère sera notamment déterminant pour le choix d'exclure certains ensembles bâtis de la future zone « urbaine » (U).

La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales constitue un enjeu majeur dans le cadre de la protection de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Ceux-ci réceptionnent les flux d'eau pluviale s'écoulant depuis les milieux urbains, qui, en l'absence de traitement, sont susceptibles de charrier des matières polluantes aux conséquences potentiellement graves sur les milieux naturels et la santé humaine.

A cet effet, l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales rend obligatoire la réalisation d'un zonage d'assainissement qui concerne les eaux usées ainsi que les eaux pluviales. Les cadres légaux de la loi du 3 janvier 1992 et de la loi du 30 décembre 2006, ainsi que leurs décrets d'application, formulent également des prescriptions à l'encontre de certains projets d'aménagement. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne a mis en valeur la problématique d'un bon assainissement des eaux pluviales en tant que condition à l'atteinte d'un « bon état » écologique et chimique des eaux, conformément aux objectifs de la directive du 21 octobre 2000.

Cadres et principes de la gestion des eaux pluviales urbaines

Les eaux pluviales sont des eaux issues des précipitations susceptibles de véhiculer des pollutions (matières drainées sur les toitures et voies de circulation, particules contenues

dans les fumées industrielles, gaz d'échappement...). Il s'agit des eaux drainées par les voiries essentiellement à l'aide de caniveaux, fossés, et des eaux de toitures collectées via des canalisations d'eau pluviales.

Ces eaux rejoignent le plus souvent les milieux naturels récepteurs sans traitement préalable visant à assurer leur dépollution. Le législateur pousse dorénavant les collectivités à mettre en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales afin que les milieux récepteurs ne soient pas impactés par des pollutions diffuses. Il convient donc que le PLU s'intéresse à cette question. Le PLU peut jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales au titre de ses leviers réglementaires. En effet, selon le contenu du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, dont le réseau d'eaux pluviales.

Les cadres légaux en matière de protection et de gestion des milieux aquatiques, et notamment la loi du 3 janvier 1992 accompagnée de ses décrets d'application, suggèrent au PLU d'imposer, pour toute nouvelle opération d'aménagement, une gestion des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette du projet supposant une absence de rejet d'eaux pluviales en aval de ce dernier.

Le respect de ce principe nécessite la mise en place d'ouvrages et dispositifs devant favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, ou à défaut, le rejet maîtrisé des eaux pluviales vers un milieu récepteur de substitution, tel qu'un bassin de rétention des eaux.

On précisera que, de façon indépendante du PLU, les cadres légaux de la loi du 3 janvier 1992 et leurs décrets d'application imposent que certaines opérations d'aménagement soient soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration auprès de l'administration, selon l'article L214-1 et suivants du Code de l'Environnement. Ces deux régimes s'appliquent selon des critères définis par l'article R214-1 du Code de l'Environnement (nomenclature « eau »).

La gestion des eaux pluviales sur Breuil-Magné

Le territoire de Breuil-Magné est couvert pour moitié par les marais rochefortais, constituant l'ancienne zone maritime du golfe des Santons. Ces marais sont drainés par un réseau hydraulique complexe. Ils forment ainsi le principal exutoire des eaux pluviales ruisselant depuis les points hauts de la commune.

Ces derniers accueillent l'essentiel des espaces urbanisés sur le territoire. De fait, il s'agit de secteurs à enjeu majeur au regard de la gestion des eaux pluviales. Le bourg de Breuil-Magné culmine à environ 21 mètres sur l'île de Rochefort. Celle-ci est cernée par les zones de marais, s'agissant des principaux exutoires de ces eaux de ruissellement.

Selon la lecture de la topographie communale, les principaux exutoires des eaux du bourg de Beaugeay sont plus précisément les secteurs de « Cadoret » (Sud-Ouest), « Les Ouilères » (Sud), les contrebas de « Bois Rambaud » (Sud-Est), « Le Grand Borchin » (Est) et la zone bocagère de « La Croix » et « Les Varennes » (Nord). Les exutoires sont donc multiples au regard de la configuration du relief.

Les évolutions légales apportées par la « Loi sur l'Eau » ont contraint les projets d'aménagement à intégrer des solutions nouvelles en matière de gestion pluviale, tels que des noues enherbées et bassins d'orage. Ces équipements sont progressivement apparus sur la commune à l'occasion des opérations d'aménagement récentes. La zone d'activités de « La Fontaine » dispose notamment d'un tel équipement, de même que certains ensembles résidentiels récents (lieux-dits « La Blanchonnerie », « Le Brochin », « Le Logis », « La Javire »...). Ces secteurs sont généralement équipés d'espaces semi-naturels dédiés à rétention pluviale.

Dans certains secteurs, des rejets pluviaux peuvent s'opérer directement dans les marais. Il conviendrait donc que ces points de difficulté soient surveillés. Des équipements pluviaux pourraient être envisagés à l'appui d'une étude approfondie, parallèlement au PLU. Il convient de rappeler que la réalisation de zonages de gestion des eaux pluviales est rendue obligatoire par l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A ce stade, il est important que le PLU n'aggrave pas les problèmes connus et qui demeurent antérieurs à sa mise en œuvre. Par ailleurs, **au vu de leur rôle certain dans la gestion des eaux pluviales, les points bas naturels situés au contact des bourgs devront être identifiés en zone « naturelle et forestière » afin de préserver ceux-ci de toute artificialisation**

-  Principaux éléments de réseau hydrographique
-  Zones humides prévisibles cartographiées selon interprétation de photographies aériennes
-  Limites des bassins versants déduites de l'étude de la topographie
-  Sens indicatif des écoulements pluviaux

Approche sommaire des écoulements pluviaux sur le bourg (source : IGN)



On rappellera que chaque projet d'aménagement conséquent devra prévoir les dispositions adaptées en vue d'une gestion des eaux pluviales sur leurs terrain d'assiette, en prévoyant une infiltration des eaux avec absence de rejet dans les fonds inférieurs, et le cas échéant, un rejet maîtrisé avec une valeur de débit devant faire référence. Ces principes pourront être prévus dans le règlement écrit du PLU conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le PLU devra donc imposer certaines contraintes à l'encontre des futures demandes d'autorisation de construire afin d'encourager progressivement une meilleure prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le développement urbain de la commune.

2.6.2 Cadres réglementaires et planification de l'eau

La planification et la gestion de la ressource en eau sont assurées à plusieurs niveaux, par deux documents de référence, que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux, ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux. Ceux-ci imposent une obligation de compatibilité envers le Plan Local d'Urbanisme, devant faire référence à leurs dispositions concernant directement la planification urbaine.

Celles-ci relèvent en particulier de la gestion de la ressource en eau (assainissement des eaux usées et pluviales...), de la protection des milieux aquatiques (protection des ripisylves...) ainsi que de la prise en compte des risques naturels (inondations...). Divers cadres réglementaires s'appliquent également aux cours d'eau et milieux aquatiques de manière ponctuelle (Zones Vulnérables, Zones Sensibles, Zones de Répartition des Eaux...), en complément des schémas de planification.

Zonages réglementaires et protection des cours d'eau

Breuil-Magné est concernée par différents zonages réglementaires soulignant la forte sensibilité des milieux aquatiques présents sur le territoire, et mettant également en valeur la problématique du partage de l'eau sur le territoire.

La commune est notamment classée en « zone sensible à l'eutrophisation ». Ces zones désignent des bassins versants, lacs ou zones maritimes présentant une sensibilité particulière aux pollutions et au phénomène d'eutrophisation qui en découle. Dans ces zones, les rejets de phosphore et d'azote doivent notamment être limités.

La commune est également classée en « zone vulnérable ». Il s'agit de territoires où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole, ou autres composés azotés, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable.

Ces zones sont susceptibles de connaître des teneurs en nitrates supérieures à 50 milligrammes/litre, seuil réglementaire défini par le décret du 20 décembre 2000 en application de la directive du 3 novembre 1998 relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Enfin, la commune est classée en « zone de répartition des eaux ». Ces zones sont définies par le décret du 29 avril 1994, modifié par le décret du 11 avril 2003, et se définissent comme des secteurs géographiques comprenant des bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance des ressources par rapport aux besoins. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés.

L'eau potable, une ressource protégée

Il convient de préciser que la protection et la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable donne lieu à l'institution de servitudes d'utilité publique dont le but est de protéger les captages d'eau potable. Néanmoins, Breuil-Magné n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable.

On rappellera que les captages privés destinés à l'alimentation humaine sont réglementés, et leur usage ne peut être envisagé qu'en situation exceptionnelle, lorsque l'habitation en question ne peut être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Le creusement d'un puits destiné à l'alimentation en eau potable est rigoureusement contrôlé.

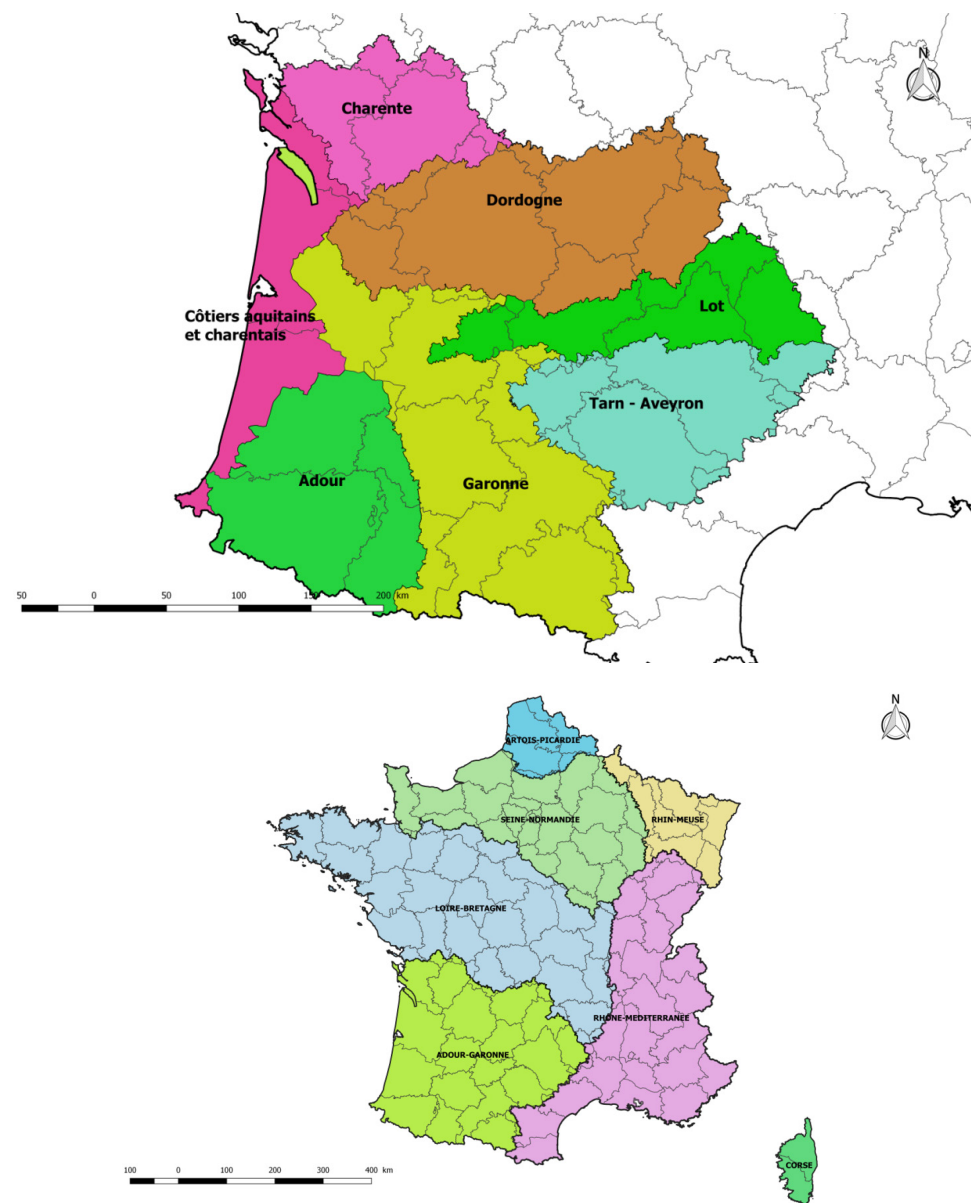
Le SDAGE Adour-Garonne

Le SDAGE Adour-Garonne fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau en définissant des objectifs de quantité et de qualité des eaux sur le territoire de l'Agence de l'Eau Adour-Garonne. Le PLU doit être compatible avec les dispositions du SDAGE Adour-Garonne, applicable sur la période 2016-2021.

Le SDAGE fait mention du rôle des documents d'urbanisme dans la gestion de la ressource en eau à travers la réglementation de l'occupation des sols. Plusieurs dispositions les concernent directement et engagent leur compatibilité avec le SDAGE :

- Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques.
- Les documents d'urbanisme doivent aborder les enjeux de préservation de la biodiversité, de préservation et de reconquête des zones humides, d'accès à la ressource et de qualité des eaux et de prévention des risques. Des mesures compensatoires seront envisagées pour améliorer le fonctionnement des écosystèmes aquatiques à l'échelle du bassin versant.
- L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent, à cet effet, protéger les zones nécessaires à la gestion des crues ainsi que les zones humides et leurs bassins d'alimentation. Les inventaires de zones humides, disponibles notamment au sein des SAGE, doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme.
- Les documents d'urbanisme doivent également encourager la mise en place d'équipements collectifs proposant une gestion économe de la ressource, les économies d'eau, ainsi que la récupération des eaux pluviales. Les documents d'urbanisme doivent également inciter à la mise en œuvre de techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des aquifères.
- Le SDAGE rappelle l'obligation des communes de procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales (article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Situation et périmètre du SDAGE Adour-Garonne



- Au regard de la gestion des eaux usées pluviales, « dès l'approbation du SDAGE, les collectivités et leurs groupements, partout où cela sera possible et souhaitable, mettent en œuvre des techniques alternatives pour la gestion des eaux de ruissellement afin de favoriser la recharge des nappes (chaussées drainantes, parkings « perméables », réduction de l'imperméabilisation en général). Ils les promeuvent également auprès des usagers et en tiennent compte dans les documents d'urbanisme ».
- Également, le SDAGE souligne la nécessité de prendre en compte les coûts induits par les aménagements au regard de la gestion de l'eau. « Le principe de récupération des coûts inclus dans la directive cadre sur l'eau implique que les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau ».

Le SAGE Charente

Le SAGE est établi à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent et constitue le document local de planification et de gestion de la ressource en eau. La loi du 30 décembre 2006 renforce le SAGE en le dotant d'un règlement opposable aux tiers. Le rôle du SAGE de relayer les grandes orientations définies par le SDAGE. Il est élaboré par la Commission Locale de l'Eau (CLE), constituant l'instance de décision tripartite rassemblant services de l'État, collectivités locales et usagers de l'eau.

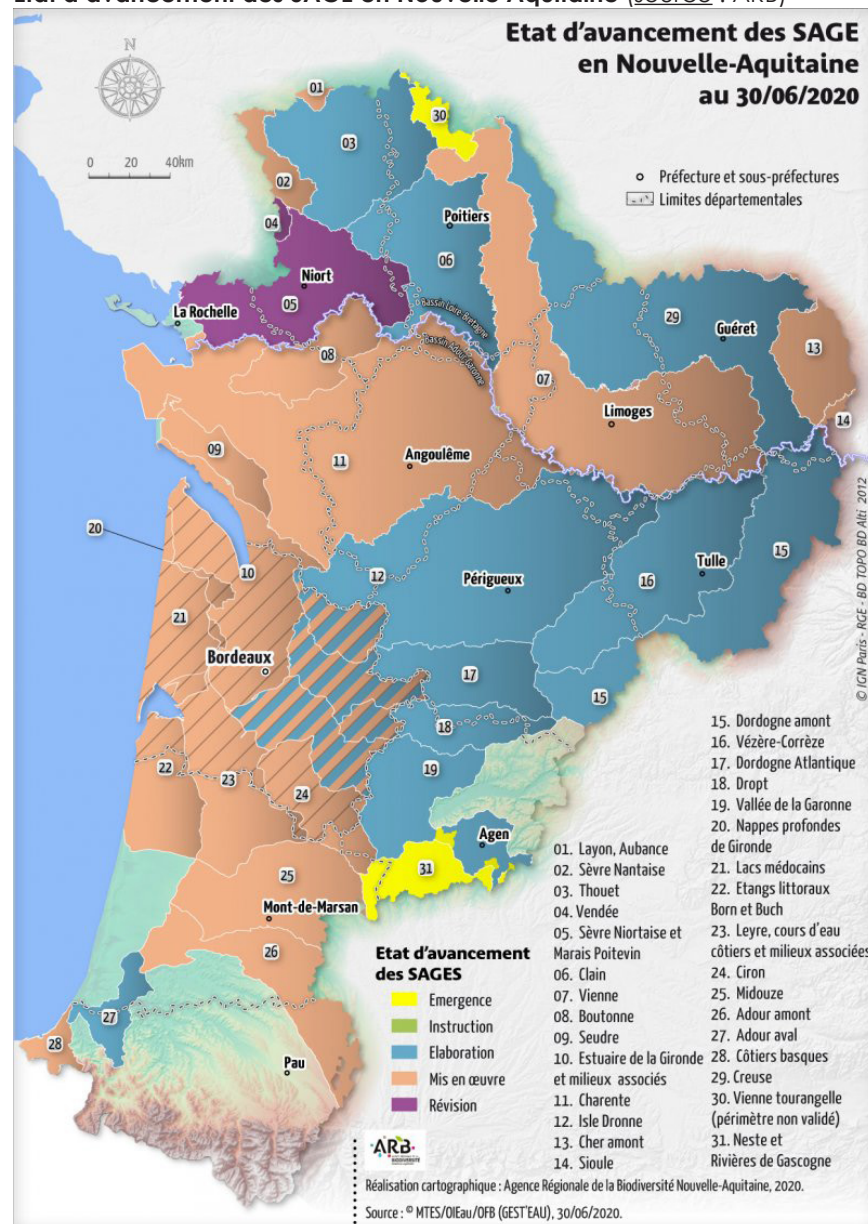
La commune de Breuil-Magné se situe sur le bassin versant de la Charente, concerné par le SAGE Charente, approuvé le 29 novembre 2019. Les mesures contenues dans ce document s'imposent au PLU au titre d'un rapport de compatibilité.

Éléments de synthèse du rapport environnemental du SAGE Charente

Au regard de la biodiversité, 15 % de la superficie du territoire est classé remarquable compte-tenu de son patrimoine naturel. Ce dernier fait face à de nombreuses menaces : drainage des prairies humides, implantation d'espèces envahissantes, modification des régimes hydraulique... Cette situation risque de se poursuivre en l'absence de changement, notamment au niveau des pratiques agricoles.

De nombreuses protections sur le territoire ont toutefois vocation à perdurer et vont dans le sens de la protection du bassin versant de la Charente. Ainsi, une grande partie du territoire du SAGE est couverte par le réseau Natura 2000 (11 % pour la directive oiseau et 12 % pour la directive habitat).

Etat d'avancement des SAGE en Nouvelle Aquitaine (source : ARB)



Les espaces littoraux et marins sont protégés en partie par le Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis ». Néanmoins, peu d'espaces sont protégés par des protections réglementaires (réserves ou arrêtés préfectoraux de protection de biotopes) ou foncières. Le bassin de la Charente présente également un nombre important d'obstacles à la continuité des cours d'eau tels que les barrages/digues. Toutefois, le nombre de ces obstacles sur les cours d'eau est destiné à diminuer sous l'effet des réglementations en la matière.

Concernant l'état de la ressource en eau, 86 % des masses d'eau superficielles de type cours d'eau présentent un état écologique mauvais à moyen sur le territoire de mise en œuvre du SAGE.

Au total, sur les 146 masses d'eau superficielles recensées sur le territoire, seule 56 de ces masses d'eau seraient en bon état sur. La réglementation actuelle (principalement européenne et nationale) vise à améliorer l'état de ces masses d'eau (effacement des seuils, régimes de déclaration et autorisation pour les travaux en cours d'eau...). Toutefois, la somme des détériorations indirectes ou très ponctuelles, notamment dues au secteur agricole, ne permet pas une amélioration rapide de la situation.

Pour ce qui est des masses d'eau souterraines, le constat est également contrasté. En effet, plus de la moitié de ces masses d'eau sont en mauvais état chimique et environ un tiers présentent un mauvais état quantitatif. Contrairement aux masses d'eau superficielles, ces masses d'eau peuvent être touchées par les pollutions en surface.

Les principaux facteurs de pollution des eaux sont principalement liées au monde agricole, notamment au regard des rejets de nitrates et phosphates. Ces formes de pollution sont majoritaires du fait de l'importance des espaces agricoles et ruraux sur le territoire du SAGE.

D'après le scénario tendanciel du SAGE, ces sources de pollution se maintiendraient globalement sans toutefois s'aggraver, en l'absence de mesures prises à une échelle supérieure (nationale ou européenne).

Les dispositions du PAGD du SAGE s'imposant au PLU

Les dispositions du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable du SAGE qui imposeront un rapport de compatibilité envers les documents d'urbanisme seront les suivantes.

- **Disposition B15 : protéger le maillage bocager.** Selon cette disposition, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont encouragés à identifier, localiser et délimiter les secteurs bocagers à protéger. Elles sont également invitées à réfléchir à leur valorisation socio-économique pour les maintenir, les entretenir, les gérer et les valoriser.
- **Disposition C25 : identifier et protéger les zones humides.** Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents protègent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme. 2 niveaux de précisions sont préconisés selon les secteurs, à savoir ceux qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation où la méthode réglementaire sera préconisée (arrêté du 24 juin 2008), et les autres secteurs où une méthode participative peut être mise en œuvre s'appuyant sur la fonctionnalité des zones humides ainsi que les connaissances à disposition (cartes de pré-localisation, cartes anciennes...). Il est recommandé d'intégrer ces inventaires dans les documents d'urbanisme via leurs documents graphiques. Cette disposition est complétée par la règle n° 1 du règlement du SAGE, laquelle prévoit la protection explicite de certaines zones humides situées en « zone vulnérable ».
- **Disposition D45 : protéger les zones d'expansion des crues.** Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont invités à réaliser un inventaire des zones d'expansion de crues dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme. Cet inventaire pourra être élaboré selon une méthode participative. Pour atteindre l'objectif de préservation, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont notamment encouragés à classer ces champs de crue en zone non-constructible. Les documents d'urbanisme peuvent également adopter des règles de protection particulières concernant ces espaces.

Préserver les zones humides

Cadres légaux et réglementaires en vigueur

La loi du 3 janvier 1992 introduit la notion de zone humide au sein du droit français et définit celle-ci à l'article L211-1 du Code de l'Environnement. Sont définis comme zones humides les espaces, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

La préservation des zones humides constitue un enjeu majeur au regard de la protection des valeurs écologiques du territoire, au vu de la régression constatée de ces milieux spécifiques sur la seconde moitié du XX^{ème} siècle (rapport Bernard, 1994).

Cette régression est en essentiellement imputable à la progression de l'urbanisation et à l'intensification des pratiques agricoles, et a motivé l'intégration de nouveaux objectifs légaux en matière de préservation, voire de restauration des zones humides.

L'article L211-1-1 du Code de l'Environnement stipule que la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L211-1 sont d'intérêt général. Ce caractère d'intérêt général associé aux zones humides est d'autant plus important que celles-ci rendent **de nombreuses fonctions** qualifiables de « services écologiques » : régulation hydraulique, dépollution naturelle des eaux, développement de la biomasse, services économiques de type agricole, chasse, cueillette et tourisme.

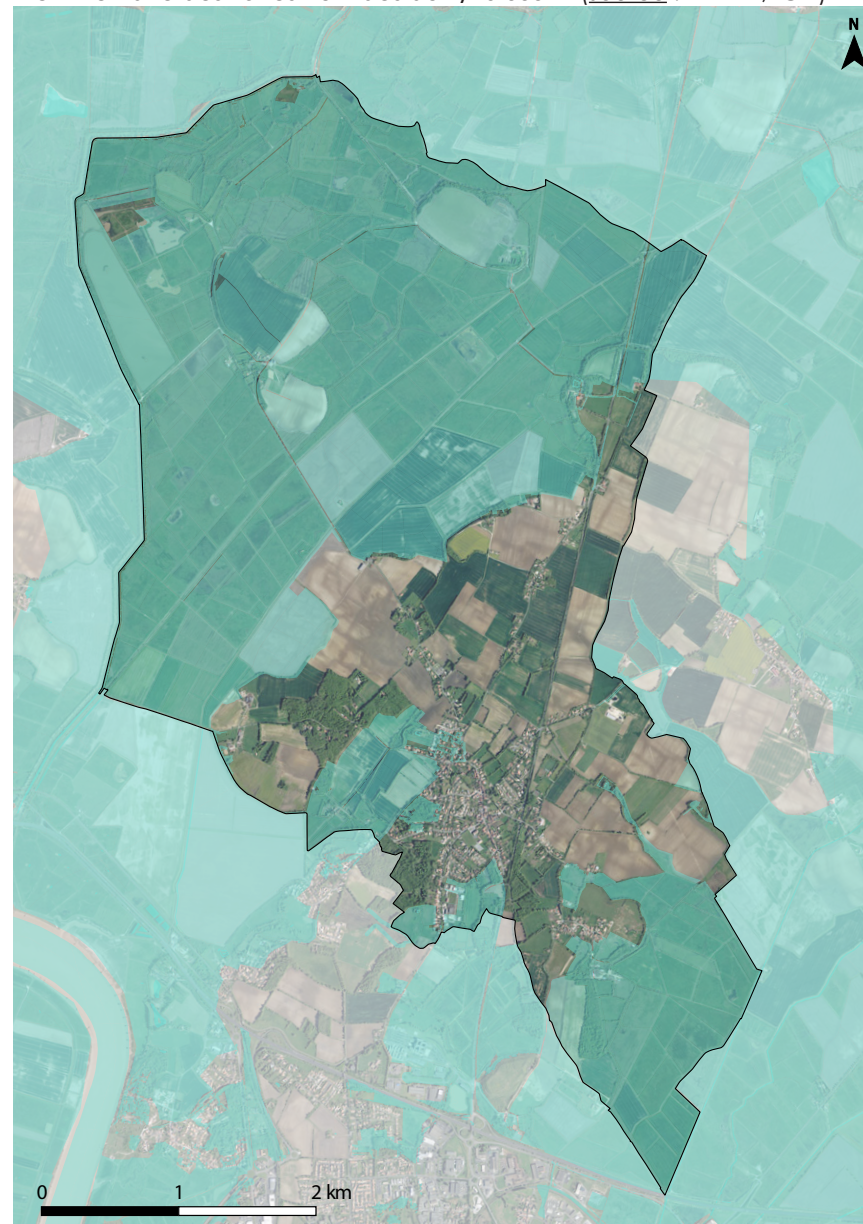
La préservation des zones humides est l'un des objectifs du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE de la Charente. Le PLU doit prendre en compte les zones humides, en établissant une cartographie de localisation visant à déterminer les espaces présentant de fortes présomptions de sensibilité, afin de les protéger.

Cartographie des zones humides sur Breuil-Magné

Parallèlement au PLU, une étude d'inventaire des zones humides a été réalisée en vue de réaliser la démonstration, par le document, de sa bonne prise en compte des zones humides conformément aux obligations que lui imposent le SAGE Charente.

Cet inventaire a été réalisé selon différentes étapes. Une première étape de pré-inventaire a consisté dans l'analyse des parties potentiellement humides de la commune, à l'aide d'une carte de pré-inventaire réalisée par la DREAL Nouvelle Aquitaine. Celle-ci a été conçue selon une étude de photo-interprétation de photographies aériennes, croisé avec le réseau hydrographique.

Pré-inventaire des zones humides au 1/25 000^{ème} (source : DREAL, IGN)



Cette cartographie identifie les marais de Rochefort comme zones humides potentielles, dont les ramifications pénètrent dans le plateau calcaire au contact du bourg. Dans le même temps, cette première carte a été recoupée avec les périmètres des associations syndicales de marais qui permettent de délimiter précisément les zones correspondant aux marais de Rochefort, dont le caractère humide est avéré au regard de la pédologie et de la végétation.

A partir de ces données de pré-inventaire, des investigations de terrain ont été menées sous pilotage technique de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan afin de préciser le contour des zones humides sur la commune, notamment en dehors des périmètres d'associations syndicales de marais.

L'étude en question a recherché en priorité des sols à caractère humide au sein de ces parties exclues des marais. Un sol gorgé d'eau, de façon temporaire ou permanente, présente des traces caractéristiques d'hydromorphie. Ces traces sont issues des mouvements du fer dans le sol.

Afin de détecter ces traces, des sondages du sol ont été effectués à l'aide d'une tarière à main qui permet une exploration du sol jusqu'à 80 centimètres de profondeur. On distingue 3 grands types de sols hydromorphes :

- Les sols rédoxyques. Ces derniers sont liés à la fluctuation de l'eau dans le sol, par engorgement temporaire, dissolvant le fer contenu dans le sol, oxydé et déposé sous forme de traces orangées de rouille.
- Les sols réductiques. Ces derniers sont gorgés d'eau de façon permanente ou quasi-permanente, induisant une disparition prolongée de l'oxygène (conditions anoxiques). Ces sols subissent une défermentation, induisant leur couleur grisâtre.
- Les sols histiques. Il s'agit de sols engorgés de façon permanente, formés par l'accumulation de matière organique qui n'est pas décomposée en l'absence de l'action de la microfaune fongique et bactérienne (conditions anoxiques).

On considère qu'un sol est caractéristique d'une zone humide si les traces d'hydromorphie apparaissent dans les 25 premiers centimètres du sol et si elles recouvrent plus de 5 % de la surface de l'horizon observé.

Le deuxième critère de qualification d'une zone humide est le critère de la végétation. Si une zone humide présente une végétation typique, se rapprochant des habitats listés dans l'arrêté du 24 juin 2008, ou si le recouvrement en espèces indicatrices de zones humides listées dans ce même arrêté est supérieur à 50 %, celle-ci peut être considérée comme une zone humide.

La caractérisation d'une zone humide peut reposer sur l'un ou l'autre de ces critères, qui ne sont pas cumulatifs. Sur cette base, la délimitation des zones humides sur la commune a été réalisée selon la méthode suivante :

- Dans un premier temps, détection des traces de végétation caractéristique de zones humides (telle que Salicaire, Carex, Joncs, Renoncule rampante, Fritillaire Pintade, Menthe aquatique, Guimauve officinale...) ;
- Dans un second temps, réalisation d'un sondage profond afin de caractériser le sol étudié ;
- Dans un troisième temps, caractérisation des limites de la zone humide supposée par des vérifications sur les périphéries de secteur étudié, à l'aide de sondages supplémentaires.

La surface communale s'étend sur 2 177 hectares, dont 1 296 hectares inclus dans le périmètre des associations syndicales de marais, qui pour rappel, est d'ores-et-déjà considéré comme une zone humide. 768 sondages ont été réalisés dont 222 sondages se sont révélés caractéristiques de zones humides.

Au total, 82 zones humides effectives, d'une surface totale de 93,5 hectares, ont été identifiées, soit 4,3 % de la surface communale. Elles sont principalement localisées en bordure du périmètre des associations syndicales de marais, et à proximité du réseau hydrographique.

Ces zones humides sont très majoritairement localisées au droit de terres agricoles (50 %), de prairies et fourrés (27 %), de boisements (19 %), et de milieux marécageux typiquement humides tels que roselières, marais, pré salés... (2 %). En prenant en compte le périmètre des associations syndicales de marais, Breuil-Magné compte 1 389,5 hectares de zones humides, soit 63,3 % de la surface communale.

On précisera que l'ensemble des espaces considérés comme zones humides ont autant que possible vocation à être classés en zone « naturelle et forestière » (N) par le PLU, ou à défaut, en zone « agricole » (A) selon la nature de l'occupation et de l'usage des sols.

Inventaire (délimitation et caractérisation) des zones humides, des éléments bocagers, du réseau hydrographique et des plans d'eau

Commune de Breuil-Magné

-17065-



Bilan de l'inventaire zone humide

Légende

Repères

▬ Limite communale

Zonage non concerné par l'étude

■ Association syndicale de Marais (AS)

Zonage concerné par l'étude

■ Zone humide

▨ Zone hydromorphe

▨ Zone non prospectée

■ Plan d'eau et mare

Observations complémentaires

Autre relevé

■ Source

■ Puits

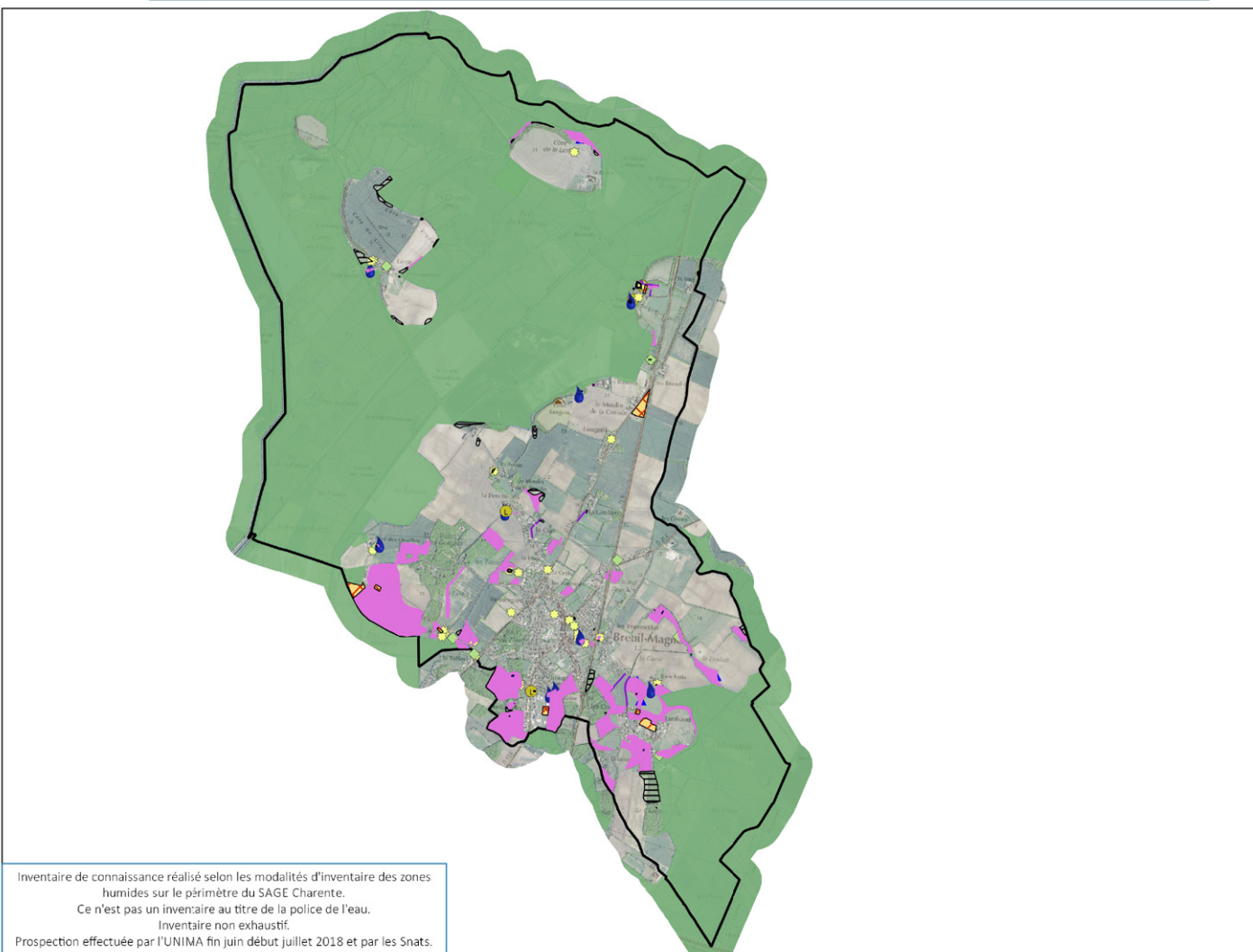
■ Lavoir

■ Remblai

■ Espèce protégée

■ Autre

— Réseau hydrographique complémentaire



Inventaire de connaissance réalisé selon les modalités d'inventaire des zones humides sur le périmètre du SAGE Charente.
Ce n'est pas un inventaire au titre de la police de l'eau.
Inventaire non exhaustif.
Prospection effectuée par l'UNIMA fin juin début juillet 2018 et par les Snats.



0 1 2 km

Source : IGN SCAN 25, IGN BD Topo, UNIMA
Réalisation : UNIMA novembre 2018





2.6.3 Usages et gestion de la forêt

Approche forestière dans le PLU

Le PLU ne doit pas ignorer les enjeux relatifs à la gestion forestière. En effet, il s'agit d'un document d'urbanisme dont les règles d'occupation et d'utilisation du sol peuvent influencer sur la gestion des forêts.

Il est utile de préciser que le Code Forestier encadre les conditions d'exploitation et d'usage de la forêt. Les articles L122-2 et L122-3 du Code Forestier définissent les principaux documents d'orientations régionales forestières en vigueur sur le territoire, dont le Schéma Régional de Gestion Sylvicole.

A l'échelle de la propriété forestière privée, le Plan Simple de Gestion, le Règlement Type de Gestion et le Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles sont les principaux outils de gestion forestière. Il convient de préciser que le Plan Simple de Gestion est obligatoire pour toute propriété égale à 25 hectares ou plus, que les boisements soient contigus ou non, selon l'article L312-1 du Code Forestier dont l'application est précisée par un arrêté Préfectoral de Charente-Maritime.

Les opérations d'aménagement forestier, de type défrichement, coupe et débroussaillage, sont encadrées par le Code Forestier. Le défrichement se distingue de la coupe rase et du débroussaillage de par sa définition apportée par le Code Forestier. Elle désigne la destruction totale ou partielle d'un peuplement forestier dans le but d'en changer la destination (article L341-1).

La coupe rase est une opération visant la récolte de l'ensemble des bois d'une parcelle. Celle-ci conserve son statut forestier. La régénération du peuplement est soit naturelle (croissance de semis issus de graine ou rejet de souche), soit artificielle (plantation de plants). La régénération doit être acquise 5 ans après coupe rase selon l'arrêté préfectoral du 18 novembre 2004.

Le Code Forestier stipule que nul ne peut user du droit de défricher ses bois sans avoir préalablement obtenu une autorisation (article L341-3), à l'exception des bois et forêts appartenant à l'État. En référence à l'article L342-1, l'arrêté préfectoral de Charente-Maritime du 18 novembre 2004 précise la surface de bosquet à partir de laquelle tout défrichement, quel que soit son ampleur, est soumis à autorisation. Ce seuil est fixé sur le département à 1 hectare, quel que soit la surface défrichée.

La coupe rase peut également solliciter une autorisation administrative, pour les boisements placés sous le Régime d'Autorisation Administrative de Coupe. L'arrêté préfec-

toral de Charente-Maritime du 18 novembre 2004 fixe la surface à partir de laquelle les coupes prélevant plus de la moitié du volume des arbres de futaie sont soumises à autorisation de l'administration. Le seuil est fixé à 1 hectare, quel que soit le type de peuplement.

L'exploitation du potentiel économique de ces bois est freinée par le morcellement très important de la propriété forestière privée. Cette situation devrait perdurer tant que les pouvoirs publics ne se substituent pas aux propriétaires eux-mêmes pour engager des opérations de regroupement foncier. Il convient d'insister sur la mise en place de Plans Simple de Gestion, qui peuvent être réalisés par des groupements de propriétaires.

Par le biais de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme définissant les « espaces boisés classés », le PLU peut contribuer à la pérennité des surfaces de forêt en interdisant tout défrichement possible, et en soumettant chaque opération de coupe à une déclaration préalable.

Les enjeux forestiers sur Breuil-Magné

Selon les données cadastrales interprétées par photographies aériennes, la commune est couverte par **94,2 hectares de surfaces boisées, soit 4,3 % de sa surface totale**. De fait, les enjeux forestiers, tant sur le plan économique qu'au regard du patrimoine écologique, sont limités sur le territoire. Aucune propriété forestière importante n'est à relever localement.

Les enjeux de protection des bois et forêts de la commune s'exprimeront toutefois de façon importante au niveau des espaces boisés situés en contact des parties actuellement urbanisées du bourg, qui participent à son intégration dans l'environnement communal. Ces enjeux s'exprimeront également au plan de la protection des linéaires boisés au sein des marais rochefortais, contribuant à l'intérêt des lieux au plan de la biodiversité.

Ces trames boisées, échappant à toute protection de la part du Code Forestier, pourraient solliciter une approche conservatoire par le PLU à travers l'usage de certains outils de protection tel que l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme (à privilégier en vue de la protection des grands bosquets), ainsi que l'article L151-23 (à privilégier pour l'inventaire et la protection des haies).

2.6.4 Usages et gestion des ressources géologiques

L'article L515-3 du Code de l'Environnement prévoit que chaque département soit couvert par un Schéma Départemental des Carrières définissant les conditions générales de leur implantation dans le territoire départemental. Il doit prochainement être remplacé par un Schéma Régional des Carrières dans le cadre de la récente loi du 24 mars 2014.

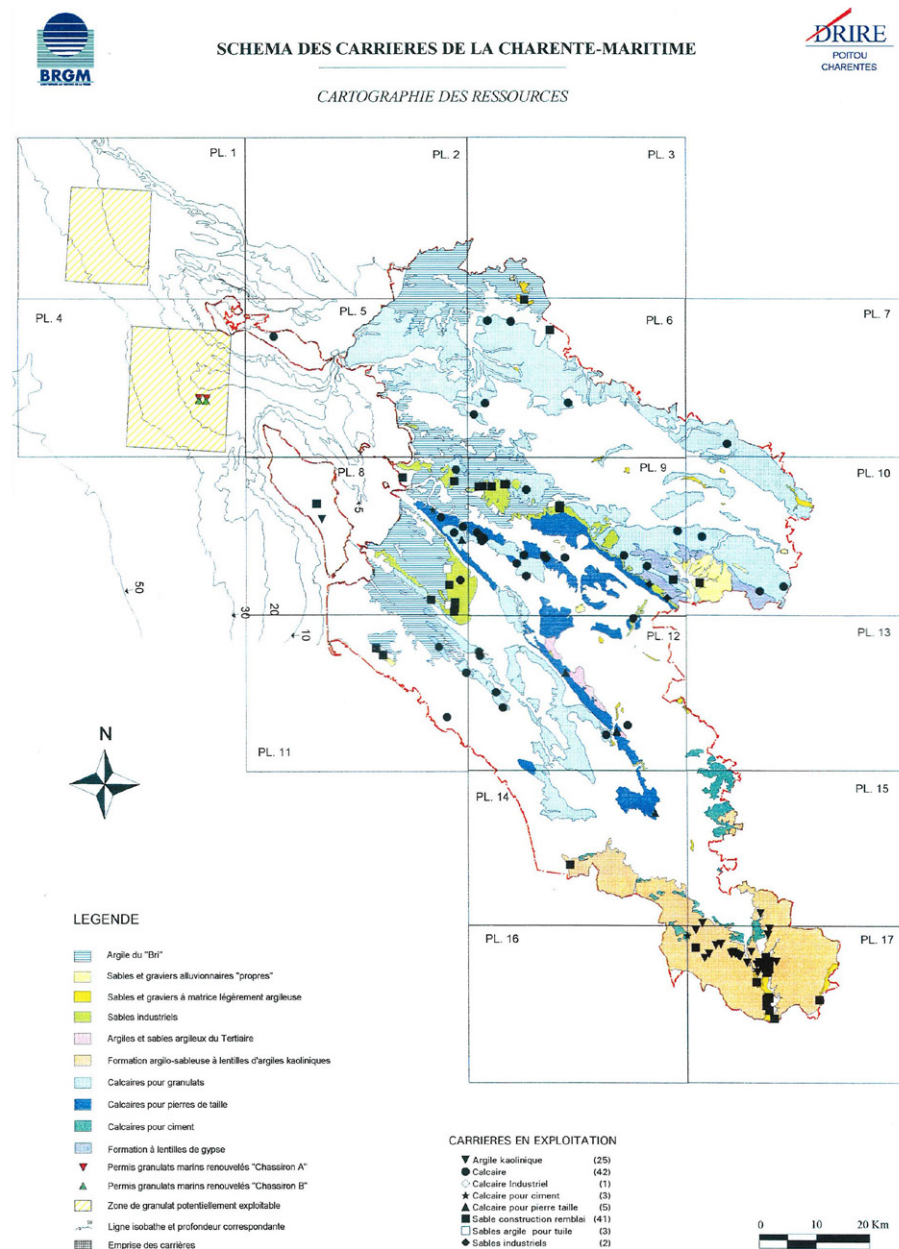
A l'échelle du département de la Charente-Maritime, le Schéma Départemental des Carrières approuvé le 7 février 2005 identifie les ressources géologiques du territoire. Il formule également des orientations de développement et de requalification des sites ultérieurement à leur exploitation.

Sur **Breuil-Magné**, aucune carrière n'est, ou n'a été recensée par le BRGM, à l'exception d'un site d'extraction méconnu au niveau d'une zone habitée, s'agissant du lieu-dit « La Perche ». Ce dernier ne constitue pas une carrière à enjeu réel. Aucun projet de carrière n'est en cours sur la commune. Le Schéma Départemental des Carrières identifie localement le potentiel représenté par le sous-sol argileux représenté par les alluvions marines flandriennes (« bri »), constituant le socle des marais de Rochefort.

Cette ressource géologique n'est toutefois pas réellement exploitable compte-tenu des grandes sensibilités environnementales des marais, visés par de nombreux zonages de protection patrimoniale. Ces enjeux environnementaux et patrimoniaux, se manifestant notamment par l'existence de sites Natura 2000, sont fortement contradictoires avec l'exploitation du sous-sol sur la commune.

La compatibilité juridique entre le PLU et le projet d'une carrière s'opère essentiellement par le biais de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme qui stipule que le règlement du PLU peut identifier des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ».

Dans le cadre du PLU, il n'est pas opportun de mettre en application ces dispositions du Code de l'Urbanisme compte-tenu de l'absence d'exploitation de carrière et de l'absence de projets connus sur la commune.





2.6.5 Gestion et mise en valeur des déchets

La gestion des déchets constitue l'une des nombreuses problématiques associées au développement urbain, et tient une place de plus en plus importante au sein de la planification locale au titre de la protection de l'environnement. Elle nécessite une anticipation particulière de la collectivité au vu de la mise en œuvre de techniques appropriées.

2 lois majeures ont jeté les bases de la politique de gestion des déchets au niveau national. Il s'agit de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et la récupération des matériaux, et de la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La législation et la réglementation récente ont renforcé cette politique à l'appui des orientations européennes portées par la Directive Cadre sur les Déchets du 19 novembre 2008. La loi du 17 août 2015, figurant parmi les avancées légales les plus récentes, définit des objectifs chiffrés avec notamment la réduction de 10 % des déchets ménagers et assimilés produits par habitant en 2020 par rapport à 2010. Cette loi définit également la notion d'économie circulaire au plan juridique.

Les obligations du PLU vis-à-vis de la prise en compte de la gestion des déchets sont floues au regard de l'absence concrète d'objectif apparaissant dans les principes généraux du Code de l'Urbanisme (article L101-2). Néanmoins, la nécessité d'une bonne prise en compte de cette problématique transparaît à travers différents autres objectifs légaux s'imposant au PLU, tel que la garantie de la salubrité publique et la protection de l'environnement.

Par ailleurs, le PLU est tenu de prendre en compte la planification supra-communale en matière de gestion des déchets. La loi du 7 août 2015 prévoit la mise en œuvre d'un Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets à l'échelle de la Région Nouvelle Aquitaine. Ce dernier reste pour l'heure en cours d'élaboration et sera approuvé dans le courant de l'année 2020.

La gestion des déchets sur Breuil-Magné

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération de Rochefort a mis en place une nouvelle organisation du service gestion des déchets profitant de deux changements de marchés publics, le premier pour la collecte des déchets en porte à porte et le second pour le tri des emballages/papiers. En vue de poursuivre les objectifs du législateur en matière de transition énergétique, la collectivité a réalisé des démarches pour réduire la production de déchets, en particulier celle des ordures ménagères.

De nouvelles consignes de tri sélectif des déchets ont donc été mises en place afin de simplifier ce dernier et d'augmenter les performances de recyclage des déchets. Parallèlement, il a été convenu de réduire le nombre de collectes hebdomadaires, ce qui permet de modérer davantage l'impact environnemental de cette collecte en réduisant le nombre de véhicules de collecte en circulation et en kilomètres parcourus.

Les déchets ménagers sont collectés une fois par semaine. Les verres doivent dorénavant être déposés dans des points d'apport volontaire. La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan gère également 8 déchetteries ouvertes aux particuliers, soit une déchetterie pour 8 200 habitants. La déchetterie la plus proche de Breuil-Magné se situe sur la commune de Rochefort.

Selon la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, les déchets produits en 2017 représentent 43 690 tonnes, dont 51 % proviennent de la collecte en porte-à-porte et 43 % proviennent des déchetteries. Enfin, 6 % correspondent aux déchets collectés via les points d'apport volontaire. 17 673 tonnes d'ordures ménagères et assimilées ont été collectées en 2017, ainsi que 4 539 tonnes de déchets recyclables.

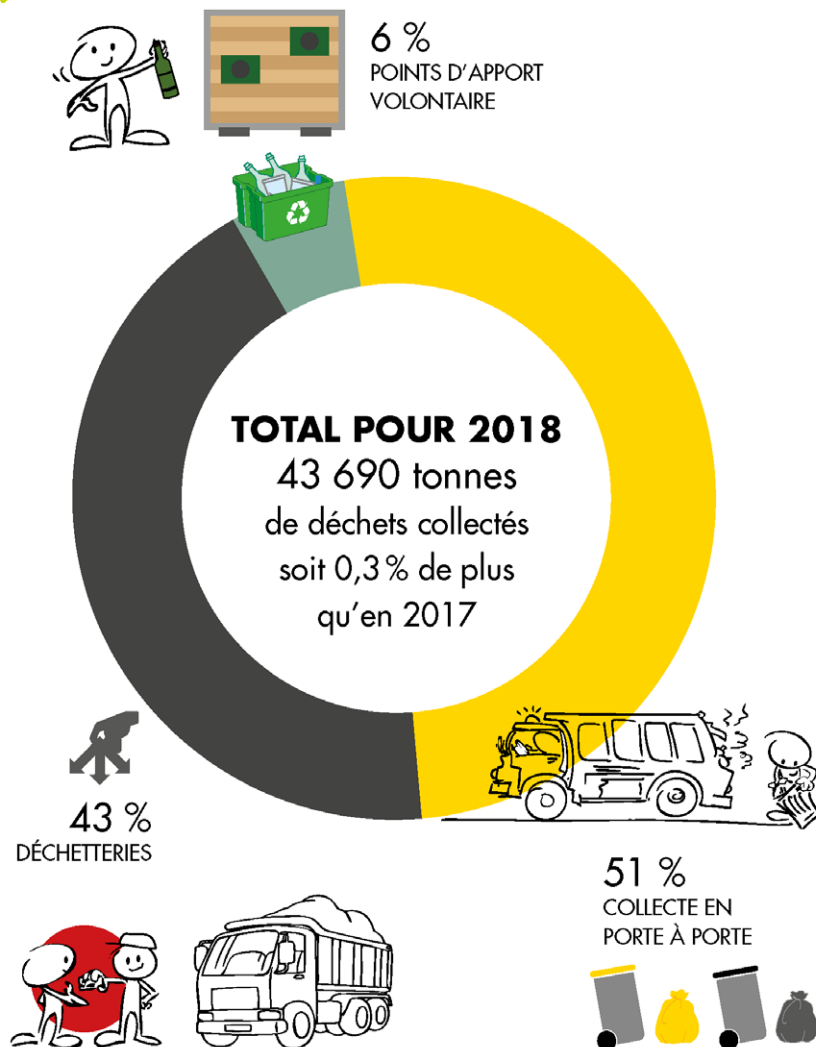
Ces derniers sont en forte progression, contrairement au tonnage des déchets ménagers et assimilés qui diminue, notamment grâce aux efforts réalisés dans l'amélioration du tri sélectif. Selon la population légale 2020 de l'INSEE, le territoire de Rochefort Océan comptait 63 585 habitants en 2017.

Ainsi, au regard de ce niveau de population, le ratio moyen de production de déchets était de 687 kilogrammes/habitant, dont 278 kilogrammes/habitant concernant les déchets ménagers et assimilés.

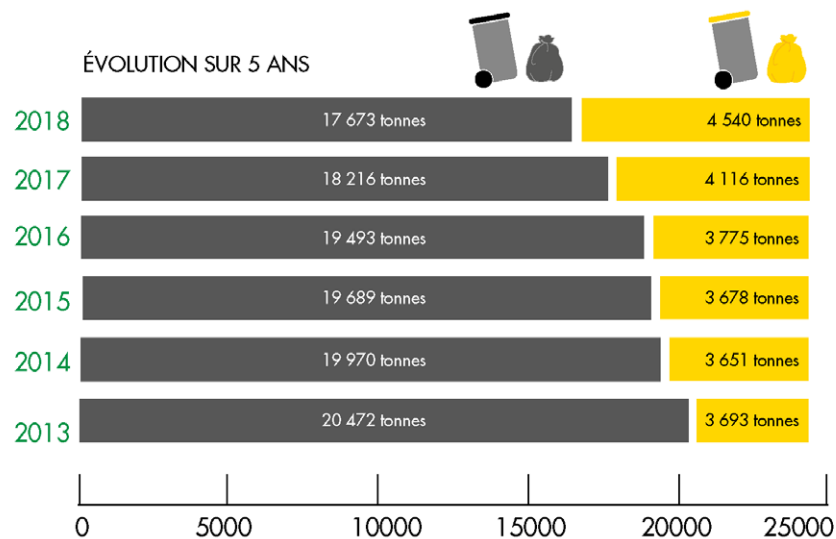
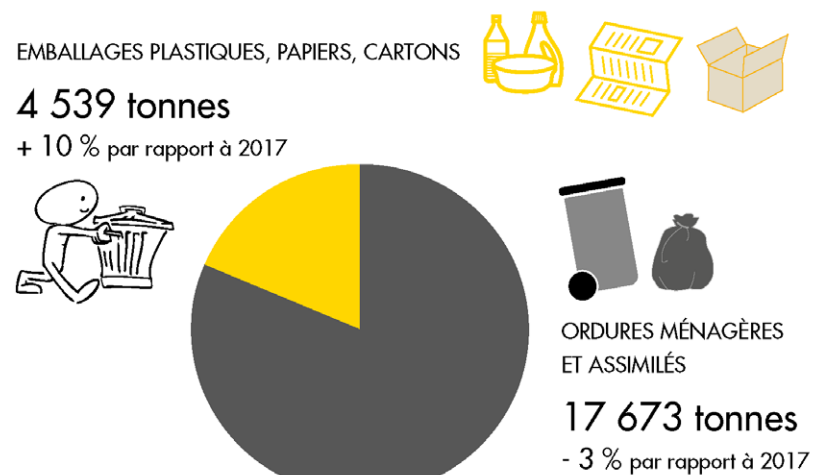
Le Syndicat Intercommunautaire du Littoral assure le traitement et la valorisation des déchets produits sur le territoire de Rochefort Océan. En 2017, le SIL a traité 68 964 tonnes d'ordures ménagères résiduelles et 2 563 tonnes de déchets ménagers assimilés d'apporteurs tiers (services techniques, entre-prises...) soit un tonnage global traité de 71 527 tonnes. Ce tonnage a diminué de 1,2 % entre 2016 et 2017, grâce aux actions des collectivités adhérentes en faveur du tri et de la réduction des déchets et aux extensions des consignes de tri.

Le traitement et la valorisation des déchets s'opère par l'intermédiaire de plusieurs installations, à savoir une usine d'incinération avec valorisation énergétique située à Échillais, 2 centres de transfert situés à Saint-Pierre-d'Oléron et Médès, une plateforme de compostage de déchets verts situées à Échillais, ainsi que 2 installations de broyage et de transfert de déchets verts situées à Grézac et Saint-Just-Luzac.

LES INDICATEURS DE COLLECTE



COLLECTE EN PORTE À PORTE



LES DÉCHETS DU TERRITOIRE



ORDURES
MÉNAGÈRES



CENTRE DE TRAITEMENT
MULTIPLIÈRES
Echillais SIL

Valorisation énergétique
Chaleur + électricité



CARTONS ET
EMBALLAGES



RECYCLAGE DES EMBALLAGES / PAPIERS
CENTRE DE TRI ATRION (16)

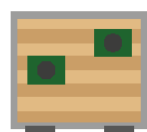
Refus, centre d'enfouissement

Filières de recyclage



RECYCLAGE DES CARTONS
SITA SUEZ (Rochefort)

Recyclage



VERRE



SAINT GOBAIN VERALLIA (16)

Recyclage



Bornes collectées par « Vivraktif »

TEXTILE



Le Relais (17)
TRI ET RECYCLAGE DU TEXTILE

Recyclage



Réutilisation / Chinerie « Vivraktif »



DÉCHETTERIES



Déchets verts : Plate-forme compostage SIL

Bois : Seosse Tonnay-Chite



DEEE : Ecologic

EcoMobilier : Aytré



Gravats : carrières Sud Ouest

Vidange : Sévia St Jean d'Angély



Touts Venants : Enfouissement Clérac

Valorisation énergétique



Valorisation
Recyclage



Chiffres Clés 2017



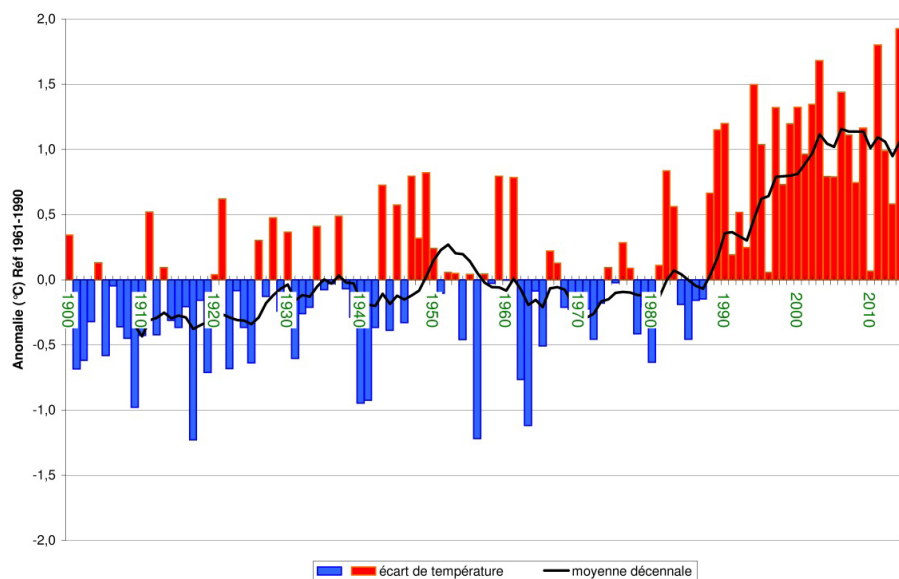
2.7.1 La réalité du dérèglement climatique

Les manifestations du changement climatique

Selon METEO FRANCE, depuis 1850, on constate une tendance claire au réchauffement du climat, et même une accélération de celui-ci. Au XX^{ème} siècle, la température moyenne du globe a augmenté d'environ 0,6 °C et celle de la France métropolitaine de plus de 1 °C.

La décennie 2002-2011 est la période de 10 années consécutives la plus chaude au moins depuis le début des mesures instrumentales, en 1850. En raison d'une forte variabilité naturelle, la température moyenne du globe peut, certaines années, être plus élevée ou plus basse que celle des années précédentes.

Évolution des écarts des températures (source : METEO FRANCE)



Toutefois, cette variabilité inter-annuelle ne doit pas être confondue avec l'évolution de fond. Celle-ci correspond à une tendance générale à la hausse marquée depuis plus d'un siècle. Près de la surface terrestre, le réchauffement s'est accentué. Depuis le

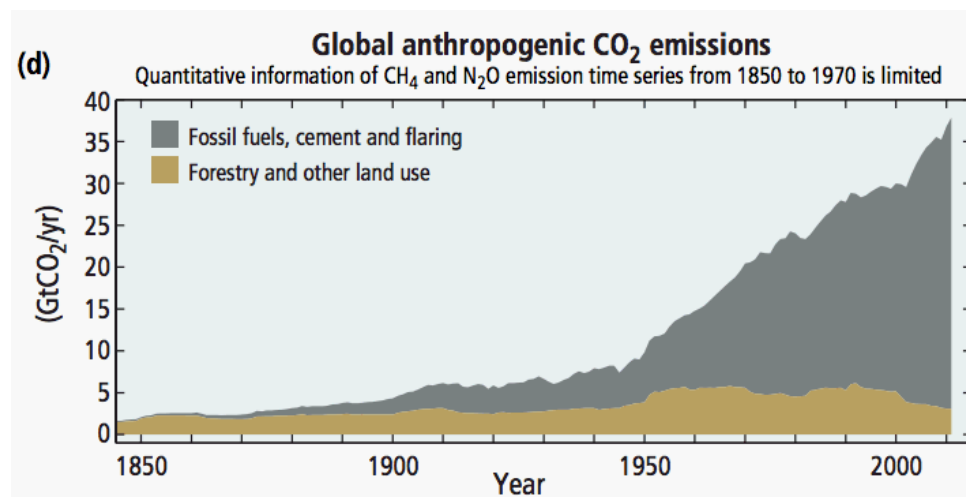
milieu des années 1970, il a atteint une moyenne de 0,17 °C par décennie. Si au cours du XX^{ème} siècle, la température moyenne a augmenté en France de 0,1 °C par décennie, cette tendance s'est récemment accélérée.

Sur la période 1951-2000, cela se traduit par une diminution du nombre de jours de gel en hiver (de l'ordre de 3 à 4 jours tous les 10 ans à Toulouse et de 4 à 5 jours à Nancy), et par une augmentation du nombre de jours où la température dépasse 25 °C en été (augmentation de 4 jours tous les 10 ans à Paris et de plus de 5 jours à Toulouse).

Les causes du changement climatique

Selon le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat (GIEC), les émissions de gaz à effet de serre sont la principale source du dérèglement climatique à l'œuvre à l'échelle planétaire. Ces émissions ont atteint 49 gigatonnes d'équivalent CO₂ à la fin des années 2000, soit quasiment le double de la quantité émise dans les années 1970. La majeure partie de ces émissions sont du dioxyde de carbone (76 %), suivi par le méthane (16 %) et le protoxyde d'azote (6 %).

Évolution des émissions de GES (source : GIEC, 2014)



Le volume de dioxyde de carbone émis dans l'atmosphère est essentiellement lié à la production d'énergie à partir de la consommation de ressources fossiles, notamment induite par le développement économique ; la production électrique à partir de ressources fossiles (37 % des émissions de GES), le secteur industriel (19 % des émissions

de GES) et le secteur des transports (15 % des émissions de GES) sont les activités les plus émettrices en dioxyde de carbone. L'agriculture est en particulier responsable des émissions de méthane et de protoxyde d'azote (14 % des émissions de GES).

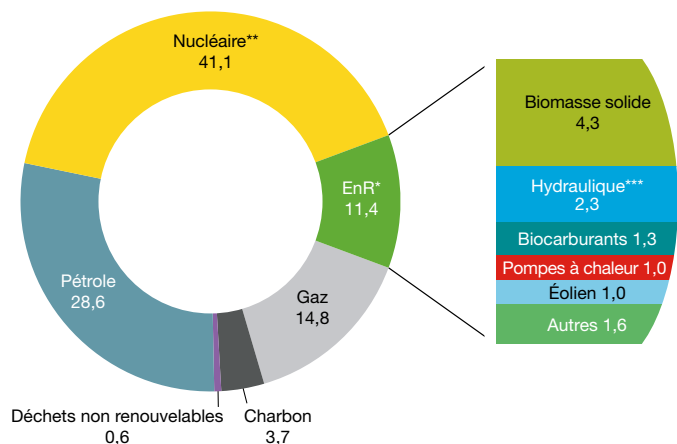
Ces gaz rejetés par les activités humaines sont un puissant facteur de dérèglement de l'environnement. Les émissions de dioxyde de carbone sont un important perturbateur du cycle naturel du carbone ; ainsi, ces émissions sont en partie absorbées par des « puits » naturels de séquestration du carbone (océans, biomasse végétale...) et se retrouvent dans l'atmosphère par effet de saturation.

2.7.2 La transition énergétique, un impératif au regard du climat

Parmi les facteurs d'émissions de gaz à effet de serre, la production d'énergie visant à alimenter le système économique, qui s'opère essentiellement à partir de consommation de ressources fossiles, est l'un des principaux. Ce facteur sera donc particulièrement mis en lumière par le présent rapport, notamment au regard des effets du PLU sur l'environnement.

Répartition de la consommation d'énergie primaire en France

(Source : Chiffres clés de l'énergie – Édition 2019)



* EnR : énergies renouvelables.

** Correspond pour l'essentiel à la production nucléaire, déduction faite du solde exportateur d'électricité. On inclut également la production hydraulique issue des pompes réalisées par l'intermédiaire de stations de transfert d'énergie, mais cette dernière demeure marginale, comparée à la production nucléaire.

*** Hydraulique hors pompes.

Champ : France entière (y compris DOM).

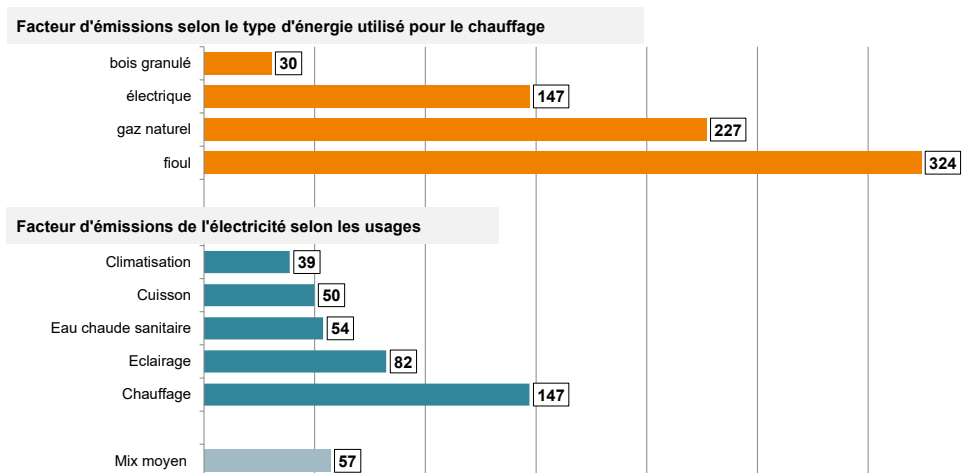
Source : calculs SDES, d'après les sources par énergie

Les consommations d'énergie d'un territoire sont définies comme la somme des consommations nécessaires à la construction, l'aménagement, l'utilisation et l'entretien des bâtiments (résidentiels, activités, équipements), au fonctionnement des espaces publics (éclairage, entretien...), des transports, des activités économiques ou encore des filières de production et de transport d'énergie.

D'après le Service de la Donnée et des Études Statistiques en 2018, le bouquet énergétique primaire réel de la France métropolitaine se compose de 41,1 % de nucléaire, 28,6 % de pétrole, 14,8 % de gaz naturel, 3,7 % de charbon et 11,4 % d'énergies renouvelables et déchets. Le taux d'indépendance énergétique du territoire national s'élève à 56,1 %, notamment en raison de la forte part de production nucléaire. Cette énergie primaire a également pour avantage d'être très faiblement émettrice en gaz à effets de serre.

Émissions par le secteur résidentiel, en grammes CO2 par kilowatt-heure

(Source : ADEME, Base Carbone)



Note : les facteurs d'émissions des combustibles tiennent compte des émissions liées à : la combustion des carburants, la fabrication des carburants, et la fabrication des équipements ; les facteurs d'émissions de l'électricité tiennent compte des émissions "amont" (extraction des combustibles, construction de la centrale, combustible utilisé par la centrale en fonction de la saisonnalité ou de l'heure de la consommation).

Champ : France métropolitaine.

Source : ADEME, base carbone, <http://www.bilans-ges.ademe.fr/fr/accueil>

Ainsi selon la Base Carbone de l'ADEME et selon une approche « analyse de cycle de vie », le nucléaire émet 6 grammes équivalent CO2 par kilowatt-heure, contre 418 grammes éq. CO2/kWh pour une centrale à gaz et 1 058 grammes éq. CO2/kWh pour une centrale à charbon.

depuis 2006. En outre, la construction de maisons individuelles selon les standards de l'industrie du bâtiment, au regard de maisons construites selon des techniques d'éco-construction, est 3 fois plus émettrice en CO₂.

La réduction et la décarbonation de cette consommation énergétique finale nécessite l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, mais aussi des choix de planification urbaine judicieux et la recherche de formes urbaines moins gourmandes en énergie. Il convient également d'accélérer le déploiement des dispositions de production énergétique dans l'habitat (« bâtiments à énergie positive »).

Le dispositif légal et gouvernemental actuel

Présentation de la loi « énergie et climat » du 8 novembre 2019

La loi « énergie et climat » du 8 novembre 2019 vise à répondre à l'urgence écologique et climatique. Elle inscrit cette urgence dans le Code de l'Énergie ainsi que l'objectif d'une neutralité carbone en 2050, en divisant les émissions de gaz à effet de serre par 6 au moins d'ici cette date. Cette loi s'inscrit ainsi dans la stratégie ouverte par loi du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV), qu'elle poursuit et amplifie.

Dans le fil de cette ambition, la loi se donne pour objectif de réduire la consommation d'énergies fossiles sur le territoire national à hauteur de 40 % d'ici 2030, en lieu et place des 30 % qui sont aujourd'hui fixés par la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

La loi met en place des obligations d'installations de panneaux solaires photovoltaïques sur les nouveaux entrepôts et bâtiments commerciaux, et il facilite l'implantation des projets d'énergie renouvelable dans certains sites (délaisés d'infrastructures, industriels...).

Exposé de la stratégie de l'État dans la lutte contre le changement climatique

La France s'est dotée dès 2000 d'objectifs et de plans stratégiques pour réduire ses émissions de gaz à effet de serre et amorcer sa transition énergétique, avec le Plan national de lutte contre le changement climatique, puis à travers les Plans Climat successifs.

La loi du 17 août 2015 relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV) a fixé l'objectif de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et de les diviser par 4 en 2050 par rapport à 1990 (« Facteur 4 »). La France s'est également fixé d'autres objectifs ambitieux en termes de baisse de la consom-

mation d'énergie, de développement des énergies renouvelables à hauteur de 32 % du mix énergétique en 2030. Ces objectifs visent à concourir, à terme, à la baisse des émissions françaises de gaz à effet de serre.

Au niveau international, la France s'est engagée, avec les autres pays européens, à réduire les émissions de l'Europe de 40 % en 2030 par rapport à 1990, dans le cadre de « l'Accord de Paris » signé le 22 avril 2016. Cet accord international fait suite aux négociations tenues lors de la Conférence de Paris de 2015 sur les changements climatiques (COP21) de la convention-cadre des Nations Unies sur les changements climatiques.

En 2015, la France a également publié la première Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) qui a fixé 3 premiers budgets-carbone jusqu'en 2028, constituant des plafonds d'émissions à ne pas dépasser par période de 5 ans. En 2016, elle a adopté la première Programmation Pluriannuelle de l'Énergie (PPE), qui fixe à 2023 des objectifs ambitieux d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables.

Dans un contexte d'urgence à agir et en réponse à l'appel de « l'Accord de Paris », le Gouvernement a rehaussé son ambition, en fixant, au sein du Plan climat de juillet 2017, l'objectif d'atteindre la « neutralité carbone » à l'horizon 2050 au niveau national.

Dans les termes de l'accord de Paris, la « neutralité carbone » est entendue comme l'atteinte de l'équilibre entre les émissions de gaz à effet de serre et les absorptions anthropiques (c'est-à-dire les absorptions par les écosystèmes gérés par l'homme tels que les forêts, les prairies, les sols agricoles et les zones humides, et par certains procédés industriels, tels que la capture et le stockage du carbone).

Les travaux de la SNBC ont montré que cet objectif de neutralité carbone est plus ambitieux que l'objectif précédent de division des émissions de gaz à effet de serre par 4 entre 1990 et 2050 et correspond à une division des émissions par un facteur supérieur à 6. Le bilan de la mise en œuvre de la SNBC sur la première période 2015-2018 a conduit à constater que le premier budget carbone sera dépassé.

La nouvelle version de la SNBC et les budgets carbone pour les périodes 2019-2023, 2024-2028 et 2029-2033 ont été adoptés par décret le 21 avril 2020. Elle dessine le chemin de la transition écologique et solidaire dans tous les secteurs (transports, bâtiments, agriculture, forêts, énergie, industrie, déchets) et des politiques transversales.

Celles-ci ont trait à la réorientation des flux financiers publics et privés, au développement de formes urbaines résilientes et économes en carbone, à l'engagement des citoyens dans une culture bas-carbone, au développement de la recherche et de l'innovation, ou encore à l'accompagnement des transitions professionnelles dans le domaine de l'énergie.

La nouvelle PPE, qui définit la trajectoire que le Gouvernement se fixe pour les 10 prochaines années, a également été adoptée par décret le 21 avril 2020. Le Gouvernement s'est en particulier engagé à l'arrêt de la production d'électricité à partir de charbon d'ici 2022.

Les travaux menés dans le cadre de ces 2 exercices ont permis de décrire une trajectoire ambitieuse et crédible, permettant de diversifier le mix énergétique français, tout en réaffirmant la priorité consacrée à la lutte contre le changement climatique et à la baisse des émissions de gaz à effets de serre.

L'atteinte de la neutralité carbone nécessite une transformation en profondeur de la société, de l'économie et des comportements. Cette transformation doit s'accompagner d'une gouvernance renforcée, qui puisse réunir et croiser les expertises en matière de climat. Une transformation d'une telle ampleur doit être nourrie par un bilan régulier de la politique climatique de l'État et de sa mise en œuvre concrète et opérationnelle dans tous les secteurs.

Pour cela, un Haut-Conseil pour le Climat, rattaché au Premier ministre, indépendant et doté de moyens spécifiques, a été créé par la loi du 8 novembre 2019. Ce dernier devra évaluer si la stratégie nationale bas-carbone de la France est suffisante, et alerter si elle est insuffisamment mise en œuvre ou si les décisions prises par les autorités publiques ne sont pas cohérentes avec les objectifs que la France s'est fixée.

Le cas échéant, ce dernier émettra des recommandations d'actions pour redresser la trajectoire. Il doit s'assurer que les politiques sectorielles et le financement sont cohérents avec les objectifs et que la SNBC est déclinée dans les territoires.

Cette transformation doit également s'appuyer sur des outils plus nombreux dans tous les domaines, notamment pour la simplification des différentes procédures administratives applicables aux projets d'énergies renouvelables, pour la limitation de nos moyens de production d'électricité les plus polluants, pour lutter contre les fraudes aux certificats d'économie d'énergie...

Des exigences renforcées envers la planification urbaine

Une évolution du Code de l'Urbanisme

Conformément aux lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 relatives au « Grenelle de l'Environnement », la planification urbaine doit prendre sa part dans la lutte contre les dérèglements climatiques et une gestion plus rationnelle des ressources énergétiques. Le PADD énonce des objectifs stratégiques dans les domaines de l'urbanisme, mais aussi de l'énergie et du climat, en application de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il apparaît comme le cadre cohérent des différentes actions d'aménagement engagées par la collectivité. La loi du 17 août 2015 renforce ces exigences en précisant que le PADD définit dorénavant les orientations concernant les réseaux d'énergie.

Ces exigences légales peuvent notamment se traduire par les intentions de favoriser des formes urbaines sobres et plus compactes consommant moins d'espace, de limiter les déplacements et favoriser les alternatives au véhicule particulier, de favoriser la performance thermique des bâtiments, ou encore de promouvoir le développement des énergies renouvelables.

Le volet « urbanisme - aménagement » de la SNBC

Selon la loi du 17 août 2015, la SNBC est opposable envers le PLU selon un rapport de prise en compte, lequel n'a plus lieu d'être lorsque le territoire est couvert par un SRAD-DET. C'est le cas pour la commune.

La nouvelle SNBC adoptée en 2020 expose un chapitre « urbanisme - aménagement » (orientation URB1). Ce dernier expose que l'artificialisation des sols est un levier majeur pour l'atteinte de la neutralité carbone.

L'objectif de moyen terme consiste à développer l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante sans consommer de nouveaux espaces naturels, agricoles et forestiers, tandis que l'objectif de long terme est le « zéro artificialisation nette », en lien avec le Plan Biodiversité adopté en 2018. La prochaine révision de la SNBC tiendra compte de l'état d'avancement de cet objectif. Dans le cadre de l'actuelle SNBC, sont retenus les objectifs suivants :

- Dynamiser l'armature urbaine existante en renforçant les pôles urbains et les bourgs ruraux, et en re-dynamisant les territoires en perte d'attractivité, développer les coopérations territoriales.
- Développer des formes urbaines plus denses, structurées autour des axes de transports, des services, des commerces et des emplois. Favoriser la mixité des fonctions pour éviter l'étalement urbain. Faciliter la réinstallation des ménages, du commerce et de l'artisanat dans les centre-villes. Encourager la remise sur le marché des bâtiments vacants et les remettre aux normes pour limiter la construction neuve. Mettre en œuvre des stratégies foncières fortes pour maîtriser les coûts du foncier et préserver ses différents usages.
- Optimiser l'emprise au sol des espaces industriels, des infrastructures de transport et des grands équipements (logistique, ports, aéroports...) qui ne peuvent pas se trouver en milieu urbain et diversifier leurs usages. Favoriser le commerce en centre-ville.

- avant de développer le commerce en périphérie et optimiser l'emprise au sol des grandes zones d'activité commerciales existantes situées hors des centres-villes. Dans les documents de planification, intégrer des mesures favorisant le développement des énergies renouvelables, en particulier sur les espaces sur lesquels leur impact sur le paysage, la qualité des sols, le fonctionnement des écosystèmes et la biodiversité sera limité.
- Stopper le mitage et la dégradation des espaces agricoles, naturels et forestiers et favoriser la mixité des usages sur les territoires (tourisme, loisir, production, régulation et épuration des eaux, préservation de la biodiversité...). Limiter, voire mettre un terme à l'assèchement des milieux humides. Promouvoir la préservation des services écosystémiques des sols, dont le stockage de carbone, en les intégrant dans les objectifs de préservation des continuités écologiques.
- Promouvoir des formes urbaines résilientes aux effets du changement climatique (réduction des îlots de chaleur urbains, limitation des effets des épisodes climatiques extrêmes...), diffuser les connaissances et retours d'expériences sur les solutions fondées sur la nature.
- Limiter l'excavation et l'imperméabilisation des sols pour les besoins d'urbanisation et promouvoir la préservation de la pleine terre. Encourager les entreprises à économiser les surfaces de sols artificialisés et imperméabilisés.

La SNBC émet des points de vigilance quant à l'accomplissement de ces objectifs :

- L'intensité urbaine peut donner le sentiment d'une sur-densité et induire des nuisances environnementales (bruit, dégradation de la qualité de l'air, saturation des transports...). Elle doit donc s'accompagner de la recherche de l'amélioration du cadre de vie et d'une conception architecturale de qualité (espaces verts paysagers de qualité, innovation dans la conception des logements, maintien de la biodiversité...).
- La politique de réduction de l'artificialisation des sols revalorise le coût du foncier et de l'immobilier dans les secteurs attractifs où se concentrent les services. Le risque est alors que les ménages les plus pauvres soient contraints de s'installer dans les franges urbaines mal desservies par les transports en commun ou les plus exposés aux nuisances environnementales. L'intensification urbaine doit donc s'accompagner d'une politique affirmée de mixité sociale.

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été adopté par le Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine le 16 décembre 2019 et approuvé par le préfet le 27 mars 2020. Il vient se substituer au Schéma Régional Climat, Air, Énergie (SRCAE) de l'ancienne Région Poitou-Charentes.

Le contenu du SRADDET est précisé aux articles L4251-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Le SRADDET s'oppose directement au PLU dès lors qu'il n'est pas tenu d'être compatible avec un SCOT. En l'occurrence, le PLU de la commune n'est pas directement concerné par le SRADDET, en raison de l'existence d'un SCOT sur le territoire.

Éléments de diagnostic du SRADDET sur la question de l'énergie

Les objectifs et règles du SRADDET Nouvelle Aquitaine ont été établies sur une analyse de l'état initial environnemental du territoire régional, qui apporte quelques précisions sur l'état de la consommation énergétique sur le territoire.

Ainsi, à climat réel en 2015, l'espace régional a consommé 171 533 gigawatt d'énergie finale. Cette consommation représente toutefois une diminution de la consommation énergétique de 6,4 % par rapport à 2005 (183 190 gigawatt).

Les secteurs du bâtiment (résidentiel - tertiaire) et du transport (voyageurs et marchandises) sont les plus énergivores et représentent respectivement une consommation de 69 407 gigawatt et 59 917 gigawatt, soit environ 40 % et 35 % de la consommation énergétique finale. La consommation baisse de manière globale depuis 2005. Malgré une baisse notable de la consommation issue des énergies fossiles (-18,6 % depuis 2005), ces dernières restent la première source d'énergie consommée en Nouvelle Aquitaine, représentant 59 % de la consommation d'énergie finale, soit 100 637 gigawatt.

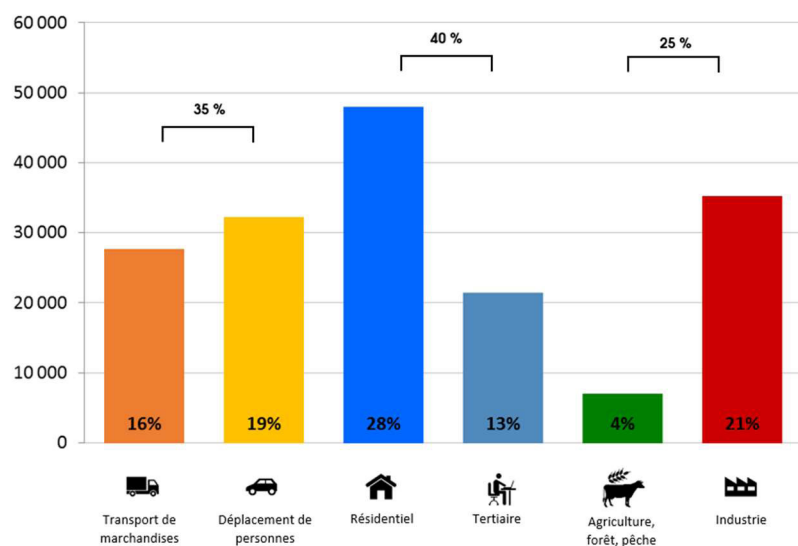
Les produits pétroliers (42 %), l'électricité (22 %) puis le gaz naturel (16 %) répondent aux besoins principaux en énergie de la région. Le secteur des transports est le premier consommateur de produits pétroliers (77 % de la consommation de produits pétroliers), tandis que le secteur du bâtiment consomme la majorité du gaz et de l'électricité.

La part des consommations énergétiques régionales de produits pétroliers est supérieure à la consommation nationale. L'impact de l'habitat diffus et de la situation géographique de la région (zone de transit international) sont notamment des facteurs explicatifs de cette consommation élevée. Au final, la consommation énergétique annuelle par habitant s'élève à 29 MWh en Nouvelle-Aquitaine. Elle est plus élevée que la consommation nationale, de 26,8 MWh/habitant.

La production énergétique régionale d'origine renouvelable est, depuis plusieurs décennies, majoritairement destinée à des usages thermiques (bois-énergie) et couvre 33 % des besoins. La production d'électricité renouvelable représente 20 % du mix régional de production énergétique renouvelable en 2015.

En 2015, la production électrique représente 63 % de la production énergétique régionale devant la production thermique (32 %) et celle de biocarburants (5 %). La région Nouvelle Aquitaine a produit 77 058 GWh d'énergie, ce qui couvre environ 43,4 % de sa consommation d'énergie finale.

Répartition des consommations énergétiques finales en 2015 (source : SRADDET)



Le nucléaire (40 398 GWh) et le bois-énergie (21 798 GWh) assurent respectivement 53 % et 28 % de la production énergétique totale de la région. 46,7 % de la production énergétique sont d'origine renouvelable, en majorité thermique, dont une part importante est assurée par le bois-énergie et les biocarburants.

Avec deux centrales nucléaires, la région assure 83,5 % de sa production d'électricité. Le nucléaire représente une puissance raccordée de 6 630 MW, soit 10,5 % du parc nucléaire national. On observe une baisse de 17,5 % de la production entre 2008 et 2015 au profit des énergies renouvelables.

En matière d'émissions de gaz à effet de serre, en 2015, les émissions de la Nouvelle-Aquitaine sont estimées à 49 426 tonnes équivalent CO₂, soit 8,4 tonnes équivalent CO₂ par habitant, une moyenne supérieure à celle nationale qui s'élève à 6,8 tonnes équivalent CO₂ par habitant.

Les grands objectifs du SRADDET concernant le volet climat-air-énergie

Le rapport d'objectifs du SRADDET exprime des ambitions fortes en matière de développement des énergies renouvelables et de lutte contre le gaspillage énergétique. L'une de ses 4 priorités est la transition environnementale, face à la forte exposition du territoire régionale envers les conséquences du dérèglement climatique. Dans ce contexte, l'enjeu de la transition énergétique est abordé de façon transversale, à travers divers orientations.

L'orientation dite « réduire la consommation d'énergie et développer les énergies renouvelables » aborde plus directement cet enjeu. Le SRADDET note une consommation annuelle d'énergie finale de 29 MWh par habitant en Nouvelle Aquitaine, supérieure à la consommation moyenne nationale de 26,8 MWh.

Le coût de la production énergétique est quant-à lui en augmentation. Le SRADDET considère donc que des baisses de consommation basées sur les économies, notamment l'arrêt des gaspillages par de nouveaux comportements et l'efficacité par l'utilisation de matériels performants, sont indispensables dans tous les secteurs.

La Région Nouvelle Aquitaine, à travers le SRADDET, milite donc pour une réduction conséquente des consommations d'énergie de 30 % en 2030 et 50 % en 2050 par rapport à 2010, et une réduction des émissions de gaz à effet de serre de l'ordre de 45 % en 2030 et 75 % en 2050 par rapport à 2010.

Enfin, l'augmentation de la part des énergies renouvelables dans la consommation finale brute d'énergie doit passer de 22 % en 2015 à 32 % en 2020, et de 50 % en 2030 et à 100 % en 2050.

En traduction, le SRADDET se donne pour objectif d'accélérer la rénovation énergétique des bâtiments, de sensibiliser à lutte contre le gaspillage énergétique, de généraliser les bâtiments à énergie positive et de faciliter l'isolation thermique des constructions, notamment par l'extérieur.

Afin de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre par le secteur des transports, il revient aux documents d'urbanisme, notamment, d'encourager les déplacements non-carbonés.

Il est également de la responsabilité des documents d'urbanisme de préserver les milieux naturels et agricoles participant au stockage des gaz à effet de serre. Les documents d'urbanisme doivent également favoriser le déploiement des dispositifs de production énergétique à partir de ressources renouvelables (solaire, notamment), à l'occasion de tout nouveau projet d'aménagement.

Les règles du SRADDET concernant le volet climat-air-énergie

Le SRADDET décline ces différents objectifs en règles, conformément aux articles L4251-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales. Celles-ci s'imposent aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Ainsi, un corpus de 11 règles

Un corpus de onze règles couvre cette thématique :

RG22 - Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.

RG23 - Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses.

RG24 - Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.

RG25 - Les Schémas de Cohérence Territoriale des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer.

RG26 - Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.

RG27 - L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments est facilitée.

RG28 - L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.

RG29 - L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.

RG30 - Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.

RG31 - L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.

RG32 - L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'État.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET est un outil de politique de transition énergétique à l'échelle d'un territoire. Suite à la loi du 17 août 2015, dite « Loi de Transition de Transition Énergétique pour la Croissance Verte », les anciens Plans Climat-Energie Territoriaux (PCET), institutionnalisés par la loi du 12 juillet 2010, sont devenus des Plans Climat-Air-Energie Territoriaux (PCAET). Leur contenu a été précisé par le décret du 28 juin 2016 et l'arrêté du 4 août 2016.

Les PCAET sont désormais rendus obligatoires pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants. Ils demeurent réalisés sur la base du volontariat en deçà de ce seuil démographique.

La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan élabore actuellement son Plan Climat-Air-Energie Territorial. Pour cela, elle a fait appel à l'association ATMO Nouvelle-Aquitaine dans la réalisation d'un diagnostic et du futur programme d'actions du PCAET, sur l'aspect de la qualité de l'air et de la santé. Pour l'heure, le PLU n'est pas tenu de prendre en compte le PCAET au regard de l'état d'avancement de l'étude.

2.7.3 La contribution du PLU à la transition énergétique

En application des objectifs énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut adopter diverses solutions afin de concourir à un développement urbain plus sobre en demande énergétique.

Levier n° 1 - Décarboner le mix énergétique

Le développement des énergies renouvelables doit participer à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, par l'élimination progressivement des sources de production d'énergie fossile. Il s'agit principalement, à l'heure actuelle, des chaudières au fioul et au gaz, que la SNBC prévoit d'éliminer progressivement.

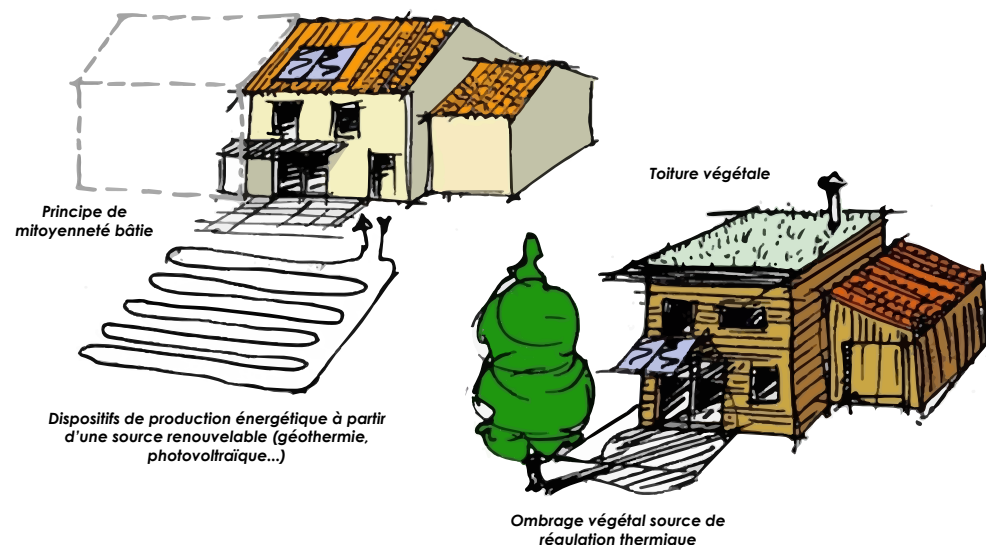
Ces sources de consommation énergétique doivent être remplacées par des sources non-carbonées. En l'occurrence, à l'exclusion de l'énergie nucléaire très faiblement émettrice en CO₂, 5 sources de production d'énergies renouvelables sont particulièrement connues, à savoir l'énergie solaire (photovoltaïque, thermique), l'énergie éolienne, l'énergie hydraulique (hydro-électricité), la biomasse (bois-énergie, biogaz, bio-carburants), la thermo-dynamie et la géothermie.

Ces énergies renouvelables sont des énergies inépuisables par rapport aux « énergies stock » tirées des gisements de combustibles fossiles. Elles deviendront incontournables avec l'application de la Réglementation Thermique 2020 au 1^{er} janvier 2021.

Les documents d'urbanisme doivent participer au développement de ces énergies renouvelables dans le cadre de leurs incitations réglementaires, et cela conformément aux dispositions de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

Schémas de principes d'un habitat sobre en énergie

(Source : URBAN HYMNS)



Ainsi, notwithstanding ses règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, le PLU ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.

L'autorisation de construire peut néanmoins, sur la base des dispositions du PLU en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42), comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Levier n° 2 - Agir sur les déplacements

Les choix de planification urbaine peuvent agir sur la question des déplacements, lesquels demeurent très largement dépendants envers les énergies fossiles, et donc fortement émetteurs en gaz à effet de serre à l'heure actuelle.

Le secteur des transports représente 33 % de la consommation d'énergie finale en France en 2015, contre 29 % en 1990 selon l'ADEME. Il est également le principal émetteur de CO₂, avec 39 % des émissions totales de gaz à effet de serre. En 2015, la route représente plus de 80 % des consommations de ce secteur, suivi de l'aérien (15 %), du ferroviaire (~2 %) et de la navigation intérieure (0,4 %).

Les voitures représentent plus de 61 % des consommations du transport routier, devant les véhicules utilitaires légers (20 %), les camions (14 %), les bus et autocars (4 %) et les deux-roues (1,5 %). En outre, l'INSEE expose qu'un habitant de pôle urbain émet 2 fois moins de CO₂ que la moyenne pour se rendre à son lieu de travail ou d'études.

Dès lors, les activités fortement génératrices en déplacements (activités économiques, équipements...) doivent dorénavant être localisées en priorité dans les zones desservies, ou pouvant être aisément desservies par les transports en commun. La mixité des fonctions urbaines, à travers le rapprochement des activités, lieux de consommation et d'habitat, doit également être privilégiée, de même que la création d'infrastructures dédiés aux déplacements décarbonés.

Les documents d'urbanisme doivent ainsi définir une localisation optimale des fonctions urbaines de façon à diminuer la demande énergétique, essentiellement par le rapprochement des usagers et des lieux d'usage (consommation, travail...), afin de réduire les déplacements et la consommation énergétique qu'ils engendrent.

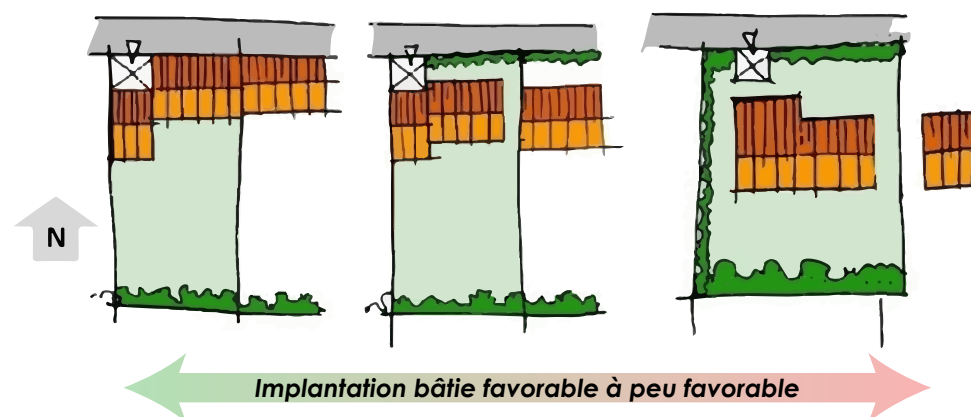
Levier n° 3 - Agir sur les normes urbaines et l'habitat

En matière de composition urbaine, les documents d'urbanisme doivent favoriser une optimisation énergétique des futures opérations d'habitat afin de réduire la demande énergétique. Pour cela, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU peuvent directement contribuer à cet objectif en favorisant les principes d'un habitat économe en énergie.

Cette sobriété énergétique doit être recherchée par une forte densité bâtie, un encouragement à la mitoyenneté des constructions et la recherche de la meilleure exposition par rapport aux vents dominants et au soleil.

Favoriser la densité urbaine pour encourager un habitat plus sobre en énergie

(Source : URBAN HYMNS)



A cet effet, le règlement devra encourager cette urbanisation plus compacte par le rapprochement des constructions, via ses règles en matière de volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40 du Code de l'Urbanisme). Elles favoriseront notamment des possibilités d'alignement aux voies et emprises publiques, ou des distances d'implantation raisonnablement faibles par rapport à celles-ci.



2.8.1 Prise en compte des risques

La gestion des risques naturels et technologiques constitue une thématique d'importance majeure au sein du PLU. Celle-ci relève de la protection des biens et des personnes, constituant un enjeu essentiel du développement du territoire. De nombreux cadres légaux se réfèrent à la gestion des risques naturels et technologiques, tel que la loi du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, et posant les fondements de la prévention des risques majeurs. La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, institue notamment les Plans de Prévention des Risques Naturels en place de dispositifs antérieurs. La loi du 30 juillet 2003 complète ce corpus légal.

La probabilité d'occurrence de risques sur le territoire, de type naturel ou technologique, nécessite l'identification des secteurs d'aléa en vue d'établir des règles encadrant les possibilités d'occupation des sols au sein du PLU. Cependant, la présence d'aléas n'engage l'impossibilité de construire sur les espaces y étant soumis. L'identification des aléas sur le territoire communal doit relever d'une réflexion approfondie sur leurs enjeux associés, au plan humain, économique ou financier.

Cette identification doit prendre en compte trois facteurs principaux, et en premier lieu, la nature des risques, leur probabilité d'occurrence et leur dangerosité. Doivent également être prises en compte, les conséquences de l'urbanisation au regard de la localisation des secteurs bâtis dans des zones soumises à aléa, ainsi que l'impact potentiel des risques sur les populations au regard de l'atteinte à l'intégrité physique des personnes et à aux biens immobiliers, ainsi que sur les équipements publics.

Le Document Départemental des Risques Majeurs (DDRM) organise la gestion des risques au niveau départemental. En outre, les communes sont dans l'obligation d'établir le Dossier d'Information sur les Risques majeurs (DICRIM), tandis que le Plan Communal de Sauvegarde est obligatoire pour les communes concernées par un Plan de Prévention des Risques.

Recensement des risques naturels et technologiques sur la commune

Le territoire de Breuil-Magné est situé dans un contexte littoral qui génère certains risques majeurs suscitant des enjeux importants pour la mise en œuvre du PLU. La commune est ainsi principalement exposée au risque de submersion marine.

Ces risques se sont manifestés à trois reprises lors de ces deux dernières décennies, le dernier événement en date étant la tempête « Xynthia », le 29 février 2010. On considérera donc que Breuil-Magné est une commune particulièrement exposée aux risques

majeurs. On précisera cependant qu'aucun risque de type industriel n'est recensé sur la commune. Le Code de l'Urbanisme prévoit que les PLU déterminent les conditions permettant de prévoir ou de prendre en compte l'existence des risques naturels en édictant des règles spécifiques qui doivent être traduites sur le plan réglementaire.

Il convient de relever 11 arrêtés de catastrophe naturelle ayant été pris ces trois dernières décennies sur la commune. Sont concernés le risque d'inondation et de mouvement de terrain (retrait-gonflement des sols argileux).

Arrêtés de catastrophe naturelle sur Breuil-Magné depuis 1982

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté
Inondations et coulées de boue	08-12-1982	31-12-1982	11-01-1983
Mouvements de terrain (retrait-gonflement argileux)	01-06-1989	31-12-1990	14-05-1991
Mouvements de terrain (retrait-gonflement argileux)	01-01-1991	31-12-1992	06-12-1993
Mouvements de terrain (retrait-gonflement argileux)	01-01-1993	31-12-1996	12-03-1998
Inondations et coulées de boue	30-12-1993	15-01-1994	08-03-1994
Inondations, coulées de boue, submersion	25-12-1999	29-12-1999	29-12-1999
Mouvements de terrain (retrait-gonflement argileux)	01-07-2003	30-09-2003	25-08-2004
Mouvements de terrain (retrait-gonflement argileux)	01-01-2005	31-03-2005	20-02-2008
Mouvements de terrain (retrait-gonflement argileux)	01-07-2005	30-09-2005	20-02-2008
Inondations, coulées de boue, submersion	27-02-2010	01-03-2010	01-03-2010
Mouvements de terrain (retrait-gonflement argileux)	01-05-2011	30-06-2011	02-08-2012

Source : Ministère de l'Environnement et du Développement Durable

Risques identifiés sur Breuil-Magné

Nature du risque	Risque naturel	Risque technol.	Enjeu de territoire
Inondation par débordements de cours d'eau	X		Fort
Mouvement de terrain (argiles, cavités)	X		Modéré
Risque sismique	X		Modéré
Remontée de nappes phréatiques	X		Faible
Transport de marchandises dangereuses		X	Modéré

Source : Ministère de l'Environnement et du Développement Durable

2.8.2 Les risques naturels

Les risques d'inondation et de submersion marine

Breuil-Magné est concernée par les risques d'inondation et de submersion marine affectant les marais de Rochefort, occupant pour moitié le territoire communal.

Ces risques représentent un enjeu majeur pour le PLU. En effet, ce dernier doit garantir la protection des biens matériels et des personnes face à ces risques majeurs.

Les marais de Rochefort sont constitués de terres basses essentiellement couvertes par des prairies inondables. Ils se caractérisent par une faible amplitude de l'altitude (de 1 à 4 mètres NGF). Leur inondabilité est donc très forte.

La prévention du risque par un PPRN

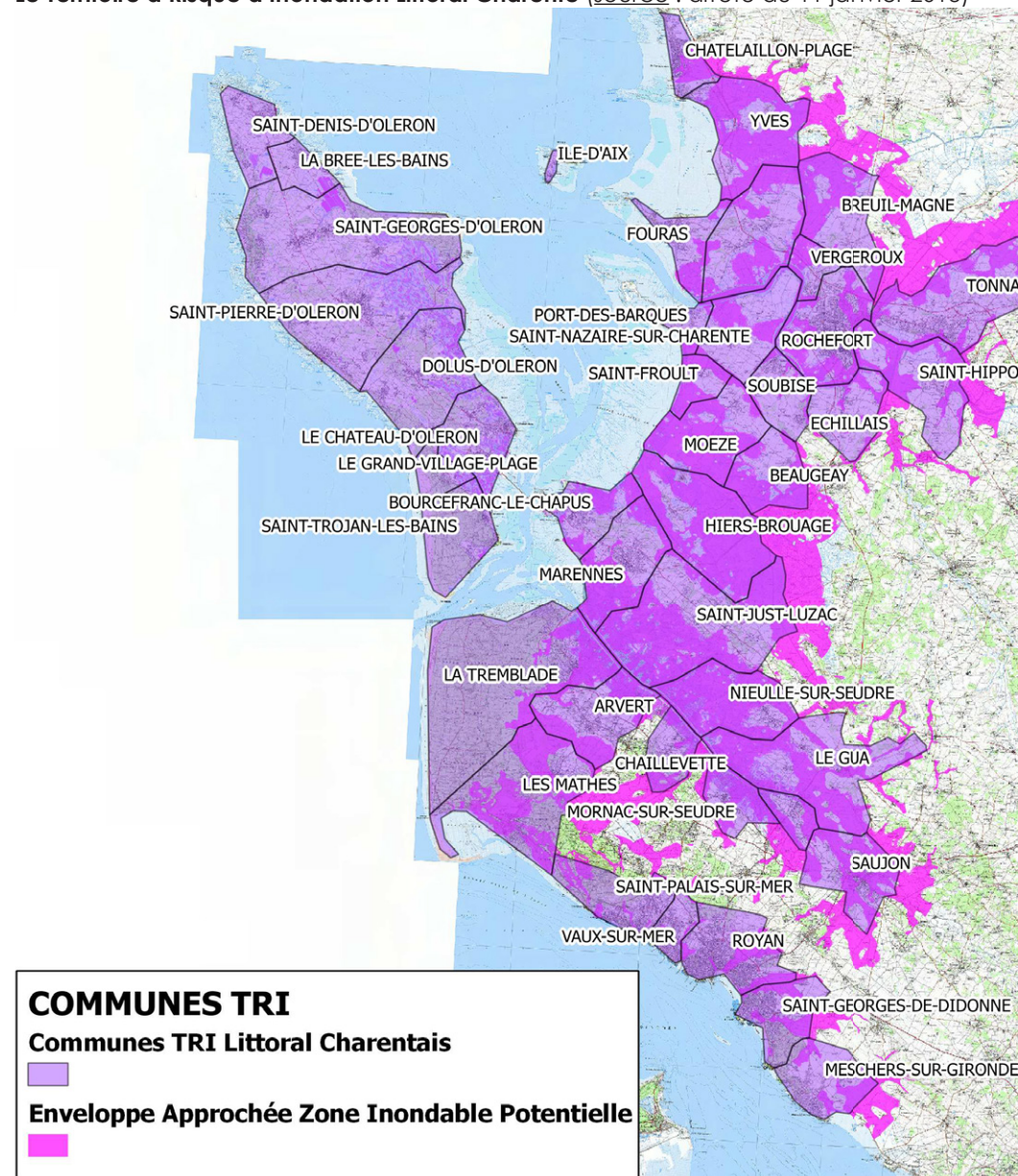
La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 21 mars 2013. Les études relatives à ce document, initiées en 2002, ont été actualisées suite à l'événement climatique du 28 février 2010. Le PPRN constitue un des outils d'une politique plus globale de prévention, mise en place par le gouvernement. Cette politique qui vise notamment à sécuriser les populations et les biens, doit aussi permettre un développement durable des territoires.

Les objectifs de ce document sont de mieux connaître les phénomènes de risque et leurs incidences, assurer une surveillance de ces phénomènes, sensibiliser et informer les populations sur les risques les concernant et sur les moyens de s'en protéger, et prendre en compte les risques dans les décisions d'aménagement et les actes d'urbanisme. A cet effet, un PPRN vaut servitude d'utilité publique et à ce titre, il doit être annexé au PLU. Dès lors qu'il est annexé au PLU, son règlement écrit crée des effets contraignants en termes de droit des sols, pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire, qui s'opposent aux tiers indépendamment du PLU.

Consécutivement à l'événement climatique du 28 février 2010, la commune a fait l'objet d'une carte des cotes de référence retenues pour la détermination du risque de submersion marine.

Cette carte constitue un préalable à l'étude d'un nouveau PPRN portant sur les risques littoraux dans leur ensemble (érosion, submersion), qui est actuellement en cours de réalisation sur les communes de l'estuaire de la Charente. Ils se substitueront à terme au PPRN en vigueur sur la commune.

Le Territoire à Risque d'Inondation Littoral Charente (source : arrêté du 11 janvier 2013)



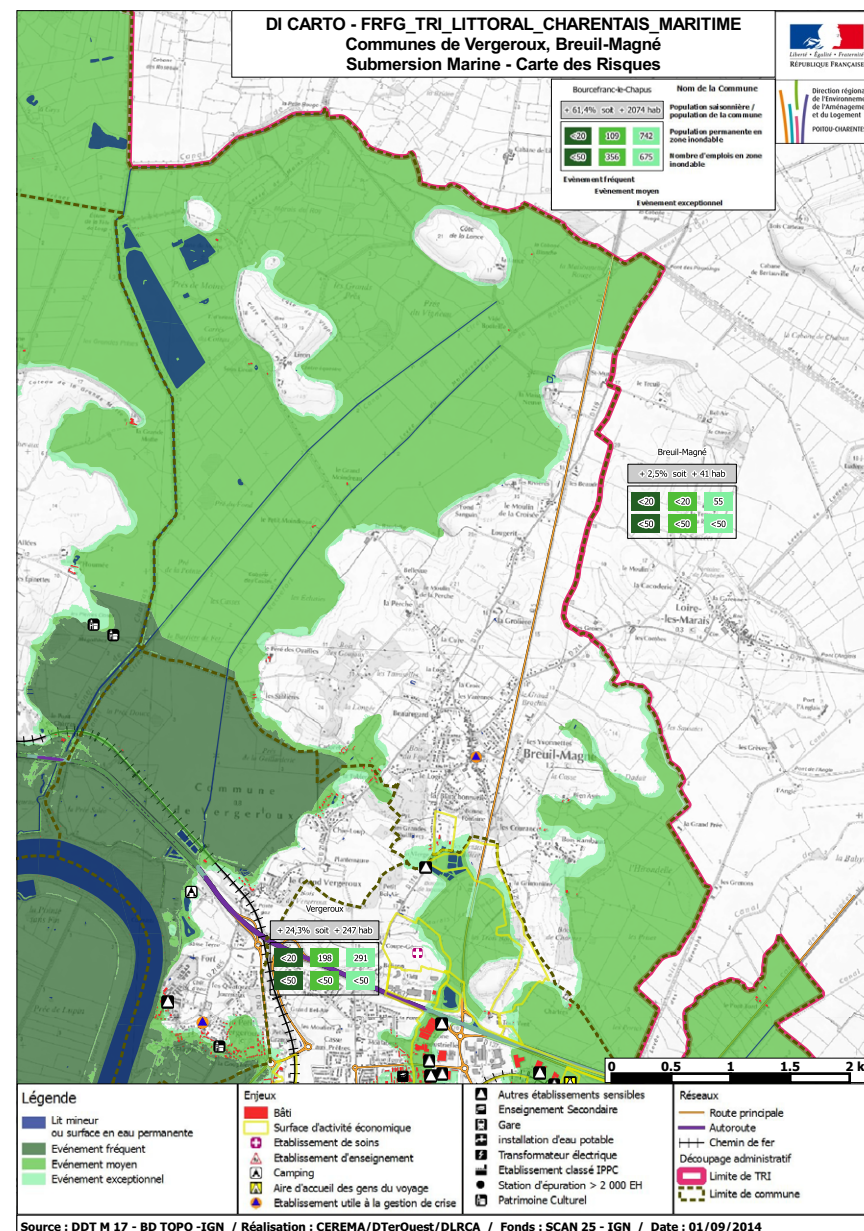
Le Territoire à Risque d'Inondation Littoral Charentais

Indépendamment du PPRN, Breuil-Magné est identifiée dans le Territoire à Risque d'Inondation Littoral Charentais, arrêté par le préfet coordonnateur de bassin Adour-Garonne le 11 janvier 2013. Les Territoires à Risque d'Inondation ont été institués par la loi du 12 juillet 2010 en application de la directive du 23 octobre 2007 dite « Inondation ».

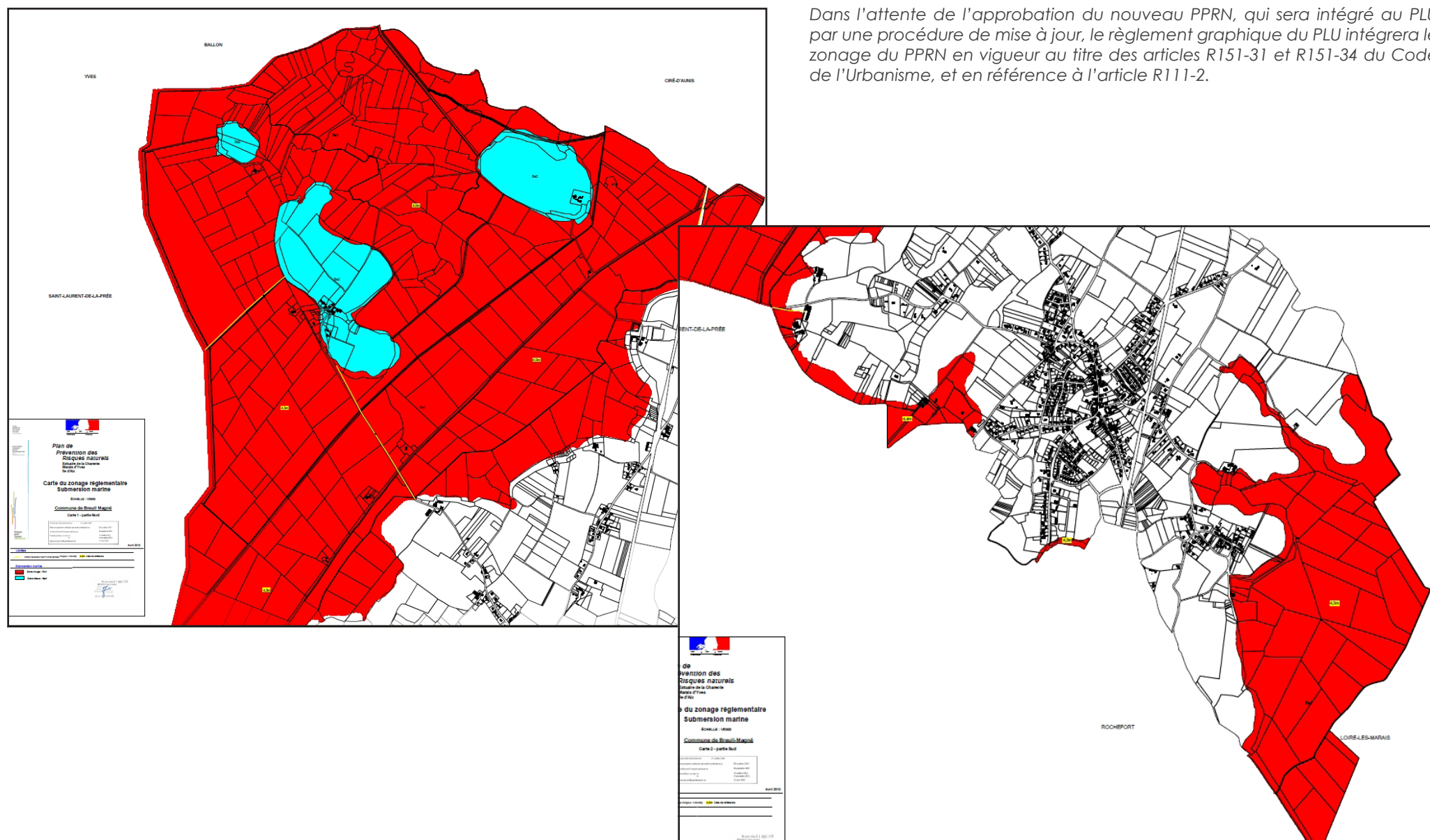
Une carte des risques d'inondation et de submersion marine a été élaborée sur le secteur de Breuil-Magné. Cette carte de reconnaissance du risque s'accompagne d'une Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation du Littoral Charentais. Ce document a été approuvé par arrêté préfectoral du 19 avril 2018. L'adoption de ce document résulte de la mise en œuvre de la directive du 23 octobre 2007 dite « Inondation », traduite dans la loi du 12 juillet 2010.

Une grande partie de la commune est classée en événement « moyen » de submersion marine, et de façon plus mineur en événement dit « fréquent ». Il s'agit des secteurs de marais au Nord et Nord-Ouest de la commune, ainsi qu'une portion située au Sud-Est du Bourg.

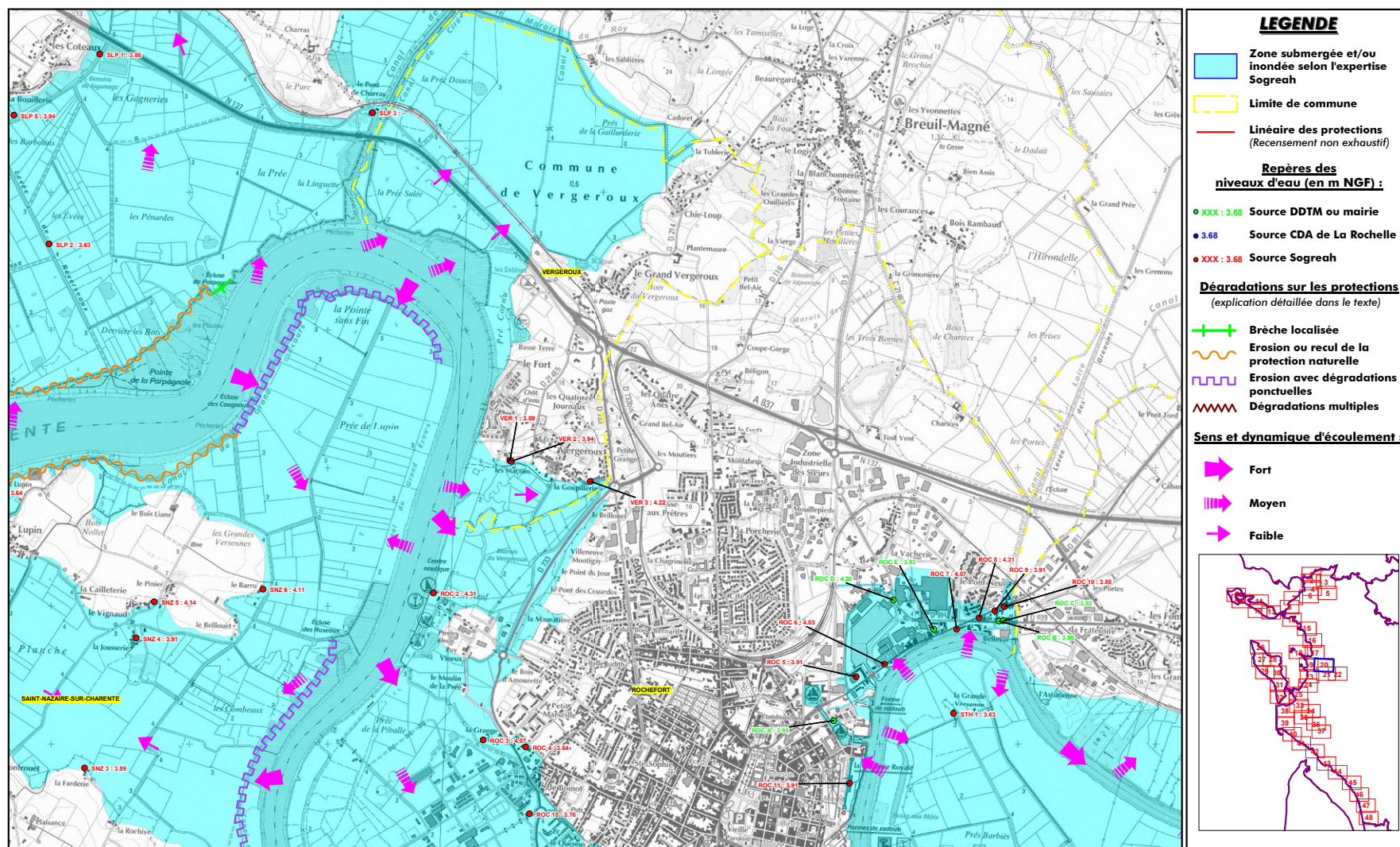
C'est au niveau des lieux-dits « Le Péré des Ouailles », « Les Sablières », « Cadoret », « Bois Rambaud », « La Vierge » et « Bien Assis », que les enjeux de prévention du risque sont les plus importants, avec la présence de nombreuses habitations dans et en bordure des zones d'événement. Néanmoins, les événements « fréquent » et « moyen » impacteront une vingtaine d'habitations seulement sur la commune.



Le plan de zonage du PPRN de Breuil-Magné (source : PPRN approuvé le 21 mars 2013)



Dans l'attente de l'approbation du nouveau PPRN, qui sera intégré au PLU par une procédure de mise à jour, le règlement graphique du PLU intégrera le zonage du PPRN en vigueur au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, et en référence à l'article R111-2.



DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES ET DE LA MER DE LA CHARENTE MARITIME

Élaboration d'un document "Éléments de mémoire et retour d'expérience" de l'événement XYNTHIA



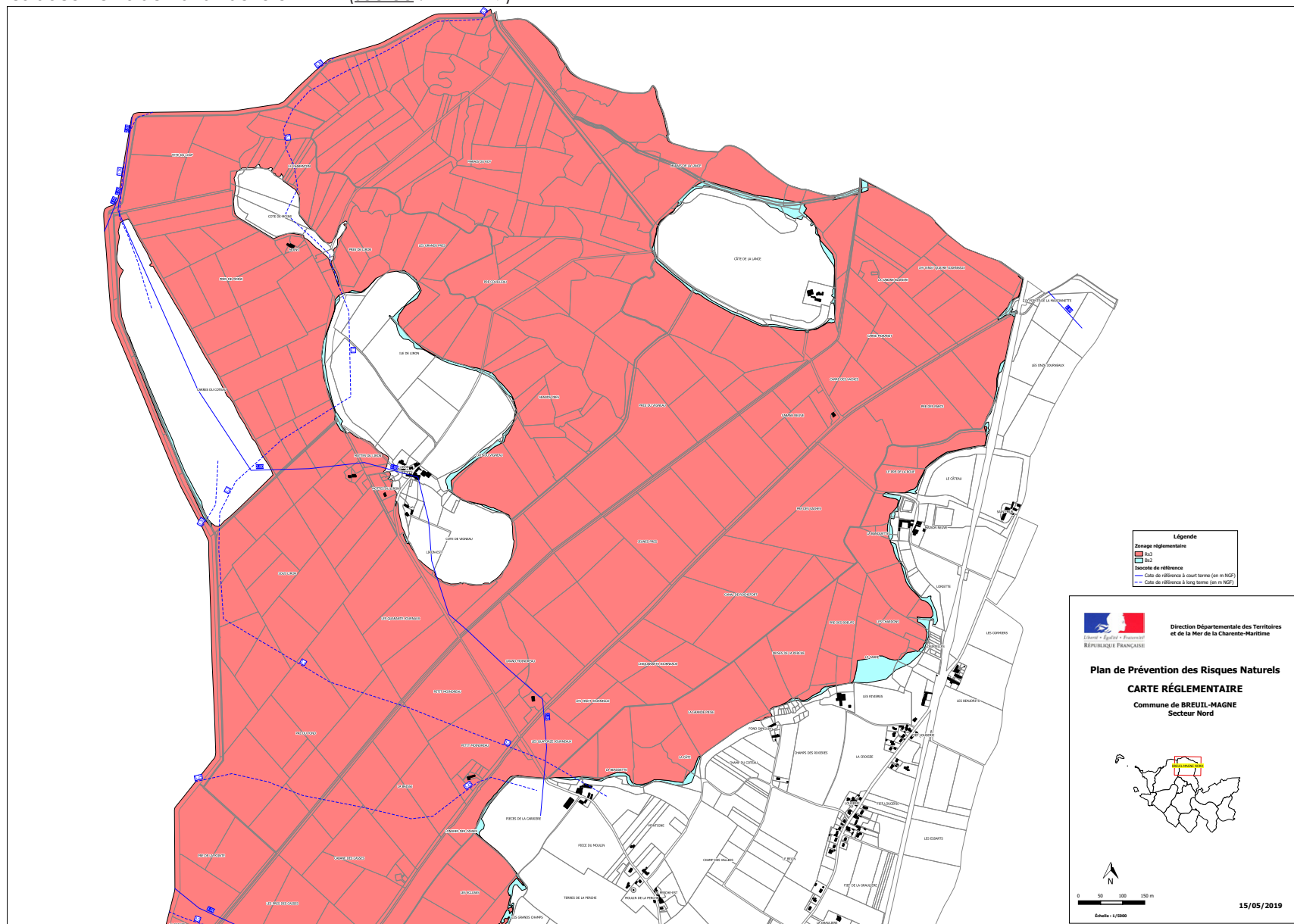
Affaire N° : 4311608

Mars 2011

Echelle : 1/25 000

Planche n° : 20

Les documents de travail du futur PPRN (source : DDTM 17)



Les remontées de nappes phréatiques

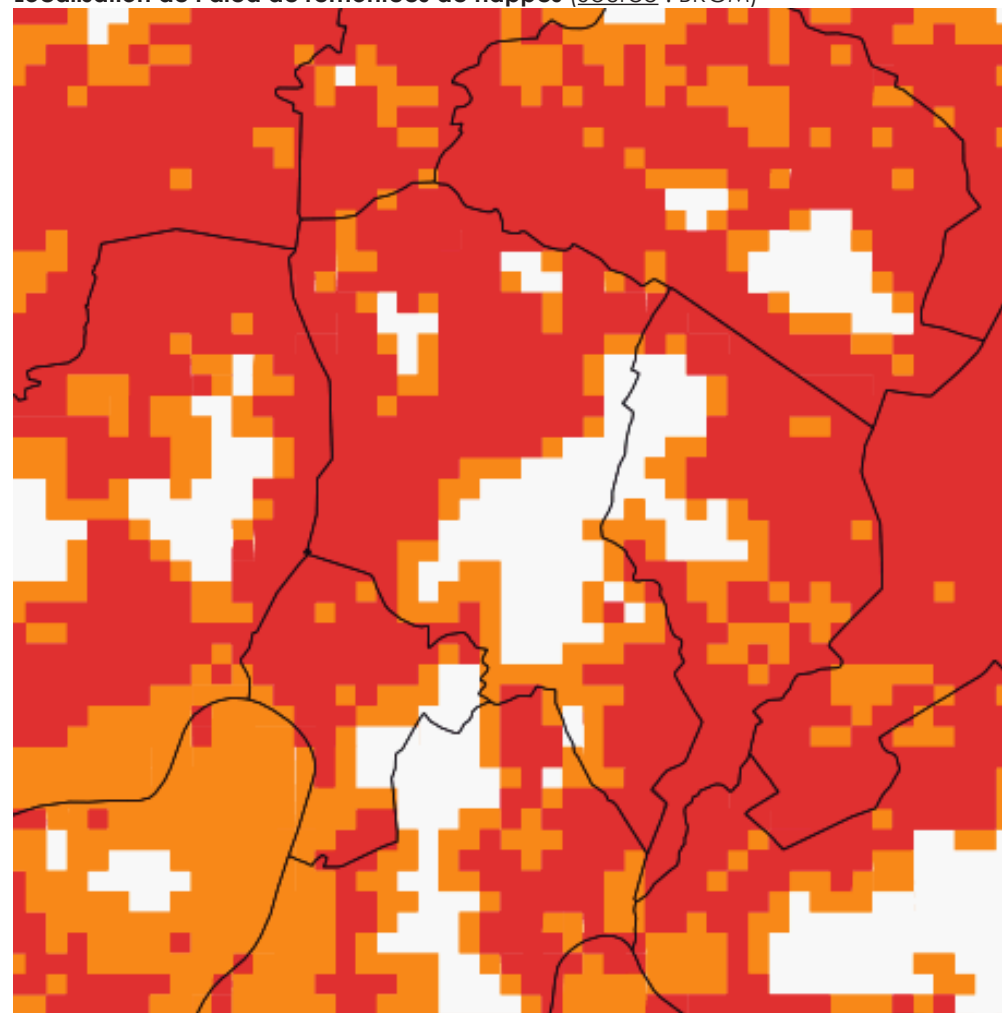
Le risque de remontée de nappe phréatique est susceptible d'engendrer des dégâts importants sur les bâtiments dont les fondations sont établies sur des sites à forte sensibilité.

Ce dernier est la conséquence du débordement des nappes d'eau souterraine dont le toit est situé à proximité de la surface du sol. La nature du substrat géologique influence fortement la localisation et l'intensité de l'aléa. Les périodes de pluie intense, notamment en hiver, sont particulièrement propices aux remontées de nappes phréatiques (nappes sub-affleurantes).

Sur **Breuil-Magné**, l'aléa de remontée de nappes phréatiques est concordant avec l'existence d'un risque d'inondation au sein des marais de Rochefort. L'aléa est plus faible, voire inexistant, sur les parties hautes de la commune.

On soulignera que la cartographie du BRGM, établie au 1/100 000^{ème}, rend difficile l'appréhension correcte du phénomène. **On insistera sur la nécessité de protéger les marais humides au regard de leur sensibilité vis-à-vis de l'aléa de remontées de nappes phréatiques, qui se cumule avec un aléa de submersion marine.**

Localisation de l'aléa de remontées de nappes (Source : BRGM)



- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes phréatiques
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves et sous-sols
- Absence d'aléa supposé de débordement de nappe phréatique ou d'inondation de cave et sous-sol

Le retrait et le gonflement des sols argileux

Description du phénomène sur Breuil-Magné

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, qui appartient aux aléas de type mouvements de terrain, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, et est à ce titre considéré comme un risque majeur.

En raison de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables face au risque de retrait-gonflement des argiles. La présence d'un aléa de retrait-gonflement des argiles ne doit pas nécessairement imposer l'inconstructibilité des secteurs concernés, mais doit conduire à imposer, au titre du Code de la Construction et de l'Habitation, des prescriptions techniques adaptées pour éviter toute incidence sur les constructions.

Selon le BRGM, Breuil-Magné est affectée par un aléa de retrait-gonflement des argiles qualifié de « fort » sur une grande partie des espaces urbanisés du bourg, localisé sur l'ensemble de l'île rochefortaise. En outre, un aléa « moyen » est identifié dans les espaces de marais, au Nord et au Sud de la commune.

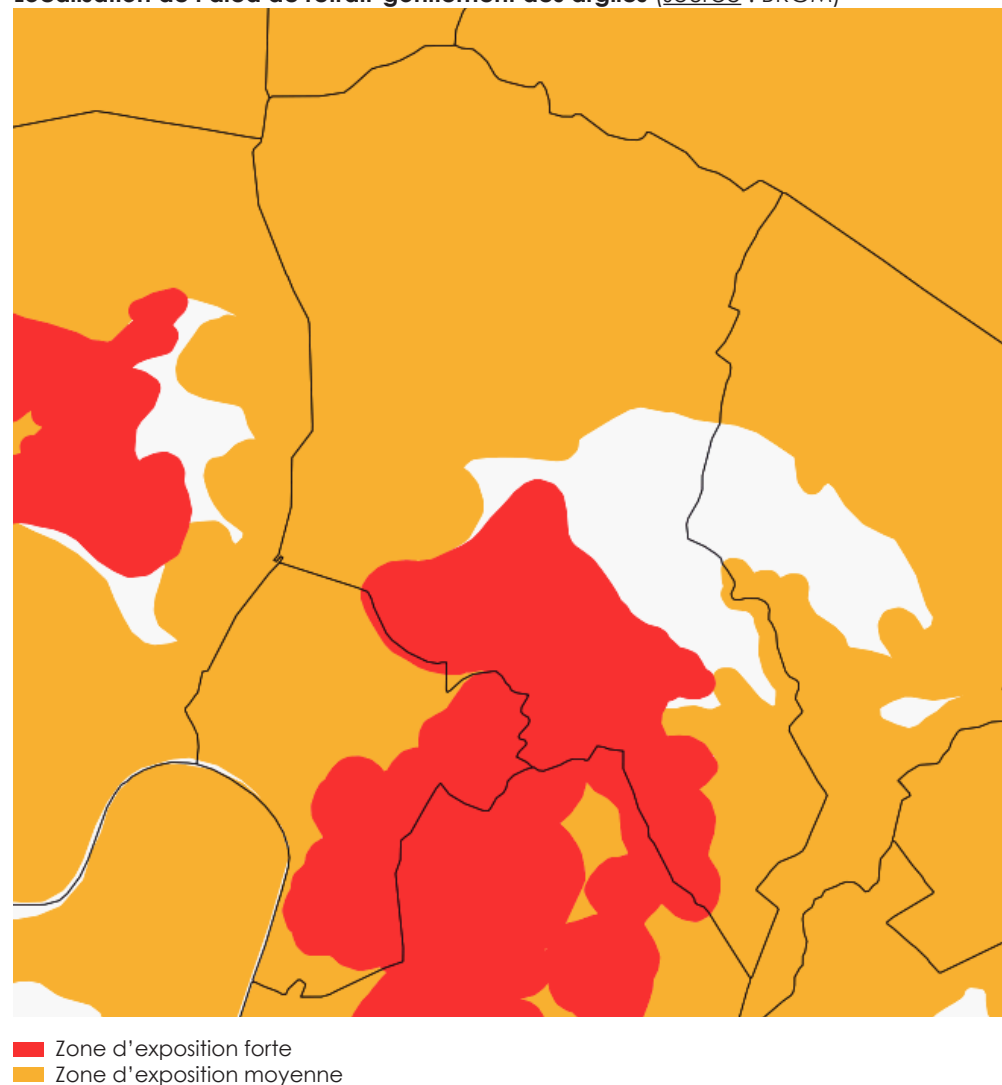
On précisera que la cartographie de l'aléa au 1/50 000^{ème} rend difficile l'appréhension correcte du phénomène sur la commune ainsi que ses limites géographiques formelles. On retiendra que l'aléa de retrait-gonflement des argiles ne sera pas un frein décisif à l'urbanisation, tout en devant impérativement être pris en compte au sein de tout nouveau projet d'aménagement et/ou de construction.

Précision sur la carte d'exposition du territoire au phénomène

La carte d'exposition du territoire au phénomène de retrait-gonflement des argiles a pour but d'identifier les zones exposées au phénomène où s'appliqueront les dispositions réglementaires introduites par l'article 68 de la loi du 23 novembre 2018, dite « loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ».

La présente carte d'exposition est actualisée, remplaçant une ancienne carte d'aléa publiée avant 2020. Elle requalifie l'exposition de certains territoires au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux sur la base d'une actualisation menée par le BRGM et l'association Mission Risques Naturels.

Localisation de l'aléa de retrait-gonflement des argiles (source : BRGM)



Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en 5 zones de sismicité croissante (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par le décret du 22 octobre 2010, et article D563-8-1 du Code de l'Environnement créé par le décret du 22 octobre 2010).

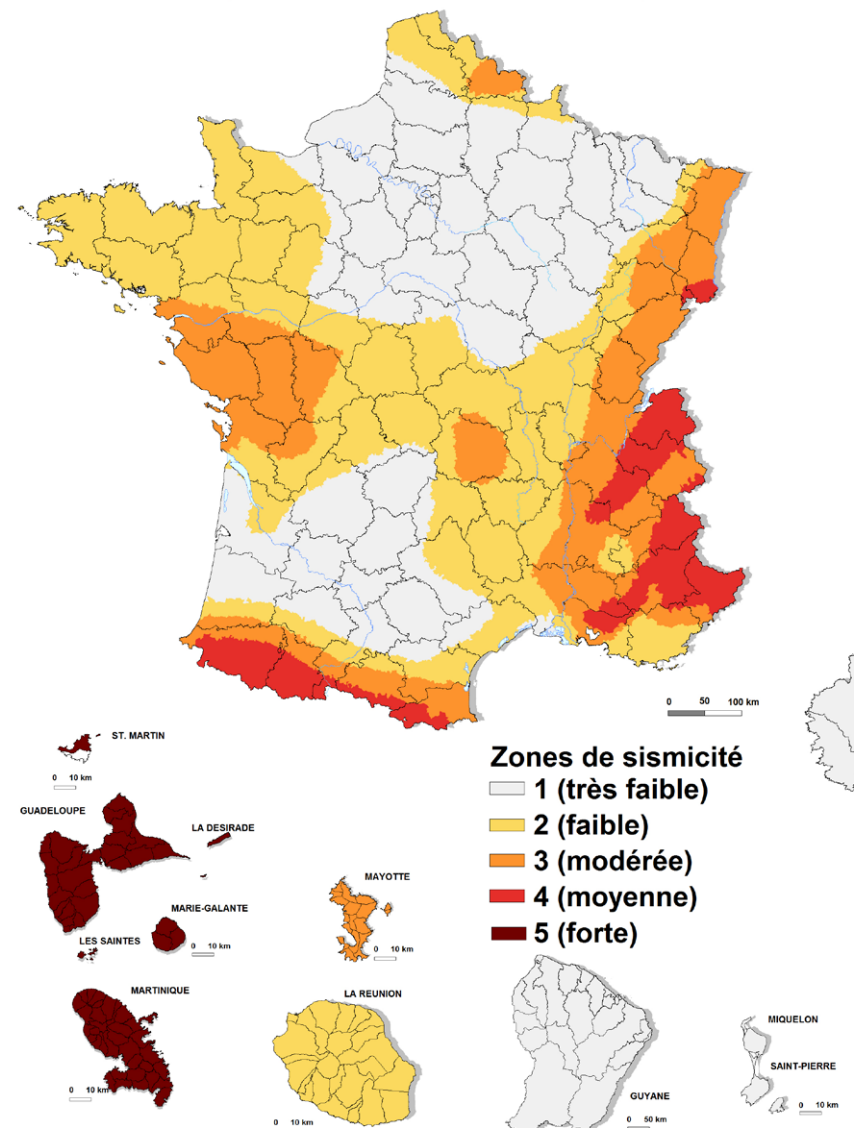
L'actualisation du zonage sismique réglementaire français en 2010 a été rendue nécessaire par l'évolution des connaissances scientifiques et la mise en place du code européen de construction parasismique, dit Eurocode 8 (EC 8).

En vertu de cette carte, une réglementation particulière est imposée aux constructions en matière de prévention du risque sismique. Au regard de cette carte, la commune se situe en risque sismique dit « moyen » (niveau 3).

Ce niveau de risque n'engage pas d'enjeu particulier pour le PLU. Ce dernier doit toutefois assurer convenablement son rôle d'information auprès des porteurs de projet et des administrés de la commune concernant l'existence de ce risque.



Zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (art. D. 563-8-1 du code de l'environnement)



2.7.3 Les risques industriels et technologiques

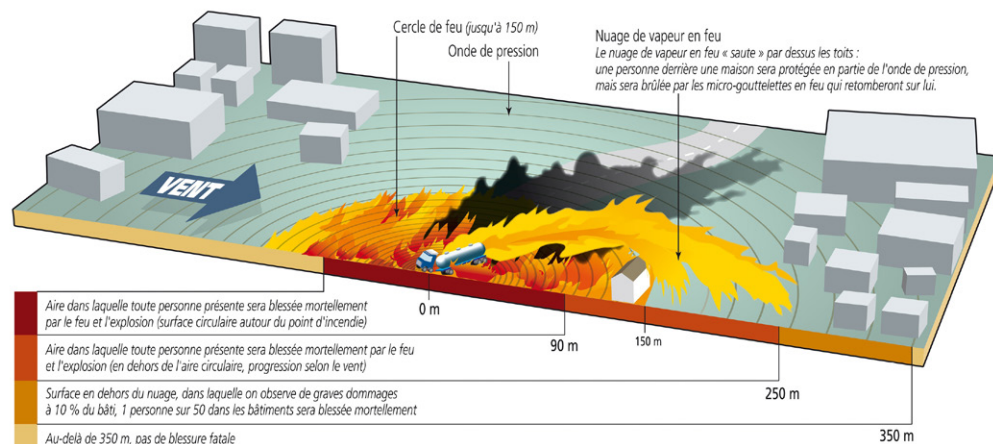
Le risque de transport de marchandises dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation, de matières dangereuses. Par définition, le transport de matières dangereuses est itinérant.

Sur Breuil-Magné, le risque de transport de marchandises dangereuses affecte potentiellement l'ensemble des routes départementales. Néanmoins, le risque se focalisera plus précisément sur la RD 5, principal axe de desserte de la commune. Cette route fait partie des routes de seconde catégorie du département. L'infrastructure accueillait 5 311 véhicules/jour en 2016 selon le Conseil Départemental de Charente-Maritime. L'aléa de transport de marchandises dangereuses peut donc être considéré comme important sur cet axe.

Conformément aux prescriptions du Conseil Départemental de Charente-Maritime, gestionnaire du réseau départemental, il convient que le PLU tienne compte de ce risque potentiel en proscrivant toute urbanisation diffuse autour des axes départementaux traversant le territoire communal.

Risque de transport de marchandises dangereuses (source : MEDD)



Les installations affiliées au risque industriel et technologique

Les activités dangereuses pour l'environnement sont soumises à la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (article L511-1 et suivants du Code de l'Environnement). Selon la base nationale des ICPE, le territoire de **Breuil-Magné** ne compte aucune ICPE.

On retiendra néanmoins que des distances réglementaires de réciprocité sont à retenir entre les bâtiments classés ICPE et l'habitat, si à l'avenir, une ICPE venait à s'installer sur la commune. De manière générale, il apparaît souhaitable de ne pas accroître le risque industriel généré par ce type d'établissement en proscrivant le développement de l'habitat dans leur environnement proche. Pour les activités agricoles, il convient de respecter une distance de réciprocité de 100 mètres entre l'habitat et tout bâtiment agricole associé à une ICPE.

Par ailleurs, on signalera que la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités (BASIAS) du BRGM recense **6 sites susceptibles de générer un danger pour l'environnement ou pour le cadre de vie sur la commune**. Seuls 4 d'entre eux sont formellement localisés et un établissement semble actuellement en activité. Ces sites sont localisés principalement dans le bourg de Breuil-Magné.

Établissements et sites mentionnés dans le référentiel BASIAS (source : BRGM)

Nom usuel	Localisation	Activité	Statut*
M. DRAPIER	Inconnu	Abattoir	Révolu
M. JOURDAIN	Rue de l'Eglise	Atelier de menuiserie	Révolu
M. LONGUEPEE	Rue des Forgerons	Magasin de meubles et confection	En activité
M. DOUILLARD	Rue des Forgerons	Abattoir	Révolu
M. SARRA	Rue du 8 Mai 1945	Dépôt de liquides inflammables	Révolu
M. DELOBEL	Inconnu	Dépôt de liquides inflammables	Révolu

*Données 2018, sous réserve de déclaration des exploitants

On précisera que le territoire de Breuil-Magné ne renferme aucun site ou établissement répertorié au sein de la base de données BASOL dressant l'inventaire des sites et des sols pollués. De même, aucun établissement présent sur la commune n'est inscrit au sein du Registre Français des Émissions Polluantes.

Le cas des activités agricoles

A propos des activités agricoles, il conviendra de préciser que plusieurs établissements agricoles situés sur la commune sont ou peuvent être répertoriés au sein du Règlement Sanitaire Départemental de Charente-Maritime. Une règle de réciprocité (article L111-1-3 du Code Rural) impose le respect de distances d'éloignement à mettre en œuvre entre bâtiments agricoles d'élevage et habitations.

La réciprocité implique que tout bâtiment agricole doit s'écarter d'un bâtiment résidentiel, et inversement, ceci afin de prévenir les conflits d'usage susceptibles d'être générés par les besoins de développement des exploitations agricoles. La distance de réciprocité adoptée par le Règlement Sanitaire Départemental est de 50 mètres. Elle peut être supprimée dans le cas de bâtiments de stockage agricole qui ne génèrent à-priori pas de nuisances pour l'environnement.

Toutefois, **la distance qui sera appliquée sera portée à 100 mètres**, conformément aux préconisations données par la charte « agriculture, urbanisme et territoires » adoptée en 2012 en Charente-Maritime consécutivement à la loi du 27 juillet 2010.

En effet, il convient d'anticiper le changement d'usage des bâtiments agricoles, à l'exemple de bâtiments de stockage pouvant devenir des bâtiments d'élevage, pouvant ainsi générer une probabilité de nuisance sur l'environnement et le voisinage. Cette règle de réciprocité peut se cumuler aux obligations relatives aux ICPE. Par précaution, elle sera étendue à l'ensemble des bâtiments agricoles et pourra être adaptée au cas-par-cas.

2.7.4 Les pollutions et nuisances

Les pollutions et nuisances, engendrées par certaines activités humaines ainsi que certains types d'aménagements, sont susceptibles d'affecter considérablement le cadre de vie d'un territoire, créant de multiples inconforts pour les populations, pouvant également engendrer des conséquences sur leur santé physique.

Les nuisances, de différents types (sonore, odorante, lumineuse, visuelle...), sont appréhendées par les sens, influençant la perception de l'environnement et générant divers sentiments de gêne et d'inconfort. Celles-ci se transforment en pollution dès lors qu'elles affectent directement ou indirectement la santé humaine ainsi que les écosystèmes. En résulte alors un véritable enjeu de santé publique, mais également de préservation de l'environnement, que le PLU a pour devoir d'intégrer à ses objectifs.

Pollutions et nuisances d'origine atmosphérique

La bonne qualité de l'air constitue un critère d'importance pour le cadre de vie offert sur le territoire, conditionnant son attractivité et constituant un enjeu majeur pour la planification urbaine, alors que le développement des activités humaines est source de pollution atmosphérique. La qualité de l'air est également synonyme d'enjeu au regard de la lutte contre les gaz à effet de serre, contribuant à l'accélération du changement climatique. Plusieurs textes législatifs se réfèrent aux problématiques liées à la qualité de l'air et à la lutte contre les gaz à effet de serre, tel que la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, codifiée aux articles L220-1 à L 228-2 du Code de l'Environnement.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 font également référence à l'enjeu d'une bonne qualité de l'air. Les lois « Grenelle » se réfèrent notamment à l'objectif de limitation de l'étalement urbain, source d'utilisation intensive des voitures particulières générant des émissions polluantes, et de densification des centres urbains principaux et secondaires desservis par les transports en commun. Celles-ci encouragent également la densification urbaine à proximité des infrastructures lourdes de transport (voies ferrées, transports en commun en site propre) afin de créer les conditions d'une moindre utilisation de la voiture, source importante d'impact sur la qualité de l'air.

Les pollutions et nuisances atmosphériques sont susceptibles de porter atteinte au cadre de vie. **Breuil-Magné** s'inscrit toutefois dans un contexte à dominante rurale, peu affecté par les nuisances atmosphériques. La commune ne renferme aucune activité ou aucune infrastructure susceptible de générer des pollutions et/ou des nuisances atmosphériques significatives.

Les activités agricoles peuvent être une source non-négligeable de pollutions et/ou nuisances atmosphériques (épandage de pesticides...). Toutefois, la commune n'abrite aucun établissement agricole, qui de par son envergure ou son activité, serait susceptible de produire significativement des pollutions atmosphériques. On estimera également que le contexte rural dominant de Breuil-Magné est propice à une qualité satisfaisante de l'air, malgré sa proximité avec l'agglomération rochefortaise.

Inventaire des émissions polluantes (%) en Nouvelle Aquitaine en 2012

Polluant	Industrie, déchets, construct.	Extraction, distribut. énergie	Résidentiel, tertiaire, commerc.	Agricult. sylviculture	Transport routier	Autres transports
SO ₂	52	19	17	3	1	8
NOx	10	2	10	8	67	3
CO	8	2	63	2	25	0
NH ₃	6	0	0	93	1	0
COVNM	27	3	59	2	9	0
Benzène	2	1	91	1	5	0
TSP	15	0	14	54	13	1
PM10	14	0	29	35	18	1
PM2,5	9	0	48	21	22	1
PRG (CO ₂ eq)	11	5	24	20	39	1

Source : ATMO Nouvelle Aquitaine

Au niveau régional, l'association ATMO Nouvelle Aquitaine réalise régulièrement des inventaires d'émissions polluantes et analyses de la qualité de l'air. Sur ce territoire, les principales sources de pollutions et nuisances atmosphériques sont l'agriculture (émissions de NH₃), l'industrie (émissions de CO₂TOT, SO₂) et les transports routiers (émissions de NOx, CO). **Aucune problématique particulière n'a été soulevée à Breuil-Magné par ATMO Nouvelle-Aquitaine.**

Pollutions et nuisances sonores

Le bruit constitue une forme de nuisance pouvant avoir des conséquences majeures sur le cadre de vie, affectant le confort de vie des habitants ainsi que leur santé. Ce critère de nuisance est désigné l'une des premières préoccupations des ménages urbains (INSEE, 2002). La mixité des fonctions urbaines, promues par les principes fondateurs du Code de l'Urbanisme, peut engendrer des conflits majeurs entre aménagements et activités sources de nuisances sonores et espaces sensibles au bruit (secteurs résidentiels, espaces publics, milieux naturels...), soulignant l'enjeu d'une prise en compte de cette nuisance majeure dans le cadre de l'aménagement.

Le Plan Local d'Urbanisme, en tant qu'outil d'aménagement à portée réglementaire, peut être un levier d'action pour prévenir les nuisances sonores présentes sur le territoire, et lutter contre celles-ci. En France, la législation sur le bruit repose principalement sur la loi du 31 décembre 1992.

Breuil-Magné échappe globalement aux phénomènes de pollutions et de nuisances sonores, compte-tenu de l'absence d'installations, d'activités ou ouvrages susceptibles de générer de telles pollutions sur leur territoire.

On précisera qu'en l'absence d'infrastructures classées à grandes circulation sur le territoire communal au titre de l'article L571-10 du Code de l'Environnement, le PLU échappe à l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Il n'est aucunement concerné par les dispositions légales et réglementaires relatives aux secteurs affectés par le bruit.

Des « cartes de bruit stratégiques » ont été adoptées en Charente-Maritime, selon l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2013. Celles-ci concernent les infrastructures à trafic annuel supérieur à 3 millions de véhicules. Breuil-Magné n'est pas concernée par ces documents.

3. ANALYSE DE LA POPULATION, DE L'ÉCONOMIE ET DU LOGEMENT

3.1 PRÉAMBULE DE L'ÉTUDE

Le présent diagnostic s'inscrit dans la révision du PLU de la commune de **Breuil-Magné**. Le territoire compte 1 655 habitants en 2014 selon la population légale entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017. La densité moyenne sur la commune est de 74,4 habitants au kilomètre².

L'actualisation de ces chiffres sur l'année 2016 (population légale 2019) fait état de 1 657 habitants pour une densité de 74,5 habitants au kilomètre².

Grandes caractéristiques socio-économiques du territoire

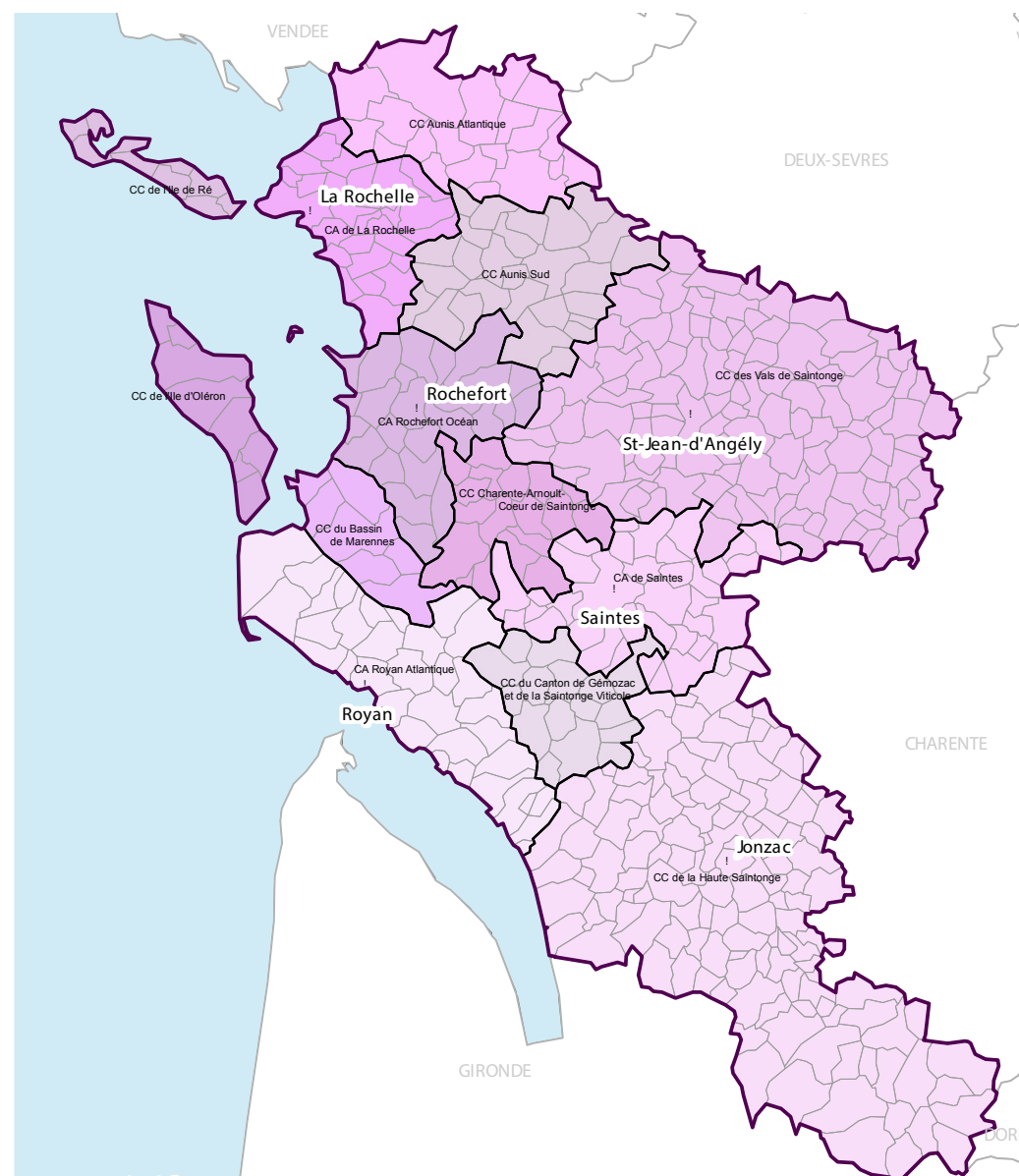
Au sens de la typologie des aires urbaines 2010 établie par l'INSEE, **Breuil-Magné** fait partie du « grand pôle » de Rochefort. En effet, la commune est voisine avec celle-ci. Les grands pôles sont définis par l'INSEE comme disposant d'au moins 10000 emplois. Ils polarisent un certain nombre de communes périphériques dont 40 % viennent y travailler.

L'aire urbaine de Rochefort au sens de l'INSEE en 2010 est constituée de 20 communes et s'étend sur 315,3 kilomètres², au sein de l'espace littoral et rétro-littoral de la Charente-Maritime. Il s'agit de la troisième aire urbaine du département. Le territoire de Breuil-Magné compte 241 emplois en 2014 selon l'INSEE. Son indicateur de concentration d'emploi est de 34,9 point sur cette même année.

L'environnement administratif de la commune

Sur le plan administratif, **Breuil-Magné** fait partie de la Communauté d'agglomération de Rochefort Océan, intercommunalité regroupant 25 communes dont Rochefort occupe une position centrale. Ce territoire comptait 63 288 habitants en 2016 selon l'INSEE.

Les EPCI de Charente-Maritime au 1^{er} janvier 2019



L'espace intercommunal est polarisé autour de l'agglomération Rochefortaise. Il s'étend sur une surface d'environ 42 100 hectares, et est géographiquement marqué par le fleuve Charente, la proximité avec l'océan Atlantique et la réserve naturelle de Moëze-Oléron. Le territoire communautaire est desservi par de nombreux axes de communication, via l'autoroute A 837 située au Nord de l'agglomération (reliant Rochefort à Saintes et desservant plus précisément l'autoroute A10 en direction de Paris-Bordeaux).

Située au Nord-ouest de la ville de Rochefort, la RD 137 à deux fois deux voies dessert les villes de La Rochelle (34 kilomètres) et Nantes située à 171 kilomètres. La RD 911 positionnée au Nord-est de la ville permet de relier l'agglomération Rochefortaise à Surgères et Niort puis via l'autoroute A10 à Poitiers et Paris. Les accès Sud du territoire permettent de joindre l'île d'Oléron, Royan et Bordeaux via la RD 733.

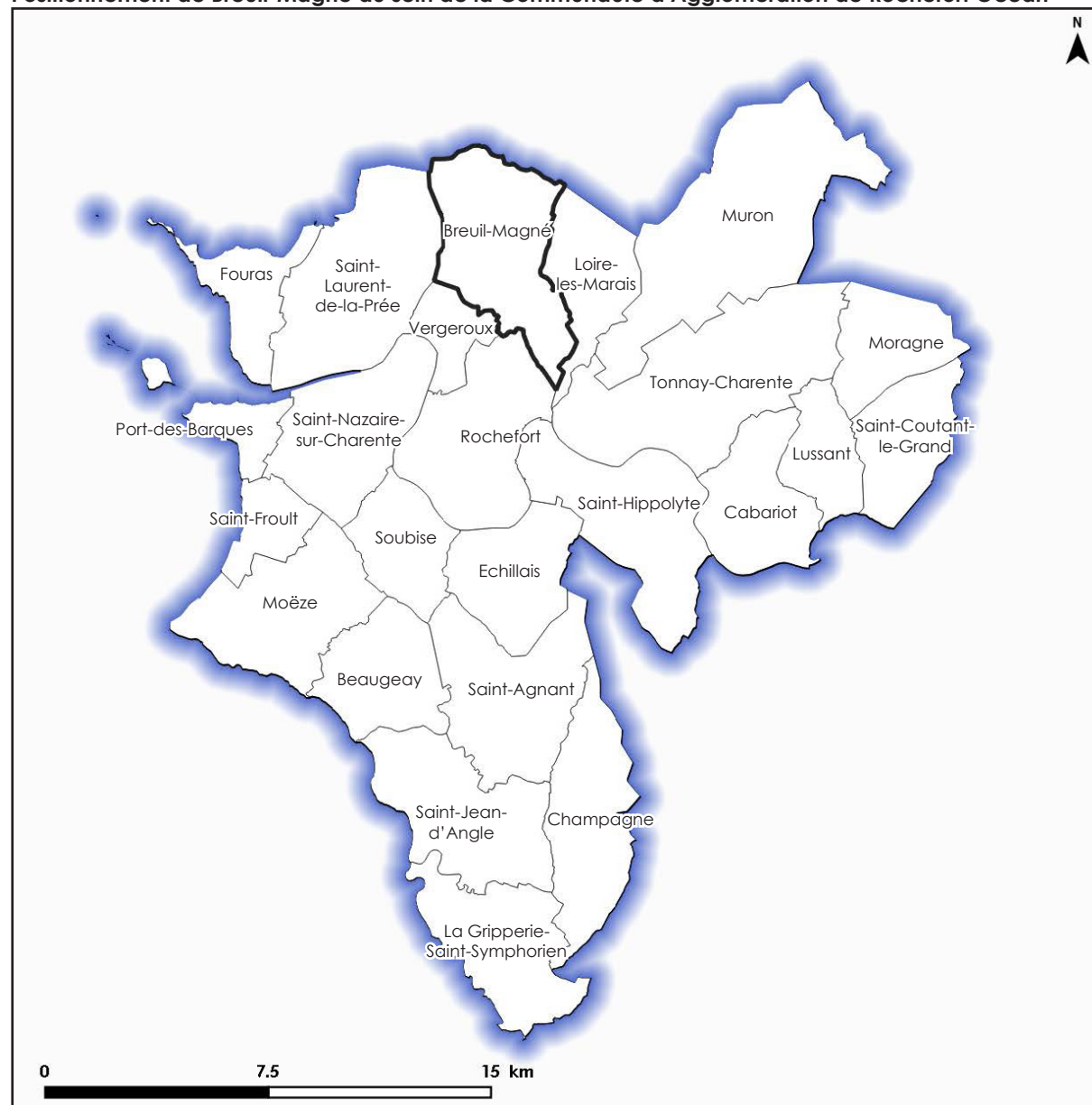
La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan a pour principales missions l'aménagement de l'espace intercommunal, ainsi que le développement économique. Ces champs d'intervention sont notamment étendus à la gestion de l'assainissement des eaux usées, la gestion des eaux pluviales (depuis le 1^{er} janvier 2018), la gestion des déchets, au logement et à la petite enfance et aux sports.

L'intercommunalité est également en charge de l'animation du Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé en octobre 2007. Il est entré en révision le 29 septembre 2016 afin de s'adapter aux exigences des lois dites « Grenelle » et « ALUR », et de répondre au nouveaux enjeux du territoire. Le SCOT s'imposera dans un rapport de compatibilité envers les PLU des communes.

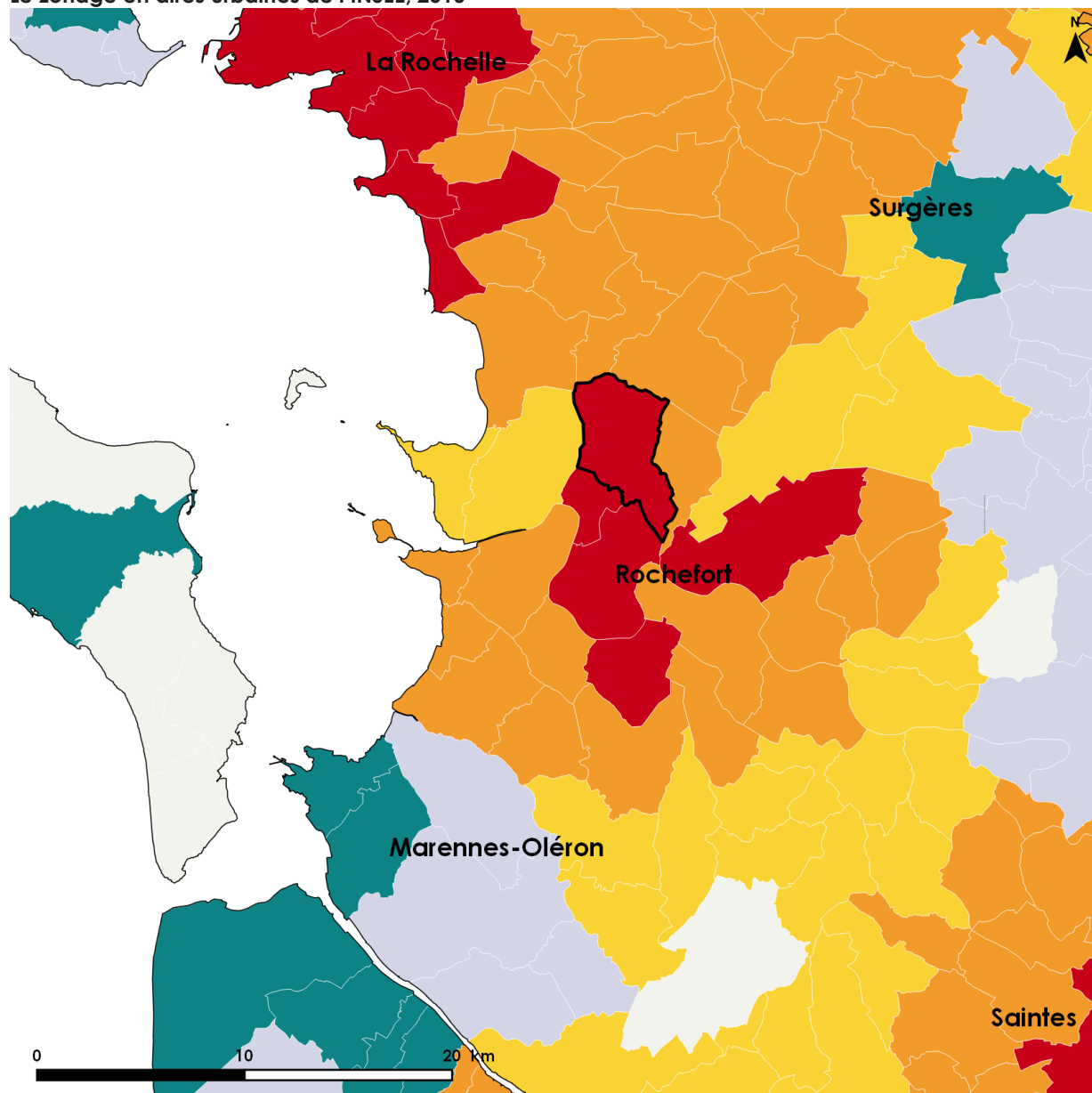
Il convient de préciser que l'intercommunalité ne dispose pas de Plan de Déplacement Urbain. Elle a été dotée d'un Programme Local de l'Habitat récemment révisé et approuvé le 20 février 2020.

La présente analyse de la population, de l'économie et du logement s'appuiera sur une analyse des données INSEE. Des comparaisons seront régulièrement effectués avec la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan et le département de la Charente-Maritime.

Positionnement de Breuil-Magné au sein de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan



Le zonage en aires urbaines de l'INSEE, 2010



Limites administratives

- Régions, départements
- Breuil-Magné

Analyse statistique

Libellé des zones

- 111 - Grand pôle
- 112 - Couronne d'un grand pôle
- 120 - Multipolarisé des grands pôles
- 211 - Pôle moyen
- 212 - Couronne d'un pôle moyen
- 221 - Petit pôle
- 222 - Couronne d'un petit pôle
- 300 - Autre multipolarisé
- 400 - Hors influence des pôles

Au regard de l'INSEE, le territoire de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan est structuré autour du grand pôle que constituent les communes de Rochefort, Tonny-Charente, Echillais, Vergeroux et Breuil-Magné.

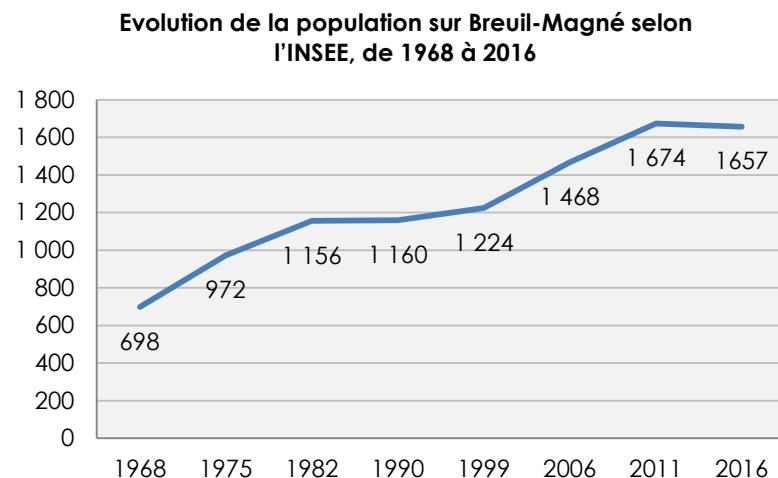
Pour rappel, l'agglomération de Rochefort est le second vivier d'équipements, de commerces, d'emplois et d'activités économiques à l'échelle du département de la Charente-Maritime après l'agglomération de La Rochelle.

3.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION

3.2.1 Démographie communale

La croissance démographique de la commune est continue depuis la fin des années 1960, sous l'impulsion du développement de l'agglomération rochefortaise. Breuil-Magné a ainsi pleinement profité de sa position à l'entrée Nord de l'agglomération. Le développement de la population a connu une forte accélération durant les années 2000. On relève ainsi un gain de +787 habitants entre 1999 et 2011.

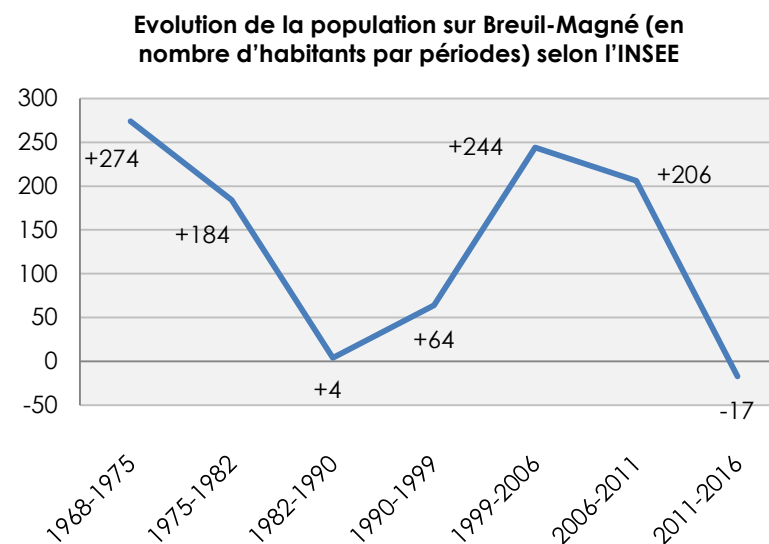
Toutefois, entre 2011 et 2016, la population connaît un léger fléchissement de -17 habitants. Cette légère décroissance démographique est à mettre en lien avec un solde migratoire négatif, de -0,5 % sur la période, lequel contraste fortement avec les niveaux antérieurs (+2,4 % entre 1999 et 2006, +2,1 % entre 2006 et 2011).



Les tendances d'évolution de la population sur la Communauté de l'Agglomération de Rochefort Océan correspondent à celles mesurées sur la commune de Breuil-Magné. En effet, cette dernière affiche une évolution similaire. L'agglomération connaît une forte dynamique de développement de sa population durant les années 2000, suivie d'une stagnation au cours des années 2010.

Cette stagnation démographique enregistrée depuis 2011 peut s'expliquer au regard d'une conjoncture économique difficile sur cette période. En outre, il convient de mettre en rapport cette évolution avec le vieillissement important de la population du territoire rochefortais.

On note en effet une importante croissance des « jeunes » seniors (60-74 ans), et une baisse notable du nombre de jeunes individus et en particulier des jeunes adultes de 15 à 29 ans. Le territoire peine à offrir des emplois et services (éducation supérieure...) pour ce type de population.

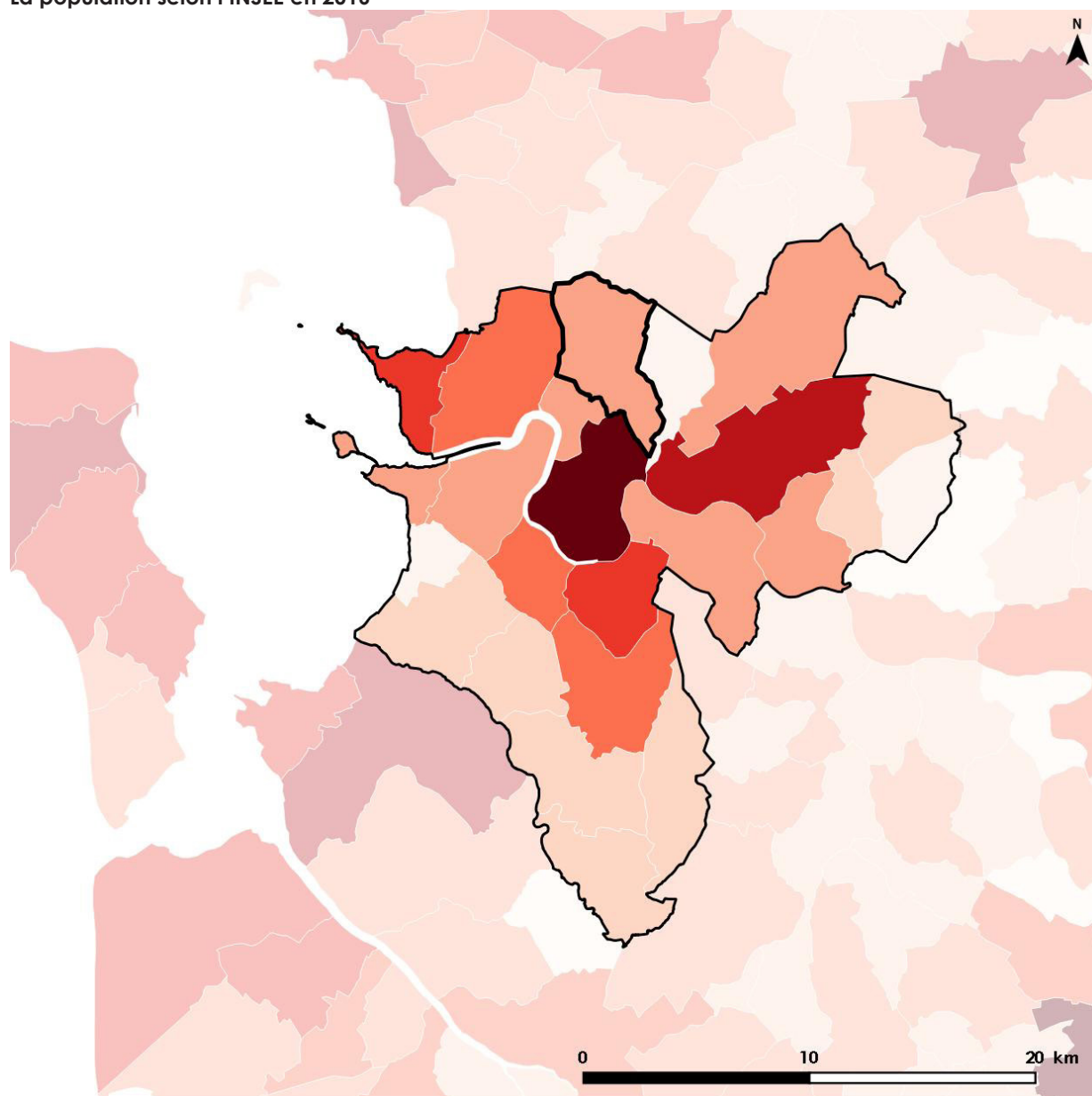


Recensements de la population entre 1968 et 2016

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	698	972	1 156	1 160	1 224	1 468	1 674	1 657
Densité (hab/km²)	31,4	43,7	52	52,1	55	66	75,2	74,5

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2016 exploitations principales

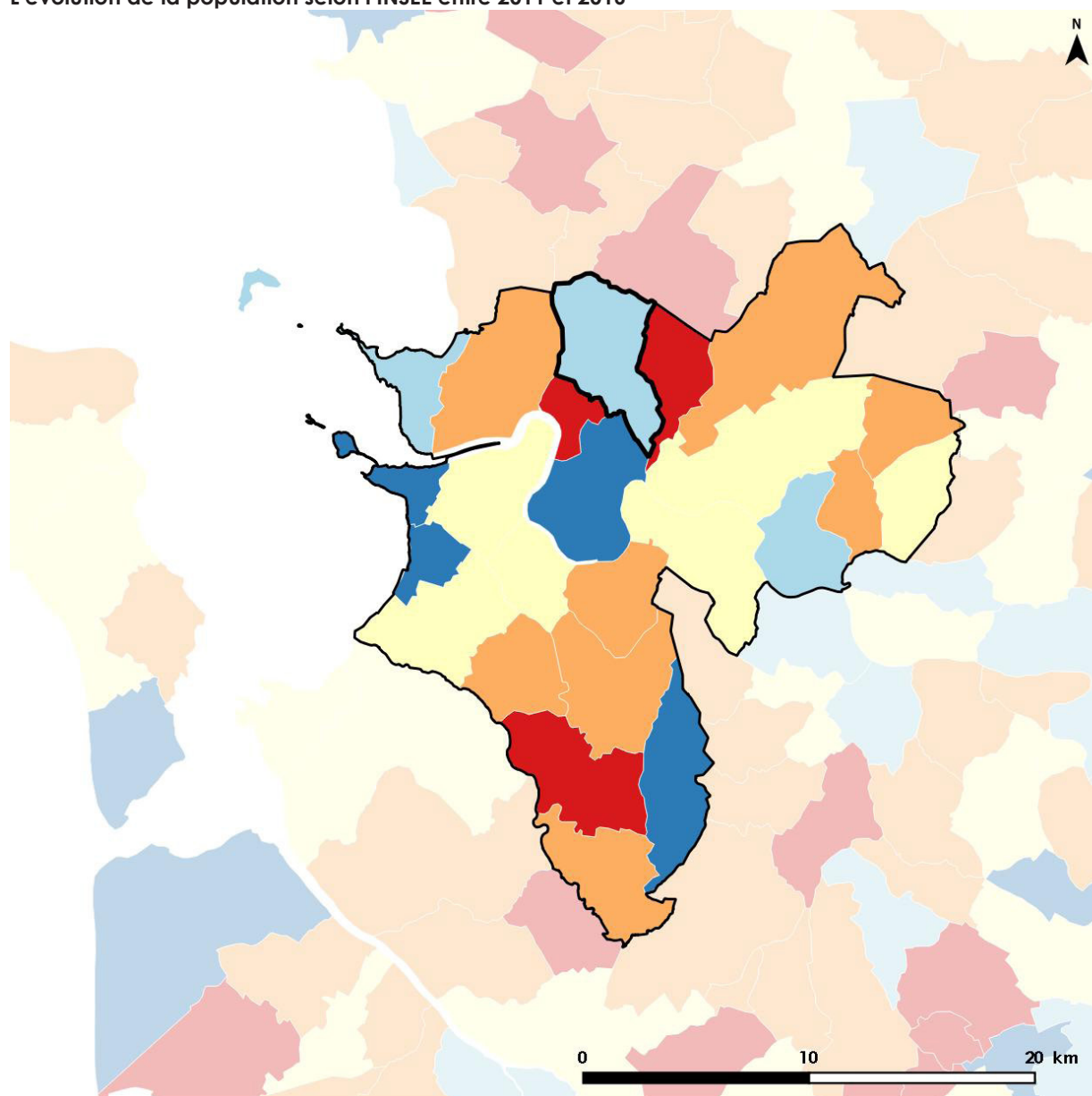
La population selon l'INSEE en 2016



Replacé dans le territoire rochefortais, Breuil-Magné comptait 1 655 habitants en 2014, soit 2,6 % de la population du territoire de Rochefort Océan. Cette population est dorénavant établie à 1 657 habitants en 2016. La densité de population, située autour de 75 habitants au kilomètre², correspond typiquement aux territoires périurbains entre ville et campagne.



L'évolution de la population selon l'INSEE entre 2011 et 2016



Limites administratives

- EPCI Rochefort Océan
- Breuil-Magné

Analyse statistique

Variation annuelle de la population

- < -0,5 %
- 0,5 % - 0 %
- 0 % - 0,8 %
- 0,8 % - 2 %
- > 2 %

Le territoire de Rochefort Océan a connu une croissance globale de 0 % entre 2011 et 2016, un chiffre en forte baisse comparé à la période censitaire 1999-2009 (+1,1 %).

Breuil-Magné a connu une croissance de population de -0,2 % entre 2011 et 2016. Ce taux révèle un léger fléchissement de la population du fait d'un solde migratoire négatif conjugué à un vieillissement de la population. Sur les dernières années, la commune a éprouvé une difficulté de renouvellement générationnel et de fidélisation des jeunes individus sur son territoire.

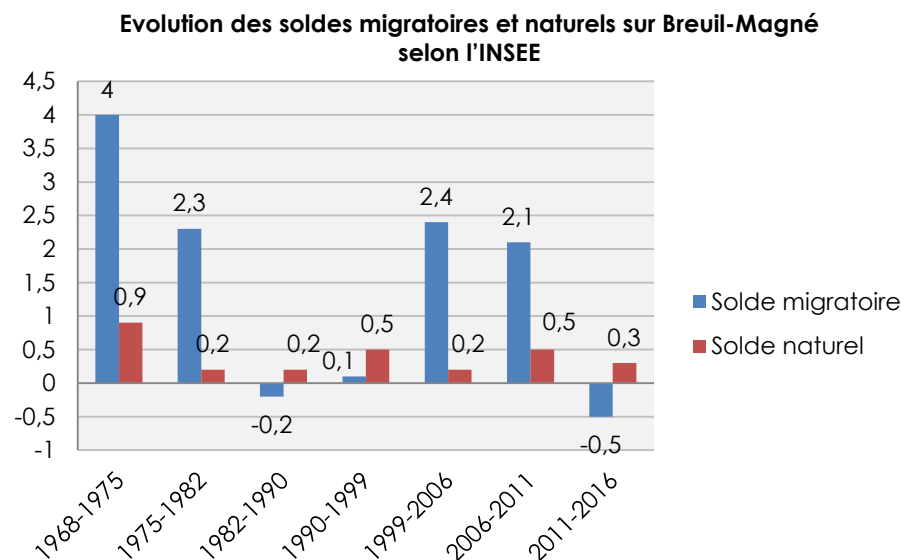
Le PLU relèvera donc le défi d'une relance de l'attractivité de la commune, notamment en direction des jeunes familles avec enfants, dans l'ambition de donner un nouvel élan de croissance démographique au territoire d'ici les 10 prochaines années.



3.2.2 Mécanismes d'évolution démographique

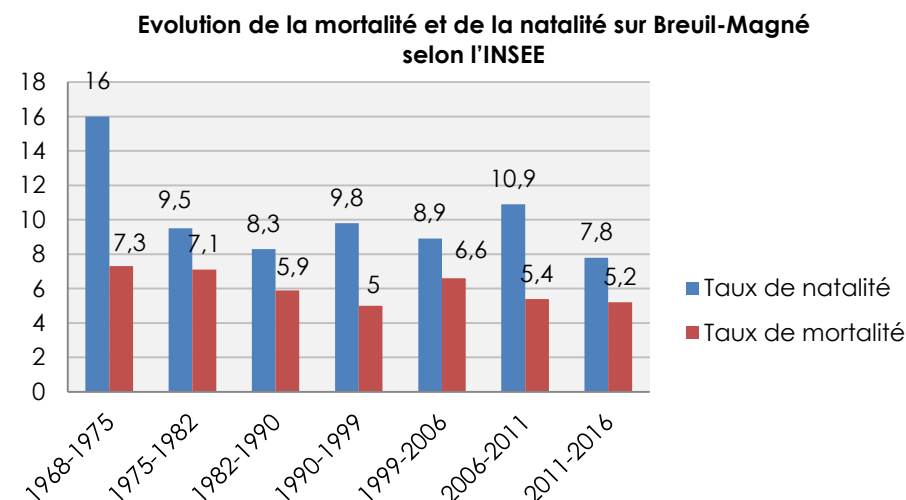
L'évolution de la population d'un territoire est traditionnellement animée par l'évolution des soldes migratoires et naturels. En l'occurrence, le territoire de Breuil-Magné a connu un solde migratoire très dynamique durant les années 2000, à savoir +2,4 % entre 1999 et 2006, et +2,1 % entre 2006 et 2011. Depuis la fin des années 1960 jusqu'à dans les années 2000, seule la période 1982-1990 a été marquée par un déficit migratoire.

Parallèlement, le solde naturel s'est également montré positif à un niveau toutefois inférieur, de l'ordre de +0,2 % entre 1999 et 2006, et +2,1 % entre 2006 et 2011. Ainsi, le territoire connaît une dynamique assez marquée en faveur du renouvellement générationnel depuis la fin des années 1960.



Sur la période récente (2001-2016), la dynamique démographique de la commune s'est toutefois inversée, avec un léger déficit de population de -0,2 %. Cette légère décroissance démographique est essentiellement liée au solde migratoire, de -0,5 % entre 2011 et 2016. L'impact de ce dernier a été atténué par le maintien d'un bon solde naturel (+0,3 %).

Il convient toutefois de retenir que la commune a souffert d'un déficit d'attractivité durant la période récente. Dans le même temps, le territoire de Rochefort Océan connaît une croissance démographique nulle. On observe, sur l'agglomération, l'impact majeur créé par la crise économique des années 2008-2010 sur la dynamique de croissance démographique, de même que celui du vieillissement de la population. Ce vieillissement est particulièrement visible au regard de la balance naturelle.



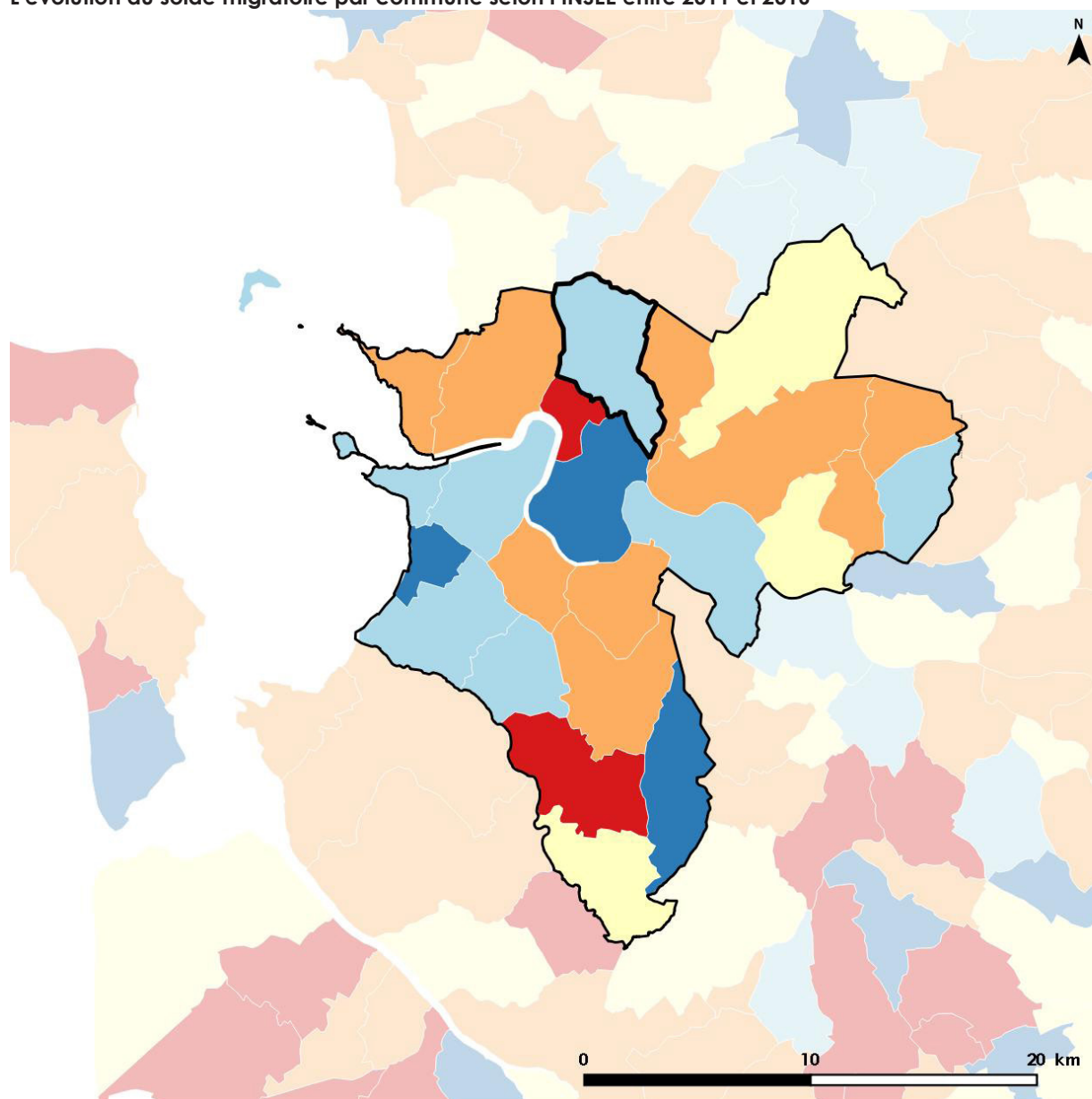
Au regard de ces dynamiques, le PLU devra poursuivre l'accueil de jeunes ménages afin d'encourager le renouvellement générationnel. Le PLU devra ainsi soutenir la mixité générationnelle en incitant au développement d'une offre d'habitat diversifiée et accessible aux jeunes ménages sur le plan financier, alors que les pressions immobilières sont fortes sur la commune.

Indicateurs démographiques sur Breuil-Magné

	68-75	75-82	82-90	90-99	99-06	06-11	11-16
Variation	+4,9 %	+2,5 %	0 %	+0,6 %	+2,6 %	+2,7 %	-0,2 %
Solde nat.	+0,9 %	+0,2 %	+0,2 %	+0,5 %	+0,2 %	+0,5 %	+0,3 %
Solde migr.	+4 %	+2,3 %	-0,2 %	+0,1 %	+2,4 %	+2,1 %	-0,5 %

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales

L'évolution du solde migratoire par commune selon l'INSEE entre 2011 et 2016



Limites administratives

- EPCI Rochefort Océan
- Breuil-Magné

Analyse statistique

Variation de la population liée au solde migratoire

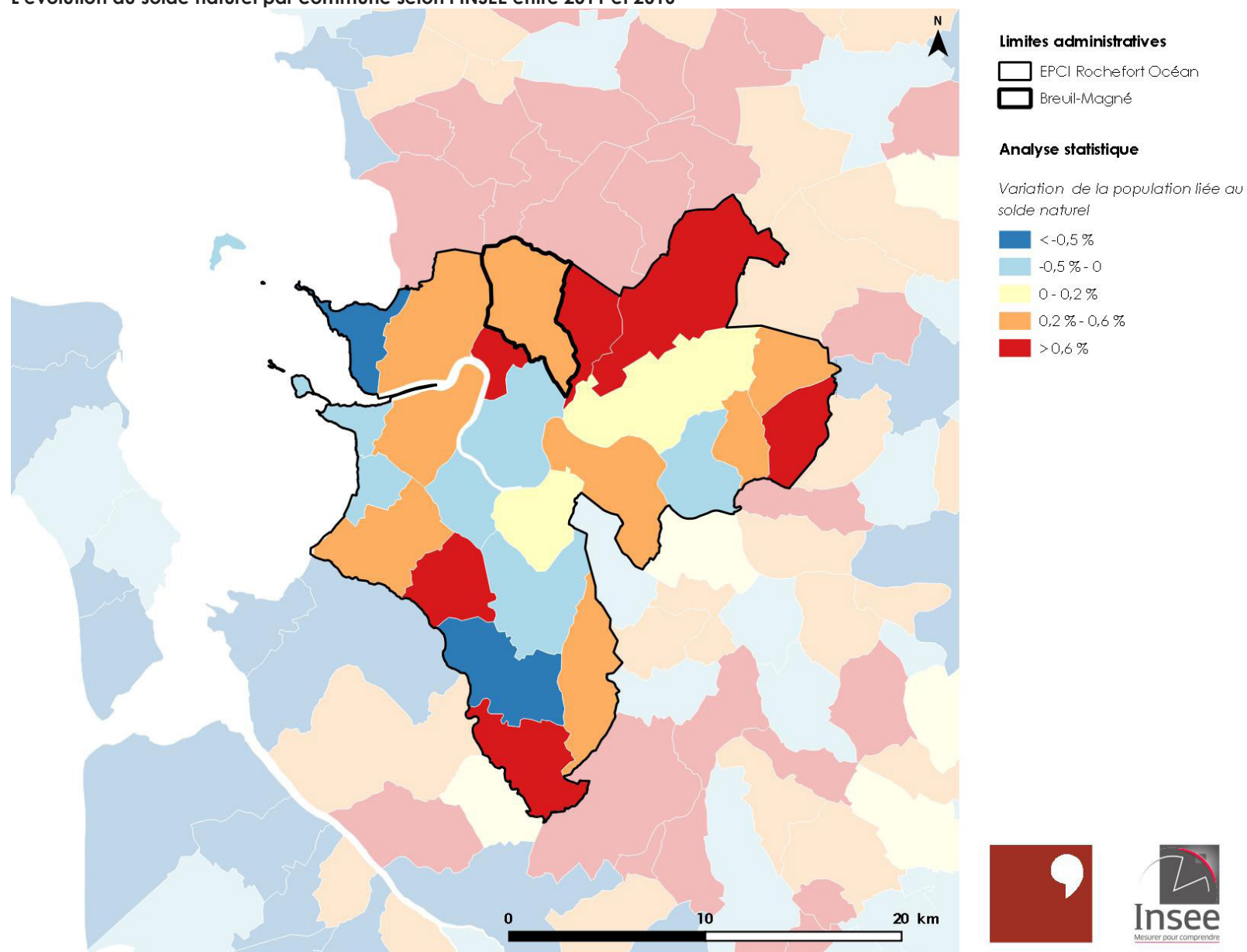
- < -0,5 %
- 0,5 % - 0 %
- 0 % - 0,6 %
- 0,6 % - 1,8 %
- > 1,8 %

A l'échelle du territoire d'agglomération, on constate que la croissance de la population est essentiellement tributaire du solde migratoire, principal moteur de développement sur les dernières années.

Il s'agit d'un indicateur d'attractivité pour le territoire de Rochefort. La croissance démographique est toutefois nulle durant les dernières années, de part un solde naturel négatif (-0,2 %) qui est venu contrebalancer le bon solde migratoire (+0,2 %). On remarquera que Breuil-Magné connaît un déficit migratoire à l'image de plusieurs autres communes telles que Rochefort ou Saint-Hippolyte, ainsi que les communes de la façade océanique.



L'évolution du solde naturel par commune selon l'INSEE entre 2011 et 2016

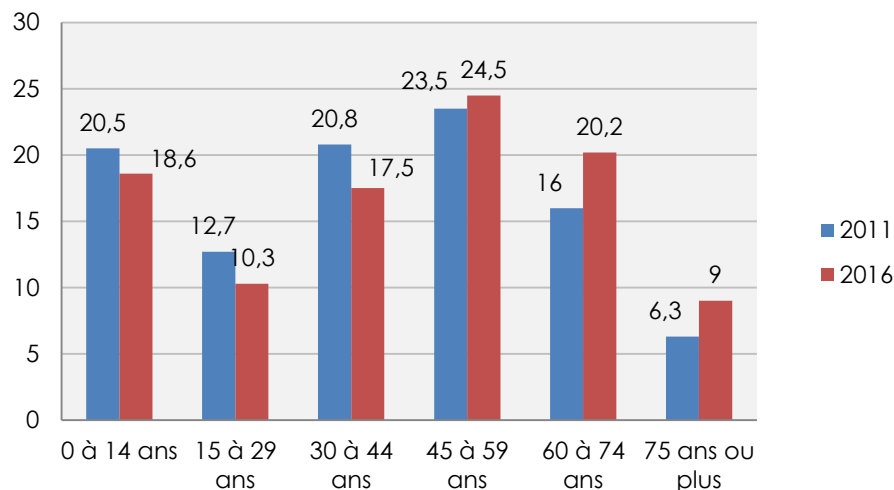


3.2.3 Etat du renouvellement générationnel

La pyramide des âges

La population de Breuil-Magné est marquée par un vieillissement notable durant les 10 dernières années. Ainsi, la tranche d'âge des 60-74 ans est celle qui a le plus progressé entre 2011 et 2016, tandis que celle des 75 ans ou plus croît de façon notable. Inversement, les tranches d'âge inférieures à 45 ans ont diminué, notamment les jeunes adultes de 20 à 30 ans. La classe d'âge la mieux représentée sur la commune est celle correspondant aux 45-59 ans.

La population de Breuil-Magné par tranches d'âge selon l'INSEE



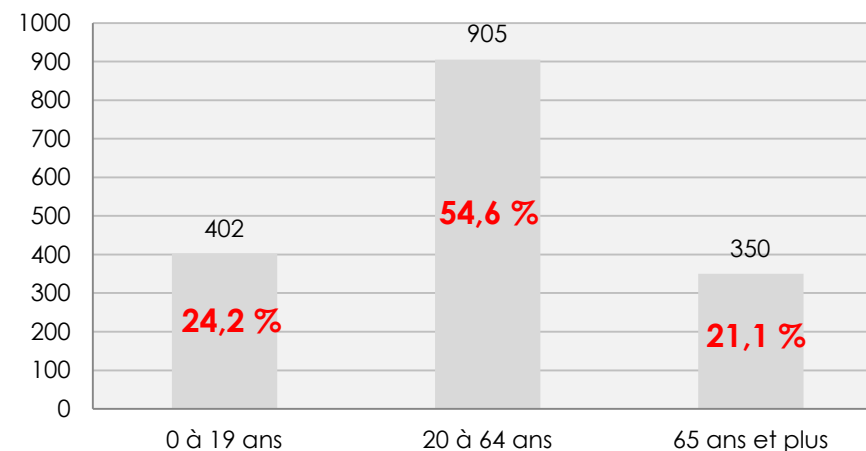
Population par sexe et âge sur Breuil-Magné

	Hommes	%	Femmes	%
0 à 19 ans	207	25,5	195	23,1
20 à 64 ans	442	54,5	462	54,7
65 ans ou plus	162	20	188	22,2

Sources : Insee, RP2016

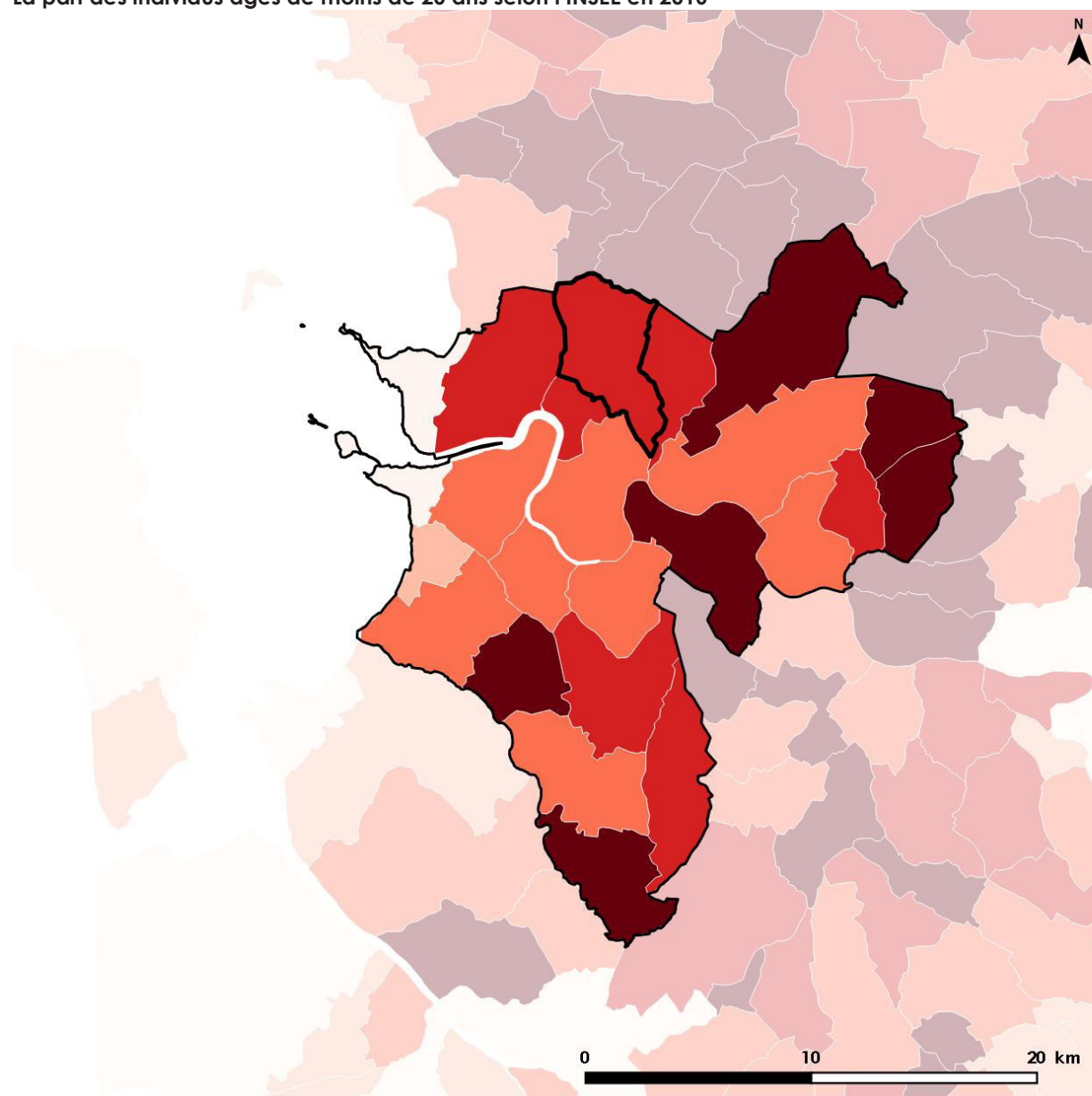
Toutefois, il convient de constater que les jeunes individus de moins de 20 ans demeurent bien représentés sur le territoire, à hauteur de 24,3 %, alors que les seniors de 65 ans et plus représentent 21,1 % de la population.

Population communale par tranches d'âge selon l'INSEE en 2016



Le vieillissement notable de la population constitue un facteur d'affaiblissement de la croissance démographique de la commune pour les 10 années à venir, et souligne le besoin de soutenir la dynamique d'installation des jeunes ménages, notamment par une offre de logements et d'équipements attractive.

La part des individus âgés de moins de 20 ans selon l'INSEE en 2016



Limites administratives

-  EPCI Rochefort Océan
-  Breuil-Magné

Analyse statistique

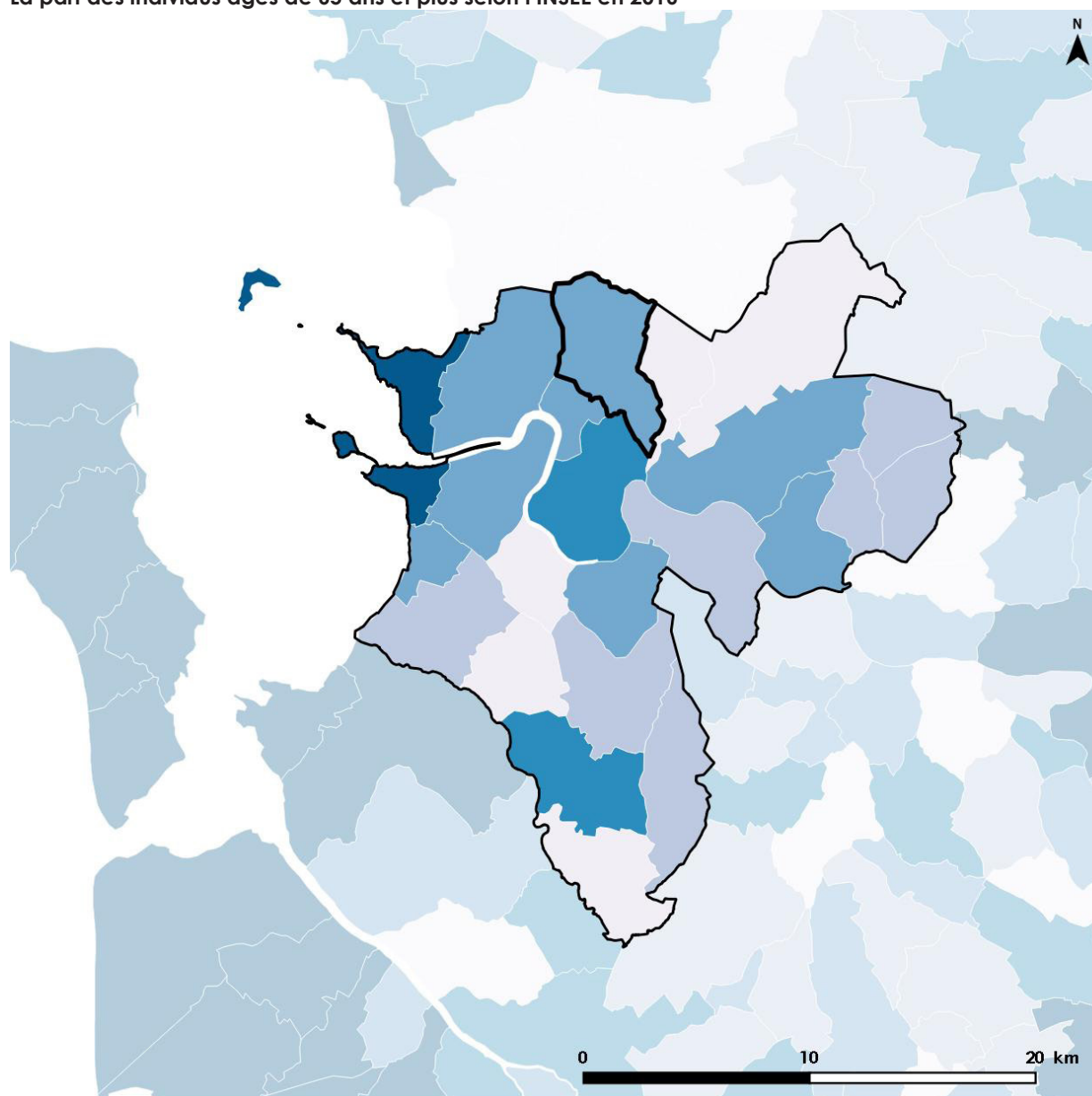
Part des moins de 20 ans

-  < 18 %
-  18 % - 21 %
-  21 % - 24 %
-  24 % - 26 %
-  > 26 %

Au regard de l'âge de la population, le territoire de l'agglomération de Rochefort est marqué par une jeunesse relative de sa population, notamment sur les communes de la grande couronne périurbaine à l'intérieur du continent. A contrario, les communes de la façade littorale sont marquées par une représentation assez faible des jeunes individus.



La part des individus âgés de 65 ans et plus selon l'INSEE en 2016



Limites administratives

- EPCI Rochefort Océan
- Breuil-Magné

Analyse statistique

Part des moins de 65 ans et plus

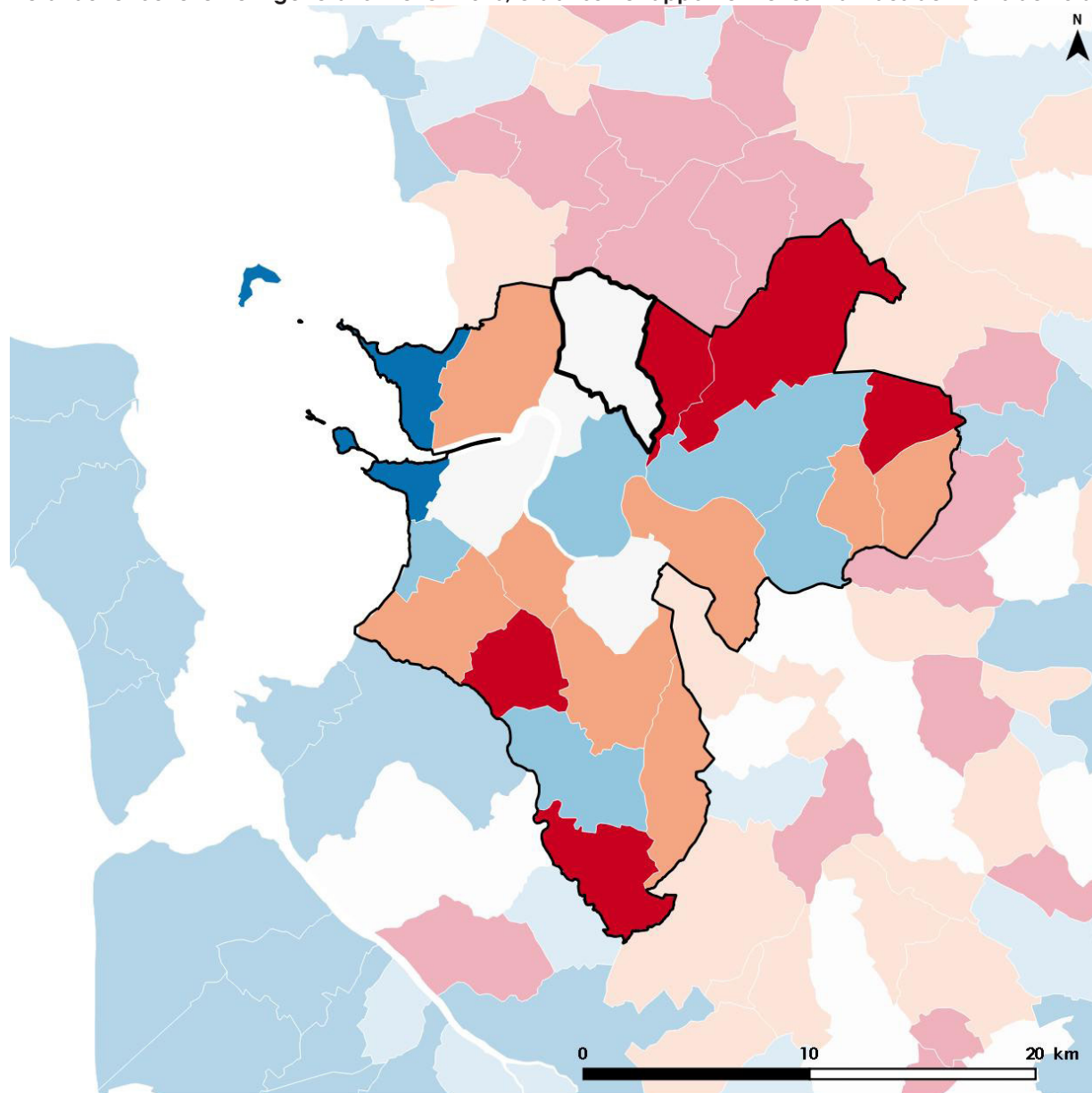
- < 16 %
- 16 % - 19 %
- 19 % - 23 %
- 23 % - 28 %
- > 28 %

Globalement, les communes du littoral comptent les plus fortes proportions de personnes de plus de 65 ans sur le territoire d'agglomération, témoignant à la fois de leur attractivité pour les seniors et de la difficulté pour les jeunes foyers de s'y installer, du fait notamment du renchérissement des coûts du foncier et de l'immobilier.

La commune-centre de Rochefort, de par ses équipements de proximité et de son offre de logements destinés aux seniors, compte également une assez forte représentation de 65 ans et plus.



L'état du renouvellement générationnel en 2016, établi sur le rapport entre les individus de moins de 20 ans et les individus de 65 ans et plus



Limites administratives

- EPCI Rochefort Océan
- Breuil-Magné

Analyse statistique

Indicateur de renouvellement générationnel

- < 0,6 point
- 0,6 point - 0,8 point
- 0,8 points - 1 point
- 1 point - 1,3 point
- > 1,3 point

Le rapport entre les individus de 65 ans et plus et les individus de moins de 20 ans correspond à l'indice de renouvellement générationnel. Cet indicateur permet d'apprécier les dynamiques à l'œuvre sur le territoire en termes d'évolution de la pyramide des âges (vieillessement, rajeunissement...).

Globalement, le territoire rochefortais est marqué par la disparité des dynamiques concernant cette évolution de la pyramide des âges, entre communes en voie de fort rajeunissement (tendance périurbaine) et communes en voie de vieillissement (commune-centre et façade littorale).

Breuil-Magné profite d'un bon niveau de renouvellement générationnel, qui toutefois, se dégrade depuis les 5 dernières années.

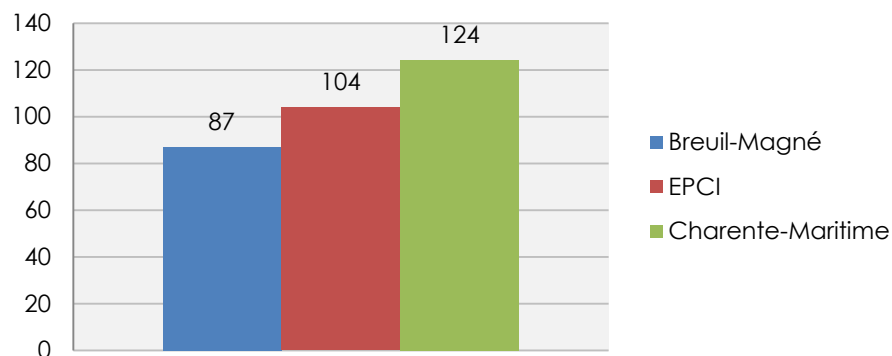


Mesure du renouvellement générationnel

L'indice de renouvellement générationnel, étudiant le rapport entre les plus de 65 ans et les moins de 20 ans, est de 87 points sur Breuil-Magné en 2016. Cet indice est de 104 points sur le territoire intercommunal, et de 124 points sur le département.

Selon cet indice, la commune compte près de 9 seniors pour 10 jeunes individus. Il indique que la dynamique générationnelle est relativement favorable aux jeunes et donc au renouvellement générationnel en comparaison avec l'indice plus élevé de l'agglomération (plus de 10 seniors pour 10 jeunes). Cependant, la commune voit son indice de renouvellement générationnel se dégrader durant les dernières années, de par la forte augmentation des 65 ans et plus dans la population.

**L'indice de renouvellement générationnel
selon l'INSEE en 2016**



Au regard de la situation du département (rapport de 12 seniors pour 10 jeunes), ce phénomène de vieillissement de la population est appelé à s'amplifier dans les années à venir, impliquant des besoins croissants en termes de prise en charge des personnes âgées et des pressions concernant le logement et l'organisation du territoire.

En effet, le territoire du Rochefortais et le département de Charente-Maritime sont largement au dessus de l'indice national témoignant du vieillissement de la population. Par ailleurs, l'INSEE estime qu'en 2040, la part des 60 ans et plus dans la population sera estimée à 4 personnes sur 10 à l'échelle du département de la Charente-Maritime, contre 3 actuellement.

Il convient de rappeler que le renouvellement générationnel est tributaire de l'installation de jeunes ménages avec enfants sur le territoire. On peut considérer que le territoire communal profite d'atouts importants pour attirer ces ménages, au regard de son bon taux d'équipements et de sa proximité avec la ville-centre de Rochefort.

Cependant, la proximité de l'agglomération de Rochefort induit dans le même temps une certaine pression immobilière, laquelle peut provoquer une sélection de plus en plus forte des ménages au regard de leurs possibilités financières d'accession à la propriété sur le territoire.

La commune doit donc veiller à privilégier le développement d'une offre adaptée aux revenus des jeunes ménages. La commune devra également conserver un bon niveau d'équipements et services dédiés à la jeunesse pour favoriser son attractivité envers ces ménages.

Précisions sur les équipements et effectifs scolaires de la commune

La commune de Breuil-Magné compte une école primaire publique, gérée en regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de Loire-les-Marais. Cette école accueille 230 élèves pour l'année scolaire 2019-2020, répartis en 9 classes de la Petite Section de maternelle au CM2. On notera que ces effectifs sont en sensible augmentation sur les 10 dernières années.

L'évolution des effectifs scolaires sur la commune permet de relativiser les observations de l'INSEE concernant l'évolution de la pyramide des âges. Néanmoins, il demeure important pour la commune de veiller à entretenir cette dynamique au regard du déficit apparent d'installation de jeunes ménages durant les années récentes sur Breuil-Magné.

3.2.4 Évolution des ménages

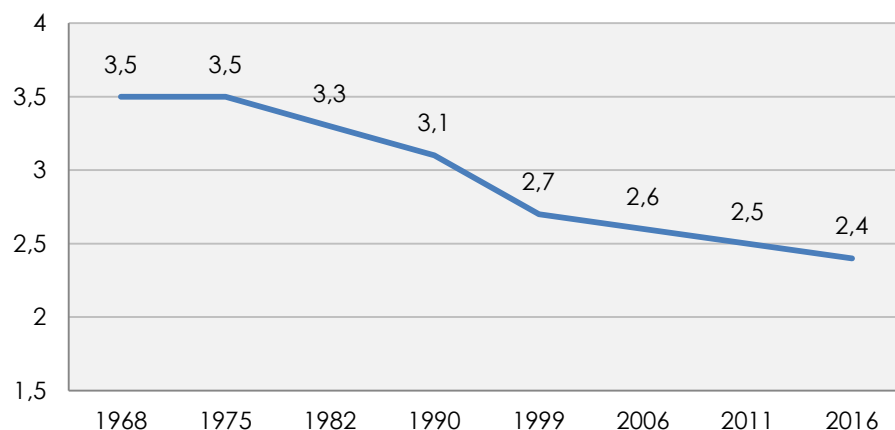
Le rythme de desserrement des ménages

Selon l'INSEE, **Breuil-Magné** compte un nombre moyen de 2,4 occupants par résidence principale en 2016. Ce niveau indique que le ménage-type résidant sur la commune correspond au modèle de la famille nucléaire. Ce dernier correspond à la typologie globale des logements proposés sur la commune (4,9 pièces en moyenne en 2014).

Ce processus, qualifié de « desserrement » des ménages, correspond à la diversification du modèle de la famille nucléaire, animé par de nouveaux modes de vie (diminution du nombre d'enfants par foyer, développement de familles monoparentales, développement du célibat et du veuvage...). Il est également imputable à l'important vieillissement de la population constaté durant les dernières années.

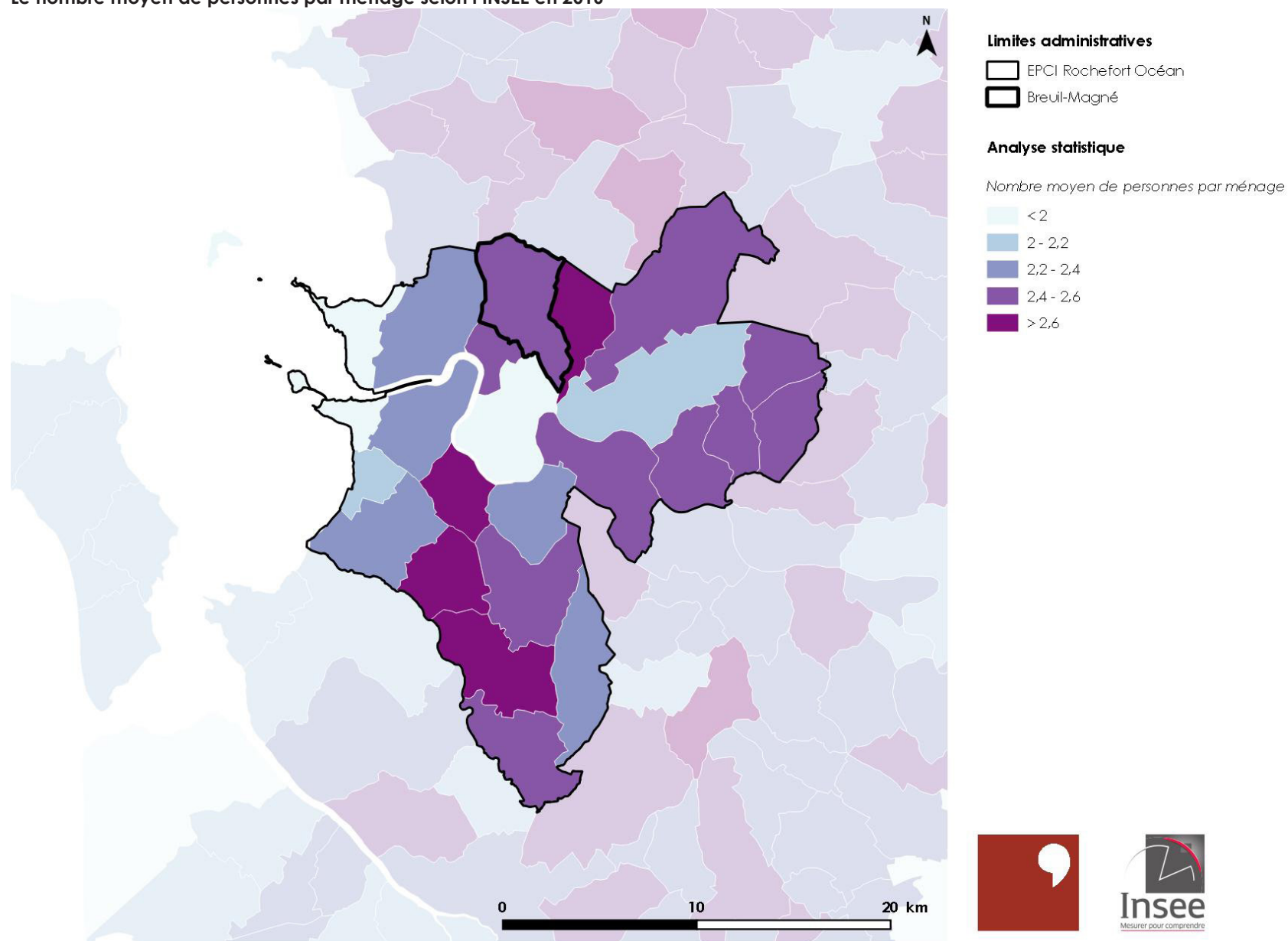
Le PLU devra tenir compte de ce paramètre essentiel dans le calcul des projections relatives à l'évolution du parc de logements. Une habitation nouvellement construite ou réhabilitée accueillera probablement moins d'individus à l'avenir, impliquant donc une demande en logement plus élevée sur le territoire pour les 10 prochaines années.

Evolution de la taille des ménages sur Breuil-Magné selon l'INSEE



Toutefois, on observe une diminution tendancielle du nombre de personnes par ménage qui remet en question l'hégémonie des familles avec enfants parmi la population. La taille moyenne des ménages a ainsi fortement diminué depuis 1975 (-1,1 personnes par ménage). Le rythme de diminution du nombre de personne par ménage est de l'ordre de -0,1 personne/ménage tous les 5 ans.

Le nombre moyen de personnes par ménage selon l'INSEE en 2016

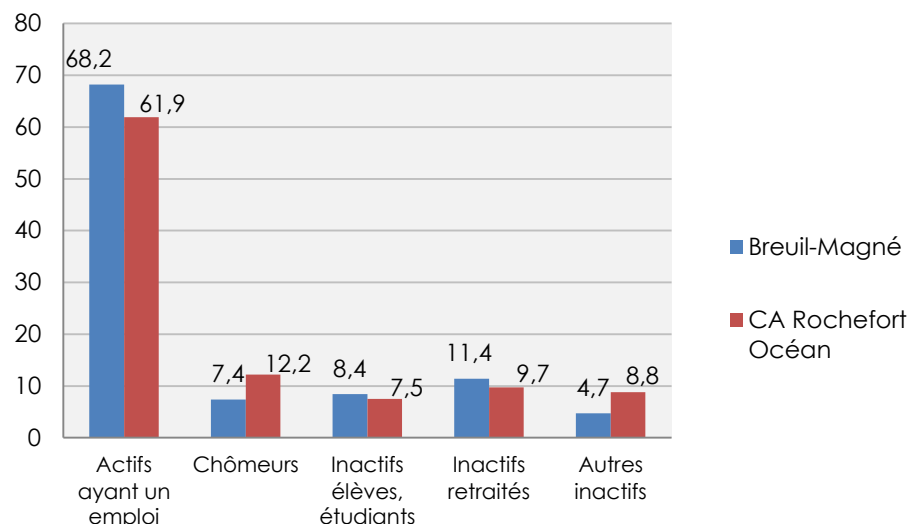


3.3 POPULATION ACTIVE, REVENUS ET EMPLOIS

3.3.1 Composition de la population active

En 2016, on recense 1 000 individus âgés de 15 à 64 ans sur le territoire de Breuil-Magné. Les actifs représentent 75,6 % de cet échantillon, soit 755 individus. Parmi ces actifs, 681 individus ont un emploi, soit un taux d'emploi de 68,2 %. Au regard des chiffres constatés sur le département (taux d'activité de 73,2 % et taux d'emploi de 61,4 %), la commune se caractérise par une population particulièrement active, dotée d'un taux d'emploi satisfaisant.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité selon l'INSEE en 2016



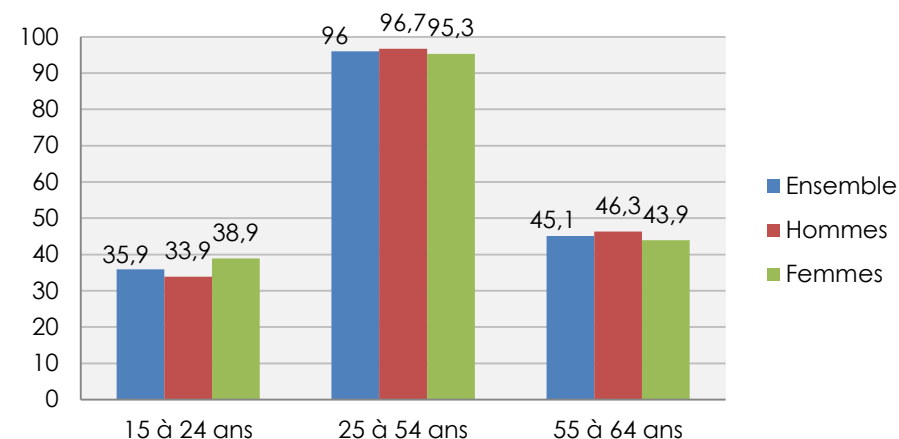
Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans en 2016

	Population	Actifs	%	Emplois	%
Ensemble	1 000	755	75,6	681	68,2
15 à 24 ans	134	48	35,9	36	26,9
25 à 54 ans	623	597	96	546	87,7
55 à 64 ans	243	110	45,1	99	40,9

Sources : Insee, RP 2016

La classe d'âge la plus active est celle des 25-54 ans. Les catégories des 15-24 ans et de 55-64 ans souffrent de moindres taux d'activité et d'emploi, en raison notamment d'une entrée de plus en plus tardive des jeunes adultes dans la vie active (allongement des parcours d'études...) et d'une plus forte exposition des seniors au chômage.

Le taux d'activité des individus de 15 à 64 ans sur Breuil-Magné selon l'INSEE en 2014

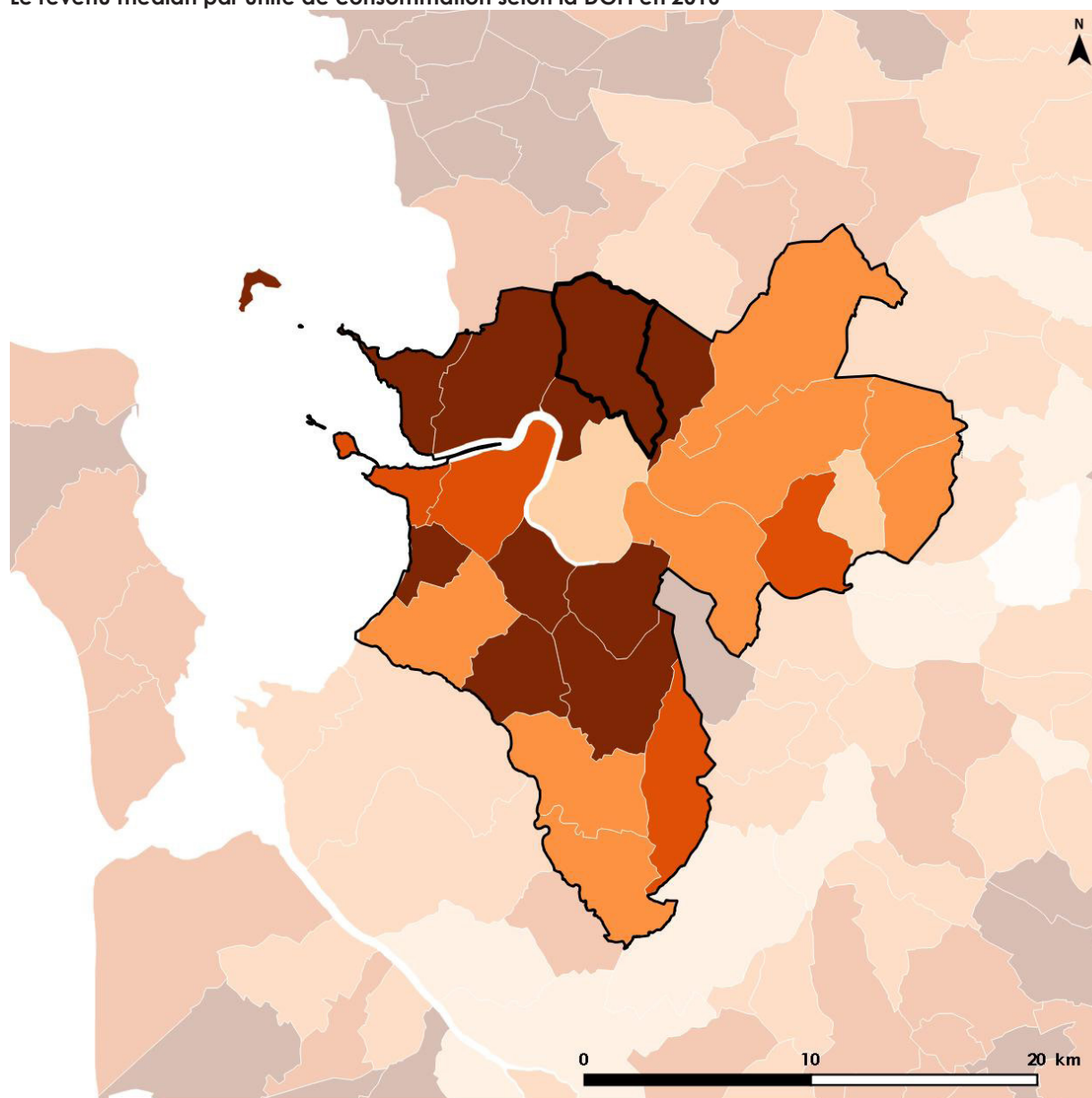


En 2016, les inactifs représentent 24,4 % de la population des 15-64 ans de la commune. Il s'agit d'un niveau légèrement inférieur à celui du territoire intercommunal (25,9 %). Cette population inactive est dominée par les retraités (11,4 % des 15-64 ans). L'augmentation du nombre de retraités sur la commune va logiquement entraîner une augmentation du nombre d'inactifs durant les années à venir, consécutivement au vieillissement de la population.

Le revenu médian sur la commune

La médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 22 435 € en 2016 selon la DGFIP sur la commune, contre 19 798 € sur l'intercommunalité et 20 270 € sur le département de Charente-Maritime. Les ménages de la commune profitent ainsi d'un bon niveau de revenus.

Le revenu médian par unité de consommation selon la DGFI en 2016



Limites administratives

- EPCI Rochefort Océan
- Breuil-Magné

Analyse statistique

Médiane du revenu des ménages

- Non-remplé
- < 17 500 €
- 17 500 € - 18 500 €
- 18 500 € - 19 500 €
- 19 500 € - 20 500 €
- > 20 500 €

A l'échelle de l'agglomération, on constate que les revenus les plus élevés se concentrent au sein et autour de l'agglomération de Rochefort et également au nord, au contact avec l'aire urbaine de La Rochelle.

Les populations périurbaines sont généralement dotées de revenus confortables. C'est notamment le cas des ménages habitant sur Breuil-Magné. En 2016, la médiane du revenu disponible par unité de consommation sur l'aire urbaine de Rochefort est de 19 798 €.



3.3.2 Statut et localisation des emplois

Caractéristiques de la zone d'emplois

Selon l'INSEE, Breuil-Magné appartient à la zone d'emploi de Rochefort, regroupant 50 communes au sein du département de la Charente-Maritime, soit 108 288 habitants en 2016. La zone d'emploi de Rochefort bénéficie d'une certaine dynamique grâce à la présence d'un pôle industriel local, couplé à une implantation géographique en façade littorale.

Moins prononcé que dans les zones du même type à orientation touristique, le caractère présentiel de l'économie contribue toutefois à préserver un vivier d'emplois important, relativement stable et peu exposé aux aléas conjoncturels. Les établissements implantés sur le Rochefortais sont faiblement exposés à la concurrence internationale, ce qui constitue un facteur de résistance aux aléas de la conjoncture.

Les créations de poste se concentrent principalement dans l'activité non-salariée et le tertiaire non-marchand. Le territoire affiche également une spécialisation et une forte concentration des emplois dans l'industrie aéronautique, ainsi qu'une spécialisation agricole (viticulture, conchyliculture). La zone d'emploi demeure toutefois fragilisée par le chômage, notamment de longue durée.

La dynamique d'agglomération des emplois

Localement, l'emploi est incontestablement polarisé au sein de la ville-centre de Rochefort, ainsi que sur certaines communes de la première couronne d'agglomération. Dans ce contexte, la commune de Breuil-Magné défend son caractère de territoire résidentiel, et ne constitue pas un véritable pôle d'emplois à l'échelle de l'agglomération.

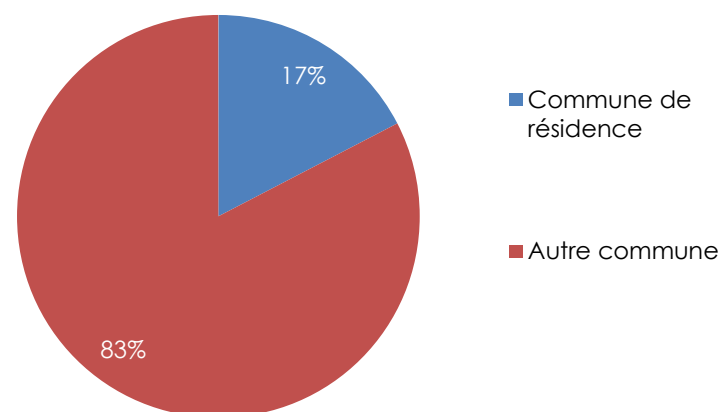
Néanmoins, la commune parvient à polariser une certaine part d'emplois grâce à l'existence d'une petite zone d'activités locale (« La Fontaine »), complétée par des activités de proximité au sein du bourg. Ainsi, la commune compte 246 emplois selon l'INSEE en 2016.

L'indicateur de concentration d'emploi est établi à 35,7 points sur la commune en 2016, signifiant que le territoire compte 3 emplois pour 10 actifs résidants. Ce rapport est de 10 emplois pour 10 actifs résidants sur l'agglomération rochefortaise. Il confirme que le territoire de Breuil-Magné bénéficie d'une faible autonomie en matière d'emplois, tout en présentant une certaine envergure locale.

La commune s'inscrit par ailleurs dans les dynamiques économiques de l'agglomération. Ainsi, elle bénéficie d'une certaine proximité avec de grands équipements générateurs d'emplois, tel que le centre hospitalier.

La commune est également située à proximité de plusieurs pôles d'activités d'agglomération, s'agissant de la zone industrielle des Sœurs et de la zone industrielle du Pont Neuf. Ces espaces sont accessibles facilement grâce aux routes départementales RD 116 et RD 5.

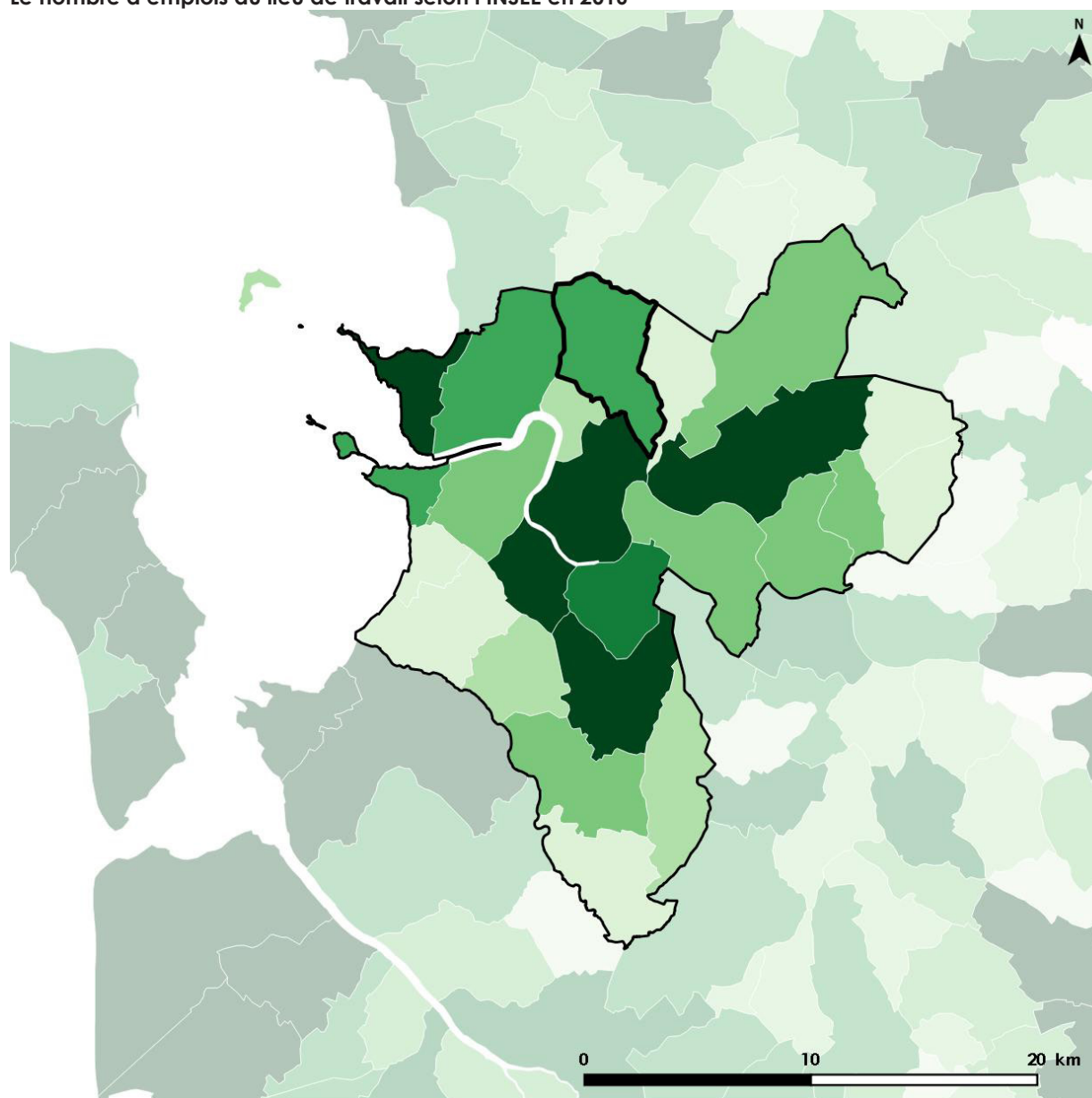
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi et qui résident sur la commune en 2016



De ces constats, il découle que le territoire est très logiquement fortement dépendant en matière de déplacements domicile-travail. Ainsi, seulement 17,4 % des actifs résidant sur Breuil-Magné travaillent sur la commune selon l'INSEE en 2016, tandis que 82,6 % d'entre-eux travaillent sur une autre commune.

Les déplacements quotidiens entre domicile et travail engendrent une dépendance forte à l'usage de la voiture. La voiture représente 89,7 % des moyens de transport utilisés par les actifs de la commune pour se rendre au travail.

Le nombre d'emplois au lieu de travail selon l'INSEE en 2016



A l'échelle de l'agglomération rochefortaise, les emplois offerts sur le territoire se concentrent essentiellement sur la ville-centre de Rochefort (centre hospitalier, grands équipements, zones industrielles des « Soeurs », du « Pont Neuf »...), ainsi que les communes de la périphérie telles que Saint-Agnant et Soubise (présence d'une base aérienne du ministère de la défense), et Tonnay-Charente (zones d'activités de « La Varenne », « La Croix Biron »...).



3.4 ANALYSE DES PRÉVISIONS ÉCONOMIQUES

3.4.1 La commune replacée dans son bassin de vie

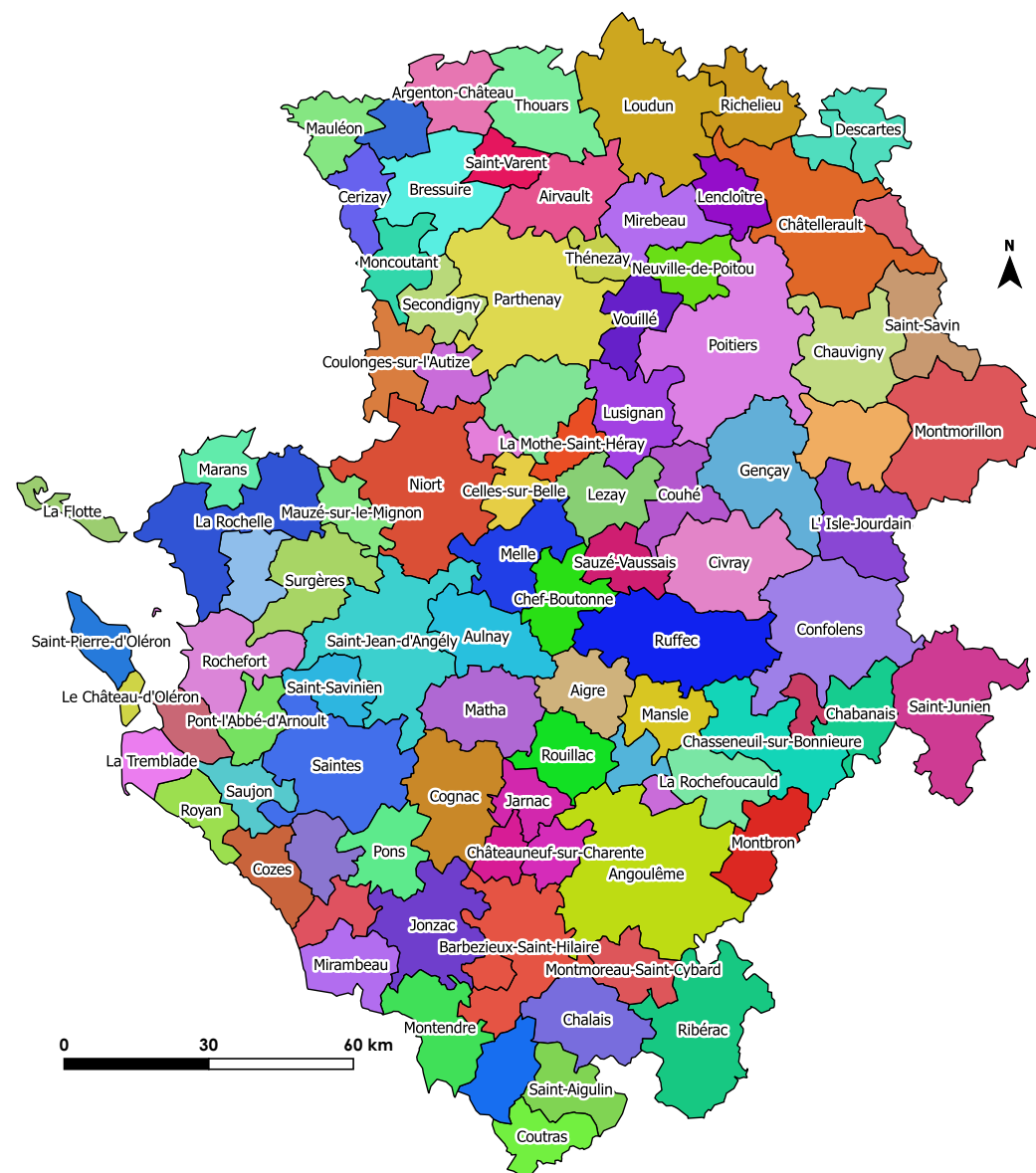
L'INSEE a procédé au découpage de 91 bassins de vie sur l'espace Poitou-Charentes. Il ressort que Breuil-Magné fait partie du bassin de vie de Rochefort, rassemblant 25 communes de l'agglomération et ses environs.

Le bassin de vie de Rochefort entre dans la typologie des bassins de vie non-ruraux structurés par un grand pôle urbain, s'agissant de Rochefort. Le bassin de vie profite d'une bonne dynamique démographique à l'échelle régionale, manifestation du phénomène de littoralisation.

L'appréciation de la densité et la diversité des équipements permet notamment de justifier l'importance d'un bassin de vie. A l'échelle régionale, la gamme la plus complète des équipements se retrouve principalement dans les bassins de vie structurés autour d'un grand pôle urbain.

Le bassin de vie de Rochefort dispose ainsi d'une densité d'équipements lui conférant une importance au niveau départemental. A l'échelle de la Charente-Maritime, ce bassin de vie est toutefois proportionnellement moins équipé que celui de La Rochelle, accueillant le pôle urbain majeur du département. En outre, le bassin de vie affiche une autonomie relative en matière d'emploi, étant particulièrement dépendant de bassins de vie voisins tel que celui de La Rochelle.

Les bassins de vie picto-charentais (source : DREAL Nouvelle Aquitaine)

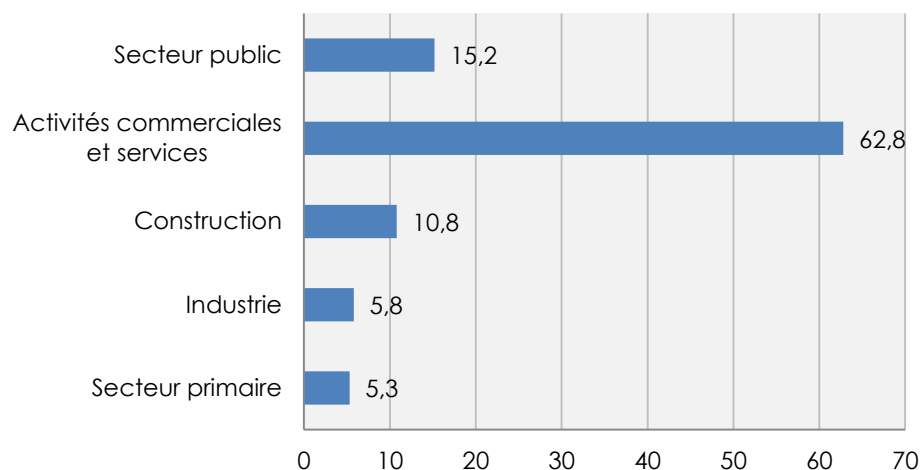


3.4.2 Les grands objectifs de développement économique sur Breuil-Magné

Le profil économique du Rochefortais

Le système économique du Rochefortais s'appuie sur une répartition assez contrastée des emplois dans les différents secteurs de l'économie. A l'échelle de l'agglomération, l'agriculture (5,3 % des établissements actifs en 2016 pour seulement 1,2 % des salariés) se montre le secteur le moins représenté derrière l'industrie (5,8 % des établissements, pour 15,7 % des emplois salariés) et la construction (10,8 % des établissements, pour 7,7 % des emplois salariés).

Répartition des postes salariés du territoire de Rochefort Océan au 31 décembre 2015 selon l'INSEE

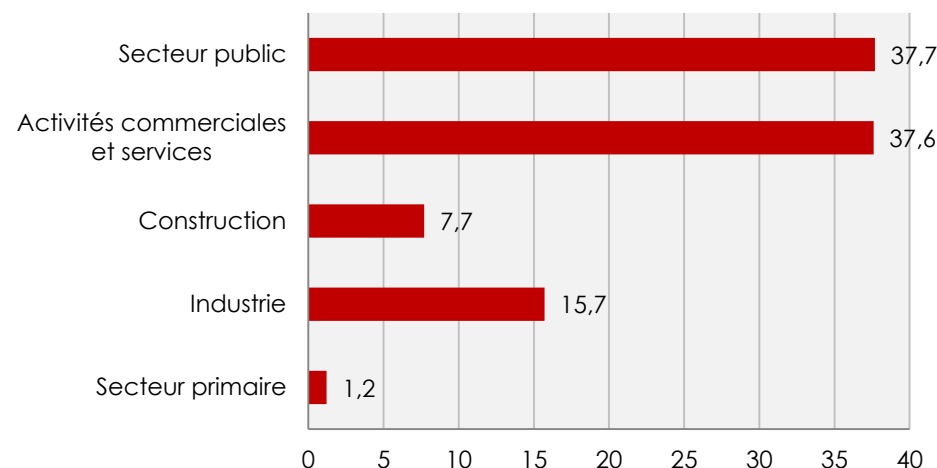


Le secteur tertiaire des commerces, services et transports divers est le mieux représenté en nombre d'établissements (62,8 % des entreprises pour 37,6 % des emplois), mais se place pour autant derrière le secteur public en termes d'emploi (37,7 % des emplois).

Le service public est le plus grand pourvoyeur d'emplois à l'échelle de l'agglomération, compte-tenu de la présence de grands équipements généralement fortement pourvoyeurs en emplois. Il s'agit du centre hospitalier et de la base aérienne 721 de

Saint-Agnant - Soubise. Dans le secteur public, l'hébergement médico-social et l'action sociale se montrent également particulièrement en développement depuis les dernières années, contribuant ainsi pour une grande part à l'importance du secteur public dans l'économie rochefortaise.

Répartition des établissements actifs de Rochefort Océan au 31 décembre 2015 selon l'INSEE



Malgré une forte prédominance de l'économie résidentielle et administrative, le secteur industriel défend une place importante dans l'économie locale. En effet, le territoire du Rochefortais bénéficie de la présence de nombreux équipementiers dans l'aéronautique, sous-traitants de constructeurs d'envergure internationale.

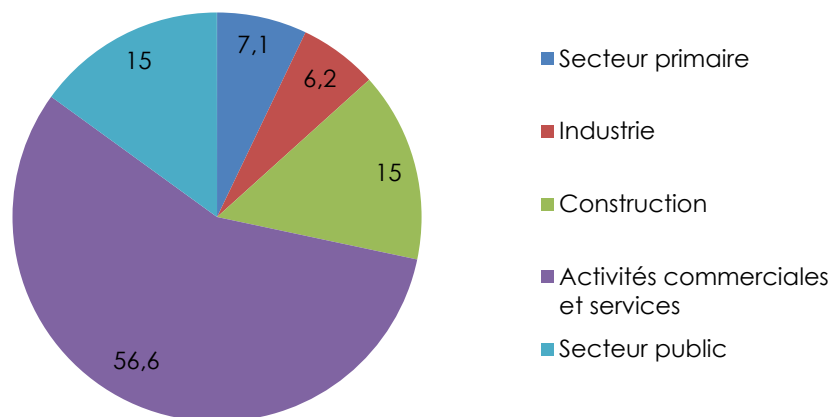
Cette économie productive constitue un atout pour le développement du territoire. Ainsi, le principal établissement privé de l'agglomération est l'entreprise STELIA AEROSPACE, employant près de 1 000 salariés.

En découle un certain équilibre de l'emploi local, avec une industrie qui demeure un pilier en termes économique à la hauteur des commerces, transports et services. Le Rochefortais bénéficie ainsi d'une économie relativement diversifiée. Les besoins locaux en emploi restent bien couverts.

Principaux chiffres sur l'économie locale

Au 31 décembre 2015, **Breuil-Magné** compte 113 établissements actifs selon le référentiel CLAP de l'INSEE. Les postes salariés correspondants sont au nombre de 138 sur la commune. Dans le détail, l'essentiel des établissements actifs relève du secteur tertiaire (56,6 %). Le secteur de la construction et le secteur public arrivent en deuxième position (15 %). Le secteur primaire représente quant-à lui 7,1 % des établissements actifs de la commune, tandis que le secteur industriel concerne 6,2 % des établissements.

Répartition des établissements actifs sur Breuil-Magné au 31 décembre 2015 selon l'INSEE

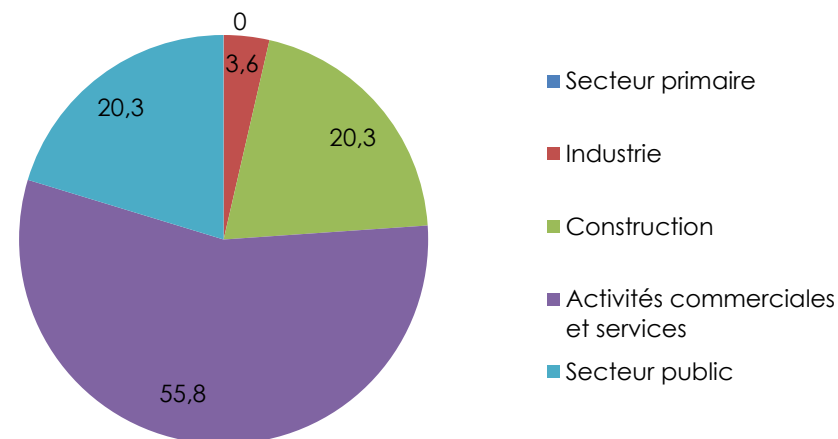


Les effectifs salariés présents au sein des différents établissements de la commune permettent d'affiner, au regard de leur répartition, le profil économique de la commune. **Ainsi, l'économie du territoire confirme son orientation tertiaire, ce secteur constituant le principal pourvoyeur en postes salariés (55,8 % des postes, pour 77 postes correspondants).**

Le secteur des administrations et de la construction sont en seconde position en termes de nombre de postes salariés (respectivement 28 postes, soit 20,3 % des postes salariés). Avec seulement 5 postes salariés (3,6 % des postes), le secteur de l'industrie voit son importance relativisée dans l'économie communale, de même que le secteur agricole, qui ne génère aucun poste salarié.

En définitive, Breuil-Magné est un territoire résidentiel marqué par une forte présence d'activités tertiaires. Le secteur de la construction est toutefois relativement développé sur le territoire, de même que le secteur industriel, très contributeur en valeur ajoutée.

Répartition des postes salariés sur Breuil-Magné au 31 décembre 2015 selon l'INSEE



Le soutien à ces activités, et notamment aux activités de services et aux commerces de proximité, constituera un axe majeur des orientations du PLU pour les 10 prochaines années. Le PLU apportera également une attention particulière à la pérennisation des activités de la zone d'activités de « La Fontaine ».

Répartition des activités économiques sur la commune

Les activités économiques présentes sur le territoire de Breuil-Magné sont réparties en deux pôles principaux, auxquels s'ajoutent quelques sites ponctuels à remarquer pour leur importance :

- La zone artisanale de « La Fontaine », située au Sud de la commune, sur la route des Ouillières, en direction de Rochefort et sous compétence de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan ;
- Le bourg de Breuil-Magné, constituant un espace résidentiel mixte incorporant plusieurs activités économiques de proximité à dominante administrative, commerciale et de services. Celles-ci se concentrent autour de la mairie et autour de la place des Caneteries.



- | | |
|--|---|
| 1. Affichage publicitaire (SPACE) | 11. Centre d'appels téléphoniques |
| 2. Affichage publicitaire (SPACE) | 12. Entreprise de maçonnerie (REUTIN) |
| 3. Carreleur (SCI ARTGENTUERI-LA-BRUSSE) | 13. Cheminées (SCI LEILA) |
| 4. Ateliers municipaux | 14. Achat vente location matériel BTP |
| 5. Plâtrerie (SCI LA RULLE) | 15. Entreprise de maçonnerie (REUTIN) |
| 6. Assainissement (HAMAMI) | 16. Entreprise de maçonnerie (SCI MAU-RISSAN) |
| 7. Projet de construction de 10 ateliers (100 mètres²) | 17. Entreprise de plomberie |
| 8. Entreprise de maçonnerie | 18. Dépannage électroménager |
| 9. Parcelle inoccupée | 19. Entreprise de maçonnerie (SCI MAU-RISSAN) |
| 10. Paysagiste | |

Plan de la zone artisanale de « La Fontaine » (source : cadastre)



Les activités économiques du centre-bourg sont regroupées principalement autour de la place des Caneteries. Cet espace constitue le pôle de services et commerces de proximité de la commune.

Cet espace a été créé avec la mise en œuvre d'un schéma communal de développement des équipements commerciaux (2000-2004). La commune a conduit des opérations de réhabilitation de bâtiments afin d'y établir des entreprises locataires. Quelques autres activités économiques se trouvent également dans le centre-bourg. Elles se situent sur la RD 116, route principale du bourg.

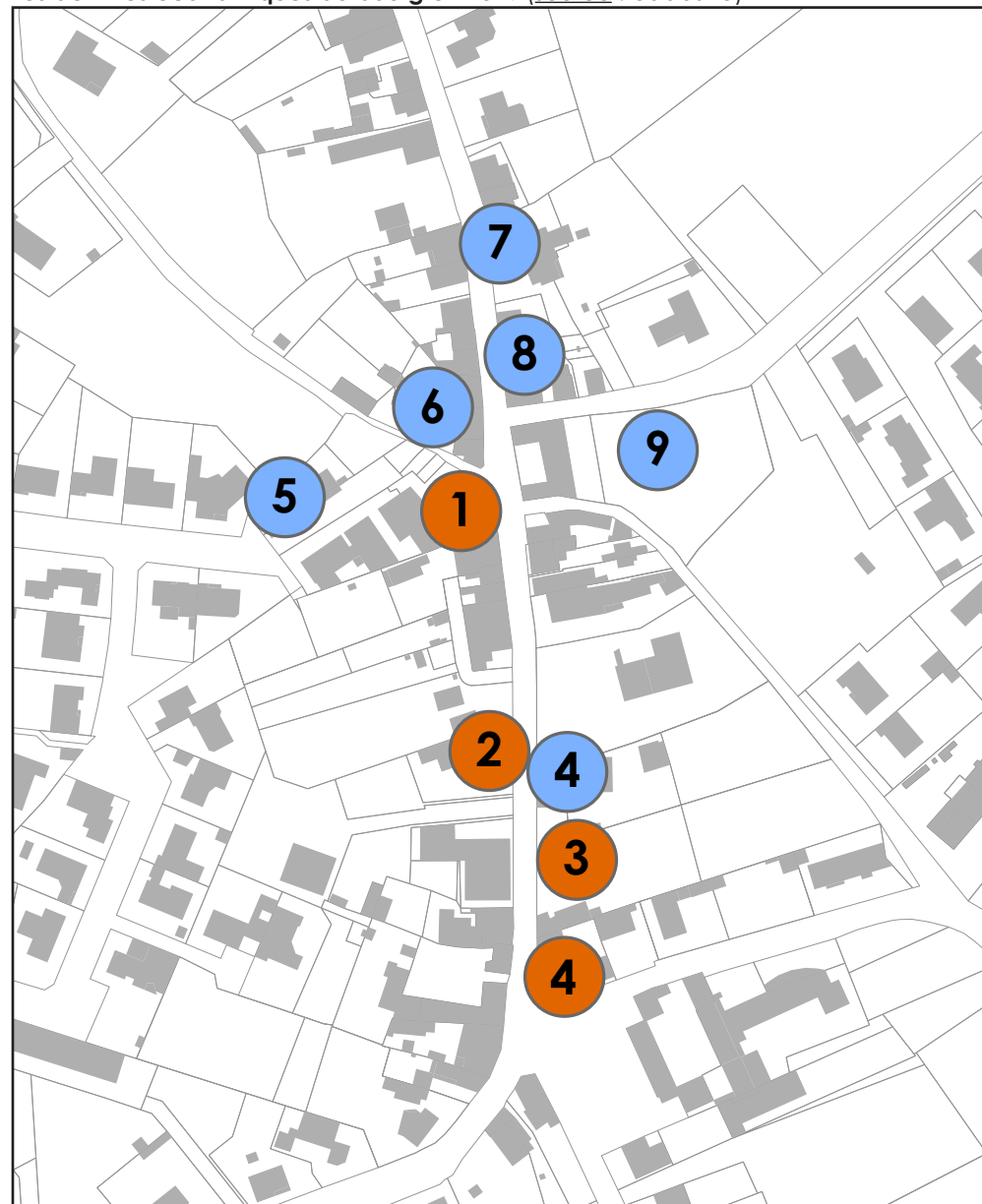
Le PLU devra répondre à l'enjeu d'assurer la pérennité de ces activités commerciales et de services de proximité en assurant notamment les conditions de leur maintien au plan réglementaire, via les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone « urbaine » (U).



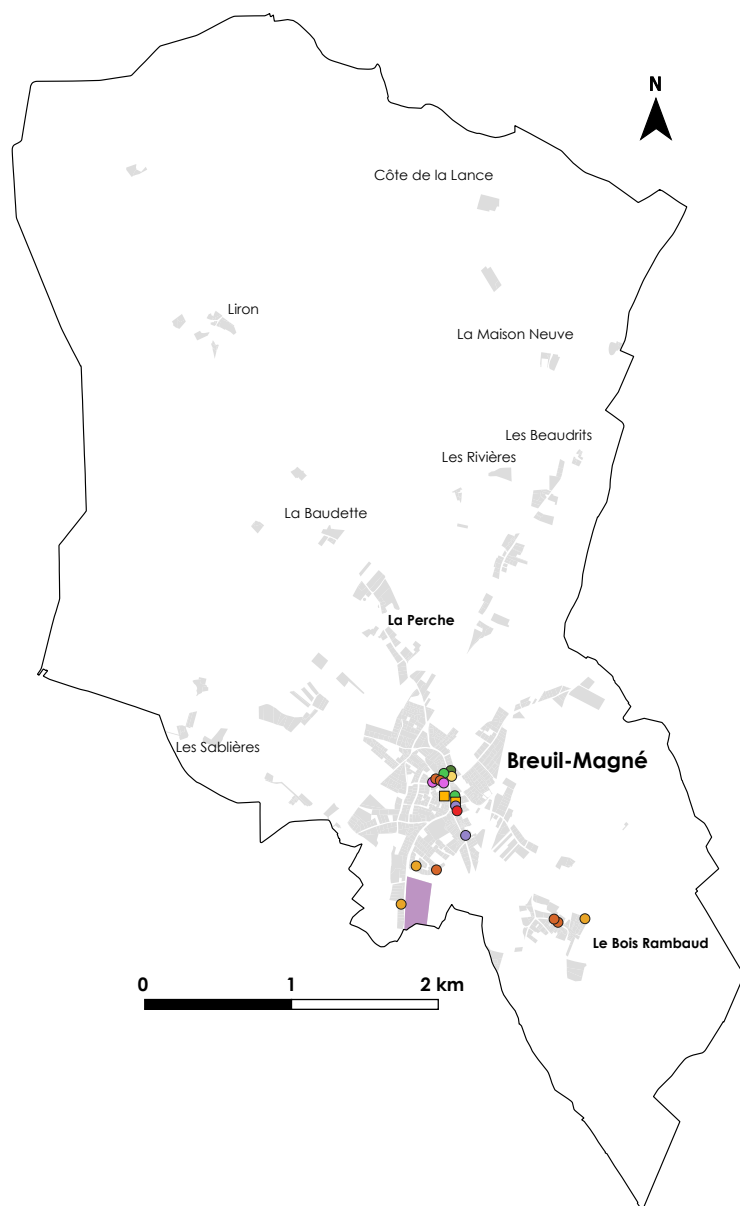
- Commerces, hôtels/restauration
- Services de santé

1. Pizzeria, boulangerie, salon de coiffure, bureau de Tabac
2. Gîte « Porche »
3. Gîte « L'Escale Breuillaise »
4. Kinésithérapeute
5. Dentiste
6. Médecin généraliste
7. Infirmière libérale
8. Kinésithérapeute
9. Infirmier, orthophoniste

Les activités économiques du bourg en 2019 (source : cadastre)



Les activités économiques du territoire en 2017 (source : cadastre, URBAN HYMNS)



- Administrations publiques
- Services postaux, communications
- Alimentation, restauration
- Soins esthétiques, coiffure
- Métiers du bâtiment et travaux publics
- Artisanat divers
- Réparation, vente automobile
- Santé, paramédical
- Activités commerciales diverses
- Services divers, activités tertiaires
- Zones d'activités économiques



Le potentiel touristique du territoire

Breuil-Magné bénéficie d'un attrait touristique notable par son rattachement au littoral charentais et plus directement par son appartenance au marais de Rochefort.

Le projet de labellisation Grand Site de France « Estuaire de la Charente - Arsenal de Rochefort », actuellement défendu par la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, contribuera, à son terme, à renforcer l'attractivité touristique du territoire du Rochefortais. Localement, ce label appelle un certain développement de l'offre en structures d'accueil touristique (sentiers, hébergement...) que le PLU doit favoriser.

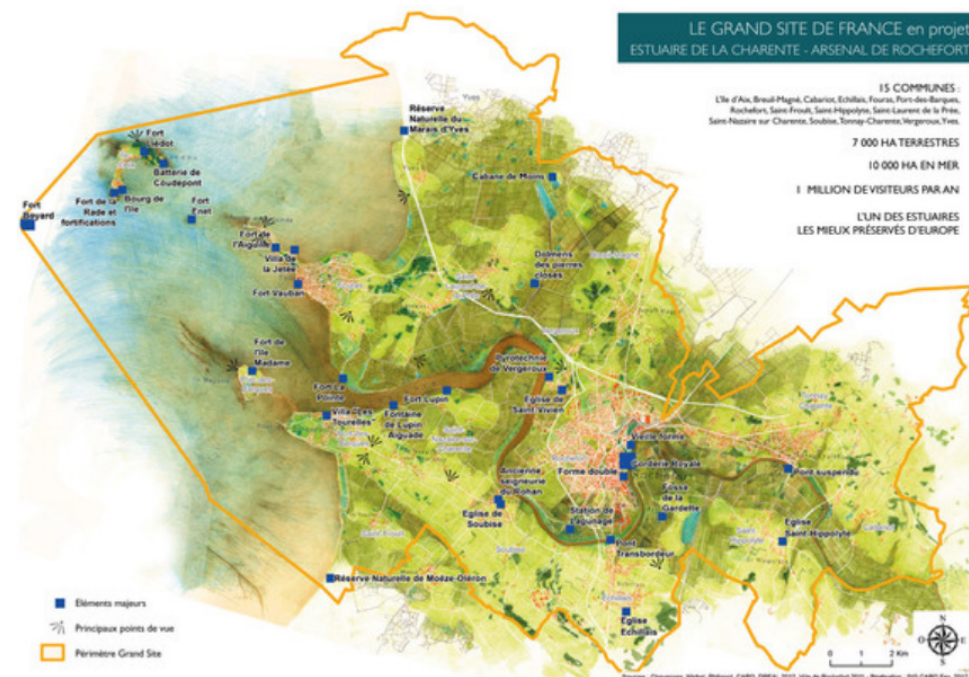
A ce jour, on recense 5 gîtes ruraux sur le territoire. Ces structures peuvent se développer dans le cadre de la destination « habitation » prévue à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, dès lors que les capacités en hébergement ne dépassent pas 5 unités.

Par ailleurs, la commune accueille un site d'exception au fort potentiel touristique, s'agissant de la « Cabane de Moins ». Il s'agit d'un site géré par le Département de Charente-Maritime, appartenant à son réseau de sites « Échappées Nature ». Le site abrite une structure d'accueil du public et de découverte pédagogique des ressources environnementales des marais de Rochefort.

La commune accueille également le centre équestre de « Liron », qui propose de pratiquer l'équitation sous plusieurs formes dont la randonnée, à proximité de la réserve naturelle de la Cabane de Moins.

En matière de randonnées pédestres, la commune compte plusieurs itinéraires valorisables auprès du public :

- Le « Chemin d'interprétation du Liron » (distance de 2 kilomètres, durée estimée de 45 minutes, portant sur découverte des marais de Rochefort) ;
- La « Promenade des Ouillères » (distance de 2 à 3 kilomètres, durée estimée de 45 minutes, portant sur une balade dans une ancienne sablière intégrée à un écosystème forestier).



Synthèse des enjeux des activités économiques

Soutenir le pôle économique de proximité de « La Fontaine »

Il reviendra au PLU de soutenir la pérennisation de la zone artisanale de « La Fontaine » et ses entreprises en facilitant notamment ses conditions de desserte à moyen terme dans le cadre de la compétence de l'agglomération Rochefort Océan.

Soutenir l'offre commerciale et de services du quotidien

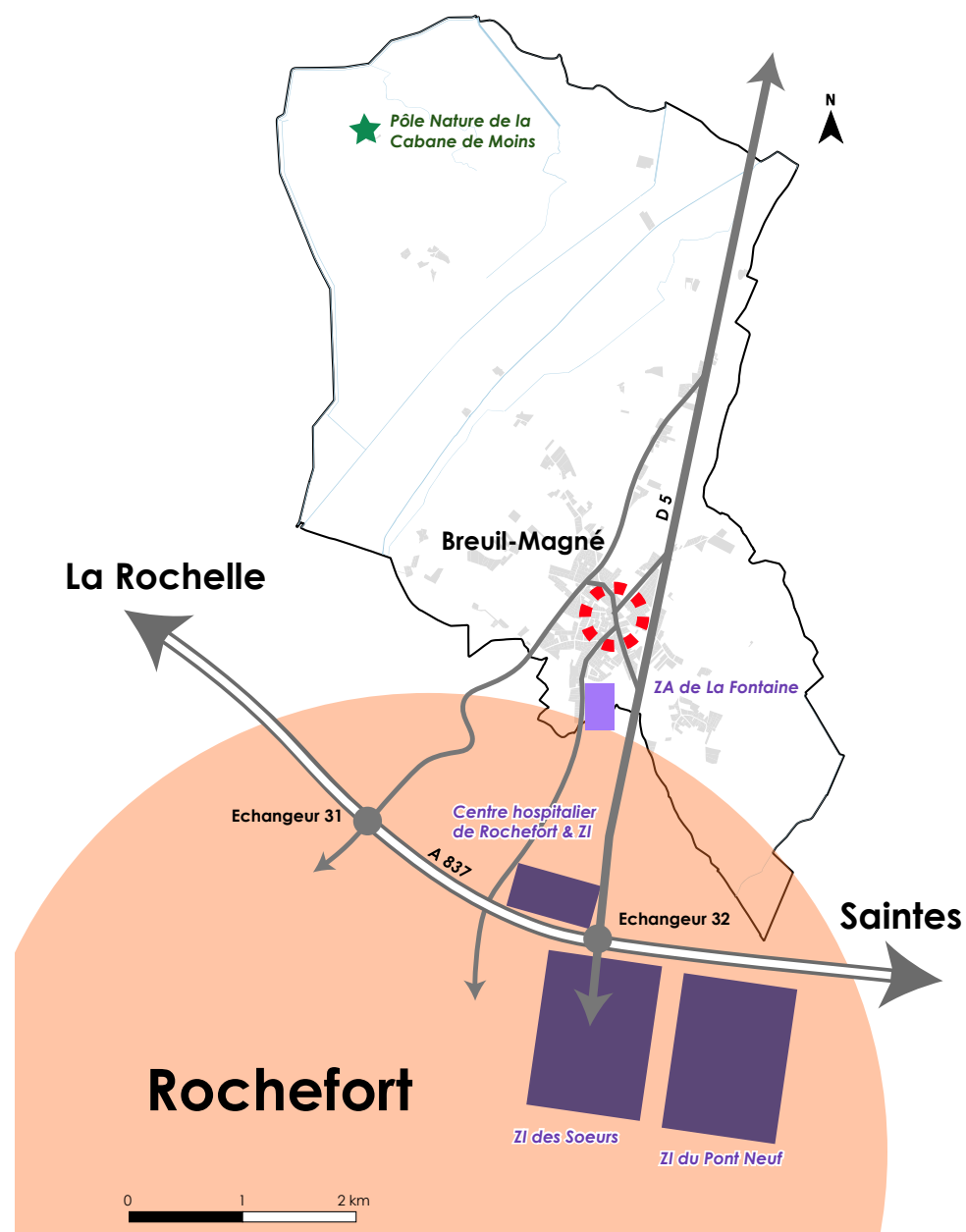
Le PLU devra se donner pour objectif de protéger et défendre l'offre commerciale et de services de proximité présente dans le bourg de Breuil-Magné. Cette offre doit être sauvegardée et développée.

Le règlement du PLU pérenniser la vocation mixte du bourg, s'agissant d'un espace résidentiel équipé et économiquement actif au quotidien. Ainsi, le PLU ne s'opposera pas au développement économique dès lors qu'il demeure compatible avec le cadre de vie résidentiel.

Soutenir le développement du tourisme vert

Le PLU se donnera pour objectif de préserver les ressources environnementales du territoire communal et de contribuer à leur mise en valeur, en assurant le renforcement du maillage des liaisons douces et des équipements récréatifs contribuant à la mise en lumière du patrimoine naturel.

-  Soutenir le développement de services et commerces de proximité du bourg en cohérence avec son caractère résidentiel
-  S'appuyer sur la présence du site « Échappées Natures » de la Cabane de Moins pour développer le tourisme vert sur la commune
-  La zone artisanale de La Fontaine, un espace économique pérenne et structurant dont l'accessibilité est à conforter
-  Une aire d'influence rochefortaise dont il s'agit de maîtriser les effets
-  Bien considérer les grandes infrastructures de transport afin de consolider les fonctionnalités routières du bourg



Les activités agricoles sur Breuil-Magné

Les caractéristiques des activités agricoles selon le Recensement Général Agricole

Sur Breuil-Magné, 11 sièges d'exploitations agricoles étaient comptabilisés sur le territoire en 2010 selon le Recensement Général Agricole. Ce dernier permet de constater la forte diminution du nombre d'exploitations agricoles depuis le recensement de 1988. Plus de la moitié d'entre elles ont ainsi disparu.

Résultats des différents recensements généraux agricoles sur la commune

	1988	2000	2010	Évolution 2000-2010
Nombre d'exploitations	32	19	11	-24,1 %
SAU* moyenne (ha)	35	54	91	+68,5 %
SAU* utilisée totale (ha)	1 123	1 030	1 008	-2,1 %
Cheptels (UGB**)	731	540	280	-48,2 %
Orientation technico-économique	Non-renseigné	Polyculture-polyélevage	Polyculture-polyélevage	-
Superficie en terres labourables (ha)	652	737	774	+5 %
Superficie en cultures permanentes (ha)	4	1	0	-100 %
Superficie toujours en herbe (ha)	460	292	234	-19,9 %

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988, 2000, 2010, AGRESTE - DRAAF Nouvelle Aquitaine | *SAU : Surface Agricole Utilisée | **UGB : Unités Gros Bétail

Cette évolution n'indique pas pour autant une disparition des activités agricoles sur la commune. En effet, dans le même temps, on constate une forte concentration des activités avec une augmentation conséquente de la surface agricole utile exploitée en moyenne par chaque exploitation (de 35 à 91 hectares entre 1988 et 2010). Cependant, la surface agricole utilisée globale a diminué de 10,3 % entre 1988 et 2010.

Les évolutions des pratiques agricoles sont très importantes durant les trois dernières décennies, alors que l'on constate une forte réduction du modèle autrefois dominant de polyculture-polyélevage au profit d'un modèle de grandes cultures. En témoigne la réduction des surfaces en herbe exploitées. On relève également une faible part des cultures permanentes (vignes, autres plantations pérennes), qui en 2010 avaient complètement disparu.

Les caractéristiques des activités agricoles selon le PLU

En 2018, une enquête nominative menée auprès des agriculteurs-exploitants dans le cadre du PLU a permis l'identification de 9 sites agricoles sur le territoire de Breuil-Magné, dont 6 (voir 7 car 1 adresse non-renseignée) sont des sièges d'exploitation domiciliés sur la commune. 2 exploitants extérieurs en provenance de Ciré-d'Aunis et Gimeux possèdent des bâtiments d'exploitation sur la commune.

L'âge des exploitants oscille entre 30 ans et 70 ans. Au regard de l'âge des exploitants, 6 exploitations sur les 9 recensés (mais dont l'âge des propriétaires de 2 exploitations n'a pas pu être identifié) affichent une pérennité assurée à l'horizon des 10 prochaines années. 1 exploitation dont l'âge de l'exploitant est plus élevé (64 ans), a une pérennité incertaine. En effet, il déclare une « poursuite de l'activité » pour les années à venir mais ne mentionne aucun repreneur potentiel. Cet exploitant a son siège sur la commune.

Sur les 9 exploitations recensées, 2 sont des SCEA, 2 sont des EARL, 4 sont des exploitations individuelles et 1 a un statut non renseigné. L'ensemble des exploitants a une surface agricole dépassant les 100 ha sauf 1 exploitant qui possède une surface de 22 ha. Cela correspond à la taille moyenne d'une exploitation (95 ha) en Poitou-Charentes selon le recensement agricole de 2010 par l'AGRESTE.

Sur les 9 sites d'exploitations de la commune, 3 pratiquent exclusivement la céréaliculture, 3 font à la fois de l'élevage et de la céréaliculture, 2 pratiquent exclusivement de l'élevage et 1 a une activité non déterminée. Sur les 5 exploitations d'élevage, 2 se déclarent comme installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et 3 n'ont pas renseigné leur statut. Les exploitations ICPE présentent donc un enjeu majeur au regard de la gestion de l'urbanisation. On précisera que ces classements ICPE sont évolutifs. Par extension, il convient donc de considérer que toutes les exploitations pratiquant l'élevage doivent être considérées comme suscitant un enjeu majeur pour le PLU.

Le potentiel agronomique des sols

Les sols de marais sont de moindre qualité agronomique que les sols des terres hautes dont les bons potentiels sont connus. Un système de bocage se développe également autour du bourg et sur la partie sud-est de la commune. D'après le questionnaire rempli par les agriculteurs, 4 mentionnent une qualité moyenne des terres (sol noyé en hiver, sec en été), 1 seul énonce une bonne qualité du sol.

Localisation des bâtiments d'exploitation

Les sites d'exploitation agricole identifiés sur la commune se localisent autour du bourg et au nord de celui-ci, plus en retrait, dans la zone au Sud des prairies permanentes (zones du Marais du Roy). La commune de Breuil-Magné est donc entourée en majorité par des espaces agricoles. Ces exploitations font ainsi peser de lourdes contraintes sur le développement de l'espace du bourg.

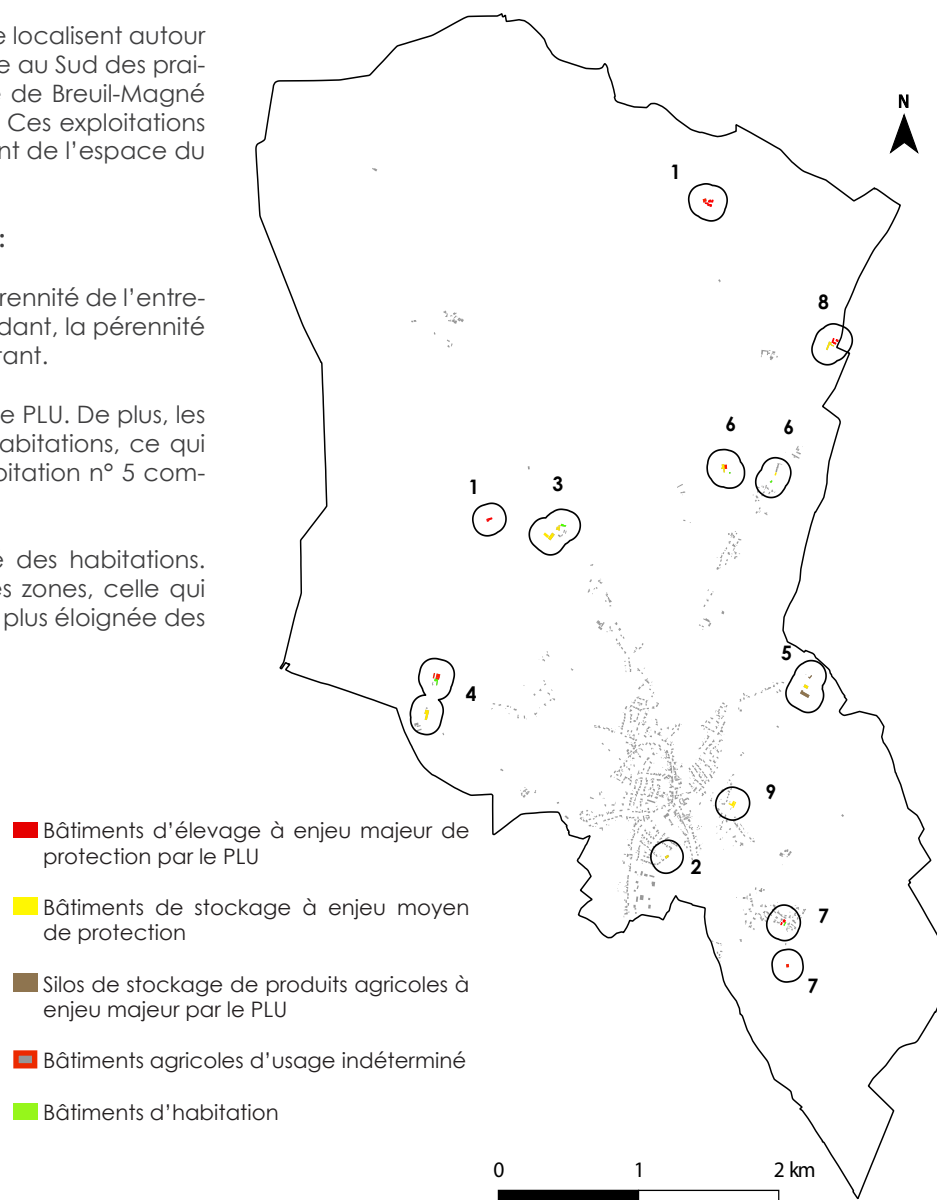
Exploitations suscitant un véritable enjeu au regard du PLU :

Les exploitations n° 1, 4, 5, 6 et 7 pratiquent l'élevage. La pérennité de l'entreprise est assurée pour les exploitations n°1, 5, 6 et 7. Cependant, la pérennité de l'exploitation n°4 est incertaine de par l'âge de l'exploitant.

Les exploitations n° 1, 5 et 6 sont donc à enjeu majeur par le PLU. De plus, les exploitations n° 5 et 6 se situent à proximité de zones d'habitations, ce qui renforce cet enjeu. On peut également noter que l'exploitation n° 5 comporte des silos de stockage.

L'exploitation n° 7, activité pérenne, se situe à proximité des habitations. Cependant, l'exploitation étant située sur deux différentes zones, celle qui semble accueillir les bâtiments d'élevage est quelque peu plus éloignée des habitations.

Cartographie des activités agricoles en 2019 (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Chaque bâtiment agricole est entouré par un « périmètre de vigilance » de 100 mètres permettant d'identifier les enjeux de protection des activités agricoles vis-à-vis des tiers. On notera toutefois, que la plus-part ne sont pas impliqués dans le contexte urbain résidentiel.

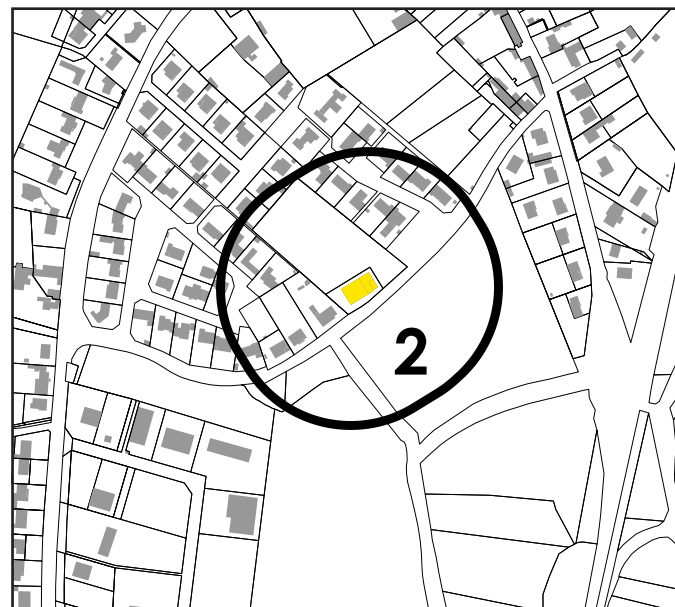
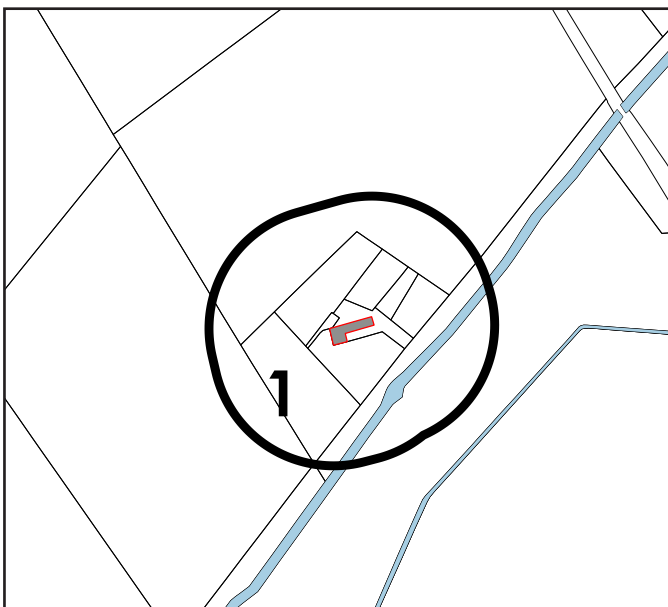
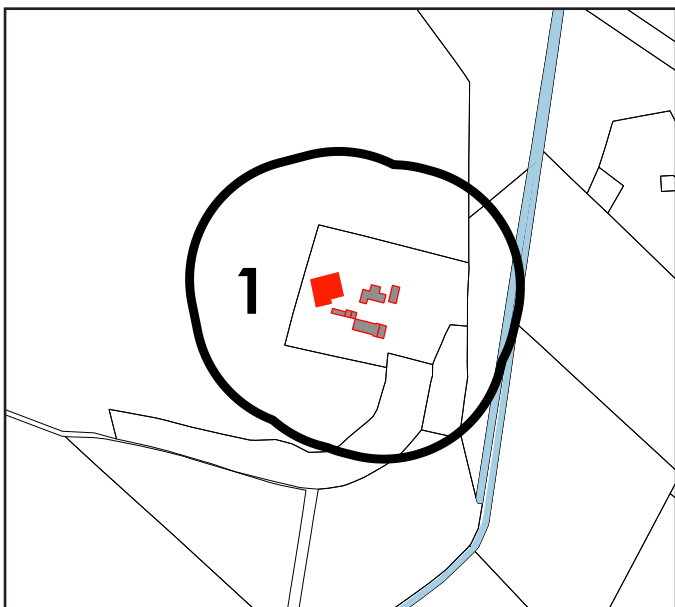
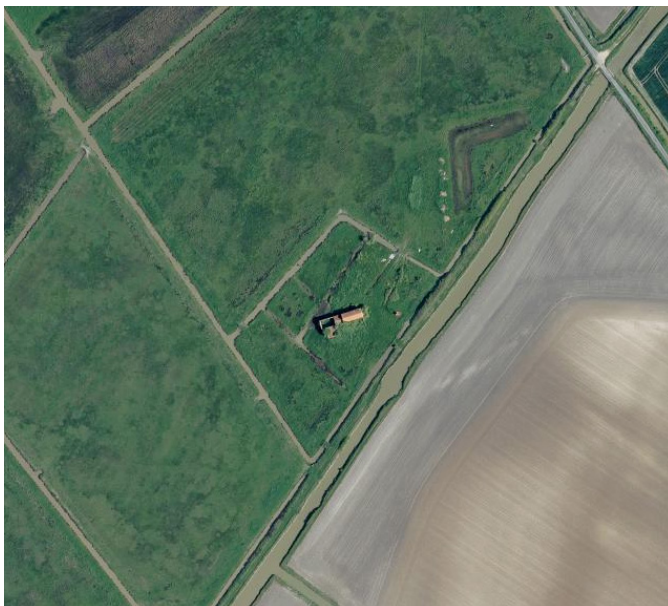
Les exploitations répertoriées dans les tableaux suivants permettent d'analyser plus précisément les enjeux agricoles en présence, et d'interpréter le degré de contrainte suscité par ces périmètres de vigilance.

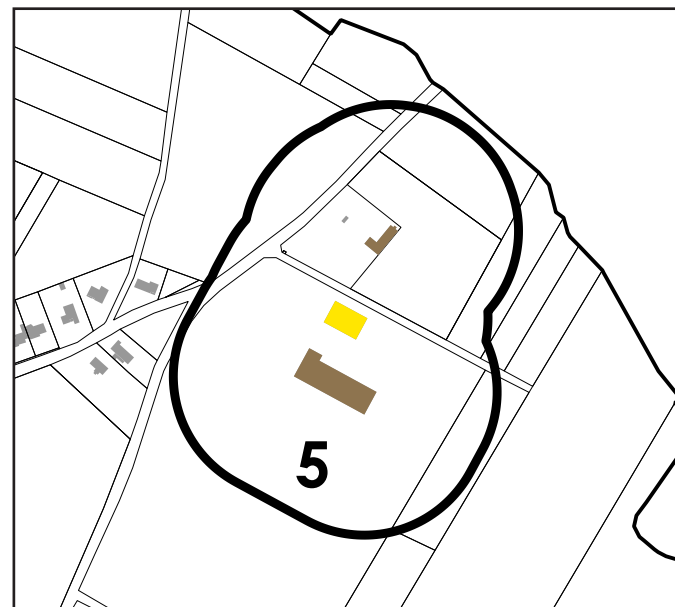
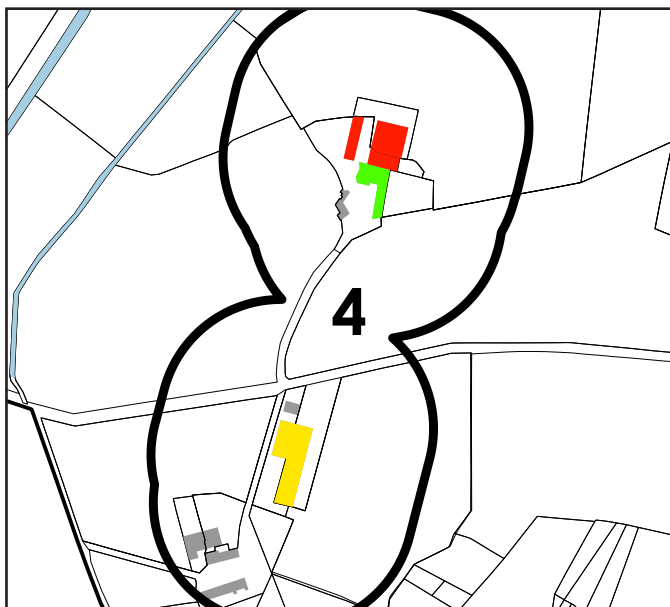
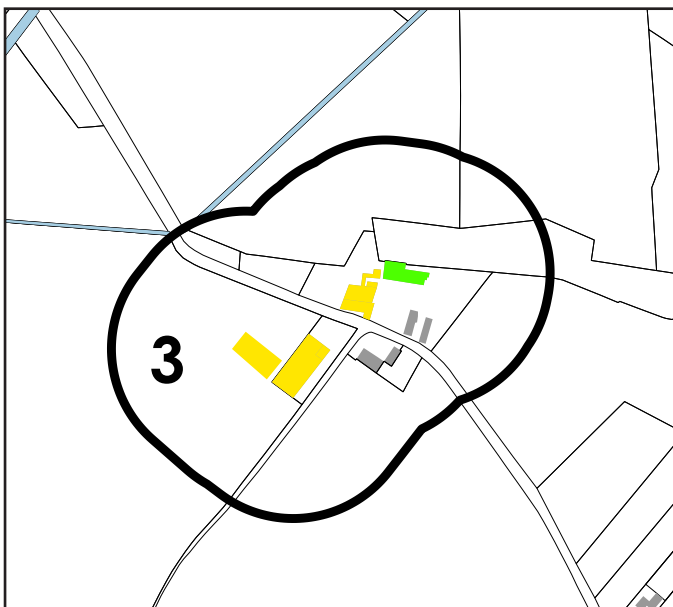


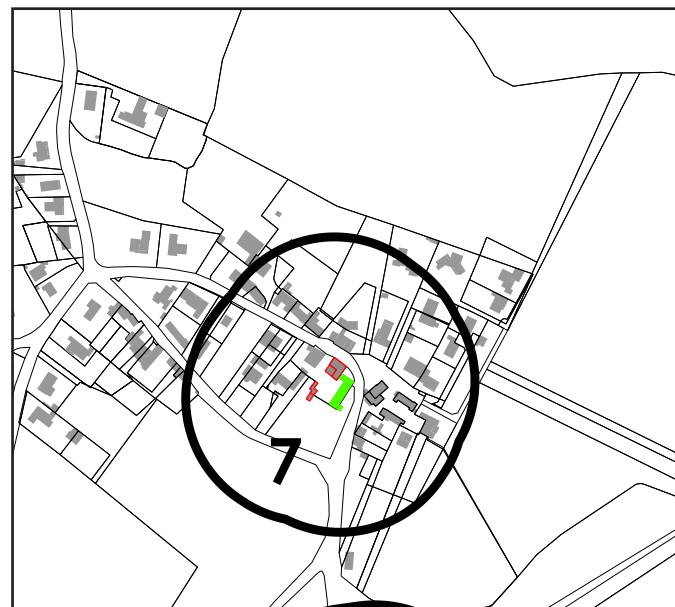
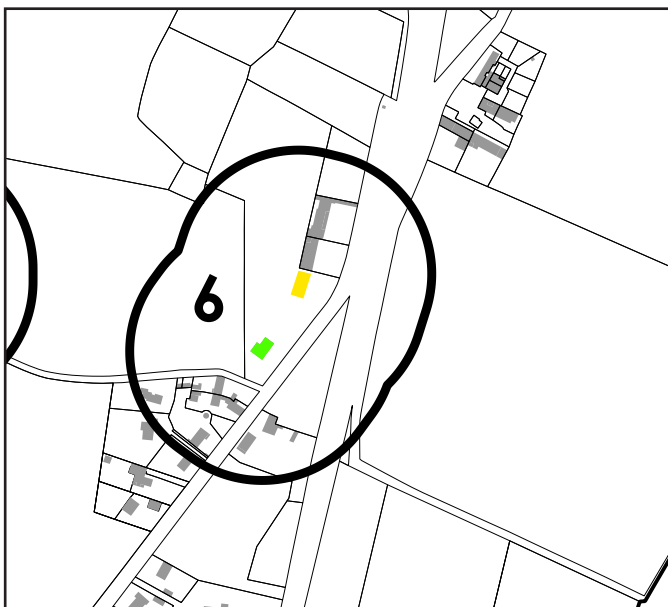
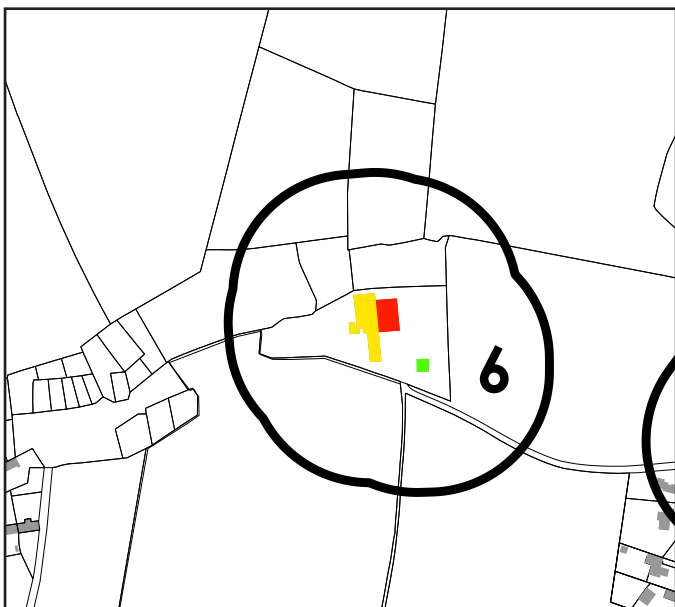
Recensement des exploitations agricoles sur Breuil-Magné

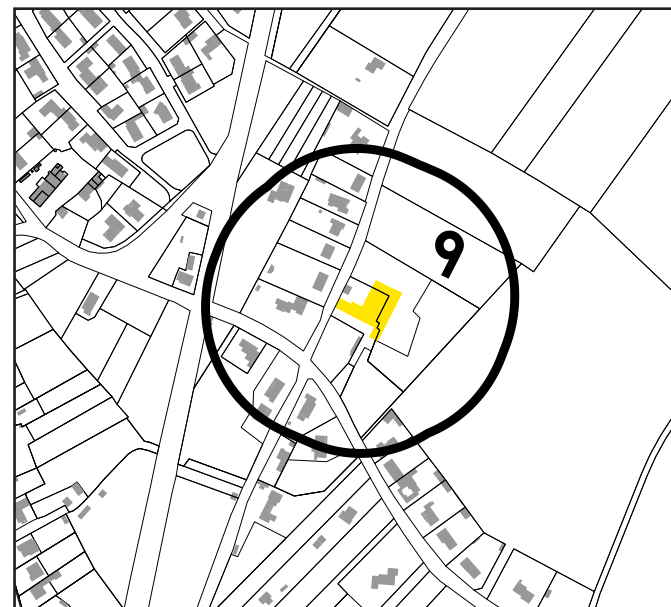
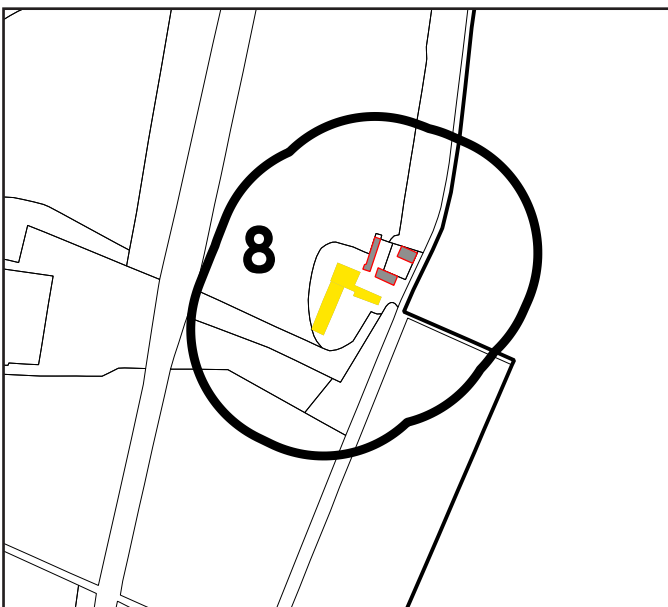
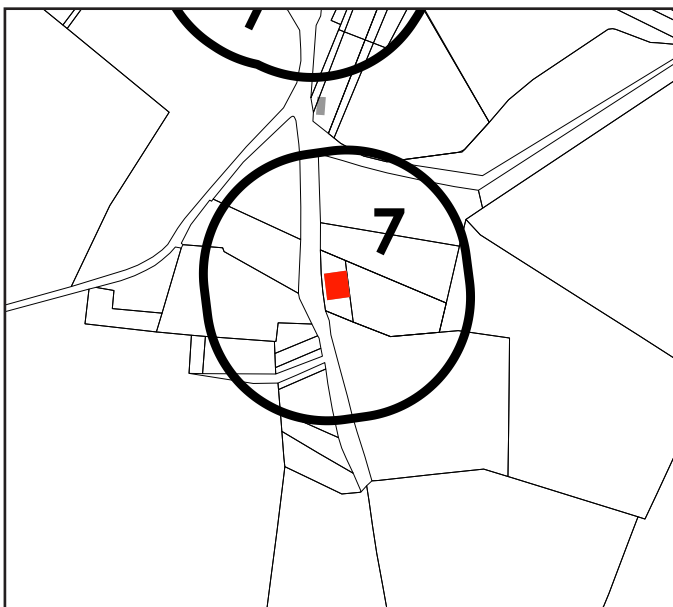
N°	Statut, dénomination	Âge des exploitants	Adresse (siège social)	Nature du bâti et destination	SAU totale/ commune	Production agricole	Réglementation ICPE	Perspectives d'évolution de l'exploitation
1	SCEA du Bœuf du Marais (J. BAUDIN)	72 ans 43 ans 33ans 28 ans	1 rue de la Chapelle 16130 GIMEUX	Bâtiments de stockage (matériel et paille) et d'élevage	525 ha 450 ha	Céréales Élevage (450 bovins)	Oui	Départ en retraite en 2018 et poursuite de l'activité par les 3 enfants. Exploitation jugée pérenne à 10 ans.
2	Exploitation individuelle (BONNET)	56 ans	AA 200 8 route de Bonne Fontaine 17870 BREUIL-MAGNE	Bâtiments de stockage	22 ha 17 ha	Céréales	Non	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme. Exploitation jugée pérenne à 10 ans.
3	SCEA (V. GUILLOTEAU)	35 ans 62 ans	34 route de Liron La Baudette 17870 BREUIL-MAGNE	Bâtiments de stockage	384 ha 280 ha	Céréales	Non	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme. Exploitation jugée pérenne à 10 ans.
4	Exploitation individuelle (B. MAILLET)	64 ans	24 route des Sablières et du Péré 17870 BREUIL-MAGNE	Bâtiments d'élevage et de stockage	128 ha 100 ha	Céréales Élevage (30 bovins)	Non renseigné	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme. Pérennité de l'exploitation incertaine.
5	Exploitation individuelle (C. GAY)	42 ans	20 route de Loire 17870 BREUIL-MAGNE	Bâtiments de stockage (matériel et paille), silos de stockage et bâtiments d'élevage	250 ha 100 ha	Céréales Élevage (90 bovins)	Oui	Poursuite de l'activité avec projets d'extension et construction de nouveaux bâtiments (changement destination bâtiment agricole en habitation). Exploitation jugée pérenne à 10 ans.
6	EARL Les Rivières (F. MAILLET)	56 ans	29 route de Cire 17870 BREUIL-MAGNE	Bâtiments de stockage et d'élevage	150 ha 100 ha	(Céréales d'après société.com) Élevage (50 bovins)	Non renseigné	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme. Exploitation jugée pérenne à 10 ans
7	Exploitation individuelle (F. REUTIN)	45/50 ans	Ld bois Rambaud 17870 BREUIL-MAGNE	Bâtiments de stockage et d'élevage	100 ha	Élevage (100 bovins)	Non renseigné	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme. Exploitation jugée pérenne à 10 ans
8	(MAURIN)	25/30 ans	Non-renseigné	Bâtiments de stockage	Non renseigné	Non renseigné	Non renseigné	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme. Exploitation jugée pérenne à 10 ans
9	EARL La Métairie (B. TESSERON)	49 ans	1 b rue des Soupîrs 17 290 CIRE-D'AUNIS	Bâtiments de stockage	Non renseigné	Céréales	Non renseigné	Poursuite de l'activité sans projets connus à court terme. Exploitation jugée pérenne à 10 ans

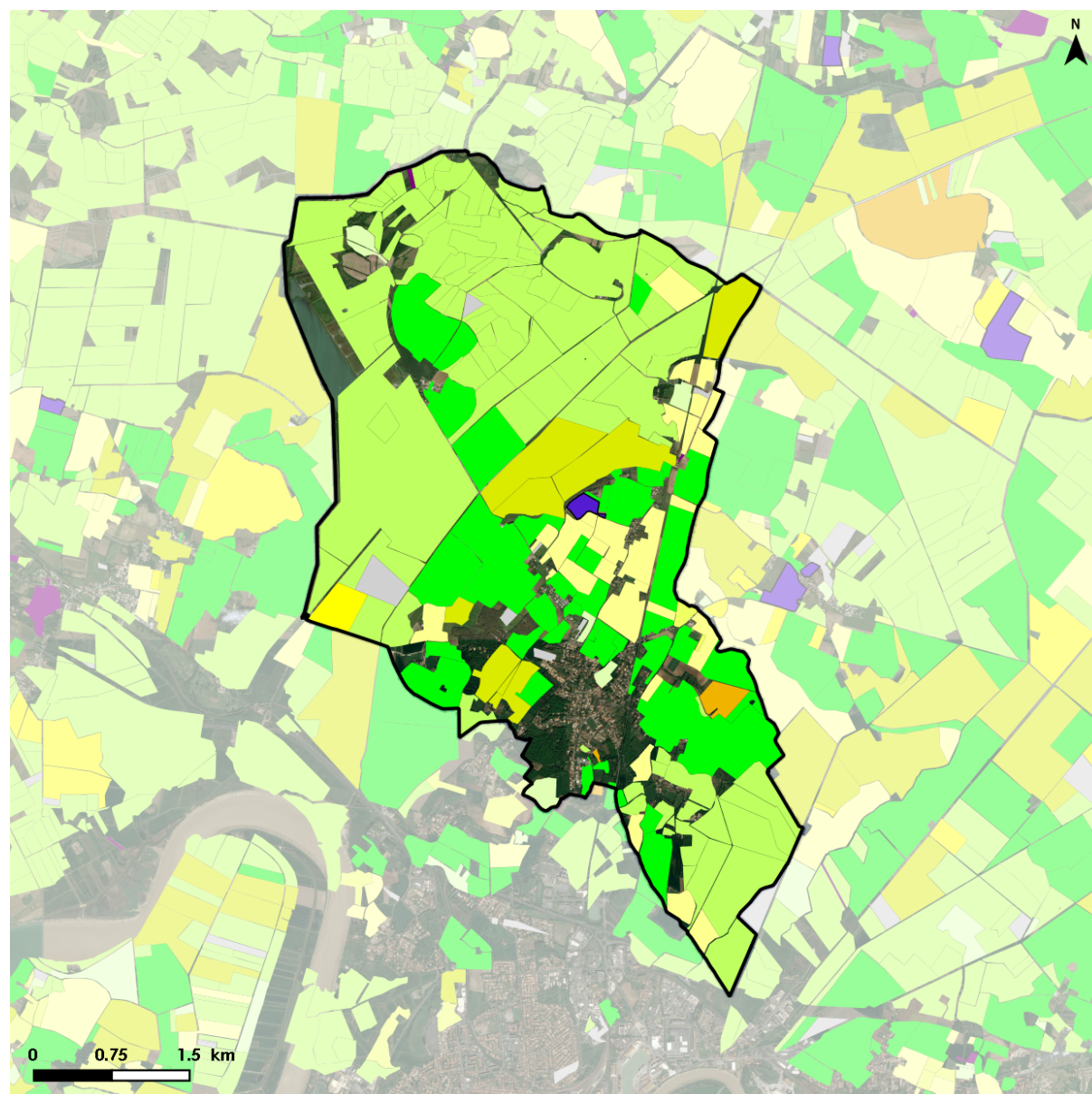
- Exploitation ou site jugé pérenne à 10 ans, source d'enjeu majeur, à forte contrainte de réciprocité
- Exploitation ou site jugé pérenne à 10 ans, source d'enjeu moyen à faible, à faible contrainte de réciprocité
- Exploitation ou site jugé non-pérenne à 10 ans, dont les contraintes de réciprocité pourront être levées à terme











Occupations agricoles en 2014

Libellé des occupations agricoles

- Arboriculture
- Autres céréales
- Autres cultures industrielles
- Autres gels
- Autres oléagineux
- Blé tendre
- Colza
- Divers
- Estives, landes
- Fourrage
- Fruits à coque
- Légumes, fleurs
- Légumineuses à grains
- Maïs (grain et ensilage)
- Non-renseigné
- Orge
- Plantes à fibres
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Protéagineux
- Semences
- Tournesol
- Vergers
- Vignes

Le Registre Parcellaire Graphique détermine les contours des îlots cultureux et leur groupe de cultures majoritaire des exploitations. Cette base de données constitue une description à grande échelle et régulièrement mise à jour de la majorité des terres agricoles.

Chaque année, les agriculteurs adressent à l'administration un dossier de déclaration de surfaces qui comprend notamment le dessin des îlots de culture qu'ils exploitent et les cultures qui y sont pratiquées. La localisation des îlots est réalisée à l'échelle du 1/5 000^{ème} sur le fond photographique et leur mise à jour est annuelle.

Source : Registre Parcellaire Graphique, 2014



Les activités agricoles au sein du PLU

Les dernières avancées légales font du PLU un outil dans la mise en œuvre d'une protection durable des surfaces agricoles au regard du phénomène d'étalement excessif de l'urbanisation. Les lois du 27 juillet 2010 et du 13 octobre 2014 soulignent l'urgence et l'importance de l'enjeu de préservation du foncier agricole, notamment au travers de l'objectif national visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des terres agricoles d'ici 2020.

Cet enjeu est d'autant plus fort que l'enquête Teruti-Lucas (Agreste) indique que l'artificialisation des terres agricoles s'accélère au niveau national, **représentant l'équivalent de la surface d'un département français tous les 7 ans**. Cette fréquence était de 10 ans sur la période 1993-2000. Les surfaces artificialisées atteignent aujourd'hui 9 % de la superficie du territoire national.

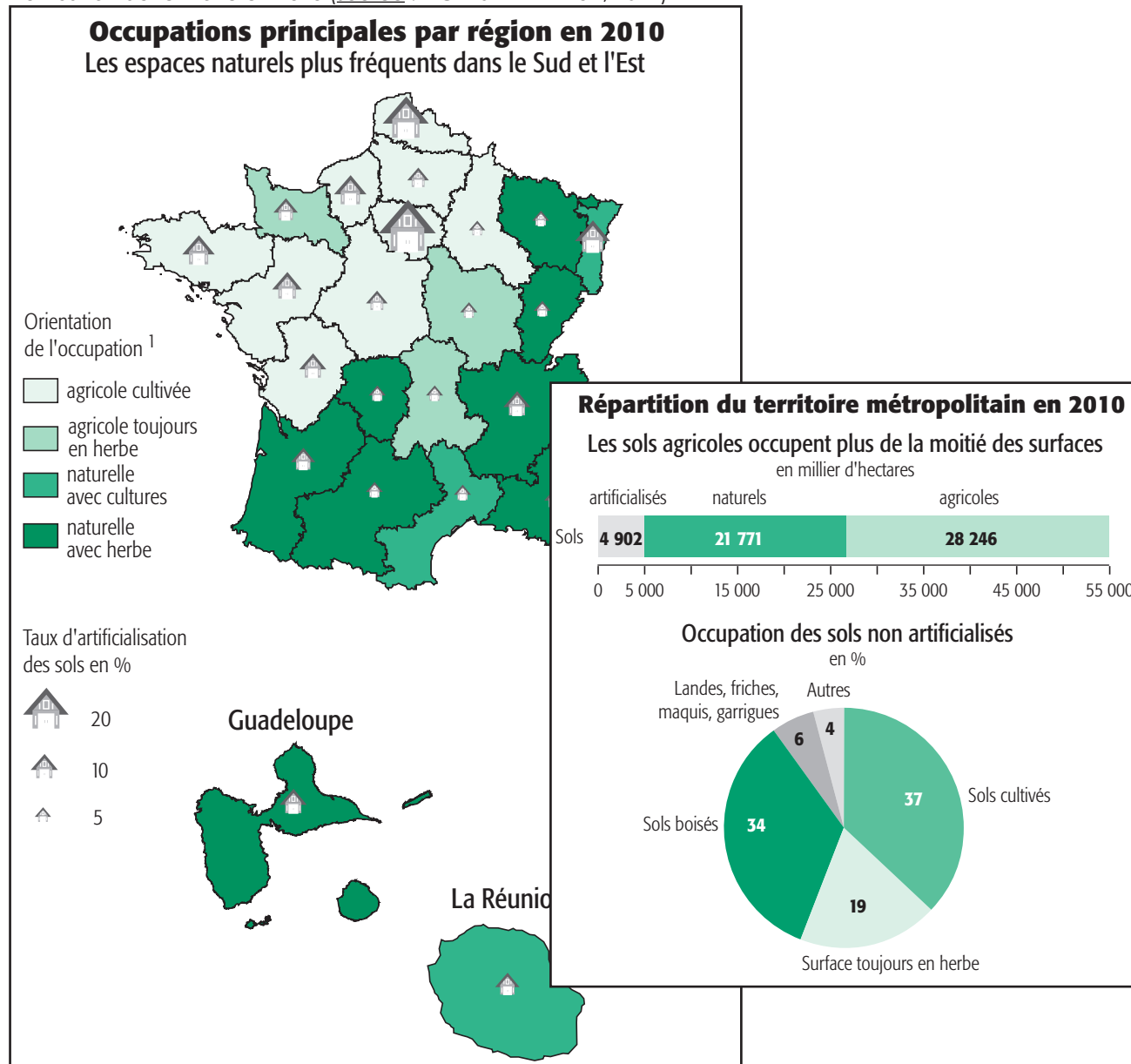
Les lois du 27 juillet 2010 et du 13 octobre 2014 précisent les attentes du législateur au regard de la prise en compte des activités agricoles par le PLU. Ces changements ont été actés par l'ordonnance du 23 septembre 2015 recodifiant le Code de l'Urbanisme. **Certaines dispositions des PLU sont dorénavant soumises à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers.**

Cet avis porte sur l'appréciation de la compatibilité du PLU avec le maintien des activités agricoles et la protection des terres agricoles, ainsi que le rôle joué par le PLU dans la préservation des espaces naturels et forestiers.

Concernant le PLU de Breuil-Magné, l'avis de la CDPENAF portera uniquement sur les « secteurs de taille et de capacité limitée » institués par le PLU en raison de l'existence d'un Schéma de Cohérence Territoriale exécutoire sur la commune.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers émettra également un avis conforme à l'encontre des autorisations de changements de destination de bâtiments agricoles désignés par le règlement du PLU.

L'utilisation du territoire en 2010 (source : AGRESTE PRIMEUR, 2011)



La charte « Agriculture, Urbanisme et Territoires »

Le PLU est tenu de prendre en compte la charte « agriculture, urbanisme et territoires », qui a été élaborée en 2013 par l'État, en association avec la Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime. Ce document est prévu par la loi du 27 juillet 2010 dans tous les départements. Il convient de préciser qu'il ne génère pas de rapport de compatibilité envers le PLU.

Cette charte « a comme vocation de convaincre les acteurs locaux de l'intérêt de réduire le rythme de consommation des espaces agricoles. [...] Elle propose des grands principes et une démarche pour s'assurer de la prise en compte des enjeux de l'agriculture dans les projets d'aménagement du territoire » (préambule de la Charte Agriculture, Urbanisme et Territoires).

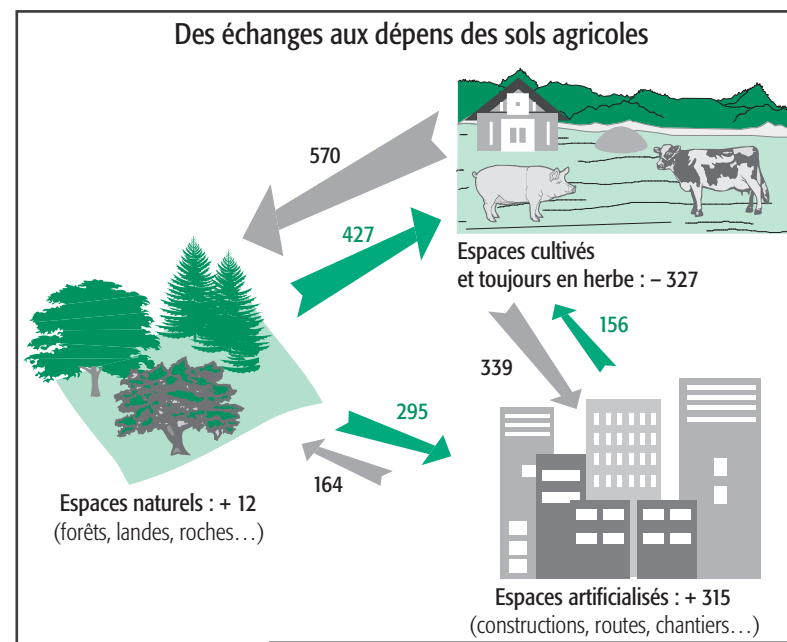
Le document rappelle qu'entre 2004 et 2009, la construction neuve s'est opérée sur une surface totale de près de 3 000 hectares avec une moyenne de 600 hectares par an. Il rappelle également que « les surfaces allouées pour répondre aux besoins de développement du PLU sur 10 ans sont en grande majorité surestimées par les collectivités ». Par ailleurs, la Charte « Agriculture, Urbanisme et Territoires » précise le degré de détail requis dans l'élaboration du diagnostic des activités agricoles au sein des documents d'urbanisme.

Ils devront notamment identifier les sièges d'exploitation et bâtiments ainsi que la législation s'y appliquant, ainsi que les aménagements et la structuration du foncier.

Les PLU devront également déterminer l'orientation économique des exploitations, identifier les stockages d'alcool ainsi que les problématiques liées aux circulations agricoles. La pérennité des structures, les transmissions et projets d'installation devront être étudiés par le PLU. In fine, ce dernier doit comprendre une cartographie des zones d'enjeu agricoles et les secteurs où l'urbanisation sera incompatible avec le maintien des activités existantes.

Dans le cadre de son diagnostic, Le PLU doit identifier précisément les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles ainsi que la législation et la réglementation s'y appliquant (ICPE, Règlement Sanitaire Départemental...). Les caractéristiques des exploitations agricoles présentes sur la commune (âge des exploitants, nature de la production et orientation économique...) doivent également être détaillées.

Une cartographie des activités agricole doit être réalisée et doit renseigner la présence des stockages d'alcool, les superstructures agricoles (bâtiments...) ainsi que les itinéraires des véhicules agricoles et les problématiques s'y référant.



Occupation 2010	Occupation 2006			Total 2010
	Sols artificialisés	Sols cultivés et toujours en herbe	Sols naturels	
Sols artificialisés	4 268	339	295	4 902
Sols cultivés et en herbe	156	27 662	427	28 245
Sols naturels	164	570	21 038	21 772
Total 2006	4 588	28 572	21 760	54 919

La **lecture en ligne** indique quelle était l'occupation en 2006 des points qui ont l'occupation X en 2010 (origine). En fin de ligne, on lit la surface totale de l'occupation X en 2010.

La **lecture en colonne** indique quelle est l'occupation en 2010 des points qui avaient l'occupation X en 2006 (devenir). En bas de colonne, on lit la surface totale de l'occupation X en 2006.

La **diagonale** indique les surfaces des points qui n'ont pas changé d'occupation.

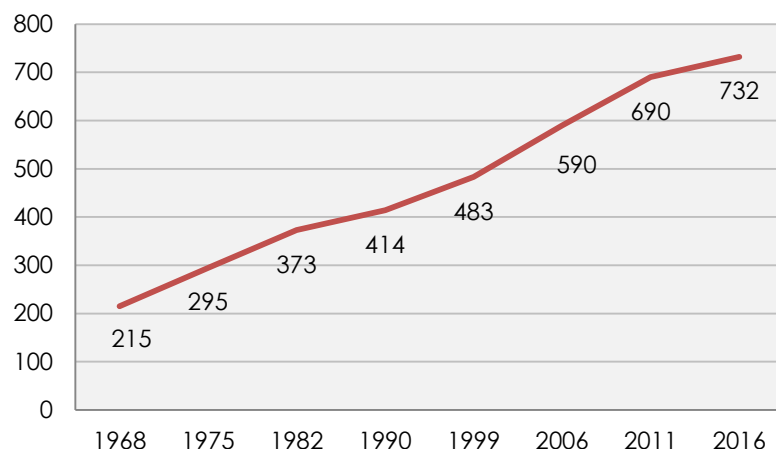
3.5 CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

3.5.1 L'évolution du parc de logements

En 2016, le parc de logements de Breuil-Magné compte 732 logements selon l'INSEE. Le parc de logements s'est considérablement développé sur la commune depuis 1990, pour une variation globale de près de 50 %.

Durant les 15 dernières années, la construction de nouveaux logements a constitué un levier décisif pour la croissance démographique du territoire. La forte croissance démographique est ainsi à mettre en rapport avec les 236 résidences principales supplémentaires décomptés par l'INSEE sur la commune entre 1999 et 2016.

Evolution du nombre de logements sur Breuil-Magné selon l'INSEE



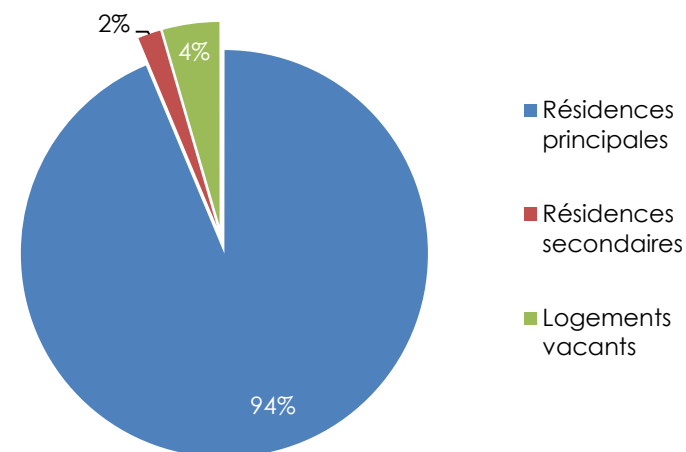
Évolution du nombre de logements par catégorie sur Breuil-Magné

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	215	295	373	414	483	590	690	732
Résidences principales	202	276	349	376	450	569	657	686
Résidences secondaires	4	4	1	15	15	11	11	13
Logements vacants	9	15	23	23	18	9	21	33

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 et RP2016

Cette évolution est consécutive à une importante demande d'accèsion à la propriété sur la commune, qui s'est traduit par une urbanisation importante au sein et autour du bourg, notamment sous forme de projets de lotissements. Cette construction neuve a été notamment encouragée par le précédent PLU, généreux en surfaces ouvertes à la construction.

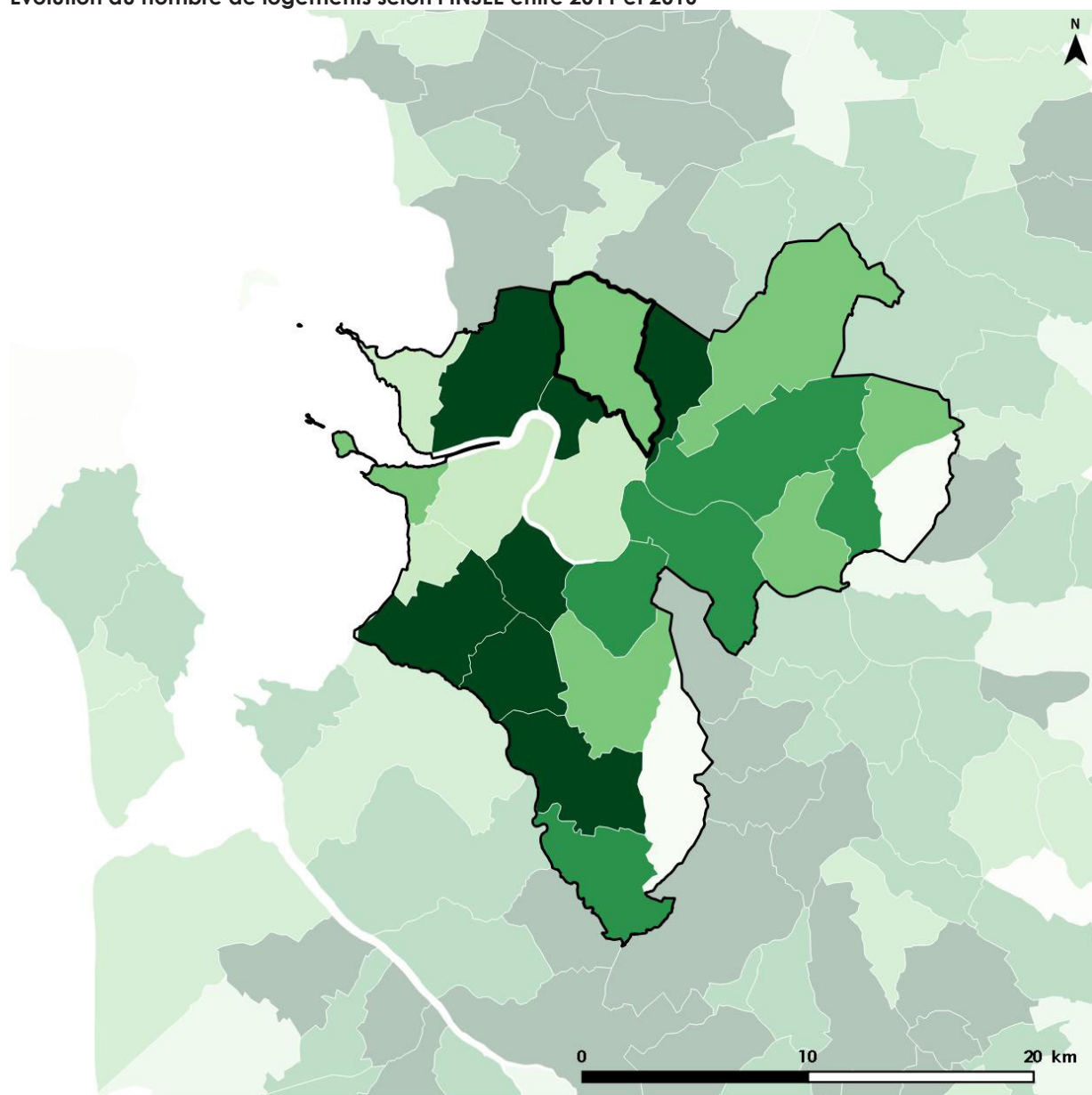
Ancienneté d'emménagement moyenne sur Breuil-Magné selon l'INSEE en 2016



Le lotissement de « Beauregard », situé au niveau de la route des Sablières et du Péré et de la route de Beauregard ainsi que le lotissement dit « Les Varennes » (carrefour route de Liron et rue des Forgerons) sont les 2 opérations d'habitation les plus récentes.

En 2016, le parc de logements se compose à 93,7 % de résidences principales, 1,8 % de résidences secondaires et 4,5 % de logements vacants. Ces chiffres témoignent d'un parc de logement relativement « tendu », notamment au regard du faible nombre de logements vacants sur le territoire.

Évolution du nombre de logements selon l'INSEE entre 2011 et 2016



Limites administratives

- EPCI Rochefort Océan
- Breuil-Magné

Analyse statistique

Variation annuelle du nombre de logements

- 8 - -5
- 5 - -1
- 1 - 3
- 3 - 6
- 6 - 10

L'évolution du nombre de logements est assez marquée à la hausse sur le territoire de Breuil-Magné. Néanmoins, il s'agit d'une dynamique sur l'ensemble du territoire du Rochefortais, à l'exception de communes situées à l'écart de l'agglomération, notamment sous l'effet de l'importante attractivité du cadre de vie littoral du territoire.



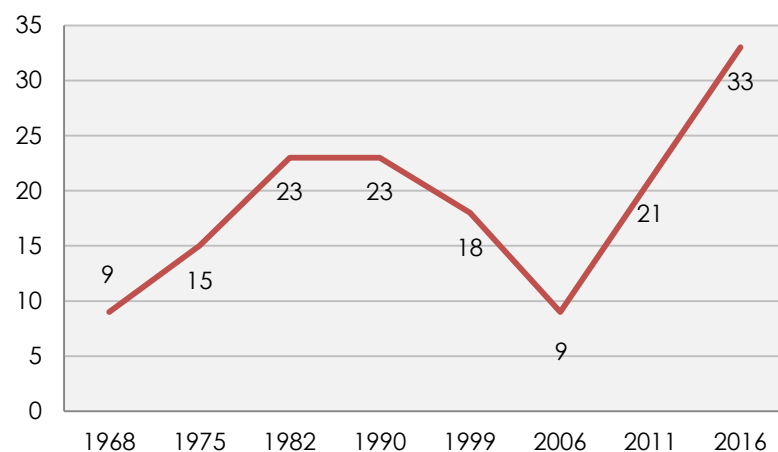
3.5.2 L'évolution du parc de logements vacants

Une vacance en progression

Sur Breuil-Magné, la proportion de logements vacants est irrégulière, variant de 3 % à 6 % selon les périodes. **En 2016, 33 logements vacants étaient recensés sur la commune**, soit 4,5 % du parc de logements.

Malgré un nombre record de logements vacants en 2016, le taux de vacance au sein du parc de logements est très inférieur aux niveaux habituels sur le département, et révèle un marché de l'immobilier « tendu ». Ainsi, à titre de comparaison, le taux de vacance est de 7,6 % à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan.

Evolution du nombre de logements vacants sur Breuil-Magné selon l'INSEE



Il convient toutefois que la collectivité reste vigilante quant à l'évolution de ce niveau. Elle doit s'interroger sur les moyens à adopter en vue de réinvestir ces logements vacants et ainsi diminuer durablement leur part dans le parc de logements.

Outre certains cas précis (rénovation, décès...), la vacance peut être liée à l'existence d'un parc de logements vétustes et/ou insalubres. Ce phénomène semble toucher en priorité les logements très anciens nécessitant parfois des travaux importants pour

assurer leur confort. Les logements construits durant la première périurbanisation, au cours des années 1970, peuvent également souffrir du même handicap, notamment en termes d'isolation thermique.

Un bon niveau de confort des logements

Dans l'ensemble, le parc de logements de la commune présente un bon niveau de confort des logements. Ce niveau de confort est la conséquence de l'important rajeunissement du parc de logements sur les dernières décennies. Ainsi, 98,2 % des logements disposent d'une salle de bain. Le chauffage central individuel est dominant de quelques points par rapport au chauffage électrique individuel.

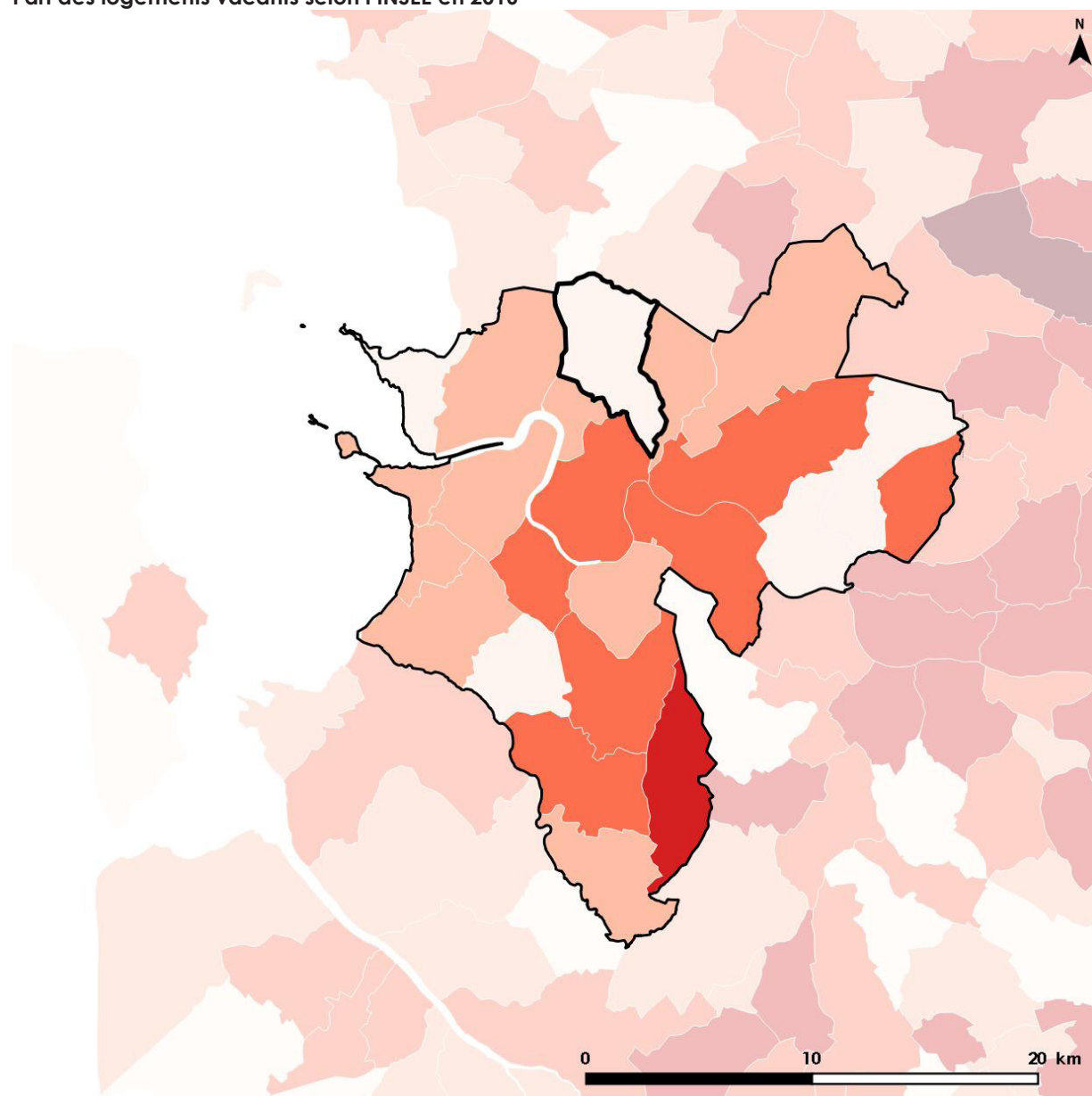
Confort des résidences principales en 2016

	2016	2011
Salle de bain baignoire et/ou douche	98,2 %	100 %
Chauffage central collectif	0,5 %	0 %
Chauffage central individuel	42,3 %	40,9 %
Chauffage individuel tout électrique	38,4 %	37,8 %

Sources : Insee RP2011 et RP2016

Il convient de rappeler que le niveau de confort des logements constitue une condition première de leur viabilité sur le marché immobilier. Selon l'INSEE, 12 logements seraient ainsi dénués de salle de bain avec baignoire ou douche en 2016, s'agissant d'un inconfort majeur. Toutefois, l'INSEE ne renseigne pas l'occupation actuelle de ces logements.

Part des logements vacants selon l'INSEE en 2016



Limites administratives

- EPCI Rochefort Océan
- Breuil-Magné

Analyse statistique

Variation du nombre de logements vacants

- < 5 %
- 5 % - 7,6 %
- 7,6 % - 10 %
- 10 % - 12,9 %
- > 12,9 %

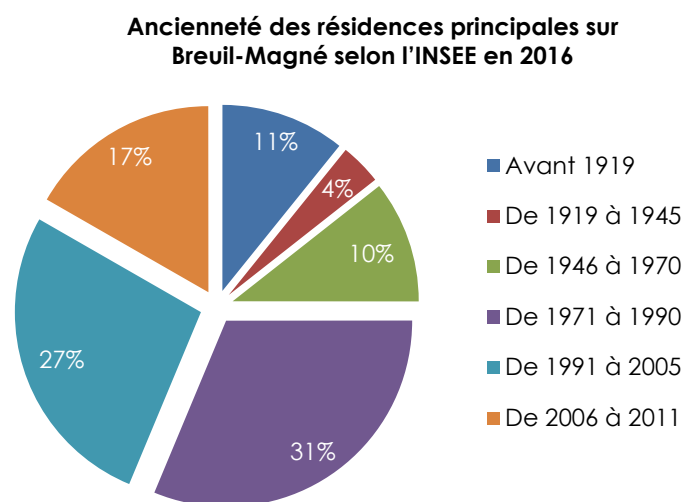
Breuil-Magné fait partie des communes périurbaines de l'agglomération disposant d'une offre de logements relativement épargnée par la vacance, malgré l'augmentation du nombre de logements vacants au cours des dernières années.



3.5.3 Caractéristiques du parc de logements

Ancienneté et taille des logements

Le parc de logements de la commune s'est fortement rajeuni à la faveur du développement de la construction. Ainsi, **85,6 % des logements ont été construits après 1946**. La forte croissance démographique des dernières années ainsi que l'important solde migratoire ont été un facteur important de la dynamique de rajeunissement du parc de logements.

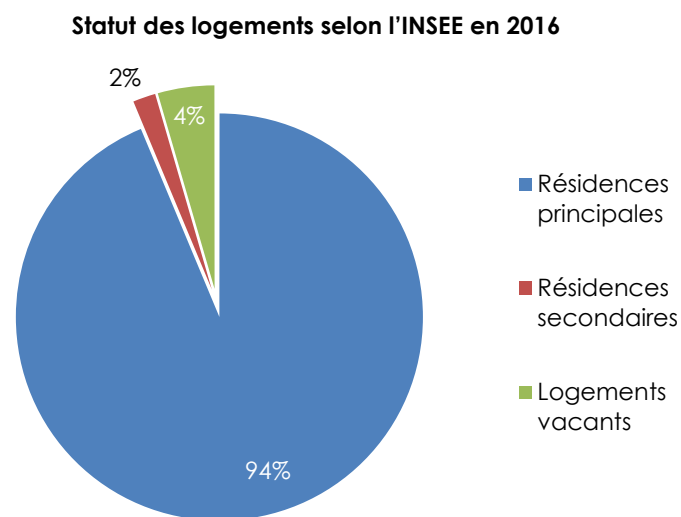


Par ailleurs, en 2016, le parc de logements se caractérise par la prédominance de la maison individuelle (98,6 %). En outre, **plus de la moitié des résidences principales ont plus de 5 pièces (62,5 %)**. Le nombre moyen de pièces par logement est de **4,9**. On décompte seulement 10 logements de moins de 3 pièces, soit 1,6 % des résidences principales. Les logements composant le parc de la commune révèlent ainsi une certaine homogénéité avec une dominance des maisons individuelles de 3 pièces ou plus.

La part des petits et moyens logements tend à augmenter au fil des années mais que très faiblement. **Une offre importante de « petits » logements constitue un atout pour le territoire**, car celle-ci permet de répondre aux besoins des petits ménages et personnes seules. Cette offre devra donc être développée à l'avenir.

L'estimation de la rotation des ménages au sein du parc

Les durées d'emménagement illustrent une forte différence entre le statut de locataire et le statut de propriétaire. Ainsi, l'accès des ménages à la propriété alimente un phénomène de sédentarisation très prononcé sur la commune. A l'inverse, la location facilite la rotation et tend à réduire l'ancienneté d'emménagement sur les années récentes.



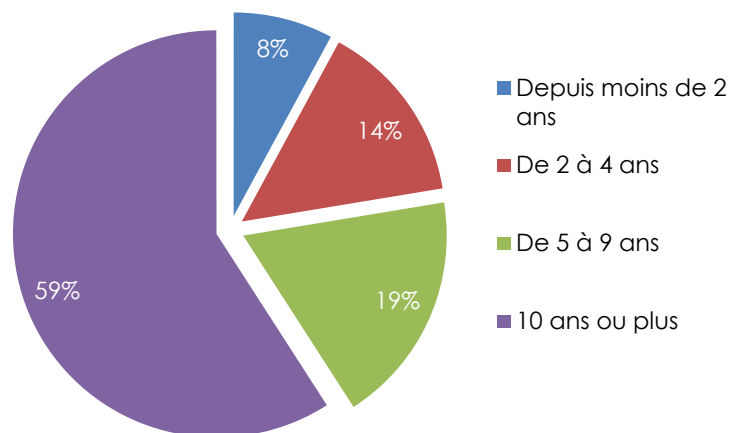
Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale

	Nbre de ménages	Part des ménages	Pop. des ménages	Nbre pièces logement	Nbre pièces personne
Ensemble	686	100 %	1 657	4,9	2
< de 2 ans	54	7,9 %	129	4,3	1,8
De 2 à 4 ans	100	14,5 %	265	4,5	1,7
De 5 à 9 ans	127	18,5 %	361	5,1	1,8
≥ 10 ans	406	59,1 %	902	5,1	2,3

Sources : Insee, RP2016

Sur **Breuil-Magné**, plus de la moitié des habitants sont emménagés sur la commune depuis 10 ans ou plus (59,1 %). 7,9 % des ménages sont installés depuis moins de 2 ans. La durée d'emménagement moyenne est de 17,7 ans sur la commune, soit 19,9 ans pour les propriétaires et 5,5 ans pour les locataires.

Ancienneté d'emménagement moyenne sur Breuil-Magné selon l'INSEE en 2016



Statut d'occupation des résidences principales

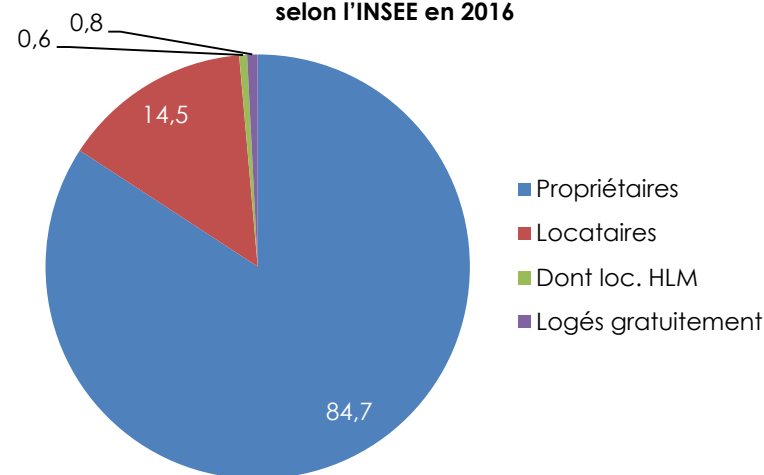
Selon le recensement de l'INSEE de 2016, les résidences principales composant le parc de logements de la commune sont occupées par 84,7 % de propriétaires. Les locataires représentent 14,5 % des occupants des résidences principales.

En 2016, 100 logements étaient destinés à la location. **La faible part de logements destinés à la location dans le parc des résidences principales est le signe d'un manque de diversité de l'offre en logements sur la commune.**

Le PLU doit donc se donner l'objectif d'accroître cette diversité de l'offre en logements afin de couvrir de plus grands besoins et ainsi favoriser une certaine mixité sociale et générationnelle au sein de la population communale.

En effet, l'offre locative encourage la rotation des ménages au sein du parc de logements, au contraire de l'offre d'accèsion à la propriété, qui accentue leur sédentarité. Par ailleurs, l'habitat locatif se montre particulièrement attractif pour les jeunes ménages débutant leur parcours résidentiel et souhaitant accéder à un premier logement.

Statut d'occupation des résidences principales selon l'INSEE en 2016



Statut d'occupation des résidences principales

	2016	%	2011	%
Ensemble	686	100	657	100
Propriétaires	581	84,7	549	83,5
Locataires	100	14,5	98	14,9
Dont loc. HLM loué vide	4	0,6	4	0,6
Logés gratuitement	5	0,8	10	1,5

Source : Insee, RP2016

La commune compte 4 logements de type HLM selon l'INSEE en 2016. Elle n'est actuellement pas soumise aux obligations d'une part minimale de logements sociaux au sein de son parc de logements, selon l'article L302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3.6 ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION ET DE LA CONSOMMATION DES SOLS

3.6.1 Analyse de la construction

La dynamique de construction

Selon la municipalité de Breuil-Magné, **109 constructions d'habitations nouvelles ont été réalisées entre 2008 et 2017**. Ce chiffre comptabilise 48 lots issus de 2 lotissements récents, environ 40 lots de deux lotissements en cours de construction et environ 20 logements réalisés sur des parcelles individuelles.

En 10 ans, ces constructions ont engendré la consommation de 11,1 hectares de surfaces diverses, de nature agricole ou attenantes aux villages et hameaux (jardins, espaces d'agrément de l'habitat ancien, prairies résiduelles...).

Parmi ces surfaces urbanisées, 2,6 hectares ont été consommés par des locaux économiques, intégrant notamment une activité agricole (1,9 hectare).

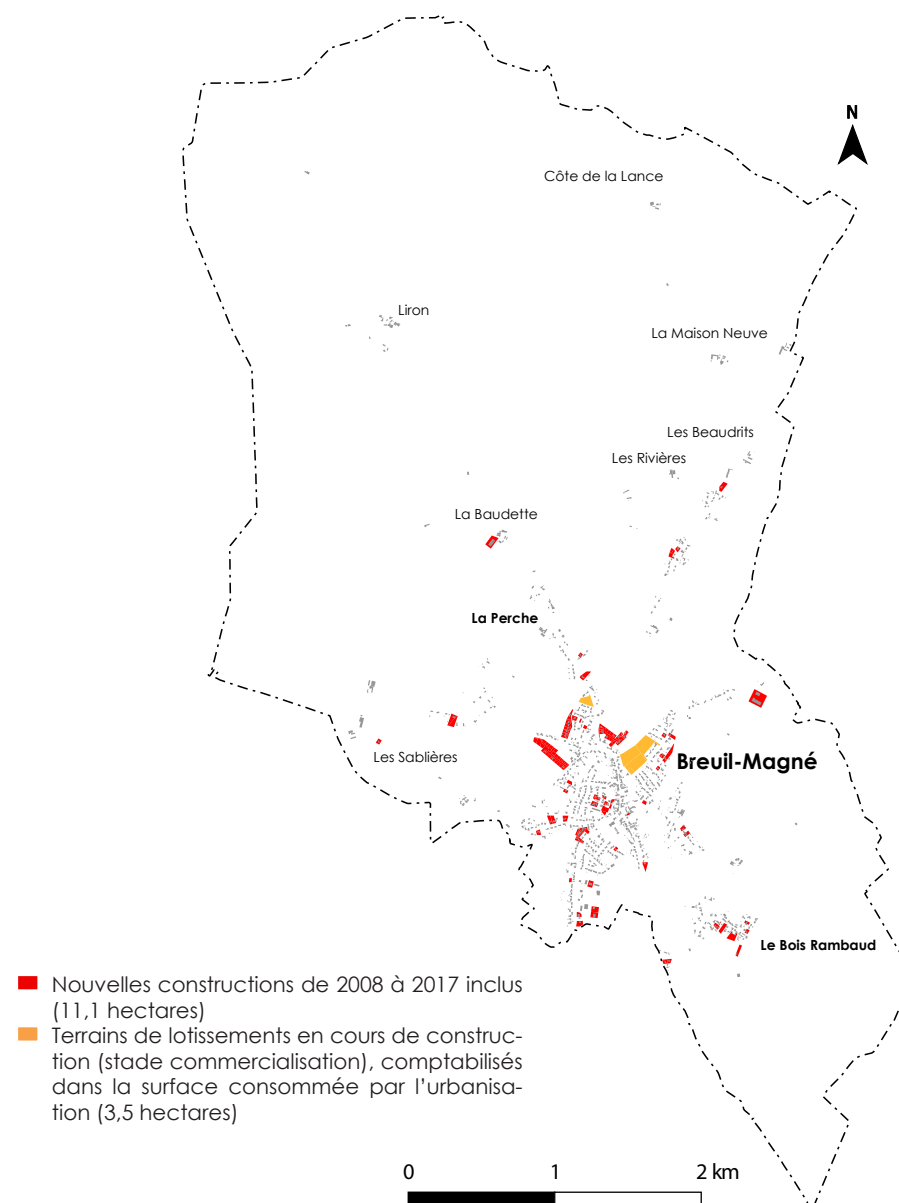
Les constructions entre 2008 et 2017 ont été réalisées individuellement ou sont des opérations groupées (lotissements « Beaugregard » et « Les Varennes »). On relève également des opérations plus récentes. Les lotissements « Les Frênes » et « Les Jardins de la Jaille » représentent respectivement 37 lots pour des maisons individuelles, 2 lots pour des logements sociaux (environ 7 logements), 1 lot pour 10 logements maximum (dont 3 logements sociaux), et 8 lots pour des maisons individuelles.

En excluant les valeurs extrêmes, inférieures à 100 mètres² et supérieures à 4 000 mètres², **la surface moyenne occupée par une habitation représente 750 mètres², correspondant à une occupation nette de 13 logements/hectare**. On remarquera que la plupart des constructions occupe des parcelles de l'ordre de 500 à 900 mètres².

On remarque que les opérations de lotissement favorisent des densités soutenues, de l'ordre de 300 à 450 mètres², alors que les constructions individuelles s'opèrent sur des parcelles de surface généralement supérieures à 500 mètres², voire se situant près des 1 000 mètres² (10 logements/hectare ou moins).

On notera que 2 opérations d'habitat sont actuellement en cours sur le territoire (représentées sur la carte ci-contre). Par souci de précision et d'exhaustivité, le PLU retient que les terrains d'assiette de ces opérations, actuellement aménagés et dont les lots sont en cours de commercialisation, représentent 3,5 hectares. Ainsi, la surface totale consommée par l'urbanisation depuis 2008 inclus représente 14,6 hectares.

Constructions réalisées entre 2008 et 2017 (source : cadastre, commune)



L'analyse de la base de données SITADEL

Le référentiel SITADEL, produit par la DREAL Nouvelle Aquitaine, dresse un état des lieux des dynamiques de construction sur le territoire. Cette source de donnée est ici exploitée à titre complémentaire des données communales précédemment analysées et ne sera pas prise pour référence pour l'établissement des prévisions du PADD, du fait de son imprécision. Les chiffres demeurent toutefois intéressants pour établir des comparaisons.

Ainsi, selon ce référentiel, 133 logements ont été construits sur Breuil-Magné entre 2008 et 2017. Durant cette période, 13 logements ont été réalisés chaque année en moyenne. Ce rythme de construction, particulièrement élevé, masque le ralentissement constaté à la fin des années 2000, compte-tenu d'une mauvaise conjoncture.

Mesure de l'évolution de la consommation d'espace par l'urbanisation

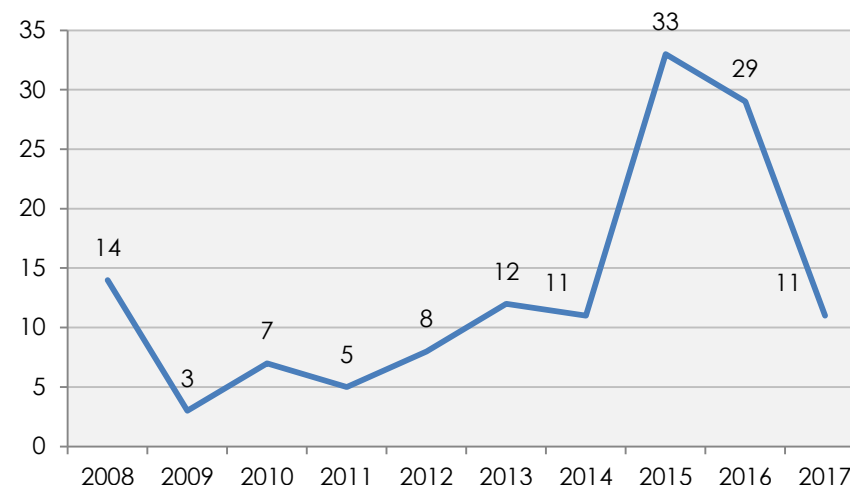
	2008-2012	2013-2017	2008-2017
Nombre de logements construits sur la commune selon SITADEL	37	96	133
Surface totale à destination du logement (hectares)	8,55	5,71	14,25
Moyenne annuelle des superficies bâties (hectares)	1,7	1,1	1,4
Surface moyenne des unités foncières (par logement, mètres²)	2 310	600	1 070

Source : données SITADEL 2008-2017, DREAL Nouvelle Aquitaine

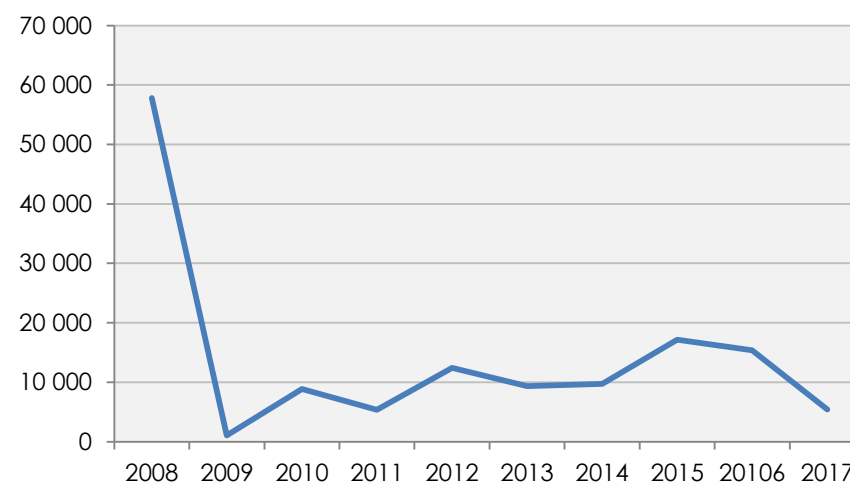
Précaution de lecture : les données SITADEL produites par la DREAL Nouvelle Aquitaine comptabilisent chaque année le nombre de permis de construire et le nombre de logements construits sur les communes de la région. Les surfaces correspondant à chaque permis de construire recensé doit être interprété avec précaution, car le terrain d'assiette des projets ne correspond pas au terrain final consommé par la construction.

Sur la commune, **la surface totale de foncier consommée par la construction résidentielle représente 14,2 hectares entre 2008 et 2017**. Ce rythme d'artificialisation des sols est particulièrement élevé et nécessite d'être régulé. Il correspond à une surface parcellaire moyenne de 1 070 mètres², soit moins de 10 logements/hectare. Néanmoins, cette moyenne cache de fortes disparités.

Evolution du nombre de logements construits entre 2008 et 2017 selon SITADEL



Surfaces consommées en mètres² par l'habitat entre 2008 et 2017 selon SITADEL



Le contexte départemental

A l'échelle de l'ancienne région Poitou-Charentes, les données SITADEL permettent d'identifier une dynamique très importante de la construction sur l'espace littoral, directement liée à un phénomène d'héliocentrisme dans les mouvements de population.

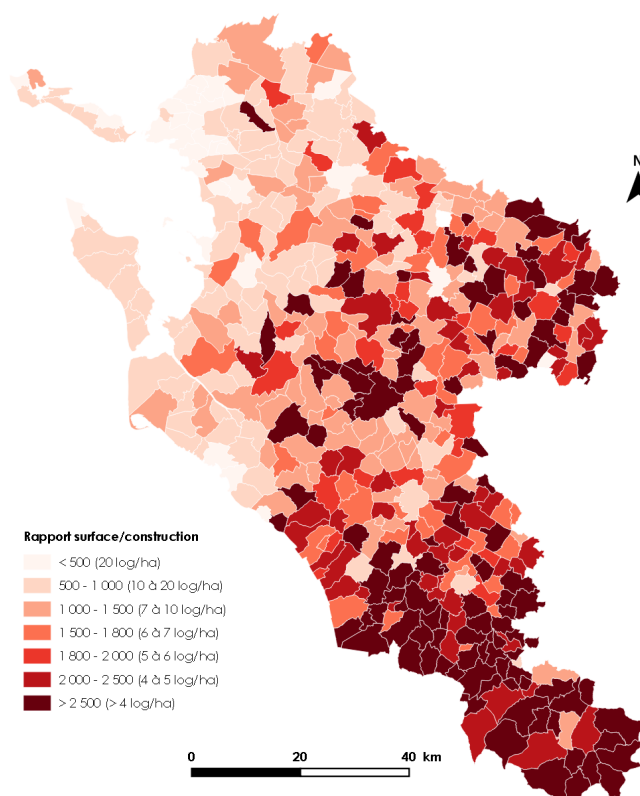
Dans l'espace continental, la dynamique de construction se situe principalement autour des pôles urbains départementaux et/ou régionaux. Les couronnes d'agglomération ont particulièrement été touchées par ce phénomène durant les années 2000. Les espaces ruraux éloignés de tous pôles sont globalement moins concernés par le développement de la construction.

Le rapport du nombre de logement et des surfaces consommées permet d'apprécier la dynamique de densification urbaine à l'œuvre sur le territoire, et constitue un indicateur permettant d'apprécier la consommation d'espace par l'urbanisation.

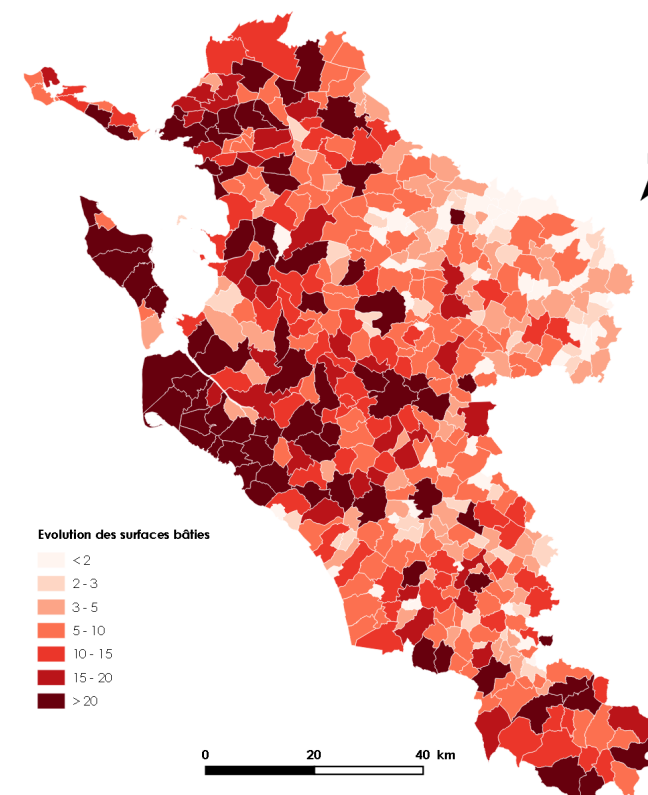
On constatera que cet indicateur est inversement proportionnel au volume de constructions réalisées sur les communes. Durant les dix dernières années, plus le rythme de la construction a été soutenu, plus la dynamique de densification a été forte. Les espaces littoraux enregistrent ainsi des densités de l'ordre de 20 logements/hectares dans le nouveau parc de logements.

Plus l'on s'éloigne du littoral, plus la pression foncière et immobilière se relâche, confortant le pouvoir d'achat des ménages et induisant un phénomène de consommation excessive d'espace dans les communes les moins exposées aux pressions urbaines. Ainsi, les densités moyennes pour les nouvelles constructions enregistrées sur les années 2000 sont parfois inférieures à 5 logements/hectare.

Surface consommée par construction sur 2006-2015



Évolution des surfaces bâties en hectares sur 2006-2015



3.6.2 Bilan du précédent PLU

Le précédent PLU déterminait une capacité d'accueil en zone U de l'ordre de 4 hectares sur le bourg et sur « Bois Rambaud », pour 20 logements sur une surface parcellaire moyenne de 1 500 mètres².

En zone AU, cette capacité d'accueil était définie à 12,5 hectares, pour 130 à 145 logements et 700 mètres² de surface parcellaire moyenne. Au total, le nombre de logements prévus par le précédent PLU oscillait entre 150 et 180 (15 à 18 logements/an).

Selon les données communales, 109 constructions ont été réalisées entre 2008 et 2017 (inclus). Les prévisions du précédent PLU ont été partiellement atteintes, témoignant de leur sur-évaluation.

En outre, il demeurerait, à l'échéance de l'ancien PLU, reste plusieurs zones AU non-urbanisées. La question du non-renouvellement de plusieurs d'entre-elles se pose d'emblée du fait de leur localisation et de la prévision de consommation d'espace qu'elles supposent.

L'enjeu du nouveau PLU est de limiter l'empiétement du développement résidentiel sur les surfaces agricoles et naturelles extérieures au bourg. La question du développement de la commune par une urbanisation plus compacte devra alors se poser afin d'inscrire le PLU en cohérence avec les objectifs de lutte contre l'étalement urbain défendus par le Code de l'Urbanisme.

Ainsi, l'enjeu de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sera central au sein du nouveau PLU. Une réduction des surfaces mobilisées pour la construction résidentielle semble nécessaire notamment à travers la suppression de certaines réserves foncières constructibles, discordantes avec les principes de proximité et de compacité urbaine qui doivent dorénavant régir l'évolution du bourg.

Zones	Surface
Ua	10,8
Ub	68,6
Ux	8
AUa	9,9
AUah	1,3
AUad	2,7
AUb	2,6
A	605,7
Ap	0,4
An	1,6
N	340,6
Nc	2,9
Np	1168,6
Np1	1,3
Total	2255

Localisation des zones AU de l'ancien PLU à ce jour non-urbanisées



- Zones AUa et AUb non urbanisées
- Zones prochainement ou déjà urbanisées qui ne figuraient pas sur la vue aérienne

4. ANALYSE DU FONCTIONNEMENT URBAIN

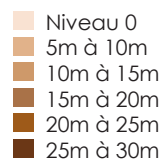
4.1 ORGANISATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

4.1.1 Caractéristiques de l'enveloppe urbaine

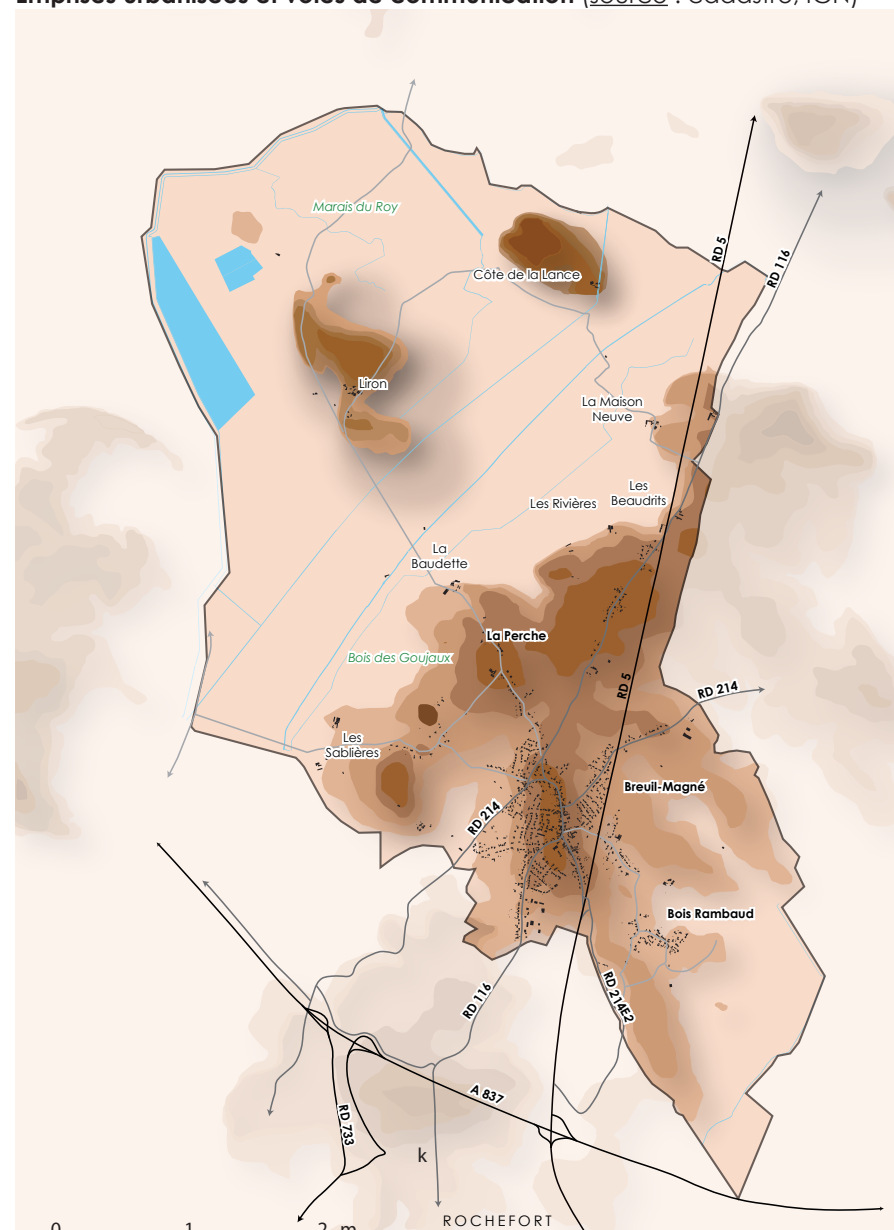
Le territoire de Breuil-Magné présente une morphologie peu mouvementée où domine l'étendue plane du marais. Celle-ci se voit interrompue par l'émergence de terres hautes à l'étendue plus ou moins importantes. La singularité de Breuil-Magné réside dans cette dissémination de terres immergées (système îlien).

Les établissements humains ont logiquement pris en considération le risque de submersion marine qui affecte le marais en se logeant sur la partie au Sud de la commune où se rassemblent l'essentiel des plateaux. Les anciennes îles de La Lance, du Liron et de Moins, sont de plus faible surface. Ces terres hautes opposent un relief vallonné à la platitude des marais. L'amplitude générale du territoire ne dépasse pas les 30 mètres.

Breuil-Magné se situe au contact Nord du pôle urbain de Rochefort, ce qui lui vaut le statut de territoire résidentiel de proximité. Son réseau de transport, desservant principalement le centre-bourg de la commune et ainsi orienté en direction de Rochefort. Malgré sa grande proximité avec un pôle urbain, le caractère rétro-littoral de la commune conditionne son attractivité et façonne son image de « ville-nature ».



Emprises urbanisées et voies de communication (source : cadastre, IGN)



4.1.2 Éléments d'occupation des sols

L'occupation des sols de la commune de Breuil-Magné est dominée par les surfaces herbeuses ouvertes à une hauteur de 50,8 %. En effet, la commune fait entièrement partie du marais de Rochefort et est irriguée par de nombreux canaux traversant une grande surface de prairies naturelles humides.

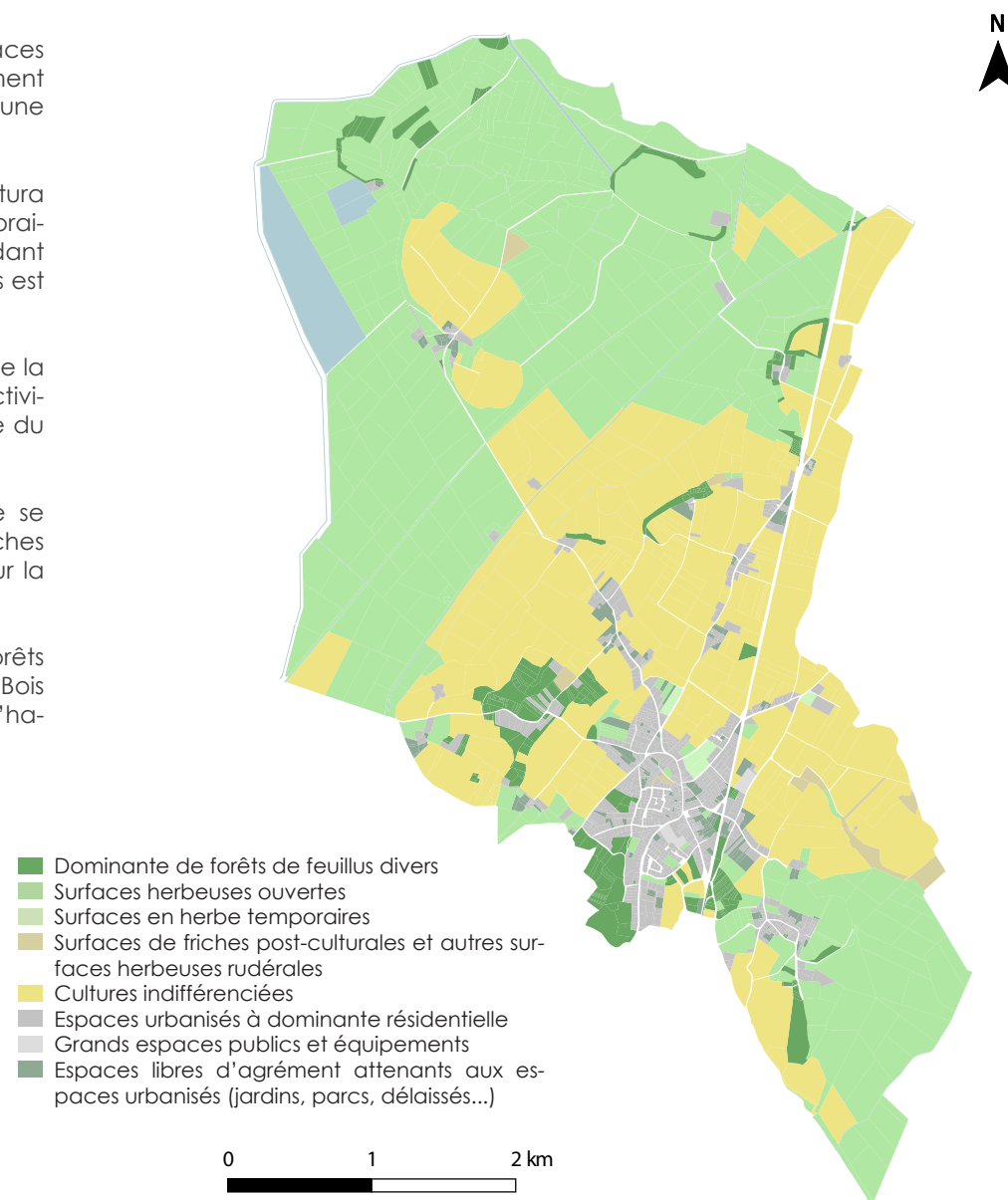
Cet espace représente un grand intérêt écosystémique et est ainsi classé site Natura 2000. Cependant, le marais est soumis à de très fortes pressions (disparition des prairies au profit de cultures céréalières réalisées après drainage par exemple), le rendant vulnérable. Le marais se concentre essentiellement au Nord du centre-bourg mais est aussi présent en moindre mesure au sud de celui-ci.

Les terres agricoles arrivent en deuxième position et représentent 36,5 % des sols de la commune, selon l'analyse du cadastre. Les grandes cultures de céréales sont l'activité dominante de ces sols. Elles sont situées pour la majorité entre la zone urbaine du centre-bourg et l'espace des marais plus au nord.

L'empreinte urbaine du territoire représente environ 5,8 % de ce dernier. Elle se concentre essentiellement au niveau du bourg de Breuil-Magné. D'autres « poches » d'habitations complètent l'urbanisation de la commune, le long des voies pour la plupart.

La commune présente une couverture forestière faible de l'ordre de 4,5 %. Ces forêts se concentrent essentiellement à proximité du centre-bourg (« Bois du Four »). Le « Bois des Goujaux », plus éloigné du bourg, est cependant morcelé par un ensemble d'habitation de type maison individuelle.

Occupation des sols à la parcelle (source : cadastre, IGN)



4.1.3 L'évolution de l'urbanisation

Comme en attestent certains documents cartographiques datés du XIX^{ème} siècle, Breuil-Magné est organisé en « village-rue », typologie selon laquelle les constructions se succèdent de part et d'autre d'une rue unique. En effet, les bâtiments du bourg d'origine s'étendent le long de l'actuelle RD 116.

L'urbanisation est dense et les bâtiments alignés à la route. Des hameaux d'habitations ou agricoles antérieurs à 1970, qui se situent plus éloignés du centre-bourg, sont disséminés sur le territoire le long des voies de circulation (rue de l'ancien Relais, route de Liron).

Le développement de l'urbanisation au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle a continué de s'opérer le long des voies de circulation. L'organisation complexe en étoile des routes a laissé place à une urbanisation linéaire évoluant dans plusieurs directions. Cette urbanisation a considérablement étiré les limites de l'empreinte urbaine, qui de plus est consommatrice d'espace avec des moyennes parcellaires dépassant les 1000 m² pour les années 1970, 1980 et 1990. L'urbanisation se montre dans son ensemble peu ordonnée, se réalisant par constructions individuelles au coup-par-coup, sans vision d'ensemble.

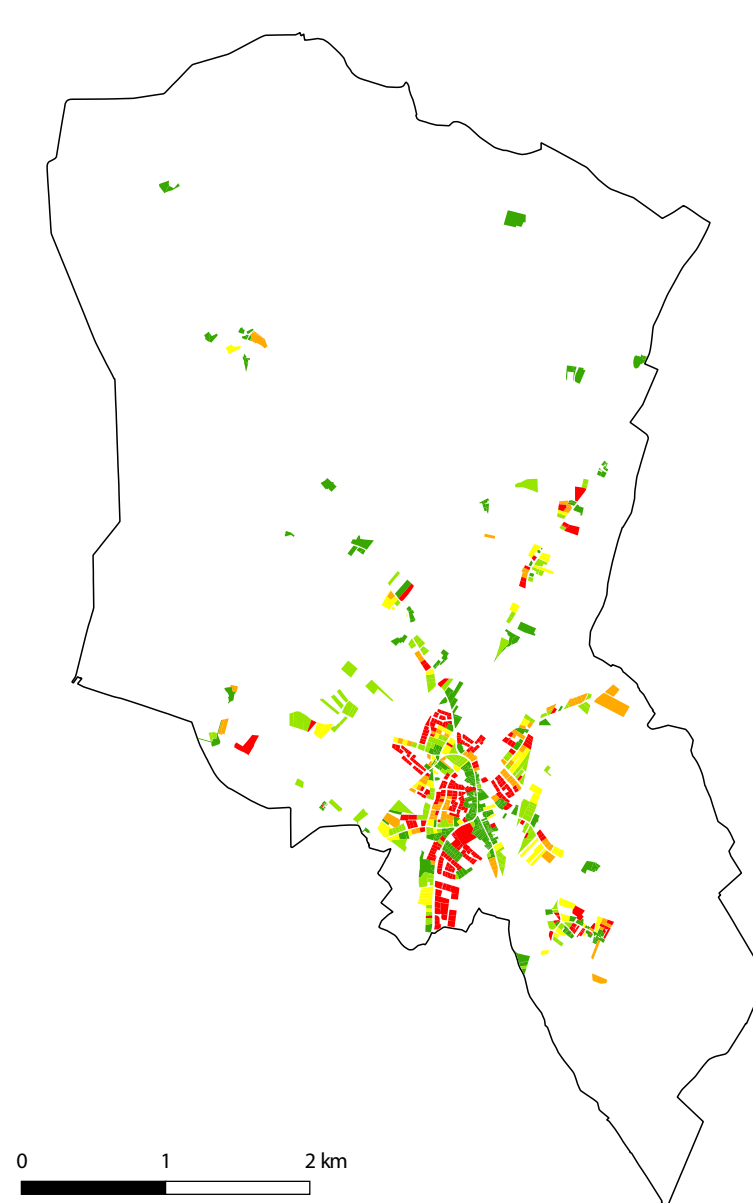
A partir des années 2000, on observe une certaine densification du bâti au niveau du centre bourg, comblant ainsi partiellement des dents creuses, notamment grâce à des opérations d'habitat groupé. D'autres zones urbanisées à cette même période se sont créées dans la même logique linéaire le long des voies de circulation. Cette configuration est notamment visible au sud du bourg le long de la RD 116 où la zone artisanale a été installée. La moyenne parcellaire calculée à partir de l'analyse cadastrale montre une certaine diminution de la surface depuis les années 2000 (805 m² en moyenne) certifiant d'une densification du bâti.

Le PLU aura donc pour mission de maîtriser au mieux le développement linéaire de l'urbanisation et de privilégier une densification du centre bourg. Au-delà du bourg, la construction au niveau des hameaux isolés doit être stoppée.

- Avant 1970 (29,5 hectares, 27,4 %, moyenne de 860 mètres²)
- 1970 - 1980 (24,7 hectares, 22,9 %, moyenne de 1 450 mètres²)
- 1980 - 1990 (13,5 hectares, 12,5 %, moyenne de 1 560 mètres²)
- 1990 - 2000 (14,0 hectares, 13,0 %, moyenne de 1 140 mètres²)
- Après 2000 (26,1 hectares, 24,2 %, moyenne de 800 mètres²)

Moyennes excluant les valeurs de moins de 100 mètres² et de plus de 5 000 mètres²

Époques de construction du bâti (sources : cadastre, DREAL Nouvelle Aquitaine)



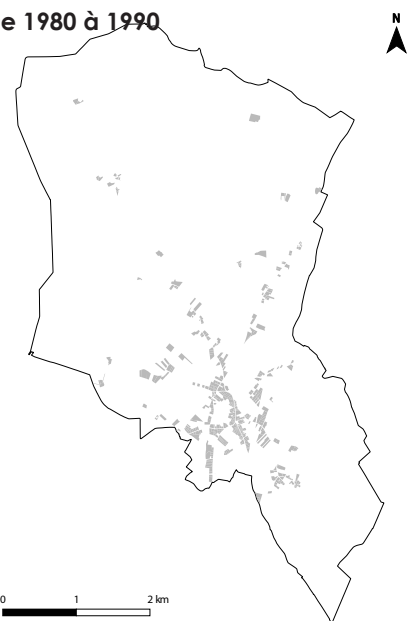
Avant 1970



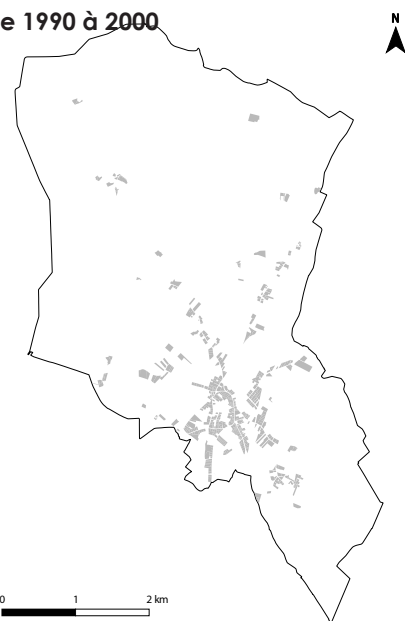
De 1970 à 1980



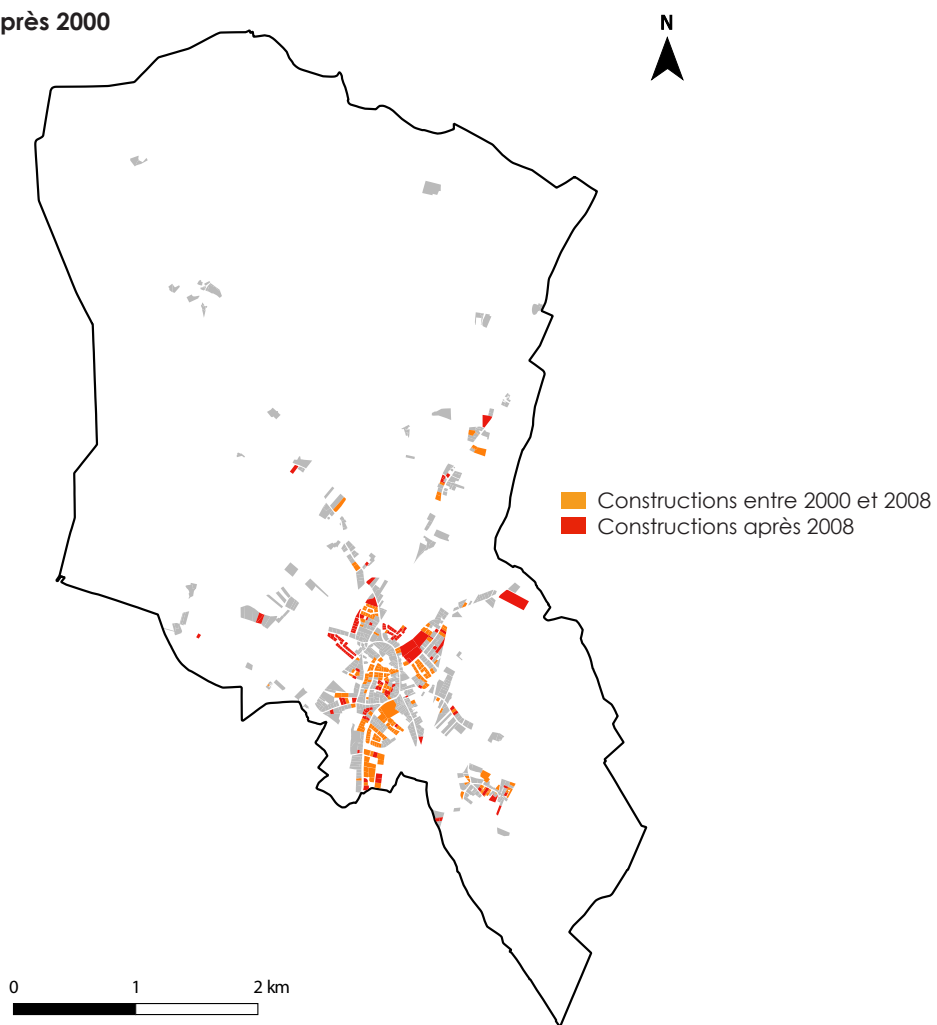
De 1980 à 1990



De 1990 à 2000



Après 2000



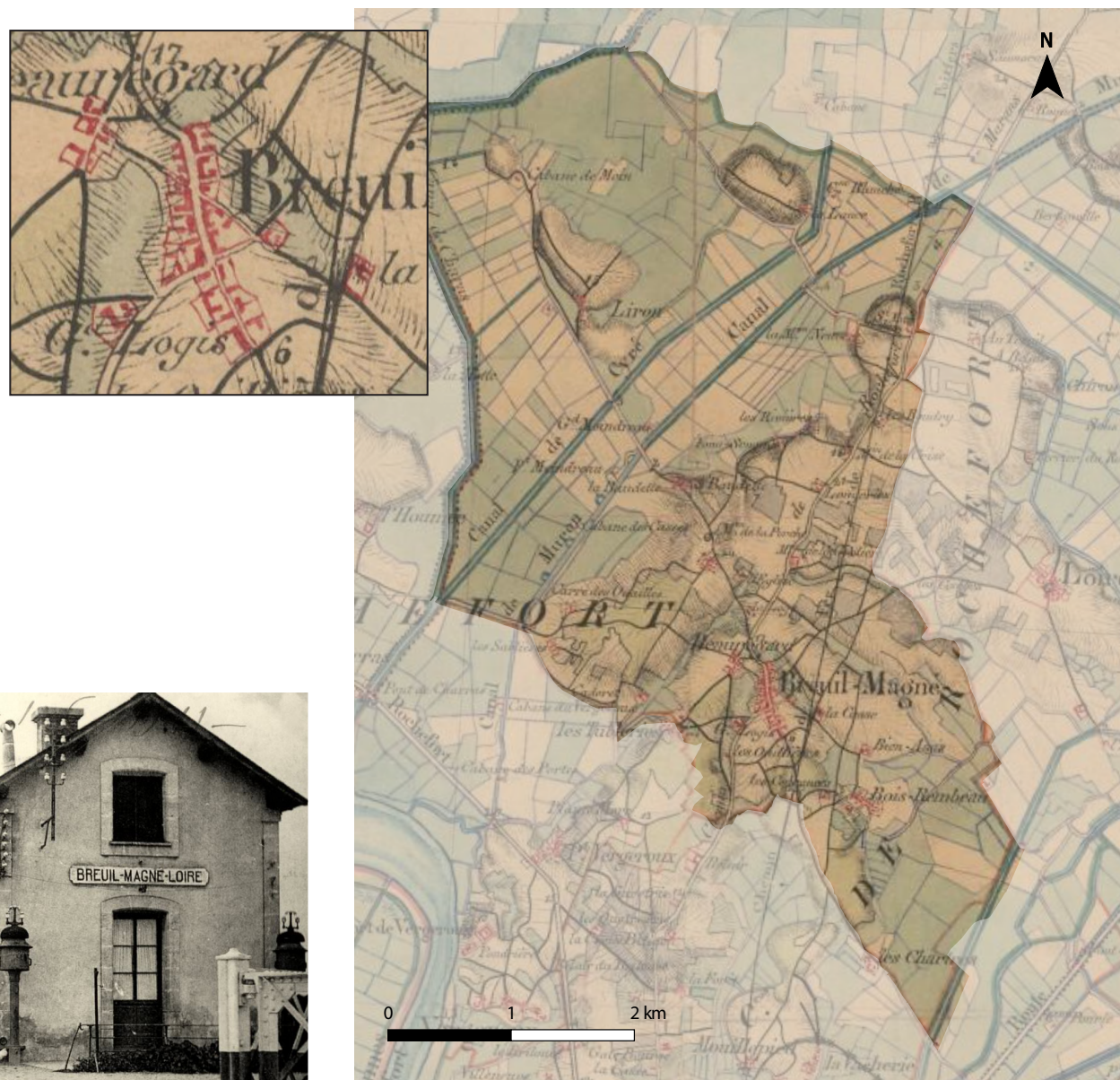
Le développement contemporain s'est principalement opéré autour du bourg de Breuil-Magné. Il demeure ainsi localisé et a globalement préservé l'identité rurale du territoire. Cependant, l'espace libre en centre-bourg a été considérablement utilisé et donc des extensions supplémentaires de l'urbanisation sont de plus en plus limitées. L'enjeu du PLU sera donc de stopper l'urbanisation linéaire et de soutenir l'urbanisation des dents creuses.

La carte d'état-major fait mention de l'existence d'un chemin de fer qui traversait la commune allant de Rochefort en direction de La Rochelle ou Surgères/Niort.

Aujourd'hui, cet axe ferroviaire a laissé place à la RD 5. Cet axe qui, historiquement, ne constitue pas un élément structurant de l'organisation du réseau local (à l'échelle du bourg), forme aujourd'hui une fracture qui scinde le territoire.

La RD 5 isole ainsi la partie urbanisée Est du centre bourg situé à l'ouest. Cette spécificité du territoire devra être prise en compte par le PLU afin de renforcer la centralité du bourg et de limiter un étalement urbain des zones isolées.

Carte d'état-major 1820-1866 (source : IGN)



4.2 ÉTUDE DES FORMES URBAINES

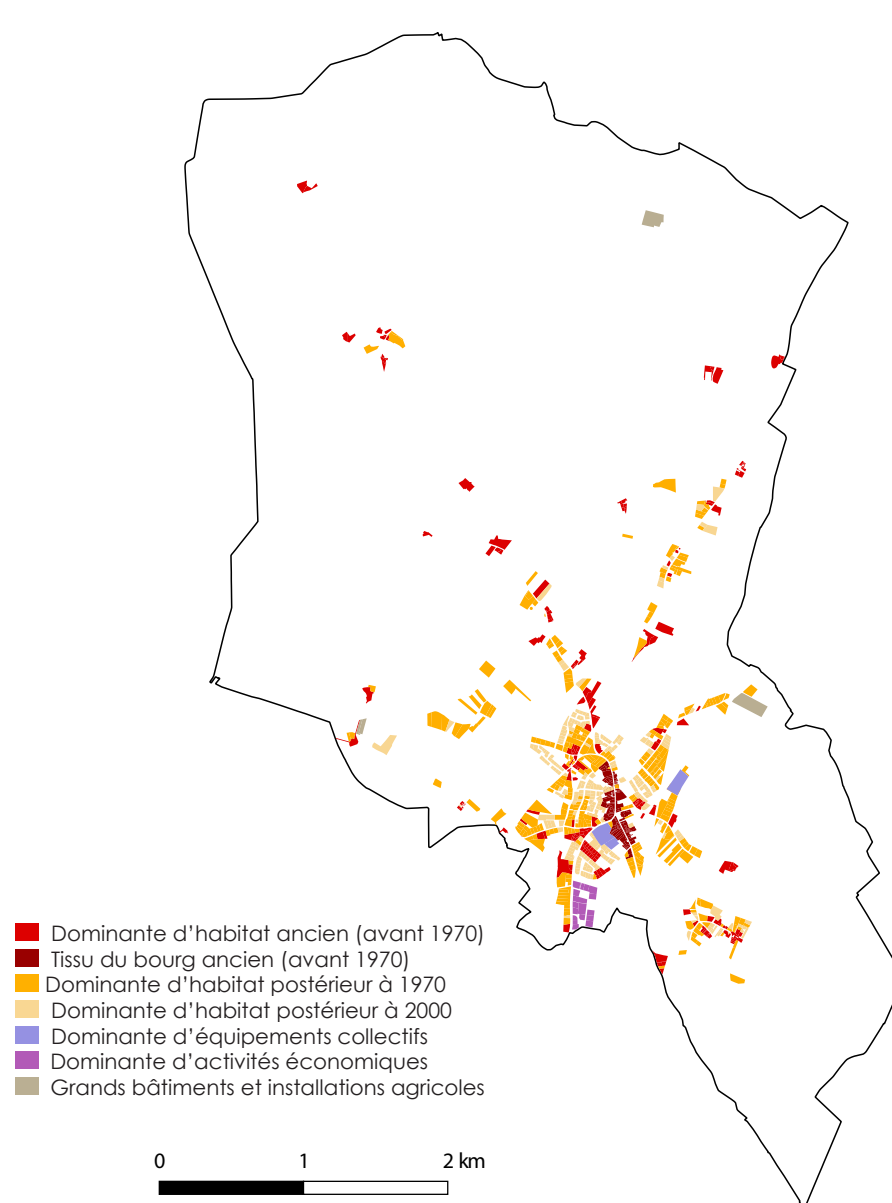
4.2.1 Les formes de l'urbanisation

Au sein des emprises urbanisées de la commune, plusieurs formes d'urbanisation sont identifiables :

- **En premier lieu, le tissu d'habitat dense du XIX^{ème} siècle** de la période pré-industrielle et d'inspiration rurale traditionnelle, constituant le bourg de Breuil-Magné et les hameaux anciens parsemant le territoire. Les formes du bourg ancien se distinguent par une forte compacité de l'habitat, contrairement aux espaces urbanisés contemporains.
- **En second lieu, l'urbanisation contemporaine de la seconde moitié du XX^{ème} siècle**, correspondant à un tissu d'habitat pavillonnaire régi par des codes architecturaux et des matériaux standardisés. Dans cet habitat pavillonnaire, il convient de distinguer les formes d'habitat organisées (issues de lotissements) et les formes spontanées d'habitat diffus.
- Enfin, les formes urbaines relatives aux grands équipements et aux activités économiques revêtent leurs caractéristiques propres qu'il convient de prendre en compte.

Les règles d'occupation du sols du PLU devront être adaptées à chaque forme d'urbanisation, en favorisant une cohérence architecturale et paysagère des espaces urbains de la commune au bénéfice d'un cadre de vie de qualité.

Analyse des grandes formes urbaines à la parcelle (sources : cadastre, IGN)



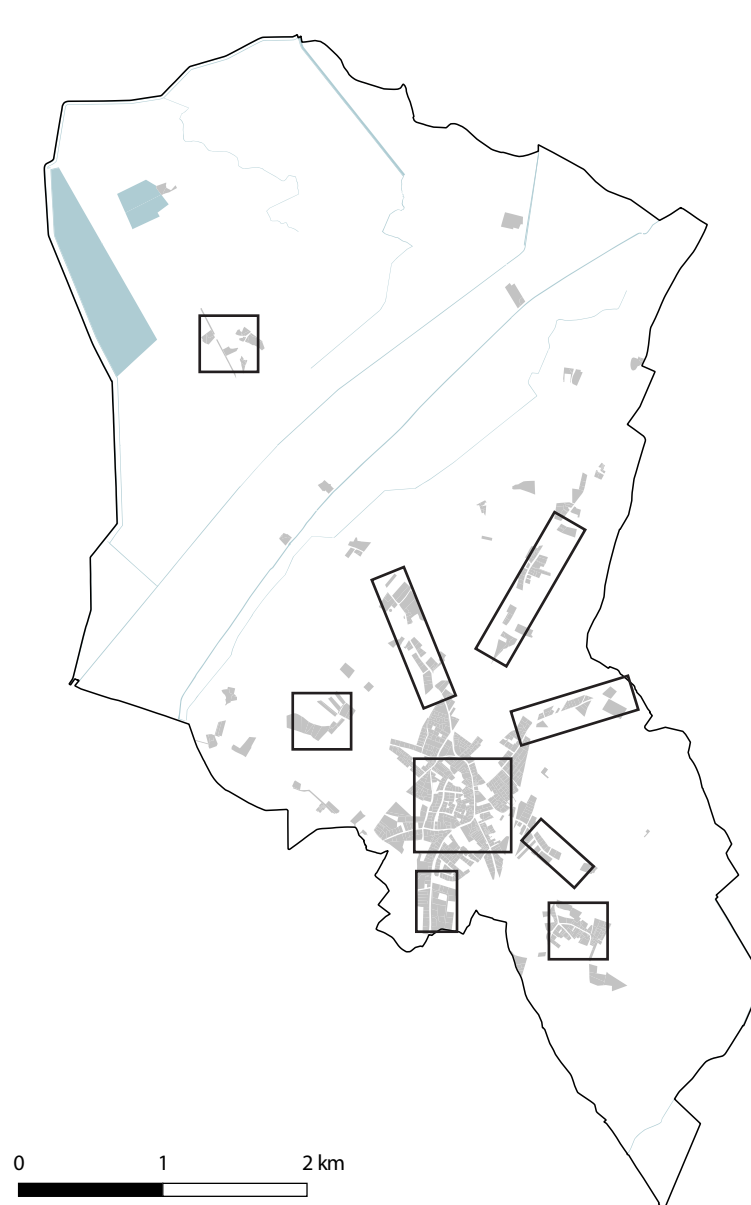
L'organisation de la trame urbaine de la commune de **Breuil-Magné** est marquée par l'existence d'un bourg important comportant des extensions urbaines linéaires le long de ses différentes voies de circulation.

Le PLU devra identifier les grands enjeux de cet espace urbain à valeur de pôle structurant de la commune. Les urbanisations le long des différentes routes (RD 214, RD 116, route de Liron, route du Bois Rambaud) devront être analysées individuellement afin de mieux appréhender leurs spécificités et apporter des solutions adaptées contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, le PLU s'attardera sur l'analyse du hameau Le Bois Rambaud. L'enjeu majeur du PLU sera de déterminer dans quelles conditions ce dernier peut être considéré comme une zone « urbaine » au sens de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme, et quelles seront ses perspectives de développement à terme.

Enfin, le PLU interrogera le rôle joué par les multiples lieux-dits agricoles dans l'organisation communale.

Secteurs désignés pour une analyse urbaine approfondie



Le bourg de Breuil-Magné



Hameau de « Liron »



Village dit « Le Bois Rambaud »

4.2.2 Analyse du bourg

Le cœur de bourg ancien

Vue générale sur le bourg ancien

Le cœur de bourg de Breuil-Magné correspond à un espace urbain dense, marqué par ses fronts bâtis implantés à l'alignement des rues et d'une hauteur moyenne de R à R+2. Cette densité se traduit concrètement par des occupations parcellaires situées entre 50 et 80 %. La présence de grandes bâtisses de type maisons de maître est notable.

Les rues dessinent une trame urbaine resserrée et tortueuse. La rue principale (rue des Forgerons, RD 116) est un corridor étroit ponctué de deux ouvertures significatives, au niveau de la place de la mairie et du pôle de commerces, espaces structurants du cœur de bourg.

Cette voie principale renvoie une forte identité urbaine, et un ensemble bâti de forte inspiration patrimoniale. Néanmoins, au plan fonctionnel, cette dernière occasionne d'importantes difficultés quant à la fluidité du trafic routier.

De cet axe, partent plusieurs routes menant la voie à un étalement urbain linéaire. L'urbanisation contemporaine a cependant permis, par des opérations d'habitat groupé, de densifier autour de la voie principale, même si des dents creuses subsistent.

Les enjeux de ce cœur de bourg sont importants. Au plan urbain, on retiendra la nécessité de sauvegarder la cohérence architecturale de cet ensemble de forte inspiration patrimoniale.

Analyse du bourg de Breuil-Magné (cadastre et photographie aérienne)



Éléments de morphologie urbaine

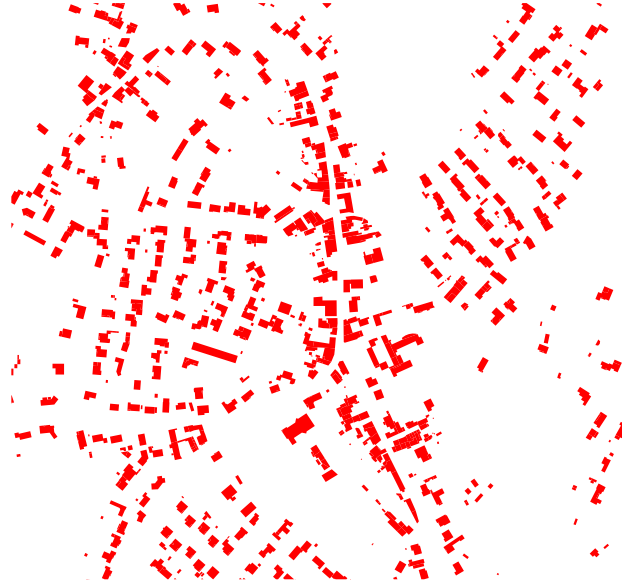
Dans le détail, le cœur de bourg est ponctué par un habitat ancien de qualité, marqué par une forte complexité des volumes et du parcellaire qui renforce sa valeur historique.

Les mitoyennetés sont fréquentes et les implantations à l'alignement des voies publiques sont la norme. Le parcellaire très morcelé et hétérogène retranscrit une histoire urbaine complexe et ancienne. L'aspect des constructions est très identitaire.

Le principal enjeu du PLU sera ici de garantir la conservation de ces qualités urbaines, en traduisant, par le règlement, les principes de continuité des alignements bâtis, de mitoyenneté des constructions et d'homogénéité des hauteurs (maximum R+2).



Les constructions, aux densités diverses



Un tissu urbain structuré par les voies



Le cadastre napoléonien de 1836



Les parcelles urbanisées



4.2.3 Analyse des hameaux et extensions urbaines récentes

Les extensions du bourg

Le développement du bourg de Breuil-Magné s'est opéré de façon exponentielle durant les dernières décennies. Les extensions résidentielles autour du bourg-rue ancien se sont développées dans un premier temps par le biais d'opérations individuelles réalisées au coup par coup au gré des découpages parcellaires et des extensions de réseaux successives, notamment le long des voies de communication.

Cet urbanisme d'opportunité a généré de multiples extensions linéaires partant dans diverses directions du bourg. Ces extensions à caractère linéaire sont aujourd'hui fortement critiquées pour de multiples raisons :

- L'érosion des espaces agricoles et l'accentuation des risques de conflits de voisinage avec les exploitants agricoles ;
- L'atteinte à la lecture des paysages (phénomène de dilution et co-nurbation) qui ne permet de se repérer et impacte les grands paysages
- Les risques relatifs à la sécurité des déplacements, liés à la démultiplication des accès individuels le long des voies ;
- Les difficultés de déplacement liées à l'éloignement progressif des constructions des équipements et lieux de vie du bourg, et donc une logique favorisant les déplacements automobiles.

Le PLU aura donc pour mission de définir des limites claires au développement du bourg, et de mettre fin à son étalement linéaire afin de ne pas aggraver les dysfonctionnements engendrés en termes de fonctionnement urbain.

On notera toutefois, durant la dernière décennie, la tendance au « recentrage » du développement urbain par l'intermédiaire d'opérations d'habitat groupé d'une certaine qualité. Il convient donc que le PLU poursuive et encourage cette évolution vers davantage de rationalité urbaine.

Divers exemples d'étalement urbain linéaire (cadastre et photographie aérienne)



Les hameaux et écarts résidentiels

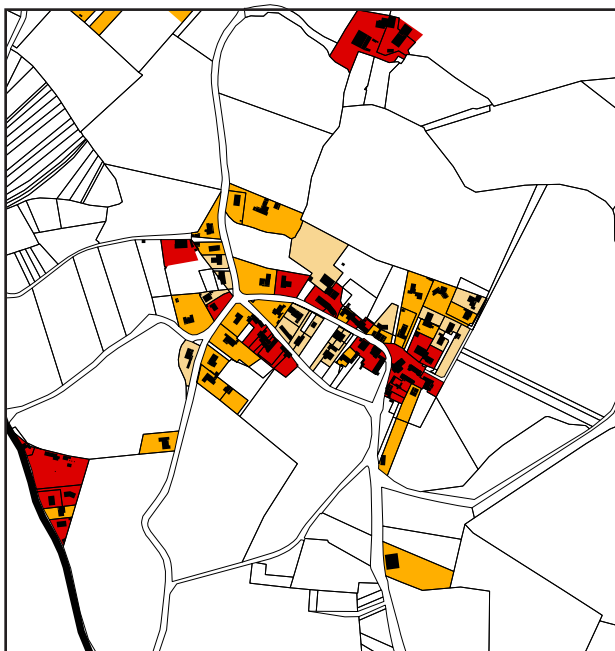
A l'image de nombreuses communes de Charente-Maritime, la commune de Breuil-Magné est marquée par la forte diffusion de l'habitat ancien au sein de l'espace agricole.

En effet, d'après la carte de l'état-major du XIX^{ème} siècle (ci-contre), de nombreuses fermes ou petits regroupements d'habitations s'inscrivaient autrefois de manière diffuse sur le territoire de la commune. Aujourd'hui, ces différents hameaux, plus ou moins grands, ont persisté, et pour certains se sont développés par l'intermédiaire d'un habitat pavillonnaire diffus.

Le village dit « Le Bois Rambaud »

Cet ensemble résidentiel est situé au Sud-Est de la commune, à l'Est de la RD 5 et du bourg. Il s'agit à l'origine d'un lieu-dit d'assez grande taille auquel se sont greffées plusieurs constructions pavillonnaires, formant aujourd'hui un agglomérat urbain assez peu unitaire.

L'habitat ne répond à aucun schéma d'aménagement d'ensemble. Le tissu urbain est marqué par la multiplicité des accès individuels aux parcelles privatives, et par la pauvreté de l'espace public. Dorénavant, le PLU n'a plus vocation à encourager cette urbanisation diffuse, qui porte préjudice à la lisibilité et à la cohérence urbaine du territoire.

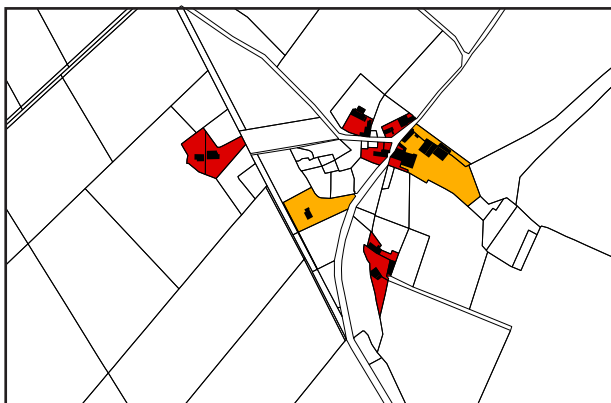


Les différents écarts anciens

De nombreux hameaux et lieux-dits de petite taille parsèment le territoire. Parmi eux, les hameaux de « Liron », « Cadoret » ou encore « La Baudette », peuvent être identifiés. Ces entités bâties ne sont pas véritablement des entités urbaines, l'habitat faisant corps avec l'espace agricole environnant.

Le classement de ces différentes entités en zone « agricole » sera donc la plupart du temps la solution réglementaire la plus adaptée au sein du PLU. Ce dernier devra justifier ses choix réglementaires par une hiérarchisation de ces entités bâties en vue d'identifier celles qui seront véritablement susceptibles de se développer ou d'être densifiées.

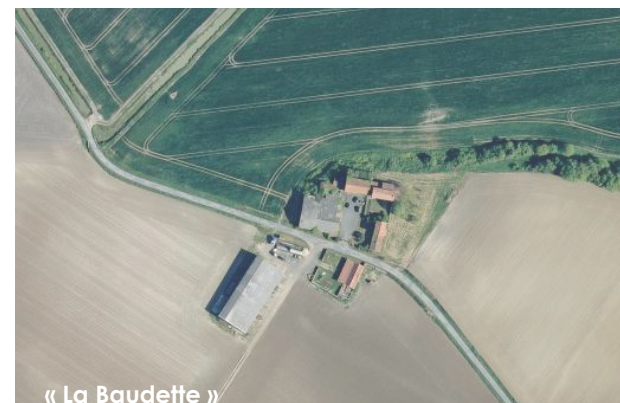
Parallèlement, il convient que le PLU prête attention à la protection et à la mise en valeur du patrimoine architectural présent dans ces différents lieux-dits.



« Liron »



« Cadoret »

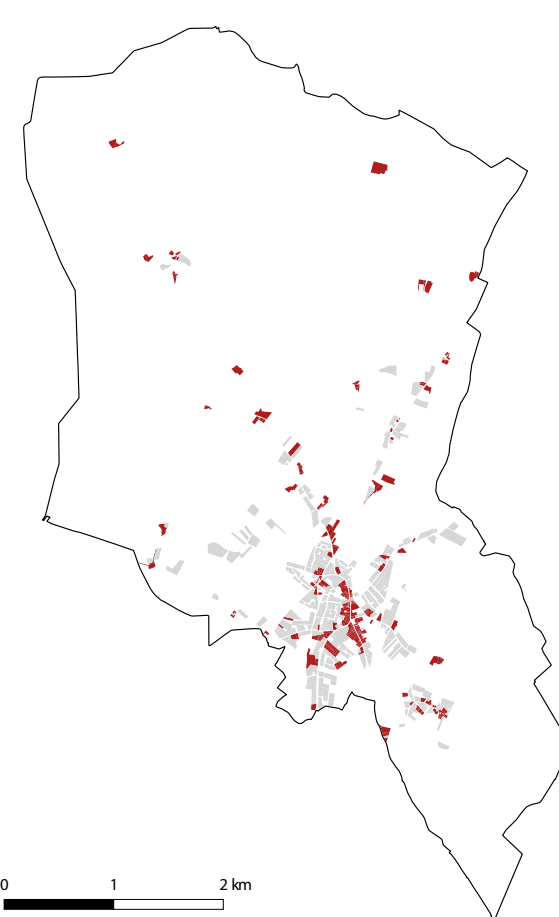


« La Baudette »

4.3 LA TYPOLOGIE DU BÂTI

Fiche de synthèse - Le bâti ancien, la maison de bourg ou noyau ancien

Période	Antérieure au XX ^{ème} siècle, habitat ancien généralement constitué au cours du XIX ^{ème} siècle.
Forme du parcellaire	Irrégulier et très morcelé.
Occupation de la parcelle	50 à 100 %, correspondant à une forte densité (entre 20 et 40 logements/hectare, rarement en dessous de 15 logements/hectare).
Disposition sur la parcelle	Alignement des façades et/ou murs-pignon sur une ou plusieurs limites séparatives, ou retrait limité (entre 0 et 5 mètres) selon l'exposition solaire.
Rapport à l'espace public	A l'aplomb des voies ou en retrait modéré, constitution de fronts bâtis en bordure de voie dans le cœur de bourg, plusieurs cas de retrait s'expliquant par la recherche d'une optimisation de l'orientation solaire. Murs-pignon fréquents à l'alignement d'une voie publique, pouvant induire une orientation perpendiculaire du bâtiment vis-à-vis de la voie.
Caractéristiques architecturales	<u>Hauteur</u> : bâtiments atteignant régulièrement R+1 et R + 2 sans excéder 8 mètres de hauteur au faîtage, rarement de plain-pied. <u>Volumétrie</u> : régularité des volumes (maison-bloc), généralement de base rectangulaire. <u>Couverture</u> : Toit à deux pans (pente à environ 30 %) couvertes de tuiles-canal artisanales, présence de corniches en pierre de taille sur de nombreuses maisons anciennes, présence de chiens-assis pour les maisons bourgeoises. <u>Ouvertures</u> : percées régulières et fréquentes généralement hautes, encadrées par des linteaux de pierre massive plus ou moins ornementée, avec battants en bois aux coloris variables. <u>Matériaux</u> : usage double de pierre calcaire de taille et de moellons calcaires créant des murs de façade plus ou moins homogènes (usage quasi-exclusif de la pierre de taille pour les maisons bourgeoises), couvertures en tuiles d'argile, canal ou plates selon les périodes de construction.
Clôtures, éléments divers	Présence d'éléments de petit patrimoine (puits, dépendances...), forte délimitation de l'espace privatif vis-à-vis de l'espace public (clôtures minérales en moellons/pierre de taille, ou végétales).
Enjeux	Un bâti à préserver et à réhabiliter pour sa valeur architecturale, favoriser des évolutions dans le respect de l'aspect extérieur du bâti (énergies renouvelables...).
Potentiel de mutation et de réinvestissement	Faible potentiel de mutation et de réinvestissement urbain de par la forte densité du bâti ancien, ainsi que sa valeur et son unité architecturale méritant bien souvent une préservation « en l'état ». Possibilité de comblement de « dents creuses » au cas-par-cas, qu'il convient de mesurer au regard de la capacité fonctionnelle du bâti en question (réseaux publics...).

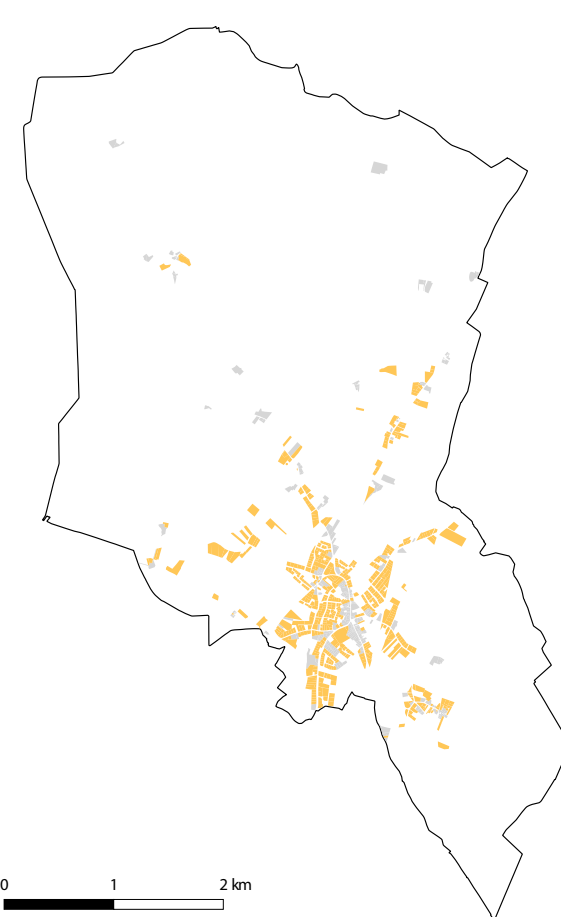


Il convient que le PLU mette en valeur les formes d'habitat ancien, dans le respect de l'histoire de la commune. Le PLU n'a pas vocation à encourager la mutation des hameaux anciens au risque d'altérer leurs équilibres architecturaux et morphologiques.

Les extensions et les réhabilitations de l'habitat ancien devront s'inscrire dans le respect de l'architecture rurale traditionnelle Sud-charentaise. Toutefois, le PLU devra favoriser les évolutions nécessaires à la prise en compte des grands enjeux d'aménagement actuels (énergies renouvelables, accessibilité...), dans une logique d'équilibre.

Fiche de synthèse - Le bâti contemporain à dominante pavillonnaire

Période	Bâti contemporain datant de la seconde moitié du XX ^{ème} siècle et du début du XXI ^{ème} siècle.
Forme du parcellaire	Découpage régulier et rationalisé induit par l'apparition de nouvelles logiques d'aménagement (circulation automobile, standardisation de la construction et rationalisation économique...).
Occupation de la parcelle	30 à 70 %, densité faible à moyenne (entre 5 et 15 logements/hectare) laissant entrevoir d'importantes possibilités de densification urbaine.
Disposition sur la parcelle	Implantation généralement en retrait minimum de trois mètres des limites séparatives, voire davantage, avec quelques cas d'implantation à l'alignement de la voie.
Rapport à l'espace public	Généralement en retrait de la voirie induisant une absence de lien avec l'espace public à la différence des tissus d'époque antérieure.
Caractéristiques architecturales	<u>Hauteur</u> : Maison-type de plain-pied, très occasionnellement R+1, hauteur comprise entre 5 et 8 mètres au faîtage. <u>Volumétrie</u> : cas de « maisons-bloc » aux volumes standardisés, ou cas de volumes hétérogènes constitués de découpes et décrochés successifs. <u>Couverture</u> : toitures en tuile canal industrielle, coloris homogènes et/ou coloris multiples visant à imiter l'habitat ancien. <u>Ouvertures</u> : percées régulières et ordonnées, encadrements simples et battants en bois ou plastique aux coloris homogènes. <u>Matériaux</u> : utilisation de matériaux standardisés contemporains (parpaings de béton ou de brique), usage ponctuel de pierre de parement. Utilisation d'enduits de couleurs variées à tonalité naturelle (pierre de pays, sable...) et très homogènes, générant souvent des décalages avec le bâti ancien et des difficultés d'insertion dans le paysage.
Divers	Clôtures disparates et généralement très perméables, présence d'annexes (type garage, abri de jardin, piscine, terrasse...)
Enjeu	Une forme bâtie généralement consommatrice d'espace, qui suscite des problèmes d'intégration aux paysages urbains des bourgs anciens de par les volumes mal-agencés et une architecture standardisée en décalage trop important avec le tissu bâti ancien
Potentiel de mutation et de réinvestissement	Potentiel de réinvestissement urbain théoriquement fort, compte-tenu de la faible densité caractéristique de l'habitat pavillonnaire. Toutefois, l'agencement du bâti existant et son rapport à l'espace public génère bien souvent des freins quant au réinvestissement urbain. Les possibilités de densification et de mutation urbaine seront à observer au cas-par-cas en veillant à étudier finement chaque contexte.



Il convient que le PLU garantisse la continuité et la cohérence des formes contemporaines d'habitat au regard des tissus anciens du bourg et des hameaux. Par ailleurs, des efforts importants seront à poursuivre en matière de gestion économe des sols selon les nouvelles exigences du législateur.

En outre, sur le plan architectural, le PLU doit exiger de l'habitat contemporain une qualité des formes et de l'aspect des constructions, en favorisant la densité et en encourageant des implantations bâties en continuité des tissus plus anciens.

4.4.1 Le réseau routier

Caractéristiques générales du réseau routier

A l'échelle de la commune, la voie de communication la plus importante est la RD 5 (5 311 véhicules/jour) partant de Rochefort jusqu'à Aigrefeuille-d'Aunis pour rejoindre la RD 939, axe La Rochelle/Surgères. Cette voie, ancien chemin de fer, ne traverse pas le centre-bourg. La RD 214, RD 116 et RD 214 E2 traversent le bourg et sont les routes les plus importantes après la RD 5.

Elles sont tournées vers Rochefort et plus particulièrement vers l'autoroute A 837 (direction La Rochelle à l'Ouest et Saintes à l'Est). D'autres routes de moindre importance sont également présentes sur la commune. Elles desservent notamment le nord-ouest de la commune qui constitue la zone des marais.

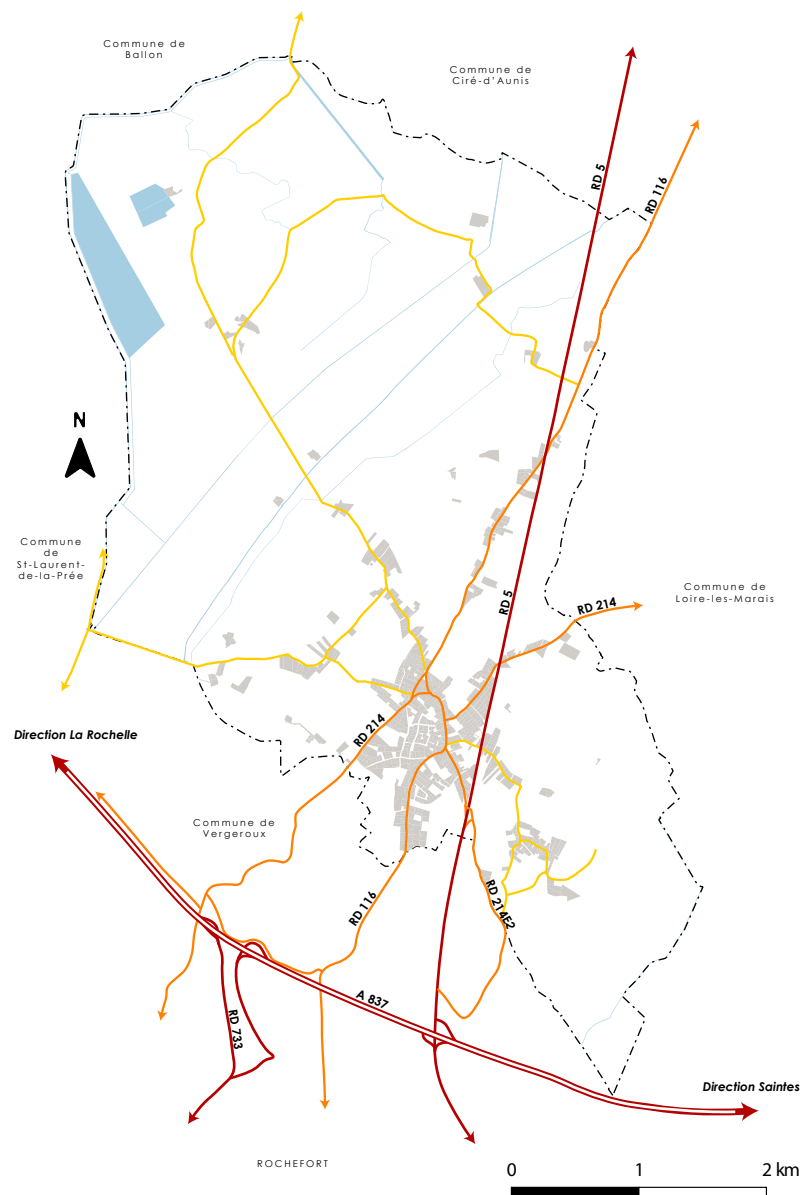
Les données relatives au trafic journalier sur la RD 5 et l'autoroute A 837 sont issues du Conseil Départemental de Charente Maritime (année 2016), gestionnaire des voiries départementales. Les autres routes départementales desservant la commune enregistrent un trafic inférieur à 500 véhicules/jour, correspondant à une desserte locale.

Ainsi constitué, ce réseau d'infrastructures dessert le territoire de façon satisfaisante et est à proximité des grandes infrastructures régionales. Toutefois, la question de la desserte de la zone artisanale se pose. En effet, celle-ci n'est pas directement liée à la RD 5, principale voie départementale. Une réflexion sur une possible nouvelle route liant la zone artisanale à la RD 5, sans avoir à passer par le centre-bourg, pourra être menée.

Le réseau ferroviaire

La commune n'est pas desservie par des infrastructures ferroviaires. La gare la plus proche se situe à Rochefort. Elle est facilement accessible en voiture ou en bus, via la RD 5 et la RD 116, et la ligne B du réseau de transports collectifs de l'agglomération, pour environ 20 minutes de trajet.

Le réseau routier de Breuil-Magné (source : cadastre, IGN)



4.4.2 Mobilités et accessibilité

Analyse des différents modes de déplacement à l'échelle locale

Les déplacements constituent une préoccupation majeure pour les politiques d'aménagement. L'étude des modes de déplacement permet de mieux appréhender les habitudes de la population tout en décelant certaines problématiques.

La question des déplacements est par ailleurs étroitement associée à celle de la lutte contre les pollutions et nuisances, ainsi que la lutte contre le changement climatique. Dans ce domaine, le législateur incite au développement de mobilités alternatives à l'automobile et à la mutualisation des déplacements, dans un souci de préservation de l'environnement.

La commune de Breuil-Magné est un territoire périurbain fortement dépendant au regard de l'automobile. Selon l'INSEE en 2016, 90 % des déplacements domicile-travail s'effectuent en automobile sur la commune, contre 79,7 % à l'échelle départementale. 4 % des actifs déclarent toutefois ne pas avoir l'usage d'un transport pour aller au travail.

Cette dépendance des ménages à l'automobile, générée par des habitudes individuelles très fortes, est également accentuée par une offre limitée en transports en commun sur la commune. Le PLU peut cependant contribuer à mettre en valeur l'offre en transports collectifs en encourageant le développement de l'habitat au plus proche des lignes et arrêts de transports en commun présents sur le territoire, conformément aux volontés du Code de l'Urbanisme.

Le réseau de bus

Sur la commune, la desserte du territoire par les transports collectifs est limitée. La commune est desservie par une ligne de transport de bus, s'agissant de la ligne B (Rocheport - Breuil-Magné - Muron) du réseau de transports de bus de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (Transdev Rochefort Océan).

Cette ligne de transport dispose de 7 arrêts situés dans la commune. La desserte de la commune par cette ligne est quotidienne (15 allers/retours par jour), excepté le dimanche. Un service de transport à la demande complète les lignes de bus classiques du lundi au samedi. Par ailleurs, les transports des élèves de niveau élémentaire sont assurés par la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Le covoiturage, une mutualisation des déplacements individuels

Le covoiturage est une solution intermédiaire entre déplacements motorisés individuels et collectifs. Il est donc particulièrement prisé par les politiques locales de transports, soucieuses de contribuer à la lutte contre le changement climatique. Il convient de préciser que la compétence relative à l'organisation du covoiturage est exercée par Rochefort Océan, conformément à la loi du 24 décembre 2019 dite « loi d'orientation des mobilités ».

La commune ne possède actuellement aucune aire officielle de covoiturage. Cependant, l'aire de covoiturage de Vergeroux, située à l'extérieur de la commune au niveau de l'autoroute A837, est relativement proche du bourg. Certains lieux de la commune peuvent être utilisés informellement à des fins de covoiturage, notamment dans le bourg, où l'on retrouve la plupart des aires de stationnement présentes sur la commune.

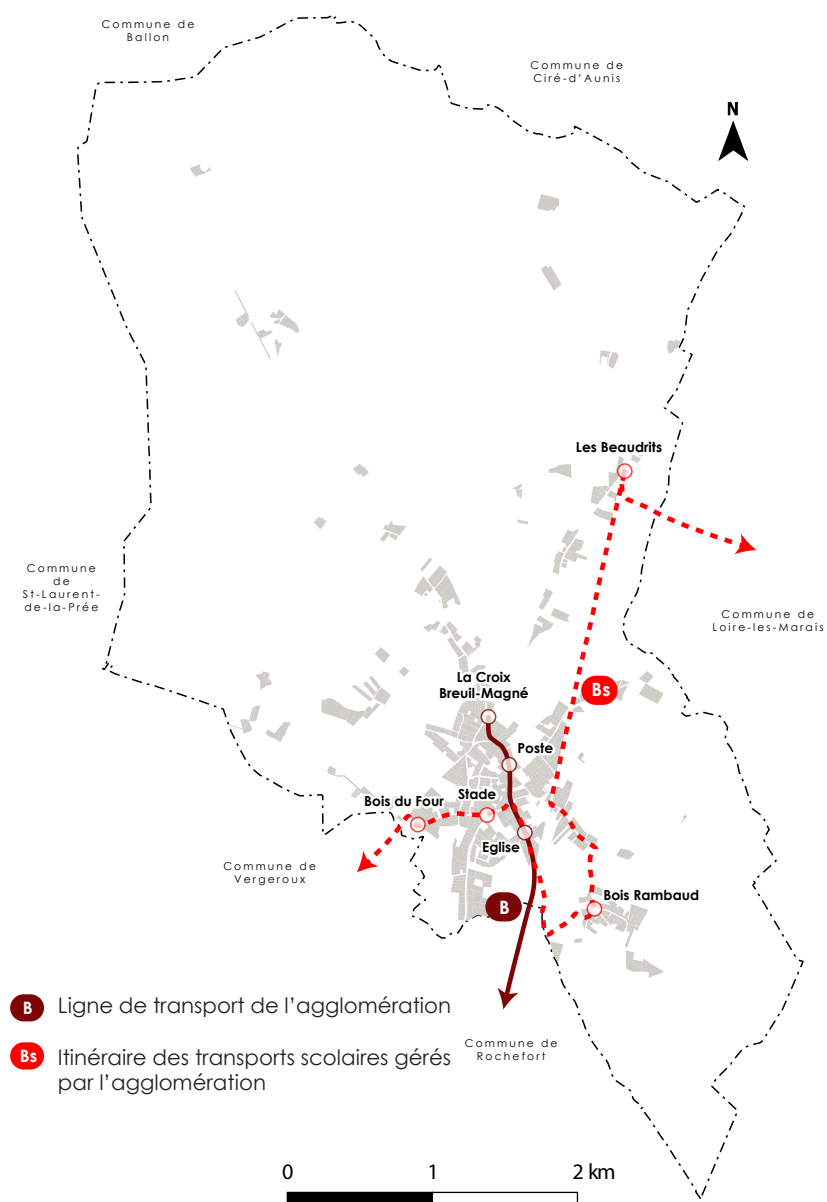
Enfin, on précisera qu'une plate-forme numérique a été mise en place par la région Nouvelle Aquitaine afin de favoriser la mise en relation des personnes souhaitant effectuer des covoitages.

Les déplacements « doux »

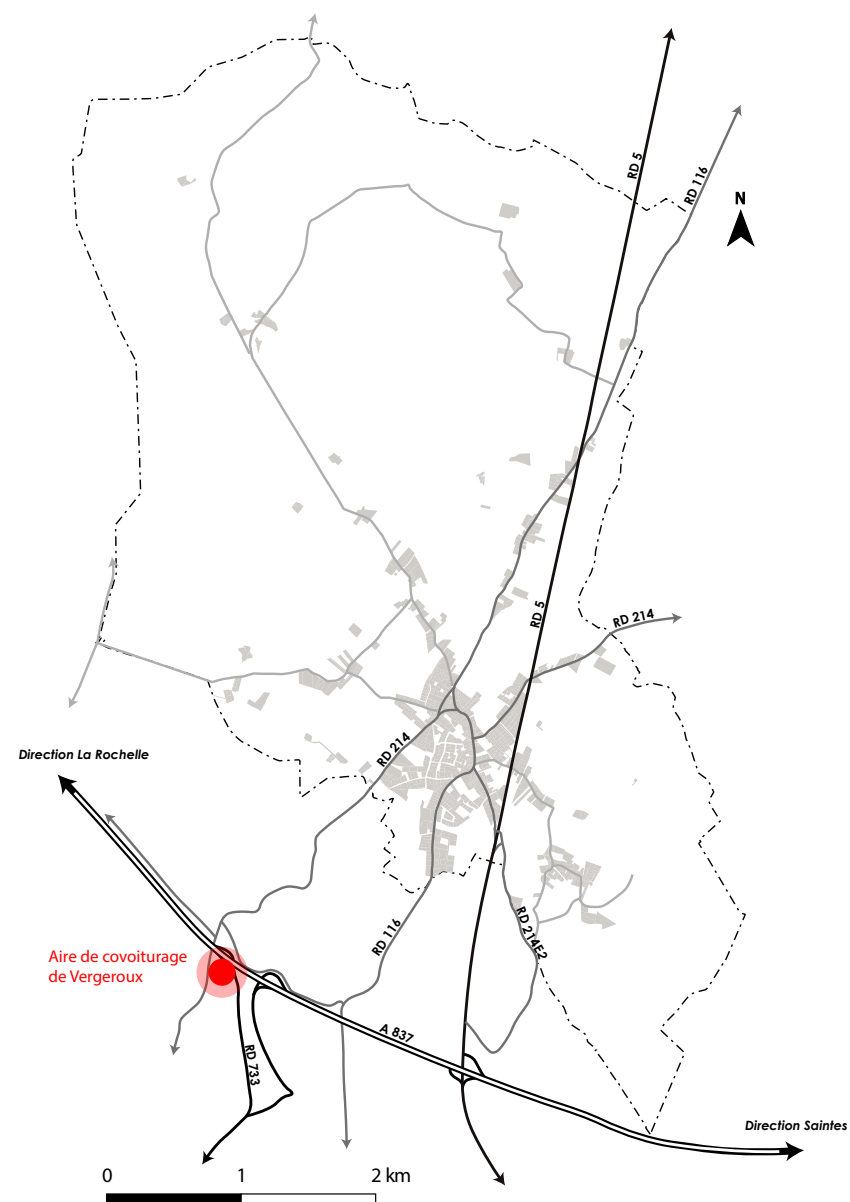
Les déplacements « doux » sont, par définition, des déplacements non-motorisés qui n'engendrent aucune émission polluante dans l'atmosphère. A cette fin, ce type de déplacements est aujourd'hui plébiscité dans les espaces urbains, et doit être encouragé dans le cadre des politiques d'aménagement et d'urbanisme. L'enjeu est également de réduire la place de l'automobile dans les paysages.

Concernant les déplacements « doux », le maillage piéton est relativement bien présent dans le bourg. Toutefois, les rues étroites du centre ancien peuvent être l'objet de conflits d'usages entre déplacements automobiles et piétons au quotidien. L'enjeu est également de mieux prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduites, dont les seniors, ainsi que des jeunes individus.

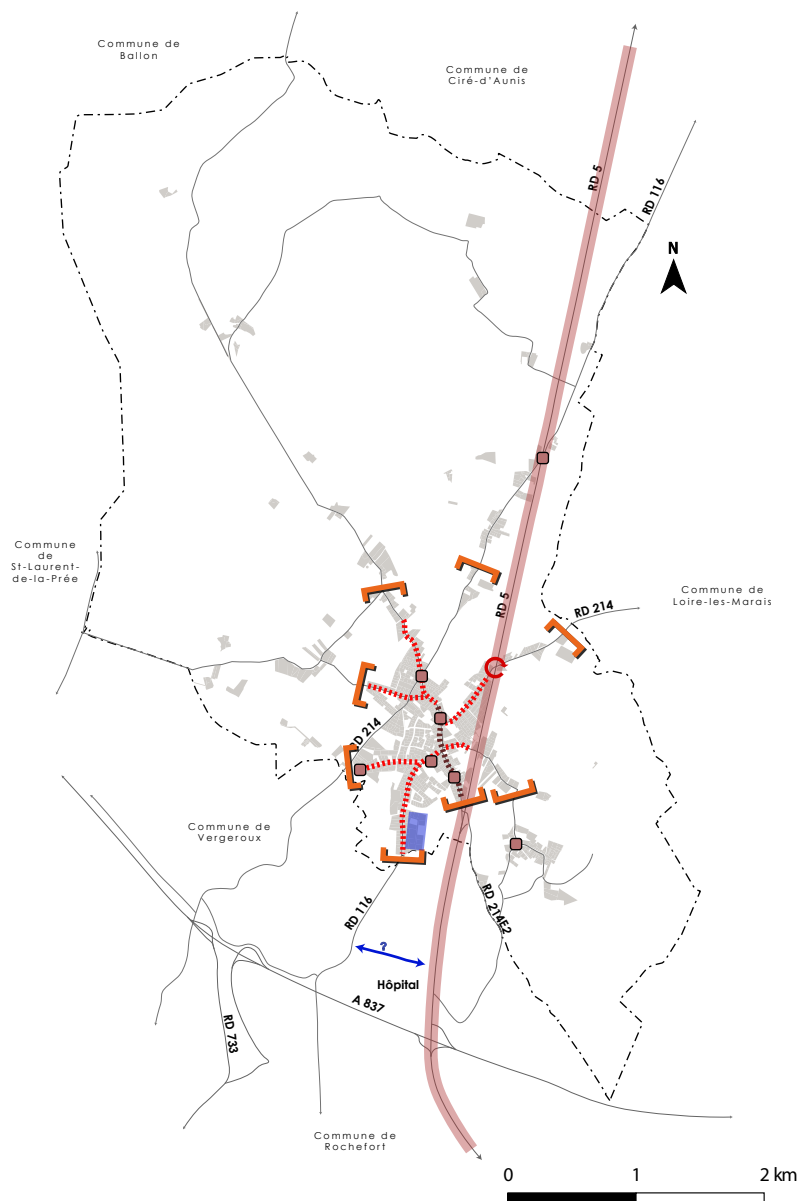
Itinéraires des transports communautaires (source : cadastre)



Réseau routier et offre de covoiturage (source : cadastre)



Enjeux relatifs aux déplacements sur la commune de Breuil-Magné (source : cadastre)



-  Conforter et sécuriser la RD 5
-  Améliorer le nœud routier de la RD 5 de desserte du bourg afin de sécuriser l'entrée principale du bourg
-  Conforter les arrêts des lignes de transport collectif (bus géré par l'agglomération et bus scolaire)
-  Lutter fermement contre tout étalement urbain linéaire, notamment aux entrées du bourg
-  Améliorer les principaux axes de desserte du bourg et veiller notamment à leur qualité esthétique et fonctionnelle. Développer les cheminements doux sur ces voies.
-  Valoriser la portion principale de la route incarnant le cœur de bourg de Breuil-Magné
-  Questionner l'accessibilité de la zone artisanale dans le cadre de réflexions à l'échelle communautaire
-  Conforter l'accès à la zone d'activités de « La Fontaine » tant pour les véhicules motorisés que les déplacements doux

4.4.3 Les équipements collectifs

Analyse des équipements et services à la population

La commune dispose d'une offre assez conséquente en matière d'équipements et de services collectifs, répondant aux besoins élémentaires de la population.

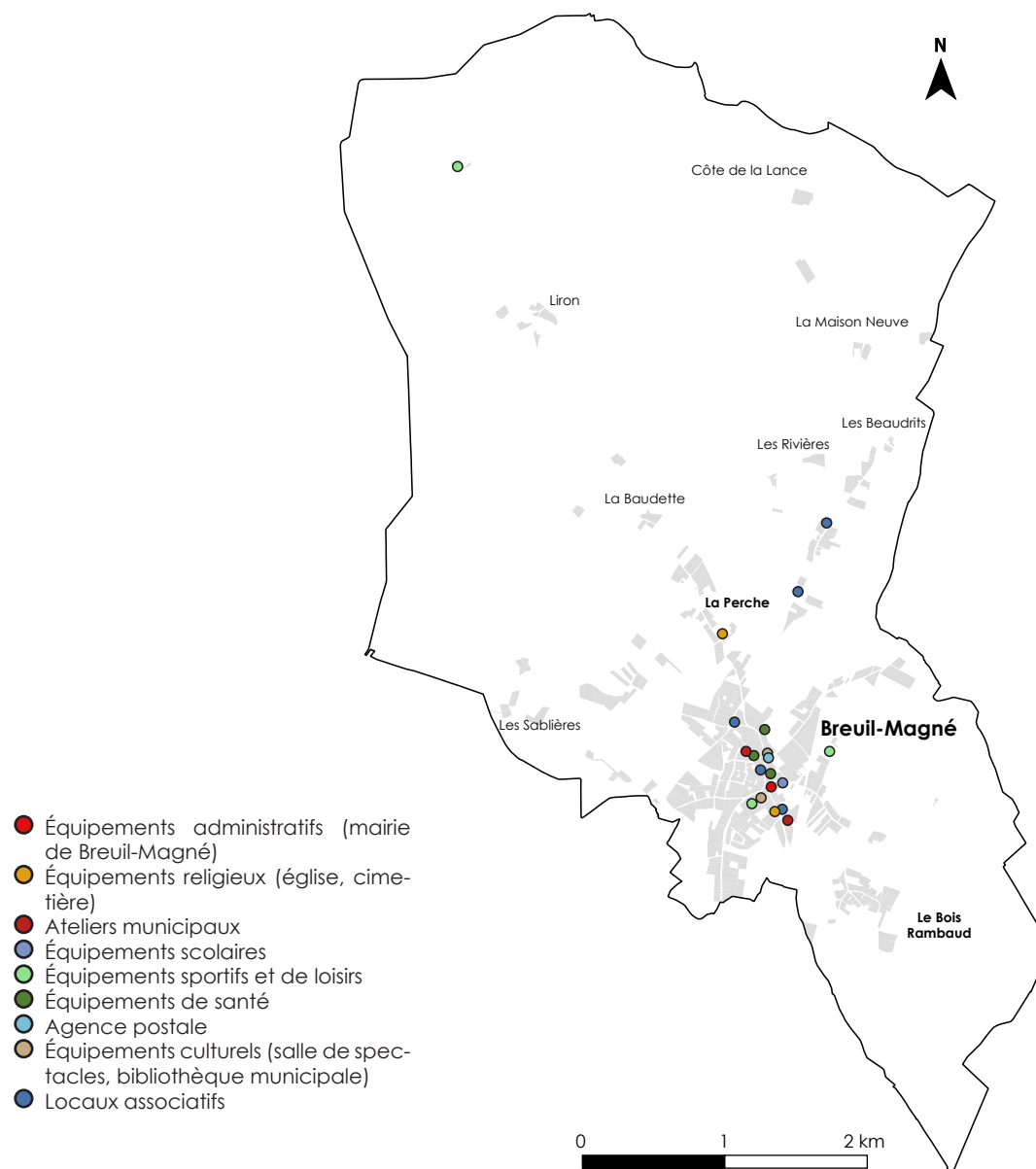
Actuellement, cette offre d'équipements est principalement regroupée dans le bourg de Breuil-Magné. Ces équipements sont organisés de la façon suivante :

- Le cœur de bourg ancien rassemble les équipements élémentaires de la commune, telle que la mairie, l'église Saint-Barthélémy, l'école maternelle et primaire publique. Ces équipements primaires sont complétés par d'autres équipements de proximité (médecins, kinésithérapeutes, agence postale) mais aussi des équipements « de gamme supérieure » (salle de spectacle, bibliothèque, locaux associatifs, stade) confortant l'attractivité de la commune.
- A l'extérieur du centre-bourg, les équipements sont peu nombreux. Quelques sièges d'associations, un équipement sportif et le cimetière se trouve dans cette zone.
- Au-delà des limites administratives de la commune, de grands équipements tels que le centre hospitalier et la station d'épuration se situent à très grande proximité de la commune. Rochefort, ville voisine de Breuil-Magné, offre un panel d'équipements publics qui n'existent pas localement (équipements de loisirs, de sports). La commune reste ainsi relativement dépendante de Rochefort en termes d'équipements de « gamme supérieure ».

Quelques associations en lien avec la jeunesse et la scolarité existent à Breuil-Magné. Une association de parents d'élèves organise notamment des manifestations telles que la « Foire aux Fleurs », le « Marché de Noël » ou encore le repas de la « Fête de la Musique ».

Par ailleurs, la « Récré des Petites Grenouilles » est une association basée à la Maison des Associations où assistantes maternelles et jeunes mamans viennent partager avec leurs enfants un moment convivial autour d'activités ludiques.

Localisation des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (source : données communales)



En matière de santé, l'offre offerte à la population communale est conséquente, avec l'existence de plusieurs cabinets de santé (médecins généraliste, kinésithérapeutes, infirmières, orthophoniste, ostéopathe, dentistes). Cette offre répond ainsi aux besoins de la population communale.

Les équipements publics

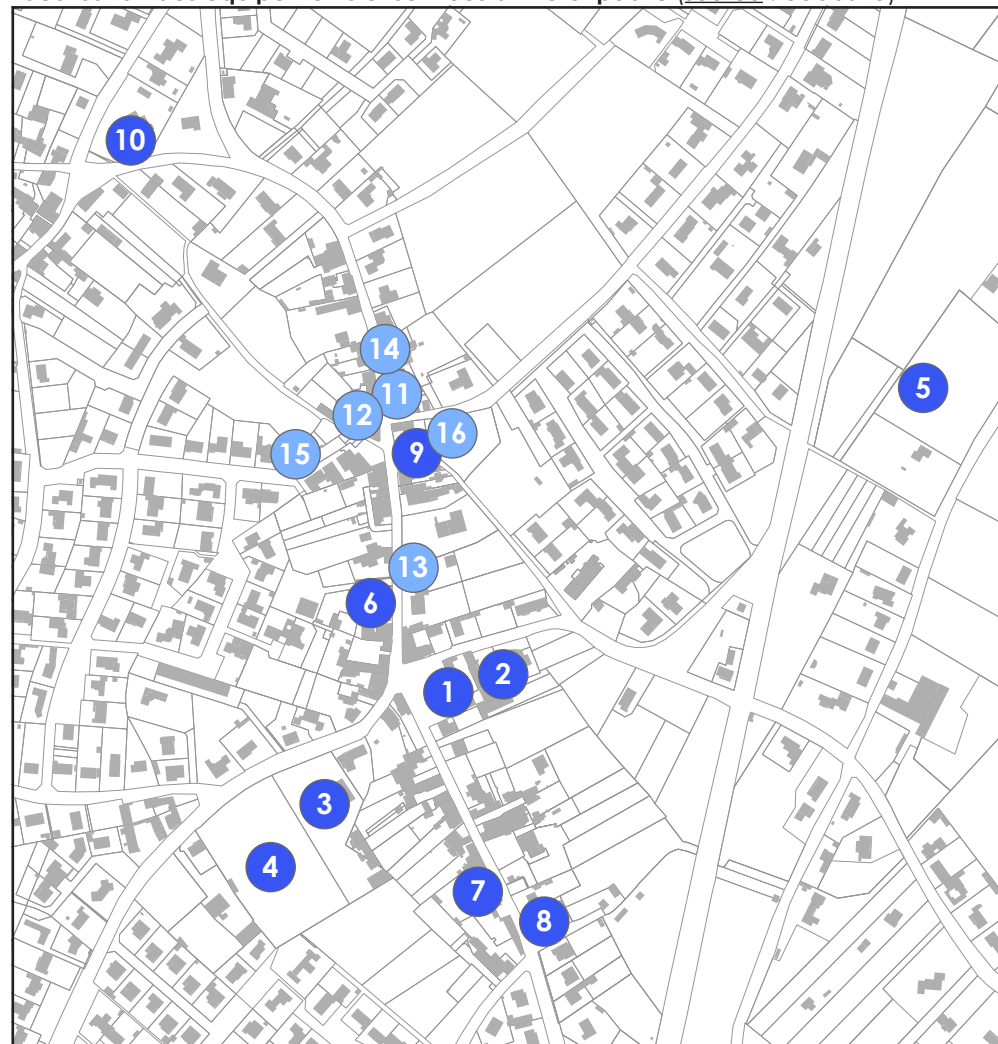
1. Mairie
2. Écoles maternelle et primaire
3. Salle culturelle de Breuil-Magné
4. Stade municipal
5. Équipements sportifs (tennis/BMC)
6. Maison des Associations
7. Eglise
8. Association « La Ronde des Sculptures »
9. Agence postale
10. « Les Baladins » (troupe de théâtre)

Les services de santé

11. Kinésithérapeute
12. Médecin généraliste
13. Kinésithérapeute
14. Infirmière libérale
15. Dentistes
16. Infirmiers/orthophoniste

- Services de santé
- Équipements publics

Localisation des équipements et services d'intérêt public (source : cadastre)



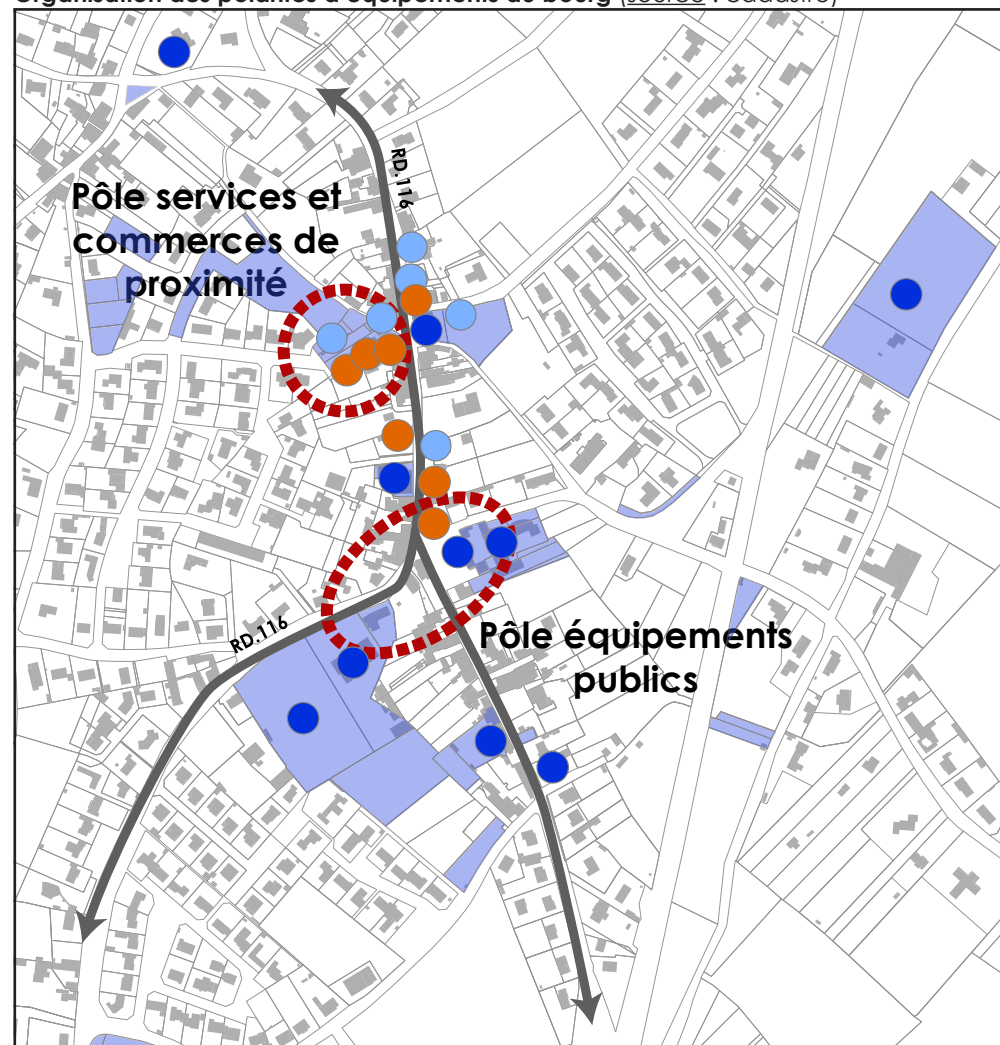
4.4.4 Le fonctionnement général du bourg

Le bourg de Breuil-Magné est constitué de 2 polarités situées sur la RD 116. La première, située au carrefour de la RD 116 et de la RD 214 E2 constitue la polarité des équipements publics de la commune. Elle regroupe la mairie, l'école, la salle culturelle communale et le stade. Quelques commerces sont également situés à proximité de cette zone.

La seconde polarité, située plus loin au Nord de la RD 5, est une centralité commerciale créée suite à la mise en œuvre d'un schéma communal de développement des équipements commerciaux (2000-2004). Ce pôle de services et commerces de proximité est située sur et à proximité de la place des Caneteries. Il regroupe plusieurs commerces de proximité mais compte aussi un bureau de poste, plusieurs cabinets médicaux et un restaurant.

-  Commerces et services de proximité
-  Emprises foncières communales
-  Équipements publics
-  Services de santé

Organisation des polarités d'équipements du bourg (source : cadastre)



Équipements et déplacements « doux »

La desserte des équipements du bourg par les réseaux de déplacements doux doit être une préoccupation particulièrement importante pour le PLU. En la matière, on constatera que les principaux axes de déplacement dans le bourg suscitent des difficultés pour les déplacements piétons, car ils sont souvent confrontés à l'importance prise par la voiture.

Néanmoins, le bourg est structuré par certains cheminements piétons de grande qualité, qui, bien qu'insuffisants, permettent de contourner la problématique des conflits d'usages entre piétons et voitures. **Le chemin des Caneteries, reliant le secteur de « Beauregard » à la place des Caneteries, est à ce titre un axe piéton de grande importance et qualité dans le fonctionnement quotidien du bourg. Le PLU doit contribuer à le valoriser.**

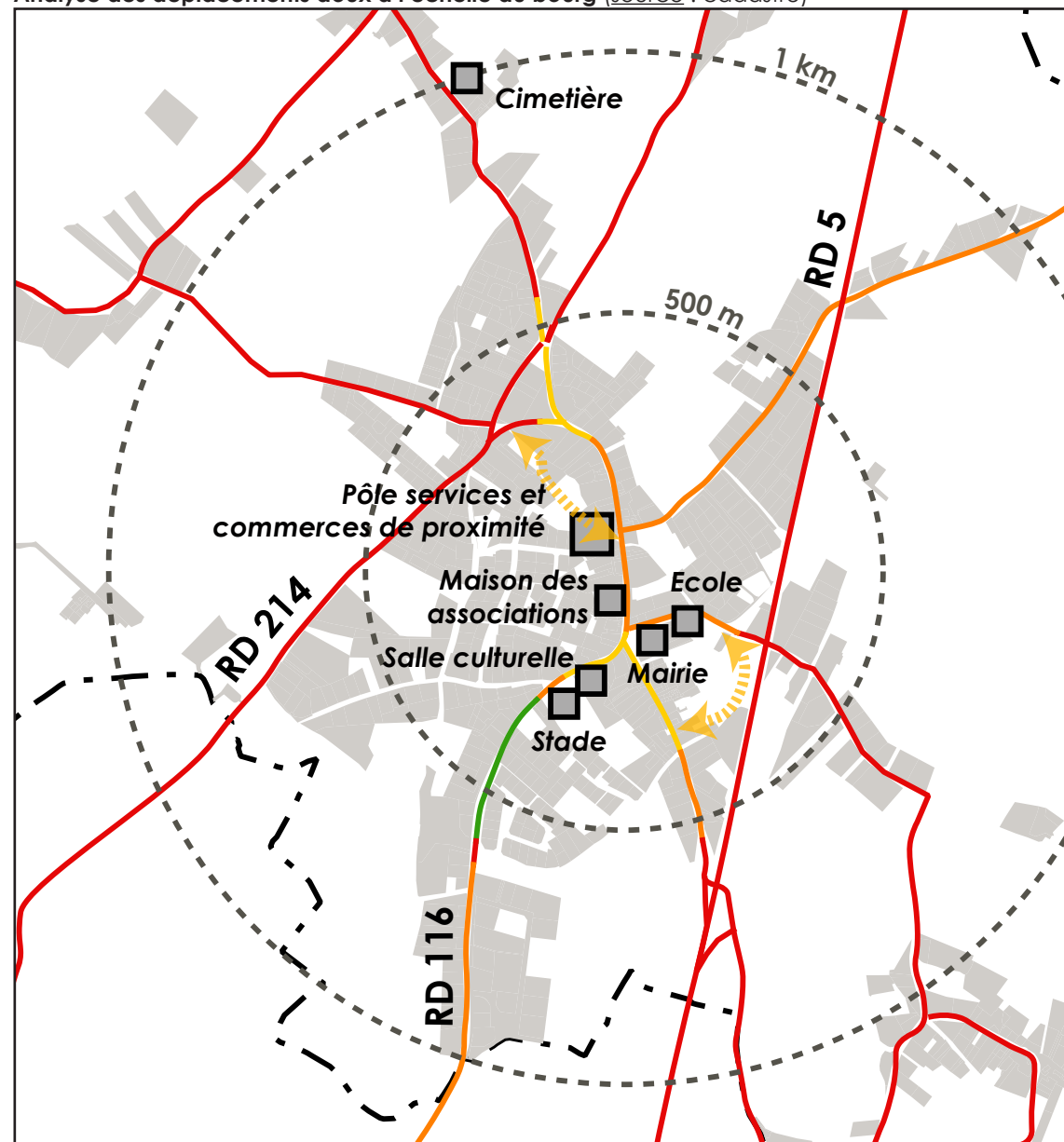
Au-delà du cœur de bourg ancien, les routes ne sont, pour la grande majorité, pas adaptées pour les piétons au quotidien. L'ensemble des équipements publics du quotidien sont néanmoins concentrés sur le territoire, et situés dans un rayon maximum de 1 kilomètre.

Ainsi, ce rapprochement relatif des équipements de la commune permet d'envisager le développement de nouveaux cheminements piétons en vue d'améliorer la desserte des équipements par les piétons au sein du bourg.

Le PLU retiendra donc la nécessité de conforter les chemins doux existants tel que le chemin des Caneteries, et de développer ces itinéraires au cours des années futures.

- | | |
|---|---|
| — Voie très favorable aux déplacements piétons | ■ Équipements à enjeux pour les déplacements piétons au quotidien |
| — Voie moyennement favorable au piéton, à faible enjeu | — Liaisons piétonnes vertes à valoriser ou créer |
| — Voie moyennement favorable au piéton à fort enjeu | |
| — Voie peu ou non-praticable pour le piéton, à fort enjeu | |

Analyse des déplacements doux à l'échelle du bourg (source : cadastre)



Équipements aires de stationnement

L'analyse des capacités de stationnement sur la commune permet d'identifier rapidement les principaux pôles de vie fréquentés par la population au quotidien et les dysfonctionnements rencontrés. Préalablement à cette analyse, il convient de relever que le bourg de Breuil-Magné, concentrant les espaces publics et les équipements de la commune, constitue le principal espace à enjeu au regard du stationnement automobile.

Breuil-Magné est doté de trois principales aires de stationnement. Elles se situent au niveau de la place des Caneteries (25 places), de l'école (32 places) et de la zone du stade et de la salle culturelle (40 places). Par ailleurs, plusieurs poches de stationnement sont à identifier au contact de certains équipements (mairie, église) ou de zones résidentielles.

Ces emprises sont complétées par des emplacements linéaires le long des voies de desserte du bourg. Ainsi, on relève un total de 24 stationnements possibles le long de la rue de l'Église. Par ailleurs, 10 emplacements sont recensés le long de la rue du Stade.

Globalement, on remarquera que cette offre de stationnements est assez conséquente et permet de répondre aux besoins des usagers des équipements du bourg dans le quotidien. Néanmoins, cette offre est marquée par son éclatement, induisant une importante présence de l'automobile dans l'espace public.

Elle se heurte également à la grande insuffisance de stationnements privatifs au sein du cœur de bourg, compte-tenu de la densité de l'habitat ancien. Il s'agit d'un important facteur de dépréciation de l'habitat. Des stationnements « sauvages » sont recensés ponctuellement dans le bourg, notamment au sein de la rue des Forgerons.

A l'avenir, une réflexion sur la réorganisation de cette offre de stationnements pourrait donc être utile à la municipalité. La mise en valeur ou la création de nouvelles aires de stationnement au contact du bourg ancien permettrait ainsi de limiter la présence de l'automobile dans l'espace public, et allégerait également la pression du trafic automobile sur des axes viaires particulièrement étroits et peu adaptés à ce mode de déplacement. Ces parkings « relais » pourraient également être signalés de façon à encourager le covoiturage.

Localisation des aires de stationnement du bourg (source : IGN)



Enjeux relatifs aux fonctionnalités du bourg

Le PLU retiendra la nécessité de conforter les grands équipements de la commune, qu'il convient de mettre en lien avec l'offre en déplacements doux, en transports collectifs et en stationnements. Le PLU aura également vocation à construire un projet de développement résidentiel en lien avec ces aménités urbaines.

-  Mettre en valeur les ensembles bâtis anciens du bourg et des lieux-dits environnants
-  Protéger et développer les activités économiques
-  Valoriser et mettre en liaison les équipements d'intérêt collectif du bourg
-  Préserver les ranges végétales contribuant à l'intégration paysagère du bourg
-  Dresser des limites fermes à l'expansion du bourg au niveau de ses entrées, au bénéfice des espaces agricoles et naturels
-  Conforter la double centralité urbaine (pôle d'équipements publics et pôle de services et commerces de proximité)
-  Mettre en valeur une nouvelle polarité présentant un caractère naturel public
-  Développer de nouvelles liaisons piétonnes pour mettre en valeur a nouvelle polarité verte
-  Améliorer les itinéraires piétons au sein du bourg
-  Améliorer les nœuds routiers de la RD 5 afin de sécuriser l'entrée principale du bourg
-  Interroger la vocation de certains sites susceptibles d'accueillir de nouveaux projets urbains
-  Questionner l'accessibilité de la zone artisanale de « La Fontaine » à travers les réflexions conduites à l'échelle communautaire
-  Créer une voie alternative à la traversée du bourg
-  Valoriser la liaison piétonne verte et transversales en centre-bourg

Cartographie des enjeux retenus sur le bourg (source : cadastre, IGN)



4.4.5 Réseaux publics et communications numériques

Assainissement et eau potable

La commune de Breuil-Magné adhère à la compétence « eau potable » du syndicat EAU 17, assurant la maîtrise d'ouvrage du réseau d'adduction en eau potable. L'exploitation du réseau d'eau potable est assurée par la Régie d'Exploitation des Eaux de Charente-Maritime (RESE). L'eau potable provient localement de la prise d'eau du canal de l'UNIMA.

La commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé en 2007, déterminant les secteurs desservis par l'assainissement collectif et non-collectif. La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif équipant le bourg et le village de « Bois Rambaud ». La compétence d'assainissement est assurée par le syndicat EAU 17. Le traitement des eaux usées s'effectue par une station d'épuration de type lagunage naturel, dont la capacité de traitement est de 1 100 équivalents/habitants.

La zone artisanale est rattachée à cet assainissement collectif. Celle-ci est située sur la commune de Rochefort-sur-Mer sur la limite Sud de la commune. Une réflexion est en cours pour permettre l'extension de la station puisque sa capacité résiduelle actuel est d'environ 100 équivalents-habitants.

Réseau de défense incendie

Cadre légal et réglementaire

La gestion du risque d'incendie constitue un enjeu majeur pour la sécurité des biens et des personnes. Celle-ci relève de la responsabilité du maire au titre de la sécurité publique. Dans le cadre du PLU, il convient donc d'analyser finement l'état du réseau de défense contre l'incendie afin de répondre aux exigences légales et réglementaires en vigueur. Il convient ainsi de ne pas aggraver l'exposition de la population au risque d'incendie en proscrivant tout développement de l'urbanisation dans les parties urbanisées insuffisamment ou non-desservies.

Les dispositions réglementaires s'appliquant en matière de défense contre l'incendie relèvent du décret du 27 février 2015. Par ailleurs, un Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, fixant les principes généraux de la défense extérieure contre l'incendie (DECI). Il présente les objectifs attendus en matière de couverture des risques, les modalités de maintien en condition opérationnelle des points d'eau d'incendie, ainsi que les documents communaux ou intercommunaux à élaborer dans la continuité de ce règlement.

Au niveau communal ou à l'échelle des EPCI compétents, un arrêté fixe la liste des équipements de défense incendie. Il peut être complété par un schéma communal ou intercommunal de DECI.

Exigences relatives à la défense extérieure contre l'incendie

Les quantités d'eau nécessaires pour traiter un incendie prennent en compte deux phases indicatives (lutte contre l'incendie, déblai et surveillance), d'une durée totale moyenne de deux heures. Le risque courant ordinaire justifie la mise en œuvre de deux lances réglées au maximum à 500 litres/minute soit un débit de 60 mètres³/heure. La durée indicative de 2 heures peut être augmentée, au cas par cas, notamment dans le cadre des dispositions des arrêtés d'exploitation pour les ICPE.

De plus, la nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que ces quantités d'eau puissent être utilisées sans déplacement des engins. Ainsi, au regard des moyens des sapeurs-pompiers qui doivent être facilement et rapidement mis en œuvre, les points d'eau incendie doivent être positionnés à proximité immédiate du risque.

Concernant les constructions à risque « faible », s'agissant du risque dressant les exigences d'équipement minimal du territoire en matière de défense incendie, le Règlement Départemental de DECI définit le besoin d'un poteau d'incendie situé à 200 mètres maximum de la construction à défendre, d'au moins 30 mètres³/heure sous 1 bar, pendant 1 heure.

A défaut, il peut être toléré soit un poteau d'incendie de 60 mètres³/heure pendant 1 heure sous 1 bar de pression à 400 mètres maximum de la construction à défendre. Cette exigence peut être respectée soit par la mise en place de poteaux ou bouches d'incendie branchées sur le réseau d'eau et/ou soit par des réserves d'eau naturelles ou artificielles lorsque le débit présenté par le réseau d'adduction en eau est insuffisant.

Néanmoins, le règlement départemental de DECI rappelle que les poteaux d'incendie connectés à un réseau d'eau sous pression sont les dispositifs les plus rapides à mettre en œuvre pour alimenter les moyens du SDIS. De façon générale, l'importance des ouvrages doit être appréciée en tenant compte notamment de la nature et de l'importance des constructions.

L'équipement du territoire communal par la défense incendie

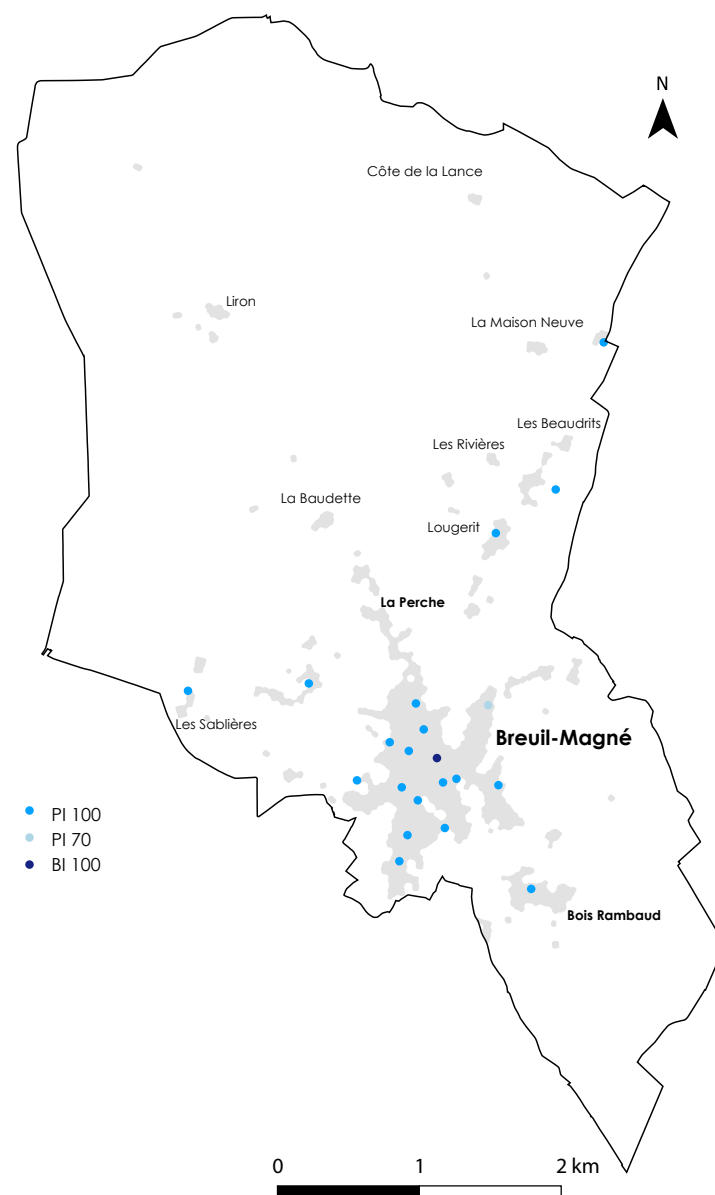
Sur les Breuil-Magné, le SDIS de Charente-Maritime recense 21 dispositifs de défense contre l'incendie. Ces poteaux sont répartis essentiellement dans le centre-bourg de la commune. 15 sont ainsi recensés dans le bourg de Breuil-Magné, auquel s'ajoute 6 équipements répartis dans différents hameaux dont Le Bois Rambaud et Loudrit.

Parmi ces équipements, on recense 18 poteaux incendie de type PI 100, 1 poteau incendie de type PI 70 et 1 bouche d'incendie de type BI 100. Quelques points d'eau naturels sont à relever sur le territoire communal, pouvant être éventuellement utilisés pour la lutte contre l'incendie sous réserve de l'avis du SDIS. Il s'agit des grands plans d'eau situés au Nord de la commune près de « La Cabane de Moins » et de petits plans d'eau présents à proximité du bourg.

Ainsi défini, ce réseau de défense contre l'incendie couvre le bourg de Breuil-Magné de façon satisfaisante, de même que ses écarts. Les extensions situées au Nord de la commune (« La Perche », « La Baudette », « Liron ») présentent à ce jour un défaut de couverture par le réseau de défense incendie.

Il convient de préciser que selon le Code de l'Urbanisme, une autorisation de construire peut être refusée ou être accordée sous réserve de prescriptions dans le cas où la situation, la dimension ou l'usage de la construction est susceptible de porter atteinte à la sécurité publique et/ou à générer un risque d'incendie.

Localisation des dispositifs de défense contre l'incendie (source : SDIS 2017, cadastre)



Les communications numériques sur la commune

Les communications numériques ont aujourd'hui une importance particulière dans l'aménagement du territoire. Elles constituent un critère de plus en plus déterminant dans les stratégies d'implantation des entreprises comme dans les stratégies résidentielles. Selon la loi du 12 juillet 2010, les PLU doivent concourir au développement des communications numériques.

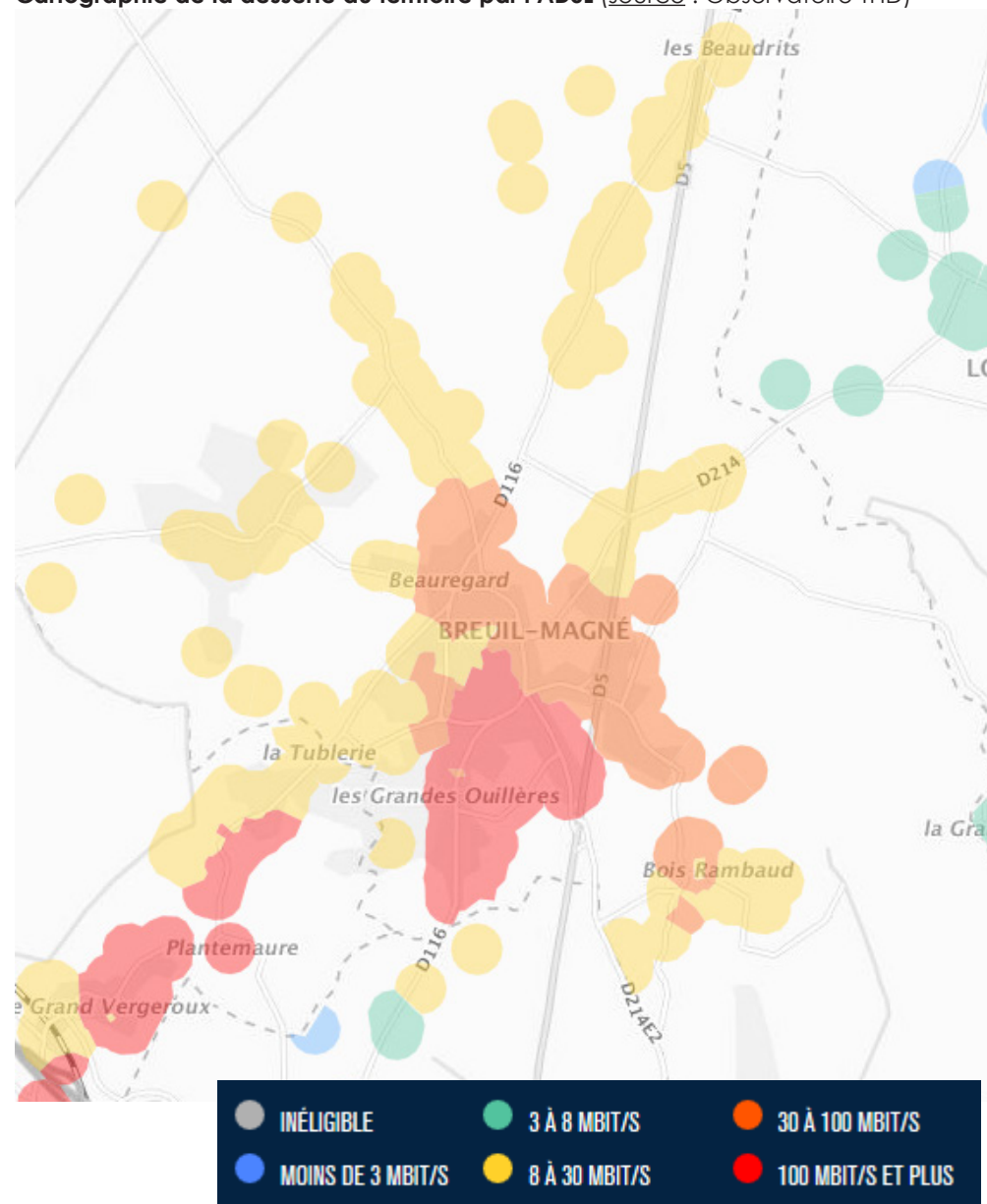
L'Asymmetric Digital Subscriber Line (ADSL) est aujourd'hui la technologie dominante des accès à internet haut débit alors que 95 % des abonnements haut débit sont des abonnements ADSL.

Le très haut débit est un accès à Internet performant, qui permet d'envoyer et de recevoir un grand nombre de données (documents, photos, vidéos, etc.) dans un temps court. L'accès à Internet est considéré à « très haut débit » dès que le débit est supérieur à 30 Mégabits par seconde. Plus le débit est élevé, plus la vitesse de transmission et de réception des données (documents, vidéos, musiques, etc.) est rapide.

Selon cette carte ci-contre exprimant le débit présent sur la commune, **Breuil-Magné dispose d'une desserte ADSL de haute qualité** dans son centre-bourg et sur les espaces environnants les plus densément habités (30 MBIT/s et plus).

La commune n'est pas desservie par la fibre optique. Un NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) est implanté directement dans la commune de Breuil-Magné (1150 lignes, 4 opérateurs). **La desserte du territoire par l'ADSL à Breuil-Magné est donc de qualité et ne nécessite pas de renforcement particulier.**

Cartographie de la desserte du territoire par l'ADSL (source : Observatoire THD)



4.5 ANALYSE DES PARTIES URBANISÉES ET LEUR CAPACITÉ DE MUTATION ET DE DENSIFICATION

4.5.1 Analyse globale des parties urbanisées et leurs perspectives d'évolution

Selon la loi du 24 mars 2014, les PLU doivent analyser la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales les caractérisant.

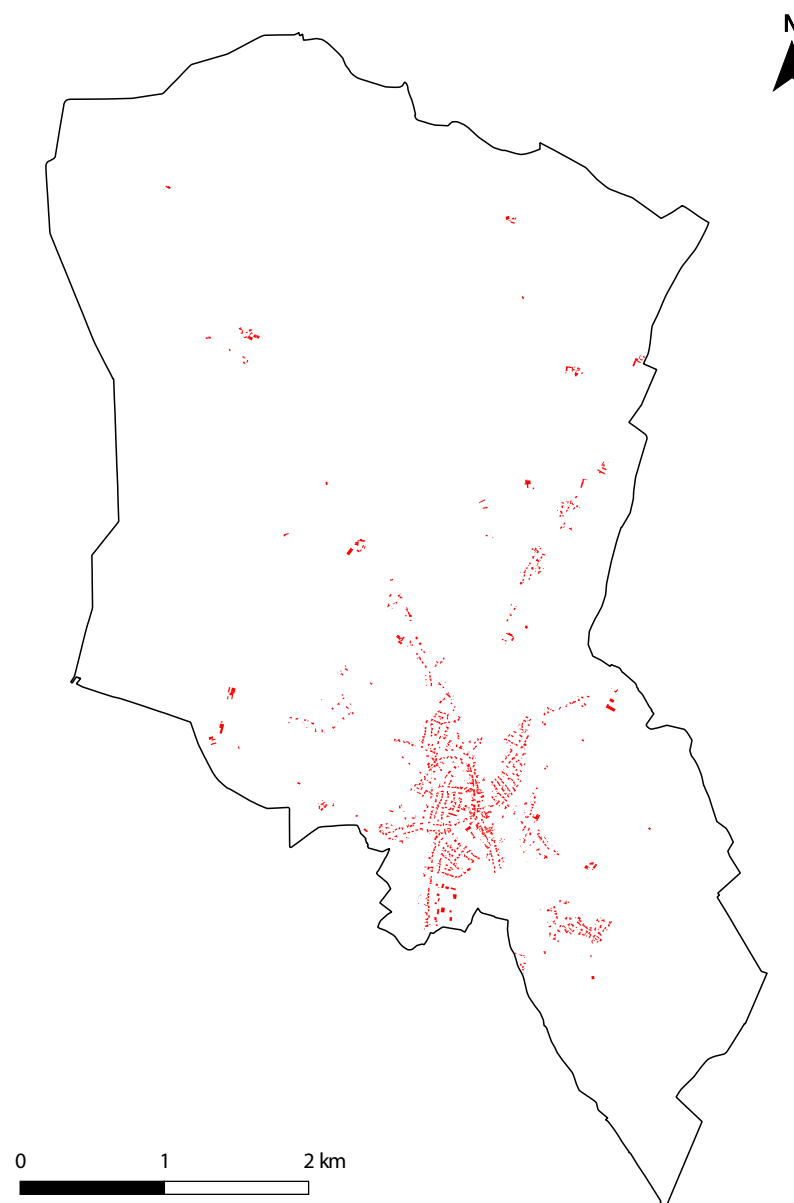
Cette analyse vise à identifier les capacités des parties urbanisées existantes à évoluer dans le sens d'une compacité urbaine au bénéfice de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La densification vise ainsi à limiter autant que possible les extensions urbaines et recentrer les nouvelles constructions au niveau de « dents creuses » et autres espaces déjà urbanisés libres (jardins, friches).

Ce sous-chapitre vise ainsi à déterminer les entités résidentielles qui sont appelées à se développer en priorité sur la commune et à différencier les entités non structurantes qui devront être préservées dans leur enveloppe existante.

Une reconnaissance et une hiérarchisation des entités urbaines de la commune sera préalablement effectuée au préalable d'une analyse fine de l'opportunité de densification des enveloppes urbaines.

Le bâti à Breuil-Magné (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Analyse rétrospective de la consommation d'espace

Selon la municipalité de Breuil-Magné, **109 constructions d'habitations nouvelles ont été réalisées entre 2008 et 2017. En 10 ans, ces constructions ont engendré la consommation de 11,1 hectares de surfaces diverses**, de nature agricole ou attenantes aux villages et hameaux (jardins, espaces d'agrément de l'habitat ancien, prairies résiduelles...).

En excluant les valeurs extrêmes, inférieures à 100 mètres² et supérieures à 4 000 mètres, la surface moyenne occupée par une habitation représente 750 mètres. Les opérations de lotissements (« Les Varennes » et « Beauregard ») favorisent des densités plus soutenues de l'ordre de 300 à 450 mètres² alors que les constructions individuelles s'opèrent sur des parcelles de surface supérieure à 1 000 mètres².

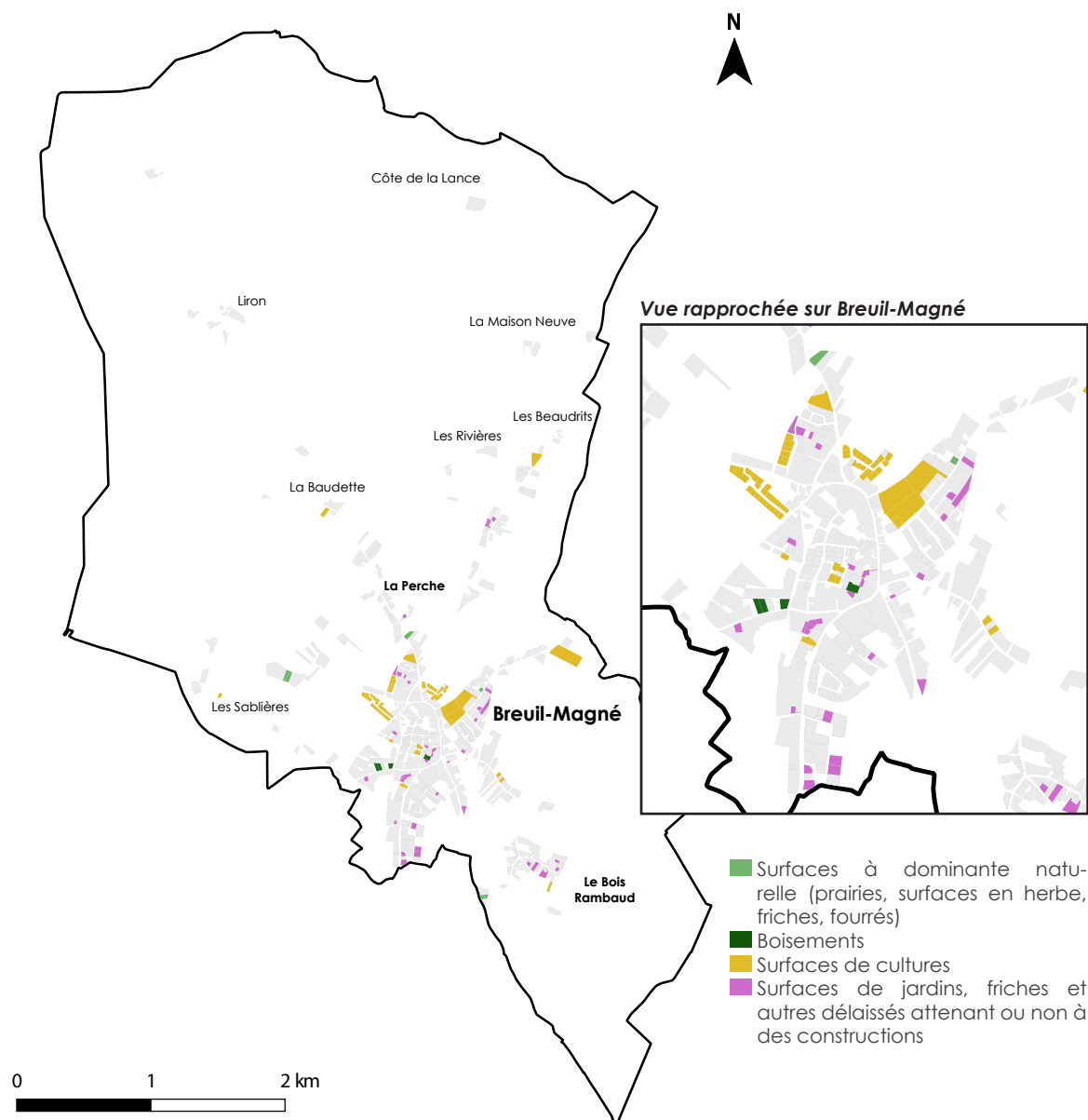
Par ailleurs, l'analyse rétrospective de la consommation des sols par l'urbanisation permet de constater que, selon la lecture de photographies aériennes anciennes (années 2000), la majorité des surfaces consommées correspond à des surfaces de cultures. Une grande partie de ces surfaces agricoles ont accueilli des opérations groupées (lotissement Les Varennes et Beauregard).

Des constructions individuelles se sont également opérées sur des surfaces agricoles mais aussi sur de surfaces de jardins ou de friches. De plus, des terrains boisés ou à dominante naturelle ont été, en moindre mesure, ouvert à la construction d'habitations individuelles.

Les terrains consommés par l'urbanisation entre 2008 et 2017 sont situés en majorité dans la ceinture du bourg. Quelques opérations individuelles se situent également dans les hameaux environnants.

L'extension des parties actuellement urbanisées s'est principalement opérée au préjudice des terres agricoles, et nécessite d'être recentrée dans les « dents creuses » et espaces attenants aux constructions existantes, dénués de vocation agricole. Les capacités de densification en centre-bourg sont aujourd'hui restreintes mais doivent être prioritaires au profit de la protection des espaces agricoles attenant au bourg.

Analyse rétrospective de la consommation des sols entre 2008 et 2017 (source : photographies IGN)



Analyse des parties actuellement urbanisées

La « tâche urbaine » d'une commune peut être définie comme la représentation de toutes les surfaces bâties. Une représentation graphique de la tâche urbaine peut être proposée à travers la méthode de « dilatation/érosion » constituant à générer autour de chaque bâtiment une zone-tampon d'environ 40 mètres (étape de « dilatation »), rognée de 25 mètres (étape « d'érosion »).

Cette carte permet au final d'appréhender toutes les surfaces artificialisées sur le territoire, et notamment les emprises les plus conséquentes, en l'occurrence, les ensembles urbains de plus de 3 hectares, présentant des enjeux d'évolution urbaine.

La lecture de cette carte permet d'identifier le bourg comme espace de vie structurant à l'échelle de la commune. Certains lieux-dits tiennent, de par leur importance relative, un statut de pôle secondaire. Sont reconnus en tant que « pôles secondaires », le village de « Bois Rambaud » et le hameau de « Lougerit ».

Cette cartographie permet ainsi d'identifier les principales entités majeures et potentiellement polarisantes du territoire. En traduction, celles-ci seront classées en zone « urbaine » (U) par le règlement du PLU.

Ces pôles urbains seront ainsi différenciés des nombreux écarts bâtis qui ponctuent le territoire communal. Conformément à la loi du 24 mars 2014 et ses traductions par l'ordonnance du 23 septembre 2015, ces écarts devront être considérés comme des parties intégrantes des espaces agricoles et/ou naturels et devront donc demeurer en zone « agricole » (A) ou « naturelle et forestière » (N).

- Enveloppe urbaine réalisée à partir des bâtiments du cadastre (octobre 2019)
- Terrains viabilisés en cours de commercialisation et/ou dont les constructions nouvelles ne figurent pas encore au cadastre

Modélisation des parties urbanisées de la commune



Les critères retenus pour intégrer la future zone « urbaine » (U) sont les suivants.

- *L'emprise et la nécessité d'un ensemble bâti préexistant organisé et structuré*

On prendra ainsi, en référence, un seuil minimum de 10 à 12 constructions d'habitation implantées autour d'un espace commun et ne devant pas être séparées de plus de quelques dizaines de mètres en vue de déterminer les entités de la future zone U.

Cette définition exclut donc les ensembles bâtis correspondant à des extensions linéaires dont l'organisation urbaine n'est pas suffisamment structurée pour être classée en zone U. C'est notamment le cas des extensions trop linéaires ou diffuses (habitations cartées les unes par rapport aux autres).

- *La capacité d'accueil de ces ensembles bâtis au regard des caractéristiques des voies et des réseaux publics*

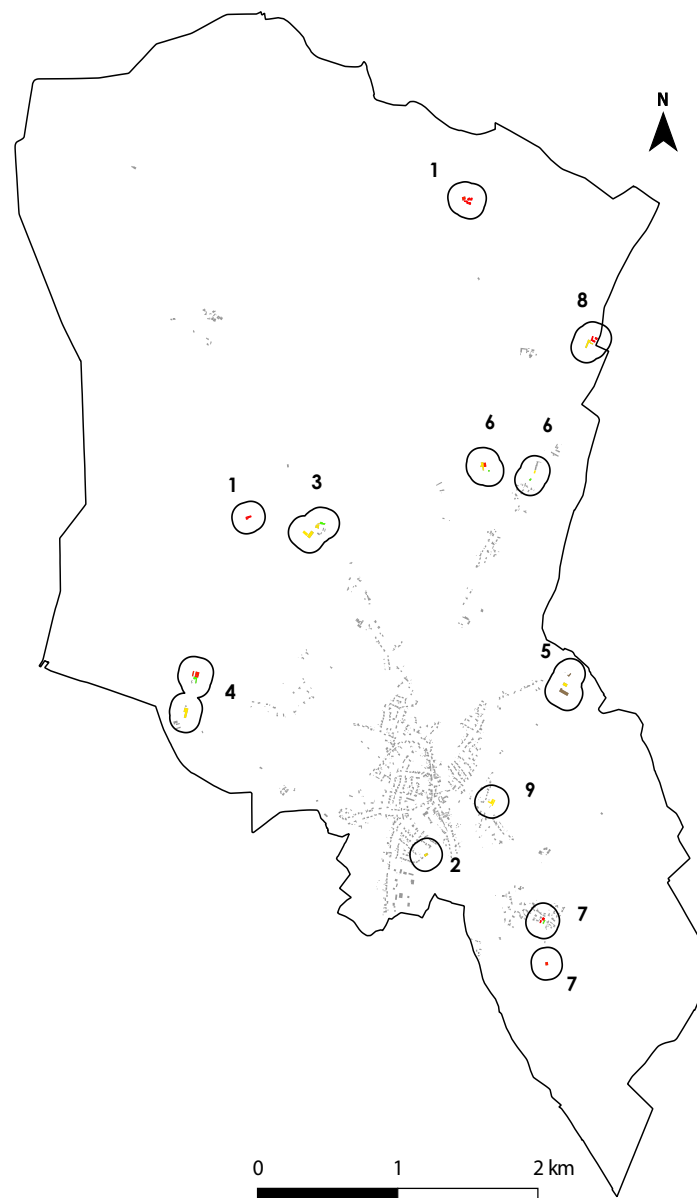
Pour être classés en zone U, les terrains doivent être correctement desservis. A défaut, il appartiendrait à la collectivité de doter ces ensembles des réseaux élémentaires. Parmi ceux-ci, le réseau de défense incendie est particulièrement déterminant au regard du décret du 27 février 2015 et du RDDECI en vigueur.

- *La nature du bâti et sa destination dominante*

Une exploitation agricole doit être par principe classée en zone A. Dès lors, un hameau dominé par une vocation agricole, manifestée par la présence de plusieurs bâtiments agricoles, a vocation à être classé pour partie ou en intégralité en zone A.

Il s'agit de garantir la pérennité de l'activité en question, et ne pas générer d'éventuels conflits de voisinage du fait de nouvelles constructions d'habitation. La carte des activités agricoles ci-contre permet ainsi d'appréhender le troisième critère de définition de la zone U et ses entités.

Cartographie des activités agricoles (source : cadastre, URBAN HYMNS)



4.5.2 Les opportunités et contraintes à la densification et/ou à l'extension des parties urbanisées

Les obstacles à la densification des parties urbanisées

Au sein des parties actuellement urbanisées, qui seront donc classées en zone U, certaines contraintes doivent être prises en compte pour analyser les capacités de densification car elles peuvent faire obstacle à de nouvelles constructions. Ces contraintes ont été identifiées tout au long du présent diagnostic du territoire.

Les protections relatives à l'environnement

On rappellera que la commune est concernée par plusieurs zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel, impliquant la sauvegarde de certains secteurs de la commune au regard d'un développement de l'urbanisation.

Les risques naturels et technologiques, pollutions et nuisances

La commune de Breuil-Magné a fait l'objet de 11 arrêtés de catastrophe naturelle, pour cause de mouvement de terrains et inondation, par ruissellement et coulée de boue. Le principal risque naturel susceptible de s'opposer au développement de la construction est le risque d'inondation et de submersion marine, affectant le territoire. A cet effet, Breuil-Magné est concernée par le PPRN « Estuaire de La Charente - Marais d'Yves », approuvé le 21 mars 2013.

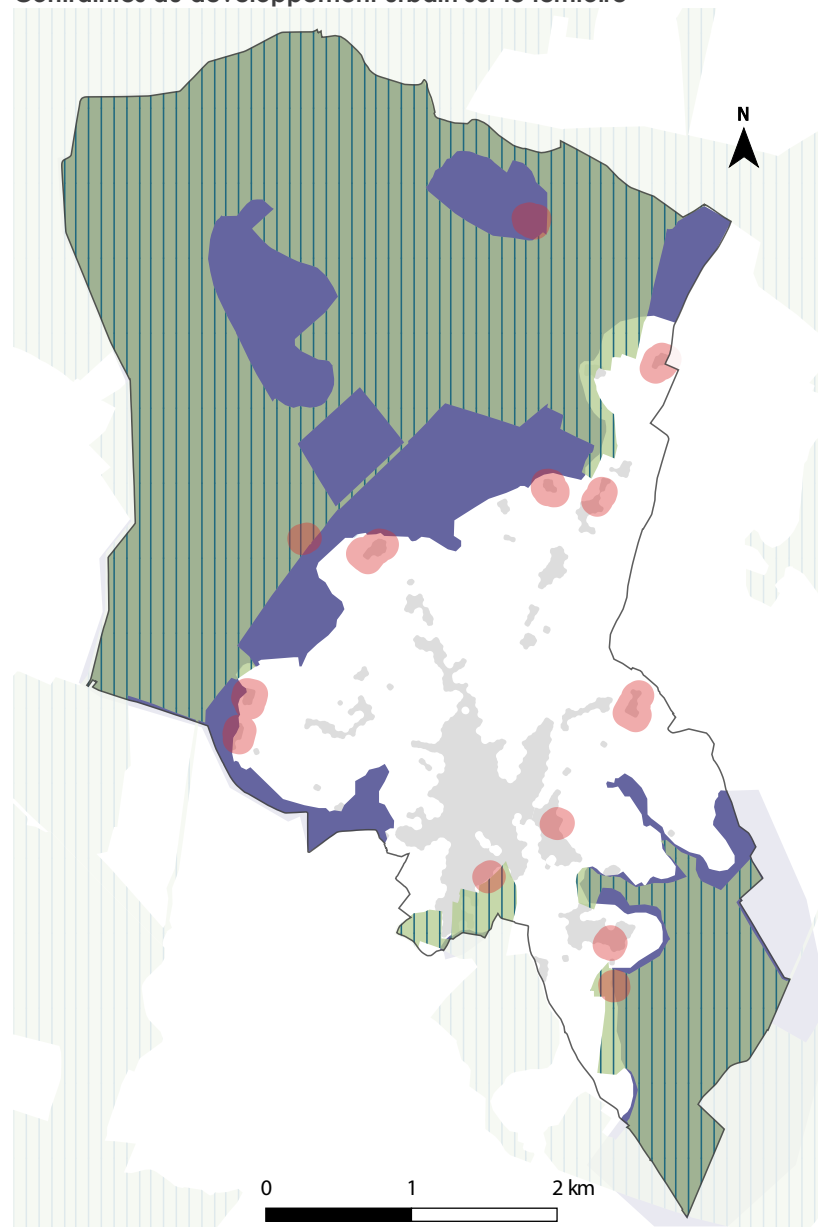
En ce qui concerne les risques technologiques, Breuil-Magné est concernée par le risque relatif au transport de matières dangereuses, lequel engendrera des restrictions de constructibilité autour des principales voies de desserte, notamment la RD 5.

Les servitudes d'utilité publique sur le territoire de Breuil-Magné

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui doivent être annexées au PLU conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme. Ces servitudes peuvent être de nature à contraindre les choix d'urbanisation du PLU et les capacités de densification.

Les servitudes d'utilité publique ayant cours sur le territoire de Breuil-Magné ne créent pas d'obstacles majeurs au développement de la construction. On retiendra que le PLU devra veiller à les annexer convenablement, conformément aux exigences légales et réglementaires en vigueur.

Contraintes au développement urbain sur le territoire



Analyse des opportunités de densification urbaine

Éléments méthodologiques

Les emprises urbaines qui feront l'objet de l'analyse des capacités de densification urbaine ont été identifiées précédemment à l'appui de la modélisation des parties actuellement urbanisées de la commune. Il s'agit du bourg de Breuil-Magné ainsi que des principaux ensembles urbains hors du bourg (« Le Bois Rambaud », « Lougerit »).

Au sein de ces enveloppes bâties retenues pour une possible densification urbaine, il convient d'identifier tous les espaces susceptibles d'être construits à l'intérieur des parties urbanisées avant d'envisager leur extension. 2 cas de figure sont à distinguer :

- Certains secteurs d'habitat de très faible densité pourraient à l'avenir admettre de nouvelles constructions par mutation (ou division) d'unités foncières. Les possibilités de densification de ce parcellaire déjà occupé sont limités et la maîtrise du foncier est complexe. Le PLU n'est donc pas appelé à identifier de potentiel d'urbanisation sur ces terrains immobilisés dans l'enveloppe urbaine. La sous-partie suivantes précise les enjeux et contraintes de cette densification par mutation foncière.
- Il existe des parcelles libres de construction au sein de l'enveloppe urbaine, correspondant à la vacance foncière. Selon leur occupation, il semble envisageable de réinvestir ces emprises vacantes assez rapidement en tant que futurs espaces urbanisés. Le PLU doit préciser les terrains concernés, la surface et le nombre de logements à envisager afin de déterminer exactement les prévisions de densification urbaine à afficher dans le PADD.

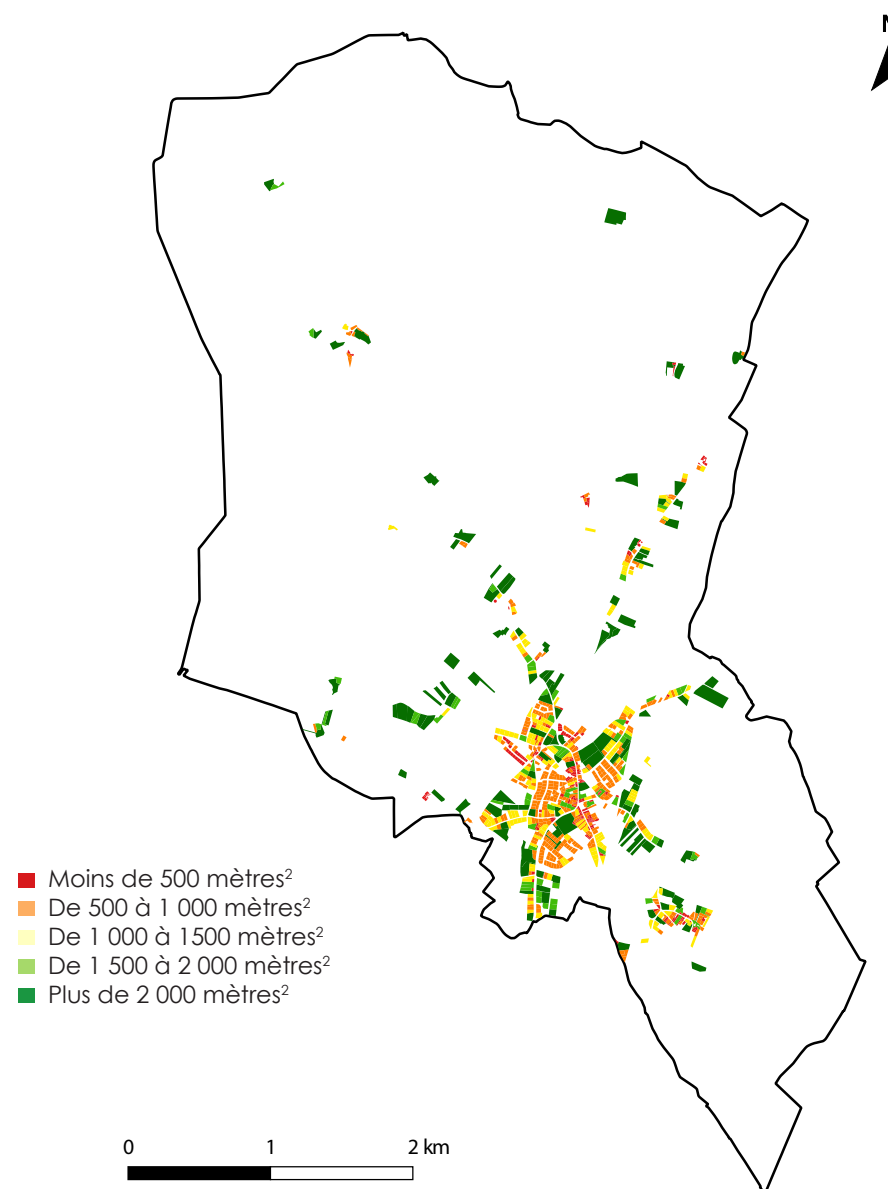
Analyse des opportunités de mutation ou division foncière

La carte ci-contre réalise une analyse des densités bâties à partir de l'estimation de la surface des parcelles bâties. On observe un très net gradient de densité entre les espaces compacts du bourg et ses extensions périphériques.

Le PLU retient un seuil de 1 500 mètres² à partir duquel des opérations de densification urbaine par division parcellaire sont jugées envisageables sur le territoire de la commune, au regard de son caractère périurbain. En termes de quantification, le tissu urbain du bourg et des autres emprises urbaines éligibles à densification présentent 32,8 hectares de surfaces parcellaires excédant 1 500 mètres².

Ces 32,8 hectares sont constitués de 134 parcelles, allant de 1 500 à 9 710 mètres². 70 parcelles excèdent 2 000 mètres², pouvant à elles-seules permettre théoriquement l'implantation de 70 bâtiments supplémentaires en densification des enveloppes urbaines.

Analyse du foncier bâti (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Il ressort néanmoins de cette approche que les prévisions de mutation foncière sont assez faibles sur la commune pour les 10 années à venir. Ces cas de densification par mutation foncière ont été assez ponctuels durant la dernière décennie. La dynamique de croissance résidentielle du territoire repose essentiellement sur des logiques d'extension urbaine et de densification par réinvestissement des emprises vacantes de tout bâti.

Par ailleurs, de nombreux freins s'opposent à la vision théorique d'une croissance résidentielle de la commune uniquement fondée sur la densification par division parcellaire. Il convient en premier lieu de constater l'importante densité du tissu urbain des enveloppes urbaines, notamment du bourg. La plupart des parcelles bâties situées dans le bourg présentent ainsi une surface intérieure à 1 000 mètres².

A cela, s'ajoute la contrainte des implantations bâties, qui généralement ne permettent pas d'envisager une optimisation du foncier bâti existant. Ainsi, la plupart des parcelles bâties sont occupées dans leur partie centrale, ne permettant pas de dégager des emprises foncières réellement éligibles à densification urbaine. Le bâti, lorsqu'il occupe le cœur de la parcelle, est également complété par des constructions et/ou aménagements d'agrément qui n'opposent à la division parcellaire (terrasses, piscines, abris de jardin...).

Enfin, s'ajoute également l'aléa de ce type d'opération au regard de la volonté des propriétaires des dits terrains, et de leur bonne coordination pour assurer une réelle optimisation d'exploitation des gisements de foncier densifiable.

Pour ces différentes raisons, le PADD ne retiendra pas d'objectif chiffré de production de logements à partir de la division parcellaire.

Les opportunités de densification urbaine par réinvestissement de la vacance foncière

La vacance foncière constitue, sur la commune, le principal gisement de densification et de réinvestissement urbain. Il s'agit pour le PLU d'identifier l'ensemble des terrains vacants peu ou non-rattachés à des bâtiments existants, et dissociés des unités foncières existantes. Ces emprises doivent être réinvesties par l'urbanisation afin de modérer les besoins en matière d'extension urbaine.

La carte ci-contre identifie les « dents-creuses » présentes dans la tâche urbaine, dont une densification est jugée possible. Ces emprises vacantes pouvant permettre la densification du tissu urbain permettront de nourrir les objectifs du PADD en matière de lutte contre l'étalement urbain.

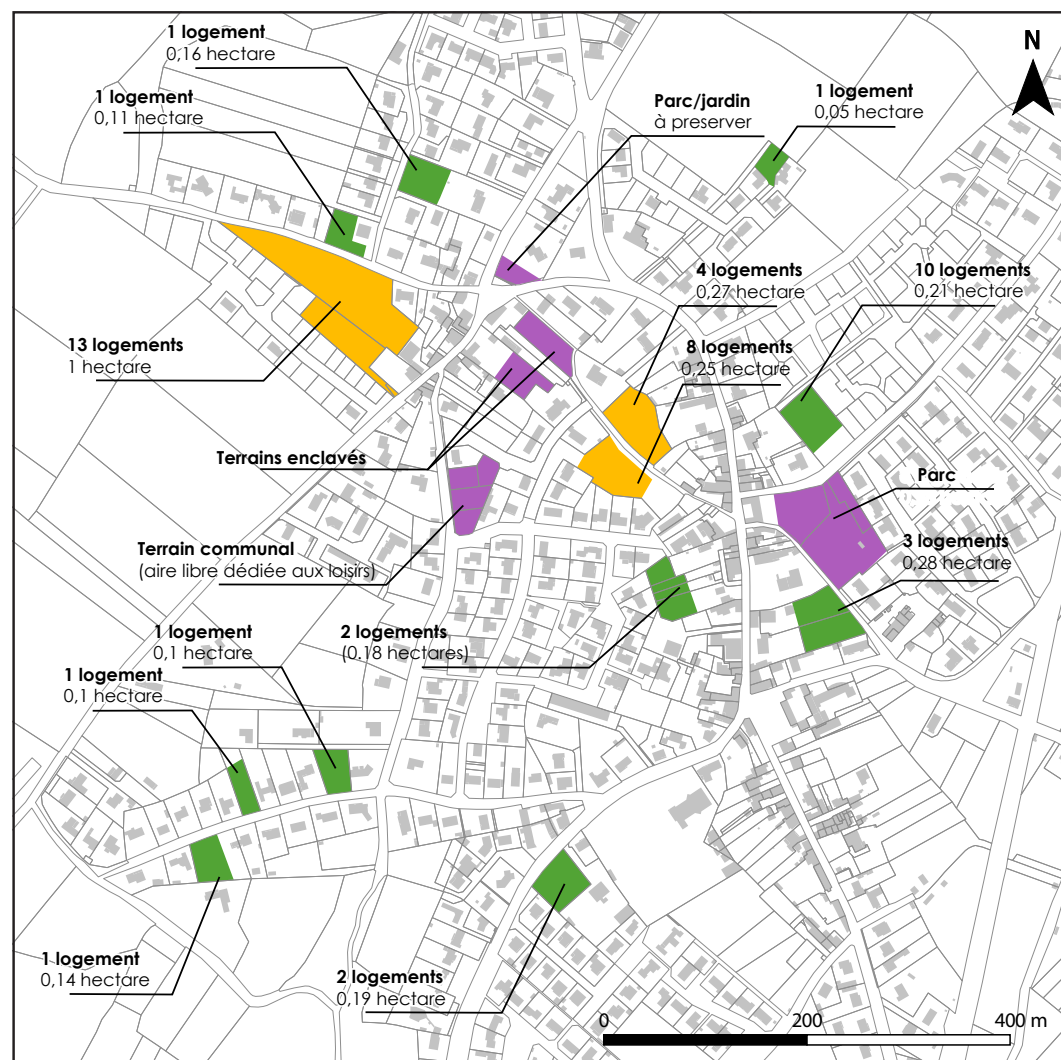
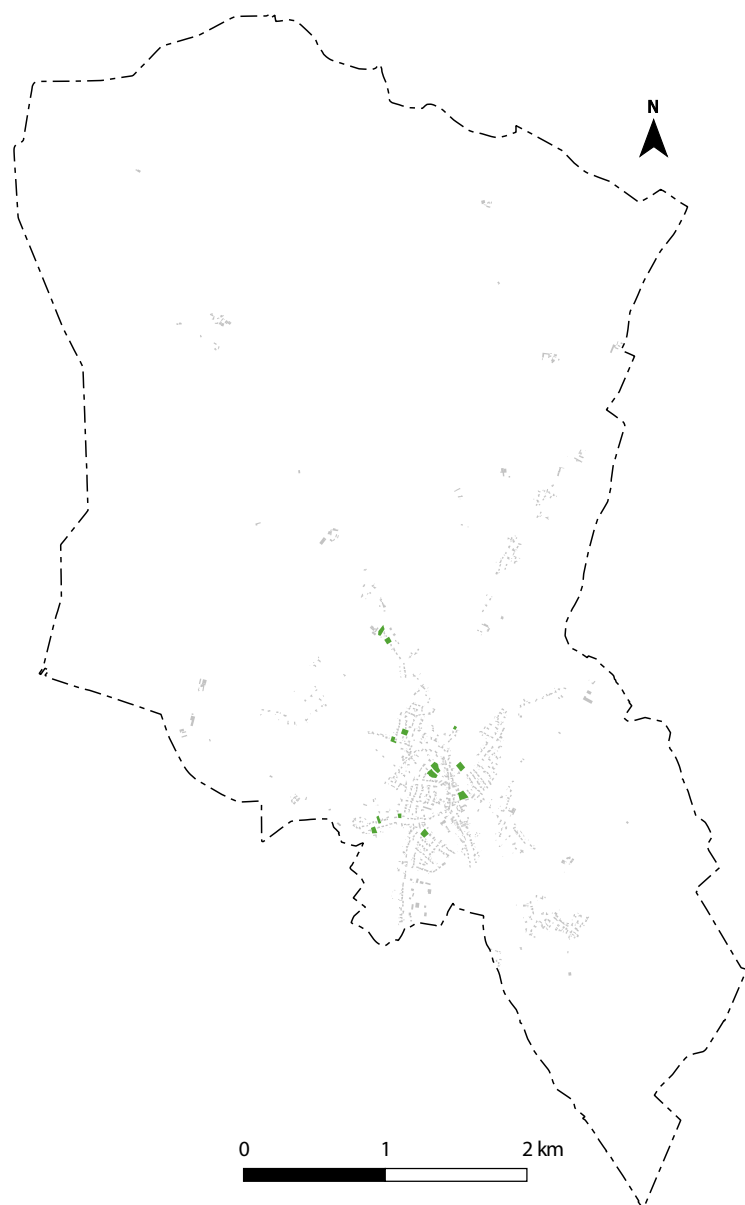
L'analyse permet d'identifier 15 emprises vacantes dans les parties urbanisées éligibles à densification urbaine, pour une surface cumulée totale de 3,6 hectares.

Ces emprises recouvrent des terrains non-occupés et échappant aux contraintes pouvant s'imposer en matière de densification urbaine (accès, desserte par les réseaux, environnement...). A ce titre, certains terrains ont été exclus du potentiel de réinvestissement urbain.

Parmi ces emprises vacantes, il convient de souligner le cas particulier d'un terrain représentant un peu plus de 1 hectare dans l'espace urbain du bourg au lieu-dit « Beau-regard » et faisant l'objet d'une demande de permis d'aménager de 13 lots.

L'état d'avancement de ce projet oblige le PLU à comptabiliser cette emprise parmi les surfaces consommées par l'urbanisation résidentielle au cours des 10 prochaines années. Bien qu'importante, cette emprise justifie sa qualité de « dent creuse » de par son enclavement dans l'espace du bourg, et sera donc comptabilisée dans les objectifs de densification urbaine du PADD.

Bilan des emprises foncières visées pour la densification urbaine (source : cadastre)



- Emprises vacantes éligibles au réinvestissement urbain
- Emprises vacantes stratégiques dont le réinvestissement urbain doit être encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (surface, localisation...)
- Emprises non disponibles (parcs, jardins à préserver, terrains enclavés...)

Capacités de densification au regard de l'enveloppe urbaine (source : cadastre, URBAN HYMNS)

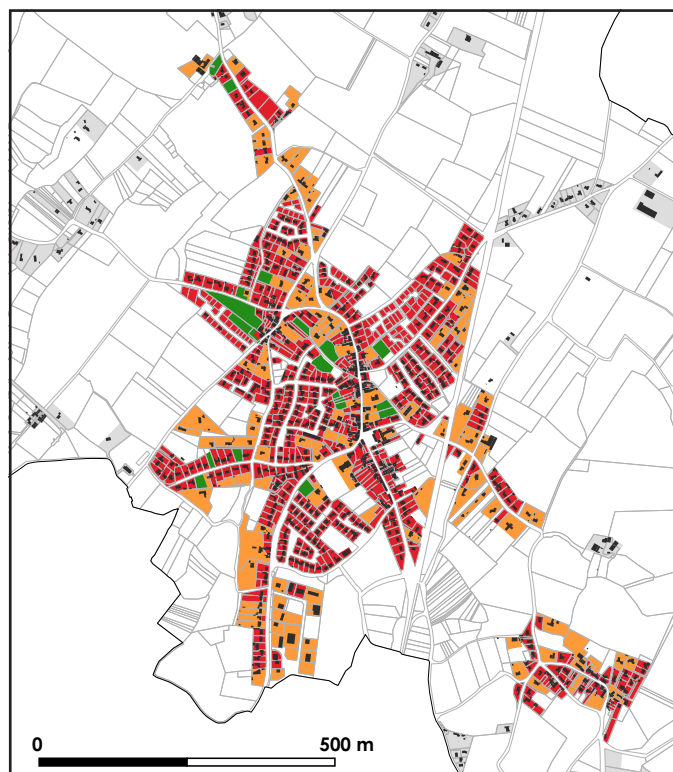


Bilan de l'analyse des capacités de densification urbaine

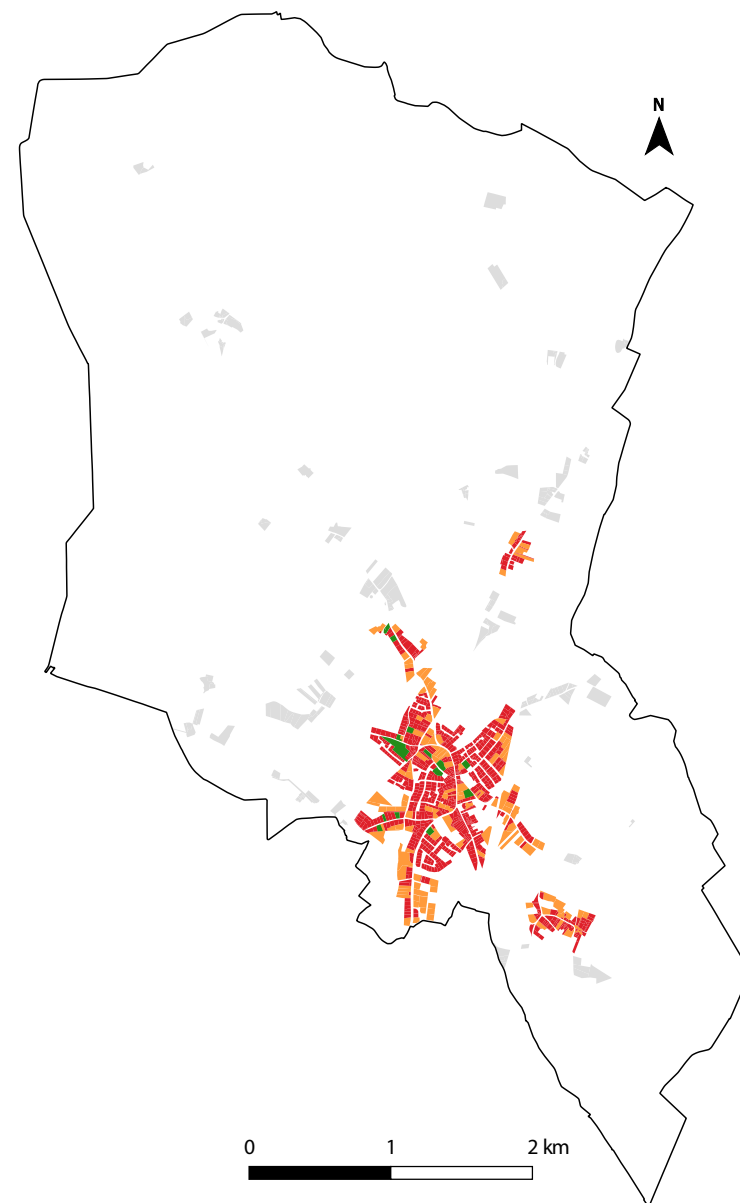
L'analyse menée dans les pages précédentes a établi les constats suivants :

- En termes de mutation foncière, le tissu urbain du bourg et des autres emprises urbaines éligibles à densification présentent 32,8 hectares de surfaces parcellaires excédant 1 500 mètres². Il s'agit de 134 parcelles potentiellement susceptibles d'être divisées en vue de permettre l'implantation de nouvelles constructions. Cette hypothèse, très aléatoire, ne sera pas retenue par les prévisions du PADD.
- Le PADD mettra l'accent sur la densification urbaine par le réinvestissement de la vacance foncière, laquelle représente une surface de 3,6 hectares pour un potentiel total de 40 logements. Cet objectif permettra au PADD de justifier la forte modération des surfaces consommées en extension urbaine.

- Surfaces destinées à la densification des parties actuellement urbanisées, servant de point d'appui aux objectifs du PADD en matière de lutte contre l'étalement urbain
- Parcelles bâties de faible surface (moins de 1 500 mètres²) jugées non-éligibles à densification par division foncière
- Parcelles bâties de surface importante (supérieure à 1 500 mètres²), susceptibles de faire l'objet d'opérations de division foncière (hors cas particuliers d'équipements publics, bâti économique...)
- Parcelles bâties exclues de l'analyse au regard de leur localisation hors des parties actuellement urbanisées éligibles à densification urbaine



Bilan de l'analyse des capacités de densification (source : cadastre, URBAN HYMNS)



5. ÉLÉMENTS D'EXPLICATION SUR LE PROJET PORTÉ PAR LE PLU



5.1.1 Finalité de l'élaboration du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le cœur politique du PLU, portant le projet de la municipalité pour l'avenir de la commune. L'élaboration du PADD s'est appuyée sur les enjeux mis en lumière par le diagnostic du territoire précédemment exposé, et traduits sous forme d'orientations pour le développement communal à l'horizon des 10 prochaines années.

Ces orientations ont été par la suite traduites dans le règlement, ses documents graphiques (pièces n° 4.1 et 4.2) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce n° 3).

Il convient de souligner que le projet de la municipalité se doit de répondre aux objectifs fixés par le législateur, s'agissant notamment des objectifs de développement durable du territoire portés par l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est également tenu de s'inscrire en compatibilité avec les documents stratégiques supra-communaux en vigueur sur le territoire. Il s'agit notamment du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne, approuvé le 1^{er} décembre 2015 sur la période 2016-2021.

Par ailleurs, 3 autres documents de planification stratégique sont actuellement en cours de validation et ont nécessité une prise en compte par le PLU. Il s'agit en particulier du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 8 octobre 2019 et en attente d'approbation par le préfet de département, ainsi que du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, actuellement ne phase d'enquête publique.

Enfin, il convient de signaler que la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé le 31 octobre 2007 et mis en révision par délibération du 29 septembre 2016. Les nouvelles orientations du SCOT en projet doivent être autant que possible prises en compte par le PLU.

5.1.2 Les orientations fondamentales du PADD

Ci-après, les principaux enjeux du territoire sont rappelés et traduits sous forme d'orientations fondamentales qui ont été au final retenues par le PADD.

Les objectifs fixés par le législateur selon l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Enjeu	Orientations à retenir dans le PADD
ASSURER LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES			
Milieu physique, risques, pollutions et nuisances	- Les marais rétro-littoraux de Rochefort, un complexe semi-naturel à remarquer pour sa grande qualité, et un ensemble de zones humides d'intérêt européen dont la protection est à garantir par le PLU. - Un objectif de « bon état » des eaux à atteindre ou pérenniser, concernant le canal de Charra (bon état 2027) et l'estuaire de la Charente (bon état 2015) dans le cadre de l'application du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Charente. - Des marais rétro-littoraux sous pressions significatives (agricoles, urbaines...), que le PLU doit impérativement préserver des impacts de l'urbanisation résidentielle et/ou économique. - Des marais littoraux très sensibles aux pollutions de toutes natures, exigeant de la part du PLU un effort particulier de protection des milieux aquatiques récepteurs et de bonne gestion des eaux urbaines (usées, pluviales). Les réseaux et équipements contribuant à la prévention de ces pollutions doivent être pérennisés, voire étendus en fonction des perspectives de développement urbain sur la commune. - Le risque de submersion marine, principal risque majeur pour le PLU et source d'enjeux de grande importance pour assurer un développement de l'urbanisation respectueux du cadre de vie. - Un territoire qui n'est, à ce jour, pas significativement exposé à des sources particulières de pollutions et de nuisances à l'exception des activités agricoles potentiellement sources de conflits d'usage, et de la RD 5, principale infrastructure de transport sur le territoire (5 774 véhicules/jour en 2018).	Fort	Protéger et gérer les espaces de biodiversité supports de la trame verte et bleue - Lutter contre les risques de pollution via une bonne gestion des eaux afin de protéger les zones humides. Le projet veillera ainsi à mettre à profit le réseau d'assainissement collectif de la commune et s'attachera à gérer les eaux de ruissellement au sein du réseau collecteur du bourg. - Préserver et assurer la remise en état des continuités écologiques au regard du rôle des marais de Rochefort, participant au fonctionnement écologique du territoire tant en termes de gestion des eaux que de développement de la biodiversité. 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. Prévenir les risques, les nuisances et lutter contre les pollutions - Inscrire le PLU dans une logique de prévention du risque de submersion marine. Le projet prend ainsi en compte le Plan de Prévention du Risque Naturel d'inondation et de submersion marine. 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.
Milieu naturel, fonctionnement écologique	- Les marais rétro-littoraux de Rochefort, un vaste réservoir biologique de grande importance dans la trame verte et bleue régionale et dans l'arc migratoire ouest-Atlantique, à protéger et mettre en valeur dans le PLU. - Des marais sous pressions urbaines, dont les perspectives d'évolution sont toutefois jugées bonnes au regard des nombreux dispositifs de gestion environnementale à l'œuvre sur la commune (Natura 2000, intervention du CREN, du Conseil Départemental...). Le PLU doit relayer ces actions. - Un recouvrement majeur du territoire en zones humides, lesquelles doivent être particulièrement prises en compte et protégées par le PLU. - La nécessité de préserver et gérer les « biotopes-relais » au sein de la trame verte et bleue, notamment au sein des marais comme des parties hautes de la commune (haies, arbres isolés, bosquets contribuant à la richesse écologique du territoire).	Fort	Protéger et gérer les espaces de biodiversité supports de la trame verte et bleue - Protéger les marais de Rochefort. Le projet doit garantir la protection de ces espaces. 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. - 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.

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Enjeu	Orientations à retenir dans le PADD
ASSURER LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES			
Patrimoine paysager, architectural et archéologique	- Préserver les grands équilibres paysagers de la commune, dans le contexte hautement sensible des marais de Rochefort et de l'estuaire de la Charente, et préserver les grandes vues emblématiques sur ces espaces de grande valeur paysagère (site classé...). - Inscrire la dynamique du projet communal dans la dynamique développée à l'échelle intercommunale, en matière de mise en valeur du patrimoine paysager du Rochefortais (opération « Grand Site de France »). - Une forte expansion de l'urbanisation dans le contexte d'une agglomération dynamique et d'une importante attractivité littorale, qu'il convient de réguler par des décisions d'aménagement cohérentes favorisant la densification du bourg et le « gel » des villages et hameaux extérieurs. - Protéger le patrimoine architectural constituant l'identité de la commune, tels que les bâtiments remarquables (église de Breuil-Magné, maisons anciennes...) et les petits éléments de patrimoine bâti constituant autant de repères dans le quotidien des habitants de la commune (puits, clôtures, patrimoine hydraulique lié aux marais de Rochefort...). - Une architecture traditionnelle du Pays Rochefortais à préserver et à respecter par le développement d'une urbanisation de qualité en termes d'aspect extérieur, d'implantation de volumétrie des constructions nouvelles. - Un développement urbain à accompagner et à inscrire dans les grands paysages de la commune par l'intermédiaire du végétal, en écho aux paysages agricoles et naturels de la commune.	Moyen à fort	Une volonté de protéger les équilibres paysagers et les spécificités du territoire - 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. 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. - 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 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 » 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. Accompagner l'évolution des paysages aux abords du bourg à travers un développement urbain maîtrisé et réfléchi - 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, les sites de projet sont choisis de façon à encourager les déplacements piétons et à optimiser le fonctionnement de la trame viaire. - Le PLU a vocation à protéger les haies au sein du bourg actuel et ses futurs quartiers. Des règles destinées à conditionner l'urbanisation à leurs abords seront édictées afin de maintenir des distances minimales entre le bâti et ces trames végétales, au regard de leurs multiples services environnementaux. - Préserver et valoriser les qualités architecturales et urbaines du bourg ancien. Le PLU s'attachera à les défendre via son règlement, 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, participant à la qualité de ses paysages. Ce projet se concrétisera à travers la mise en valeur de la voie douce existante et de plusieurs espaces adjacents.

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Enjeu	Orientations à retenir dans le PADD
ASSURER LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES			
Gestion des ressources naturelles, des énergies et lutte contre le changement climatique	- Assurer la compatibilité du PLU avec les documents-cadre supra-communaux sur la planification de l'eau (SDAGE Adour-Garonne, SAGE Charente), nécessitant notamment des réponses au regard de la protection des zones humides, des espaces bocagers contribuant à la régulation des eaux, de la lutte contre le risque d'inondation... - Veiller à la compatibilité des objectifs de développement de l'urbanisation communale avec les capacités du territoire en matière d'adduction en eau potable. - Promouvoir les énergies renouvelables et la modération de la demande énergétique à travers le développement résidentiel, en accord avec l'évolution des cadres légaux et réglementaires en vigueur (actuelle RT 2012, perspective de la future RT 2020). - Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre dus aux déplacements, par la promotion de solutions alternatives à l'automobile et en particulier le développement des déplacements piétons à l'occasion des trajets courts du quotidien.	Moyen	Relever le défi représenté par la transition énergétique - Promouvoir les déplacements doux, le covoiturage et les transports en commun. Une telle orientation défendue par la collectivité constitue un levier stratégique pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre responsables du changement climatique. Protéger et gérer les espaces de biodiversité supports de la trame verte et bleue - Identifier précisément les zones humides et contribuer à leur stricte protection. Prévenir les risques, les nuisances et lutter contre les pollutions - Inscrire le PLU dans une logique de prévention du risque de submersion marine. Le projet prend ainsi en compte le Plan de Prévention du Risque Naturel d'inondation et de submersion marine. - 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. - 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.

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Enjeu	Orientations à retenir dans le PADD
SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DU BOURG ET AMÉLIORER SES FONCTIONNALITÉS			
Perspectives et besoins en matière d'évolution démographique	- La commune s'inscrit dans une dynamique démographique globalement positive, avec une forte croissance constatée durant les années 2000. Le territoire enregistre une croissance de +2,6 % entre 1999 et 2006, et +2,7 % entre 2006 et 2011. Bien que la population soit en légère décroissance sur les années récentes (2011-2016), de l'ordre de -0,2 %, le territoire bénéficie d'une importante perspective de développement démographique. - Le potentiel de croissance de la population demeure élevé au regard de l'inscription de la commune dans le développement rochefortais, s'agissant de l'un des principaux pôles d'agglomération à l'échelle départementale. - Les ménages sont globalement attirés par le cadre de vie de la commune, de par le caractère rural de ses paysages et de son environnement, situé aux portes de l'agglomération de Rochefort. La croissance globale de la population est de l'ordre de +20 habitants/an entre 2006 et 2016. - La taille des ménages (2,4 personne en 2016) est en diminution de l'ordre de -0,1 personne/ménage par décennie depuis le début des années 2000 (2,7 personnes/ménage en 1999), après une forte rétractation durant les années 1990 (3,1 personne/ménage en 1990). La commune demeure toutefois le lieu de vie préférentiel des familles avec enfants. - L'évolution de la population est également marquée par un vieillissement notable, de par la croissance des 60-74 ans et des 75 ans ou plus, et la baisse du nombre de jeunes individus (moins de 30 ans). <i>Source : INSEE, RP2016</i>	Moyen	Assurer une croissance démographique maîtrisée - La commune envisage de poursuivre une croissance démographique maîtrisée, de l'ordre de +1,2 % par an, soit environ 20 nouveaux résidents/an, correspondant au rythme de croissance enregistré entre 2006 et 2016 (INSEE). Il s'agit d'atteindre un seul de afin d'avoisiner le seuil de 1 900 habitants à l'échéance des 10 prochaines années (2030). - L'objectif du PADD est de maîtriser le niveau de croissance démographique pour maintenir un équilibre fonctionnel des équipements communaux et notamment des écoles, et pour concilier le développement urbain avec la préservation d'un environnement sensible. Le niveau de croissance démographique poursuivi de +1,2 % pour les 10 ans à venir vise donc à maintenir le développement communal en juste proportion des capacités d'accueil du territoire. - En anticipant sur la réduction de la taille des ménages de -0,1 personne d'ici 2030, au regard des dynamiques locales comme nationales cet objectif implique la production de 80 nouveaux logements en 10 ans. Le rythme annuel est de 8 logements/an, soit un rythme inférieur à la période 2008-2017 (11 logements/an), témoignant des efforts de la collectivité dans la modération de la croissance urbaine. - Cette offre nouvelle de logements devra répondre à la volonté du PADD de privilégier une diversification de cette offre afin de garantir l'équilibre inter-générationnel.
Prévision de croissance résidentielle et lutte contre l'étalement urbain	- Selon la municipalité de Breuil-Magné, 109 constructions d'habitations nouvelles ont été réalisées entre 2008 et 2017, soit un rythme de 11 logements/an. Ces derniers ont essentiellement été réalisés sous forme d'opérations de lotissement. - Entre 2008 et 2017, ces constructions ont engendré la consommation de 11,1 hectares de surfaces auparavant non-artificialisées, pour l'équivalent de 750 mètres par lot. Cette moyenne correspond à une occupation nette de 13 logements/hectare. - Les constructions actuellement en cours dans le cadre de la mise en œuvre de récentes opérations d'aménagement d'ensemble portent la consommation totale d'espace à 14,6 hectares depuis 2008. - Le PLU est tenu de prendre en compte le futur SRADDET Nouvelle Aquitaine, qui dresse ainsi la perspective d'une réduction de moitié des surfaces artificialisées d'ici les 10 ans à venir. Le projet de SCOT de l'agglomération rochefortaise prescrit un objectif de densification de l'ordre de 16 logements/hectare pour les nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble sur les communes comme Breuil-Magné.	Fort	Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain - Le PADD rappelle que s'imposent à lui, les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles portés par le législateur. Le projet communal doit également intégrer les orientations du SCOT du Pays Rochefortais, qui met l'accent sur la modération de consommation d'espace et le renouvellement plutôt que l'étalement urbain. - Le PADD pose donc pour objectif de modérer le rythme de la construction à 8 logements/an, s'inscrivant dans une logique de réduction du rythme observé durant les 10 dernières années (11 logements/an). - Contribuer à la densification des parties urbanisées de la commune afin de lutter contre le phénomène d'étalement urbain, s'agissant de réaliser 50 % des logements en intensification de l'enveloppe urbaine. - La définition d'un objectif de densité minimum de 16 logements/hectare au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble, compatible avec le projet de SCOT, doit contribuer à une forte modération de la consommation d'espace. Celle-ci est ainsi estimée à 6,2 hectares de foncier constructible, à la fois en réinvestissement urbain et en extension urbaine.

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Enjeu	Orientations à retenir dans le PADD
SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DU BOURG ET AMÉLIORER SES FONCTIONNALITÉS			
Besoins en matière d'offre de logements	- Breuil-Magné fait partie des communes périurbaines de la ceinture de l'agglomération de Rochefort disposant d'une offre de logements importante à l'échelle de l'agglomération, principalement orientée sur la maison individuelle avec jardin. - Des logements globalement récents (seulement 14,4 % de logements construits avant 1946) et confortables (98,2 % de logements disposant d'une pièce d'eau) un parc de logements rajeuni sous l'effet d'un important développement de la construction durant les 10 dernières années (11 logements/an). - Un taux de vacance particulièrement faible (4,5 %, soit 33 logements), révélant un marché de l'immobilier tendu et un besoin en matière de construction neuve. - Un parc de logements homogène et ce jour trop axé sur la maison individuelle en accession à la propriété. Une offre de « petits » logements (seulement 9,4 % de logements de moins de 3 pièces) et de logements en location (seulement 14,5 % de locataires dans les résidences principales) à développer afin diversifier l'offre et d'encourager la rotation des ménages au sein de la commune. <i>Source : INSEE, RP2016</i>	Moyen	Diversifier l'offre nouvelle en logements en accord avec la densification urbaine - Le PADD vise à concilier les objectifs de densification de la croissance urbaine, précédemment exprimés, avec la volonté d'un « recentrage » du réinvestissement urbain sur son cœur de bourg. - Ce recentrage s'opérera à travers la mobilisation des « dents creuses » identifiées dans le cadre de l'analyse des capacités de densification urbaine. Ces terrains vacants seront visés pour assurer la diversification du parc de logements pour satisfaire plus amplement la diversité des besoins exprimés par les ménages, en réponse aux conclusions du diagnostic du territoire. - 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 sur le territoire de la commune, comme signalé par le diagnostic. La collectivité entend également contribuer à accroître l'offre en logements à destination des personnes âgées par la réalisation d'une résidence spécialisée.

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Enjeu	Orientations à retenir dans le PADD
SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DU BOURG ET AMÉLIORER SES FONCTIONNALITÉS			
Structuration de l'offre résidentielle au regard du fonctionnement des parties actuellement urbanisées	- La commune est polarisée autour de son bourg, qui entretient des relations de proximité importantes avec le cœur d'agglomération de Rochefort, et qui doivent être développées. - Le bourg constitue à ce jour l'espace urbain le mieux équipé sur le territoire de la commune (mairie, école, équipements sportifs, réseau d'assainissement...) justifiant la nécessité de concentrer les efforts de développement de l'habitat dans ou au contact de ce dernier. - La commune est exposée, comme la plupart des communes de l'agglomération rochefortaise, aux méfaits de l'urbanisation diffuse, qui s'est notamment traduit par le développement de l'urbanisation linéaire aux extrémités du bourg, que le PLU doit réguler. - Des limites du bourg tracées par les infrastructures de transport, tel que la RD 5, et certains espaces agricoles et forestiers, que le PLU doit réaffirmer dans ses choix de développement urbain. - La RD 5, une infrastructure cisaillant le territoire et lui offrant ses principales portes d'entrées, et dont la sécurité globale est à améliorer - Un espace de bourg atypique, de par la permanence d'une importante trame d'espaces de végétation, de linéaires bocagers et de chemins piétons (chemins des Caneteries et de Gauput) contribuant à la structuration du tissu urbain, à protéger et valoriser - La nécessité d'accompagner le développement de l'urbanisation en anticipant davantage ses incidences sur les déplacements, le stationnement automobile parfois insuffisant dans le bourg, ainsi que sur le fonctionnement et la capacité des équipements publics	Moyen	Organiser le développement résidentiel en confortant la centralité du bourg - Le PADD rappellera son objectif de conforter le bourg comme polarité centrale au sein de l'espace communal, et exprime le besoin d'articuler les objectifs de développement résidentiel portés par la collectivité avec le renforcement de l'offre en équipements et espaces publics du bourg. - Parallèlement, le développement des autres entités urbaines de la commune sera « gelé », notamment le village de « Bois Rambaud », clairement dissocié du bourg de par la présence de la RD 5. - Conformément aux attentes du législateur, le PADD exprime la volonté de requalifier les entrées du bourg et dans un souci de sécurité, en faisant référence aux réflexions de la collectivité avec le Département. - Le PADD affirme l'orientation de développer un nouveau quartier sur le secteur Nord du bourg, dit « Les Varennes » en anticipant les besoins en terme d'intégration paysagère, de fonctionnement urbain et de déplacements. Les dispositions du PADD seront relayées par les OAP et certains aspects du règlement (« emplacements réservés », « espaces à planter »). - Le PADD énonce le souhait de la collectivité d'accompagner l'achèvement de l'urbanisation résidentielle dans le secteur de « Beauregard » par la mise en oeuvre 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. - Le PADD rappellera sa volonté de consolider les trames végétales du bourg en vue de garantir la qualité de son cadre de vie, en lien avec des orientations précédemment énoncées. - En matière de réduction de l'impact des déplacements automobiles sur l'environnement, le PADD vise à favoriser le développement des voies douces entre le bourg et l'agglomération de Rochefort. Le PADD affirmera également l'intention de création d'une aire de covoiturage au sein de la zone d'activités de « La Fontaine ». - Le PADD énonce l'intention de faire du PLU un outil visant à pérenniser et développer l'offre en équipements publics du territoire, et anticiper les besoins futurs. - Le PADD affirme le souhait municipal de 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...). Il sera, pour cela, appuyé par de nombreux outils réglementaires.

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Enjeu	Orientations à retenir dans le PADD
SOUTENIR ET DÉVELOPPER LES INITIATIVES ÉCONOMIQUES LOCALES			
Perspectives de développement des activités économiques et des entreprises	- Au plan économique, la commune profite de son ancrage dans l'espace d'agglomération de Rochefort, et bénéficie de la présence d'un pôle d'activités d'importance idéalement situé aux portes de Rochefort, s'agissant de la zone d'activités de « La Fontaine » - La zone d'activités de « La Fontaine », orientée vers des activités à caractère artisanal, contribue significativement à l'offre d'emplois à l'échelle intercommunale et nécessite d'être soutenue par le PLU. - Parallèlement, le PLU doit soutenir l'action de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (compétente depuis le 1^{er} janvier 2017) dans les perspectives d'aménagement et l'amélioration du fonctionnement de la zone d'activités. Il convient notamment de gérer au mieux les flux de poids-lourds. - Le bourg de Breuil-Magné profite d'une offre commerciale et de services de proximité bénéficiant à la qualité du cadre de vie communal, que le PLU devra soutenir par ses dispositions et choix réglementaires.	Fort	Conforter les activités artisanales et les services de proximité - Le PADD formulera l'objectif de pérenniser la zone d'activités économiques de « La Fontaine » afin de maintenir et développer l'emploi local. Il s'agira pour la commune de soutenir la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan dans la bonne gestion de cet espace, au regard de ses compétences acquises au 1^{er} janvier 2017. - 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. Le PADD répondra ainsi à une attente forte du législateur en matière de soutien à la vitalité des bourgs.
Perspectives de développement économiques au regard de certains enjeux d'aménagement	- Le développement des communications numériques constitue un enjeu majeur au regard de la généralisation de l'outil numérique dans les usages quotidiens des habitants comme des entreprises. Le PLU doit s'inscrire dans les exigences du législateur, et dans les prévisions de desserte du territoire par les réseaux numériques les plus performants (fibre optique) par le Conseil Départemental, compétent en la matière. - Il convient que le PLU opère un lien entre la nécessité de préserver l'environnement par la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, et les perspectives du territoire en matière de développement économique et résidentiel. Une orientation transversale doit donc exprimer cette exigence.	Moyen	Améliorer les communications numériques et relever le défi énergétique - 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 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 (création d'une résidence seniors à énergie positive).

Thématiques	Nature des enjeux identifiés sur le territoire	Enjeu	Orientations à retenir dans le PADD
SOUTENIR ET DÉVELOPPER LES INITIATIVES ÉCONOMIQUES LOCALES			
Prise en compte des activités agricoles sur le territoire	- Selon le diagnostic du PLU, la commune compte, en 2018, 9 exploitations agricoles orientées vers l'élevage et la céréaliculture, dont 8 présentent une certitude de pérennité à l'échelle de 10 ans. - Les activités agricoles de la commune, via notamment l'élevage extensif, contribuent fortement à la préservation des grands espaces naturels qui forgent l'identité communale, s'agissant en particulier des marais de Rochefort. - Les activités d'élevage doivent ainsi être pérennisées au sein de ces marais afin de permettre leur mise en valeur économique et environnementale, notamment au regard de l'adhésion de certains agriculteurs à des mesures de gestion prévues dans le cadre du réseau Natura 2000. - Le PLU doit tenir compte des évolutions légales concernant les activités agricoles, notamment l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme énonçant que le règlement du PLU peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.	Moyen	Valoriser les activités agricoles et faciliter leur évolution - Le PADD s'engage envers la protection des activités agricoles au regard de leur contribution économique et paysagère sur le territoire de la commune. - Pour rappel, le PADD formule un objectif de lutte contre l'étalement urbain, qui bénéficiera à la sauvegarde des activités agricoles du territoire. Ainsi, seulement 6 hectares de foncier constructible seront mobilisés par le PLU pour la construction dans les années à venir, autant pour assurer la densification du tissu urbain existant que pour garantir son extension maîtrisée. - Concilier le développement résidentiel et les activités agricoles. 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 résidents 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, dans les termes retenus par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, issus de la loi du 23 novembre 2018. - 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. Il s'agit d'équilibrer les objectifs de densification urbain du PLU avec la protection de certains espaces agricoles contribuant à la lisibilité des espaces urbains, tels que le bourg.
Perspectives de développement de l'économie touristique	- La commune présente un potentiel de développement touristique de par sa localisation préférentielle aux portes de Rochefort, sur un espace proche du littoral, et compte-tenu de la présence d'importants marais littoraux aux paysages de grande qualité. - Le territoire profite d'équipements favorables à son rayonnement touristique, s'agissant notamment de la présence du site « Échappées Natures » de la Cabane de Moins, géré par le Département. - La commune peut également tirer parti de la labellisation récente du territoire en tant que « Grand Site de France », profitant aux communes intégrées au site classé de l'estuaire de la Charente. - Le PLU doit identifier les opportunités de mise en valeur du bâti ancien à des fins de développement touristique.		Soutenir les initiatives en matière touristique - Le PADD défend la volonté de valoriser les itinéraires de randonnée, dans le respect de sensibilités écologiques des milieux. Cette valorisation sera mise en œuvre en parallèle des dispositions réglementaires du PLU. - Tirer parti du site « Échappées Natures » 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. Le règlement du PLU autorisera ainsi la pérennisation et le développement de l'offre existante.

5.2 JUSTIFICATION DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DU PLU

Conformément aux attentes du Code de l'Urbanisme, la définition des prévisions de développement démographique et économique du PLU constitue une étape essentielle dans son élaboration qu'il convient de justifier.

A partir de celles-ci, le PLU a vocation à formuler les grandes objectifs retenus en matière d'accueil de nouveaux ménages et de production de logements. Ces objectifs permettront d'apprécier le besoin d'ouverture à l'urbanisation sur le territoire. Ils devront s'inscrire dans le respect des orientations du projet de SCOT.

Le présent sous-chapitre revient sur la définition des perspectives de développement résidentiel par le PADD, ainsi que les objectifs de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation et de lutte contre l'étalement urbain qui en découlent.

5.2.1 Perspectives d'évolution de la population

Une forte croissance de la population depuis 10 ans

Selon les données de l'INSEE, la commune de Breuil-Magné a connu une croissance démographique annuelle moyenne de +2,6 % entre 1999 et 2006, et +2,7 % entre 2006 et 2011. Cette croissance soutenue s'est traduite par un gain de +450 habitants en 12 ans, soit +37 habitants/an.

Principaux indicateurs démographiques et de logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	698	972	1 156	1 160	1 224	1 468	1 674	1 657
Variation annuelle (%)	-	+4,9	+2,5	0	+0,6	+2,6	+2,7	-0,2
- Solde naturel (%)	-	+0,9	+0,2	+0,2	+0,5	+0,2	+0,5	+0,3
- Solde migratoire (%)	-	+4	+2,3	-0,2	+0,1	+2,4	+2,1	-0,5
Taux de natalité (‰)	-	16	9,5	8,3	9,8	8,9	10,9	7,8
Taux de décès (‰)	-	7,3	7,1	5,9	5	6,6	5,4	5,2
N^{bre} résidences princ.	202	276	349	376	450	569	657	686

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2006, RP2011 et RP2016

Cette croissance s'est inversée de façon inattendue durant les années récentes, soit une perte de -0,2 % entre 2011 et 2016, essentiellement par un phénomène d'inversion du solde migratoire. Ainsi, sur la décennie 2006-2016, la croissance démographique s'est trouvée ralentie à un gain moyen de +20 habitants/an.

Malgré les soubresauts de la croissance de la population, la croissance du parc des résidences principales s'est maintenue à un haut niveau. Selon l'INSEE, le gain moyen est ainsi de +12 logements sur la période 2006-2016.

Principaux indicateurs « plafonds » à retenir

On retiendra donc, à ce stade de l'étude, 2 paramètres essentiels vis-à-vis desquels les prévisions du PADD devront être cohérentes, à savoir :

- Le rythme d'évolution de la population, devant s'inscrire à un niveau maximum de +20 habitants/an pour l'horizon 2030, afin de respecter les capacités d'accueil du territoire ;
- Le rythme de croissance du parc des résidences principales, devant, quant-à lui, se situer sous la barre des 12 logements/an afin que le PADD se conforme avec la logique d'une « modération » des surfaces ouvertes à la construction au regard des attentes du législateur.

Définition d'une prévision de population pour 2030

La prévision de population formulée par le PADD s'appuiera sur le croisement de 2 valeurs, qu'il convient préalablement de définir :

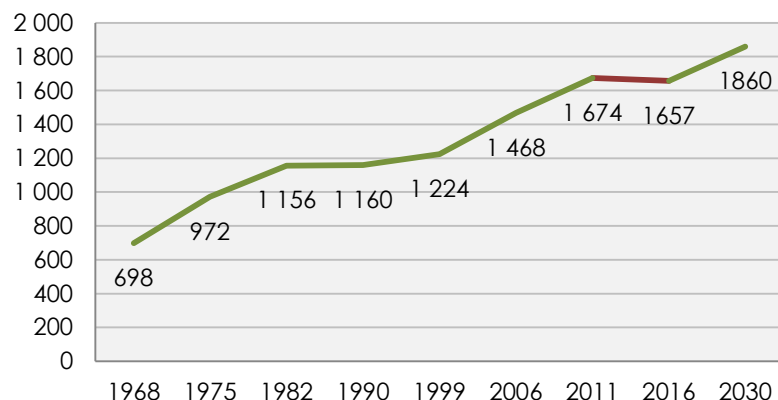
- Le nombre d'habitants que la commune peut raisonnablement accueillir au regard de l'évolution constatée sur les 10 dernières années, à savoir un maximum de 20 habitants/an ;
- Le taux d'occupation des logements produits à l'horizon des 10 ans à venir, fondé sur l'évolution prévisible du nombre de personnes/ménage.

Sur cet aspect, il convient d'observer le constat d'un important phénomène de « desserrement » des ménages sur le territoire communal depuis ces dernières décennies, lequel s'avère général sur l'ensemble du territoire de l'agglomération rochefortaise et du territoire national.

Ainsi, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est de 2,4 en 2016, alors qu'il était de 2,5 en 2011 et de 2,6 en 2006. Le rythme de desserrement des ménages, depuis le début des années 2000, est de l'ordre de -0,1 à -0,2 personne/ménage tous les 10 ans. Si l'on se réfère à l'évolution constatée depuis 2000, **il est raisonnablement possible d'envisager la poursuite de ce rythme de desserrement des ménages à un niveau d'au moins -0,1 personne/ménage.**

Il en résulte que le rapport fait entre le nombre de nouveaux habitants souhaité au maximum sur la commune tous les ans à l'horizon 2030, et le nombre de personnes par ménage envisagé à ce même horizon, **entraîne le besoin d'accroître le parc des résidences principales à hauteur de 8 logements/an.**

Evolution de la population sur Breuil-Magné dans la perspective 2030

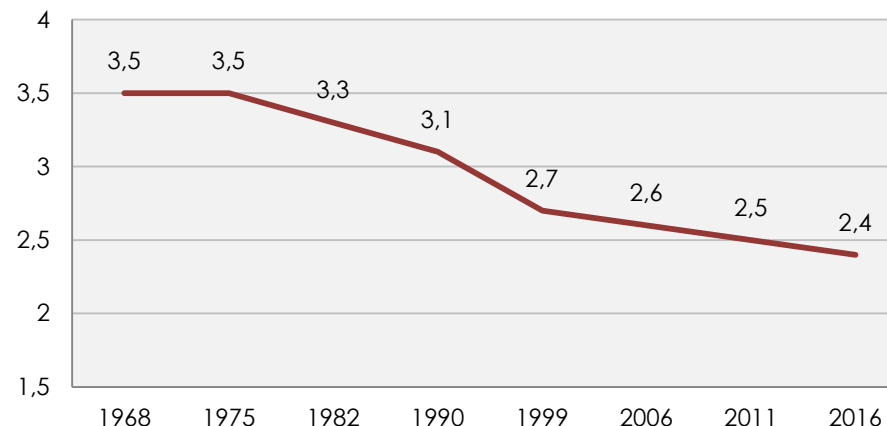


La perspective de la poursuite du « desserrement » des ménages, qui induit un surcroît de besoin en extension du parc des résidences principales, **se justifie notamment par le vieillissement de la population** à l'œuvre au regard des évolutions de la pyramide des âges entre 2011 et 2016 (INSEE). Les 60-74 ans sont ainsi passés de 16 % à 20,2 % sur cette période, tandis que les 75 ans ou plus sont passés de 6,3 % à 9 %.

La poursuite de ce vieillissement de population se traduira par la progression du nombre de personnes âgées seules, tandis que la diminution du nombre de jeunes individus se traduira également par l'augmentation du nombre de couples vivant sans enfants au quotidien.

En définitive, la prévision de croissance démographique retenue par le PADD correspondra à un rythme de +20 habitants/an pour un gain globale de +200 habitants à l'horizon 2030, soit un niveau de population théorique de l'ordre de **1 860 habitants sur le territoire pour 2030.**

Evolution de la taille des ménages sur Breuil-Magné dans la perspective 2030



Ce gain de population est sensiblement le même que durant la décennie précédente, et correspond à une volonté de stabilisation de la croissance démographique au regard de la forte expansion démographique des années 2000.

Une programmation des prévisions de croissance du parc de logements permettra au PLU de préserver les capacités d'accueil du territoire, notamment en matière de réseaux publics. Cette programmation tiendra notamment compte de l'évolution de la capacité marginale du réseau d'assainissement collectif du bourg.

5.2.2 Perspectives en matière de consommation d'espace par l'urbanisation

Rappel des évolutions récentes de croissance résidentielle

Selon les observations de la municipalité en matière de construction neuve, **le rythme de construction enregistré entre 2008 et 2017 correspond à 11 logements/an**, pour un total de 109 logements. **La consommation d'espace équivalente a été de 11,1 hectares, pour une consommation moyenne, par logement neuf, de 750 mètres², soit 13 logements/hectare.**

Ces chiffres issus du bilan de la consommation d'espace depuis les 10 dernières années feront référence dans le calcul des prévisions chiffrées par le PADD, visant à satisfaire la lutte contre l'étalement urbain sur le territoire à l'horizon 2030.

Les projections de la consommation d'espace

Définition des variables de la modération de la consommation d'espace

Cet objectif de lutte contre l'étalement urbain, affirmé par le législateur à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, sera central au sein du PADD. Afin de satisfaire la démonstration de sa bonne traduction, le PADD déterminera les choix suivants :

- Le rythme de construction **sera abaissé de 11 logements/an à 8 logements/an (soit -3 logements/an)** durant les 10 prochaines années, participant directement à la réduction de la demande foncière pour la construction neuve.
- **Le calcul des besoins en extension des surfaces urbanisées** de la commune, à des fins de construction de nouveaux logements, sera opéré **sur la base de 16 logements/hectare**, compatible avec le projet de SCOT.
- Enfin, il sera tenu compte des capacités de densification des espaces urbains telles qu'identifiées par le diagnostic du PLU. **3,6 hectares de foncier vacant seront ainsi mobilisés pour la construction, pour l'équivalent de 40 constructions** nouvelles (soit 4 constructions/an).

Une consommation d'espace fortement modérée

Ces choix induisent le besoin pour le PLU de **mobiliser une surface constructible de 6,2 hectares pour les 10 ans à venir**, correspondant :

- A la construction de 4 logements/an en extension des parties actuellement urbanisées de la commune, pour 2,6 hectares ;
- A la construction de 4 logements/an dans les emprises foncières vacantes au sein des parties actuellement urbanisées de la commune, **soit 50 % de l'objectif global de construction en termes de nouveaux logements**, et 60 % en termes de surfaces mobilisées pour la construction neuve.

Pour rappel, ces emprises vacantes comprennent une importante enclave de 1,1 hectare au sein du bourg, qui est actuellement en voie d'aménagement. Ce terrain a donc perdu toute vocation agricole/naturelle. La consommation d'espace est effective, bien que les terrains soient, pour la plupart, en attente construction.

Ainsi, sur ces constats, la démonstration de la modération des prévisions de consommation d'espace par le PLU est démontrée selon les 2 aspects suivants :

- La construction de 4 logements/an en extension urbaine à raison de 16 logements/hectare réduira le besoin en surfaces constructibles à 2,6 hectares, alors que la densité moyenne des nouvelles constructions n'a été que de 13 logements/hectares durant les 10 dernières années. Le PLU économise ainsi directement 0,5 hectare de foncier par rapport à ce ratio.
- La prise en compte du potentiel de densification des espaces urbains existants conduit le PLU à ne comptabiliser que 6,2 hectares de foncier constructible, toutes emprises confondues, soit une division par près de 2 du rythme d'artificialisation des sols constaté au cours des années 2008-2017 prises pour référence.

Les prévisions du PADD entrent ainsi en conformité avec les exigences légales en vigueur, exprimées notamment par les lois du 12 juillet 2010, du 27 juillet 2010 et du 24 mars 2014, et confirmées par la modernisation du Code de l'Urbanisme opérée via l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Une consommation d'espace recentrée sur le bourg

La priorité donnée au développement du bourg dans les choix de croissance résidentielle de la commune doit répondre à l'optimisation des déplacements de la population au quotidien et au bon usage de l'offre en équipements collectifs.

Ce principe fondamental défendu par le PADD sera exprimé dans son orientation dite « Organiser le développement résidentiel en confortant la centralité du bourg ». Parallèlement, celle-ci implique la nécessité pour le PLU de limiter fortement l'étalement urbain au contact des ensembles bâtis, hameaux et constructions isolées au-delà des limites du bourg.

5.3 ARTICULATION DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES OAP ET LE RÈGLEMENT



Le PADD constitue le « cœur » du PLU. Il s'agit de la pièce stratégique du dossier de PLU, qui définit le projet de territoire imposant une conformité envers toutes les autres pièces du PLU. Le PADD est ainsi qualifiable de « clef de voûte » du PLU.

Concrètement, le PADD dresse les grands objectifs de développement du territoire dans divers domaines fixés par le Code de l'Urbanisme, en cohérence avec ses grands objectifs généraux définis à l'article L101-2, et les attributions spécifiques à ce document, telles que définies par l'article L151-5. Au regard de ce contexte légal, municipalité a déterminé les 3 grandes orientations suivantes, structurant l'ensemble du PADD :

1. **Assurer la préservation des ressources environnementales ;**
2. **Soutenir le développement cohérent du bourg et améliorer ses fonctionnalités ;**
3. **Soutenir les initiatives économiques locales.**

Ces 3 orientations majeures visent à répondre aux attendus du législateur tout en tenant compte des orientations et objectifs portés par les documents-cadre supra-communaux en vigueur et le projet de SCOT de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

5.2.1 Assurer la préservation des ressources environnementales

A travers son document d'urbanisme, la commune a tenu à accorder une place particulière au cadre de vie privilégié de son territoire, pour envisager un développement urbain de façon cohérente et respectueuse de ce patrimoine.

Protéger et gérer les espaces de biodiversité

Le territoire communal est particulièrement riche au plan de son patrimoine naturel, marquée par la forte empreinte des marais de Rochefort. L'analyse de l'état initial de l'environnement communal a mis en lumière la richesse de ce cadre de vie, révélée par la présence de nombreux zonages d'inventaire et de protection de la biodiversité (ZNIEFF, Natura 2000, périmètre d'APPB).

A ce titre, le PADD formule l'ambition de « protéger les marais de Rochefort », en lien notamment avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique de l'ancienne région Poitou-Charentes, bientôt remplacé par le SRADDET Nouvelle Aquitaine.

A cet effet, **le règlement du PLU prévoira spécifiquement un secteur particulier visant à garantir la stricte protection des marais de Rochefort et leurs zones humides associées, rattaché à la zone « naturelle et forestière » (N).**

Parallèlement, les dispositions réglementaires écrites de ce secteur limiteront fortement les possibilités de construction et d'aménagement, notamment les actions de transformation du sol néfastes à la préservation des zones humides, à l'exception du cas des équipements d'intérêt collectif et de services publics correspondant à des aménagements de viabilisation élémentaire et de nécessité publique (réseaux...).

Le PADD opère en lien entre ces prescriptions réglementaires et les mesures de gestion déployées au bénéfice de la protection et de la mise en valeur des marais de Rochefort. Ses dispositions sont ainsi complémentaires du Document d'Objectifs Natura 2000 (ZSC « Marais de Rochefort » et ZPS « Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort ») et des actions mises en œuvre par les acteurs compétents du territoire (site « Échappées Nature » du Département, convention du CREN...).

Le projet municipal met également l'accent sur la nécessité de prévenir les risques de pollution des milieux naturels induits par le développement urbain, notamment par l'intermédiaire de la gestion des eaux urbaines. Le projet de PLU programmera donc le développement de l'urbanisation selon la nécessité d'augmenter les capacités de traitement du réseau d'assainissement collectif équipant le bourg.

Le règlement des différentes zones du PLU formulera également des exigences strictes à l'encontre des aménageurs concernant la nécessité de résorber convenablement les eaux pluviales de ruissellement et leurs pollutions éventuelles.

Afin de s'inscrire en bonne compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE Charente, le PADD énonce également la volonté de préserver strictement les zones humides identifiées sur la commune à l'occasion d'un inventaire porté par la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Ces espaces ne sont aucunement classés en zone constructible (U, AU), lorsqu'ils se trouvent à ce jour non-urbanisés. **Les zones « agricole » (A) et « naturelle et forestière » (N) assureront ainsi la stricte protection de ces zones humides.** En outre, les dispositions de la zone N seront renforcées par le secteur « naturel protégé » (Np).

Enfin, dans ses objectifs de protection et de gestion de la biodiversité, le PADD met l'accent sur la protection des haies parcourant le territoire, et plus particulièrement les marais de Rochefort. Il s'agit de préserver ce maillage végétal essentiel au bon fonctionnement de la trame verte et bleue locale. A ce titre, **les haies seront inventoriées et protégées par l'intermédiaire de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.**

Une volonté de protéger les grands équilibres paysagers

Le projet de la municipalité, traduit au sein du PADD, vise à préserver les grands équilibres paysagers de la commune et à valoriser les spécificités du territoire. Ainsi, le PADD s'inscrit dans les attentes des articles L101-2 et L151-2 du Code de l'Urbanisme, faisant de la protection des paysages un objectif majeur des documents d'urbanisme.

Le PADD inscrit également le PLU dans la prise en compte de la « convention européenne du paysage », adoptée le 20 octobre 2000, qui est une « composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ».

Dans cet esprit, le PADD formule plusieurs orientations qui viendront justifier certaines traductions réglementaires du PLU. Le PADD rappelle les grands fondements caractéristiques des paysages de la commune, que sont les marais de Rochefort venant à la rencontre d'une plaine agricole semi-boisée. Le végétal et les canaux structurant les marais constituent des motifs de grande qualité, concourant à l'identité de ces paysages.

Les orientations adoptées par le PADD sont tout d'abord de préserver les cônes de vues emblématiques et les grands paysages agricoles en luttant contre l'étalement urbain, et de définir des limites claires à l'urbanisation pour préserver l'identité du bourg.

Ces orientations seront directement traduites par les choix réglementaires du PLU en matière de développement de l'urbanisation. Les zones U et AU seront ainsi dessinées de façon à garantir la préservation des paysages. Les zones A et N viendront qualifier les limites du bourg, en préservant ses espaces agricoles cultivés et ses espaces boisés adjacents.

En outre, le PADD prescrit également la réalisation de franges végétales autour des futures extensions urbaines. Cette orientation sera directement traduite par le règlement du PLU par l'intermédiaire de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme. Il s'agira également d'une mesure d'intérêt dans le cadre de la maîtrise des incidences du projet sur l'environnement. Elle sera utilement complétée par les aspects des OAP et du règlement du PLU concernant les clôtures.

Dans la même logique, le PADD porte l'ambition de protéger les éléments de patrimoine urbain qui participent à la lecture et à l'identité des paysages de la commune. Pour cela, le PLU identifiera, par l'intermédiaire de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des éléments de patrimoine bâti participant à l'identité des paysages de la commune, et définira les règles contribuant à leur protection. Cet inventaire patrimonial constitue le contenu de la pièce n° 4.3 du dossier de PLU.

Le projet de PLU défendra également le développement des liaisons douces au sein du bourg, ainsi qu'entre ce dernier et ses quartiers résidentiels périphériques. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relayeront cette ambition.

La promotion des sites naturels patrimoniaux emblématiques de la commune s'opérera par l'intermédiaire des dispositions du secteur « naturel protégé » (Np), lequel identifie les espaces protégés par les sites Natura 2000 associés aux marais de Rochefort.

Enfin, la protection des paysages par le PLU s'exprimera également, selon le PADD, par la recherche d'un développement urbain de qualité. Ainsi, les règles du PLU exprimeront des attentes fortes en matière de maîtrise de l'aspect extérieur, d'implantation et de volumétrie des constructions nouvelles en cohérence avec leur contexte urbain. Cette orientation sera traduite au sein des différentes règles admises dans les zones définies par le PLU (pièce n° 4.2).

Accompagner l'évolution des paysages

Le PADD exprime l'idée générale d'un nécessaire accompagnement du développement urbain du bourg dans un contexte paysager fragile, marqué par le voisinage des marais de Rochefort. A cet effet, différentes orientations doivent permettre d'inscrire le développement du bourg dans une logique maîtrisée, le bourg étant le principal espace voué à s'étendre sur la commune dans les années à venir.

Ainsi, le PADD défendra des choix cohérents de développement du bourg par l'intermédiaire de sites connectés à l'emprise urbaine existante, et situés en retrait des espaces naturels les plus fragiles de la commune. Ces sites seront choisis en fonction de leur potentiel offert en matière de connections douces. Les OAP participeront directement à la traduction de cette orientation de projet.

En outre, le PADD affirme la vocation du PLU à préserver les trame végétales structurant l'espace du bourg et contribuant à l'équilibre de ses paysages minéraux et végétaux. Ces linéaires végétaux seront spécifiquement protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD affirme également la vocation du PLU à protéger les qualités architecturales du bourg ancien, qui se verra classé dans un secteur spécifique indicé « Ua » au sein de la zone « urbaine » (U). Des règles particulières d'implantation des constructions nouvelles seront formulées au regard des caractéristiques de ce bâti ancien.

Plus spécifiquement, le PADD porte l'ambition de la municipalité de créer des jardins partagés en frange du bourg, devant participer à la qualité de son intégration paysagère. A cet effet, le PADD sera relayé par 2 dispositions réglementaires particulières du

PLU, s'agissant d'un secteur particulier en zone N, prévoyant la possibilité d'aménagements légers et de petites constructions à destination du jardinage (abris, équipements de collecte et stockage des eaux pluviales...).

Afin de garantir la réalisation de ce projet, la collectivité définit, par l'intermédiaire de son PLU, un « emplacement réservé » au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, destiné à faciliter l'acquisition des terrains concernés.

Enfin, le PADD défendra le maintien et la mise en valeur d'une « continuité verte » au sein du bourg, désignant une liaison piétonne traversant l'espace urbain et contribuant aux mobilités douces au quotidien. Cette liaison inter-quartiers participe également à la mise en valeur de paysages non-bâties participant à l'équilibre des pleins et des vides dans le bourg, que le PLU contribuera à protéger et valoriser. Cette orientation majeure du PLU sera notamment traduite par :

- Des OAP désignant certaines emprises vacantes à réinvestir pour le développement de l'habitat, lesquelles identifieront les continuités douces à préserver et créer ;
- Des espaces à destiner à la création de nouveaux espaces verts, et de jardins partagés, identifiés par l'intermédiaire de plusieurs « emplacements réservés » au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Prévenir les risques, les nuisances et lutter contre les pollutions

A travers cette orientation générale, le PADD se donne pour ambition de protéger les biens et les personnes vis-à-vis de certains risques identifiés sur la commune, et vise également à prévenir les phénomènes de pollution.

A cet effet, le PLU intégrera le risque de submersion marine par l'intermédiaire de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques existant sur la commune. Ce document sera doublement pris en compte via :

- L'intégration du PPR au sein des annexes du PLU en tant que servitude d'utilité publique (servitude PM1) ;
- Le report des limites des différentes zones réglementaires du PPR sur le plan de zonage du PLU, auquel le règlement écrit du PLU devra référence au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme.

En outre, le PADD identifie l'enjeu de prévenir les conflits de voisinage éventuels entre les agriculteurs et les résidents sur la commune, par des choix de développement urbain visant à éviter toute confrontation directe entre les nouvelles habitations et les exploitations agricoles existantes sur la commune. A cet effet, le PLU s'appuie sur un diagnostic des activités agricoles qui a permis d'identifier, sur l'ensemble de la commune, les bâtiments agricoles en activité.

Le PADD rappelle également la vocation du PLU à prévenir les pollutions d'origine urbaine susceptibles d'affecter les milieux aquatiques, par des choix réglementaires en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales et privilégiant l'assainissement collectif. En outre, le PADD précise que la commune se dotera d'un Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, parallèlement au PLU.

L'analyse de l'état initial de l'environnement communal indique que le réseau d'assainissement collectif équipant actuellement le bourg arrivera à moyen terme à saturation. Afin d'éviter toute incidence générée par la croissance résidentielle sur l'environnement, le PLU fera le choix de programmer ses objectifs d'urbanisation au regard de la nécessité d'étendre les capacités de la station d'épuration.

Cela justifiera la distinction faite par le PLU entre 2 secteurs au sein de la zone « à urbaniser » (AU), l'un état immédiatement ouvert à l'urbanisation (secteur 1AU) et l'autre voyant son ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'adaptation du réseau d'assainissement collectif (2AU).

Enfin, la lutte contre les phénomènes de pollution doit également contribuer à réduire l'impact du développement urbain sur le changement climatique, via la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre. Le PLU favorisera ainsi, par ses règles, les déplacements alternatifs à la voiture ainsi qu'un habitat économe en énergie.

5.2.2 Soutenir le développement cohérent du bourg et améliorer ses fonctionnalités

Assurer une croissance démographique maîtrisée

L'analyse de l'évolution de la population constatée entre 2006 et 2016 (selon l'INSEE) a permis au PLU de formuler des hypothèses d'évolution démographique et de croissance urbaine, précédemment explicitées.

Pour rappel, le PADD défendra ainsi une croissance démographique maîtrisée de l'ordre de +1,2 % en moyenne annuelle d'ici 2030, pour un apport supplémentaire de +20 habitants/an, et l'atteinte d'un plafond démographique de 1860 habitants d'ici 2030. Pour rappel, ces prévisions sont cohérentes avec l'évolution démographique de la commune entre 2006 et 2016.

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

Par conséquent, le besoin correspondant en matière de construction sera de l'ordre de 8 logements/an. Cette prévision doit être rendue compatible avec les exigences du législateur, formulées envers le PLU, en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A cet effet, le PADD justifie cette lutte contre l'étalement urbain en retenant un plafond de 6,2 hectares de terrains constructibles, dont 60 % porteront sur la densification urbaine (50 % au regard du nombre de logements à construire), via la mobilisation des terrains vierges de constructions préalablement identifiés par le PLU.

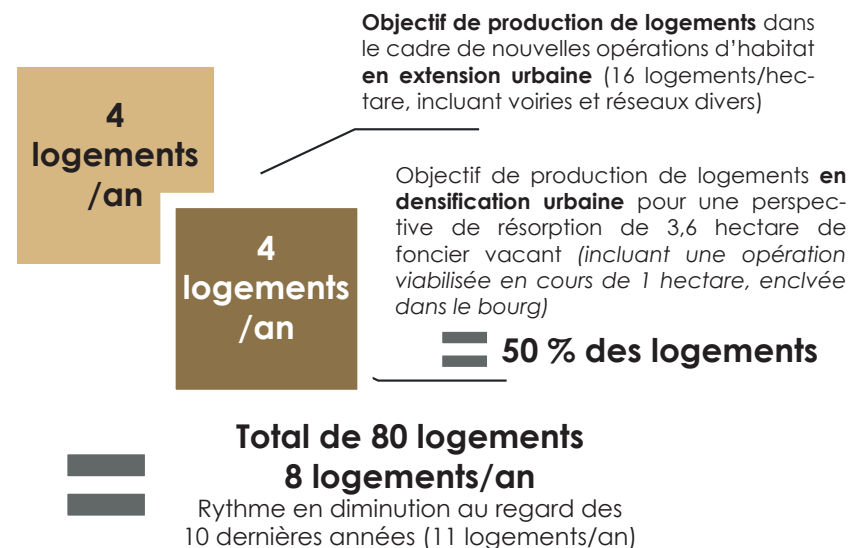
En outre, la croissance urbaine sera maîtrisée en matière de consommation d'espace, via l'application d'une valeur-cadre de 16 logements/hectare pour toute opération d'habitat en extension urbaine.

Ainsi, par ces leviers, le PLU parviendra à diminuer fortement la consommation d'espace par l'urbanisation au regard des 10 ans écoulés. Il s'agira d'une division par près de 2, au regard des 11,1 hectares consommés entre 2008 et 2017 (toutes surfaces confondues, densification et extension urbaine).

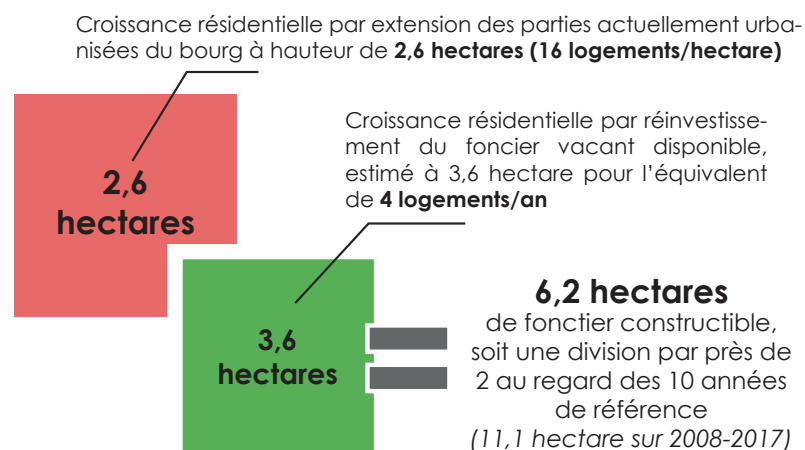
En traduction réglementaire, les terrains ouverts à l'urbanisation par le PLU seront classés en zone « à urbaniser » (AU), qui soumet leur aménagement à l'obligation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ces zones AU représentent 2,6 hectares, sur les 6,2 hectares destinés au développement résidentiel.

Synthèse des objectifs de développement du PADD

1. Objectifs de croissance résidentielle



2. Modération de la consommation d'espace à but résidentiel



Diversifier l'offre nouvelle en logements au regard de la densification

La recherche d'une plus grande densité de l'habitat se conjuguera avec l'ambition du PADD de favoriser la réorientation de l'offre résidentielle vers des formes plus denses, au regard de la nécessité d'économiser l'espace.

Cette offre nouvelle permettra de diversifier le parc de logements de la commune, qui est à ce jour très largement dominé par la maison individuelle avec jardin. La collectivité privilégiera donc, dans l'avenir, la réalisation d'opérations d'habitat semi-collectif, et donnera l'exemple à travers ses projets actuels de programmes locatifs aidés et de création d'une résidence seniors.

Cette volonté de diversifier l'offre en logements sera relayée par les OAP, prescrivant des objectifs de production minimale de logements par secteurs de projet, et par le règlement écrit du PLU.

Organiser le développement résidentiel

L'un des principaux fils conducteurs du PADD est de privilégier le « recentrage » de l'urbanisation au sein ou au contact du bourg, afin de contribuer au développement de cette centralité au sein de l'espace communal. A cet effet, le développement des villages et des hameaux, ainsi que des lieux-dits isolés, sera proscrit par le PLU. Certains lieux-dits, de par leur faible envergure, seront exclus de tout classement en zone « urbaine » (U).

En outre, le PADD acte la sauvegarde de certaines limites structurantes permettant de qualifier l'espace du bourg, s'agissant en particulier de la RD 5. Ainsi, les choix réglementaires du PLU seront d'éviter tout étalement urbain au-delà de cette frontière. Parallèlement, le PADD indique la volonté de la collectivité de requalifier les entrées du bourg depuis cet axe structurant avec le concours du Département.

Par ailleurs, le PADD souhaite orienter le développement résidentiel du bourg en direction de sa partie Nord, au regard des contraintes et opportunités soulevées par les terrains en question. Le projet sera accompagné par des mesures d'aménagement routier dans un but de sécurité et de confortement des mobilités douces.

Cette orientation sera concrétisée par le choix de délimiter 2 secteurs rattachés à la zone « à urbaniser » en continuité du bourg. Pour rappel, la distinction opérée entre ces 2 secteurs correspond à la volonté du PADD de programmer temporellement le développement de l'urbanisation, s'agissant de tenir compte du besoin d'adapter les capacités du réseau d'assainissement collectif arrivant à saturation.

En outre, dans sa volonté d'organiser le développement résidentiel, le PADD rappelle plusieurs orientations précédemment développées, s'agissant d'encourager la diversification du parc de logements, de consolider les trames végétales, et de favoriser les déplacements doux.

Il sera notamment question de garantir la pérennité des chemins des Caneteries et de Gauput, jouant un rôle majeur dans la cohésion du bourg, et de développer de nouveaux espaces publics de verdure ; le PADD sera, pour cela, relayé par certains outils réglementaires.

Le PADD précise l'ambition de la collectivité de développer une aire de covoiturage au sein de la zone d'activités de « La Fontaine », en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Enfin, le PADD fait le lien entre les ambitions de développement démographique de la collectivité et la nécessité de pérenniser et développer l'offre des équipements publics (école, mairie, équipements de sports et loisirs, cimetière...), ainsi que la nécessité de poursuivre les améliorations de l'espace public en matière de déplacements (aménagements de sécurisation...) ou encore de stationnement automobile.

5.2.3 Soutenir les initiatives économiques locales

Le volet « économique » du PADD est structuré autour de 4 orientations majeures, à savoir l'accompagnement de l'aménagement de la zone d'activités économiques de « La Fontaine », l'amélioration des communications numériques et le développement énergétique, la valorisation des activités agricoles et le soutien au développement touristique.

Conforter les activités artisanales et les services de proximité

Le PADD exprime l'ambition de soutenir le développement des activités économiques et de l'emploi sur le territoire de la commune, via 2 orientations. La première vise à la pérennité de la zone d'activités économiques de « La Fontaine » afin de maintenir et développer l'emploi généré par cette zone. A cet effet, les dispositions réglementaires du PLU permettront l'évolution de cette zone, via un secteur Ux en zone « urbaine » (U), sans qu'il ne soit toutefois envisagé son extension.

La seconde orientation du PADD est de pérenniser l'offre commerciale et les services de le bourg, notamment en matière de santé. Le PADD précise en effet que ces activités sont gages de vitalité et indissociables de la qualité du cadre de vie communal. A ce titre, les différents secteurs destinés à l'habitat résidentiel au sein de la zone « urbaine » (secteurs Ua et Ub) autoriseront le développement commercial ainsi que les services de proximité.

Communications numériques et transition énergétique

Le PADD souligne la volonté de la collectivité d'améliorer la desserte de son territoire par les communications et réseaux numériques. En conséquence, le PLU ne s'opposera pas aux projets visant à favoriser le développement des réseaux numériques, à l'instar de la desserte récente du territoire par le réseau Fibre Optique.

Un second levier du développement économique est la transition énergétique. Sur cet aspect, le PADD précise que le PLU ne s'opposera aucunement aux aménagements innovants permettant de réaliser des économies ou de recourir aux énergies renouvelables. En outre, les OAP et le règlement formuleront des exigences en matière de composition urbaine et d'aspect extérieur, compatibles avec cet enjeu.

Valoriser les activités agricoles et faciliter leur évolution

De la volonté de conforter prioritairement le développement du bourg, découle l'objectif du PADD de préserver les activités agricoles sur le territoire de la commune. Il s'agit ainsi de réguler fortement le phénomène d'étalement urbain afin de préserver au mieux des surfaces agricoles en forte régression sur le Rochefortais depuis les dernières décennies.

Le PADD formule ainsi des prévisions de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation, correspondant à une division par plus de 2 du rythme d'artificialisation des sols par rapport à la période 2008-2017. En outre, le PADD défend l'orientation de concilier le développement résidentiel et les activités agricoles, en opérant des choix réglementaires de nature à éviter de futurs conflits d'usage entre les agriculteurs et les nouveaux résidents. Cette orientation sera traduite par l'absence de développement de l'urbanisation résidentielle à proximité des exploitations agricoles.

En outre, le PADD énonce que le PLU permettra aux exploitations agricoles de se diversifier. Ainsi, le règlement écrit de la zone A autorisera de nouvelles activités prolongeant l'activité agricole, dans les termes retenus par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Enfin, les règles du PLU permettront de sauvegarder des espaces agricoles situés directement à proximité du bourg afin de maintenir les paysages ruraux du territoire.

Soutenir les initiatives en matière touristique

Enfin, le PADD accorde une orientation particulière aux perspectives de développement touristique du territoire, Breuil-Magné étant situé dans le contexte environnemental riche du Rochefortais.

La collectivité aspire à valoriser les itinéraires de randonnée, ainsi que le site « Échappées Natures » de la Cabane de Moins. Elle entend également inscrire le territoire dans les initiatives développées à travers le label Grand Site de France attribué à l'estuaire de la Charente, en tant que vecteur d'attractivité du territoire.

Par ailleurs, le projet de PLU devra contribuer à la mise en valeur du potentiel touristique de la commune, par certaines dispositions réglementaires. Le potentiel du territoire en matière d'offre d'hébergement touristique sera ainsi préservé par la possibilité donnée, en toutes zones à l'exception des secteurs défendant des objectifs de protection patrimoniale (secteurs Np et Ap), à la mise en valeur des volumes d'habitations existants. Enfin, l'offre touristique devra être conjuguée avec le maintien de l'offre commerciale et de services du bourg.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, définies à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme, constituent le relais pré-opérationnel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au sein du PLU. Leur existence dans le PLU a été rendue obligatoire par la loi du 12 juillet 2010 portant « Engagement National pour l'Environnement ».

Selon ledit article, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP ont ainsi pour mission de traduire sur le plan opérationnel les orientations du PADD en matière de gestion économe des sols, de qualité de l'habitat, de desserte cohérente des futurs quartiers d'habitat par les voies et réseaux publics, d'intégration paysagère, ou encore de gestion des eaux pluviales.

5.4.1 Présentation du contenu des OAP

Les prévisions de développement du territoire ont été définies par le PADD. En relais de ce document dont les orientations sont de portée générale, les OAP se déclinent en 2 manières conformément aux principes du Code de l'Urbanisme :

- Les OAP « sectorielles » (partie 1) exposent les grands objectifs d'aménagement retenus pour certains sites d'envergure faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation nouvelle. En l'occurrence, les OAP sectorielles se déclinent en 6 secteurs de projet répartis au sein et au contact du bourg. Son articulation avec les pièces du PLU est à 2 niveaux, s'opérant à la fois avec les prévisions de développement résidentiel formulées par le PADD, et avec le règlement classant ces secteurs en différentes zones selon leur vocation.
- Les OAP « thématiques » (partie 2) exposent les orientations d'aménagement retenues par le PLU au regard de grands thèmes stratégiques, s'imposant en tous secteurs de projet. Le choix de ces thèmes est à la fois en accord avec l'esprit général du PADD et avec les problématiques d'aménagement rencontrées sur le territoire de la commune. Ces thèmes sont intitulés « gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques », « densité et formes urbaines », « mobilité et déplacements », « aménagement des clôtures », « création de nouvelles plantations » et « vers un habitat à hautes performances énergétiques ».

Les prescriptions portées par les OAP, qu'elles soient thématiques ou sectorielles, s'imposeront aux futurs aménageurs publics ou privés sur le régime de la compatibilité, conformément à l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme.

Par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation, la municipalité garantit ainsi le respect et la traduction de son projet d'urbanisme en matière d'aménagement, de développement résidentiel et économique.

5.4.2 Cohérence des OAP avec les différentes pièces constituant le PLU

Articulation entre les OAP et le PADD

Déclinaison des orientations du PADD par les OAP de secteur

Les OAP « sectorielles » portent sur 6 secteurs à projet, dont 5 concrétisent les prévisions de développement du PADD en matière d'habitat, tandis qu'une sixième porte sur la traduction de l'orientation du PADD consistant en la création de jardins partagés en frange du bourg.

Ainsi, les secteurs dits « Les Varennes » (1), « Beauregard » (2), « Les Caneteries Sud » (3), « Les Caneteries Nord » (4), et « Chemin de Gauput » (5), sont la déclinaison des objectifs de croissance résidentielle défendus par le PADD selon son chapitre dit « soutenir un développement cohérent du bourg et améliorer ses fonctionnalités ».

Ces OAP sectorielles destinées au développement résidentiel assurent directement la traduction des objectifs du PADD en matière de croissance de l'habitat et de densité urbaine. Elles imposent notamment des valeurs chiffrées de production de logements par secteur, calculées au regard de la valeur de 16 logements/hectare exigée par le PADD au sein de toutes nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble.

Quant au secteur 6, ce dernier porte sur la traduction d'une orientation du chapitre du PADD dit « assurer la préservation des ressources environnementales » et de son orientation générale « accompagner l'évolution des paysages aux abords du bourg à travers un développement urbain maîtrisé et réfléchi ». Ce secteur soutient l'ambition du PADD d'accompagner le développement du bourg par un projet de mise en valeur d'un espace adjacent à l'îlot de l'école et de la mairie, que la collectivité destine à la création de jardins partagés.

Ces OAP de secteur identifient également d'autres orientations majeures du PADD, notamment en termes de développement des mobilités douces au sein du bourg, et de préservation de certains espaces semi-naturels participant à la qualité des paysages intérieurs du bourg.

Des orientations précisées par les OAP thématiques

Les OAP « thématiques » abordent diverses préoccupations transversales portées par le PADD. Elles se situent à la jonction entre les orientations générales du PADD et les orientations graphiques des OAP sectorielles, dont la précision accrue correspond aux finalités d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les OAP thématiques abordent également de façon plus développée certains aspects du règlement écrit du PLU, tout en ayant l'avantage d'imposer un rapport de compatibilité, plus souple que la conformité imposée par le règlement, envers les demandes d'autorisation de construire ou d'aménager. Les thèmes choisis par ces OAP sont à mettre en relation avec certaines orientations générales du PADD.

- Le premier thème dit « gestion des eaux pluviales et préservation des milieux aquatiques » répond aux orientations du PADD en matière de protection des milieux aquatiques vis-à-vis des pollutions susceptibles d'être générées par le développement urbain. Les dispositions de cette OAP précisent utilement les exigences du règlement écrit formulées dans sa section III dite « équipements et réseaux ».
- Le second thème dit « densité et formes urbaines » permet aux OAP de préciser les attentes du PADD en matière de densification de la croissance urbaine et en matière de diversification de l'habitat, dans le contexte d'une commune dominée par la maison individuelle avec jardin, jugée très consommatrice en espace. Les prescriptions de cette OAP complètent donc utilement les objectifs chiffrés de production de logements, formulés par les OAP sectorielles.
- Le troisième thème dit « mobilité et déplacements » éclaire les attentes du PADD en matière de développement des mobilités douces et alternatives au tout-automobile, typique d'une commune périurbaine telle que Breuil-Magné. Cette OAP thématique permet également de préciser les principes d'aménagement définis par les OAP sectorielles.
- Le quatrième thème dit « aménagement des clôtures » permet de traduire les exigences formulées par le PADD en matière de clôtures, lesquelles représentent un important enjeu paysager au regard de leur caractère d'interface entre espaces publics/privés et entre espaces urbains/non-urbains. A cet effet, les exigences du PADD dans l'aménagement de clôtures de qualité sont précisées par cette OAP thématique et viennent prolonger les exigences du règlement écrit.
- Le cinquième thème intitulé « création de nouvelles plantations » permet de préciser les attentes du PADD en matière d'intégration des constructions et aménagements nouveaux par l'intermédiaire du végétal. Cette OAP s'articule directement

avec le règlement écrit du PLU, notamment sa section II dite « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ». Ce dernier prescrit, à l'occasion de certains projets d'aménagement, la réalisation de plantations nouvelles dont la nature est précisée par l'OAP thématique en question.

- Enfin, le sixième thème intitulé « vers un habitat à hautes performances énergétiques » assure la déclinaison des orientations du PADD en matière de performance énergétique de l'habitat, exprimées dans une volonté de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, et en lien avec les objectifs de développement de l'économie locale. Cette OAP complète judicieusement les aspects du règlement écrit sur ce thème.

Articulation entre les OAP et le règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont pensées de façon complémentaire avec les dispositions contenues dans le règlement du PLU, dans ses traductions écrites et graphiques. Cette complémentarité s'exprime par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement d'ensemble prévues par le présent PLU seront instruites en termes de compatibilité avec les OAP, et en termes de conformité avec les dispositions du règlement.

Le contenu du règlement est orienté de façon à permettre la mise en œuvre des partis d'aménagement exprimés par les OAP. Il vise ainsi à accroître la portée des OAP par le rapport de conformité qu'il entraîne à l'encontre des demandes d'autorisation d'urbaniser.

Articulation des OAP sectorielles avec la zone AU

Selon le règlement de la zone « à urbaniser » (AU) et ses secteurs, les constructions d'habitation nouvelles ne pourront être réalisées que dans le cadre de la mise en œuvre préalable d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, lesquelles devront alors être compatibles avec les OAP sectorielles correspondantes.

Cette expression « opération d'aménagement d'ensemble », qui fait référence à l'article L151-20 du Code de l'Urbanisme, signifie que les secteurs de la zone AU ne pourront recevoir de constructions nouvelles qu'à la condition de leur équipement préalable par des voies et réseaux publics de capacité suffisante.

Par ailleurs, cette articulation s'opère également au regard des différentes règles écrites du PLU, admises en zone AU, notamment en matière d'implantation des constructions nouvelles, et de leur desserte par les voies et réseaux.

Articulation des OAP sectorielles avec la zone U

Plusieurs OAP sectorielles concernent des terrains classés en zone U et ses secteurs (Ua, Ub), traduisant ainsi les objectifs du PADD en matière de réinvestissement urbain (soit, pour rappel, 40 % des prévisions de développement résidentiel d'ici 2030).

Afin de maîtriser le développement cohérent de l'urbanisation sur ces emprises stratégiques, situées au cœur du bourg, celles-ci se voient soumises à ces OAP sectorielles, lesquelles garantiront une gestion optimale du foncier en imposant leur desserte cohérente depuis les voies et emprises publiques voisines, la création d'un nombre minimum de logements selon une exigence de densité urbaine, ainsi que la préservation ou création d'éléments végétaux nécessaires à leur intégration paysagère.

Sont particulièrement visés, les terrains bordant la « continuité verte » formée par le chemin des Caneteries et le chemin de Gauput, visés par le PADD pour contribuer aux efforts du PLU en matière de densification urbaine.

Articulation particulière du secteur NI avec une OAP sectorielle

L'OAP sectorielle n° 6 porte sur l'aménagement d'une vaste emprise destinée à la création de jardins partagés, en continuité de l'îlot de la mairie et de l'école. Cette orientation de projet particulièrement volontariste répond à l'ambition municipale de créer du lien social à travers la pratique du jardinage, et de qualifier les franges naturelles du bourg par ce futur réseau de jardins partagés.

L'OAP sectorielle en question permet de préciser les intentions du PADD et participent ainsi à la cohérence globale du projet de PLU. Il s'agit pour le schéma de l'OAP de déterminer plus précisément les conditions de desserte du site, notamment par les réseaux piétons. L'OAP offre également des visuels précisant les attentes de la collectivité quant aux caractéristiques de volumétrie et d'aspect extérieur des constructions admises dans ce secteur.

Ces règles sont par ailleurs précisées par le secteur dit « naturel de loisirs » (NI) au sein de la zone « naturelle et forestière » (N), reprenant les contours de l'OAP sectorielle. Par ce secteur particulier, le PLU garantit la pleine maîtrise des objectifs de la collectivité au plan réglementaire et confirme la vocation des terrains en question.

Enfin, on précisera qu'en vue de garantir l'effectivité de ce projet, la collectivité entend se porter acquéreur des terrains en question. A cet effet, le PLU facilitera cette acquisition foncière par l'intermédiaire d'un « emplacement réservé » institué au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Articulation de certaines dispositions réglementaires avec les OAP sectorielles

Les dispositions réglementaires du PLU s'articulent avec les OAP sur plusieurs aspects majeurs. Certains outils réglementaires du PLU permettent ainsi de conforter les prescriptions des OAP selon leur importance, imposant par là-même un rapport de conformité envers les projets d'aménagement :

- Les linéaires végétaux existants à préserver à l'occasion de l'aménagement des secteurs sont identifiés par le règlement, par l'intermédiaire de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositifs de végétation à créer en réponse à des impératifs d'intégration paysagère et de mise en valeur de la biodiversité sont identifiés au titre de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme.

5.4.3 Justifications détaillées du contenu des OAP sectorielles

Vocation générale des OAP sectorielles

En traduction des objectifs de croissance résidentielle et de lutte contre l'étalement urbain, formulés par le PADD, les différentes OAP de secteur à vocation d'habitat résidentiel présentent la surface des terrains aménageables, le nombre minimum de logements à créer à l'échelle du terrain d'assiette, ainsi que le pourcentage d'espaces verts devant couvrir l'intégralité du site.

Ces repères chiffrés de programmation doivent être respectés selon un principe de compatibilité ; ils ne sont donc pas obligatoirement destinés à être respectés à l'unité près.

Le secteur n° 1 dit « Les Varennes », de par son envergure importante, fait l'objet d'une programmation particulière. Le secteur en question couvre 2,5 hectares, lesquels sont scindés en 2 secteurs particuliers de la zone « à urbaniser » (AU).

Il s'agit d'articuler au mieux le phasage d'ouverture de ces terrains à l'urbanisation au regard de leur importante surface, et de la capacité des réseaux publics. En l'occurrence, le PLU conditionne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des terrains à l'extension des capacités du réseau d'assainissement collectif, arrivant progressivement à saturation.

En outre, eu égard à l'importance de son site, l'OAP sectorielle n° 1 prescrit une amplitude parcellaire correspondant à la valeur-cadre retenue par le PADD en matière de densité urbaine, à savoir 16 logements/hectare. L'amplitude parcellaire retenue est ainsi de 300 à 600 mètres².

L'importance du site de l'OAP sectorielle n° 2 motive également la prescription d'une amplitude parcellaire (de 500 à 700 mètres²) pour la ou les opérations menées sur le site.

Ainsi déterminés, ces objectifs chiffrés, articulés au règlement particulier de la zone « à urbaniser », assureront la mise en œuvre effective des orientations du PADD, en matière de production résidentielle et de densité urbaine.

Localisation des terrains visés par les OAP sectorielles (source : cadastre, IGN)



Les prescriptions des OAP de secteur

Le contenu des OAP sectorielles aborde d'une part, les objectifs poursuivis en matière d'aménagement sur chacun des secteurs, et d'autre part, les prescriptions d'aménagement correspondantes.

Ces OAP sectorielles visent à détailler les attentes de la collectivité envers les aménageurs concernant la qualité de desserte des sites, notamment à l'égard des mobilités douces, ainsi que leur intégration paysagère.

Secteur n° 1 - « Les Varennes »

L'objectif principal de ce secteur de projet est de porter l'aménagement de la principale réserve d'urbanisation à l'échelle de la commune. Cet aménagement sera encadré par l'OAP sectorielle dans un souci de cohérence fonctionnelle, organisationnelle et paysagère ainsi qu'à travers une ouverture planifiée à l'urbanisation, en référence aux dispositions du règlement de la zone « à urbaniser » (AU).

Les principaux éléments de programmation du site sont la réalisation de 40 logements sur 2,5 hectares, selon un ratio global de 16 logements/hectares conforme au PADD. Ce projet est scindé en 2 secteurs « à urbaniser » d'ouvertures immédiate et différée à l'urbanisation, selon la capacité du réseau d'assainissement.

Les prescriptions d'aménagement relatives à ce secteur de projet portent principalement sur des principes de connexion du futur quartier d'habitat au réseau viaire existant, et de desserte du site par un réseau de voiries internes en accord avec la programmation retenue pour son ouverture à l'urbanisation.

Par ailleurs, le site possède une envergure suffisante pour que puisse être envisagé la création d'un espace public central et structurant, lequel doit permettre la mise en cohésion des 2 secteurs « à urbaniser ». Ce dernier devra permettre d'assurer le recueil et l'élimination des eaux pluviales. Autour de cet espace public central, devra s'implanter un habitat dense, répondant à des principes de mitoyenneté et d'alignement à l'espace public.

Enfin, des prescriptions d'intégration paysagère et environnementale seront imposées aux aménageurs. Il s'agit en particulier de la création et du maintien de franges végétales aux abords du site, notamment sur sa frange Sud, dans une logique de bonne cohabitation avec un quartier résidentiel adjacent. Sur la frange Nord du site, des haies existantes seront à préserver. Elles sont intégrées à une bande inconstructible de 5 mètres.

En matière de gestion des eaux pluviales, des ouvrages de régulation seront à créer en proportion de l'importance du site. Ce dernier, d'une surface de 2,5 hectares, est susceptible d'être éligible à mesures compensatoires dans le cadre de la « loi sur l'eau » en application des articles L214-1 à L214-3, et de l'article R214-1 du Code de l'Environnement (rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature « eau »).

Afin d'anticiper un tel besoin, l'OAP sectorielle précise les emplacements indicatifs d'ouvrages pluviaux à retenir au stade pré-opérationnel de l'étude, et à adapter selon ses conclusions techniques ultérieures.

Secteur n° 2 - « Beauregard »

L'objectif de ce secteur de projet est de répondre à l'achèvement d'un processus d'aménagement initié depuis la mise en œuvre du précédent PLU de la commune. A cet effet, l'OAP vise à optimiser l'emprise foncière existante et à accompagner l'achèvement du développement résidentiel amorcé depuis plusieurs années.

Le site de projet, représentant 1 hectare, doit accueillir 15 constructions en vertu de la valeur-cadre de densité de 16 logements/hectare, retenue par le PADD. L'autre objectif du projet est de réussir sa mise en connexion avec les voiries adjacentes, notamment au regard des déplacements piétons.

En termes de prescriptions, l'OAP sectorielle défend des principes d'accès sécurisés et mutualisés depuis les voiries adjacentes ainsi que la création d'une liaison piétonne vers un quartier d'habitat côté Sud.

En matière d'intégration paysagère, il convient de retenir la nécessité de création et/ou le maintien d'une ceinture de haies autour du site à aménager. Enfin, l'envergure du site rendra l'opération probablement éligible à mesures compensatoires au titre de la « loi sur l'eau ». A ce titre, le schéma graphique de l'OAP sectorielle identifie le point bas du site, propice à l'implantation d'un ouvrage de régulation pluviale.

Secteurs n° 3 et 4 - « Les Caneteries Sud », « Les Caneteries Nord »

L'objectif d'aménagement commun aux 2 secteurs est concilier leur aménagement autour d'un cheminement piéton adjacent à préserver, s'agissant du chemin des Caneteries. A cette fin, l'objectif de ces OAP sectorielles est de proscrire toute création d'accès routier depuis ce chemin, afin d'en préserver la vocation piétonne.

Par conséquent, les OAP sectorielles prescrivent des accès depuis les voies environnantes, ouvertes à la circulation automobile, telle que la rue du Grand Logis (secteur n° 3) et la rue des Forgerons (secteur n° 4).

Parallèlement, le chemin des Caneteries et ses haies mitoyennes seront strictement préservés par l'intermédiaire du PLU et ses dispositions réglementaires, s'agissant en particulier des linéaires végétaux à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et des cheminements existants à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Classement réglementaire des terrains visés par les OAP sectorielles (source : cadastre, IGN)



Secteur n° 5 - « Chemin de Gauput »

L'objectif d'aménagement de ce secteur est la mobilisation d'une petite emprise vacante résiduelle au sein du tissu urbain. L'OAP vise ainsi à favoriser une petite opération dense, cohérente avec l'environnement urbain du bourg. L'OAP sectorielle identifie également un espace semi-naturel qu'il convient de préserver comme espace non-artificialisé.

Ces 2 espaces s'inscrivent de part et d'autre du chemin du Gauput, lequel est identifié par le règlement du PLU en temps que cheminement préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Un accès carrossable au site depuis ce chemin pourra être autorisé sous réserve qu'il se situe sur son angle Sud-Est, afin de limiter le trafic automobile sur ce chemin. Enfin, les haies identifiées le long du chemin seront à protéger.

Secteur n° 6 - Les jardins partagés

L'objectif d'aménagement de ce grand secteur de projet est la création de jardins partagés, sur un site idéalement localisé au contact de l'îlot d'équipements formé de la mairie et de l'école. L'objectif de la municipalité est de pouvoir mettre à disposition des habitants des parcelles de jardins destinées à une production vivrière ainsi qu'un espace d'agrément et de sociabilité au sein du bourg.

Les prescriptions d'aménagement édictées par cette OAP sectorielle sont en accord avec la vocation du site. Ainsi, il s'agit d'identifier plusieurs accès qui devront être prioritairement piétons, n'autorisant les véhicules qu'à titre exceptionnel et de nécessité vis-à-vis des objectifs du projet.

En outre, l'OAP insiste sur la nécessité de préserver les franges végétales côté Est du site, afin de préserver ces écrans végétaux tampons entre les futurs jardins et la RD 5. Enfin, ces prescriptions sont complétées par des visuels utiles à l'interprétation des règles relatives à l'aspect des constructions et des clôtures dans le secteur « naturel de loisirs » (NI).

Synthèse de la cohérence entre PADD, OAP et règlement

Secteurs	Orientations retenues dans le PADD	Traductions apportées par les OAP	Déclinaisons réglementaires
Secteur n° 1 « Les Varennes »	- Protéger la trame des haies qui structure les marais, ceinture le bourg et sillonne l'espace agricole - Les franges des futures extensions urbaines feront l'objet de plantations dans un but d'intégration paysagère - Défendre un objectif de densité moyenne de 16 logements/hectare pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble - Accompagner la construction d'un nouveau quartier sur le secteur Nord du bourg en anticipant les besoins en terme de déplacements, via le confortement et la mise en sécurité du carrefour de la route de Beauregard avec la route de Liron	Indicateurs chiffrés de programmation - Création de 40 logements minimum pour une moyenne de 300 à 600 mètres² par construction, intégrant 20 % d'espaces verts/voiries/réseaux Prescriptions d'aménagement - Prescriptions relatives à la plantation d'écrans bocagers sur le pourtour du site - Réalisation d'un espace public central de lien social et de gestion des eaux pluviales - Prescriptions en termes d'implantation des constructions, notamment autour de l'espace public central à créer - Création d'accès sur la route de Beauregard (RD 116) et sur la rue des Varennes	Délimitation des zones et leurs secteurs - Classement du site en secteur 2AU correspondant à la zone « à urbaniser » (AU), conditionnant l'autorisation des constructions nouvelles d'habitation à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble - Programmation de l'ouverture à l'urbanisation du secteur en fonction de la mise en cohérence des capacités du réseau d'assainissement collectif avec les prévisions de croissance résidentielle Dispositions graphiques particulières - Protection de haies existantes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme - Prescription d'espaces libres à planter au titre de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme
Secteur n° 2 « Beauregard »	- Protéger la trame des haies qui structure les marais, ceinture le bourg et sillonne l'espace agricole - Les franges des futures extensions urbaines feront l'objet de plantations dans un but d'intégration paysagère - Défendre un objectif de densité moyenne de 16 logements/hectare pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble	Indicateurs chiffrés de programmation - Création de 15 logements minimum pour une moyenne de 500 à 700 mètres² par construction, intégrant 20 % d'espaces verts/voiries/réseaux Prescriptions d'aménagement - Prescriptions relatives à la plantation d'écrans bocagers sur le pourtour du site - Réalisation d'un espace public central de lien social et de gestion des eaux pluviales - Prescriptions en termes d'implantation des constructions, notamment autour de l'espace public central à créer - Création d'accès sur la route des Sablières et du Péré, ainsi que la route de Beauregard (RD 116)	Délimitation des zones et leurs secteurs - Classement du site en secteur 1AU (zone AU), conditionnant l'autorisation des constructions nouvelles d'habitation à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble - Ouverture immédiate du site à l'urbanisation, dans les termes du règlement du secteur 1AU Dispositions graphiques particulières - Protection de haies existantes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme - Prescription d'espaces libres à planter au titre de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme
Secteurs n° 3/4 « Les Caneteries »	- Protéger la trame des haies qui structure les marais, ceinture le bourg et sillonne l'espace agricole - Les franges des futures extensions urbaines feront l'objet de plantations dans un but d'intégration paysagère - Défendre un objectif de densité moyenne de 16 logements/hectare pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble - Consolider une « continuité verte » formée par l'axe des chemins des Caneteries et de Gauput, par la mise en valeur de cet itinéraire « doux » et la maîtrise de plusieurs espaces adjacents via les différents outils du PLU (règlement OAP)	Indicateurs chiffrés de programmation - Création de 8 logements (secteur n° 3) et 4 logements (secteur n° 4) intégrant 20 % à 25 % d'espaces verts/voiries/réseaux Prescriptions d'aménagement - Protection de haies bordant les chemins des Caneteries et de Gauput, et réalisation de nouvelles plantations - Interdiction de tout accès sur le chemin des Caneteries concernant le secteur n° 3, et création d'un seul accès sur le chemin de Gauput en partie Sud-Est du secteur n° 4	Délimitation des zones - Classement des sites en secteur Ub de la zone « urbaine » (U), permettant leur ouverture immédiate à l'urbanisation sans exigence d'opération globale, sous condition toutefois du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation Dispositions graphiques particulières - Protection de haies existantes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme - Prescription d'espaces libres à planter au titre de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme - Protection des chemins des Caneteries et de Gauput par l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

Secteurs	Orientations retenues dans le PADD	Traductions apportées par les OAP	Déclinaisons réglementaires
Secteur n° 5 « Chemin de Gauput »	- Protéger la trame des haies qui structure les marais, ceinture le bourg et sillonne l'espace agricole - Les franges des futures extensions urbaines feront l'objet de plantations dans un but d'intégration paysagère - Défendre un objectif de densité moyenne de 16 logements/hectare pour toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble - Consolider une « continuité verte » formée par l'axe des chemins des Caneteries et de Gauput, par la mise en valeur de cet itinéraire « doux » et la maîtrise de plusieurs espaces adjacents via les différents outils du PLU (règlement OAP)	Indicateurs chiffrés de programmation - Création de 40 logements minimum pour une moyenne de 300 à 600 mètres² par construction, intégrant 20 % d'espaces verts/voiries/réseaux Prescriptions d'aménagement - Prescriptions relatives à la plantation d'écrans bocagers sur le pourtour du site - Réalisation d'un espace public central de lien social et de gestion des eaux pluviales - Prescriptions en termes d'implantation des constructions, notamment autour de l'espace public central à créer - Création d'accès sur la route de Beauregard (RD 116) et sur la rue des Varennes	Délimitation des zones et leurs secteurs - Classement du site en secteur Ub de la zone « urbaine » (U), permettant son ouverture immédiate à l'urbanisation sans exigence d'opération globale, sous condition toutefois du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation Dispositions graphiques particulières - Protection de haies existantes au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme - Prescription d'espaces libres à planter au titre de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme
Secteur n° 6 Les jardins partagés	- 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	Indicateurs chiffrés de programmation - Création de jardins partagés sur une emprise à vocation publique de Prescriptions d'aménagement - Préservation des franges végétales bordant la RD 5 et jouant le rôle d'espace tampon entre les futurs jardins partagés et cette infrastructure - Créer des accès piétons depuis les voies adjacentes et depuis l'îlot de l'école et de la mairie	Délimitation des zones et leurs secteurs - Classement du site en secteur « naturel de loisirs » (NI) au sein de la zone « naturelle et forestière » (N), autorisant de petites constructions et installations de type abris de jardins et récupérateurs d'eaux pluviales Dispositions écrites particulières - Normes d'emprise et de volumétrie répondant exigences du Code de l'Urbanisme en matière de « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » Dispositions graphiques particulières - Instauration d'un « emplacement réservé » au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, visant à faciliter l'acquisition du site par la collectivité

6. ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION DES TRADUCTIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

6.1.1 Cadres légaux et réglementaires

Pour rappel, le présent PLU fera référence aux dispositions du Code de l'Urbanisme émanant de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015. En référence à ces textes, l'article R151-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation du PLU doit justifier la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD.

Il doit notamment expliciter les différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions, ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone.

Le rapport de présentation doit également comporter les justifications de la délimitation des zones prévues par l'article R151-19 du Code de l'Urbanisme, au sein des documents graphiques (plan de zonage). Cette analyse doit être complétée par la justification de la complémentarité de ces dispositions réglementaires avec les OAP mentionnées à l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme.

La partie graphique du règlement détermine, sur un plan cadastral au 1-5 000^{ème}, l'ensemble des dispositions réglementaires encadrant le droit des sols au sein des limites administratives de la commune dans les cadres prévus aux articles L151-8 et suivants et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6.1.2 Précisions sur le contenu et la portée du règlement

Organisation et effets du règlement sur le territoire

Le règlement du PLU constitue le cadre de référence dans l'exercice du droit des sols sur la commune, et bien se substituer au Règlement National d'Urbanisme codifié au titre 1^{er} (« règles applicables sur l'ensemble du territoire ») du livre 1^{er} (« réglementation de l'urbanisme ») de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme. Demeurent toutefois applicables les dispositions des articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme, portant sur des règles élémentaires de sécurité et de salubrité publique s'appliquant sur le territoire.

Selon l'article R151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, dans le respect de l'article L 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L151-9.

Selon l'article R151-10, le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Dans le cas du présent PLU, cette partie graphique est dénommée « plan de zonage », en référence aux zones qu'il délimite en vertu de l'article R151-17 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier précise que le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme. Les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

A travers le règlement, le PLU permet au maire d'assurer la délivrance des autorisations d'occuper le sol au nom de la collectivité. Le règlement s'oppose donc à toute demande d'autorisation issue d'un tiers. En effet, selon l'article L152-1 du Code de l'Urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Précisions sur la partie graphique du règlement

L'article R151-17 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues aux articles R151-18 et suivants.

Les zones urbaines sont dites « zones U » selon l'article R151-18. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Selon l'article R151-20, les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette disposition est complétée par certaines conditions.

Principes de rédaction du règlement selon les évolutions légales

Le règlement écrit, accompagné de ses documents graphiques, doit être considéré comme une émanation réglementaire des orientations prises par le PADD. Selon l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, il fixe, en cohérence avec ce document, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Par le décret du 28 décembre 2015, le législateur a souhaité recentrer le règlement sur ces orientations exprimées par le PLU afin de conduire les collectivités et leurs groupements à simplifier les règles à partir desquelles sont instruites les autorisations d'occuper le sol.

Par ailleurs, le législateur a exprimé sa volonté d'orienter le règlement vers des règles exprimées sur un plan qualitatif, en vue de soumettre à davantage d'interprétation l'application des règles adoptées par le PLU, au bénéfice des projets d'aménagement. Ce principe est exprimé par l'article R151-12 du Code de l'Urbanisme, énonçant que les règles du PLU peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable. Ces règles qualitatives doivent ainsi exprimer davantage des objectifs que des normes chiffrées, souvent difficiles à adapter à la complexité des projets d'aménagement.

Cette volonté du législateur a pour but de modérer le caractère normatif du règlement dans sa version antérieure aux dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, et notamment au regard des nombreux retours d'expérience issus de l'application des anciens Plans d'Occupation des Sols.

En outre, le Code de l'Urbanisme, par son article R151-13, précise que les règles générales exprimées par le PLU peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. La conformité du règlement du PLU envers cette disposition doit conduire ce dernier à envisager des règles adaptées aux caractéristiques du territoire (urbaines, architecturales, fonctionnelles, environnementales...).

Toutefois, ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du PLU par les articles L152-4 à L152-6. Le présent PLU adaptera donc le règlement aux objectifs poursuivis par le législateur en matière de simplification des procédures d'urbanisme, et de promotion d'un « urbanisme de projet » en réactions aux rigidités des précédentes générations de documents d'urbanisme.

Organisation du règlement selon le décret du 28 décembre 2015

Le règlement du PLU se conformera à un nouvel environnement légal et réglementaire issu de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, déterminant une nouvelle organisation du contenu des règles exprimées par ce document au regard du précédent PLU de la commune.

Conformément au titre V du livre 1^{er} de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, le règlement peut adopter différentes règles organisées en trois parties dites « destination des constructions, usages des sols et natures d'activité », « caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », « équipement et réseaux ».

Ces trois parties réglementaires peuvent comporter différentes règles que le PLU peut choisir ou non de déterminer au regard des enjeux du territoire et des orientations prises par le PADD.

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations (R151-27 à R151-29)

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (R151-30 à R151-36)

Mixité fonctionnelle et sociale (R151-37 à R151-38)

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions (R151-39 à R151-40)

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R151-41 à R151-42)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (R151-43)

Stationnement (R151-44 à R151-46)

3. Équipement et réseaux

Desserte par les réseaux (R151-49 à R151-50)

Desserte par les voies publiques ou privées (R151-47 à R151-48)

Le règlement du présent PLU se déclinera en deux titres comportant des dispositions générales applicables en toutes zones, et des dispositions particulières à chaque zone. Ce titre en particulier se déclinera en plusieurs sections correspondant aux zones délimitées par la partie graphique (plan de zonage). Ces sections comporteront elles-mêmes les sous-sections au contenu défini sur le fondement des articles R151-27 à R151-46 du Code de l'Urbanisme.



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Selon l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. Elles sont définies dans la sous-section 1 du règlement du présent PLU.

L'un des principaux apports de la réécriture de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, opérée par l'intermédiaire du décret du 28 décembre 2015, tient dans la définition et la clarification des destinations pouvant être admises, interdites ou soumises à limitations particulières.

Les destinations admises par le règlement, au nombre de 5, sont définies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. Elles sont précisées par 20 sous-destinations établies par l'article R151-28.

Destinations (article R151-27)	Sous-destinations (article R151-28)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logement, hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, pris en date du 10 novembre 2016. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29).

Conformément à ces principes légaux, le règlement du présent PLU détermine pour chaque zone et leurs secteurs, les destinations admises ainsi que leurs sous-destinations, dans le paragraphe 1 de la sous-section 1.

Conformément à l'article R151-30, le règlement peut, pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le PADD, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit, ou interdire les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.

Selon l'article R151-33 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, en fonction des situations locales, soumettre à conditions particulières les types d'activités qu'il définit, ainsi que les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. Ces dispositions sont réglementées au 2^{ème} paragraphe de la sous-section 1 du règlement du présent PLU.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles suivantes sont définies dans la sous-section 2 du règlement écrit du présent PLU. L'article R151-39 du Code de l'Urbanisme précise notamment que le règlement peut prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Ces règles peuvent être exprimées en vue de traduire des objectifs de densification urbaine. Elles sont alors exprimées au sein de secteurs délimités sur la partie graphique.

Ces règles peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère. Ces règles font l'objet d'un 1^{er} paragraphe dit « volumétrie et implantation des constructions ».

L'article R151-41 précise que le règlement peut définir un certain nombre de règles visant à assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine. Celles-ci ont notamment trait aux caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. En référence à l'article R151-42, le règlement peut également fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementale. Ces règles sont précisées dans le paragraphe 2 de la sous-section 2, dit « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Selon l'article R151-43 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut fixer certaines règles en vue de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre à certains enjeux environnementaux.

A cet effet, il peut Imposer, en application de l'article L151-22, que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il peut également imposer des obligations en matière de

réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs, et fixer les emplacements réservés reportés sur la partie graphique du règlement. Il peut également imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ainsi que des obligations de perméabilité à l'encontre des clôtures. Ces dispositions sont réglementées dans le paragraphe 3 de la sous-section 2, dit « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».

Enfin, l'article R151-44 porte sur les obligations relatives au stationnement, décrites dans le paragraphe 4 de la sous-section 2 du règlement. Ces obligations visent notamment à assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols.

Équipement et réseaux

Ces aspects réglementaires sont précisés au sein de la sous-section 3 du règlement écrit du PLU. L'article R151-47 précise que ce dernier peut fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, ainsi que les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. Ces règles sont regroupées dans le paragraphe 1 dit « desserte par les voies publiques ou privées ».

Afin de satisfaire aux objectifs mentionnés à l'article L101-2, de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de prévention des risques naturels prévisibles, notamment pluviaux, le règlement peut également fixer les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement. Dans les zones délimitées en application de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, le règlement peut fixer les conditions de réalisation d'un assainissement non-collectif.

Le règlement peut fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Enfin, le règlement peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Ces différentes dispositions réglementaires sont réunies dans le paragraphe 2 dit « desserte par les réseaux ».

6.1.3 Nomenclature des zones et secteurs du règlement

Principes généraux

Selon l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Selon ce découpage, il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Selon ces différents principes, le règlement du présent PLU délimite les zones et secteurs suivants :

- **La zone U** comprend les secteurs dits Ua, Ub, Ue et Ux, délimités selon les différentes vocations d'habitat, d'équipements et d'activités économiques caractérisant les espaces urbanisés de la commune.
- **La zone AU**, comprenant 2 secteurs 1AU et 2AU, délimités selon les objectifs de programmation définis par le PLU et en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **La zone A**, délimitée dans l'objectif de protéger le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles de la commune. Elle comprend un secteur Ap défini en traduction des orientations du PADD en matière de protection de certains paysages agricoles.
- **La zone N**, désignant les espaces protégés en raison soit de la qualité des sites, milieux, espaces naturels, et des paysages, de l'existence d'une exploitation forestière, de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles et/ou soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Cette zone comprend un secteur Np à vocation de protection des espaces naturels patrimoniaux, ainsi 2 secteurs Ne et Nl autorisant de façon limitée certaines constructions dans le respect du caractère naturel des espaces visés.

En outre, dans les zones U, AU, A et N, la partie graphique du règlement peut faire apparaître un certain nombre d'outils, tels que les « espaces boisés classés » en référence à l'article L113-1, ou encore les secteurs interdisant ou soumettant à conditions particulières certaines constructions de par l'existence de risques (articles R151-31 et R151-34).

Le règlement graphique peut également faire apparaître les « emplacements réservés » (article R151-34), ainsi que le patrimoine bâti et paysager à protéger selon les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le présent chapitre expose les différents aspects de ce règlement graphique et de ses règles écrites.



Destination générale des zones et leurs secteurs

Destination des zones au regard du Code de l'Urbanisme		Destination des zones/secteurs définis par le PLU		Surface (ha)	% commune
Zone « urbaine » (U)	Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)	Ua	Le secteur Ua identifie les espaces résidentiels anciens du bourg de Breuil-Magné	7,56	0,3
		Ub	Le secteur Ub identifie les espaces d'habitat pavillonnaire et contemporain à l'écart du bourg ancien	72,83	3,2
		Ue	Le secteur Ue identifie les espaces d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	3,48	0,2
		Ux	Le secteur Ux identifie la zone d'activités de « La Fontaine » comme zone d'activité économique à pérenniser	5,80	0,3
Zone « à urbaniser » (1AU)	Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20)	1AU	Le secteur 1AU autorise immédiatement des opérations d'aménagement d'ensemble mixtes à vocation principale d'habitat	1,16	0,1
		2AU	Le secteur 2AU autorise des opérations d'aménagement d'ensemble mixtes à vocation principale d'habitat sous condition d'évolution du PLU	2,71	0,1
Zone « agricole » (A)	Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	A	La zone A est destinée au développement des activités agricoles ainsi qu'à la protection du potentiel agronomique des surfaces agricoles	549,08	24,5
		Ap	Le secteur Ap est destiné à renforcer les protections de certains espaces agricoles caractérisés par leur valeur paysagère	161,73	7,2
Zone « naturelle et forestière » (N)	Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de la prévention des risques majeurs (article R151-24)	N	La zone N est destinée à la protection des espaces de la commune à caractère naturel et/ou forestier, ainsi que des continuités écologiques	241,58	10,8
		Np	Le secteur Np est destiné à la protection renforcée du réservoir biologique des marais de Rochefort, intégrés au réseau européen Natura 2000	1 189,03	53
		Ne	Le secteur Ne est destiné à l'équipement léger d'espaces naturels à vocation publique, ainsi qu'aux équipements de traitement des eaux usées	2,11	0,1
		NI	Le secteur NI est destiné à recevoir les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de jardins partagés	4,72	0,2



6.1.4 Cohérence de la délimitation des zones au regard du PADD

Orientations	Dispositions et orientations particulières	Traductions réglementaires
ASSURER LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES	Protéger et gérer les espaces de biodiversité supports de la trame verte et bleue - Protéger les marais de Rochefort. Le projet doit garantir la protection de ces espaces. 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. - 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.	1. Délimitation des zones U et AU - Localisation des secteurs ouverts à l'urbanisation (secteurs 1AU et 2AU de la zone « à urbaniser ») au sein et au contact du bourg, hors de tout site d'intérêt majeur au plan du patrimoine naturel - Programmation du développement urbain par la différence de temporalité d'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AU (ouverture immédiate possible) et du secteur 2AU (ouverture à l'urbanisation conditionnée par l'évolution du PLU justifiant des capacités suffisantes du réseau d'assainissement collectif) - Les entités de la zone U et ses secteurs sont circonscrites aux enveloppes bâties existantes, afin de lutter résolument contre l'étalement urbain, et excluent certains ensembles bâtis linéaires et/ou déconnectés de la centralité du bourg
	Une volonté de protéger les équilibres paysagers et les spécificités du territoire - 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. 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. - 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 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 » 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.	2. Délimitation de la zone N et ses secteurs - Protection des paysages des zones humides correspondant aux marais de Rochefort en secteur Np de la zone « naturelle et forestière » (53 % du territoire) - Protection, par la zone N, de l'ensemble des paysages à dominante naturelle (forêts, secteurs prairiaux bocagers...) suscitant un intérêt au regard de la trame verte et bleue - Protection renforcée, par le secteur Np, de certains espaces naturels situés au contact du bourg et identifiés comme zones humides dans le cadre de l'étude menée parallèlement au PLU - Délimitation d'un secteur NI au sein de la zone N, visant à requalifier des espaces agricoles et naturels en jardins partagés à vocation sociale, vivrière et paysagère - Pérennisation des équipements de traitement des eaux usées urbaines (station d'épuration du bourg) à travers le secteur Ne défini au sein de la zone N 3. Délimitation de la zone A et ses secteurs - Protection des grands paysages agricoles de la commune par leur classement en zone A, autorisant le développement des activités agricoles (24,4 % du territoire) - Protection renforcée de certains paysages agricoles de valeur par le secteur Ap de la zone A, s'agissant notamment des anciennes îles calcaires du golfe de Rochefort (îles de « Liron » et de « La Lance ») et des coteaux des « Sablières » - Protection de l'ensemble des exploitations agricoles de la commune, dont les bâtiments sont classés en zone A en vue de leur assurer une pérennité et un développement possible

Orientations	Dispositions et orientations particulières	Traductions réglementaires
	Accompagner l'évolution des paysages aux abords du bourg à travers un développement urbain maîtrisé et réfléchi - 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, les sites de projet sont choisis de façon à encourager les déplacements piétons et à optimiser le fonctionnement de la trame viaire. - Le PLU a vocation à protéger les haies au sein du bourg actuel et ses futurs quartiers. Des règles destinées à conditionner l'urbanisation à leurs abords seront édictées afin de maintenir des distances minimales entre le bâti et ces trames végétales, au regard de leurs multiples services environnementaux. - Préserver et valoriser les qualités architecturales et urbaines du bourg ancien. Le PLU s'attachera à les défendre via son règlement, 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, participant à la qualité de ses paysages. Ce projet se concrétisera à travers la mise en valeur de la voie douce existante et de plusieurs espaces adjacents. Prévenir les risques, les nuisances et lutter contre les pollutions - Inscrire le PLU dans une logique de prévention du risque de submersion marine. Le projet prend ainsi en compte le Plan de Prévention du Risque Naturel d'inondation et de submersion marine. 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.	4. Prescriptions du règlement écrit en zones U et AU - Prescriptions visant à assurer la cohérence architecturale des paysages bâtis anciens du bourg par leur classement en secteur Ua, et des paysages bâtis contemporains pavillonnaires par leur classement en secteur Ub - Exigence de raccord des futures opérations d'aménagement d'ensemble prévues en secteurs 1AU et 2AU au réseau d'assainissement collectif du bourg, conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU selon l'extension des capacités du réseau d'assainissement - Interdiction des destinations et sous-destinations incompatibles avec la vocation économique du secteur Ux (notamment « habitat »), et la vocation d'équipements collectifs et de services publics du secteur Ue, afin de prévenir l'apparition de conflits d'usage 5. Prescriptions du règlement écrit en zones A et N - En zones A et N, interdiction des destinations et sous-destinations ne correspondant pas à la vocation de ces zones selon les orientations du PADD, et contraires aux principes de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme - Autorisation des constructions à usage agricole en zone A, sans restriction de surface, et à titre limité, de la possibilité pour l'exploitation identifiée en zone N de développer de nouvelles emprise au sol de ses constructions à hauteur de 50 % supplémentaire des emprises existantes sur l'unité foncière 6. Prescriptions du règlement écrit en toutes zones - Les zones délimitées en référence aux articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme se réfèrent au règlement du Plan de Prévention des Risques applicable sur la commune - Exigences de résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de tout nouveau projet sollicitant une autorisation de construire, ou à défaut, principe de rejet régulé dans un milieu récepteur pérenne 7. Prescriptions particulière du document graphique réglementaire - Protection, par l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, de la plupart des surfaces boisées parcourant le territoire au regard de leur rôle majeur dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale - Protection exhaustive de l'ensemble des haies parcourant le territoire, par l'intermédiaire de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme - Protection des éléments de patrimoine architectural par l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme - Identification des zones du PPR en vigueur sur la commune par l'intermédiaire des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

Orientations	Dispositions et orientations particulières	Traductions réglementaires
	Assurer une croissance démographique maîtrisée - La commune envisage de poursuivre une croissance démographique maîtrisée, de l'ordre de +1,2 % par an, soit environ 20 nouveaux résidents/an, correspondant au rythme de croissance enregistré entre 2006 et 2016 (INSEE). Il s'agit d'atteindre un seul de afin d'avoisiner le seuil de 1 900 habitants à l'échéance des 10 prochaines années (2030). - L'objectif du PADD est de maîtriser le niveau de croissance démographique pour maintenir un équilibre fonctionnel des équipements communaux et notamment des écoles, et pour concilier le développement urbain avec la préservation d'un environnement sensible. Le niveau de croissance démographique poursuivi de +1,2 % pour les 10 ans à venir vise donc à maintenir le développement communal en juste proportion des capacités d'accueil du territoire. - En anticipant sur la réduction de la taille des ménages de -0,1 personne d'ici 2030, au regard des dynamiques locales comme nationales cet objectif implique la production de 80 nouveaux logements en 10 ans. Le rythme annuel est de 8 logements/an, soit un rythme inférieur à la période 2008-2017 (11 logements/an), témoignant des efforts de la collectivité dans la modération de la croissance urbaine. - Cette offre nouvelle de logements devra répondre à la volonté du PADD de privilégier une diversification de cette offre afin de garantir l'équilibre intergénérationnel.	1. Délimitation des zones U et AU - Délimitation de la zone U et ses secteurs au plus proche du bâti existant, selon les contours de leurs parcelles cadastrales correspondantes, dans une logique de lutte contre l'étalement urbain et de réinvestissement du foncier vacant dans l'enveloppe urbaine existante - Choix des entités urbaines éligibles à un classement en zone U selon leur morphologie, emprise et densité, nature et destination du bâti (seuil minimum d'une dizaine d'habitations, exigence de continuité avec le bourg et/ou de structuration urbaine autour d'espaces communs) - Localisation des secteurs 1AU et 2AU au sein ou au contact du bourg, notamment sur sa frange Nord, en déclinaison des orientations du PADD et selon une surface correspondant à un maximum de 60 % du potentiel de développement urbain - Les secteurs de la zone U, tels que délimités par le PLU, permettent d'envisager une densification urbaine équivalant à 24 constructions nouvelles (soit 40 % du potentiel de développement de l'habitat fixé par le PADD) pour 2,3 hectares de foncier constructible - Le secteur Ue est délimité de façon à pérenniser l'offre en matière d'équipements publics et d'intérêt collectif sur le territoire de la commune
	Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain - Le PADD rappelle que s'imposent à lui, les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles portés par le législateur. Le projet communal doit également intégrer les orientations du SCOT du Pays Rochefortais, qui met l'accent sur la modération de consommation d'espace et le renouvellement plutôt que l'étalement urbain. - Le PADD pose donc pour objectif de modérer le rythme de la construction à 8 logements/an, s'inscrivant dans une logique de réduction du rythme observé durant les 10 dernières années (11 logements/an). - Contribuer à la densification des parties urbanisées de la commune afin de lutter contre le phénomène d'étalement urbain, s'agissant de réaliser 50 % des logements en intensification de l'enveloppe urbaine. - La définition d'un objectif de densité minimum de 16 logements/hectare au sein des futures opérations d'aménagement d'ensemble, compatible avec le projet de SCOT, doit contribuer à une forte modération de la consommation d'espace. Celle-ci est ainsi estimée à 6,2 hectares de foncier constructible, à la fois en réinvestissement urbain et en extension urbaine.	2. Prescriptions du règlement écrit des zones U et AU - Choix des destinations et sous-destinations autorisées en zones U et AU au regard de leur vocation résidentielle, et interdiction des destinations et sous-destination incompatibles avec un voisinage habité - Prescriptions visant à assurer la cohérence architecturale des paysages bâtis anciens par leur classement en secteur Ua, et des paysages bâtis contemporains pavillonnaires par leur classement en secteur Ub - Règles de la zone AU (secteurs 1AU et 2AU) favorisant la densification urbaine ainsi que la continuité architecturale entre les nouveaux quartiers d'habitat et les zones d'habitat pavillonnaire contemporain existantes sur le territoire - La densification de l'habitat encouragée par le règlement du PLU contribuera à l'atteinte des objectifs de la collectivité en matière de diversification de l'offre en logements - Le règlement favorise le déploiement des énergies renouvelables dans les zones U et AU, et encourage les implantations bâties favorables à la réduction de la demande énergétique



Orientations	Dispositions et orientations particulières	Traductions réglementaires
SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT COHÉRENT DU BOURG ET AMÉLIORER SES FONCTIONNALITÉS	Diversifier l'offre nouvelle en logements en accord avec la densification urbaine - Le PADD vise à concilier les objectifs de densification de la croissance urbaine, précédemment exprimés, avec la volonté d'un « recentrage » du réinvestissement urbain sur son cœur de bourg. - Ce recentrage s'opérera à travers la mobilisation des « dents creuses » identifiées dans le cadre de l'analyse des capacités de densification urbaine. Ces terrains vacants seront visés pour assurer la diversification du parc de logements pour satisfaire plus amplement la diversité des besoins exprimés par les ménages, en réponse aux conclusion du diagnostic du territoire. - 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 sur le territoire de la commune, comme signalé par le diagnostic. La collectivité entend également contribuer à accroître l'offre en logements à destination des personnes âgées par la réalisation d'une résidence spécialisée.	3. Prescriptions particulière du document graphique réglementaire - Protection exhaustive de l'ensemble des haies parcourant le territoire, par l'intermédiaire de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, et en application des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation - Protection des éléments de patrimoine architectural par l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme - Instauration d'espaces libres à planter en référence aux prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation, et selon l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme - Protection des chemins des Caneteries et de Gauput au regard de leur qualité de liaison douce intra-quartiers, selon le PADD et les OAP, via l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme
	Organiser le développement résidentiel en confortant la centralité du bourg - Le PADD rappellera son objectif de conforter le bourg comme polarité centrale au sein de l'espace communal, et exprime le besoin d'articuler les objectifs de développement résidentiel portés par la collectivité avec le renforcement de l'offre en équipements et espaces publics du bourg. - Parallèlement, le développement des autres entités urbaines de la commune sera « gelé », notamment le village de « Bois Rambaud », clairement dissocié du bourg de par la présence de la RD 5. - Conformément aux attentes du législateur, le PADD exprime la volonté de requalifier les entrées du bourg et dans un souci de sécurité, en faisant référence aux réflexions de la collectivité avec le Département. - Le PADD affirme l'orientation de développer nouveau quartier sur le secteur Nord du bourg en anticipant les besoins en terme de déplacements. Les dispositions du PADD seront relayées par les OAP. - Le PADD rappellera sa volonté de consolider les trames végétales du bourg en vue de garantir la qualité de son cadre de vie, en lien avec des orientations précédemment énoncées. - En matière de réduction de l'impact des déplacements automobiles sur l'environnement, le PADD vise à favoriser le développement des voies douces entre le bourg et l'agglomération de Rochefort. Le PADD affirmera également l'intention de création d'une aire de covoiturage au sein de la zone d'activités de « La Fontaine ».	



Orientations	Dispositions et orientations particulières	Traductions réglementaires
SOUTENIR LES INITIATIVES ÉCONOMIQUES LOCALES	Conforter les activités artisanales et les services de proximité - Le PADD formulera l'objectif de pérenniser la zone d'activités économiques de « La Fontaine » afin de maintenir et développer l'emploi local. Il s'agira pour la commune de soutenir la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan dans la bonne gestion de cet espace, au regard de ses compétences acquises au 1^{er} janvier 2017. - 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. Le PADD répondra ainsi à une attente forte du législateur en matière de soutien à la vitalité des bourgs.	1. Délimitation des zones et leurs secteurs - Classement de la zone d'activités économiques de « La Fontaine » en secteur Ux, destiné spécifiquement à l'accueil d'activités économiques et prévoyant l'interdiction de toute destination ou sous-destination incompatible avec cette vocation (habitat, activités agricoles...) - Protection des terrains faisant l'objet d'une exploitation agricole (référence au Registre Parcellaire Graphique de l'IGN) par leur classement en zone A, conformément à l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme - Préserver la vocation du bâti agricole via son classement en zone A, à l'exception d'un site agricole enclavé dans le tissu urbain du bourg et classé en zone N afin d'encadrer le développement de l'activité et ainsi limiter les conflits de voisinage
	Améliorer les communications numériques et relever le défi énergétique - 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 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 (création d'une résidence seniors à énergie positive).	



Orientations	Dispositions et orientations particulières	Traductions réglementaires
	Valoriser les activités agricoles et faciliter leur évolution - Le PADD s'engage envers la protection des activités agricoles au regard de leur contribution économique et paysagère sur le territoire de la commune. - Pour rappel, le PADD formule un objectif de lutte contre l'étalement urbain, qui bénéficiera à la sauvegarde des activités agricoles du territoire. Ainsi, seulement 6 hectares de foncier constructible seront mobilisés par le PLU pour la construction dans les années à venir, autant pour assurer la densification du tissu urbain existant que pour garantir son extension maîtrisée. - Concilier le développement résidentiel et les activités agricoles. 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 résidents 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, dans les termes retenus par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, issus de la loi du 23 novembre 2018. - 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. Il s'agit d'équilibrer les objectifs de densification urbain du PLU avec la protection de certains espaces agricoles contribuant à la lisibilité des espaces urbains, tels que le bourg. Soutenir les initiatives en matière touristique - Le PADD défend la volonté de valoriser les itinéraires de randonnée, dans le respect de sensibilités écologiques des milieux. Cette valorisation sera mise en œuvre en parallèle des dispositions réglementaires du PLU. - Tirer parti du site « Échappées 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. Le règlement du PLU autorisera ainsi la pérennisation et le développement de l'offre existante.	2. Prescriptions du règlement écrit en zones A et N - Interdiction de toute nouvelle construction d'habitation en zones A et N, à l'exception des possibilités laissées par l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme (extensions et annexes pouvant bénéficier aux habitations existantes) - Le règlement de la zone A permettra, en accord avec les termes de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, des possibilités de diversification des activités des établissements agricoles de la commune lorsque les nouvelles activités envisagées se situent dans le prolongement de l'activité agricole - Dans les zones A et N, le règlement ne s'opposera pas au réinvestissement de l'habitat à des fins de développement de l'hébergement touristique, dans les limites de la destination relevant de l'habitation (gîtes ruraux, chambres d'hôte...) 3. Prescriptions du règlement écrit en zone U - Spécialisation du secteur Ux dans l'accueil d'activités artisanales et Interdiction des sous-destinations « habitation », « industrie », « exploitation agricole » et « exploitation forestière » en déclinaison des orientations du PADD - Le règlement des secteurs Ua et Ub autorisera une certaine mixité des fonctions urbaines et économiques en autorisant, sous condition de leur compatibilité avec un voisinage habité, les activités économiques répondant à un critère de proximité et de lien avec le cadre de vie résidentiel (activités tertiaires de type commercial, services...) 4. Prescriptions du règlement écrit en toutes zones - Le règlement autorisera, dans les termes de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme qui s'impose au PLU, la possibilité pour tout projet de construction d'inclure des dispositifs de production énergétique et/ou contribuant à la gestion économe de l'énergie - Le règlement ne s'opposera aucunement à l'amélioration de la desserte du territoire par les réseaux numériques, telle que le réseau Fibre Optique



6.2.1 Délimitation des zones « urbaines »

Dispositions légales et réglementaires relatives à la zone AU

La définition des zones « urbaines » repose sur l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Critères de délimitation de la zone U

Le présent PLU s'appuiera sur une méthode géographique et urbaine pour justifier les choix de délimitation des zones U. Un traitement cartographique assisté d'un système d'information géographique a notamment permis de définir les « parties actuellement urbanisées » dans le cadre du diagnostic posé dans le chapitre 4 du présent rapport.

Ce traitement a consisté à générer autour de chaque bâtiment du cadastre un périmètre de 40 mètres érodé de 25 mètres, produisant des tâches d'urbanisation. Le second temps de la méthode a consisté en une hiérarchisation de ces tâches urbaines, par l'étude des critères suivants.

1) Critères de surface et de structuration des enveloppes urbaines

Le choix des entités urbaines classées en zone U a reposé tout d'abord sur le critère de la surface des enveloppes urbaines et du nombre d'habitations les constituant. Ont ainsi été retenus 2 critères correspondant à une **enveloppe minimale de 2 hectares** et à un seuil de 10 habitations en vue de sélectionner les lieux-dits éligibles à un classement en zone U.

Il ressort qu'au regard de ces critères, seraient éligibles à un classement en zone U, les enveloppes urbaines correspondant au bourg, intégrant les écarts de « La Perche » et « Les Yvonnettes », ainsi que le village de « Bois Rambaud », les hameau de « Lougerit » et « Le Moulin de la Croisée », ainsi que la zone d'habitat diffuse du « Bois des Goujaux ».

Le critère de structuration des enveloppes urbaines permet d'affiner encore davantage cette hiérarchisation. Ce dernier exige que les enveloppes en question soient à minima structurées par un habitat suffisamment dense et resserré. Ainsi, au regard de ce critère, il apparaît que la zone d'habitat diffuse du « Bois des Goujaux » ne forme pas un ensemble bâti suffisamment dense pour être réellement qualifié d'urbain, d'autant plus que cet habitat diffus s'inscrit dans un environnement boisé à caractère naturel.

De même, il ressort que le lieu-dit « Le Moulin de la Croisée » n'est pas suffisamment dense et structuré au regard de son enveloppe urbaine. L'environnement du lieu-dit en question est, en outre, grevé par le voisinage de la RD 5.

Quant au lieu-dit « Les Yvonnettes », ce dernier présente une enveloppe urbaine conséquente qui aurait pu justifier son classement en zone U. Au regard des critères environnementaux (voir point 2), cet ensemble urbain est exclu de la zone U.

A contrario, il sera estimé que l'envergure de l'enveloppe urbaine de l'écart de la route de Loire-les-Marais, sa continuité relative avec le bourg ainsi que ses faibles contraintes environnementales justifient son classement en zone U.

2) Critères environnementaux

L'analyse des enveloppes urbaines doit être croisée avec les problématiques environnementales identifiées sur le territoire, à savoir la protection des sites naturels patrimoniaux (ZNIEFF, Natura 2000), des zones humides, ainsi que la prise en compte des sources de risques, pollutions et nuisances (inondation, infrastructures de transports, activités agricoles, autres activités économiques...).

L'ensemble des lieux-dits situés au contact direct ou au sein des sites naturels patrimoniaux identifiés sur le territoire ont vocation à être classés en zone non-construc-tible, à savoir « agricole » (A) ou « naturelle et forestière » (N). Il s'agit des lieux-dits « Cabane de Moins », « La Lance », « Liron » ou encore « La Maison Neuve », lesquels n'atteignent pas les critères relatifs à la surface et structuration des enveloppes urbaines.

En outre, le PLU doit exclure de la zone U l'ensemble des lieux-dits affichant une destination à dominante agricole, primant sur l'habitat. Il s'agit notamment des lieux-dits « Les Sablières », « Le Péré des Ouailles », « La Baudette », « La Lance », « Saint-Mur », « Les Rivières », « Le Moulin de la Croisée », « Bois Rambaud » (partie Sud) ainsi que le lieu-dit « Les Sauzets » (route de Loire-les-Marais).

Enfin, on notera que le lieu-dit « Les Yvonnettes » cumule 2 contraintes majeures, justifiant son exclusion de la zone U, s'agissant de la présence d'une exploitation agricole au sein de l'enveloppe urbaine, et de la proximité de cette zone habitée avec la RD 5.

Le Département a signalé la dangerosité du carrefour de la RD 5 et de la route du Bois Rambaud auprès de la commune, justifiant pour celle-ci la nécessité de ne pas aggraver la problématique de sécurité routière par la densification de l'enveloppe urbaine existante. En outre, le PADD considère que la RD 5 dessine une limite physique cohérente de l'emprise principale du bourg, justifiant l'absence de développement urbain dans le secteur des « Yvonnettes ».

Principes généraux de délimitation

La délimitation des différentes entités de la zone U et ses secteurs s'est opéré suivant le principe général de lutte contre l'urbanisation diffuse au contact du bourg et des lieux-dits qui ont été jugés éligibles à densification urbaine.

Ainsi, les limites de la zone U épousent de façon générale les contours des parcelles occupées par des constructions existantes, et n'ont pas pour logique de permettre l'implantation de nouvelles constructions principales au-delà des enveloppes urbaines existantes. Dans la zone U, le développement résidentiel s'opérera donc exclusivement par densification des enveloppes urbaines existantes.

- Enveloppe urbaine réalisée à partir des bâtiments du cadastre (octobre 2019)
- Terrains viabilisés en cours de commercialisation et/ou dont les constructions nouvelles ne figurent pas encore au cadastre

Modélisation des parties urbanisées de la commune

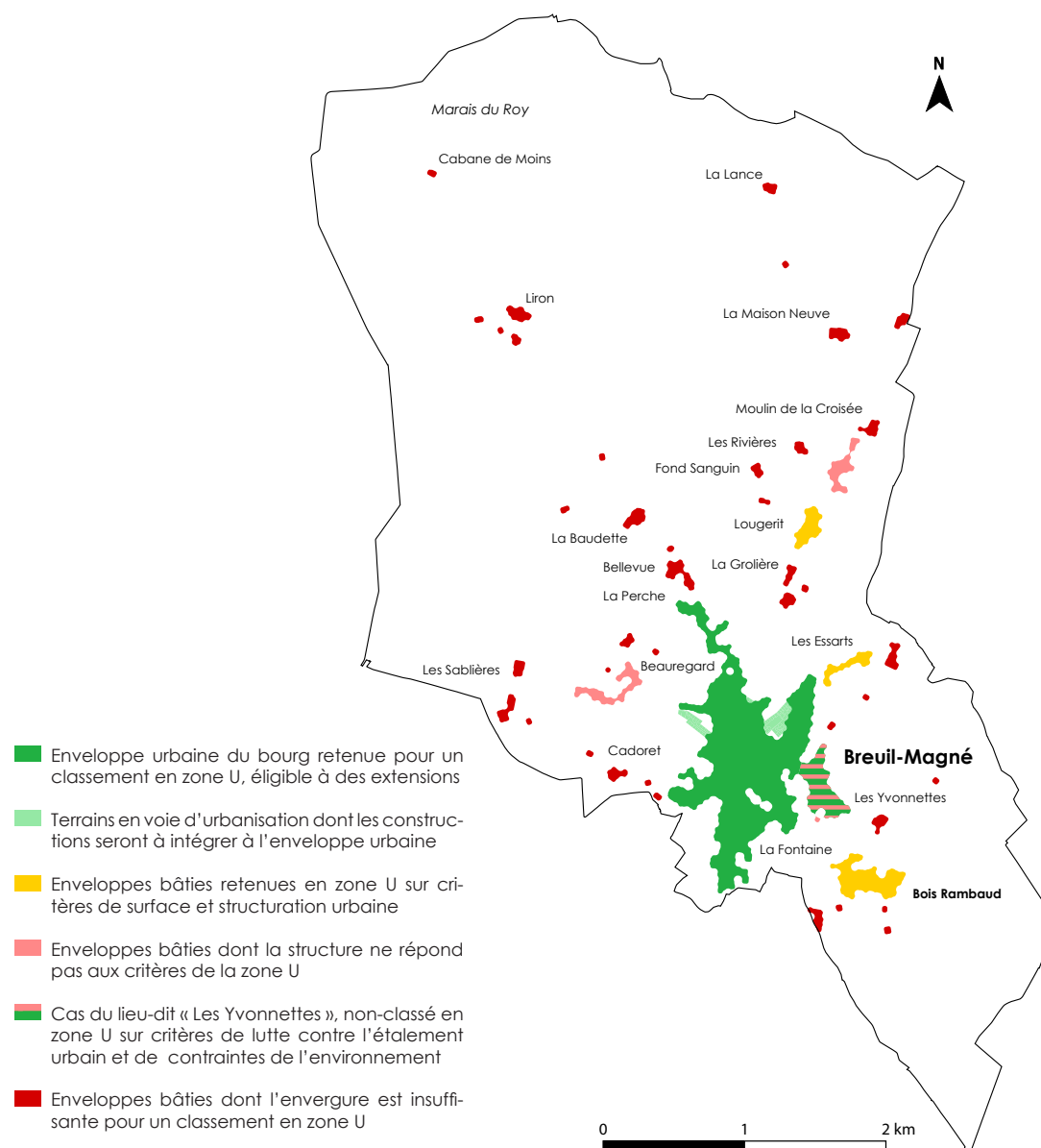


Définition des secteurs de la zone U

Au regard des objectifs poursuivis par le PADD, le PLU définit 4 secteurs au sein de la zone U, lesquels permettent d'autoriser ou interdire certaines destinations, constructions, usages ou activités :

- **Le secteur Ua**, correspondant aux noyau d'habitat traditionnel du bourg. Le secteur identifie cet ensemble bâti compact dessinant le village-rue originel de Breuil-Magné, dont la forme urbaine globale présente un intérêt patrimonial. Le règlement du secteur Ua est donc orienté vers des objectifs de protection et de mise en valeur des qualités architecturales de cet habitat ancien. En outre, le secteur permet une certaine mixité des fonctions urbaines et économiques.
- **Le secteur Ub**, correspondant à des ensembles bâtis à vocation résidentielle, s'agissant spécifiquement des extensions pavillonnaires qui se sont développées à la ceinture du bourg ancien depuis la seconde moitié du XX^{ème} siècle. La vocation de ce secteur est principalement orientée vers l'habitat, mais celle-ci n'interdit toutefois pas l'implantation d'activités compatibles avec son caractère résidentiel. Son règlement se veut en accord avec les caractéristiques de l'habitat pavillonnaire, tout en incitant à la densification et à la compacité du tissu urbain.
- **Le secteur Ux**, qui est la traduction des prévisions de développement économiques du PADD, lequel prévoit notamment de pérenniser et valoriser la zone d'activités de « La Fontaine », située au Sud du bourg. Le secteur a vocation à accueillir des activités économiques peu ou non-compatibles avec le voisinage résidentiel.
- **Le secteur Ue**, qui est spécifiquement destiné à accueillir les équipements d'intérêt collectif et de services publics de la commune, s'agissant des 2 îlots urbains de la mairie et de la salle socio-culturelle. Le secteur a pour but de pérenniser et de permettre l'évolution de cette offre d'équipements.

Application des critères de choix des parties urbanisées pour un classement en zone U



Analyse et justifications des parties urbanisées retenues en zone U

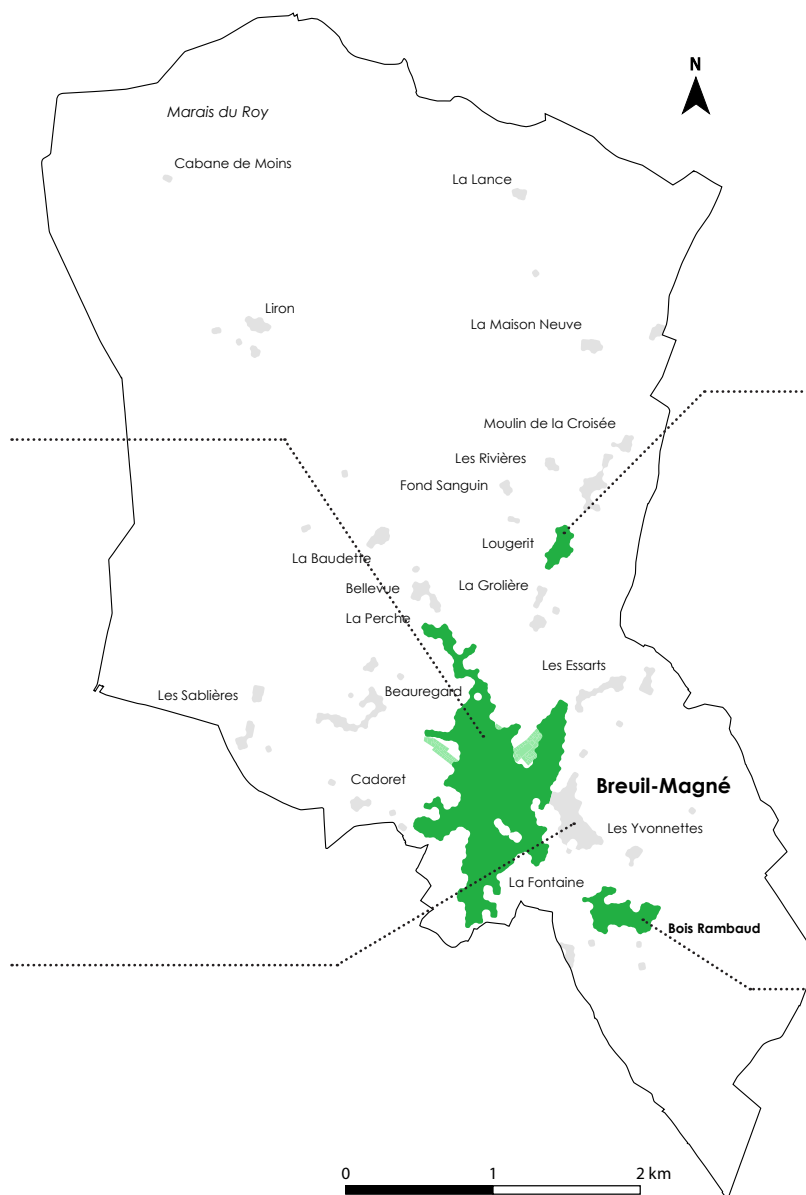
- Enveloppe urbaine du bourg retenue pour un classement en zone U, éligible à des extensions
- Terrains en voie d'urbanisation dont les constructions seront à intégrer à l'enveloppe urbaine
- Enveloppes bâties non-éligibles en zone U

Le bourg justifie pleinement son classement en zone U de par son envergure importante, de 79 hectares. Cet espace structurant méritera donc d'être conforté à l'avenir, par des extensions mesurées de l'enveloppe urbaine existante.

Le tissu urbain existant présente une capacité globale de densification urbaine de l'ordre de 3,6 hectares pour l'équivalent de 40 logements potentiels. Ce chiffre inclut une opération (aménagement du terrain) en cours de réalisation au sein du tissu urbain du bourg, sur 1 hectare.

Le secteur des « Yvonnettes » est situé au-delà de la RD 5, définie par le PLU comme une limite tangible à l'urbanisation du bourg.

De plus, ce secteur voit son environnement contraint par la présence d'une exploitation agricole, que le PLU doit préserver et valoriser. A cette fin, le PLU fait le choix de soustraire cette enveloppe urbaine de la zone U.



L'ensemble urbain de « Lougerit », de 3,2 hectares, présente une envergure significative et une certaine structuration urbaine répondant aux critères arrêtés par le PLU dans la qualification de la zone U. Son environnement est relativement épargné par les contraintes identifiées sur la commune.

Le village de « Bois Rambaud » justifie également son classement en zone U de par son envergure urbaine et sa superficie, de 8,4 hectares. Ce village, structuré par plusieurs voies de communication, s'inscrit néanmoins à l'écart du bourg et ne présente d'équipement susceptible de justifier son développement.

Le PLU actera donc le maintien du village dans son enveloppe urbaine existante et ne concourra donc pas à son développement, susceptible d'impacter un environnement fragile (présence des marais de Rochefort, d'une exploitation agricole...).

Le secteur Ua

Les critères de définition du secteur Ua

Vue aérienne sur le bourg ancien



- Le secteur Ua affiche une vocation résidentielle tout en admettant une mixité fonctionnelle dès lors qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage habité. Il comprend ainsi les constructions d'habitation du bourg ancien ainsi que ses commerces.
- Le secteur identifie un **tissu bâti à dominante d'habitat traditionnel ancien** majoritairement daté du XIX^{ème} siècle à la première moitié du XX^{ème} siècle, et d'intérêt patrimonial. Le secteur répond ainsi à une vocation de protection de ce patrimoine urbain.
- Au plan morphologique, il s'agit d'un tissu compact, présentant une densité importante (de 15 à 20 logements/hectare, voie supérieure). Les constructions y sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies, en semi-continuité ou continuité les unes par rapport aux autres.

Les objectifs du secteur

- Le secteur Ua désigne des parties urbanisées denses où les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés **en accord avec le caractère résidentiel dominant des lieux**.
- Le second objectif du secteur relève de **la volonté du PADD de concourir à la sauvegarde des caractéristique de cet ensemble d'habitat ancien traditionnel**, concourant à l'identité de la commune. Cet objectif se traduit par des dispositions réglementaires exigeantes de la part du PLU à l'encontre des nouveaux projets d'aménagement et de construction.
- **Le secteur Ua répond également aux objectifs du PADD en matière de densification de l'habitat et de compacité de la croissance urbaine.** Le secteur Ua concourt donc aux objectifs de densification de l'habitat portés par le PLU. Néanmoins, le tissu ancien du bourg est considéré comme très stable, une seule emprise étant ciblée par le PLU en tant qu'espace à densifier. Celle-ci fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Conformité du secteur avec les orientations du PADD

Le règlement du secteur Ua et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg, en lien avec son offre d'équipements, de services et de commerces, que le PLU se donne pour objectif de pérenniser et développer ;
- Garantir le bon équipement des terrains d'assiette de nouveaux projets par les réseaux publics, notamment le réseau d'assainissement collectif, et imposer certaines obligations en matière de gestion des eaux pluviales aux porteurs de projets (logique de résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette) ;
- Développer les capacités d'accueil du bourg dans une logique de renouvellement urbain (reconquête de la vacance, possibilités en termes de changements de destination du bâti, mobilisation du foncier vacant...) ;
- Préserver les caractéristiques de l'habitat ancien traditionnel par la mise en place de règles strictes en termes de maîtrise des évolutions apportées à l'aspect, à l'implantation et à la volumétrie des constructions ;
- Favoriser le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables, ainsi que les techniques visant à l'accroissement des performances énergétiques de l'habitat ancien dans le respect de ses caractéristiques, et favoriser la desserte des habitations par les réseaux numériques les plus performants.

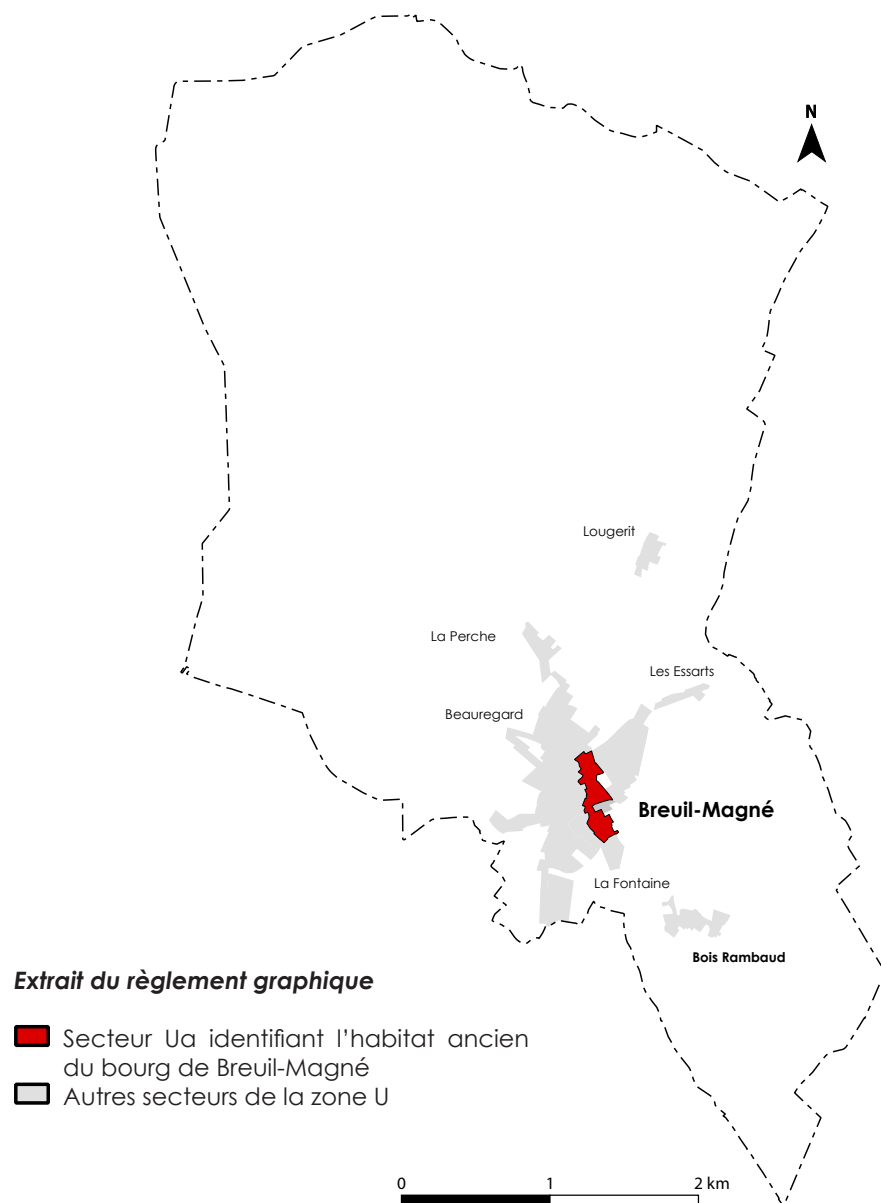
Articulation du secteur Ua avec les autres pièces du PLU

Le secteur Ua est associé à un règlement écrit particulièrement prescriptif au regard de l'implantation et de l'aspect extérieur des constructions. Il traduit ainsi les volontés du PADD en matière de protection des qualités patrimoniales du bâti ancien composant le bourg-rue traditionnel de Breuil-Magné.

Le secteur Ua est concerné en partie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (secteur de projet n° 5 dit « Chemin de Gauput »). Celles-ci s'articulent avec le règlement écrit du secteur Ua et précisent la manière dont une emprise vacante dans le tissu urbain doit être réinvestie pour de l'habitat.

Le secteur se voit également superposé à des servitudes particulières du règlement, s'agissant des éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, des haies protégées au titre de l'article L151-23, des cheminements protégés au titre de l'article L11-38 (chemin de Gauput) et des « emplacements réservés » institués au titre de l'article L151-41. Ces dispositions réglementaires traduisent certains objectifs du PADD en matière de protection du patrimoine et d'aménagement de l'espace public.

Délimitation du secteur Ua et ses entités (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Le secteur Ub

Les critères de classification du secteur Ub

Vue aérienne sur les quartiers pavillonnaires situés dans le prolongement du bourg ancien



- Le secteur Ub affiche une vocation résidentielle, tout comme le secteur Ua, tout en admettant une mixité fonctionnelle dès lors qu'elle ne porte pas atteinte au voisinage habité.
- Le secteur identifie des ensembles urbains dont le bâti est caractérisé par un habitat dit pavillonnaire, correspondant à une période d'urbanisation allant de la seconde moitié du XX^{ème} siècle à aujourd'hui.
- Au plan morphologique, les constructions découlent d'opérations d'aménagement individuelles ou groupées, formant un tissu de densité moyenne à faible. Les constructions sont généralement implantées en cœur d'unité foncière, en retrait des voies et le plus souvent en discontinuité les unes par rapport aux autres. Les hauteurs sont généralement limitées à un étage. Des opérations récentes d'habitat groupé sur la commune actent néanmoins une tentative de diversification de cette urbanisation pavillonnaire.

Les objectifs du secteur

- Le secteur Ub désigne des parties urbanisées où les nouvelles constructions, les extensions, les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés **en accord avec le caractère résidentiel dominant des lieux**.
- Le second objectif du secteur relève de **la volonté du PADD de concourir à la cohérence urbaine et architecturale des constructions neuves au regard de l'identité du Rochefortais**. Cet objectif se traduit par des dispositions réglementaires particulières de la part du PLU, à l'encontre des nouveaux projets d'aménagement et de construction. Le PLU exige notamment des constructions neuves un certain respect de l'architecture traditionnelle du Pays Rochefortais.
- **Le secteur Ub répond également aux objectifs du PADD exprimés en matière de densification de l'habitat et de compacité de la croissance urbaine**. Ainsi, le PLU a identifié plusieurs « dents creuses » qu'il ambitionne de combler par des constructions nouvelles au cours des 10 prochaines années, afin de participer à la densification des quartiers pavillonnaires de la commune.

Conformité du secteur avec les orientations du PADD

Le règlement du secteur Ub et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

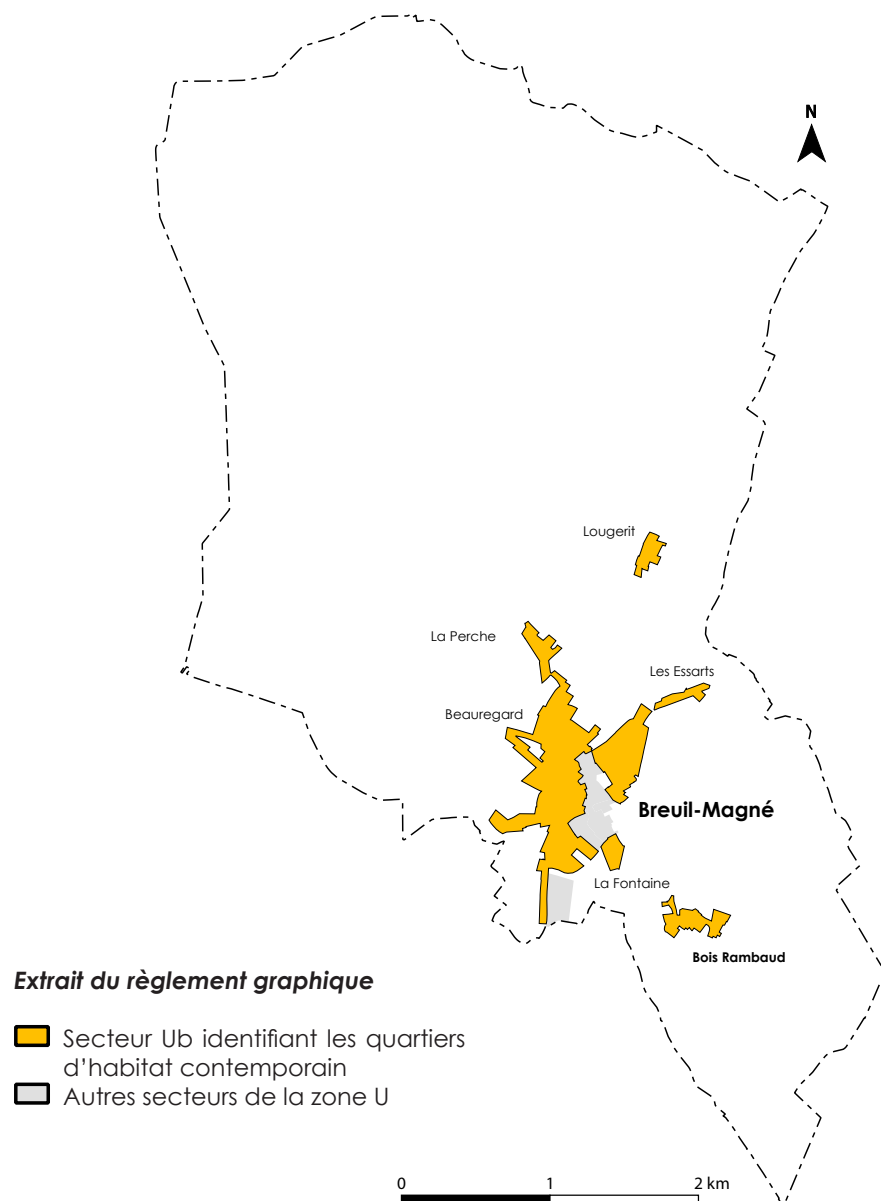
- Conforter les capacités d'accueil résidentiel du bourg et contribuer à sa densification progressive, via des opérations d'habitat ponctuelles ou d'ensemble, en vue de conforter l'offre d'équipements, de services et de commerces du bourg ;
- Garantir le bon équipement des terrains d'assiette de nouveaux projets par les réseaux publics, notamment le réseau d'assainissement collectif, et imposer certaines obligations en matière de gestion des eaux pluviales aux porteurs de projets (logique de résorption des eaux de ruissellement sur le terrain d'assiette) ;
- Développer les capacités d'accueil des écarts pavillonnaires dans une logique de renouvellement urbain (reconquête de la vacance, possibilités en termes de changements de destination du bâti, mobilisation du foncier vacant...) ;
- Exiger une plus forte qualité des constructions neuves par la mise en place de règles strictes en termes d'aspect et de volumétrie des constructions, et en encourageant une plus grande diversité de l'offre d'habitat, trop exclusivement pavillonnaire ;
- Favoriser le déploiement des dispositifs de production d'énergies renouvelables, ainsi que les techniques visant à l'accroissement des performances énergétiques de l'habitat ancien dans le respect de ses caractéristiques, et favoriser la desserte des habitations par les réseaux numériques les plus performants.

Articulation du secteur Ub avec les autres pièces du PLU

Le secteur Ub est associé à un règlement écrit exigeant en matière d'aspect extérieur des constructions. Il traduit ainsi les objectifs du PADD d'inscrire le développement résidentiel dans un meilleur accord visuel avec le bâti traditionnel ancien. L'enjeu réglementaire est ainsi de réorienter la croissance résidentielle de la commune vers une plus grande qualité architecturale et urbaine, et vers davantage de diversité.

Le secteur se voit également superposé à des servitudes particulières du règlement, s'agissant des éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, des haies protégées au titre de l'article L151-23, des cheminements protégés au titre de l'article L11-38 (chemin des Caneteries) et des « emplacements réservés » institués au titre de l'article L151-41. Ces dispositions réglementaires traduisent certains objectifs du PADD en matière de protection du patrimoine et d'aménagement de l'espace public.

Délimitation du secteur Ub et ses entités (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Le secteur Ue

Les critères de classification en secteur Ue

Secteur de la salle socio-culturelle et des équipements de sports



- Le secteur Ue vise à préserver la destination de 2 sites d'équipements collectifs au sein du bourg. Il s'agit d'un secteur restreint à l'accueil des équipements collectifs et de services publics, selon les termes retenus par le Code de l'Urbanisme.
- Au plan morphologique, le bâti correspondant à ces équipements répond à des caractéristiques particulières. Les enjeux de préservation du patrimoine architectural ne seront pas prépondérants pour ce secteur, dont la vocation réglementaire est avant tout de préserver la fonction des équipements collectifs et services publics, et de permettre leur évolution selon les projets de la commune.

Les objectifs du secteur

- Le secteur Ue répond essentiellement à l'objectif de **préserver la destination des équipements structurants de la commune**, à savoir les 2 îlots d'équipement de la mairie/école et de la salle socio-culturelle. Le secteur Ue recouvre ainsi des équipements qui n'ont pas vocation à être confondus avec l'habitat résidentiel.
- La vocation du secteur Ue justifie une certaine souplesse réglementaire quant à l'implantation, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions. En outre, le secteur n'est pas concerné par les objectifs poursuivis par le PADD en matière de densification des parties actuellement urbanisées de la commune. Le règlement s'attachera principalement à sauvegarder la destination actuelle des bâtiments figurant en son sein, et rappellera certaines exigences à leur encontre tel que leur bonne desserte par les réseaux publics, ainsi qu'en termes de performance énergétique et de desserte par les réseaux numériques.

Conformité du secteur avec les orientations du PADD

Le règlement du secteur Ue et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- Conforter les capacités d'accueil du bourg au plan résidentiel, afin de pérenniser et développer l'offre d'équipements et de services à la population dont dispose actuellement le territoire ;
- Conforter certains itinéraires piétons tissant des liens fonctionnels majeurs entre les quartiers d'habitat et ces équipements, notamment les chemins des Caneteries et de Gauput.

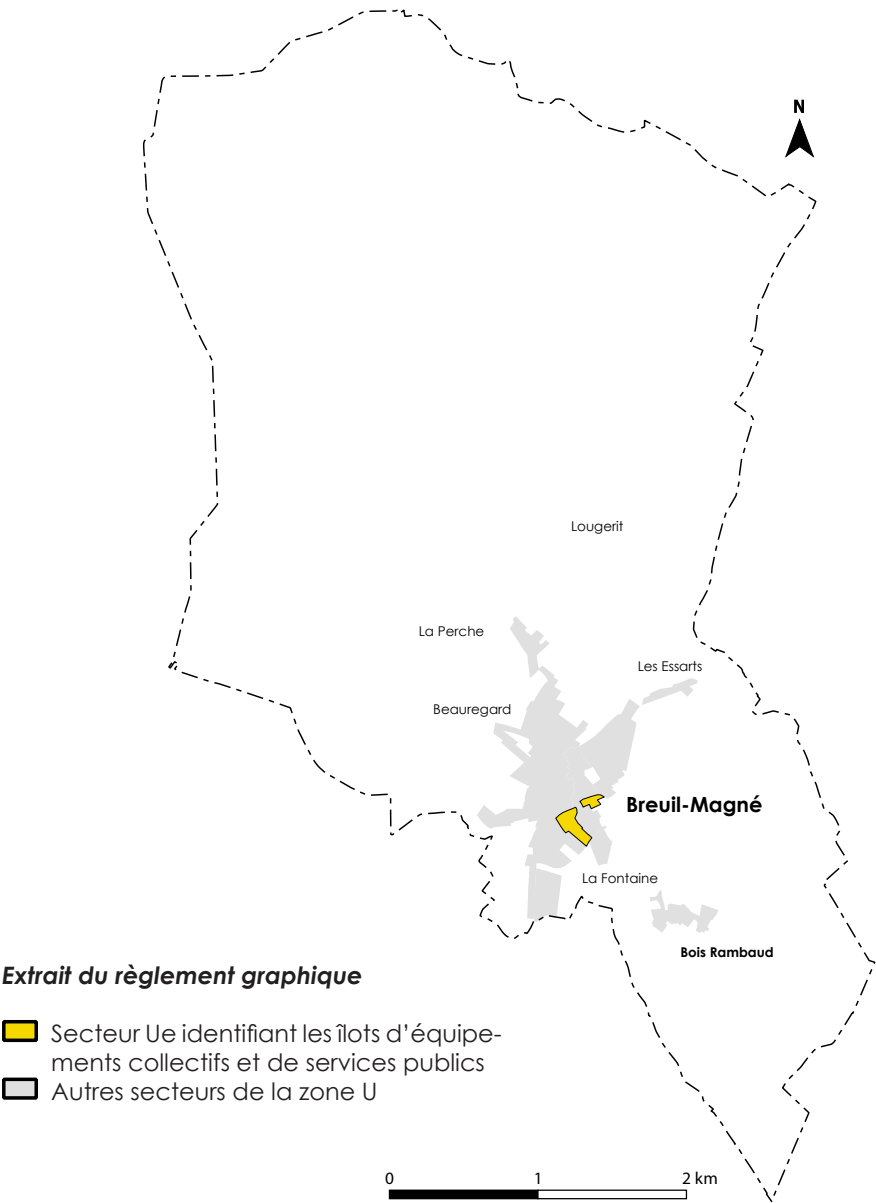
Articulation du secteur Ue avec les autres pièces du PLU

Le secteur Ue est associé à un règlement écrit dont le but principal est de restreindre le champ des destinations et sous-destinations autorisées dans ce dernier, conformément à sa vocation d'équipements collectifs et de services publics.

Le règlement écrit n'autorise donc que les destinations « équipements collectifs et services publics ». Ainsi, le secteur Ue traduit la volonté du PADD de conjuguer le développement résidentiel du bourg avec son offre d'équipements.

On précisera que le secteur Ue n'est pas concerné directement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. Le secteur n'est pas non-plus concerné par des servitudes particulières du règlement, en l'absence de nécessité particulières au regard des orientations du PADD.

Délimitation du secteur Ue et ses entités (source : cadastre, URBAN HYMNS)



Le secteur Ux

Les critères de classification en secteur Ux

Vue aérienne sur la zone d'activités de « La Fontaine », au Sud du bourg



- Le secteur Ux est institué par le règlement du PLU dans le but de pérenniser l'existence de la zone d'activités de « La Fontaine », localisée au Sud du bourg et des silos de la coopérative agricole implantés le long de la D.214. Son règlement restreint donc les destinations et sous-destinations admises au cas des activités économiques.
- Le secteur est justifié par le PADD, qui énonce l'intention de conforter cette zone d'activités et de permettre l'évolution des activités en place sans toutefois qu'elles ne puissent s'étendre au-delà des limites actuelles de la zone.
- Les constructions identifiées dans ce secteur Ux répondent principalement à des impératifs économiques et fonctionnels. Les enjeux de protection du patrimoine architectural n'y sont pas prépondérants. Le règlement se donne toutefois quelques règles pour garantir une intégration de ces constructions aux paysages.

Les objectifs du secteur

- Le secteur Ux répond spécifiquement aux prévisions de développement économique du PADD. Ce dernier se donne notamment pour objectif de conforter la zone d'activités économiques de « La Fontaine », sous maîtrise communautaire.
- Le secteur Ux vise également à encadrer l'évolution du site d'implantation d'un silo agricole (SCA TERRE ATLANTIQUE) en assurant la pleine utilisation de ses capacités foncières et en permettant au bâtiment en question d'évoluer dans les limites actuelles du site. Ce silo, répondant à une activité de commerce de gros, ne peut ainsi être classé en zone A.
- Le secteur répond également au besoin formulé par le PADD de préserver le voisinage résidentiel au regard des nuisances susceptibles d'apparaître par la présence de ces activités. De fait, le secteur Ux est spécifiquement prévu pour l'implantation d'activités économiques peu ou non-compatibles avec un voisinage habité.
- Malgré l'absence de sensibilités patrimoniales suscitées par ces activités, notamment au plan architectural et urbain, le règlement devra assurer les conditions d'une bonne insertion des constructions dans leur environnement paysager.

Conformité du secteur avec les orientations du PADD

Le règlement du secteur Ux et sa représentation graphique s'inscrivent **en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, lequel prévoit de :

- Permettre l'évolution des entreprises présentes sur la zone d'activités de « La Fontaine » et sur le site d'un silo appartenant à une coopérative agricole, encourager l'optimisation de l'espace foncier ainsi que ses conditions d'accès et de circulation interne ;
- Garantir l'intégration paysagère et environnementale de la zone d'activités au regard du caractère résidentiel environnant, et au regard des caractéristiques rurales des paysages de la commune.

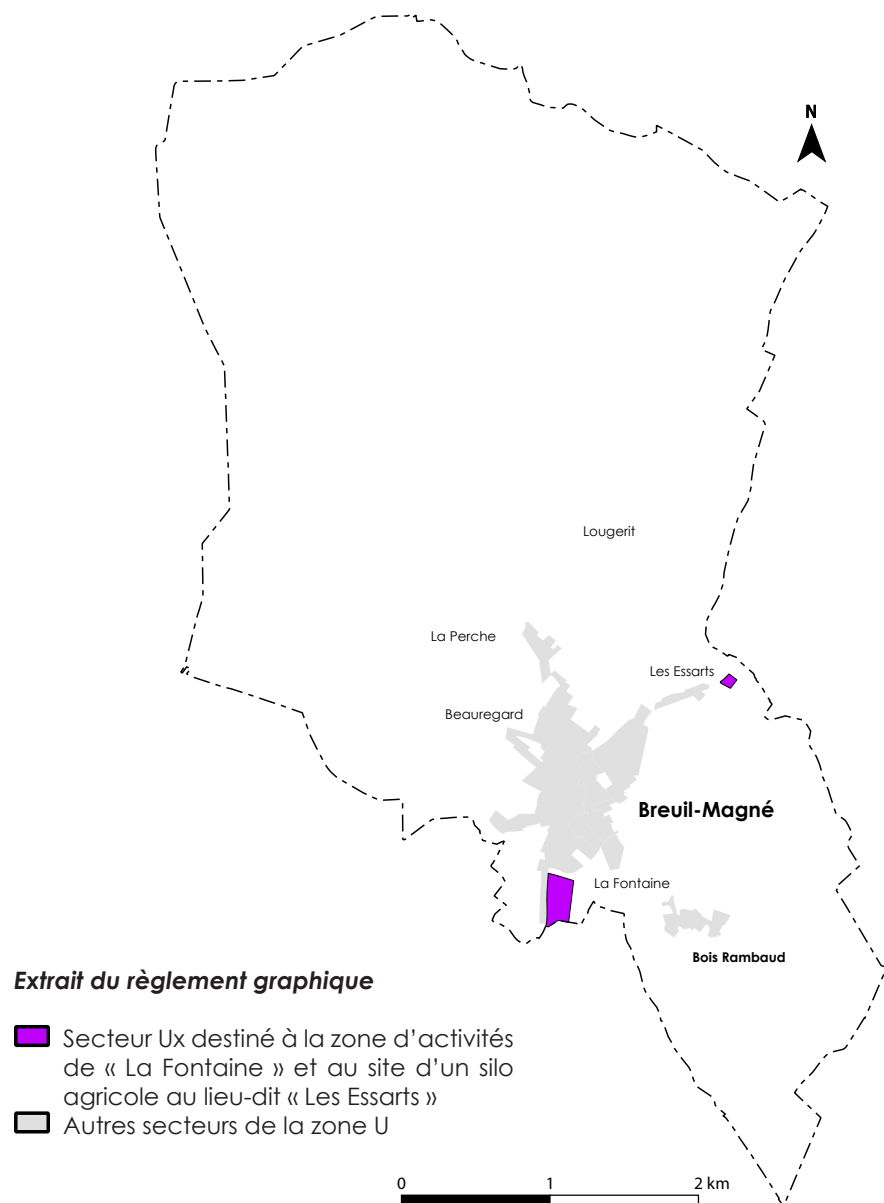
Articulation du secteur Ux avec les autres pièces du PLU

Le secteur Ux est associé à un règlement écrit dont le but principal est de restreindre le champ des destinations et sous-destinations autorisées dans ce dernier, conformément à sa vocation économique.

Le règlement écrit n'autorise donc que les destinations en rapport avec le développement économique, en excluant les activités jugées incompatibles avec cette vocation, tel que l'habitat et les activités agricoles. Ainsi, le secteur Ux traduit ainsi les orientations du PADD en matière de développement économique.

On précisera que le secteur Ux n'est pas concerné directement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU. Le secteur n'est pas non-plus concerné par des servitudes particulières du règlement, en l'absence de nécessité particulière au regard des orientations du PADD.

Délimitation du secteur Ux et ses entités (source : cadastre, URBAN HYMNS)



6.2.2 Délimitation des zones « à urbaniser »

Dispositions légales et réglementaires relatives à la zone AU

La définition des zones « à urbaniser » repose sur l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier énonce que les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le Code de l'Urbanisme précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des Orientations d'Aménagement et de Programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et, le cas échéant, le règlement.

La zone AU et ses secteurs, définis par le présent règlement, répond au premier cas, à savoir que leur règlement subordonne tout projet de construction à la réalisation préalable d'une opération d'aménagement d'ensemble, prévoyant les équipements et réseaux élémentaires.

Principes du PADD s'appliquant à la zone AU et ses secteurs

Le PADD détermine, dans son chapitre dit « soutenir le développement cohérent du bourg et améliorer ses fonctionnalités », des objectifs de production de logements et de consommation maîtrisée de l'espace en vue de garantir la lutte contre l'étalement urbain. Ces objectifs sont traduits au sein du règlement par la délimitation des secteurs 1AU et 2AU, à vocation de développement résidentiel.

En particulier, le secteur 2AU est destiné à l'extension modérée du bourg sur un total de 2,6 hectares, pour un prévisionnel de construction de l'ordre de 40 logements. Ces secteurs participent à la traduction des ambitions du PLU de diviser par 2 la consommation d'espace telle qu'elle a été mesurée entre 2008 et 2017.

En relais du PADD, les OAP sectorielles feront application d'un objectif de densité de 16 logements/hectare pour les constructions réalisées dans ces secteurs de projet. Cet objectif est défini au regard des prévisions du projet de SCOT du Pays Rochefortais.

Plus en détail, on précisera que le PADD ambitionne de favoriser le réinvestissement urbain en orientant le développement de l'urbanisation sur les espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine. A cet effet, une importante emprise apparaît dans le secteur de « Beauregard », à l'Ouest du bourg, entre la route des Sablières et du Péré et la rue de la Longée, récemment aménagée à l'occasion d'une opération d'habitat.

La définition d'un premier secteur 1AU (dit « Beauregard ») sur ces terrains permettra au PLU de réinvestir ces derniers pour le développement de l'urbanisation, n'étant plus affectés à l'activité agricole. Par ce choix, le PLU participe à la maîtrise de l'étalement urbain et ne remettra donc pas en question les limites actuelles du bourg sur cette frange Ouest.

Par ailleurs, un second site est pressenti pour le développement du bourg, sur sa frange Nord (dit « Les Varennes »). Consécutivement à la démarche d'évaluation environnementale du PLU, il a été jugé que cette orientation du développement futur du bourg vers sa frange Nord participerait à la maîtrise du développement urbain, étant donné l'absence de sensibilités et contraintes environnementales majeures sur le site.

Le PLU envisage le développement maîtrisé de l'enveloppe urbaine du bourg avec un important accompagnement en matière d'aménagement de l'espace public. Ainsi, le PADD projette « d'accompagner la construction d'un nouveau quartier sur le secteur Nord du bourg ».

Il précise vouloir anticiper « les besoins en terme de déplacements, via le confortement et la mise en sécurité du carrefour de la route de Beauregard avec la route de Liron ». Les conditions d'aménagement du secteur 2AU relatif à ce projet seront donc, à cet effet, précisées par une OAP sectorielle.

Une programmation déclinée à travers les secteurs 1AU et 2AU

Le règlement écrit de la zone AU et ses secteurs permet au PLU de conditionner la constructibilité des terrains en question à l'exécution d'une ou plusieurs « opérations d'aménagement d'ensemble », dans les termes retenus par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition réglementaire suppose la délivrance d'un permis d'aménager au préalable de la délivrance de tout permis de construire.

Par ailleurs, le règlement de la zone AU opère la distinction entre les secteurs 1AU et 2AU, dans une logique de programmation temporelle d'ouverture à l'urbanisation. Ainsi, le secteur 1AU désignera des espaces immédiatement ouverts à l'urbanisation nouvelle, à la différence du secteur 2AU, dont l'urbanisation, définie à plus long terme, sera conditionnée à une procédure préalable d'évolution du PLU.

La raison de cette programmation temporelle tient aux contraintes d'équipement des terrains par le réseau d'assainissement collectif, que le diagnostic présenté dans le chapitre 2 du présent rapport a estimé comme arrivant à saturation.

Au cours des 10 prochaines années, il sera donc possible pour le PLU d'envisager la mise en œuvre de l'objectif de production de logements (8 logements/an, dont 4 logements en extension de l'urbanisation via le secteur 2AU), sous la condition d'adapter les capacités épuratoires du réseau d'assainissement collectif.

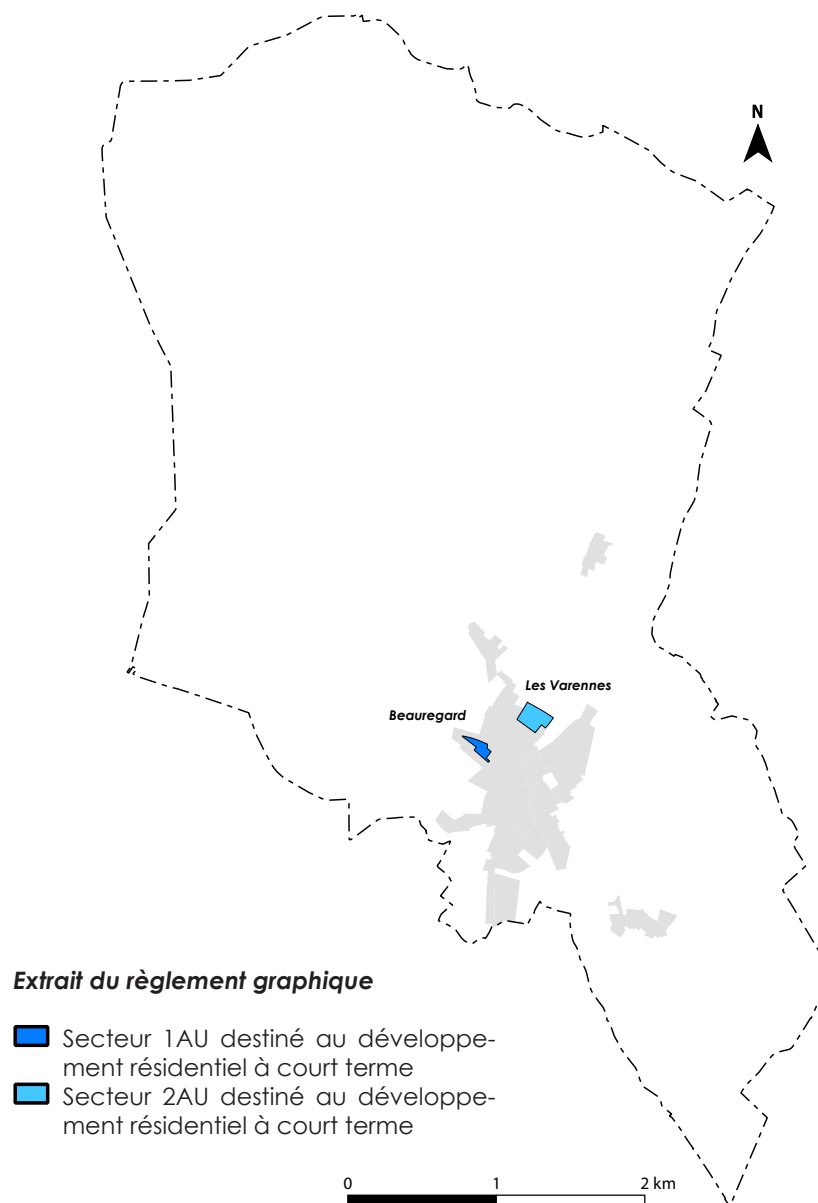
Ainsi, le secteur 2AU, représentant un prévisionnel de 40 constructions (4 constructions/an), sera donc ouvert à l'urbanisation dès lors que la collectivité sera en mesure d'exposer, à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU (telle qu'une modification), la compatibilité des prévisions de logements avec le réseau d'assainissement collectif.

L'articulation de la zone AU avec les OAP

Le règlement précise que la réalisation des aménagements souhaités au sein des secteurs 1AU et 2AU sera conditionnée par le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci font notamment apparaître :

- Un nombre minimum de constructions à réaliser à l'échelle des terrains d'assiette, en conformité avec les objectifs du PADD. Les secteurs de « Beauregard » et « Les Varennes » représentent ainsi un potentiel de 16 et 40 logements (soit un potentiel global de 6 logements/an, en accord avec le PADD).
- Une densité minimale de 16 logements/hectare, que le PADD exprime sous la forme d'amplitudes parcellaires à respecter (soit 500 à 700 mètres² pour le secteur de « Beauregard » et 300 à 600 mètres² pour les secteurs dits « Les Varennes »). Cette densité minimale devra s'articuler avec le respect d'un coefficient d'espaces communs, voies et réseaux publics, fixé à 20 % du terrain d'assiette.

Cartographie de la zone AU et ses secteurs (1AU, 2AU)



6.2.3 Délimitation de la zone « agricole »

Dispositions légales et réglementaires relatives à la zone A

Selon l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme, les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les dispositions réglementaires suivantes précisent les constructions, installations, aménagements ou travaux pouvant être autorisés en zone A :

- L'article R151-23 précise que peuvent être autorisées, en zone A, **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- L'article R151-23 précise également que peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les articles L151-11, L151-12 et L151-13 du Code de l'Urbanisme précisent ces autorisations admissibles en zone A selon l'article R151-23, sous certaines conditions :

- L'article L151-11 précise que le règlement peut autoriser, en zone A, **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'article L151-11 précise également que le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent **faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette disposition entraîne donc l'impossibilité pour les bâtiments, non-identifiés par le règlement au titre de l'article L151-11, de changer de destination en zone A.
- L'article L151-12 précise que **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone.

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées »

Principes légaux et réglementaires

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi du 24 mars 2014 et re-codifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015, rénove la réglementation du droit des sols en qualifiant « d'exceptionnel » la possibilité de réaliser des constructions ou des équipements ne relevant pas des termes employés par les articles L151-11 et R151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi rédigé, le Code de l'Urbanisme traduit les ambitions du législateur en matière de lutte contre l'étalement urbain au bénéfice de la protection des surfaces agricoles. L'ordonnance du 23 septembre 2015 scelle ainsi un long travail législatif sur l'adaptation du Code de l'Urbanisme aux enjeux de protection des activités agricole, après plusieurs décennies de régression des surfaces agricoles au profit de l'urbanisation.

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter en zone A des secteurs « de taille et de capacité d'accueil limitées » dans lesquels peuvent être autorisés des « constructions », des « aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage » ainsi que des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Il revient au règlement de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer l'insertion de ces constructions et installations dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dans ces secteurs, le règlement doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Lors de l'arrêt du projet de PLU, ces secteurs donnent lieu à un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime. L'avis en question est sollicité par l'autorité en charge du PLU, dans les termes des articles L151-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Position du PLU sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A

Au regard du contenu de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU ne prévoit la création d'aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées sur le territoire de la commune, par absence de nécessité au regard des orientations du PADD.

On précisera que le règlement du PLU définit 2 secteurs dits Ap et Ah au sein de la zone A, lequel fait l'objet de justifications particulières dans les pages suivantes. La partie écrite correspondante du règlement de ces secteur n'autorise toutefois aucune constructions relevant d'une autre destination que celles prévues par l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs Ap et Ah se situent donc dans le prolongement de la zone A et **ne correspondent donc pas à des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées »** au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Principes du PADD s'appliquant à la zone A

La zone A s'inscrit dans la traduction des objectifs du PADD établis dans le respect des objectifs du législateur, s'agissant de lutter contre l'étalement urbain, d'assurer la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des sites, des milieux et paysages naturels, selon les termes de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

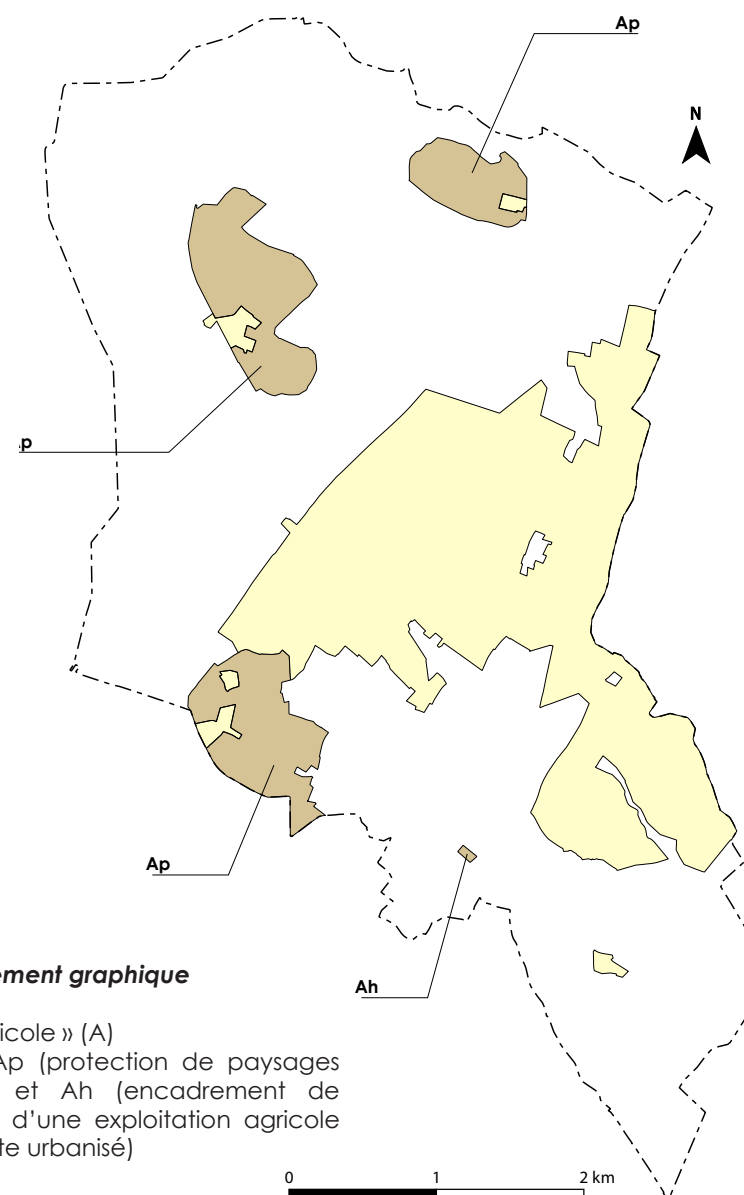
Ainsi, le PADD défend l'objectif de préserver les surfaces agricoles de la commune de toute forme d'urbanisation, en mettant fin à la régression des surfaces agricoles par l'étalement urbain. Les prévisions de consommation d'espace sont, à ce titre, limitées à 6 hectares, en densification comme en extension des parties actuellement urbanisées de la commune.

Le PADD se donne également pour objectif de donner aux exploitants agricoles les moyens de pérenniser et de développer leur activité, et de concilier pour cela le développement résidentiel et les activités agricoles. Le PLU vise ainsi à préserver l'ensemble des sièges d'exploitation agricole identifiés sur la commune et de faciliter leur développement ainsi que leur adaptation à l'environnement réglementaire complexe auquel se confrontent les agriculteurs dans leur quotidien.

Conformément à ces objectifs, la zone A visera à éviter tout développement résidentiel à proximité des exploitations agricoles, dans le respect du principe exposé par l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

Ce dernier précise que, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non-agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Cartographie de la zone A et son secteur Ap



Extrait du règlement graphique

- Zone « agricole » (A)
- Secteurs Ap (protection de paysages agricoles) et Ah (encadrement de l'évolution d'une exploitation agricole en contexte urbanisé)

En l'occurrence, il s'agira pour le PLU de défendre une vision extensive de ce principe légal en maintenant des espaces « tampons » inconstructibles entre les exploitations agricoles et l'habitat résidentiel. Ainsi, le PLU n'ouvrira aucun nouveau terrain à l'urbanisation à proximité directe d'une exploitation agricole.

Par ailleurs, le PADD énonce la volonté de la municipalité de favoriser l'évolution et l'adaptation des exploitations agricoles, dans les termes de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme récemment modifiés par la loi du 23 novembre 2018.

Critères de délimitation de la zone A sur la commune

La délimitation des contours de la zone A

La zone A est définie sur les critères d'occupation des sols, de paysage, de destination des constructions et de cohérence géographique. Selon ces critères, la zone A couvre la majeure partie des surfaces cultivées de la commune, soit 25 % de sa surface. Elle autorisera ainsi les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole, nécessaires à l'exploitation de ce foncier agricole.

La zone A identifie également les différentes exploitations agricoles et leurs bâtiments présents à ce jour sur la commune, en référence au diagnostic agricole exposé dans le chapitre 3 du présent rapport. Est toutefois exclue, une exploitation agricole enclavée dans le tissu résidentiel du bourg, qui est classée en zone N en vue d'assurer la maîtrise de son développement.

La zone A correspond essentiellement aux surfaces déclarées comme agricoles selon le Registre Parcellaire Graphique (source IGN), lequel se réfère aux parcelles agricoles déclarées auprès de l'Agence de Services et de Paiement en application de la Politique Agricole Commune de l'Union Européenne. Ce référentiel cartographique a été croisé à une analyse de l'occupation des sols à la parcelle réalisée par photo-interprétation de photographies aériennes de l'IGN.

On précisera que le recensement de ces surfaces agricoles exclue les surfaces correspondant à un enjeu patrimonial mis en exergue par les ZNIEFF et sites Natura 2000 identifiés sur le territoire de la commune, exigeant un classement en zone N, à la lecture de l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme.

La délimitation du secteur Ah

Ce secteur présente les mêmes caractéristiques que la zone A à l'exception de son règlement relatif à la hauteur des constructions. Celles-ci se voient limitées à 6 mètres, du fait de l'imbrication de ce secteur au sein d'un espace urbain à caractère résidentiel

et dont la hauteur des habitations est également limitée à 6 mètres. Le secteur répond ainsi à une volonté de protection des paysages de la commune, et du cadre de vie des espaces habités, conformément aux principes émis par le PADD.

Le cas du secteur Ap

Le secteur « agricole protégé » (Ap) est fondé sur des motifs de protection de certains paysages agricoles, de par leur caractère singulier ou remarquable. Sur le territoire, le secteur Ap répond à la volonté du PADD de protéger les grands paysages remarquables de la commune.

Il s'agit en particulier des anciennes îles calcaires du Golfe de Rochefort, correspondant aux lieux-dits « La Lance » et « Liron ». S'ajoutent également les coteaux calcaires de la presqu'île de Breuil-Magné, au lieu-dit « Les Sablières » et « Le Péré des Ouailles ».

Le secteur Ap autorise les destinations relatives à l'exploitation agricole et aux équipements collectifs et de services publics, tout en restreignant fortement les possibilités de constructions nouvelles ou de nouveaux aménagements.

Sont ainsi seulement autorisées, les installations nécessaires à l'irrigation des terres agricoles, les dépôts et stockage liés et nécessaires à l'exploitation agricole, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous certaines réserves ainsi que les affouillements et exhaussements liés notamment aux constructions, installations, aménagements ou travaux autorisés dans la zone.

On précisera que l'analyse de l'état initial de l'environnement du présent rapport de présentation a retranscrit avec détails, et avec l'appui de clichés photographiques, les enjeux relatifs à la protection de ces sites paysagers remarquables. Ces derniers justifient particulièrement la délimitation de ce secteur Ap.

L'encadrement des constructions en zone A

Les changements de destination en zone A

Le diagnostic des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis n'a pas fait apparaître d'opportunité de mutation des constructions existantes au sein de la zone A. Le PLU ne justifie donc aucunement le besoin de permettre le changement de destinations de constructions dans cette zone en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Les possibilités d'évolution de l'habitat en zone A

On précisera que de nombreuses habitations isolées ou groupements restreints et/ou diffus d'habitations sont classées en zone A par le présent PLU sur le territoire de la commune. En effet, celles-ci ne peuvent répondre à la définition d'une zone « urbaine » (U) au sens de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme selon les critères exposés dans les pages précédentes.

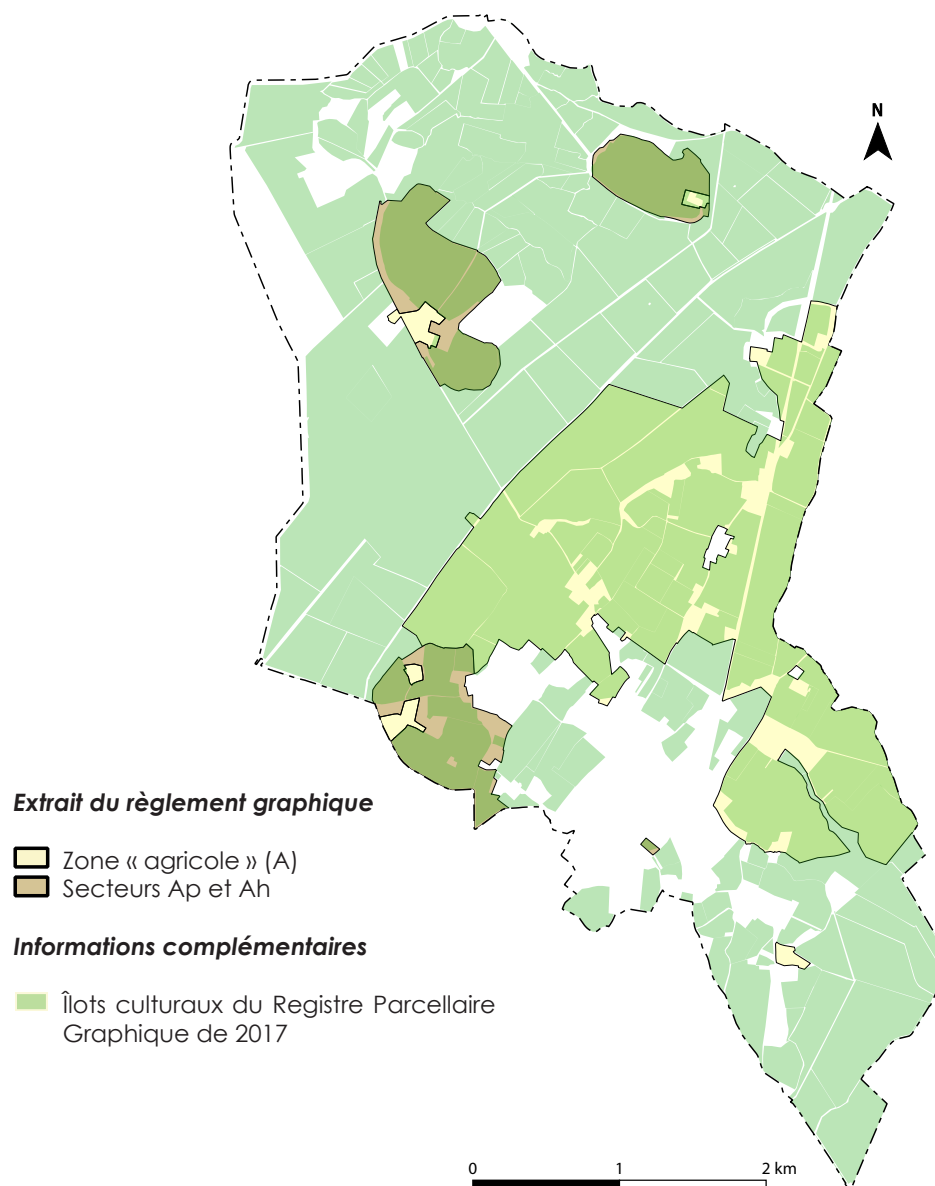
Toutefois, conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Afin d'appliquer les dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les limitations suivantes, « permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone », sont définies par le règlement de la zone A :

- L'extension des constructions d'habitation, réalisée en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder 50 mètres² d'emprise au sol supplémentaire au regard de l'emprise au sol existante de ladite construction principale à la date d'approbation du PLU.
- Les nouvelles annexes des constructions d'habitation, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite emprise au sol, n'excéderont pas 50 mètres² d'emprise au sol cumulée, et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.
- Les piscines et leurs locaux techniques, distinguées des autres annexes, devront être implantés à moins de 25 mètres de la construction principale, leurs locaux techniques étant limités à une emprise au sol de 5 mètres².
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère ; la hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres.

Dans ces termes, le PLU respecte les exigences du législateur exprimées à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, permettant d'assurer la sauvegarde des espaces de la commune affectés à l'exploitation agricole.

Cartographie de la zone A et son secteur Ap croisée avec les îlots agricoles



6.2.4 Délimitation de la zone « naturelle et forestière »

Dispositions légales et réglementaires relatives à la zone N

Selon l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les dispositions réglementaires suivantes précisent les constructions, installations, aménagements ou travaux pouvant être autorisés en zone N :

- L'article R151-25 précise que peuvent être autorisées, en zone N, **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.
- L'article R151-25 précise également que peuvent également être autorisées les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Les articles L151-11, L151-12 et L151-13 du Code de l'Urbanisme précisent ces autorisations admissibles en zone N selon l'article R151-23, sous certaines conditions :

- L'article L151-11 précise que le règlement peut autoriser, en zone N, **les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- L'article L151-11 précise également que le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent **faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce dernier ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette disposition entraîne donc l'impossibilité pour les bâtiments, non-identifiés par le règlement au titre de l'article L151-11, de changer de destination en zone N.
- L'article L151-12 précise que **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone.

Les « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées »

Principes légaux et réglementaires

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi du 24 mars 2014 et re-codifié par l'ordonnance du 23 septembre 2015, rénove la réglementation du droit des sols en qualifiant « d'exceptionnel » la possibilité de réaliser des constructions ou des équipements ne relevant pas des termes employés par les articles L151-11 et R151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi rédigé, le Code de l'Urbanisme traduit les ambitions du législateur en matière de lutte contre l'étalement urbain au bénéfice de la protection des surfaces agricoles. L'ordonnance du 23 septembre 2015 scelle ainsi un long travail législatif sur l'adaptation du Code de l'Urbanisme aux enjeux de protection des activités agricoles, après plusieurs décennies de régression des surfaces agricoles au profit de l'urbanisation.

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme précise que le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter en zone A des secteurs « de taille et de capacité d'accueil limitées » dans lesquels peuvent être autorisés des « constructions », des « aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage » ainsi que des « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

Il revient au règlement de préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer l'insertion de ces constructions et installations dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dans ces secteurs, le règlement doit également fixer les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Lors de l'arrêt du projet de PLU, ces secteurs donnent lieu à un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime. L'avis en question est sollicité par l'autorité en charge du PLU, dans les termes des articles L151-14 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Position du PLU sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone A

Au regard du contenu de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU prévoit la création d'un secteur NI, dont les aspects réglementaires se réfèrent au régime des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

En effet, le secteur désigne des espaces à vocation publique, tout en prévoyant d'autoriser des constructions n'entrant pas strictement dans le cadre des équipements collectifs, de par leur usage privatif. A ce titre, le PLU prévoit les règles nécessaires à la compatibilité de l'existence de ce secteur NI avec la sauvegarde des espaces naturels et de l'environnement communal.

Les justifications relatives à ce secteur sont déclinées dans les pages suivantes.

Principes du PADD s'appliquant à la zone N

Le PADD formule de nombreuses orientations permettant de justifier l'importance prise par la zone N au sein de la partie graphique du règlement du présent PLU. Ce dernier affirme ainsi sa volonté de garantir la protection de l'environnement remarquable et fragile de la commune, et de prévenir les risques majeurs susceptibles d'impacter le cadre de vie communal.

Le PADD soutient notamment l'orientation de protéger et gérer les espaces de biodiversité supports de la trame verte et bleue locale, par laquelle il détermine les choix permettant de protéger les grands espaces contribuant aux continuités écologiques, conformément aux principes de l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit particulièrement des marais de Rochefort, visés par plusieurs ZNIEFF et sites Natura 2000, et des espaces naturels occupant la presqu'île de Breuil-Magné (espaces forestiers, séquences prairiales et bocagères).

La trame verte et bleue locale doit également être associée à l'enjeu pour le PLU de protéger les biens et les personnes vis-à-vis du risque de submersion marine, et de préserver les champs d'expansion des eaux. En traduction, les espaces concernés sont donc classés en zone N.

En définitive, ce classement permet au PLU d'attester sa bonne prise en compte du SRADDET Nouvelle Aquitaine. La zone N concourt également à l'identification et à la protection des zones humides, telles qu'inventoriées dans le cadre d'une démarche parallèle au PLU et faisant écho aux exigences du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Charente. Par l'intermédiaire de la zone N, le PLU manifeste donc sa compatibilité avec ces documents.

Critères de délimitation de la zone N sur la commune

Justifications relatives au secteur Np

Le secteur Np, dit « naturel protégé », constitue le principal secteur en termes d'emprise à l'échelle du territoire communal. Couvrant 54,3 % de l'espace communal, ce secteur atteste de la bonne prise en compte par le PLU des enjeux de protection du réservoir de biodiversité des marais de Rochefort, ainsi que des zones humides qui leur sont associées. Pour rappel, ce complexe semi-naturel remarquable fait l'objet d'une désignation au titre de 2 sites Natura 2000, pour 1 161 hectares sur la commune.

Ce secteur constitue le prolongement de la zone N, dans le sens où il restreint particulièrement les possibilités de constructions, installations, aménagements et travaux sur les espaces visés, ceci afin de garantir leur protection.

Sont ainsi uniquement autorisés les équipements collectifs et de services publics, lesquels sont limités à certains aménagement, travaux et installations, qui excluent toute présomption d'incidence majeure sur le réseau Natura 2000, et qui ne contreviennent pas aux termes de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'opérations visant à assurer la valorisation du patrimoine naturel et paysager au public, ou à satisfaire des exigences d'intérêt général (réseaux publics...).

Justifications relatives à la zone N

La zone N complète le secteur Np et identifie, sur l'équivalent de 11 % du territoire de la commune, les espaces répondant aux critères de l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme, à savoir les espaces forestiers et autres espaces à dominante naturelle. Il s'agit en particulier des séquences de prairies bocagères situées aux lisières du bourg.

La zone N est ainsi définie sur des critères d'occupation des sols et de paysage. Ses délimitations à la parcelle sont la déclinaison de l'analyse de la trame verte et bleue, telle qu'exposée dans le chapitre 2 du présent rapport. Les surfaces forestières et autres surfaces naturelles qui se voient classées en zone N sont essentiellement des composantes de la biodiversité ordinaire, qui sont exclues des zonages d'inventaires et de protection du patrimoine naturel identifiés sur la commune (ZNIEFF, Natura 2000).

La zone N parachève également la bonne prise en compte par le PLU des zones humides, telles que cartographiées dans le cadre d'une étude intégrée au présent rapport de présentation.

A titre exceptionnel, la zone N intègre une exploitation agricole de petite envergure et pratiquant une agriculture maraîchère. Son intégration au sein de la zone N se justifie par la nécessité, pour le PLU, de prévenir l'apparition de conflits d'usages éventuels entre cette exploitation et son environnement, à dominante résidentielle. Le classement de cette exploitation en zone N ne contrevient pas aux principes réglementaires fixés à l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme.

Afin de garantir un bon équilibre entre les nécessités de développement éventuel de cette exploitation et la sauvegarde de l'environnement résidentiel, le règlement autorise les constructions à destination de l'exploitation agricole, par extension ou constructions nouvelles sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants la date d'approbation du PLU, à raison d'une emprise au sol supplémentaire de 50 mètres².

Justifications relatives au secteur Ne

Le secteur Ne désigne 2 sites que la collectivité destine à la pérennisation et au développement d'équipements collectifs sur le territoire, conformément aux orientations du PADD, et dont l'environnement naturel et le caractère faiblement artificialisé justifient leur affectation à la zone « naturelle et forestière ».

Cette vocation correspond à la destination des équipements collectifs et de services publics au sens de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme. Ils sont également autorisés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Par ce secteur Ne, le règlement traduit les objectifs du PADD de la façon suivante :

- La collectivité destine un premier site localisé dans le bourg, à vocation publique, et destiné à l'accueil d'installations de sport et de loisirs à caractère démontable et à faible impact en matière d'imperméabilisation du sol. Le secteur Ne est associé à un « emplacement réservé » visant à favoriser son acquisition par la collectivité, ainsi qu'à une OAP sectorielle précisant sa vocation.
- Un second secteur est destiné à la pérennisation de plusieurs équipements de sports et loisirs (cours de tennis, local sportif, jardin avec équipements légers de loisirs), situés au lieu-dit « Les Yvonnettes », dans la continuité du bourg. Sur ce site en question, le secteur Ne vise à pérenniser les équipements en présence, autoriser l'extension éventuelle du local sportif existant et permettre l'implantation de nouvelles installations de sports et loisirs à caractère démontable.

In fine, la création de ce secteur par le règlement du PLU permet de maîtriser l'évolution des sites à vocation d'équipements en zone N, et a ainsi pour but de lever toute ambiguïté sur la compatibilité de ces équipements avec les dispositions exposées par l'article R151-24 du Code de l'Urbanisme.

Justifications relatives au secteur N

Le secteur NI répond spécifiquement à l'objectif de la collectivité, exprimé par l'intermédiaire du PADD, de consacrer 2 espaces situés en frange du bourg à la création de jardins partagés ou collectifs.

Le secteur NI autorisera donc, sur les sites en question, les constructions et installations nécessaires à l'accomplissement de ce projet, tels que les abris de jardins, les dispositifs de récupération d'eau pluviale ainsi que des locaux collectifs permettant d'assurer le fonctionnement de ces jardins collectifs.

Ce projet sera particulièrement accompagné par les dispositions réglementaires du PLU, qui devront garantir les conditions de son respect de l'environnement. En effet, le secteur prévoit d'autoriser certaines constructions, qui de par leur destination, ne correspondent pas strictement aux « équipements collectifs », autorisés par l'article L151-11 au sein de la zone N. Il s'agit notamment des abris de jardin, qui malgré leur vocation à s'inscrire dans un espace à vocation collective, auront un usage privatif.

Les dispositions du secteur NI répondront donc au régime des « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » exposé à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ce dernier, le règlement doit donc préciser certaines dispositions d'emprise et de volumétrie afin d'assurer la compatibilité du secteur NI avec l'environnement et la sauvegarde des espaces naturels :

- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 8 mètres², pour une hauteur maximale de 3 mètres. Le nombre d'abris de jardin sur l'unité foncière ne sera pas limité. Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales ne sont pas soumis à limitation d'emprise au sol.
- Le règlement prévoit la possibilité de créer un local commun par unité foncière, répondant à la sous-destination des autres équipements recevant du public, dans une limite d'emprise de 50 mètres² et de 4,50 mètres de hauteur.
- Le règlement complète ces normes par des exigences particulières en matière d'intégration paysagère des futurs abris de jardin, devant adopter une harmonie d'ensemble et privilégier des matériaux de composition naturels tel que le bois, lazuré ou recouvert d'une peinture de ton apparenté à l'environnement naturel.

On précisera que le règlement assure la mise en œuvre de ce projet par la création d'un « emplacement réservé » sur l'un des 2 sites visés par le secteur NI, s'agissant pour la collectivité d'acquérir ces terrains stratégiques situés dans le prolongement de l'îlot d'équipements de la mairie et de l'école.

De même, afin de conforter ce projet, le PLU accompagne les dispositions réglementaires du secteur NI par une OAP sectorielle, précisant notamment les conditions de desserte du secteur situé en continuité de la mairie et de l'école, et exposant des visuels utiles à l'application des règles d'aspect extérieur des constructions nouvelles.

L'encadrement des constructions en zone N

Les changements de destination en zone N

Le diagnostic des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis n'a pas fait apparaître d'opportunité de mutation des constructions existantes au sein de la zone N. Le PLU ne justifie donc aucunement le besoin de permettre le changement de destinations de constructions dans cette zone en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Les possibilités d'évolution de l'habitat en zone N

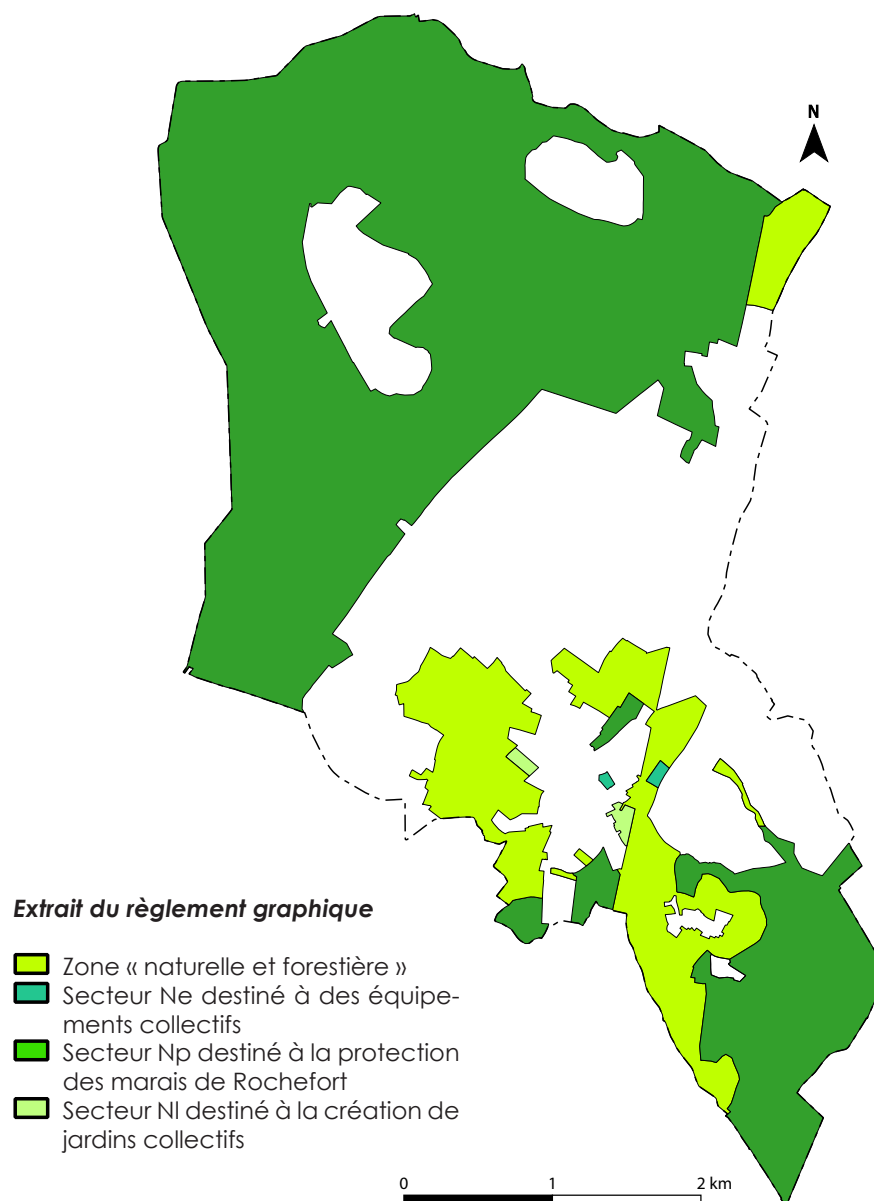
On précisera que de nombreuses habitations isolées ou groupements restreints et/ou diffus d'habitations sont classées en zone N par le présent PLU sur le territoire de la commune. En effet, celles-ci ne peuvent répondre à la définition d'une zone « urbaine » (U) au sens de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme selon les critères exposés dans les pages précédentes.

Toutefois, conformément à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Afin d'appliquer les dispositions de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les limitations suivantes, « permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone », sont définies par le règlement de la zone N :

- L'extension des constructions d'habitation, réalisée en une ou plusieurs fois, ne devra pas excéder 50 mètres² d'emprise au sol supplémentaire au regard de l'emprise au sol existante de ladite construction principale à la date d'approbation du PLU.

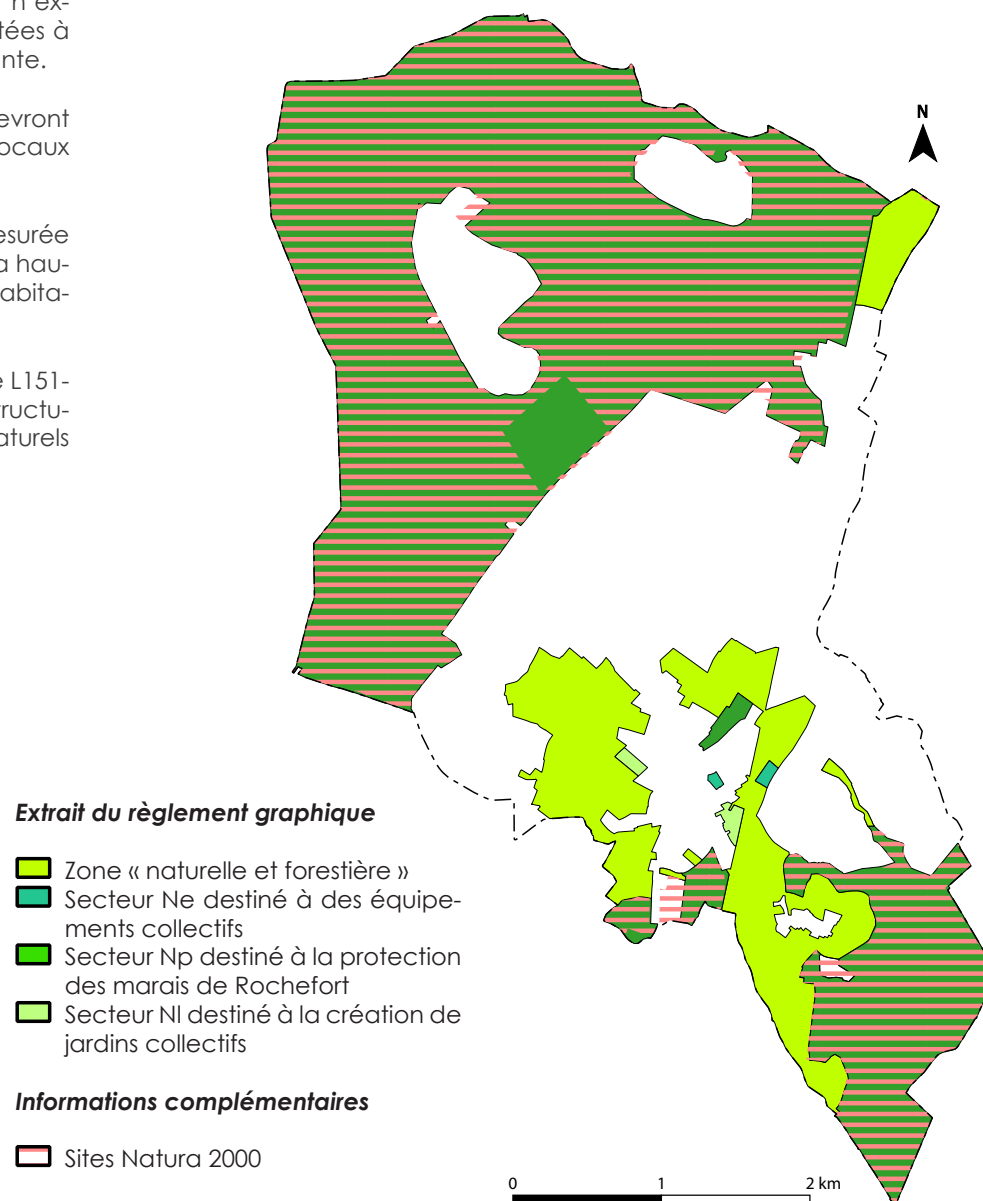
Cartographie de la zone N et ses secteurs Np, Ne et NI



- Les nouvelles annexes des constructions d'habitation, désignant des constructions détachées de la construction principale et de plus petite emprise au sol, n'excéderont pas 50 mètres² d'emprise au sol cumulée, et devront être implantées à moins de 25 mètres des limites d'emprise de la construction principale existante.
- Les piscines et leurs locaux techniques, distinguées des autres annexes, devront être implantés à moins de 25 mètres de la construction principale, leurs locaux techniques étant limités à une emprise au sol de 5 mètres².
- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère ; la hauteur des dépendances et annexes isolées des constructions principales d'habitation ne peut excéder 4,50 mètres.

Dans ces termes, le PLU respecte les exigences du législateur exprimées à l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, permettant d'assurer la sauvegarde des espaces structurants de la trame verte et bleue locale ainsi que les divers espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune.

Cartographie de la zone N et ses secteurs, superposés au réseau Natura 2000



6.2.5 Dispositions particulières du règlement

Les dispositions particulières du règlement font référence aux servitudes d'urbanisme instituées selon plusieurs aspects de la partie législative du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L151-1 à L151-48 du Code de l'Urbanisme, complétés par différents outils réglementaires (articles R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme). Elles font l'objet de représentations particulières sur la partie graphique du règlement.

Les espaces boisés classés

Aspects légaux et réglementaires

L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme considère que les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

L'article L113-2 précise que le classement d'espaces boisés au titre de l'article L113-1 interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Excepté toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code Forestier.

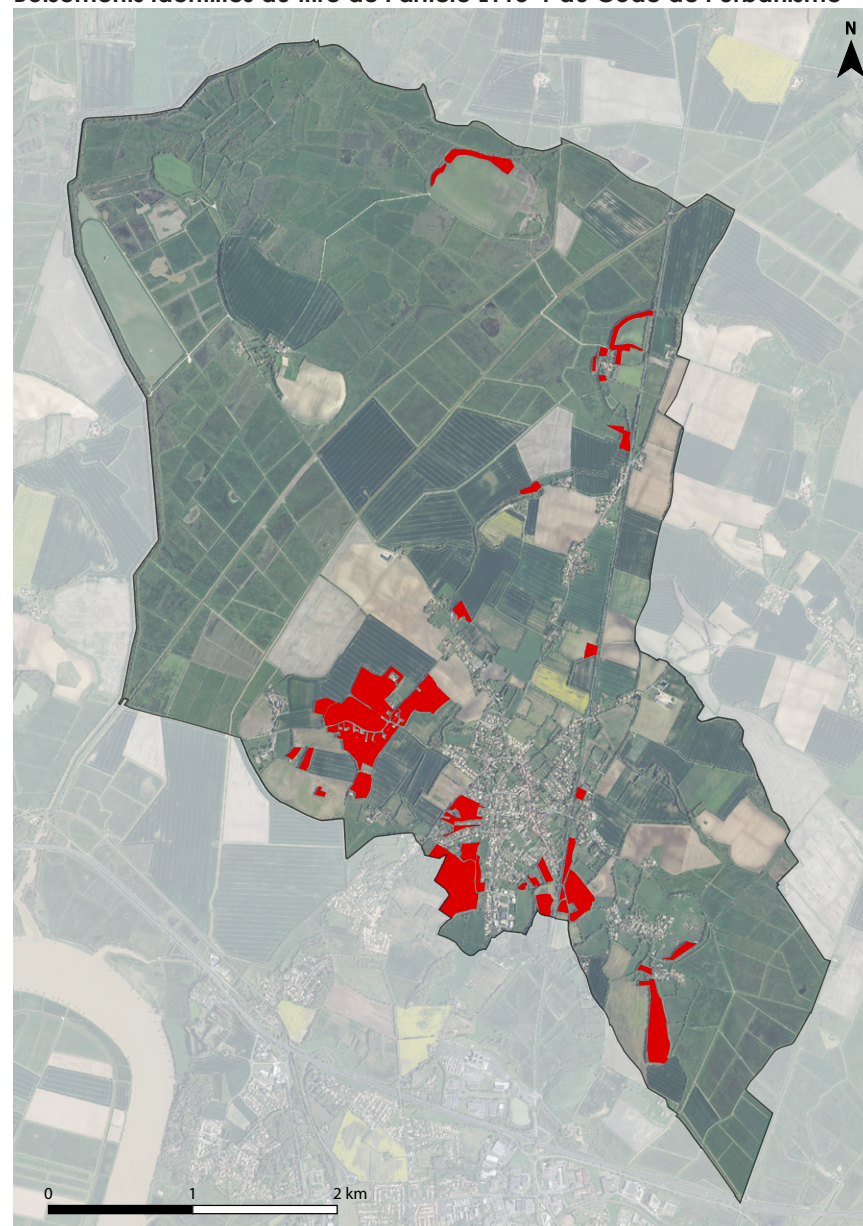
Justification des EBC sur le territoire

Les « espaces boisés classés » (EBC) sont délimités au sein de la partie graphique du règlement en traduction des objectifs défendus par le PADD en matière de protection des ressources naturelles et des continuités écologiques structurant la trame verte et bleue locale. **Ils représentent 69,9 hectares sur le territoire de Breuil-Magné.**

Les EBC visent notamment à garantir la protection des boisements coiffant les hauteurs de la presqu'île de Breuil-Magné, contribuant au maintien des continuités écologiques entre les marais de Rochefort et la presqu'île, et participant à la grande qualité des paysages de la commune. Les EBC protègent également certains boisements ceinturant les anciennes îles ainsi que les coteaux bordant les marais de Rochefort.

L'usage des EBC par le PLU comme outil de protection du patrimoine forestier communal est justifié par la faible couverture forestière du territoire ainsi que la nécessité d'interdire tout défrichement des forêts parcourant la presqu'île de Breuil-Magné et participant ainsi à l'intégration paysagère du bourg.

Boisements identifiés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme



La prévention du risque d'inondation et de submersion marine

La cartographie du risque dans le règlement du PLU

Pour rappel, la commune est affectée par un risque d'inondation et de submersion marine, identifié par l'intermédiaire du Plan de Prévention des Risques Naturels dit « Estuaire de La Charente - Marais d'Yves, approuvé le 21 mars 2013. Ce document, annexé au PLU, est opposable aux autorisations d'occupation du sol, de toutes natures.

Afin de bien identifier ce risque majeur au sein de son règlement, et en application des dispositions du PADD en matière de prise en compte des risques majeurs sur le territoire, la partie graphique du règlement identifie les zones d'aléa du PPRN au titre des articles R 151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

Selon ces articles, il est précisé que les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où les nécessités de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, justifient que soient interdites (article R151-31) ou soumises à des conditions spéciales (article R151-34) les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Le règlement écrit du PLU précise que les interdictions et limitations s'imposant en matière de constructions nouvelles et autres modalités d'occupation du sol se réfèrent au règlement du PPRN, annexé au PLU.

On précisera qu'un nouveau Plan de Prévention des Risques Naturels portant sur les risques littoraux est en cours d'étude sur le l'estuaire de la Charente, et concerne la commune. A terme, ce document se substituera à l'actuel Plan de Prévention des Risques Naturels.

Dans l'attente du caractère exécutoire de ce nouveau PPRN et de la mise à jour du PLU, le règlement précise que l'autorité compétente est susceptible de se référer aux dispositions contenues dans le porter-à-connaissance transmis par les services préfectoraux de Charente-Maritime en date du 15 décembre 2016, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'occuper le sol.

Les prescriptions du PPRN

Le plan de zonage réglementaire et le règlement du PPRN définissent des mesures de prévention et de protection qui s'appuient sur l'application des principes suivants :

- Interdire les implantations humaines dans les zones les plus exposées où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones,
- Préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des submersions marines pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont ou en aval.

Ces principes généraux sont appliqués en fonction de l'occupation actuelle des sols ou prévisible à court ou moyen terme, croisée avec les cartes d'aléas du risque d'inondation et de submersion marine.

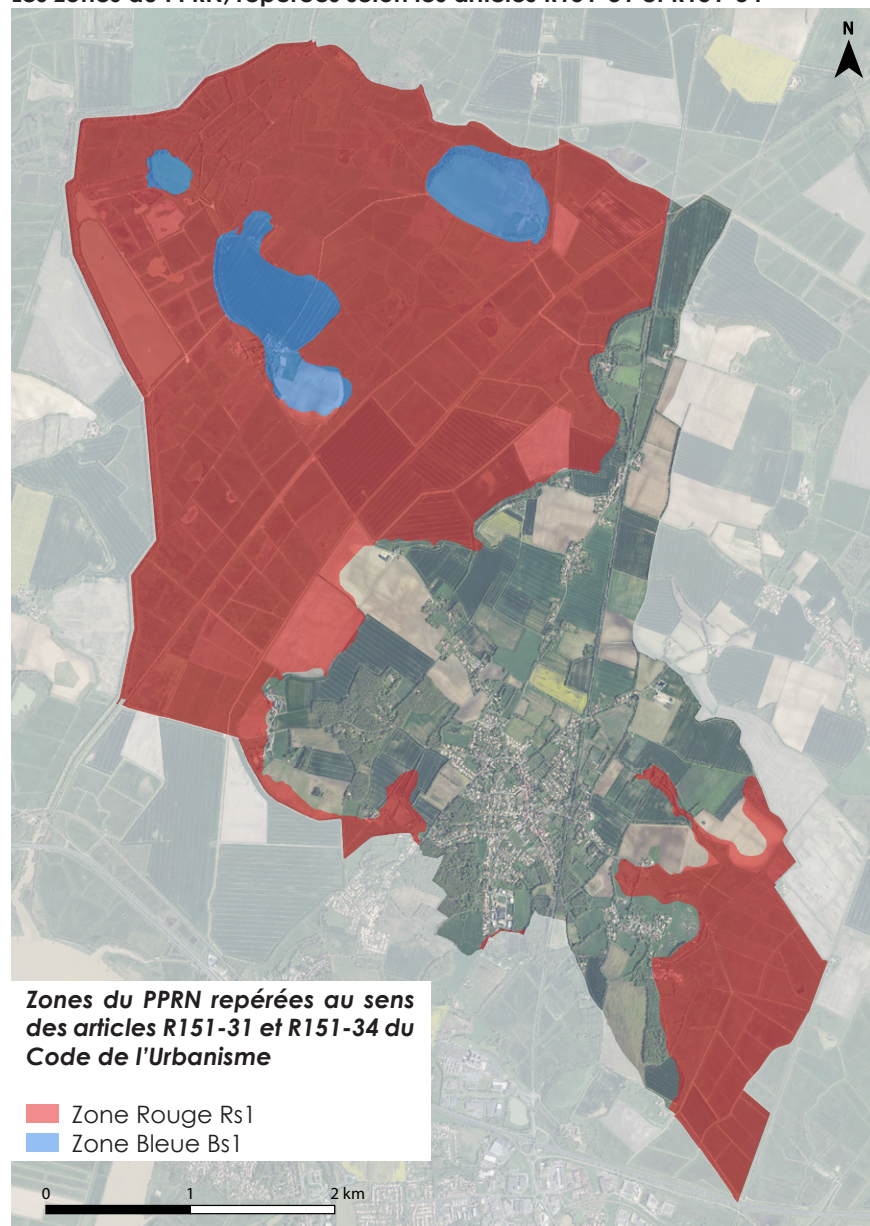
Le zonage réglementaire applicable sur la commune de Breuil-Magné fait apparaître différents types de zones accompagnées de prescriptions écrites s'imposant aux projets futurs (construction, extension, changement de destination, aménagements divers...) :

- La « zone rouge » (Rs1) répond à un principe d'inconstructibilité). Il s'agit de zones naturelles et/ou agricoles présentant des enjeux humains et matériels isolés. Dans cette zone, le règlement vise à éviter l'augmentation significative de la population exposée, et interdit pour cela la création de nouveaux logements. Il réserve toutefois des possibilités d'extensions mesurées des emprises au sol des bâtiments existants.
- La zone bleue (B2s) répond à un principe de constructibilité limitée. Elle interdit la création ou l'augmentation des capacités pour les bâtiments sensibles accueillant des personnes vulnérables ainsi que pour les établissements de secours, et prévoit des limitations pour les constructions neuves ainsi que l'évolution des constructions existantes.

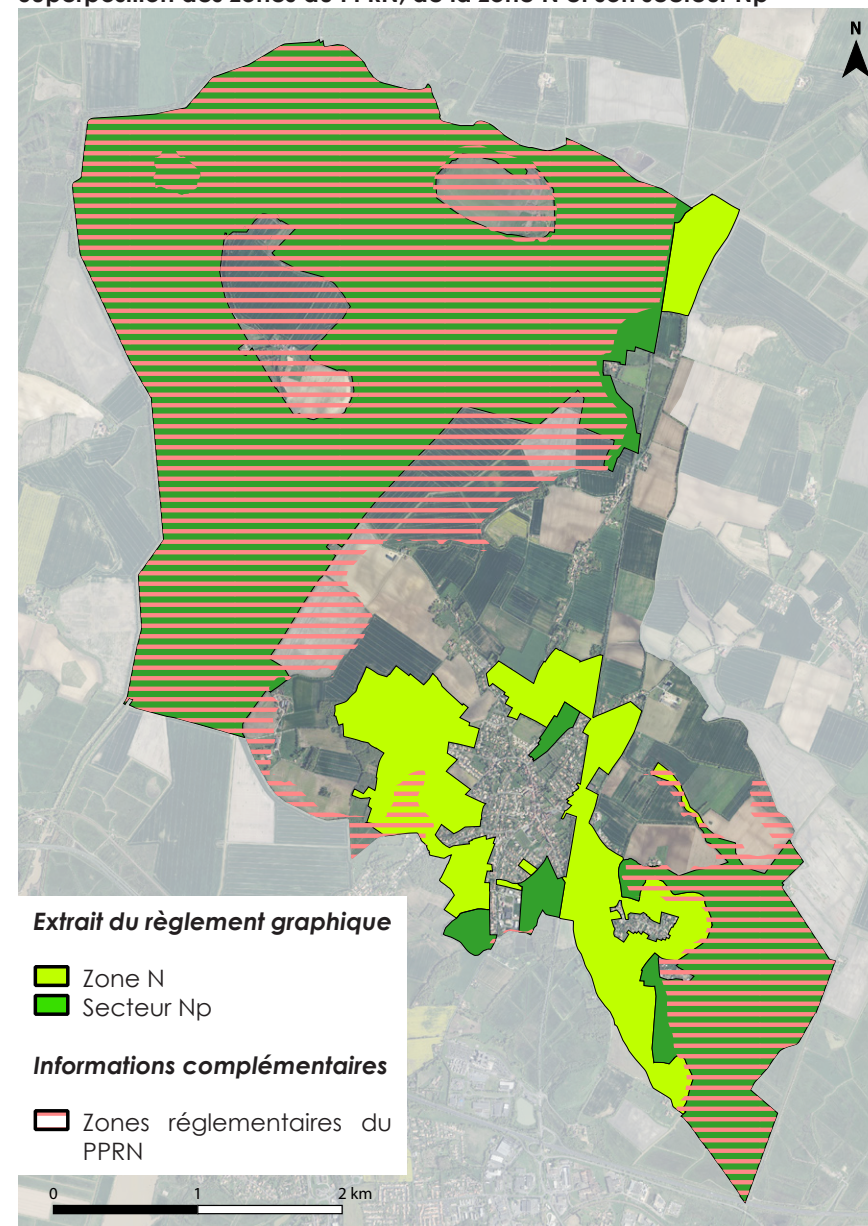
Ces zones recouvrent 1 453,6 hectares sur le territoire de la commune.

Parallèlement à ces règles, s'appliqueront les règles adoptées par le PLU en vue de répondre aux enjeux de protection suscités par les zones à caractère naturel, et en particulier celles qui sont couvertes par le réseau Natura 2000. A cet effet, les zones du PPRN, quelles que soient leur degré de prescriptions, se voient dans leur majorité superposées au secteur Np de la zone N du PLU, laquelle restreint fortement les possibilités de construire.

Les zones du PPRN, repérées selon les articles R151-31 et R151-34



Superposition des zones du PPRN, de la zone N et son secteur Np



La protection des éléments de patrimoine

Éléments légaux et réglementaires

Les deux articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent au règlement d'établir des protections relatives au patrimoine de la commune, en traduction des orientations du PADD.

Ces protections, repérées sur la partie graphique du règlement, font l'objet d'un document distinct et complémentaire du règlement écrit, pouvant préciser des prescriptions particulières quant aux opérations visant à leur modification.

Dans le détail, l'article L151-19 précise que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

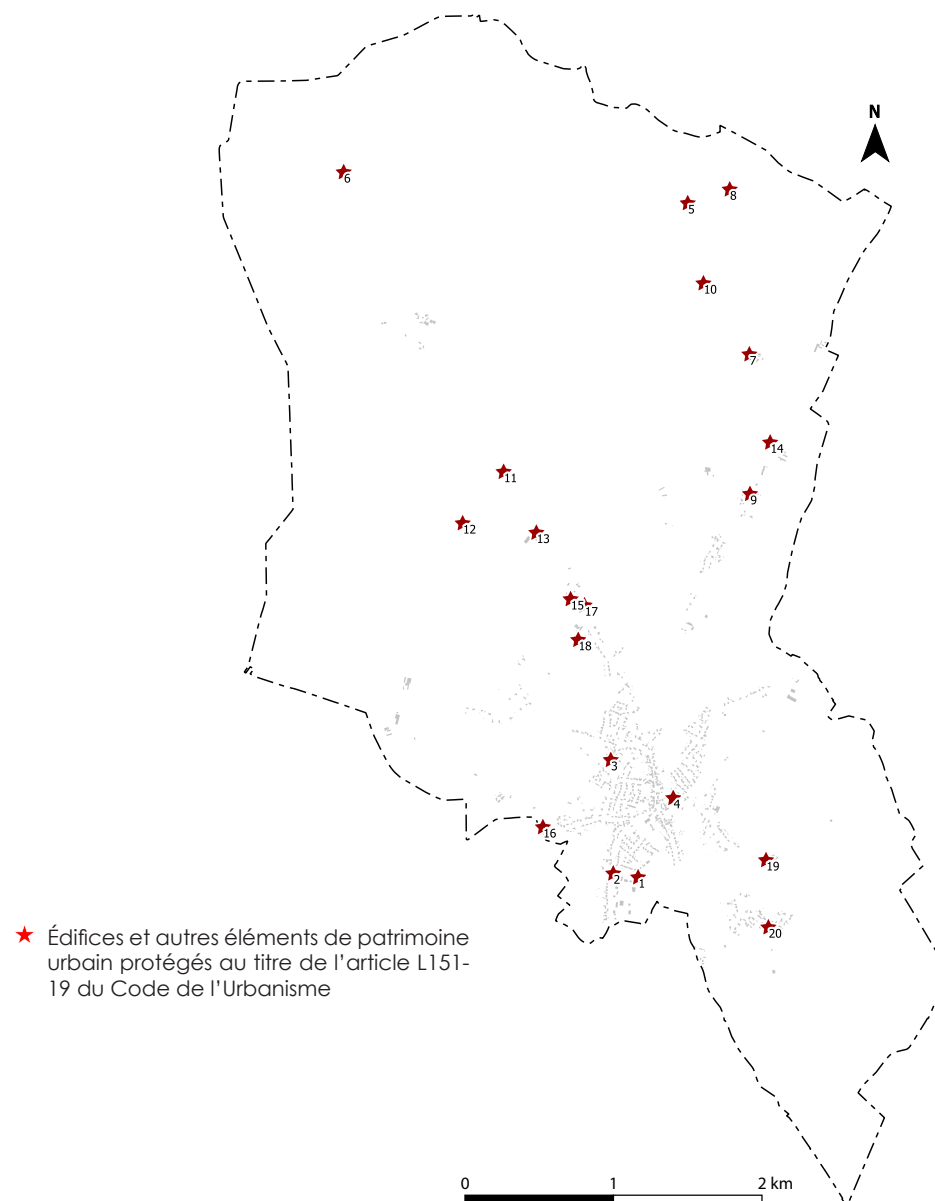
Ces dispositions sont complémentaires de l'article L151-23, précisant que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces dispositions peuvent correspondre à des terrains cultivés et autres espaces non-bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger au sein de la zone U, ayant pour effet de limiter la construction.

L'article R421-23 du Code de l'Urbanisme soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

En complément, l'article R421-28 précise également que doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un PLU, en application de l'article L151-19 ou de l'article L151-23.

Édifices et autres éléments bâtis identifiés et protégés par le règlement du PLU



Justifications relatives à la protection du patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine architectural protégés par le règlement sont au nombre de 18. Leur protection se justifie par la volonté du PADD de préserver les qualités paysagères et le patrimoine bâti de la commune.

Ces éléments patrimoniaux spécifiquement identifiés par le PLU bénéficieront de mesures visant à leur protection, qui s'imposeront à tous travaux. Cette orientation se décline par l'utilisation, par le règlement du PLU, de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les motifs de protection de ces éléments patrimoniaux reposent sur les objectifs déclinés par le législateur, à savoir leur participation à l'identité paysagère, historique et culturelle de la commune.

Les prescriptions correspondant à cet inventaire patrimonial correspondent à la pièce n° 3.4 du présent dossier de PLU, complétée par les dispositions générales du règlement écrit (pièce n° 4.2). Ces dispositions défendent plusieurs principes, à savoir l'interdiction de toute démolition des édifices protégés ; en outre, tous travaux visant à leur modification sont soumis à déclaration préalable de travaux. Ces derniers doivent par ailleurs se plier à des prescriptions particulières.

L'arrachage des arbres et haies identifiés sur la partie graphique du règlement est soumis à déclaration préalable, laquelle peut être refusée en l'absence de justifications selon les conditions écrites par le règlement.

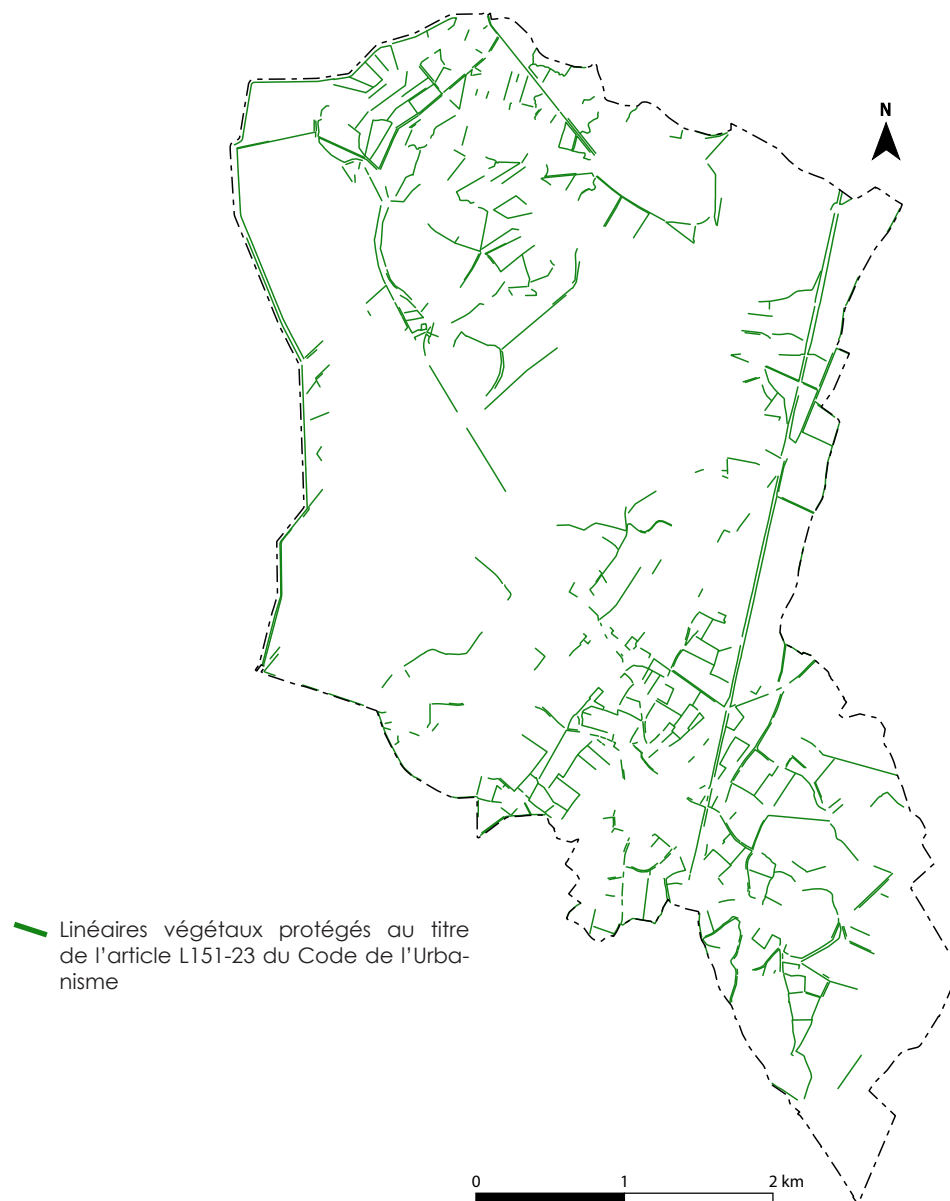
Les linéaires végétaux protégés

Le PLU prévoit, en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, la protection des linéaires végétaux parcourant le territoire et contribuant à ses grandes qualités paysagères. Ces linéaires participent également à structurer la trame verte et bleue communale.

A ce titre, leur protection relève d'une nécessité, dûment justifiée par les orientations du PADD. L'inventaire de ces linéaires végétaux par le PLU s'est appuyée sur une étude exhaustive à partir d'analyse de photographies aériennes et de relevés de terrain.

Le règlement écrit du PLU (pièce n° 4.2) soumet l'arrachage de ces éléments de végétation à une déclaration préalable obligatoire, justifiant celle par la nécessité de répondre à des impératifs sanitaires ou de sécurité publique.

Linéaires végétaux identifiés et protégés par le règlement du PLU



Autres éléments réglementaires du document graphique

Les espaces libres prévus pour des plantations nouvelles

L'article R151-43 du Code de l'Urbanisme indique que, afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut « imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir ».

A ce titre, le règlement du présent PLU définit des « espaces libres à planter » destinés à recevoir les plantations, prévues notamment par les Orientations d'Aménagement et de Programmation dans les secteurs de projets identifiés en zone AU.

Cette disposition réglementaire vient ainsi renforcer la portée des prescriptions édictées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et s'inscrit également dans les mesures retenues par le PLU dans le cadre de son évaluation environnementale.

Les voies protégées au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme

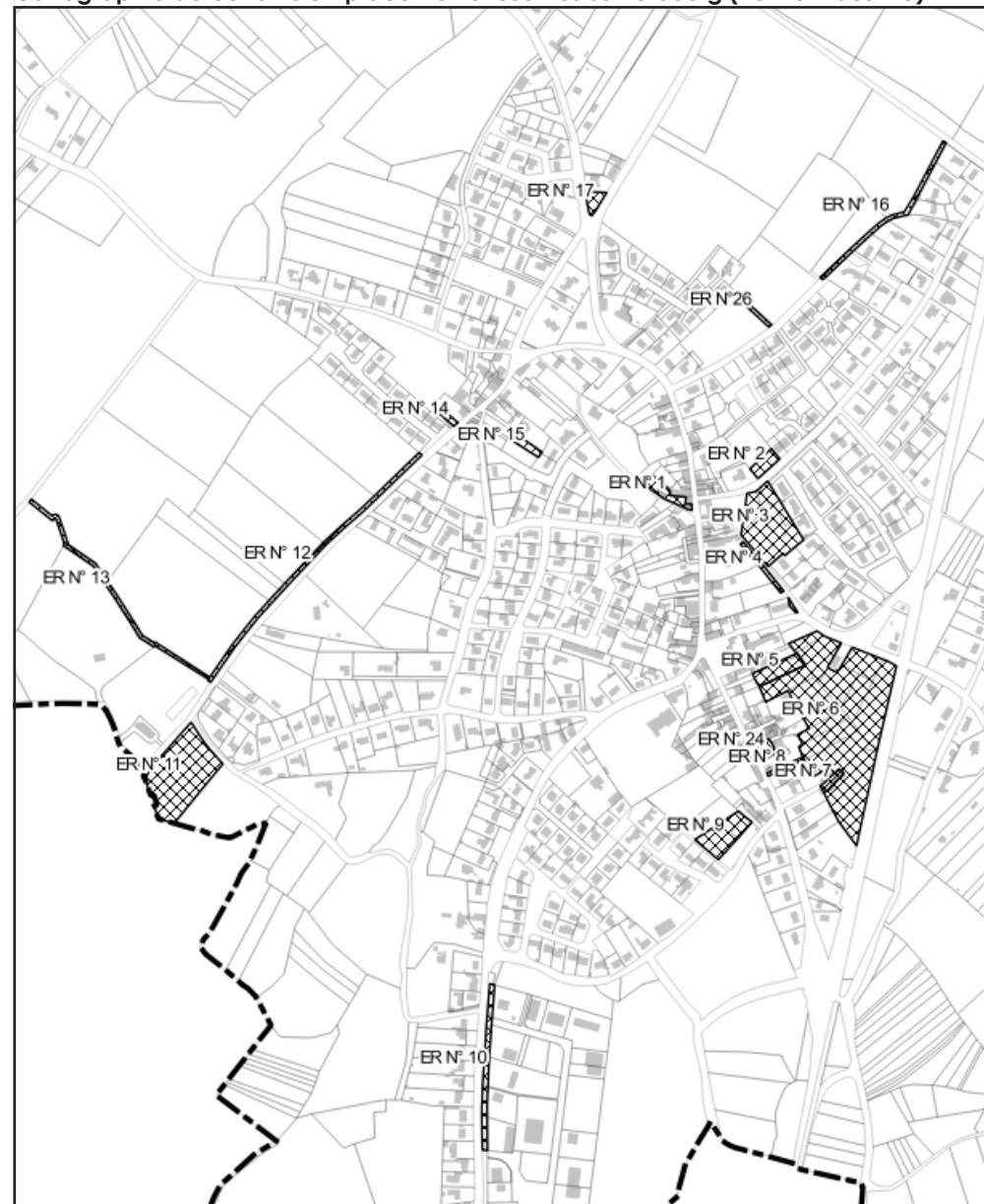
L'article L151-38 du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

En l'occurrence, le présent PLU vise à conforter certaines dispositions du PADD en matière de protection et de mise en valeur d'itinéraires de déplacements piétons dans le bourg, afin de permettre le développement des mobilités douces. A ce titre, le règlement précise que les voies protégées au titre de cet article doivent demeurer à usage collectif et non-privatif, et demeurer à un état non ou peu imperméabilisé. Les voies en question sont les chemins des Caneteries et de Gauput, considérées comme voies douces structurantes au sein du bourg.

Les emplacements réservés

Le règlement et sa partie graphique instaurent 26 « emplacements réservés » en référence à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions réglementaires sont notamment prévues en relais des orientations du PADD ainsi que des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les caractéristiques et justifications de ces emplacements réservés sont détaillées ci-après.

Cartographie de certains emplacements réservés sur le bourg (non-exhaustive)



Liste des « emplacements réservés » (ER) et leurs justifications

	Destination	Surface	Justifications
1	Développement des services, commerces et espaces publics	915 m ²	Cet emplacement réservé répond à l'ambition du PADD de soutenir le développement commercial et des services de proximité du bourg
2	Création de stationnements automobiles	488 m ²	Cet emplacement réservé répond à la volonté du PADD et de la commune de conforter le fonctionnement du bourg en prévoyant la mise en adéquation de ses capacités de stationnement automobile
3	Aménagement d'un espace vert public	5 742 m ²	Cet emplacement réservé répond au souhait de la commune de préserver et développer la trame verte urbaine au bénéfice de la biodiversité et du cadre de vie
4	Aménagement d'un espace vert public	509 m ²	Voir justification de l'ER n° 3
5	Extension des équipements publics (école)	1 387 m ²	Cet emplacement réservé correspond à la volonté de la commune, via le PADD, de développer son offre d'équipements collectifs en réponse aux besoins futurs
6	Création de jardins collectifs ou partagés	25 061 m ²	Cet emplacement réservé permet à la collectivité de soutenir ce projet de création de jardins collectifs, prévu par le PADD, les OAP ainsi que le secteur NI
7	Création d'un cheminement piéton	362 m ²	Cet emplacement réservé vise à conforter les Orientations d'Aménagement et de Programmation et permettre la mise en œuvre d'un projet de création de jardins collectifs
8	Création d'un cheminement piéton	269 m ²	Voir justification de l'ER n° 7
9	Aménagement d'un équipement public de sports et de loisirs	2 320 m ²	Voir justifications de l'ER n° 5. A terme, la maîtrise de ces terrains par la collectivité lui permettra de constituer un îlot homogène et cohérent d'équipements au sein du bourg
10	Création d'un cheminement piéton	1 612 m ²	Cet emplacement réservé vise à permettre la création d'une voie piétonne visant à sécuriser les déplacements le long de la RD 116, à l'endroit stratégique de la zone d'activités de « La Fontaine », et répond aux orientations du PADD concernant le déploiement des mobilités douces
11	Création d'un ouvrage de régulation pluviale	1 387 m ²	Cet emplacement réservé répond aux orientations du PADD en matière de protection des exutoires de la commune vis-à-vis des écoulements pluviaux susceptibles de perturber le fonctionnement des milieux naturels

N°	Destination	Surface	Justifications
12	Création d'un cheminement piéton	2 155 m ²	Cet emplacement réservé vise à faciliter le déploiement des mobilités douces dans le bourg mais également entre ce dernier et ses zones d'habitat environnantes, conformément au PADD
13	Création d'un cheminement piéton	1 824 m ²	Voir justification de l'ER n° 12
14	Création d'un accès	191 m ²	Cet emplacement permet, à terme, d'assurer un nouvel accès à des terrains destinés à l'aménagement d'un quartier résidentiel en vue de favoriser les déplacements piétons ou motorisés
15	Aménagement d'un espace vert public	496 m ²	Voir justification de l'ER n° 3
16	Création d'un cheminement piéton	1 314 m ²	Voir justification de l'ER n° 12
17	Aménagement d'un carrefour routier	569 m ²	Cet emplacement réservé répond aux objectifs de la collectivité d'améliorer les conditions de déplacements sur le territoire et de garantir la sécurité publique
18	Extension du cimetière	3 643 m ²	Voir justification de l'ER n° 5
19	Aménagement d'un sentier de randonnée	4 509 m ²	Cet emplacement réservé répond à l'ambition du PADD de favoriser le déploiement des itinéraires piétons, mais également de mettre en valeur les paysages naturels des marais de Rochefort
20	Aménagement d'un sentier de randonnée	4 541 m ²	Voir justification de l'ER n° 19
21	Aménagement d'un sentier de randonnée	11 614 m ²	Voir justification de l'ER n° 19
22	Aménagement d'un carrefour routier	91 m ²	Voir justification de l'ER n° 16
23	Aménagement d'un carrefour routier	29 m ²	Voir justification de l'ER n° 16
24	Aménagement d'une aire de stationnement	587 m ²	Cet emplacement réservé répond à l'objectif de la collectivité d'intégrer le domaine public une aire de stationnement présentant un usage collectif.
25	Création d'un cheminement piéton	3 030 m ²	Voir justification de l'ER n° 12
26	Création d'un cheminement piéton	350 m ²	Voir justification de l'ER n° 12

6.3 JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ÉCRITES DU RÈGLEMENT



6.3.1 Justifications des règles admises en zones U et 1AU

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
<i>Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations</i>			
Zone U	Ua Ub	- 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. - 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. - Conforter prioritairement les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Breuil-Magné et contenir les autres emprises urbaines sur le territoire. - 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.	Les secteurs Ua et Ub identifient les parties actuellement urbanisées à vocation résidentielle, admettant des constructions et installations compatibles avec le caractère du voisinage. Conformément aux orientations du PADD, les destinations admises pour ces 2 secteurs sont, dans les termes de l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme, « habitation », « commerce et activités de service » et « équipements d'intérêt collectif et de services publics ». En secteur Ua, la destination « commerce et activités de service » admet uniquement les sous-destinations « artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique » selon les termes de l'article R151-28 du Code de l'Urbanisme. Ces destinations sont jugées les plus compatibles avec le caractère résidentiel de ce secteur, et sa valeur de centralité dans l'espace communal qui s'exprime par la présence d'activités économiques de proximité. Le secteur Ub, qui exprime une vocation purement résidentielle, se trouve quant-à lui restreint à l'accueil de la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Le but de ces choix réglementaires est de garantir la compatibilité du développement économique avec le caractère du voisinage, à dominante résidentielle. Le règlement ne prévoit donc pas d'autoriser, dans ces secteurs, des destinations incompatibles avec l'habitat telles que l'exploitation agricole ou l'industrie. Les autres destinations admises, tels que les « équipements d'intérêt collectif et services publics », ne font l'objet d'aucune restrictions étant donné leur pleine inscription dans la destination générale des secteurs.
	Ue	- Prendre appui sur le PLU pour pérenniser et développer l'offre en équipements publics du territoire, et anticiper les besoins futurs.	Le secteur Ue identifie les équipements d'intérêt collectif appartenant notamment à la municipalité. A ce titre, sont admises les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » ainsi que ses sous-destinations mentionnées par l'article R151-28. Le règlement se donne ainsi pour objectif de pérenniser ces équipements et permettre leur développement sans concurrence avec d'autres destinations ou usages du sol, tel que l'habitat. Ces derniers répondent à un intérêt général.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
<i>Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations</i>			
Zone U	Ux	- 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. - De façon plus générale, pérenniser les autres activités économiques du territoire et répondre à leurs besoins éventuels en matière de développement.	Le secteur Ux est destiné plus spécifiquement au développement de la zone d'activités de « La Fontaine », au Sud du bourg ainsi qu'au maintien du site de la coopérative agricole vers « Les Essarts ». De prime-abord, l'utilité de ce secteur dans le règlement se justifie par l'objectif du PADD d'assurer l'absence de conflit éventuel entre la vocation de développement économique de ces sites et les secteurs résidentiels de la commune. Le secteur réserve donc spécifiquement ces sites d'activités à l'accueil d'activités économiques réputées incompatibles avec l'habitat. En outre, le secteur a pour but de favoriser l'évolution de ces sites d'activités afin de répondre aux besoins des entreprises en présence. Le secteur Ux autorise pour cela les constructions liées aux destinations dites « commerce et activités de service » dont la sous-destination « artisanat et commerce de détail », la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » dont uniquement les sous-destination dites « industrie » et « entrepôt », et la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Est également autorisée la sous-destination « commerce de gros », répondant plus spécifiquement aux besoins de la SCA TERRE ATLANTIQUE, propriétaire du silo agricole situé au lieu-dit « Les Essarts ». En effet, cette activité n'est pas directement liée à l'exploitation agricole, et n'est donc pour cette raison pas classée en zone A. Ces destinations et sous-destinations, ainsi formulées, permettent au règlement du PLU de maîtriser l'évolution des entreprises en question, en excluant le développement de l'habitat au sein de cette zone d'activités.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
<i>Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations</i>			
Zone AU	1AU 2AU	- 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. - 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. - 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.	Les secteurs 1AU et 2AU identifient, au sein ou en continuité du bourg, plusieurs sites destinés à être ouverts à l'urbanisation, dont la vocation sera principalement résidentielle. Ces secteurs admettront donc des constructions et installations compatibles avec le caractère d'un voisinage habité. Conformément aux orientations du PADD, les destinations admises pour ce secteur sont, dans les termes de l'article R151-27, « habitation », « commerce et activités de service » et « équipements d'intérêt collectif et de services publics ». La destination « commerce et activités de service » est restreinte à la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » selon l'article R151-28, conformément à l'objectif du PADD, et en cohérence avec les choix de sous-destinations caractérisant le secteur Ub de la zone U. Le but de ces restrictions est de garantir la compatibilité des constructions nouvelles avec le caractère résidentiel des futurs quartiers d'habitat. Les autres destinations admises, tels que les « équipements d'intérêt collectif et services publics », ne font l'objet d'aucune restrictions étant donné leur pleine inscription dans la destination générale des secteurs.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
<i>Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>			
Zone U	Tous secteurs	- Conforter prioritairement les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Breuil-Magné et contenir les autres emprises urbaines sur le territoire. - 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. - Prendre appui sur le PLU pour pérenniser et développer l'offre en équipements publics du territoire, et anticiper les besoins futurs. - 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.	Afin de préserver le voisinage et les vocations des différents secteurs de la zone U, le règlement interdit l'usage de caravanes ou de résidences mobiles à but de logement et/ou d'hébergement. Il interdit également les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de camping. Sont également interdites les carrières, ainsi que plus généralement, toute construction, tous usages et affectations des sols susceptibles de créer des nuisances incompatibles avec le voisinage. Dans ces même objectif, le règlement détermine des conditions particulières pour les ICPE, qui ne sont autorisées que si elles sont compatibles avec les destinations et sous-destinations admises au sein des secteurs. Enfin, les affouillements et exhaussements de sol pourront être autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées dans les secteurs. Ces opérations, parfois lourdes d'incidences sur l'environnement et le cadre de vie, sont ainsi maîtrisées et restreintes par le règlement du PLU.
Zone AU	1AU	- 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. - 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.	En sus des interdictions mentionnées en zone U et ses secteurs, le règlement détermine des conditions et limitations particulières au regard de l'ouverture à urbanisation du secteur 1AU. L'enjeu est ici de garantir la maîtrise des objectifs de développement résidentiel défendus par le PADD et par l'intermédiaire de ce secteur. Ainsi, les constructions ne peuvent être autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble prévoyant l'équipement préalable du terrain d'assiette par les voies et réseaux, dans les termes retenus par l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Ce type d'opération ne pourra être réalisé qu'à la condition de sa compatibilité avec les prescriptions émises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Enfin, tout comme dans la zone U et ses secteurs, les affouillements et exhaussements de sol sont encadrés.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
<i>Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>			
Zone AU	2AU	- 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.	Le secteur 2AU est prévu, tout comme le secteur 1AU, au développement des capacités d'accueil résidentielles du bourg, et se voit donc attaché aux destinations et sous-destinations admises au sein du secteur 1AU. Néanmoins, le secteur 2AU répond aux orientations du PADD visant à programmer l'ouverture à l'urbanisation sur le territoire, selon les capacités des réseaux publics. EN l'occurrence, le secteur 2AU répond à la nécessité pour la collectivité d'adapter, à terme, les capacités du réseau d'assainissement collectif à ses ambitions de développement démographique. A cet effet, le règlement du PLU stipule que l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU est conditionnée : - A la réalisation des travaux permettant le raccordement des constructions à un réseau d'assainissement collectif de capacité suffisante ; - A une procédure d'évolution du PLU, via une procédure de modification ou de révision, justifiant l'adéquation entre l'ouverture à l'urbanisation du secteur et la capacité suffisante du réseau d'assainissement collectif.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 1 – Volumétrie et implantation des constructions</i>			
Zones U et 1AU	Ua Ub 1AU	- Conforter prioritairement les capacités d'accueil résidentiel du bourg de Breuil-Magné et contenir les autres emprises urbaines sur le territoire. - 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.	Dans les dits secteurs, le but du règlement est de parvenir à l'expression d'une règle claire visant à préserver les caractéristiques générales de hauteur des parties résidentielles du bourg, conformément aux principes du PADD, qui se donne pour objectif de préserver les paysages de la commune. Ainsi, la hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, ne peut excéder 6,00 mètres, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau. Cette norme de hauteur permet ainsi la construction d'habitations à étage dans une logique de densification et de compacité urbaine, tout en limitant la hauteur maximale des constructions afin de ne pas créer d'incidence sur le paysage. Enfin, dans le même esprit, la hauteur des annexes est fixée à 4,50 mètres. Quelques règles alternatives sont prévues afin de tenir compte de situations particulières, tel que l'extension de constructions dépassant la hauteur de 6,50 mètres, la possibilité pour la construction nouvelle d'aligner son faîtage sur celui d'une construction voisine de plus de 6,0 mètres, dans le cas d'un changement de destination ou pour des contraintes techniques.
	Ue	- Prendre appui sur le PLU pour pérenniser et développer l'offre en équipements publics du territoire, et anticiper les besoins futurs. - 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.	Dans le secteur Ue, le règlement vise à maîtriser la hauteur de bâtiments publics ou d'intérêt collectif pouvant être autorisés dans ce dernier, et pouvant atteindre une certaine envergure dès lors qu'il s'agit d'équipements à caractère collectif. Le règlement ne fixe pas de norme chiffrée, dans un but de souplesse, mais exige toutefois que les constructions nouvelles s'inscrivent en harmonie avec le paysage urbain et les lieux environnants, et ne portent pas atteinte aux constructions voisines. Ainsi, la collectivité, propriétaire de la plupart des terrains classés en secteur Ue, disposera de marges de manœuvre importantes pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipements collectifs sur le territoire.
	Ux	- Pérenniser le site de la coopérative agricole ainsi que 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. - 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.	Dans ce secteurs, la hauteur des constructions principales est fixe à un maximum de 9 mètres. Cette norme de hauteur tient compte des destinations admises dans ce secteur, visant la zone d'activités de « La Fontaine » à vocation économique, tout en garantissant le respect de l'environnement et des paysages de la commune. Cette norme de hauteur permet la construction de volumes d'envergure, adaptées aux futurs projets de développement économique au sein de la zone d'activités. Le règlement prévoit également la possibilité pour certaines constructions et installations d'adopter une norme de hauteur supérieure sous réserve de leur caractère spécifique et de leur nécessité, dûment justifié par le pétitionnaire.



Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 1 – Volumétrie et implantation des constructions</i>			
Zones U et AU	Ua	<i>Se reporter aux extraits précédents.</i>	Le règlement s'inscrit dans l'ambition du PADD de préserver les caractéristiques urbaines du bourg ancien de Breuil-Magné. A cet effet, il stipule que l'implantation des constructions nouvelles s'opérera à l'alignement des voies et emprises publiques, conformément aux caractéristiques morphologiques de l'habitat habitat. Cette règle est toutefois assouplie en cas d'atteinte significative et justifiée aux bonnes conditions de circulation routière. Par ailleurs, le règlement exige une implantation bâtie sur au moins une limite séparative afin de respecter les principes de mitoyenneté du bâti, s'agissant d'une caractéristique de l'habitat du bourg ancien.
	Ub Ue 1AU	<i>Se reporter aux extraits précédents.</i>	Concernant les secteurs Ub, Ue et 1AU, destinés à accueillir les ensembles existants ou à créer d'habitat pavillonnaire récent ou d'équipements collectifs, le règlement poursuit une logique de souplesse tout en visant à favoriser la densification urbaine. Ainsi, en secteurs Ub et 1AU, des normes précises sont retenues dans les seuls cas des routes départementales, pour des raisons de sécurité routière. Les constructions nouvelles doivent ainsi obligatoirement être en retrait de 35 mètres vis-à-vis de la RD 5, et de 15 mètres vis-à-vis des autres routes départementales. Ces normes ne s'appliquent pas en secteur Ue. En revanche, dans les 3 secteurs, l'implantation des constructions nouvelles est libre au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation autres que départementales, sous réserve que celle-ci ne porte atteinte aux bonnes conditions de circulation routière. Dans ces autres cas, les contraintes de sécurité routière, moindres, justifient l'absence de norme de distance émise par le règlement. En matière d'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative pour tout ou partie au nu du mur de façade. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un recul minimum de 3 mètres. Cette règle s'applique dans des termes voisins de l'article R111-17 du Code de l'Urbanisme, pour des raisons de salubrité et de cohérence urbaine.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Paragraphe 1 – Volumétrie et implantation des constructions			
Zones U et AU	Ux	Se reporter aux extraits précédents.	Le secteur Ux est spécifiquement adapté au cas de la zone d'activités de « La Fontaine ». A ce titre, les normes d'implantation retenues dans cette zone sont un retrait minimum de 15 mètres vis-à-vis de la RD 116, pour des raisons de sécurité publique, ainsi qu'une possibilité d'alignement ou un retrait minimum de 5 mètres au regard des autres voies. Concernant les limites séparatives, celles-ci peuvent admettre l'implantation de constructions nouvelles ; alternativement, ces constructions doivent être implantées à 4 mètres au minimum, pour des raisons de bon fonctionnement de la zone d'activités.
	Tous secteurs	Se reporter aux extraits précédents.	Les différents secteurs de la zone U et de la zone AU admettent des règles alternatives ayant pour but d'adapter les règles générales à des cas de figure spécifiques qui ne répondent pas aux situations posées. Ainsi, en matière d'implantation au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation ou des limites séparatives, le règlement admet l'extension de constructions existantes dont l'implantation ne répond pas aux normes générales. De même, ces normes ne s'appliquent pas en cas de configuration atypique ou complexe de l'unité foncière. Par ailleurs, ne sont soumis à aucune règle, les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Il s'agit de favoriser ce type de travaux. Enfin, certaines constructions, de par leur spécificité, exigent leurs règles propres. C'est le cas des piscines, devant être implantées à 1 mètre au minimum vis-à-vis des voies et emprises ouvertes à la circulation, et à 1,50 mètre au minimum vis-à-vis des limites séparatives. De même, les annexes de moins de 20 mètres² devront s'opérer en retrait vis-à-vis des voies et emprises ouvertes à la circulation, et à l'arrière de la construction principale lorsque cela est possible, mais pourront toutefois s'implanter plus librement au regard des limites séparatives à raison d'une distance minimale de 1,50 mètre lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>			
Zones U et AU	Tous secteurs	- 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. - 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. - Maîtriser l'aspect des clôtures, situées à l'interface entre espaces publics et privés, et entre espaces agricoles/naturels et urbains. - 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.	La rédaction des différentes règles établies par ce paragraphe 2 s'appliqueront à l'ensemble des zones U, AU et leurs secteurs, s'agissant de garantir sur le plan général l'intégration paysagère et urbaine des constructions nouvelles. Ces règles font l'objet d'une expression essentiellement qualitative. En premier lieu, les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel (adaptation aux pentes, constructions sur buttes interdites). Concernant l'aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions, le règlement exprime des objectifs généraux. En traduction du PADD, le règlement formule ainsi des objectifs d'intégration paysagère harmonieuse des constructions et des annexes, dans l'esprit de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des objectifs d'intégration architecturale et paysagère des projets à vocation environnementale (performances énergétiques, lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, recyclage des eaux pluviales). Par ailleurs, les présentes règles visent de façon distincte les « constructions d'habitation existantes » et les « nouvelles constructions ». Le règlement détaille également les règles applicables dans les secteurs Ue et Ux. Le règlement poursuit notamment des objectifs de respect des caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel du bourg, et d'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles. Ces règles portent sur les couvertures, façades et ouvertures. Le règlement aspire à l'intégration paysagère et urbaine cohérente des constructions nouvelles à caractère récent tout en autorisant la possibilité d'innovations architecturales pour ces nouvelles constructions. Leur aspect ne doit pas faire référence à des styles architecturaux étrangers au contexte local. Tant par l'aspect des couvertures, façades et ouvertures, ces constructions nouvelles doivent, par les prescriptions du règlement, se rapprocher des caractéristiques d'aspect du bâti ancien traditionnel de la commune. Enfin, le règlement précise les prescriptions à l'égard des clôtures, dont la hauteur est limitée en fonction de l'environnement et des secteurs en question. Ces règles visent ainsi à garantir le respect des paysages dans le cas de l'édification de nouvelles clôtures.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Paragraphe 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
Zones U et AU	Tous secteurs	- 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. - 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. - Consolider les trames végétales du bourg en vue de garantir la qualité de son cadre de vie, via la création de nouveaux espaces publics de verdure, visant tant à agrémenter le cadre de vie qu'à favoriser la biodiversité en ville.	Le règlement exprime ici des règles admises en tous secteurs. Elles ont pour but de garantir l'intégration des projets dans le contexte de la commune, et d'améliorer plus globalement leur prise en compte des problématiques environnementales actuelles de lutte contre l'imperméabilisation excessive des sols et de réintroduction de la biodiversité dans les espaces artificialisés. A cet effet, le règlement dispose que les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés. Cette règle vise à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales en résorbant les incidences liées à l'artificialisation des sols et en matière d'assainissement. Afin de préciser l'application de la règle, des coefficients d'espaces non-imperméabilisés sont appliqués dans les secteurs des zones U et AU. Ces règles s'articulent avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, imposant des coefficients d'espaces non-imperméabilisés à l'échelle des opérations d'aménagement d'ensemble. Ainsi, le règlement traduit les enjeux de qualité du cadre de vie, de lutte contre le ruissellement des eaux et de la rétention de chaleur par les espaces artificialisés, et de réintroduction de la biodiversité en milieu urbain. Par ailleurs, le règlement formule des obligations quant à la création des espaces verts et des plantations nouvelles. Il impose notamment la réalisation d'espaces verts au droit des espaces libres sur les terrains d'assiette des constructions nouvelles, et exige la végétalisation des aires de stationnement. En outre, les dépôts et stockages doivent être insérés correctement dans les paysages par le biais de plantations. Ces prescriptions réglementaires sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment l'OAP thématique portant sur les plantations nouvelles. Enfin, dans cette section, le règlement prévoit des recommandations en matières de performances énergétiques et environnementales, en recommandant notamment l'usage de matériaux de construction à hautes performances environnementales, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ainsi que l'installation de dispositifs ayant pour objet la production d'énergie renouvelable, en traduction des orientations du PADD en la matière.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 4 - Stationnement</i>			
Zones U et AU	Tous secteurs	- <i>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...).</i>	Dans une logique fonctionnelle, le règlement impose, dans les zones U, AU et leurs secteurs, des obligations en matière de stationnement à créer lors des projets d'aménagement et de construction. Tout d'abord, le règlement précise que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans les différents secteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant lesdites constructions. Cette disposition vise à la cohérence des projets en matière de stationnement automobile, et à la qualité des espaces publics de la commune. En outre, il est retenu pour toute nouvelle construction individuelle de type habitation, l'obligation de création de 2 places de stationnement sur le terrain d'assiette. Ce nombre est fixé au regard du taux de motorisation des ménages, tel que constaté sur la commune. Cette norme est fixée à seulement 1 place de stationnement pour les petits logements de type T3 ou moins. Pour tout groupe d'habitation créé à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'aménageur devra réaliser 1 place banalisée dans les espaces communs, pour 3 logements créés. L'obligation exprimée au regard des places banalisées vise à satisfaire le confort élémentaire des usagers des futurs quartiers, résidents ou non. Pour tout établissement d'hébergement et d'hôtellerie, 1 place de stationnement sera créée par logement ou chambre. Cette règle tient en particulier compte de l'existence d'une maison de retraite et d'un établissement d'enseignement (maison familiale rurale) dans le bourg. Pour les constructions liées à des activités économiques et des équipements de toutes natures, en particulier au sein du secteur Ux, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité et au nombre d'emplois pouvant être envisagé. Enfin, conformément aux obligations du Code de l'Urbanisme, le règlement précise certaines attentes en matière de stationnement des vélos et de création de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 3 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 1 – desserte par les voies publiques ou privées</i>			
Zones U et AU	Tous secteurs	- <i>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...).</i>	Les obligations réglementaires de desserte des constructions actuelles ou futures par les voies publiques ou privées ne font pas l'objet d'orientations particulières par le PADD. Ses objectifs de développement de l'habitat résidentiel doivent toutefois se concrétiser par des prescriptions à l'encontre des aménageurs et porteurs de projets. Les règles admises par le règlement sont ainsi indirectement issues des traductions des objectifs du PADD en matière de croissance résidentielle. Les règles élémentaires exprimées par le PLU précisent notamment que le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Par ailleurs, l'ouverture d'une voie nouvelle ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le règlement complète ces principes élémentaires en précisant que tout nouvel accès sur la RD 5 sera interdit, en vertu de la dangerosité de cette infrastructure participant à la desserte de l'agglomération rochefortaise.



Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 3 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 2 – desserte par les réseaux</i>			
Zones U et AU	Tous secteurs	- 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...). - 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. - 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 numériques.	Le règlement défend les exigences de la collectivité au regard de l'assainissement des eaux usées. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire quand il existe, et conditionne par ailleurs la faisabilité des nouvelles constructions dans les secteurs de la zone AU. Il stipule clairement que le secteur 2AU ne pourra être ouvert à l'urbanisation sans démonstration, à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du PLU, de la capacité équivalente du réseau d'assainissement collectif. Par ces aspects, le PLU porte des mesures fortes de prévisions des incidences de l'urbanisation sur l'environnement. En cas d'absence de raccord immédiat ou futur au réseau d'assainissement collectif, il est fait obligation pour le pétitionnaire d'équiper le terrain d'assiette par un dispositif d'assainissement autonome répondant aux normes et réglementations en vigueur, sous couvert du contrôle préalable du Service Public d'Assainissement Non-Collectif. En outre, sur l'aspect de la gestion des eaux pluviales, le règlement décline les mesures prises en matière d'évitement et de réduction résultant de la démarche d'évaluation environnementale du PLU. A cet effet, le règlement stipule que tout projet de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions nouvelles, voiries, aires de stationnement...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain d'assiette initial. En conséquence, les eaux pluviales doivent être résorbées sur l'unité foncière ou le terrain d'assiette du projet par des dispositifs appropriés. A défaut, le rejets des eaux pluviales issues des aménagements projetés sont conditionnés à l'autorisation de l'administration compétente sous réserve d'un débit maîtrisé en amont, notamment par l'intermédiaire d'un ouvrage adapté (bassin de rétention, réseau de noues enherbées...) et d'un exutoire apte à recevoir les eaux. Le débit de fuite devra alors être équivalent à celui observé antérieurement à l'aménagement du terrain. La desserte des terrains d'assiette par les réseaux divers doit être réalisée dans une logique de qualité et de façon la moins apparente possible depuis le domaine public. En matière de réseaux numériques, le règlement insiste particulièrement sur l'obligation d'une possibilité de raccord (immédiate ou future) des constructions nouvelles aux réseaux en question. Enfin, le règlement rappelle l'existence du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie en vigueur, auquel doit se référer tout projet d'aménagement ou de construction nouvelle en matière de lutte contre le risque d'incendie.



6.3.2 Justifications des règles admises en zones A et N

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations			
Zones A et N	A Ah Ap	- Préserver les cônes de vues emblématiques et les grands paysages agricoles en luttant contre l'étalement urbain. - 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 résidents et exploitants.	La zone A désigne les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Conformément aux orientations du PADD et dans le respect des principes légaux du Code de l'Urbanisme (articles R151-22 et R151-23), les destinations admises dans la zone, selon les articles R151-27 et R151-28, sont « exploitation agricole » (incluant les constructions nécessaires à au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées), et « équipements d'intérêt collectif et de services publics ». La destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » est limitée à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Dans l'esprit de la loi, la sous-destination est admise dès lors que lesdites constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dans les termes de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. On précisera que le secteur Ap est institué sur certains motifs de protection des paysages, s'agissant notamment des coteaux agricoles de Breuil-Magné au Sud de la commune, aux lieux-dits « Les Sablières » et « Le Péré des Ouailles ». Ces objectifs justifient des règles limitatives à l'encontre des nouvelles constructions, notamment agricoles.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
<i>Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations</i>			
Zone N	N Np	- 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. 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. - Préserver les cônes de vues emblématiques et les grands paysages agricoles en luttant contre l'étalement urbain. - 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.	La zone N désigne les secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques. Conformément aux orientations du PADD et dans le respect des principes légaux du Code de l'Urbanisme (articles R151-22 et R151-23), les destinations admises dans la zone, dans les termes des articles R151-27 et R151-28, sont « exploitation agricole » et « équipements d'intérêt collectif et de services publics ». La destination « exploitation agricole » est prévue pour tenir compte de l'existence d'une exploitation agricole, classée en zone N de par son environnement sensible ; il s'agit d'une exploitation maraîchère enserrée dans le contexte du bourg. Le classement de cette exploitation en zone N permet au règlement de conditionner plus fortement les possibilités de développement de cette exploitation au regard de la zone A, et au vu de cet environnement sensible. En outre, la destination des « équipements d'intérêt collectif et de services publics » est limitée à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». La sous-destination est admise dès lors que lesdites constructions ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dans les termes de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Par la zone N et son règlement, le PLU assure la bonne traduction des objectifs du PADD en matière de protection des composantes de la trame verte et bleue locale, que sont principalement les marais de Rochefort ainsi que les espaces forestiers et les séquences de prairies bocagères entourant le bourg. Le secteur Np a pour but de renforcer les objectifs de protection du PADD sur les marais de Rochefort, par le biais d'un règlement particulièrement restrictif en matière de construction nouvelle, au vu de l'importance particulière de cet espace dans la trame verte et bleue locale. Cette protection se justifie également par la présence de 2 sites Natura 2000.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
<i>Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>			
Zone A	A Ah Ap	Se reporter aux extraits précédents.	Afin de protéger certains secteurs de la commune en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, le règlement de la zone A formule des limitations précises quant aux destinations et usages du sol autorisés dans la zone. Ces limitations se conforment aux orientations du PADD et aux principes légaux du Code de l'Urbanisme (articles R151-22 et R151-23). Le règlement précise ainsi que les nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent être autorisées dès lorsqu'elles sont directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Il s'agira du logement de l'agriculteur, considéré comme un logement de fonction attaché à son exploitation. Au-delà du PLU, il lui reviendra de démontrer que ce dernier est bien nécessaire à l'exercice de son activité agricole. Peuvent également être autorisées les constructions répondant à un objectif de diversification de l'activité agricole sous réserve que celle-ci demeure principale. Cette règle est la traduction de l'orientation du PADD visant à autoriser la diversification des activités agricoles, et s'inscrit dans les termes de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. En vertu de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement offre la possibilité d'extensions pour les constructions d'habitation existantes et autorise également les nouvelles annexes. Il s'agit ici de mettre en valeur l'habitat exclu des espaces résidentiels structurants du territoire, désignés par les secteurs Ua et Ub. Le règlement précise que les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques et/ou à la remise en état des continuités écologiques. Concernant le règlement du secteur Ah, celui-ci est établi à titre exceptionnel afin de limiter la hauteur des constructions à 6 mètres au regard de son contexte. Concernant le règlement du secteur Ap, ce dernier restreint fortement les possibilités de construire afin de préserver la qualité paysagère des espaces en question. Ainsi, seuls sont autorisés,es constructions et installations nécessaires à l'irrigation des surfaces agricoles ainsi que les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de leur intégration paysagère. Enfin, dans la zone A et son secteur Ap, la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est explicitement admise dans les termes de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme afin de ne pas compromettre la réalisation de travaux d'intérêt général, notamment en rapport avec la viabilisation du territoire par les réseaux publics.



Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
<i>Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i>			
Zone N	N Np	Se reporter aux extraits précédents.	Le règlement de la zone N vise à garantir la protection de certains secteurs de la commune en raison de leurs qualités paysagères, de leurs qualités au regard du patrimoine biologique ou de leur caractère naturel. A cet effet, plusieurs règles limitatives sont formulées à l'encontre de certaines destinations et certains usages du sol dans cette zone. Le règlement autorise les constructions à destination d'exploitation agricole dans la zone N, conformément aux marges de manœuvre qui lui sont laissées par l'article R151-25. Toutefois, afin de préserver le caractère naturel de la zone, ces constructions doivent impérativement se situer dans le prolongement ou immédiatement à proximité de bâtiments agricoles existants. Il s'agit de répondre au cas spécifique du développement d'une activité agricole au sein du bourg. En vertu de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement offre la possibilité d'extensions pour les constructions d'habitation existantes et autorise également les nouvelles annexes. Il s'agit ici de mettre en valeur l'habitat exclu des espaces résidentiels structurants du territoire, désignés par les secteurs Ua et Ub. Le règlement précise que les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés aux travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques et/ou à la remise en état des continuités écologiques. Le secteur Np a pour principal objectif de protéger les espaces participant à l'armature verte et bleue locale, principalement dessinée par les marais de Rochefort et ses zones humides associées, lesquels sont visé par plusieurs sites Natura 2000. Ne sont donc autorisés dans ce secteur que certaines opérations visant à permettre la valorisation et la bonne gestion des espaces naturels en question ; il s'agira notamment des sentiers de randonnées, de la signalétique correspondante, ainsi que des installations liées à l'hygiène et à la sécurité publique, sous condition de leur caractère limité et de leur nécessité. Enfin, dans la zone N et son secteur Np, la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est explicitement admise dans les termes de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme afin de ne pas compromettre la réalisation de travaux d'intérêt général, notamment en rapport avec la viabilisation du territoire par les réseaux publics.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité			
<i>Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations</i>			
Zone N	Ne NI	- Prendre appui sur le PLU pour pérenniser et développer l'offre en équipements publics du territoire, et anticiper les besoins futurs. - Consolider les trames végétales du bourg en vue de garantir la qualité de son cadre de vie, via La création de nouveaux espaces publics de verdure, visant tant à agrémenter le cadre de vie qu'à favoriser la biodiversité en ville. - 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.	Ces 2 secteurs répondent à l'esprit des objectifs réglementaires de la zone N, qui, pour rappel, a vocation à désigner les secteurs à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et paysages, de l'exploitation de la forêt et de la nécessité de prévenir certains risques. Ils s'inscrivent toutefois dans des spécificités particulières : - Le secteur Ne est destiné à la valorisation de certains espaces collectifs à caractère naturel. Il vise plusieurs espaces naturels ouverts au public, ou à vocation publique, que la commune maîtrise ou entend maîtriser dans un terme proche. Il s'agit d'autoriser, dans ces espaces, les installations et ouvrages de sports et de loisirs de plein air, sous réserve de leur caractère réversible et/ou démontable. Le règlement autorise également les constructions existantes répondant à des usages de sports et loisirs. Pour cela, le règlement autorise la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et sa sous-destination « équipements sportifs » dans ledit secteur. Ce dernier Ne autorise également la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dans le but de permettre des opérations d'intérêt général liées, entre autres, à l'équipement des terrains par les réseaux élémentaires. - Le secteur NI répond aux cadres légaux de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, en autorisant, conformément aux objectifs du PADD, les constructions nécessaires à la création de jardins collectifs. Il s'agit donc de constructions explicitement autorisées dans le cadre d'un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées », dûment justifié par les orientations du PADD. Le règlement précise également qu'il est autorisé, dans ce secteur, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Dans les 2 secteurs, les affouillements et exhaussements sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution de travaux autorisés dans la zone, aux fouilles archéologiques et/ou à la remise en état des continuités écologiques, ceci afin de maîtriser ces opérations parfois lourdes de conséquences environnementales.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 1 – Volumétrie et implantation des constructions</i>			
Zones A et N	A N	- 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. - Préserver les cônes de vues emblématiques et les grands paysages agricoles en luttant contre l'étalement urbain. - 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.	Dans les zones A et N, le règlement s'inscrit dans les orientations du PADD en matière de protection des espaces agricoles et naturels de la commune. Il s'inscrit également dans les exigences du législateur concernant les extensions et annexes d'habitations, autorisées au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme mais également fortement encadrées selon le même article. Ainsi, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. A cet effet, les extensions et les annexes sont limitées en termes d'emprise. Les valeurs choisies (50 mètres² pour les extensions, 50 mètres² pour les annexes sous réserve de leur implantation à moins de 25 mètres de la construction principale) doivent permettre la réalisation de volumes de faible envergure, en accord avec le caractère agricole ou naturel des lieux. Elles visent à répondre à une logique d'équilibre entre une limitation stricte de la construction en zones A et N, conformément au Code de l'Urbanisme, et une certaine souplesse donnée aux propriétaires de logements dans ces zones. En définitive, il s'agit d'encourager la mise en valeur de l'habitat. En outre, la règle relative à la distance fixée entre les annexes et la construction principale (25 mètres à partir du point le plus proche de la construction principale) doit garantir l'insertion des annexes dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N. L'emprise au sol des piscines, s'agissant d'annexes particulières, est réglementée de façon spécifique. Ainsi, celles-ci devront être implantées à moins de 25 mètres de la construction principale, tandis que leurs locaux techniques devront être limités à une emprise au sol de 5 mètres².

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Paragraphe 1 – Volumétrie et implantation des constructions			
Zone N	Ne	- Prendre appui sur le PLU pour pérenniser et développer l'offre en équipements publics du territoire, et anticiper les besoins futurs. - Consolider les trames végétales du bourg en vue de garantir la qualité de son cadre de vie, via La création de nouveaux espaces publics de verdure, visant tant à agrémenter le cadre de vie qu'à favoriser la biodiversité en ville.	Conformément à la vocation du secteur, qui, selon le PADD, porte sur l'identification des espaces d'équipements à caractère naturel, le règlement n'exprime pas de règles de volumétrie et d'implantation pour les constructions nouvelles, celles-ci n'étant pas admises par nature. Néanmoins, le règlement prévoit que les constructions associées à la sous-destination des équipements sportifs, existantes dans le secteur à la date d'approbation du PLU, peuvent bénéficier d'une ou plusieurs extensions dans une limite de 50 % de leur emprise au sol constatée à la date d'approbation du PLU. Il s'agit ainsi pour le règlement de maîtriser le développement de l'offre d'équipements collectifs, qui est en priorité focalisée sur les espaces classés en secteur Ue.
	NI	- 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.	Le secteur NI, par sa vocation et son caractère de « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées », doit répondre aux objectifs qui lui sont fixés par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme. A cet effet, le règlement précise que : - L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 8 mètres². Le nombre d'abris de jardin sur l'unité foncière n'est pas limité. Les dispositifs de récupération d'eaux pluviales ne sont pas soumis à limitation d'emprise au sol. Il s'agit ainsi de maîtriser les conditions d'aménagement des futurs espaces de jardins collectifs, désignés par ce secteur NI. - La sous-destination des autres équipements recevant du public sera limitée à une seule construction par unité foncière, réalisée dans une limite d'emprise de 50 mètres². Il s'agira d'un local commun, prévu sur chacune des 2 emprises désignées par le secteur NI comme étant vouées à la création de jardins collectifs. Ainsi définies, ces règles permettent de limiter les possibilités de construction dans ce secteur au regard de sa vocation. Ces règles doivent ainsi permettre l'insertion des futures constructions dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel des lieux.



Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 1 – Volumétrie et implantation des constructions</i>			
Zones A et N	A N	- 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.	Le règlement fixe des normes de hauteur maximale des constructions afin de garantir les caractéristiques des espaces ayant justifié leur classement en zones A ou N, et dans le but de sauvegarder les activités agricoles, pastorales ou forestières, ainsi que les espaces naturels et les paysages. A ce titre, en zone A, la hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole ne peut excéder 9 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf si elle est conditionnée par des impératifs techniques liés à la nature desdites constructions (silos, cuves de stockage). Le règlement garantit ainsi la maîtrise des présomptions d'incidences environnementales et paysagères suscitées par le développement des activités agricoles. Par ailleurs, invariablement en zones A et N, la hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont autorisée, ainsi que les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, ne peut excéder 6 mètres, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ou à l'acrotère, soit l'équivalent d'un rez-de-chaussée surélevé d'un niveau. Cette règle s'inscrit en cohérence avec les règles admises dans la zone U et se secteurs d'habitat résidentiel (Ua, Ub), s'agissant notamment de sauvegarder les caractéristiques de l'habitat tout en favorisant une certaine densification urbaine « par le haut », qui demeure limitée et donc compatible avec la sauvegarde des caractéristiques des zones A et N. Quant à la hauteur des annexes de constructions principales à destination de l'habitation, celle-ci ne peut excéder 4,50 mètres au faitage ou au point le plus haut, conformément à l'écriture du règlement retenue en zones U et AU.
	Ah	<i>Se reporter aux extraits précédents.</i>	En secteur Ah, la hauteur des constructions nouvelles, principalement destinées à l'exploitation agricole, est spécifiquement limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère afin de garantir l'harmonie des futures constructions avec l'environnement résidentiel.
	NI Ne	<i>Se reporter aux extraits précédents.</i>	En secteur NI, l'objectif poursuivi par le règlement dans la maîtrise des projets de création de jardins collectifs entraîne la définition d'une hauteur maximale des constructions de type abris de jardin à 3 mètres au point le plus haut. Les autres constructions pouvant être admises se voient limitées à une hauteur de 4,50 mètres. Enfin, concernant le secteur Ne, toutes extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront s'opérer dans la limite de la hauteur du faitage ou du point le plus haut desdites constructions afin de préserver la qualité des paysages.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 1 – Volumétrie et implantation des constructions</i>			
Zones A et N	Tous secteurs	Se reporter aux extraits précédents.	En matière d'implantation des constructions, le règlement définit des règles distinctes selon la destination des constructions, à savoir l'habitation et l'exploitation agricole, et selon les secteurs des zones A et N. Concernant les habitations nouvelles et les constructions de type agricole, des normes de recul distinguant les routes départementales par rapport aux autres voies sont à retenir. Des reculs minimums de 10 et 5 mètres sont respectivement retenus vis-à-vis de la limite d'emprise de ces voies. Ces normes sont édictées à des fins pratiques, et visent à garantir des bonnes conditions de circulation routière. Ces normes concernent également les annexes des constructions d'habitations existantes ou nouvelles. Par ailleurs, les règles d'implantation des habitations ou constructions liées à l'exploitation agricole vis-à-vis des limites séparatives consistent en la possibilité d'une implantation sur une ou plusieurs limites ou alternativement, la possibilité d'un retrait qui ne pourra cependant être inférieur à 3 mètres. Cette règle, apparentée aux termes de l'article R111-17 du Code de l'Urbanisme, se justifie par la volonté du règlement de garantir une certaine intimité du voisinage et des constructions voisines du projet de construction, et dans un souci de salubrité et harmonie urbaine. Concernant les constructions nouvelles en secteurs Ne et NI, le règlement acte l'absence de règles particulières en matière d'implantation des constructions au regard des voies et emprises ouvertes à la circulation. Au regard des limites séparatives, les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de 3 mètres si elles ne sont pas implantées en limites séparatives, à l'exception des abris de jardin autorisés dans le secteur NI. Enfin, le règlement retient certaines dispositions particulières afin de garantir son adaptation à différents cas particuliers. Ainsi, les extensions des constructions à usage d'habitation, au nu du mur de façade, pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies. Ces extensions ne sont donc pas assujetties aux règles d'implantation générales. Le règlement rappelle également que les annexes des constructions à usage d'habitation pourront s'implanter librement sur l'unité foncière, sous réserve de se situer à moins de 25 mètres de la construction principale. Toutefois, il précise également, pour des questions de cohérence urbaine et de sécurité, que les piscines et leurs locaux techniques seront toujours implantés en retrait de 1,50 mètre des limites séparatives.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>			
Zones A et N	Tous secteurs	- 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. - Maîtriser l'aspect des clôtures, situées à l'interface entre espaces publics et privés, et entre espaces agricoles/naturels et urbains. - 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.	La rédaction des différentes règles établies par ce paragraphe s'appliqueront aux zones A et N et leurs secteurs, s'agissant de respecter les caractéristiques naturelles et agricoles de ces zones, conformément aux attentes du Code de l'Urbanisme. Ces règles sont très apparentées aux règles admises dans les secteurs Ua et Ub de la zone U, à vocation d'habitat résidentiel. Pour rappel, elles s'expriment essentiellement sur le plan qualitatif et s'inscrivent dans une volonté de protection des caractéristiques des paysages de la commune. En premier lieu, les constructions neuves doivent s'adapter impérativement au terrain naturel (adaptation aux pentes, constructions sur buttes interdites). Concernant l'aspect extérieur et caractéristiques architecturales des constructions, le règlement exprime des objectifs généraux. En traduction du PADD, le règlement formule ainsi des objectifs d'intégration paysagère harmonieuse des constructions et des annexes, dans l'esprit de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des objectifs d'intégration architecturale et paysagère des projets à vocation environnementale (performances énergétiques, lutte contre les émissions de gaz à effet de serre, recyclage des eaux pluviales). Par ailleurs, les présentes règles visent de façon distincte les « constructions d'habitation existantes » et les « nouvelles constructions » pouvant être admises en zone A. Le règlement détaille également les règles applicables au secteur NI, et aux constructions liées à l'exploitation agricole. Le règlement poursuit notamment des objectifs de respect des caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel du bourg, et d'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles. Ces règles portent sur les couvertures, façades et ouvertures. Enfin, le règlement précise les prescriptions à l'égard des clôtures, dont la hauteur est limitée en fonction de l'environnement et des secteurs en question. Ces règles visent ainsi à garantir le respect des paysages dans le cas de l'édification de nouvelles clôtures.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Paragraphe 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions			
Zones A et N	Tous secteurs	- 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. - 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. - Consolider les trames végétales du bourg en vue de garantir la qualité de son cadre de vie, via la création de nouveaux espaces publics de verdure, visant tant à agrémenter le cadre de vie qu'à favoriser la biodiversité en ville.	Les règles admises dans cette sous-section ont pour but de garantir l'intégration des projets dans le contexte environnemental de la commune, et d'améliorer plus globalement leur souci à l'égard de la prise en compte des problématiques environnementales actuelles (lutte contre l'imperméabilisation excessive des sols, réintroduction de la biodiversité dans les espaces artificialisés...). A cet effet, le règlement dispose que les terrains d'assiette de chaque opération de construction individuelle doivent être aménagés en espaces libres non-imperméabilisés, à raison de 30 %. Cette règle vise à favoriser une bonne gestion des eaux pluviales en résorbant les incidences liées à l'artificialisation des sols et en matière d'assainissement. Dans les zones A, N et leurs secteurs, sont également précisées les attentes de la collectivité en matière de prescriptions végétales et de plantations nouvelles. Les dépôts et stockages des activités autorisées doivent être intégrés harmonieusement au sein de leur environnement et de lieux avoisinants par la création d'écrans végétaux ou de dispositifs équivalents en termes d'aspect. Les espèces considérées comme invasives et allergisantes sont à proscrire. Les haies uniquement constituées de résineux sont interdites. Ces prescriptions réglementaires sont complétées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment l'OAP thématique portant sur les plantations nouvelles. Enfin, dans cette section, le règlement prévoit des recommandations en matière de performances énergétiques et environnementales, en recommandant notamment l'usage de matériaux de construction à hautes performances environnementales, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ainsi que l'installation de dispositifs ayant pour objet la production d'énergie renouvelable, en traduction des orientations du PADD en la matière.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère			
<i>Paragraphe 4 - Stationnement</i>			
Zones U et AU	Tous secteurs	- <i>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...).</i>	Dans une logique fonctionnelle, le règlement impose, dans les zones A et N et leurs secteurs, des obligations en matière de stationnement à créer lors des projets d'aménagement et de construction. Ces règles sont néanmoins allégées au regard de la vocation de ces zones et secteurs, dont la constructibilité est limitée ou exceptionnelle. Tout d'abord, le règlement précise que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans les différents secteurs, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, et dans le respect des normes en vigueur concernant lesdites constructions. Cette disposition vise à la cohérence des projets en matière de stationnement automobile, et à la qualité des espaces publics de la commune. En outre, le règlement retient que pour toutes constructions nouvelles, le nombre de places de stationnement devra être adapté aux besoins des activités ou établissements autorisés dans les zones et leurs secteurs. L'autorité compétente pourra imposer la création de stationnements en proportion des besoins suggérés par le projet. Cette règle se veut simple et proportionnée aux enjeux et besoins suggérés dans les zones A et N en matière de stationnement.

Libellé de zone	Secteurs	Orientations du PADD	Traductions dans le règlement
Sous-section 3 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Paragraphe 1 – desserte par les voies publiques ou privées Paragraphe 2 – desserte par les réseaux			
Zones A et N	A, N, tous secteurs	- 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...). - 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. - 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.	En matière de desserte par les voies publiques et privées, ainsi que par les réseaux, le règlement des zones A et N est identique aux dispositions réglementaires retenues en zones U et AU. Il s'agit pour le règlement de traduire, de façon cohérente, les nécessités imposées par les nouveaux projets d'aménagement et de construction en matière de création d'accès et de desserte par les voiries. Concernant les réseaux, le règlement rappelle son objectif de garantir la desserte de toute construction nouvelle par le réseau d'eau potable, et le bon traitement des eaux usées par le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe, ou par un dispositif individuel répondant aux normes en vigueur. En matière de gestion des eaux pluviales, le principe défini au sein des zones U et AU est renouvelé au sein des zones A et N, à savoir que tout projet de construction et/ou d'aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions nouvelles, voiries, aires de stationnement...) ne doit pas augmenter le débit de fuite du terrain d'assiette initial. Par conséquent, les ouvrages nécessaires au respect de cette règle doivent être mis en œuvre à la charge du propriétaire ; à défaut, l'autorité compétente peut autoriser un rejet maîtrisé d'eau en aval, dès lors qu'un exutoire pérenne et adapté est en mesure de recueillir ces eaux. Enfin, le règlement renouvelle les exigences exprimées au sein des zones U et AU concernant la desserte du terrain d'assiette par les réseaux numériques et la prise en compte de la réglementation départementale relative à la défense extérieure contre l'incendie par le projet.

6.4 BILAN CHIFFRÉ DU RÈGLEMENT

Évaluation du potentiel de construction en accord avec le PADD

Le potentiel de construction émanant du PADD

Pour rappel, le PADD se fixe pour objectif la construction de 8 logements/an sur la commune, pour une évaluation totale de 80 logements réalisables dans les secteurs de la zone « urbaine » et dans la zone « à urbaniser ».

Les prévisions de modération de la consommation d'espace formulées par le PADD en application de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme sont définies au regard :

- D'un objectif-cadre de densité minimum de 16 logements/hectare en application des orientations du projet de SCOT de l'agglomération Rochefort Océan, connues à ce jour ;
- D'un objectif de production des nouveaux logements à hauteur de 50 % de la prévision totale du PADD sein de l'emprise urbaine actuelle, suivant une logique de réinvestissement urbain.

Il en découle ainsi le besoin d'une consommation d'espace de l'ordre de 6,2 hectares, répartis comme suit :

- 2,6 hectares sont destinés à l'extension des parties actuellement urbanisées du bourg, pour une prévision de 4 logements/an (40 logements) ;
- 3,6 hectares correspondent à l'objectif de réinvestissement urbain porté par le PADD (soit 50 % du potentiel foncier constructible), pour l'équivalent de 40 logements.

La densité résultant du réinvestissement urbain sera inférieure à celle imposée pour les nouvelles opérations d'habitat, le PLU ayant évalué le potentiel de logements réalisables dans le foncier vacant résiduel au regard de la configuration des emprises en question et de leurs lieux environnants.

Ces prévisions sont, pour rappel, à mettre en perspective au regard de la consommation d'espace constatée sur la commune durant la période 2008-2017, soit 11,1 hectares pour 109 constructions, soit 13 logements/hectare.

La démonstration du PADD en matière de « modération de la consommation d'espace » et de « lutte contre l'étalement urbain » est donc vérifiée.

Potentiel ouvert à l'urbanisation sous forme d'extension des parties urbanisées

Zone, secteur	Localisation	Surface (mètres²)	Objectif de logements
2AU	Les Varennes	26 300	40
Total		26 300	40

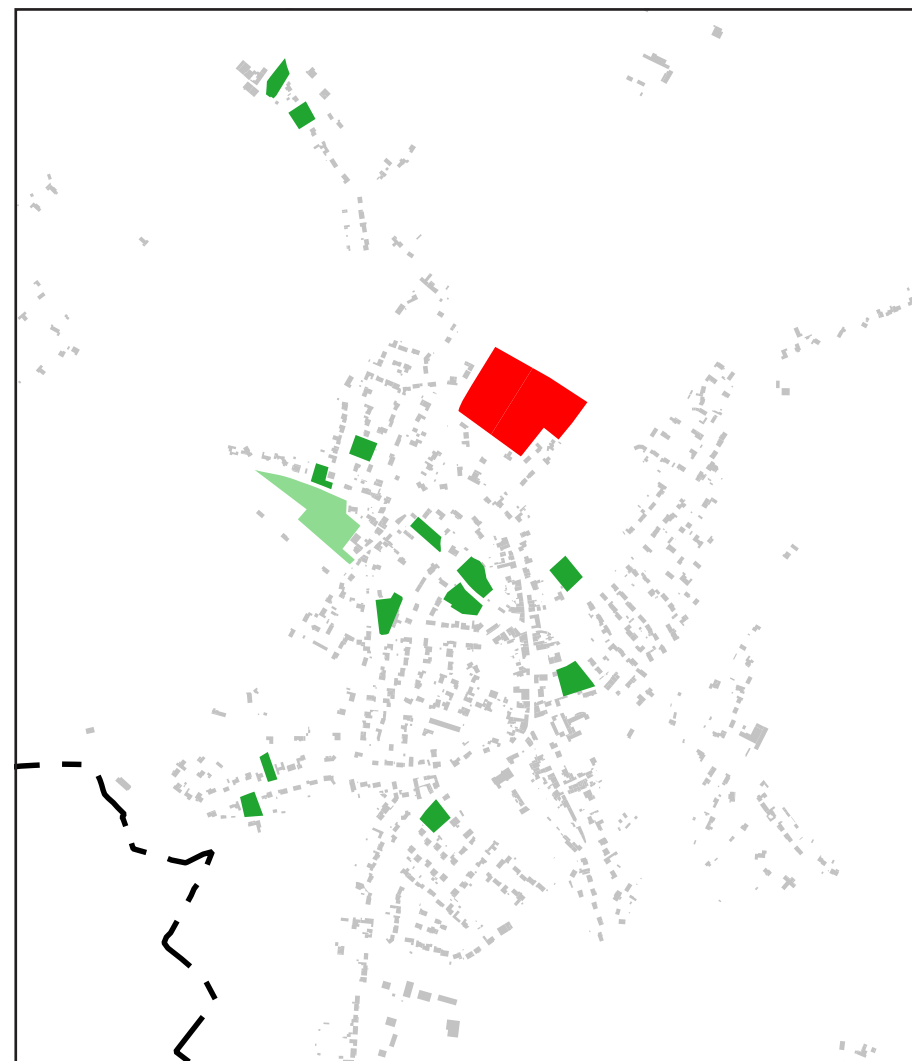
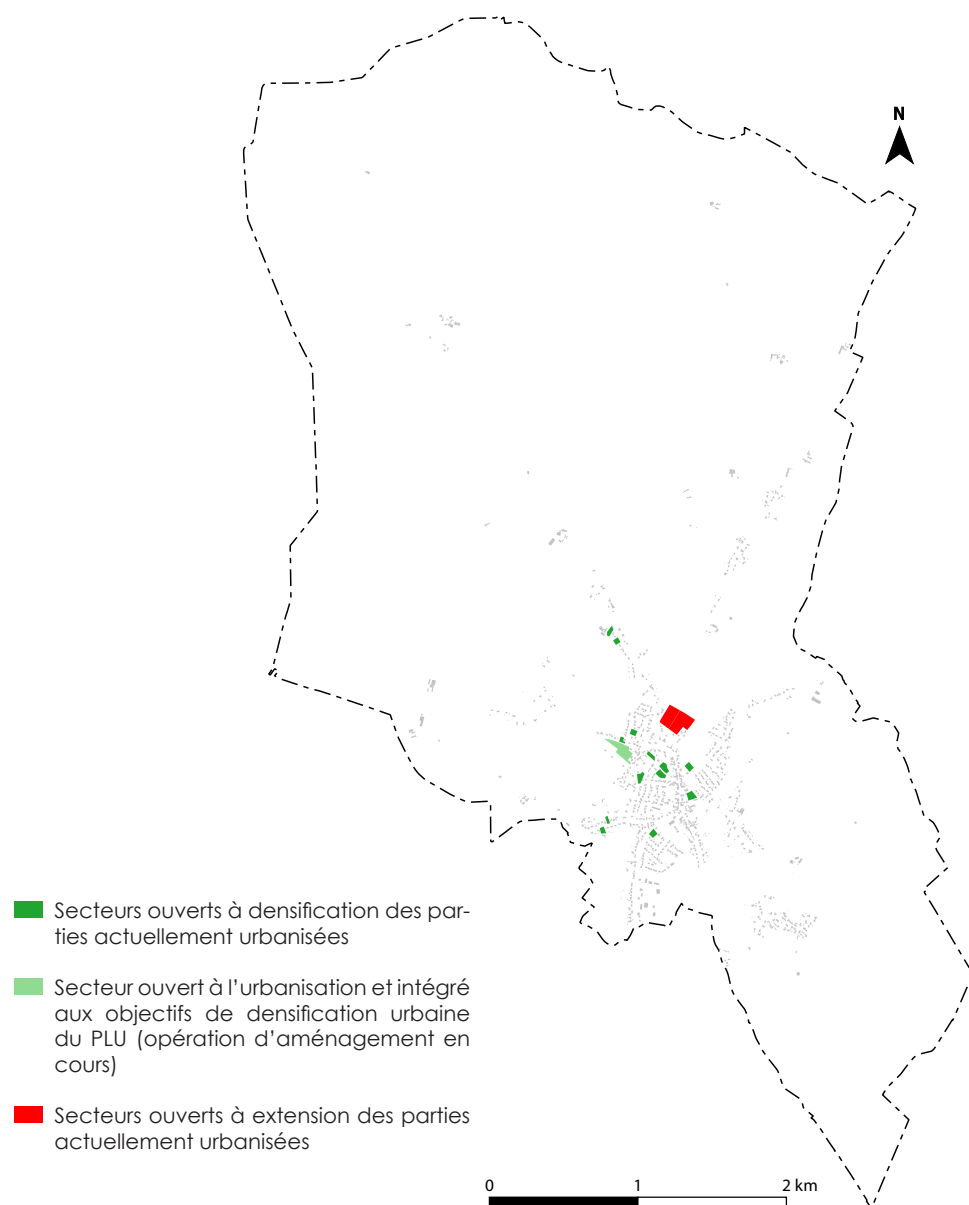
Potentiel ouvert à l'urbanisation en réinvestissement du foncier vacant

Zone, secteur	Localisation	Surface (mètres²)	Objectif de logements
U	Cœur de bourg	20 900	23
U	Lougerit	0	0
U	La Perche	4 600	4
Total		25 400	27

Opérations résidentielles actuellement en cours

Zone, secteur	Localisation	Surface (mètres²)	Objectif de logements
1AU	Beauregard	10 900	13

Localisation des secteurs ouverts à la construction



7. ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



7.1.1 Quelques repères légaux

L'évaluation environnementale des plans et programmes a été introduite en droit français par la directive européenne du 27 juin 2001 dite « Évaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement », traduite par l'ordonnance du 3 juin 2004, s'accompagnant de deux décrets du 27 mai 2005. L'évaluation environnementale constitue une démarche visant à garantir la compatibilité des objectifs et traductions réglementaires du PLU avec la sauvegarde de l'environnement. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont précisées par le Code de l'Urbanisme.

L'article L104-2 précise notamment que font l'objet d'une évaluation environnementale les PLU qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II de la directive européenne du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés.

D'après l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Enfin, il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.

L'article L104-6 précise que la personne publique qui élabore le PLU transmet pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation. Cette autorité environnementale est définie par le décret du 28 avril 2016. Sa compétence est exercée par une « Mission Régionale d'Autorité Environnementale » du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable.

7.1.2 Principes animant la démarche

Les PLU visés par la procédure d'évaluation environnementale sont soumis à un niveau d'exigence supérieur en matière de prise en compte de l'environnement, se traduisant notamment par une analyse de l'état initial de l'environnement plus approfondie, et des éléments d'explication plus détaillés sur le projet de territoire.

Par ailleurs, le rapport de présentation intègre une analyse des incidences notables probables du PLU sur l'environnement, et adopte en conséquence des mesures d'évitement, réduction et compensation en cas de probabilité d'incidences négatives.

Ces mesures doivent permettre de rendre acceptable le niveau d'incidence du PLU sur l'environnement. Cette démarche d'évaluation environnementale repose sur les grands principes suivants :

- La proportionnalité de l'analyse des caractéristiques environnementales du territoire, en fonction des enjeux environnementaux et socio-économiques propres au territoire étudié et à la nature du projet d'urbanisme ;
- L'itérativité, consistant en une élaboration conjointe du document d'urbanisme et de l'évaluation environnementale. Celle-ci ne doit pas intervenir à posteriori du projet, mais doit être intégrée à celui-ci ;
- L'objectivité, la sincérité et la transparence, consistant à produire une analyse de l'environnement et une évaluation conformes à la réalité des incidences probables du document d'urbanisme sur l'environnement ; par ailleurs, l'analyse doit exposer les incidences de façon claire, dans un langage compréhensible.

7.1.3 Motifs de l'évaluation environnementale du PLU

Le territoire de Breuil-Magné s'inscrit dans le contexte environnemental particulièrement riche et sensible des marais de Rochefort, entourant la presqu'île de Rochefort sur laquelle se situe la commune et son bourg. Les marais de Rochefort sont reconnus comme une zone humide de grand intérêt patrimonial, justifiant l'établissement des sites Natura 2000 dits « Marais de Rochefort » (directive « Habitats ») et « Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort » (directive « Oiseaux »). A ce titre, le PLU se trouve soumis à évaluation environnementale.

Selon les articles L104-1 et suivants et R104-8 et suivants du Code de l'Urbanisme, on rappellera que tout document d'urbanisme dont le territoire de référence est couvert par un site Natura 2000 se voit imposer une procédure d'évaluation environnementale, donnant lieu à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Le PLU, susceptible de créer des incidences sur ces sites Natura 2000, doit donc exposer la manière dont il contribue à la protection de l'environnement et à la maîtrise des impacts de l'urbanisation résidentielle, qu'il envisage par l'intermédiaire des prévisions de son PADD.

7.1.4 Méthode de l'évaluation environnementale

Les compétences mobilisées dans le cadre de l'étude

Les expertises de terrain relatives à l'analyse de l'état initial de l'environnement et à l'évaluation des incidences du projet de PLU sur l'environnement ont été effectuées par la SARL LES SNATS, ingénieur-écologue indépendant (17, rue des Renaudins, 17350 TAILLEBOURG). Cette expertise a été intégrée au PLU par la SARL URBAN HYMNS (6, rue du Marché, 17610 SAINT-SAUVANT) en tant que principal maître d'œuvre de l'étude du PLU.

L'analyse de l'état initial de l'environnement

L'évaluation environnementale du projet de PLU s'est inscrite dans le cadre d'une démarche itérative. L'analyse de l'état initial de l'environnement a été particulièrement approfondie pour expliciter l'ensemble des enjeux environnementaux de la commune.

Le scénario d'aménagement élaboré dans le cadre du PLU a été plusieurs fois modifié afin de tenir compte des probabilités d'incidences sur l'environnement. La méthode itérative qui constitue l'essence de l'évaluation environnementale s'est traduite par la recherche permanente d'un évitement ou d'une réduction des probabilités d'incidence du PLU sur l'environnement. En ont découlé plusieurs enrichissements du diagnostic environnemental durant l'étude.

Les différentes ressources bibliographiques existantes sur la commune ont été intégrées à l'analyse de l'état initial de l'environnement, telle que la documentation ZNIEFF et Natura 2000. L'analyse de l'état initial de l'environnement s'est par ailleurs appuyée sur le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charentes ainsi que le projet de SRADDET de la région Nouvelle Aquitaine.

En l'absence d'inventaires écologiques précis sur le territoire en dehors des sites Natura 2000, des prospections de terrain relatives aux habitats naturels, à la flore et à la faune ont été menées dans le cadre des réflexions relatives au PLU. Ces éléments ont permis de lever certaines présomptions d'incidences du projet de PLU sur l'environnement.

Caractérisation des probabilités d'incidences du projet de PLU

L'évaluation environnementale a été abordée dès le diagnostic du territoire de la commune. La municipalité a ainsi pu acter très rapidement son intention de protéger les grands espaces constituant la trame verte et bleue locale.

Cette démarche s'est pleinement concrétisée durant l'élaboration du PADD, dont les orientations ont été étudiées en lien étroit avec les enjeux déterminés au cours du diagnostic. Sur chaque site et pour chaque paramètre environnemental, les probabilités d'incidences ont été déterminées à partir du rapport entre enjeux et effets du PLU sur l'environnement.

Afin de réduire ces probabilités d'incidences à un niveau acceptable pour l'environnement, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont été intégrées à chaque étape d'élaboration du PLU, du PADD à sa déclinaison réglementaire.

La prise en compte des études d'impact extérieures au PLU

Dans un souci d'exhaustivité et dans le respect des cadres légaux du Code de l'Urbanisme, le PLU a vérifié l'existence d'études d'impact récentes réalisées sur la commune en application du Code de l'Environnement, qui étaient inexistantes au moment de la présente étude.

7.2 ANALYSE THÉMATIQUE DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



Une première analyse thématique permettra de déterminer exhaustivement les probabilités d'incidences du PLU sur l'environnement ayant été constatées durant l'étude. Cette analyse rend compte de la démarche d'évaluation environnementale du PLU durant toute son élaboration, et répond donc aux attentes de l'article L104-4 du Code de l'Urbanisme.

7.2.1 Analyse des probabilités d'incidences du PLU sur le milieu physique

Les incidences du PLU sur le relief, le sous-sol et les aquifères

Le relief constitue un facteur déterminant pour la perception des paysages. A cette fin, le PLU doit veiller à lever toute présomption d'incidence sur cette composante majeure du territoire. On précisera d'emblée que le PLU n'autorise pas d'activités ou d'installations susceptibles de provoquer des décaissements et/ou des remblaiements importants sur la commune.

Le PLU ne détermine ainsi aucun secteur voué à l'exploitation de carrières. Il a également été pris soin d'encadrer strictement les opérations d'affouillement et d'exhaussement des sols au sein des zones A et N, vouées à la protection des espaces agricoles et naturels de la commune. Le plan ne génère donc aucune probabilité d'incidence notable sur cet aspect.

Concernant la ressource en eau souterraine, les probabilités d'incidences du PLU sur les aquifères ne sont pas avérées. En effet, le PLU ne prévoit pas d'autoriser explicitement des activités ou installations susceptibles de générer ce type d'incidence. Aucune disposition du projet de PLU ne prévoit l'exploitation nouvelle des eaux souterraines, ainsi que l'exploitation des ressources du sous-sol, de nature à modifier le régime des eaux souterraines.

Il peut être précisé que le PLU prévoit des mesures visant à éviter des probabilités d'incidences notables sur l'environnement dues à l'accroissement de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement pluvial, dans les conditions prévues par l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme. Ces mesures sont de nature à éviter toute probabilité d'incidence du PLU sur les aquifères souterrains par effet de pollution diffuse.

Les probabilités d'incidences du PLU sur la ressource en eau

L'eau est une constituante majeure du territoire de Breuil-Magné, compte-tenu de la richesse de son réseau hydrographique. On rappellera que la commune s'inscrit entre un bas-plateau calcaire bordé par d'importants marais rétro-littoraux, correspondant aux rives de l'ancien golfe de Saintonge. Ces marais sont irrigués par un réseau dense de canaux et fossés, tel que le canal de Ciré, le canal de Loire et la Devisse (ou canal de Charras). L'histoire de la commune est intimement liée à l'aménagement de ces marais depuis la période de l'Antiquité.

L'armature bleue de la commune est donc particulièrement source d'enjeux, tant sur le plan de la biodiversité qu'au regard des paysages, de la prévention des risques majeurs et des pollutions des milieux aquatiques. Il convient donc que le projet de PLU ne vienne pas aggraver les pressions constatées sur les marais de Rochefort et leur réseau hydrographique.

Le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 identifie la Devisse comme une masse d'eau au sens de la Directive Cadre sur l'Eau, laquelle doit atteindre un « bon état » global en 2027. Le PLU ne doit pas compromettre l'atteinte de ce bon état. Les dispositions du SDAGE sont complétées par celles du SAGE de la Charente, qui impose notamment au PLU de protéger les zones humides, les haies concourant au bon fonctionnement des bassins versants ainsi que les champs d'expansion des crues.

Incidences du PLU sur la gestion des eaux usées en zone d'assainissement collectif

Au regard du contexte sensible de la commune, le projet de PLU a intégré plusieurs dispositions réglementaires visant à garantir la bonne gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales. Pour rappel, la commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif qui équipe le bourg ainsi que le lieu-dit « Bois Rambaud ». L'existence de ce réseau a conduit le PLU à identifier le bourg comme prioritaire pour le développement de l'urbanisation au cours des années futures.

Ce dernier concentrera donc l'ensemble des objectifs de croissance résidentielle fixés par le PADD, pour un rythme de 8 logements/an. Plusieurs opérations sont prévues pour l'équivalent de 4 logements/an (40 logements), sur une surface de 2,6 hectares, lesquelles sont considérées comme des extensions de l'urbanisation. **Les terrains choisis pour réaliser ces extensions urbaines peuvent être intégralement desservis par le réseau d'assainissement collectif du bourg.**

Le syndicat EAU 17, gestionnaire de la station d'épuration équipant ce réseau, a toutefois signalé à la collectivité le besoin d'étendre ses capacités d'épuration en vue de bien répondre aux prévisions d'accueil du PADD.



Ce besoin a notamment été exprimé par une « étude diagnostic du système d'assainissement collectif de Breuil-Magné », réalisée en novembre 2018. La station d'épuration communale, mise en service en 1990, dispose actuellement d'une capacité de 1 200 équivalent/habitants, pour un débit nominal de 180 mètres³/jour et une charge polluante (DBO5) de 72 kilogrammes/jour. Le fonctionnement de cette station a été jugé « assez satisfaisant », avec toutefois un dépassement de la limite MES et le constat d'une saturation à court terme.

Le dépassement de la capacité nominale de la station d'épuration est constaté en débit de pointe, avec toutefois d'importantes variations de charge hydraulique. Les eaux parasites posent problème dans le fonctionnement de la station, représentant 50 % de ses eaux collectées durant l'année. La charge polluante collectée est en moyenne de 1 100 équivalent/habitants (selon le paramètre DCO), soit 90 % des capacités épuratoires.

Les prévisions de développement démographique du PLU sont à l'heure actuelle en partie incompatibles avec ce niveau de charge entrante. Le PLU doit donc adapter ces prévisions à l'accroissement prévu de la capacité nominale de la station, selon le programme envisagé par le syndicat EAU 17.

Caractéristiques de la station d'épuration en 2017 selon son exploitant

Nom de l'unité	Charges entrantes	Charge entrante	Capacité totale	Marge
STEP de Breuil-Magné	90 %	1 100 E/H	1 200 E/H	~100 E/H

Source : EAU 17, novembre 2018

En réponse à cette problématique, le PLU adaptera ses prévisions de développement démographique en différant une partie de celles-ci à moyen terme. Ainsi, l'ensemble du site de projet dit « Les Varennes » se voit classé en secteur 2AU, prévoyant une urbanisation différée sous condition de l'effectivité du programme d'extension de la station d'épuration. Les 40 logements envisagés en extension urbaine sont donc intégralement concernés par cette mesure.

Ainsi, par ces traductions réglementaires, le PLU garantit sa bonne articulation avec le programme de travaux envisagé par le syndicat EAU 17 pour porter les capacités de la station d'épuration au niveau adéquat.

En l'occurrence, la demande en assainissement des eaux usées induite par les prévisions de croissance démographique du PADD, à raison de 0,8 équivalent/habitant pour 1 habitant supplémentaire, **est de l'ordre de 160 équivalent/habitants** à l'horizon des 10 ans à venir, au regard d'une prévision d'accueil de +20 habitants/an.

Caractéristiques de la station d'épuration en 2017

Nom de l'unité	Charge totale (nominale/entrante)	Capacité E/H* (totale/marginale)	DBO5 (nominal/entrant)
STEP de Breuil-Magné	180 m ³ /jr	1 200 E/H	72 kg/jr
	245 m ³ /jr	1 100 E/H	43 kg/jr
	136 %	92 %	58 %
	DCO (nominal/entrant)	MES (nominal/entrant)	Conformité/ Etat 2017
STEP de Breuil-Magné	144 kg/jr	75 kg/jr	Conforme en équipement et en performance
	141 kg/jr	67 kg/jr	Saturation à venir exigeant travaux d'extension
	98 %		

Sources : SIE Adour-Garonne - 2017 | MTES - ROSEAU - 2017

En toutes circonstances, le règlement du PLU stipulera que toute nouvelle construction devra être raccordée à ce dernier dans les parties urbanisées actuellement desservies par ce réseau.

Il convient de retenir qu'en donnant priorité au développement urbain au sein ou au contact des parties urbanisées du bourg équipées par un réseau d'assainissement collectif, le PLU entend ainsi garantir la maîtrise des effluents d'eaux usées existants et futurs, dans le but de protéger l'environnement et les milieux aquatiques de la commune.

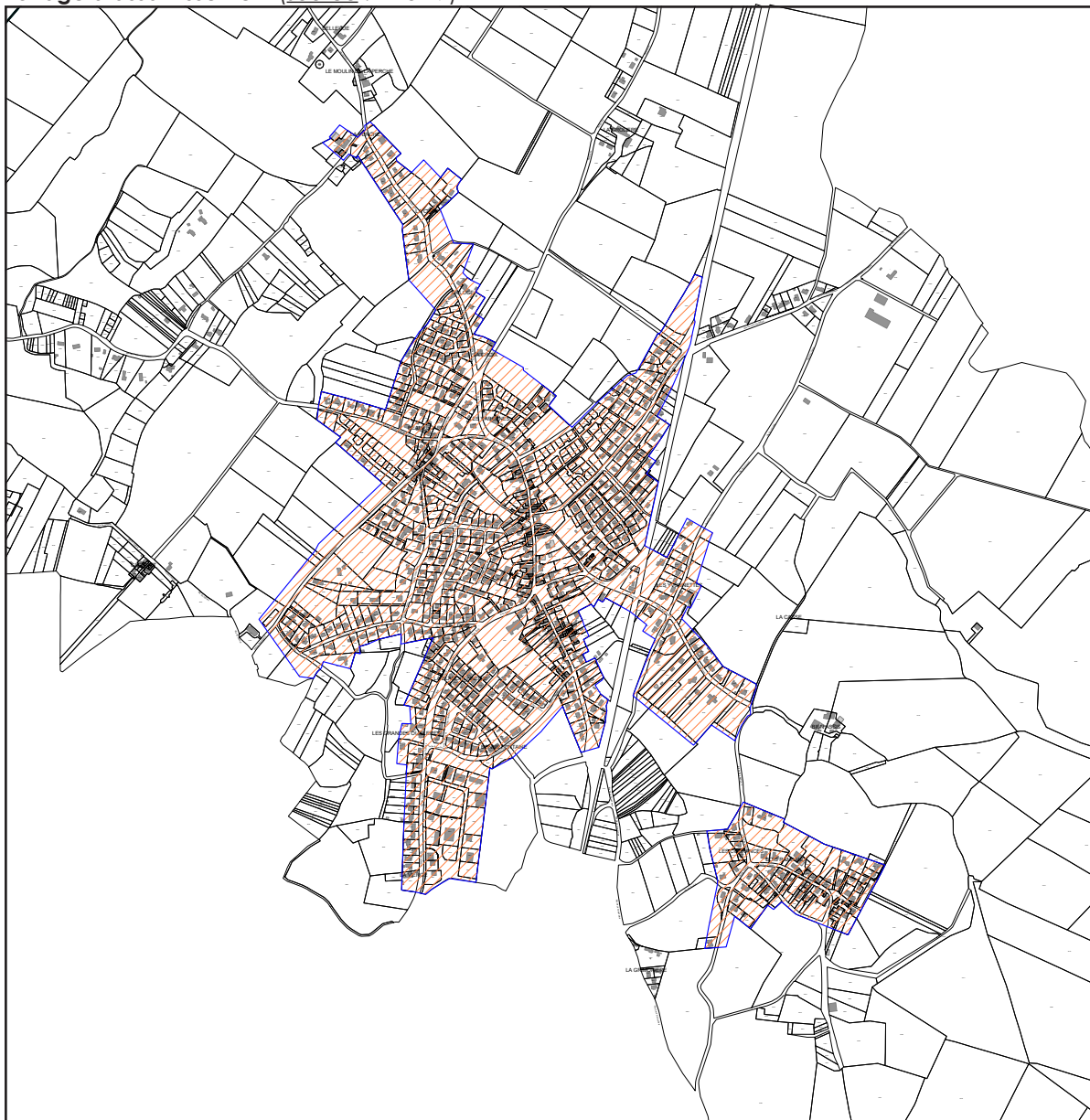
Précisions sur les travaux envisagés pour l'extension de la station d'épuration

Au regard de la saturation à venir de la station d'épuration de la commune, le syndicat EAU 17 prévoit un programme d'actions dans le cadre du zonage d'assainissement approuvé en 2019.

Pour l'heure, EAU 17 signale que des études sont en cours, concernant la réhabilitation du réseau d'assainissement en vue de la résorption des intrusions d'eaux claires parasites, et en vue de renforcer la capacité de la station d'épuration.

Il est envisagé la mise en place de turbines d'aération, et l'ajout d'une zone de rejet végétalisée à court terme. Les dossiers d'autorisation sont en cours d'élaboration et seront soumis à l'avis des services administratifs concernés. EAU 17 estime que ces travaux permettront de couvrir les besoins exprimés dans le PADD du PLU.

Zonage d'assainissement (source : EAU 17)



Probabilités d'incidences du PLU en zone d'assainissement non-collectif

L'assainissement non-collectif est la principale solution d'assainissement pour les nouvelles constructions d'habitat résidentiel réalisées dans les parties urbanisées de la commune qui se trouvent à ce jour non-équipées par l'assainissement collectif.

On précisera que le PLU n'envisage pas la progression de l'urbanisation résidentielle dans ces secteurs de la commune. En effet, on rappellera que le projet de PLU lutte résolument contre la consommation d'espace et limite les possibilités de densification urbaine sur de nombreux hameaux et lieux-dits isolés ne présentant pas une taille critique suffisante pour être classés en zone « urbaine » (U). Ces entités bâties sont considérées comme parties intégrantes des espaces agricoles et naturels dans lesquels elles s'inscrivent.

Dans le respect du Code de l'Urbanisme, stipulant que la constructibilité dans les espaces agricoles et naturels doit être limitée et exceptionnelle, le PLU classe ces différents lieux-dits en zone « agricole » (A), ou très ponctuellement en zone « naturelle et forestière » (N). Ces zones sont par définition inconstructibles. Dans celles-ci, seules des opérations d'amélioration des dispositifs d'assainissement existants pourront avoir lieu, à l'exception de projets agricoles pouvant nécessiter un dispositif d'assainissement individuel.

Rappels sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome

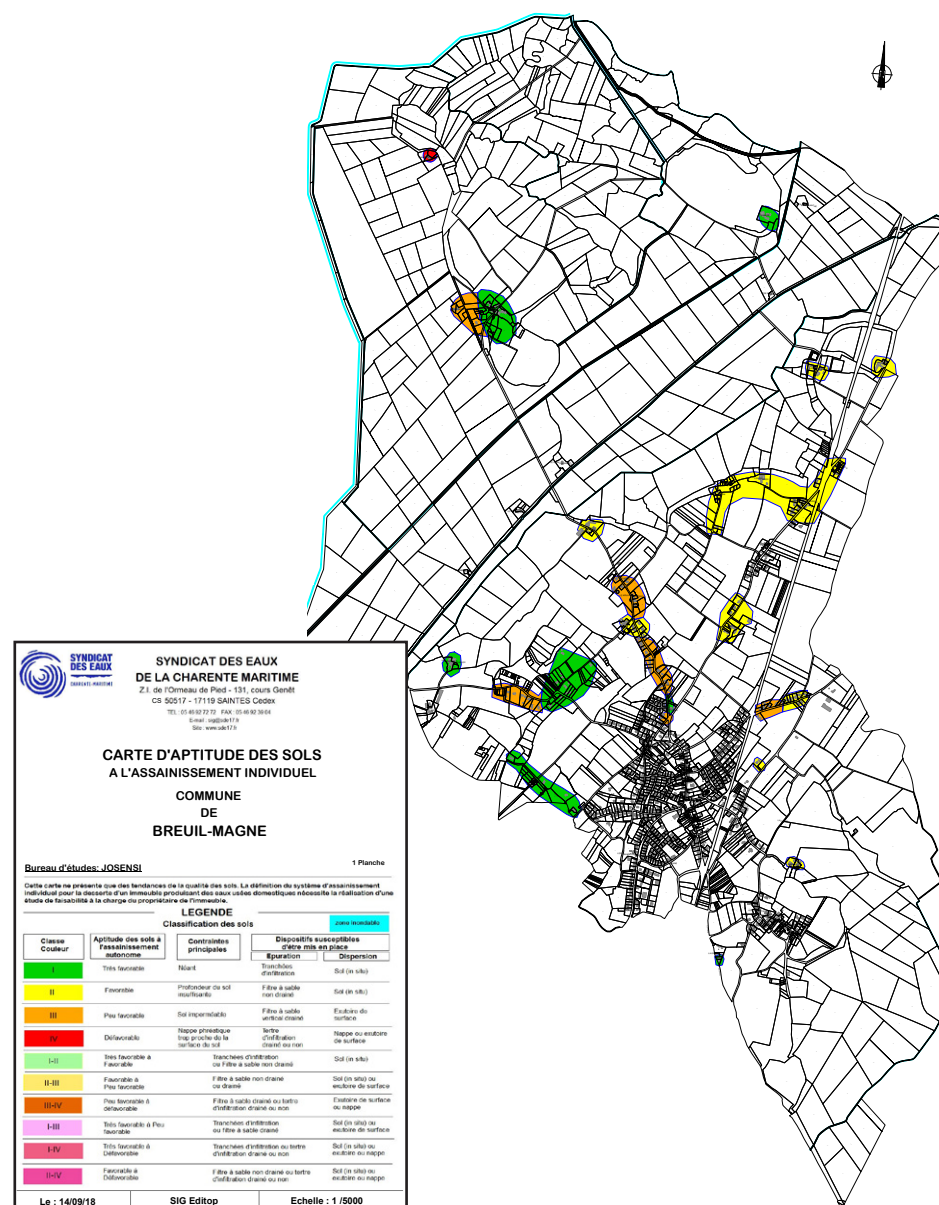
Sur la commune, l'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif est assez variable, de « très favorable » (classe I) à « peu favorable » (classe III). Les besoins techniques en matière d'assainissement des eaux, en zone d'assainissement non-collectif, vont de la simple tranchée d'infiltration (classe I) au filtre à sable drainé (classe III). Une aptitude peu favorable des sols à l'assainissement individuel n'est toutefois pas disqualifiante pour le développement de l'urbanisation. Elle sollicite la mise en œuvre de la filière technique la plus apte à répondre à cette contrainte.

Sur la commune, conformément à la carte ci-contre, les secteurs les moins favorables à l'assainissement non-collectif sont les zones d'habitat de la route des Sablières (Ouest du bourg), du lieu-dit « Liron » et de la route de Loire-les-Marais (« Les Essarts »). On retiendra que le PLU n'envisage pas le développement de l'urbanisation sur ces secteurs.

Probabilités d'incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales

La maîtrise des écoulements pluviaux et de l'imperméabilisation des sols constitue un impératif pour le PLU, dans le contexte d'une grande fragilité des milieux récepteurs de la commune (marais de Rochefort).

Carte d'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif (source : EAU 17)



Pour rappel, **le scénario de développement validé par le PADD mobilise 6,2 hectare de foncier constructible en réponse à l'objectif de construction de 8 logements/an par an sur les 10 prochaines années.**

Dans le détail, l'emprise cumulée des surfaces artificialisées sous l'effet du PLU sera particulièrement faible. La prévision de surface artificialisée par effet de cumul des emprises bâties futures, à raison d'une moyenne de 200 mètres² imperméabilisés par unité foncière (construction et espaces imperméabilisés attenants tels qu'annexes, piscines, terrasses, stationnements...), correspond en théorie à 0,8 hectare. On ajoutera les surfaces consommées par les nouvelles voiries prévues au sein des futures opérations d'aménagement envisagées par la zone AU et ses secteurs, pour l'équivalent de 20 % de leur surface, soit 0,5 hectare supplémentaire.

Concernant le choix des secteurs délimités en zone AU, le PLU a cherché à écarter les hypothèses d'urbanisation de terrains susceptibles de créer d'importants impacts sur le ruissellement pluvial. Ont donc été choisis des terrains plans, réputés non-humides à l'appui d'une étude technique ayant caractérisé les zones humides de la commune, et ne connaissant pas à ce jour de problématiques pluviales (engorgement saisonnier des terrains, constats de ruissellement...).

On évaluera donc les incidences générées par le potentiel d'urbanisation retenu par le PLU (2,6 hectare). En l'absence de mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation, ces surfaces imperméabilisées sont susceptibles de générer des écoulements pluviaux en direction des exutoires naturels, s'agissant d'incidences pouvant s'avérer significatives pour l'environnement.

Il revient donc au PLU de prévoir les dispositions nécessaires à la résorption de ces écoulements et/ou à leur rejet maîtrisé en termes de débit et de qualité, dans le cadre de la présente évaluation environnementale.

Les dispositions du PLU en faveur de la protection des exutoires naturels des eaux

Dès les premières réflexions sur son projet, la municipalité s'est engagée dans la protection de l'ensemble des milieux aquatiques récepteurs identifiés sur la commune, par leur classement en zone « naturelle et forestière » (N) et son secteur Np. Les choix du PLU ont également été guidés par un inventaire exhaustif des zones humides, qui a permis d'exclure celles-ci des zones rendues constructibles.

Au demeurant, l'ensemble des zones humides recensées sur la commune au regard de l'inventaire réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan font l'objet d'un classement en zone non-constructible, s'agissant le plus souvent d'un classement en zone N et son secteur Np. Ces zones humides ont

été particulièrement influentes sur la définition des contours de l'enveloppe constructible du bourg (zone U) et ses extensions (zone AU).

Tous les terrains considérés comme humides au contact du bourg ont ainsi été écartés de l'urbanisation. Par ses choix, le projet de PLU affiche sa compatibilité avec les documents supra-communaux engagés dans la protection des zones humides, tel que le SDAGE Adour-Garonne et le SAGE de la Charente.

Les mesures prises par le PLU pour maîtriser les effets de l'imperméabilisation du sol

A l'heure actuelle, le bourg constitue le principal espace urbain source d'enjeu au regard de la question de la gestion des eaux pluviales. De par son contexte fragile, marqué par la présence de zones humides dans sa périphérie, le bourg n'est étendu qu'à raison de 2,6 hectares.

A l'échelle du bourg, la gestion des eaux pluviales reste à améliorer. La collectivité prévoit notamment la mise en œuvre d'un zonage pluvial au titre de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, parallèlement à son PLU.

Au niveau du PLU lui-même, l'enjeu est de veiller à l'absence d'incidence nouvelle de l'urbanisation à venir sur l'imperméabilisation du sol et le ruissellement pluvial, afin de ne pas aggraver les insuffisances demeurant à ce jour dans la gestion des eaux pluviales sur la commune. A cet effet, le PLU prévoit des mesures à 2 niveaux :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation déterminent, par secteurs et selon une entrée thématique, des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble prévues par le PLU. Ces prescriptions portent notamment sur la représentation graphique de secteurs destinés à résorber les eaux pluviales au sein de ces futures opérations.
- Les OAP s'articulent avec le règlement écrit de la zone AU et ses secteurs, prévoyant certaines dispositions visant à éviter les présomptions d'incidences générées par les futurs projets en matière de gestion pluviale. Ainsi, toute nouvelle opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales et/ou prévoir des espaces utiles à la rétention et à l'infiltration naturelle des eaux générées par les nouveaux espaces imperméabilisés. A défaut d'une résorption totale des eaux sur les terrains d'assiette des projets, un débit de fuite régulé pourra être autorisé en sortie de ces ouvrages.

Au-delà du PLU, on rappellera que les aménageurs devront se conformer aux dispositions du Code de l'Environnement en matière de gestion des eaux pluviales. Pour toute nouvelle opération d'aménagement sur la commune quelle que soit sa nature, une

étude technique pourra être requise pour déterminer les caractéristiques des équipements pluviaux nécessaires, conformément aux cadres légaux et réglementaires.

Enfin, le PLU prévoit de façon complémentaire certaines mesures réglementaires visant à prévenir l'aggravation des écoulements pluviaux sur l'ensemble du territoire. Le PLU prévoit ainsi la protection des nombreuses haies parcourant le territoire, des hauteurs du plateau calcaire aux parties basses des marais de Breuil-Magné. Ces haies sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Sur cet aspect, le PLU est pleinement compatible avec le SAGE de la Charente.

Par ces différents aspects, le projet de PLU est compatible avec les dispositions du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Charente concernant la gestion des eaux de ruissellement à l'échelle des bassins versants et la protection des éléments bocagers participant à cette gestion.

Précisions techniques sur les mesures envisagées par le PLU

Il convient d'apporter quelques précisions sur les mesures d'évitement, de réduction et de compensation adoptées par le PLU en vue de résorber l'incidence de l'imperméabilisation nouvelle du sol sur le ruissellement pluvial.

Comme précédemment évoqué, ce ruissellement est susceptible de véhiculer des pollutions diffuses (matières en suspension, particules fines en métaux lourds), par lessivage des voiries, toitures et autres surfaces imperméabilisées artificielles. Des cas accidentels de pollution doivent également être anticipés (déversement d'hydrocarbures, autres matières polluantes...). **La noue enherbée et le bassin de rétention sont 2 solutions techniques à privilégier pour écarter ces prévisions d'incidences.**

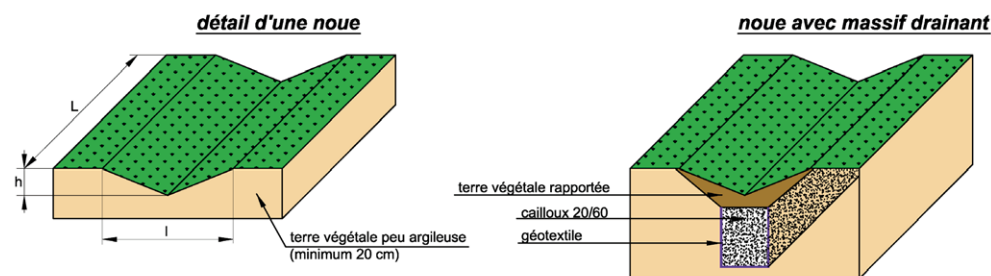
A l'échelle des opérations d'habitat envisagées sur la commune, les noues enherbées apparaissent particulièrement intéressantes pour gérer les eaux pluviales, car il s'agit de dispositifs de moindre coût et consommation en espace, relativement faciles d'entretien. Les noues enherbées ont pour double-avantage de gérer les flux de ruissellement au plan quantitatif, et de réduire la charge de pollution chronique des eaux. Elles permettent d'agrémenter substantiellement les paysages urbains, et leurs faibles dimensions s'accordent généralement avec des opérations d'envergure limitée.

Ces noues doivent être conçues de manière à disposer d'un linéaire suffisant pour temporiser le ruissellement tout en assurant un rôle de filtration des eaux. Ce rôle est assuré autant grâce à la capacité épuratoire des sols que par l'action de dépollution naturelle de la végétation herbeuse. L'efficacité de décantation des polluants dépend du volume des ouvrages calculé au regard de la surface imperméabilisée générée par le projet, obligation imposée au pétitionnaire du projet dans le respect de la réglementa-

tion en vigueur. In fine, les concentrations en polluants estimées dans les eaux pluviales rejetées en aval du projet doivent correspondre à un « bon état écologique ».

Dans le détail, il est reconnu que les noues enherbées présentent un rôle significatif pour le traitement de la pollution chronique, sous réserve qu'elles disposent pour cela d'un linéaire suffisant pour temporiser le ruissellement et éviter un relargage en période de forts débits. Plus la végétation herbacée sera haute en fond de noue (10 à 15 centimètres au minimum), plus le filtre sera efficace.

Profil type d'une noue enherbée à titre d'exemple



Les rendements épuratoires courants pour une noue herbeuse fonctionnelle sont de l'ordre d'un abattement de 50 à 60 % concernant les matières en suspension, 65 à 75 % pour le plomb, 60 à 70 % pour le zinc, 50 à 70 % pour les hydrocarbures et enfin, 40 à 60 % concernant les paramètres DBO5 et DCO ([source](#) : CEREMA).

La rétention des métaux lourds s'effectue généralement de façon très satisfaisante dès les 5 premiers centimètres du sol, tandis que les hydrocarbures sont éliminés de façon très satisfaisante par dégradation bactérienne et photo-oxydation.

Les écarts de valeurs citées-ci-dessus sont explicables selon l'intensité des pluies. Ainsi, il apparaît que la meilleure prévention possible d'épisodes pluviaux exceptionnels ou de pollutions accidentelles, pouvant solliciter le rôle épuratoire d'une noue au-delà de ses capacités, est de prévoir dès le départ son bon dimensionnement, par un linéaire le plus important possible.

Les probabilités d'incidences du PLU sur l'eau potable

Il convient que le PLU s'assure que ses prévisions de développement démographique sont en accord avec l'enjeu de maintien de la sécurité de l'approvisionnement du

territoire en eau potable. On rappellera que le réseau d'alimentation en eau potable de la commune, dit « Réseau de Saint-Laurent - Yves », est alimenté principalement par le captage du canal de l'UNIMA. Ce captage est associé à l'usine de traitement dite « Lucien Grand ». La maîtrise d'ouvrage de ces équipements est assurée par le syndicat EAU 17, et la gestion du réseau d'eau potable est déléguée à la Régie d'Exploitation des Eaux de Charente-Maritime. La population desservie était de 5 689 habitants en 2016.

La arrêté préfectoral d'autorisation du captage du canal de l'UNIMA, en date du 26 juillet 2007, stipule que le volume prélevé par pompage par cette prise d'eau ne pourra excéder 0,6 mètres³/seconde en débit instantané et 50 000 mètres³/jour en débit journalier. En 2017, ce captage a prélevé un volume total de 13 051 676 mètres³ d'eau destinée à l'alimentation humaine, pour un volume journalier moyen de 35 758 mètres³. Ainsi, selon cette année de référence 2017, la marge offerte par l'arrêté d'autorisation du captage était de l'ordre de 28 %.

Cette prise d'eau tient une importance majeure sur le département. Elle contribue très largement à l'alimentation des communes de l'agglomération rochefortaise, pour plus de 40 000 habitants. Elle contribue également à l'alimentation en eau potable de toute la partie littorale de la Charente-Maritime, de l'Île de Ré à l'Île d'Oléron. Pour s'affranchir d'une pollution accidentelle de la Charente et limiter les prélèvements pendant la période d'étiage, l'usine est protégée par une retenue d'eau brute de 1,5 millions de mètres cubes utiles.

Toutefois, cette ressource en eau potable dispose à ce jour de marges de capacité confortables pour répondre à la demande actuelle, ainsi qu'aux besoins futurs liés à l'accroissement de la population. La prise d'eau a été modernisée en 2009 dans le but de renforcer la sécurité de l'approvisionnement du littoral en eau potable.

On rappellera que le PADD du PLU projette une augmentation de +20 habitants/an sur la commune à l'horizon des 10 prochaines années. A raison d'un ratio de consommation d'eau moyen par ménage abonné de l'ordre de 97,1 mètres³/an (selon le ratio départemental retenu par EAU 17 en 2017), la consommation supplémentaire en eau sur le territoire de la commune sera estimée à +7 800 mètres³/an sur le territoire à l'issue des 10 prochaines années. Ce besoin supplémentaire suscite un très faible impact au regard des capacités de production de la prise d'eau du canal de l'UNIMA, et au vu de sa marge de capacité en 2017.

On précisera que le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable de la Charente-Maritime a été révisé en 2015 et dresse le bilan besoins-ressources à l'horizon 2030. Ce dernier conclue qu'à l'échelle annuelle, les ressources du département sont largement excédentaires pour couvrir l'ensemble des besoins. On estimera donc, à

partir de ces différents constats, que le projet de PLU ne suscite pas d'incidence majeure sur la sécurité de l'approvisionnement en eau potable du territoire.

Les probabilités d'incidences du PLU au regard des risques

Les problématiques de gestion et de prévention des risques majeurs sont un enjeu majeur du territoire de la commune. En effet, Breuil-Magné est affectée par un important aléa d'inondation et de submersion marine.

Il convient également de rappeler l'existence d'autres risques sur le territoire communal, d'importance plus mineure au regard du PLU, tel que le risque relatif au transport de marchandises dangereuses. On rappellera également que la commune est concernée par un risque de mouvement de terrains (retrait-gonflement des sols argileux) et un risque sismique (niveau faible).

La prévention du risque d'inondation

La prévention du risque d'inondation et de submersion marine est un enjeu majeur du PLU au regard des caractéristiques du territoire de Breuil-Magné. Ce dernier est ainsi bordé par une importante zone inondable correspondant aux marais de Rochefort, qui entourent littéralement la commune, laquelle adopte une physionomie de presqu'île.

Afin de bien prendre en compte ce risque, le PLU intègre au sein de ses pièces annexes un Plan de Prévention des Risques Naturels dit « Estuaire de la Charente - Marais d'Yves », qui a été approuvé le 21 mars 2013 sur la commune.

Les zones de risque d'inondation ont été reportées sur le document graphique réglementaire du PLU afin de traduire sa bonne prise en compte de ce risque majeur. Dans le règlement écrit du PLU, cette trame de risque fait référence aux articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme, lesquels sont renvoyés au règlement du PPRN applicable.

On précisera qu'une révision des Plans de Prévention des Risques des communes de l'estuaire de la Charente et des marais de Rochefort a été initiée en 2017 dans le but d'élaborer, sur les communes concernées, des documents réglementaires plus adaptés à l'actualisation de la connaissance du risque de submersion marine.

Il a notamment été réalisé un schéma global de protection contre la submersion marine sur les marais de Rochefort, complété par des études menées dans le cadre d'un Programme d'Actions de Prévention des Inondations.

A l'échéance de cette révision, le PLU sera soumis à une procédure de mise à jour pour tenir compte du nouveau PPRN. En vue d'anticiper sa mise en œuvre, le règlement du PLU rappelle que l'État a communiqué aux communes concernées un « porter-à-connaissance » par lequel il émet les prescriptions réglementaires de nature à anticiper la mise en œuvre de ce nouveau document.

Les différentes zones réglementaires du PPRN ont guidé la délimitation de la zone U et ses secteurs par le PLU, notamment au niveau du bourg. Le PLU n'ouvre aucun nouveau secteur à l'urbanisation au sein des zones soumises à l'aléa de submersion marine. En outre, les ramifications de ces zones inondables pénétrant dans le bas-plateau sont bien prises en compte par le PLU, qui assure leur classement en zones à caractère non-constructible (A et N).

A ce jour, les emprises des zones d'aléa du PPRN intersectent uniquement une petite frange de la zone d'activités de « La Fontaine », au Sud du bourg, localisée en frange d'une zone de marais. Le secteur Ux correspondant à cette zone d'activités délimite l'emprise urbaine existante et ne conduit aucunement à envisager son extension.

Enfin, en vue de compléter cette connaissance du risque d'inondation, le PLU a également tenu compte des zones humides cartographiées par un inventaire réalisé sous commande de la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan. Les cartes en question sont analysées dans la partie correspondante des pages suivantes du présent chapitre. Ces zones humides, qui ont pour fonction de recueillir les eaux de ruissellement et/ou de débordement de cours d'eau, sont réputées potentiellement inondables par le PLU, qui en assurera l'inconstructibilité.

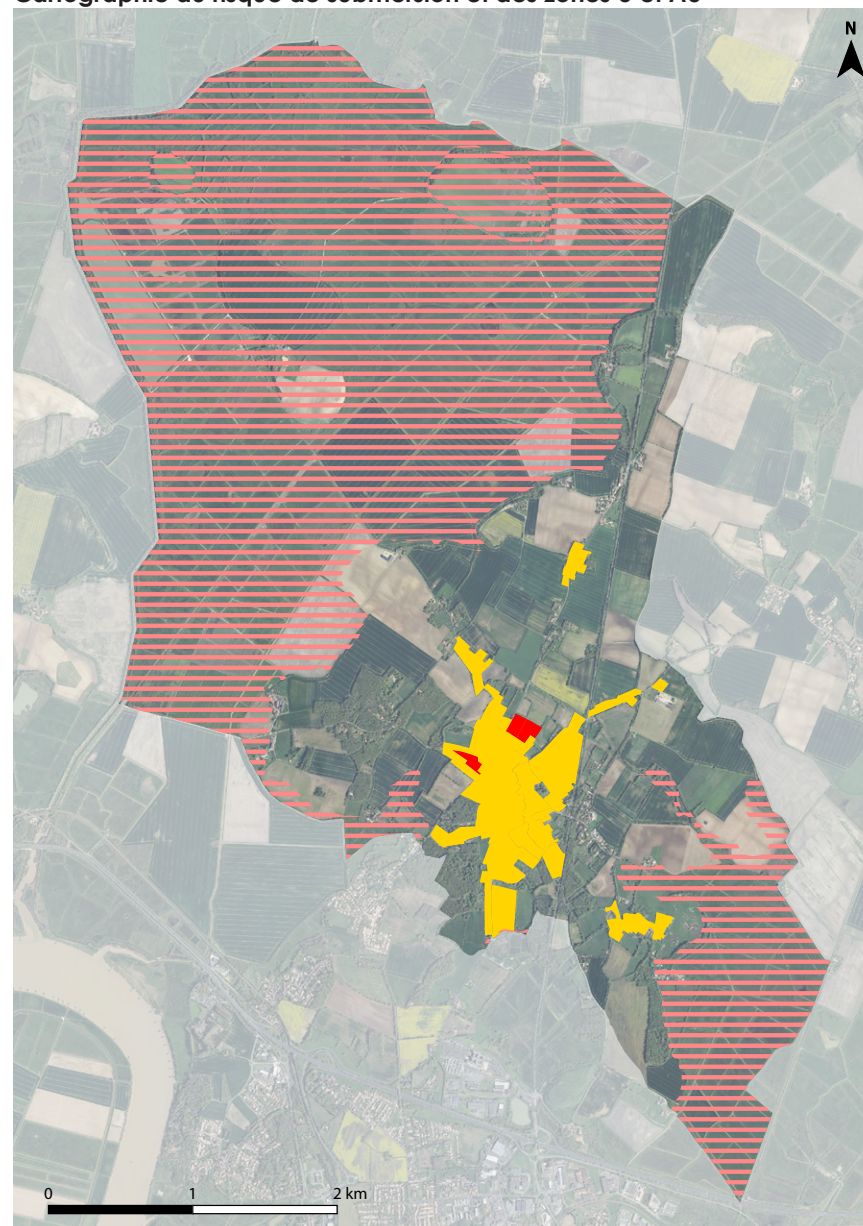
Secteurs constructibles du PLU

- Zone AU et ses secteurs
- Zone U et ses secteurs

Zones d'aléa de submersion issues du PPRN et identifiées au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

- Emprise des zones d'aléa de submersion

Cartographie du risque de submersion et des zones U et AU



Les risques liés au transport de marchandises ou matières dangereuses

La commune est affectée par un risque relatif au transport de marchandises dangereuses par les infrastructures routières. Le principal axe à l'origine de ce risque sur le territoire communal est la RD 5 (4 774 véhicules/jour en 2018 selon le Département).

Au regard de ce risque, le PLU proscrit tout développement résidentiel autour de la RD 5. Bien que celle-ci ne soit pas considérée comme une route classée à grande circulation concernée par l'application des articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU acte l'absence de développement linéaire de l'urbanisation autour de cet axe, hors parties actuellement urbanisées délimitées par la zone U.

De même, le PLU proscrit plus généralement l'étalement de l'urbanisation le long des autres voies départementales traversant la commune, et privilégie à contrario une urbanisation du bourg en épaisseur de son enveloppe urbaine existante, dans une logique de compacité urbaine et de lutte contre l'artificialisation des surfaces agricoles.

Bien que certaines zones d'habitat linéaire soient classées zone en U, le PLU interdit tout étirement de l'urbanisation au-delà des constructions existantes. Ainsi, par ces choix, le PLU opère une prise en compte satisfaisante du risque de transport de marchandises dangereuses.

La prévention des autres risques majeurs

On précisera que le territoire est exposé au risque de retrait-gonflement des sols argileux, au risque de remontées de nappes phréatiques et au risque sismique. Ces risques, de par leur nature et leur intensité, et compte-tenu de l'absence d'incidences attendues au regard du PLU, n'ont pas généré de mesures réglementaires spécifiques de la part du document d'urbanisme.

7.2.2 Analyse des incidences du PLU sur le milieu naturel

L'analyse de l'état initial de l'environnement a souligné l'existence de nombreux enjeux quant à la préservation de la biodiversité sur la commune, compte-tenu de son contexte particulièrement riche.

Breuil-Magné est ainsi concernée par 2 sites Natura 2000 attestant de la richesse patrimoniale des marais de Rochefort. Ces derniers couvrent 1 159,6 hectares sur le territoire, soit 51,8 % de sa surface. S'ajoutent à ces sites, plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2. L'ensemble des zonages relatifs à la protection de la trame verte et bleue, tous confondus, recouvre plus de 60 % du territoire. .

La richesse biologique de la commune s'exprime essentiellement au regard de son important recouvrement en zones humides. Cette sensibilité impose au PLU une attention particulière envers la biodiversité, et au regard de son obligation de compatibilité avec le SAGE de la Charente approuvé depuis novembre 2019.

Afin de prévenir les incertitudes sur les présomptions d'incidences éventuelles du PLU sur le réseau Natura 2000 et la trame verte et bleue locale, il a été procédé à l'étude de ces présomptions dans le cadre du présent sous-chapitre.

Les probabilités d'incidences du PLU sur le réseau Natura 2000

Les incidences du PLU sur les habitats d'intérêt communautaire

Les 2 sites Natura 2000 « Marais de Rochefort » et « Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort » font référence aux mêmes habitats d'intérêt communautaire identifiés au sein du complexe des marais de Rochefort.

La zone se caractérise essentiellement par des vasières tidales (partie littorale, hors commune) et des prairies hygrophiles sub-saumâtres drainées par un important réseau hydrographique artificiel (partie continentale). Ces 2 habitats, correspondants aux habitats d'intérêt communautaires dits « grandes criques et baies peu profondes » et « prés-salés atlantiques (*Glauco-Puccinellietalia maritimae*) » recouvrent respectivement 20,1 % et 49,1 % du complexe désigné au sein du réseau Natura 2000.

La commune de Breuil-Magné est essentiellement concernée par la mosaïque des prairies sub-saumâtres maillées de canaux denses qui occupe ses parties Nord, Est et Sud. Cette mosaïque, par sa grande valeur d'habitat, justifie l'importante emprise des 2 sites Natura 2000 sur le territoire de la commune.

Le projet de PLU a d'emblée classé ces espaces de marais en secteur dit « naturel protégé » (Np) appartenant à la zone « naturelle et forestière » (N). Ce secteur répond au principe d'une inconstructibilité stricte. L'approche réglementaire du PLU est ainsi conforme aux engagements du PADD en faveur de la protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

Le règlement du PLU restreint les possibilités d'aménagement au sein du secteur Np à des aménagements et installations visant à mettre en valeur les espaces naturels auprès du public, à satisfaire des besoins de remise en état des milieux naturels, ou d'équipements publics élémentaires de viabilisation. Le règlement du secteur Np autorise ainsi les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Par ces dispositions, le PLU évite donc toute présomption d'incidence notable d'un éventuel développement de l'urbanisation par effet direct d'emprise sur les habitats d'intérêt communautaire.

Le PLU renforce ces prescriptions réglementaires par l'identification, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, des haies bocagères et des ripisylves bordant les canaux parcourant les marais, s'agissant de protéger ces habitats suscitant un grand intérêt pour la circulation de la faune. Il s'agit également d'une mesure de compatibilité avec le SAGE de la Charente.

Par ailleurs, le PLU doit justifier le fait que ses dispositions ne génèrent aucune probabilité d'incidence notable sur les habitats d'intérêt communautaire par effet indirect, notamment en matière de pollution et/ou de nuisances :

- Sur le plan de la ressource en eau et de la qualité des milieux aquatiques, le projet de PLU évite toute probabilité d'incidences sur les habitats d'intérêt communautaire à travers plusieurs dispositions visant à gérer les eaux pluviales (gestion des eaux sur chaque terrain d'assiette de projet, exigence de création de nouveaux ouvrages pluviaux au sein des nouvelles opérations d'habitat). On rappellera que les terrains ouverts à l'urbanisation au contact/sein du bourg pourront être soumis au respect des cadres légaux et réglementaires de la « loi sur l'eau » (Code de l'Environnement) en matière de gestion des eaux pluviales.
- Le projet de PLU évite toute probabilité d'incidence indirecte sur les habitats d'intérêt communautaire en élargissant ses dispositions de protection des milieux naturels aux espaces contigus aux sites Natura 2000. Le PLU protège ainsi dans leur intégralité les espaces naturels bocagers et forestiers situés en continuité des marais. Ces ensembles naturels autour des sites Natura 2000 se voient ainsi classés en zone N. Le règlement se conforme ainsi au PADD, qui a cartographié les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire en tenant compte des sites Natura 2000 et de leurs interactions avec leurs espaces naturels contigus.

On confirmera donc que le projet de PLU n'envisage aucun aménagement notable au sein des sites Natura 2000 présents sur la commune, et ne génère donc aucune probabilité d'incidence sur les habitats d'intérêt communautaire. Les dispositions réglementaires du PLU sont ainsi cohérentes avec l'objectif de protection du patrimoine naturel tel qu'exprimé par le PADD.

Les incidences du PLU sur les espèces d'intérêt communautaire

On rappellera que la délimitation de 2 sites Natura 2000 sur les marais de Breuil-Magné est justifiée par la présence de nombreuses espèces d'intérêt communautaire au sein du complexe des marais de Rochefort, selon les investigations du Document d'Objectifs Natura 2000.

La zone présente ainsi un intérêt phytocénotique et floristique remarquable, justifié par la présence de nombreuses associations végétales caractéristiques des marais halophiles atlantiques et d'espèces présentant des populations importantes, souvent d'origine méditerranéenne, en aire plus ou moins disjointe (*Centaurium spicatum*, *Lythrum tribracteatum*, *Crypsis aculeata*, *Juncus striatus*).

Au plan faunistique, les 2 sites Natura 2000 manifestent leur grand intérêt en tant que zone de résidence permanente et de reproduction pour la Loutre d'Europe. Il s'agit également d'une importante zone de reproduction pour le Pélobate cultripède.

Enfin, les marais de Rochefort tirent leur intérêt patrimonial dans une importante population d'oiseaux, se trouvant sur l'arc migratoire Ouest-Atlantique. Ces derniers abritent 46 espèces de l'annexe I de la directive « Oiseaux », en reproduction, passage migratoire ou hivernage, ainsi que 46 autres espèces migratrices.

Le site répond à 10 critères quantitatifs de sélection « Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux » (ZICO) et abrite plus de 20 000 oiseaux en hivernage. Parmi les espèces d'oiseaux inventoriées, 70 sont protégées, 58 sont menacées au plan national et 38 espèces nicheuses sont menacées au plan régional.

Compte-tenu des mesures prises en faveur de la protection des habitats d'intérêt communautaire, aucune probabilité d'incidence notable sur les espèces d'intérêt communautaire présentes sur le territoire de la commune n'est à suspecter au regard du projet de PLU. Il a notamment été recherché l'évitement de tout effet dit fonctionnel (pollution des habitats se répercutant sur des espèces d'intérêt communautaire) et de structure (destruction des habitats fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire) sur ces espèces.

Les prospections relatives à la faune et à la flore, menées sur les principales zones destinées à l'urbanisation, n'ont pas déterminé la présence d'espèces d'intérêt communautaire dans le voisinage ou sur celles-ci compte-tenu de leur éloignement relatif vis-à-vis des sites Natura 2000.

En définitive, l'évaluation environnementale du PLU n'a pas établi de dépendance et d'interrelation substantielles entre les habitats visés par le développement de l'urbanisation et les espèces patrimoniales identifiées comme enjeux patrimoniaux majeurs au sein des 2 sites Natura 2000. On considérera donc que le projet de PLU ne crée pas d'incidence probable sur le réseau Natura 2000.

Les probabilités d'incidences du PLU sur les zones humides

La protection des zones humides par le PLU

On rappellera que la commune est concernée par un enjeu majeur de protection des zones humides en raison de l'importance prise par le vaste complexe humide des marais de la Charente sur le territoire. Le SAGE de la Charente recommande au PLU l'identification et la protection des zones humides à travers la disposition C24 du PAGD.

Afin de bien prendre en compte cet enjeu et cette obligation de compatibilité avec le SAGE, le PLU intègre une cartographie des zones humides issues d'un inventaire réalisé sur la commune, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

In fine, le PLU a protégé la plupart de ces zones humides par l'intermédiaire de la zone N, et par la zone A lorsqu'il s'agissait de surfaces agricoles cultivées. Le PLU a exclu toute possibilité de développement de l'urbanisation sur les terrains considérés comme zones humides au regard de l'étude menée.

Précisions techniques sur l'inventaire communal des zones humides

La définition d'une zone humide telle que donnée par la loi du 3 janvier 1992, modifiée par la loi du 30 décembre 2006, a été retenue par l'étude. Ainsi, on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année (article L211-1 du Code de l'Environnement).

La définition des zones humides repose ainsi sur les 3 critères de présence d'eau, de sols à caractère hydromorphe, et de végétation hygrophile. Ces critères sont précisés et encadrés par un arrêté ministériel du 24 juin 2008, modifié le 1^{er} octobre 2009 et à

nouveau précisé par un arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017. Les zones humides peuvent recouvrir une diversité de milieux (roselières, prairies, mares, boisements, peupleraies, grandes cultures...). L'inventaire conduit parallèlement au PLU s'est donné pour objectif de mieux connaître les zones humides du territoire, par leur reconnaissance précise (échelle 1/5 000^{ème}), visant à mieux comprendre la dynamique de l'eau et leur fonctionnement, pour assurer leur protection exhaustive.

Une phase de pré-localisation a consisté, dans un premier temps, à identifier le degré de précision du recensement selon les secteurs de la commune. Une carte de pré-localisation des zones humides, réalisée par la DREAL Nouvelle Aquitaine et exposée dans l'analyse de l'état initial environnemental du présent rapport, a été étudiée. Dans ce cadre, il n'a pas été choisi de réaliser des inventaires particuliers dans le périmètre des marais de Rochefort correspondant aux associations syndicales de marais, considérant que l'existence de zones humides au sein de ce périmètre est avérée.

Un sol gorgé d'eau, de façon temporaire ou permanente, présente des traces caractéristiques d'hydromorphie. Ces traces sont issues des mouvements du fer dans le sol. Afin de détecter ces traces, des sondages du sol ont été effectués à l'aide d'une tarière à main qui permet une exploration du sol jusqu'à 80 centimètres de profondeur. On distingue 3 grands types de sols hydromorphes :

- Les sols rédoxyques. Ces derniers sont liés à la fluctuation de l'eau dans le sol, par engorgement temporaire, dissolvant le fer contenu dans le sol, oxydé et déposé sous forme de traces orangées de rouille.
- Les sols réductiques. Ces derniers sont gorgés d'eau de façon permanente ou quasi-permanente, induisant une disparition prolongée de l'oxygène (conditions anoxiques). Ces sols subissent une défermentation, induisant leur couleur grisâtre.
- Les sols histiques. Il s'agit de sols engorgés de façon permanente, formés par l'accumulation de matière organique qui n'est pas décomposée en l'absence de l'action de la microfaune fongique et bactérienne (conditions anoxiques).

On considère qu'un sol est caractéristique d'une zone humide si les traces d'hydromorphie apparaissent dans les 25 premiers centimètres du sol et si elles recouvrent plus de 5 % de la surface de l'horizon observé.

Le deuxième critère de qualification d'une zone humide est le critère de la végétation. Si une zone humide présente une végétation typique, se rapprochant des habitats listés dans l'arrêté du 24 juin 2008, ou si le recouvrement en espèces indicatrices de zones humides listées dans ce même arrêté est supérieur à 50 %, celle-ci peut être considérée comme une zone humide.

La caractérisation d'une zone humide peut reposer sur l'un ou l'autre de ces critères, qui ne sont pas cumulatifs. Sur cette base, la délimitation des zones humides sur la commune a été réalisée selon la méthode suivante :

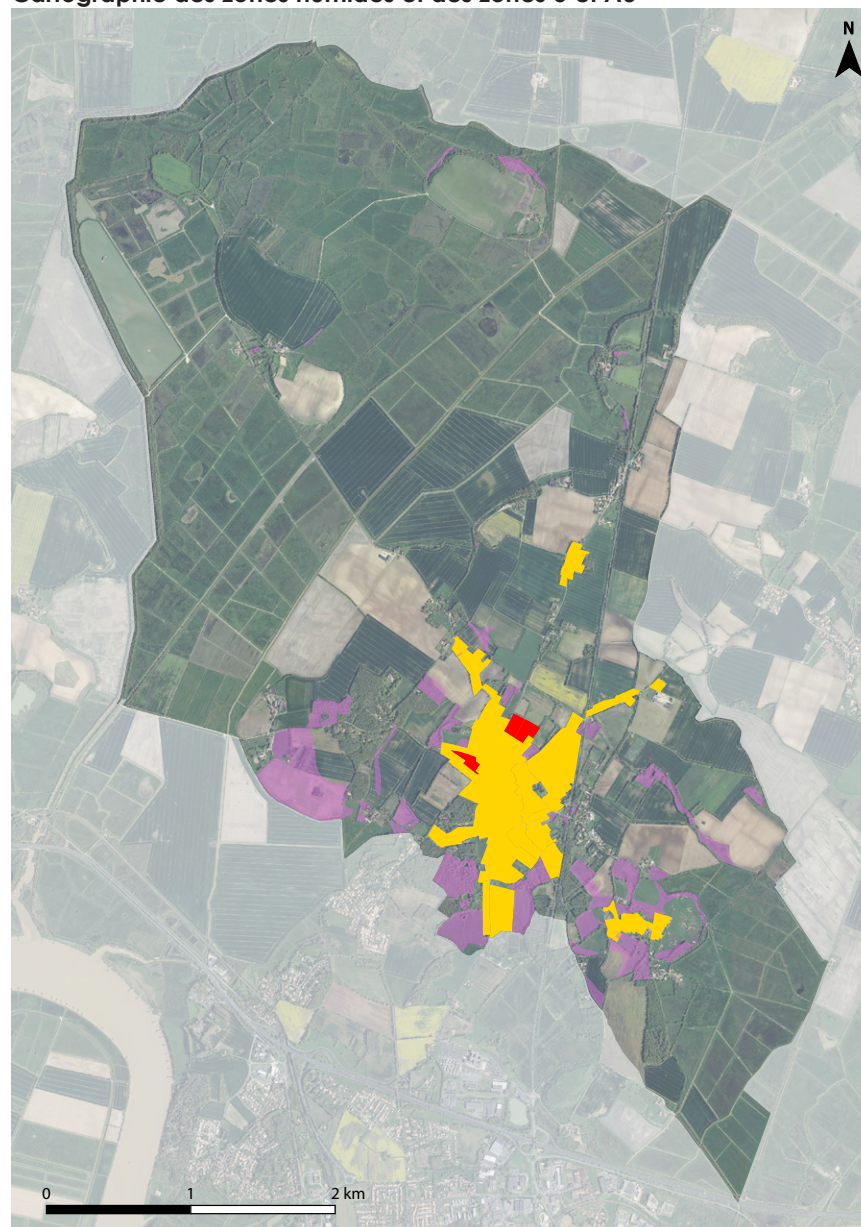
- Dans un premier temps, détection des traces de végétation caractéristique de zones humides (telle que Salicaire, Carex, Joncs, Renoncule rampante, Fritillaire Pintade, Menthe aquatique, Guimauve officinale...) ;
- Dans un second temps, réalisation d'un sondage profond afin de caractériser le sol étudié ;
- Dans un troisième temps, caractérisation des limites de la zone humide supposée par des vérifications sur les périphéries de secteur étudié, à l'aide de sondages supplémentaires.

La surface communale s'étend sur 2 177 hectares, dont 1 296 hectares inclus dans le périmètre des associations syndicales de marais, qui pour rappel, est d'ores-et-déjà considéré comme une zone humide. 768 sondages ont été réalisés dont 222 sondages se sont révélés caractéristiques de zones humides.

Au total, 82 zones humides effectives, d'une surface totale de 93,5 hectares, ont été identifiées, soit 4,3 % de la surface communale. Elles sont principalement localisées en bordure du périmètre des associations syndicales de marais, et à proximité du réseau hydrographique.

Ces zones humides sont très majoritairement localisées au droit de terres agricoles (50 %), de prairies et fourrés (27 %), de boisements (19 %), et de milieux marécageux typiquement humides tels que roselières, marais, pré salés... (2 %). En prenant en compte le périmètre des associations syndicales de marais, Breuil-Magné compte 1 389,5 hectares de zones humides, soit 63,3 % de la surface communale.

Cartographie des zones humides et des zones U et AU



Inventaire (délimitation et caractérisation) des zones humides, des éléments bocagers, du réseau hydrographique et des plans d'eau

Commune de Breuil-Magné

-17065-



Bilan de l'inventaire zone humide

Légende

Repères

□ Limite communale

Zonage non concerné par l'étude

■ Association syndicale de Marais (AS)

Zonage concerné par l'étude

■ Zone humide

■ Zone hydromorphe

■ Zone non prospectée

■ Plan d'eau et mare

Observations complémentaires

Autre relevé

■ Source

■ Puits

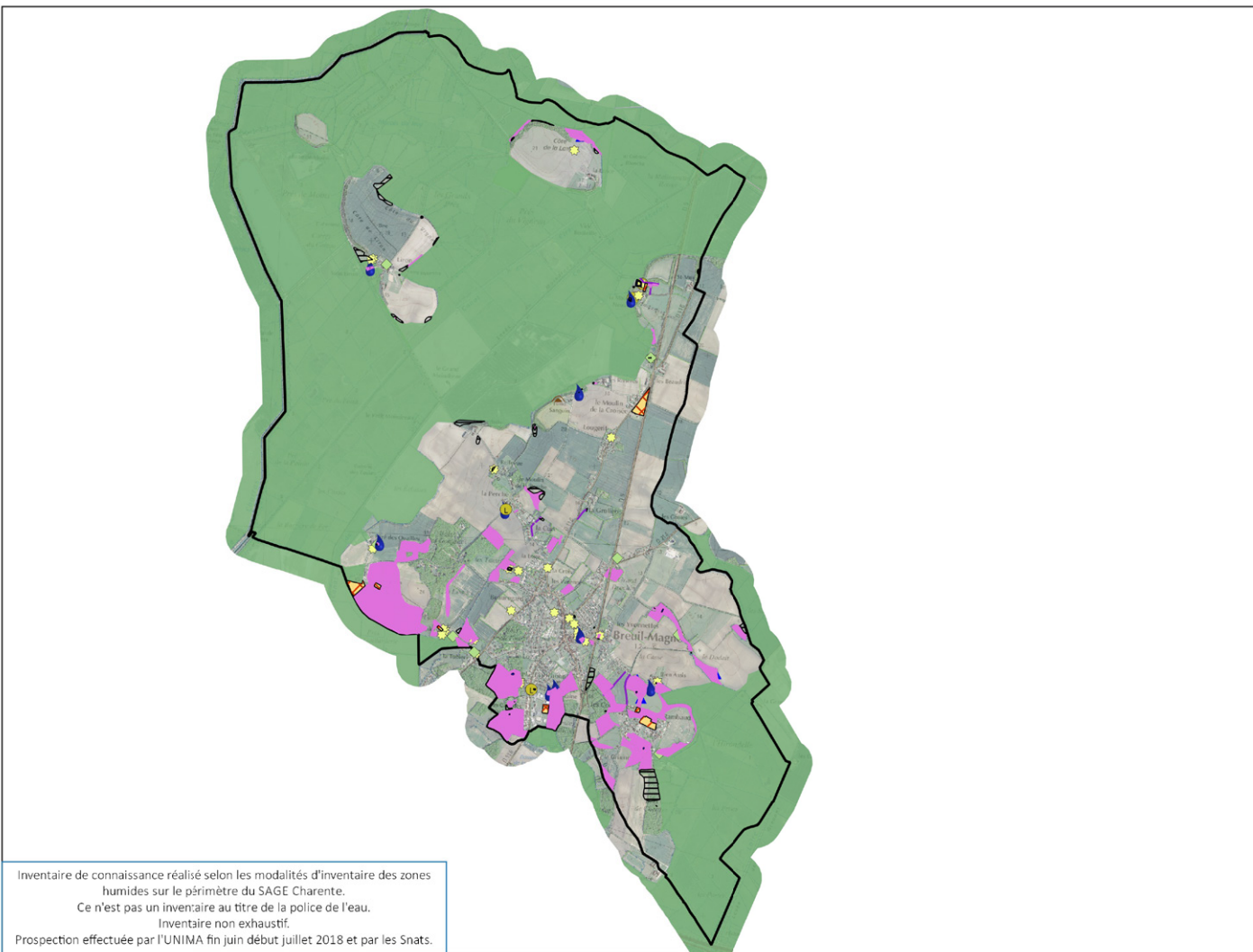
■ Lavoir

■ Remblai

■ Espèce protégée

■ Autre

— Réseau hydrographique complémentaire



Inventaire de connaissance réalisé selon les modalités d'inventaire des zones humides sur le périmètre du SAGE Charente.
Ce n'est pas un inventaire au titre de la police de l'eau.
Inventaire non exhaustif.
Prospection effectuée par l'UNIMA fin juin début juillet 2018 et par les Snats.



0 1 2 km

Source : IGN SCAN 25, IGN BD Topo, UNIMA
Réalisation : UNIMA novembre 2018



Les incidences du PLU sur les autres sites naturels non-protégés

Les efforts de protection des haies par le PLU

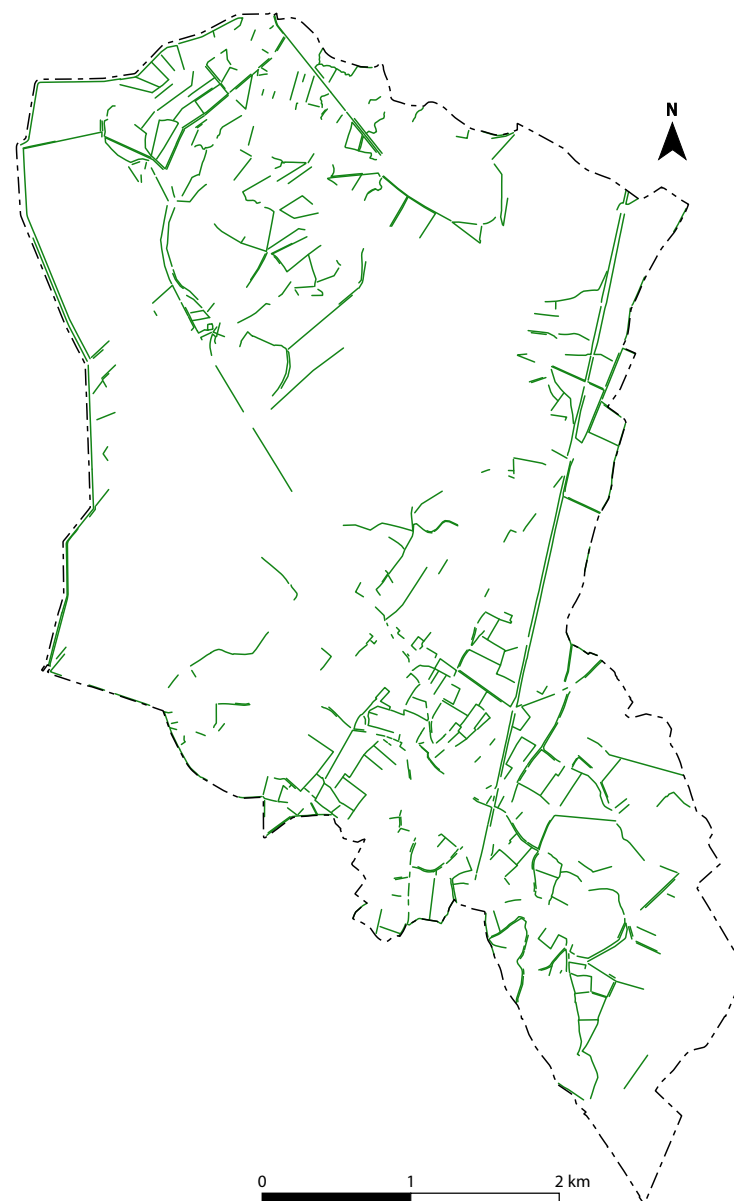
Le PLU procède à la protection exhaustive des haies par l'intermédiaire de leur identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Parallèlement, le règlement écrit du PLU interdit l'arrachage de ces haies lorsqu'il ne fait pas l'objet de justifications particulières, qu'il définit (état sanitaire...).

Afin de réaliser cette identification réglementaire, un inventaire des haies a été réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan. Cet inventaire répond aux exigences de compatibilité du PLU avec le SAGE de la Charente (disposition B15 du PAGD).

Une haie bocagère a été définie comme un alignement d'arbre et ou d'arbuste défini par une seule typologie, sans interruption de plus de 5 mètres. Les haies remplissent de nombreux rôles et services écosystémiques, d'ordre paysager, écologique, et économique (bois de chauffage, bois de construction ou d'outillage...). Elles permettent de lutter contre l'érosion des sols, de réguler l'exposition des cultures aux vents, de ralentir le ruissellement, de lutter contre la pollution des milieux aquatiques récepteurs par phyto-remédiation, et de participer au cycle de vie des espèces.

La méthodologie de l'inventaire des haies s'est appuyée sur des prospections de terrain ayant permis de déterminer la typologie de la haie (arborée, arbustive, multi-stratifiée...), ainsi qu'un certain nombre d'informations tel que l'état sanitaire de la haie, la présence ou non d'un fossé, d'un talus, d'une bande enherbée ou d'une zone humide. En définitive, les linéaires de haies numérisés par l'intermédiaire d'un outil géomatique ont été reportés sur le document graphique réglementaire du PLU au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cartographie des haies protégées par le PLU (source : cadastre)



Inventaire (délimitation et caractérisation) des zones humides, des éléments bocagers, du réseau hydrographique et des plans d'eau

Commune de Breuil-Magné
-17065-



Inventaire des haies

Légende

Repères

□ Limite communale

Inventaire des haies (652)

Typologie

- Relictuelle haute
- Basse rectangulaire sans arbre
- Basse rectangulaire avec arbres
- Arbustive haute
- Multi-strates
- Récente



Inventaire de connaissance réalisé selon les modalités d'inventaire des zones humides sur le périmètre du SAGE Charente.
Ce n'est pas un inventaire au titre de la police de l'eau.
Inventaire non exhaustif.
Prospection effectuée par l'UNIMA fin juin début juillet 2018 et par les Snats.



0 1 2 km

Source : IGN SCAN 25, IGN BD Topo, UNIMA
Réalisation : UNIMA novembre 2018



Présomptions d'incidences du PLU sur les milieux forestiers

Au-delà des marais de Rochefort et leurs zones humides associées, l'analyse de l'état initial de l'environnement du présent rapport a mis l'accent sur l'intérêt écologique des habitats forestiers identifiés sur le territoire de la commune. La commune de Breuil-Magné compte 94,2 hectares de surfaces boisées, soit 4,3 % de sa surface totale.

La typologie de ces boisements, compte-tenu de la nature des sols (dominante de sols calcaires bien drainés), répond à l'habitat-type de la chênaie mésophile atlantique, qui peut s'hybrider avec la chênaie acidiphile sur des stations plus riches en dépôts sableux. La faible couverture forestière de la commune rend cette trame forestière d'autant plus fragile, et donc à protéger par le PLU.

Ce dernier assurera donc la protection des surfaces boisées comme « espaces boisés classés », au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Ils sont également intégrés à la zone « naturelle et forestière ». Celle-ci limite fortement les possibilités de constructions nouvelles, limitées principalement aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Autres présomptions d'incidences du PLU au regard du patrimoine naturel

Les présomptions d'incidences du projet de PLU sur le patrimoine naturel s'exprimeront essentiellement au regard de la progression de l'artificialisation des sols par l'urbanisation, que le PLU entend modérer en conformité avec les attentes du législateur. En la matière, le projet de PLU a défendu la volonté de lutter contre l'étalement urbain au regard de l'évolution constatée durant les 10 dernières années (+11,1 hectares entre 2008 et 2017).

Le projet de PLU s'inscrit également dans une volonté de densification de la croissance urbaine, en défendant une valeur-cadre de 16 logements/hectare au sein des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit d'un effort majeur au regard de la moyenne d'occupation parcellaire constatée au cours des 10 dernières années (750 mètres² par construction d'habitation nouvelle).

Ainsi, les surfaces dévolues à la croissance de l'urbanisation résidentielle seront limitées à seulement 2,6 hectare, auxquels s'ajouteront 3,6 hectares résultant de la densification des parties actuellement urbanisées de la commune. Cette effort majeur de lutte contre l'étalement urbain participera à l'absence d'incidences prévisibles significatives du PLU sur le patrimoine naturel.

Les incidences du PLU sur le fonctionnement écologique du territoire

L'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune a établi la cartographie de la trame verte et bleue locale, dans les termes du Code de l'Environnement et conformément aux attendus des articles L101-2, L151-4, R151-1 et R151-3 du Code de l'Urbanisme.

En appui sur ce document, le PLU a adopté certaines dispositions réglementaires qui permettent d'éviter toute probabilité d'incidence notable sur l'environnement et la trame verte et bleue :

- Le classement en zone N de la majeure partie des zones humides des marais de Rochefort, auxquelles sont associées les zones humides inventoriées dans le cadre du PLU, afin de protéger ces espaces fortement contributeurs en biodiversité. La zone N restreint fortement les possibilités de constructions nouvelles dans ces zones humides, permettant au PLU d'assurer sa compatibilité avec le SAGE Charente. Le PLU renforce ses mesures de protection sur les sites Natura 2000 associés aux marais de Rochefort, dont les emprises sont identifiées dans un secteur « naturel protégé » (Np). Ce dernier consiste à limiter encore davantage les possibilités de constructions nouvelles.
- Le classement de l'essentiel des surfaces forestières de la commune en zone N, et en « espaces boisés classés » selon les termes de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le but du PLU est ainsi de préserver ces éléments-relais de la trame verte et bleue au titre de leurs diverses fonctions (habitats naturels, ressource forestière, rétention des eaux de ruissellement...).
- La protection de la plupart des linéaires de haies présents sur la commune au titre de l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme, s'agissant d'une sous-trame déterminante de la trame verte et bleue communale. Sur ce point, le PLU est ainsi compatible avec le SAGE de la Charente.
- Le développement résidentiel est fortement limité, à seulement 2,6 hectare en extension urbaine, s'agissant de terrains sur lesquels a été réalisée une expertise habitats, faune et flore en vue de déterminer l'impact du PLU sur le patrimoine biologique. Il ressort que cette étude (déclinée dans le sous-chapitre suivant) n'a pas identifié de sensibilité écologique majeure sur ces sites de projet.

Au final, le PLU réduira donc fortement son effet d'emprise et d'artificialisation des sols au regard du précédent PLU, et protégera davantage les espaces d'intérêt écologique recensés sur la commune.

7.2.3 Analyse des incidences du PLU sur le patrimoine paysager et bâti

Les enjeux paysagers de Breuil-Magné

A l'appui de l'analyse de l'état initial de l'environnement, le projet de PLU s'est engagé dès le départ dans une volonté de protection des paysages remarquables de la commune, marqués par la ceinture des marais de Rochefort. Ces derniers constituent un espace remarquable au plan paysager, aux fortes potentialités récréatives (randonnées...).

En outre, la commune est marquée par l'inscription de son bourg dans une matrice paysagère à forte identité forestière et bocagère. De fait, des mesures de protection importantes ont été prises par le PLU pour garantir la compatibilité de ses prévisions de développement urbain avec la sauvegarde de ces paysages.

L'approche paysagère du PLU

Des prévisions visant à limiter l'artificialisation des paysages par l'urbanisation

La principale présomption d'incidence pouvant être engendrée par le projet de PLU sur les paysages de la commune porte sur l'artificialisation des paysages du fait de l'urbanisation. Sur cet aspect, les paysages de Breuil-Magné ont subi d'intenses pressions au regard de la forte croissance résidentielle observée durant les années 2000 et 2010.

Sur les années 2008-2017, la consommation d'espace par l'urbanisation résidentielle est ainsi de 11,1 hectares, pour une parcelle bâtie d'environ 750 mètres² en moyenne. Le rythme de construction, de l'ordre de 11 logements/an, apparaît en inadéquation avec le caractère du territoire, d'envergure périurbaine. Au regard de ce rythme d'urbanisation, le nouveau PLU s'inscrit donc dans une logique de modération de la croissance urbaine afin de préserver les paysages de la commune, qui à terme, sont menacés par la poursuite de cette artificialisation des sols.

L'exigence de protection des paysages de la commune a donc conduit le PLU à adopter des mesures visant à réduire les incidences de la croissance urbaine sur les paysages. Le projet de PLU détermine donc un rythme de construction neuve de 8 logements/an pour les 10 prochaines années, s'agissant d'une modération du rythme de la construction neuve. Cette modération entraîne, avec l'application d'une valeur-cadre de 16 logements/hectare, une prévision de consommation d'espace de 6,2 hectares dont seulement 2,6 hectares en extension urbaine.

Ces orientations validées par le PADD permettent au PLU d'argumenter une logique de division par plus de 2 des surfaces ouvertes à l'urbanisation, conformément à l'esprit des lois du 27 juillet 2010 et du 24 mars 2014.

Le choix d'une urbanisation orientée et maîtrisée

Le choix des secteurs ouverts à l'urbanisation nouvelle par le PLU s'est appuyé essentiellement sur le critère de leur intégration supposée dans les paysages de la commune. Ainsi, les secteurs suivants ont été retenus sur la base de certains critères paysagers :

- Le secteur de « Beauregard » constitue une enclave enserrée dans l'espace urbain du bourg, vouée à faire l'objet d'une nouvelle opération d'habitat. L'intégration paysagère des futures constructions, compte-tenu du voisinage urbanisé, sera donc à priori très satisfaisante.
- Le secteur dit « Les Varennes » identifie une emprise agricole actuellement cultivée au Nord du bourg, en continuité de quartiers d'habitat pavillonnaires existants. Ainsi, le site s'insère pour moitié dans la continuité du tissu d'habitat. Le site est bordé, au Nord et à l'Est, par des haies bocagères que le PLU choisira de préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme afin de garantir l'intégration paysagère des futures constructions sur cette frange Nord du bourg.

D'autres secteurs prévisibles pour le développement urbain, mis en balance avec les secteurs ci-présentés, n'ont pas été retenus par le scénario d'aménagement du PLU compte-tenu des impacts majeurs qu'ils laissaient entrevoir sur les surfaces agricoles et sur les paysages. Parmi ceux-ci, figurent également des zones humides avérées. Les terrains en question ont fait l'objet d'un classement en zone N ou A.

La protection des paysages fondant l'identité de la commune

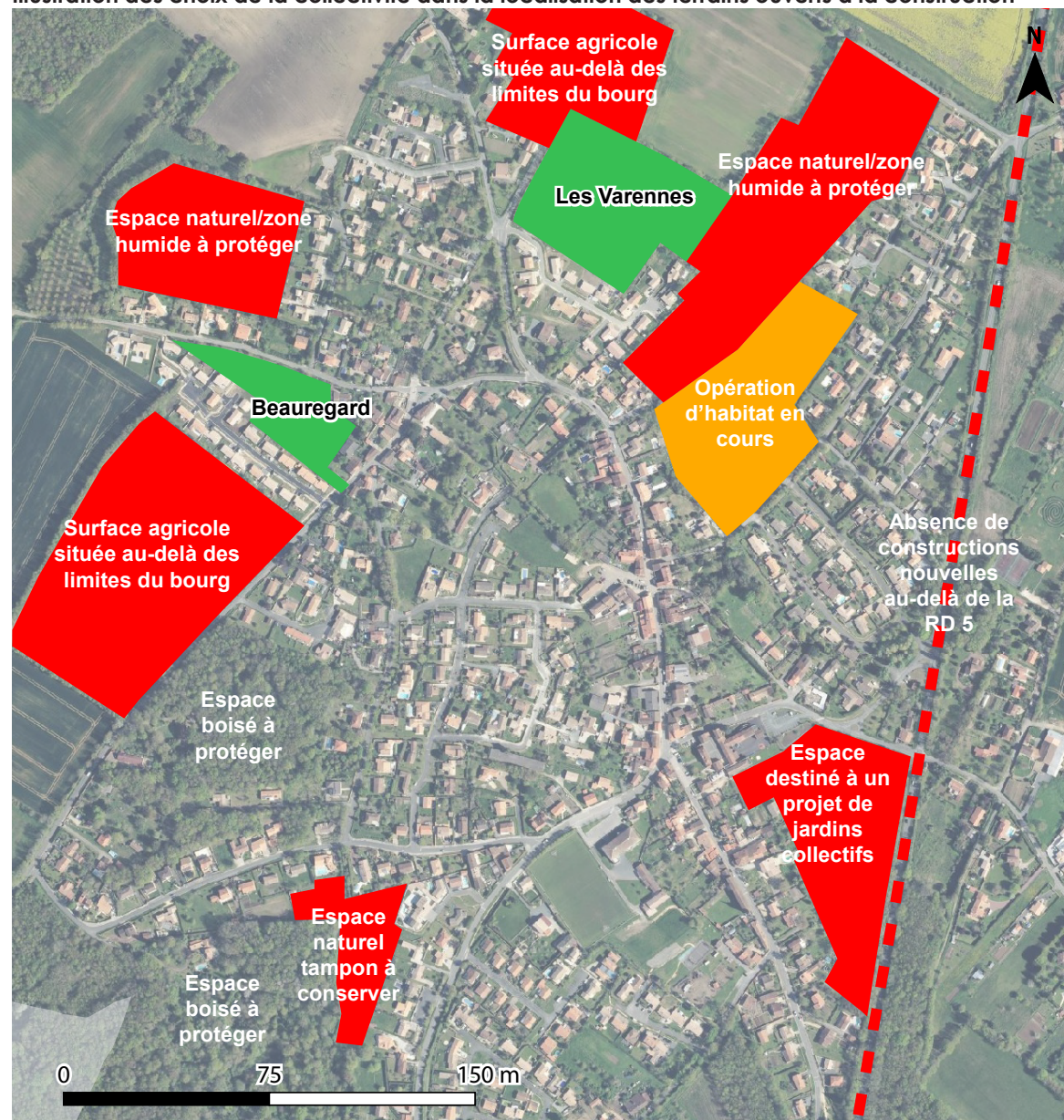
Parallèlement à ses choix de modération de la consommation d'espace, le PLU s'inscrit dans une logique de protection des paysages remarquables de la commune, notamment via la délimitation d'un important secteur Np au droit des marais de Rochefort, et la protection des espaces naturels contigus aux marais (boisements, secteurs bocagers...) en zone « naturelle et forestière » (N). Ainsi définis, la zone N et son secteur Np recouvrent 65,3 % du territoire.

En complément de la zone N, un secteur Ap est créé au sein de la zone « agricole » (A) dans le but de limiter les possibilités de construire au sein d'espaces agricoles réputés sensibles au regard de leurs caractéristiques paysagères. Il s'agit des coteaux agricoles à l'Ouest de Breuil-Magné, aux lieux-dits « Le Péré des Ouailles » et « Les Sablières ».

Par ailleurs, le PLU a fait le choix d'adopter différentes mesures réglementaires qui participeront à la sauvegarde du patrimoine paysager, architectural et culturel de la commune. Ces mesures visent ainsi à éviter ou réduire toute présomption d'incidence notable du PLU sur le patrimoine paysager local :

- Les éléments relevant du patrimoine architectural vernaculaire (patrimoine ancien tels que puits, propriétés anciennes...) sont protégés par le règlement du PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, conformément aux orientations retenues par le PADD. Le PLU contribuera ainsi à la sauvegarde de ce patrimoine participant à la richesse de la commune.
- En zone « urbaine » (U), le PLU détermine des prescriptions architecturales de nature à garantir le respect des caractéristiques architecturales du bâti ancien d'inspiration traditionnelle, constituant notamment le bourg-rue de Breuil-Magné. Le PLU protège ainsi l'habitat ancien vis-à-vis d'opérations de réhabilitation susceptibles de dénaturer ses qualités architecturales. Il concourt ainsi à la sauvegarde des ensembles patrimoniaux du bourg et des villages.
- Le PLU opère le recensement et la protection des haies bocagères en référence à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, au vu de leurs multiples qualités de régulation du ruissellement, d'habitats naturels et de repères paysagers structurants.
- Enfin, le PLU vise à protéger strictement les îlots boisés coiffant la presqu'île de Breuil-Magné, par leur désignation en « espaces boisés classés » au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le PLU reconnaît ainsi le grand rôle paysager de ces boisements, participant directement à l'intégration du bourg dans les grands paysages du Rochefortais.

Illustration des choix de la collectivité dans la localisation des terrains ouverts à la construction



7.2.4 Analyse des incidences du PLU sur le climat, les pollutions et les nuisances

Les incidences du PLU sur le changement climatique

La question de la gestion des ressources énergétiques a fait son entrée dans le champ de la planification urbaine au travers des lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010. Elle a été confirmée par la réécriture du Code de l'Urbanisme par l'ordonnance du 23 septembre 2015. Le PLU doit ainsi contribuer à une gestion plus économe des ressources en énergie, en lien avec la lutte contre le réchauffement climatique.

Prévenir les incidences du PLU sur les déplacements

Le scénario d'évolution démographique retenu par le PLU correspond à un objectif d'accueil de 8 ménages/an sur la commune à l'horizon des 10 prochaines années. Cette croissance démographique se traduira par une augmentation du parc et du trafic automobile sur la commune, à raison d'une voiture et demie par ménage, soit 12 véhicules supplémentaires par an, abondant les flux locaux quotidiens sur la commune. Il s'agit d'un chiffre au demeurant théorique.

On considérera que le PLU n'exercera pas d'influence majeure sur l'évolution des flux de transit traversant actuellement le territoire. Ceux-ci sont au demeurant assez limités, à l'exception du trafic itinérant sur la RD 5 (plus de 5 000 véhicules/jour). Le projet de PLU ne prévoit pas l'implantation d'activités particulières susceptibles d'engendrer un accroissement majeur des flux de véhicules sur la commune.

Afin de lutter contre cette hausse des déplacements automobiles et des émissions de gaz à effet de serre qui en découleront, le PLU encouragera le développement des mobilités « douces » et fera le choix de conforter le développement de l'urbanisation au contact du bourg et ses équipements, principal pôle urbanisé de la commune.

Le développement des mobilités « douces » s'opérera notamment par le déploiement de nouveaux réseaux piétons dans les futures opérations d'habitat, et par la sauvegarde des liaisons piétonnes existantes. Cette réflexion a conduit la commune à protéger une liaison piétonne dans le cœur de bourg, au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

Il convient toutefois de reconnaître que le développement des mobilités alternatives à l'automobile individuelle, tels que les transports en commun, demeure difficile sur la commune au vu de son caractère rural et de sa configuration.

De fait, le PLU ne pourra à lui-seul envisager la résorption totale des incidences de ses prévisions de croissance démographique en matière d'accroissement des flux de circulation automobile, qui auront pour conséquence un accroissement de la demande énergétique et des émissions de gaz à effet de serre.

En la matière, il demeure nécessaire d'envisager de nouvelles politiques de déplacements à des échelles d'action pertinentes, et avec les organismes désignés compétents par la loi (intercommunalité, région).

Prévenir les incidences du PLU sur l'accroissement de la demande énergétique

A la lecture du diagnostic communal, le parc de logements de la commune est composé très majoritairement de maisons individuelles récentes. L'habitat ancien (construit avant 1946) ne représente que 14,4 % du parc de logements.

Les logements réalisés sur la commune depuis le 1^{er} janvier 2013 se sont vus appliqués la Réglementation Thermique 2012, suite à son adoption par décret du 26 octobre 2010, complété par le décret du 28 décembre 2012. Cette « RT 2012 » exige une consommation d'énergie primaire, en valeur absolue fixée pour tous les bâtiments neufs, à 50 kilowattheures par mètre² et par an.

Selon le CEREMA en 2012, à l'échelle du territoire national, 55 % des résidences principales ont été construites avant les premières réglementations thermiques. En 2012, ces logements comptent pour 64 % de la consommation de chauffage du parc total de résidences principales. Par ailleurs, le secteur du bâtiment (dit « résidentiel-tertiaire ») pèse pour 44 % dans la consommation énergétique finale française en 2012.

En 2015, la consommation d'énergie finale de la région Nouvelle-Aquitaine a atteint 182 719 gigawatts en 2015, soit 10,6 % de la consommation nationale. Rapportée à l'habitant, la consommation d'énergie finale s'élève à 31,4 mégawatts/habitant, contre 26,8 mégawatts/habitant au niveau national. Ainsi, le résidentiel-tertiaire représente 38 % de la consommation énergétique régionale en 2015.

On notera que le parc de logements de la commune est particulièrement récent. On peut donc considérer que sa demande énergétique, bien que probablement importante, est moindre par rapport aux autres communes du département. La mise en œuvre de la RT 2012, à terme remplacé par la RT 2020, laisse donc entrevoir une diminution progressive de la demande énergétique de l'habitat résidentiel sur le territoire.

L'enjeu du PLU est donc de ne pas aggraver la demande énergétique, mais au contraire, de favoriser sa baisse en encourageant notamment la réhabilitation et l'isolation des constructions réalisées antérieurement aux réglementations thermiques.

Le PLU ne doit donc pas s'opposer aux travaux d'isolation thermique. On rappellera également que dans les termes de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU n'a pas non-plus vocation à s'opposer à l'équipement des constructions par des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sauf s'il s'agit de concourir à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La construction de 8 logements neufs/an sur la commune à l'échelle des 10 prochaines années engendrera une hausse des besoins énergétiques (chauffage, eau chaude sanitaire, fonctionnement électrique...), générant donc une probable hausse des rejets de gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

Toutefois, **ces nouvelles constructions devront se plier aux exigences de la Réglementation Thermique 2012. A terme, la future Réglementation Thermique 2020 doit généraliser les « bâtiments à énergie positive », selon la loi du 3 août 2009. Ainsi, la consommation d'énergie primaire des nouvelles constructions devra être négative.** Ces dispositions permettront, au-delà des objectifs du PLU, de maîtriser les incidences de l'urbanisation résidentielle sur la consommation énergétique.

Le PLU entend également anticiper cette hausse de la demande énergétique en mettant l'accent sur la nécessaire évolution de l'habitat et des formes urbaines vers davantage de densité. Le PLU n'opposera donc aucun frein réglementaire à la densification de l'habitat sur la commune pour les années à venir.

Par ailleurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient un volet « thématique » dédié à la densification de l'habitat, s'agissant de favoriser par ce biais le développement d'un habitat plus économe en énergie sur la commune dans les années à venir. Les aménageurs seront, à titre d'exemple, incités à rechercher la densité urbaine en conjuguant celle-ci avec une meilleure implantation des constructions sur leurs terrains d'emprise (orientation solaire...) afin d'encourager la réduction de leur consommation énergétique.

Difficilement quantifiables, les effets de ces mesures qualitatives doivent cependant **permettre au PLU de s'inscrire dans une logique de réduction des incidences de l'accroissement du parc de logements sur la demande énergétique.** On considérera donc que les incidences du projet de PLU sur cet aspect peuvent être considérées comme peu significatives.

Les incidences du PLU sur la lutte contre les pollutions et nuisances

La prise en compte des sources de pollutions et/ou nuisances par le PLU

Le projet de PLU vise à garantir l'absence d'incidences prévisibles de ses orientations sur l'environnement, et notamment au regard des pollutions et nuisances. L'analyse de l'état initial de l'environnement a démontré que le territoire n'était pas significativement affecté par des phénomènes de pollution et/ou de nuisances, qu'elles soient sonores, atmosphériques ou de nature à affecter les eaux.

La principale nuisance identifiée par le PLU est la RD 5, route départementale d'envergure dont le trafic moyen dépasse les 5 000 véhicules/jour. Le PLU évitera d'aggraver cette nuisance en proscrivant tout développement de l'habitat dans le voisinage immédiat de cette infrastructure.

Le cas des activités agricoles

Par ailleurs, le PADD du PLU insiste sur la nécessité de prévenir les conflits d'usage potentiels entre activités économiques et habitat résidentiel. A cet effet, le PLU met en pratique le principe de réciprocité prévu à l'article L111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime en classant la plupart des sites d'exploitation agricole en zone « agricole » (A), et en préservant ceux-ci de toute extension des zones à vocation résidentielle.

Sur cet aspect, le PLU tient également compte de la charte « agriculture, urbanisme et territoires » de Charente-Maritime. Ainsi, des « périmètres de vigilance » indicatifs de 100 mètres autour des constructions agricoles ont permis d'orienter les choix du PLU en matière de développement résidentiel.

De nombreux hameaux et lieux-dits isolés de la commune sont ainsi classés en zone A, de par la primauté de leurs enjeux agricoles. On rappellera également que le PLU ne prévoit pas de nouvelle zone « à urbaniser » susceptible de se confronter à des conflits d'usage avec ces exploitations agricoles.

7.4.1 Incidences des zones U sur l'environnement

Description des secteurs de la zone U et leurs incidences prévisibles

Le règlement du projet de PLU et ses documents graphiques ont défini une zone « urbaine » scindée en plusieurs secteurs. En cohérence avec les dispositions du Code de l'Urbanisme, il s'agit de secteurs déjà urbanisés, pouvant admettre immédiatement de nouvelles constructions de par leur desserte par les réseaux et voies publiques équipant le territoire. Ces secteurs présentent les caractéristiques suivantes :

- Le secteur Ua, correspondant aux parties urbanisées anciennes du bourg, admettent des constructions nouvelles à vocation mixte dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage résidentiel. Ce secteur ne présente pas d'opportunités de développement urbain, à l'exception d'opérations ponctuelles de densification. L'urbanisation des espaces vacants en question n'est pas de nature à induire des présomptions d'incidences particulières sur l'environnement.
- Le secteur Ub, correspondant aux parties urbanisées contemporaines et à dominante pavillonnaire ceinturant le bourg et certains lieux-dits anciens, admettent des constructions nouvelles à vocation mixte dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage résidentiel. Des emprises vacantes sont également à relever dans les entités de ce secteur. L'urbanisation des terrains concernés n'est pas de nature à induire des présomptions d'incidences particulières sur l'environnement compte-tenu de leur inscription dans le tissu urbain existant du bourg et des lieux-dits concernés.
- Le secteur Ue identifie les principaux équipements publics de la commune qui se trouvent dissociés de l'habitat résidentiel (stade...). Le règlement du PLU restreint volontairement la destination de ce secteur à des constructions répondant à la destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics afin d'éviter l'apparition d'incidences particulières du PLU sur l'environnement. Les limites des secteurs Ue en question sont circonscrites aux propriétés communales actuelles et ne font pas apparaître de présomption d'incidence sur l'environnement, notamment en termes de surcroît d'artificialisation des sols.
- Le secteur Ux correspond à l'espace d'activités économiques de « La Fontaine » localisé dans le prolongement Sud du bourg. Le PADD se donne pour orientation de pérenniser ce site économique sans pour autant envisager son extension. Le développement de l'urbanisation résidentielle y est interdit. Le secteur Ux ne laisse donc pas apparaître de présomptions d'incidences particulières sur l'environnement.

- Incidences relative à la densification urbaine en secteurs Ua et Ub

Parmi les grandes orientations retenues pour la délimitation des secteurs Ua et Ub, le projet de PLU défend une lutte ferme contre l'étalement urbain hors des parties actuellement urbanisées de la commune. A l'intérieur de ces secteurs, le potentiel de construction souligné par la présence de plusieurs « dents creuses » équivaut à un prévisionnel de 24 logements neufs, sur les 80 logements que le PLU se donne pour objectif de construire dans les 10 années à venir.

Ce potentiel de développement et de densification urbaine ne suscite pas de suspicions d'incidences significative sur l'environnement. En effet, les surfaces mobilisables pour la construction s'intègrent à différents contextes à caractère urbain, dénués de sensibilités naturelles et/ou paysagères.

Afin de réduire toute présomption d'incidence, on rappellera que le projet de PLU prévoit des dispositions réglementaires visant à contraindre les futurs projets de construction à un raccordement à l'assainissement collectif lorsqu'il existe. A défaut, le PLU exigera l'équipement des nouvelles constructions par un dispositif d'assainissement non-collectif aux normes.

Parmi les autres mesures retenues pour maîtriser ces opérations de densification urbaine, le règlement du PLU prévoit d'imposer une gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet, avec la possibilité de prescriptions particulières en cas de rejet dans des fonds inférieurs.

Identification de 2 secteurs à projets

On rappellera que le présent PLU délimite 2 secteurs 1AU et 2AU au droit de 2 sites pressentis pour le développement de l'urbanisation résidentielle. Ces secteurs s'inscrivent en application des orientations du PADD en matière de prévisions de croissance résidentielle, lesquelles se déclinent de la façon suivante :

- Le secteur n° 1, dit « Beaugregard », désigne une extension du bourg sur 1,1 hectare. Les terrains en question doivent accueillir 16 logements à raison de 16 logements/hectare. Le PLU doit évaluer l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains au regard des différents paramètres environnementaux habituels.
- Le secteur n° 2, dit « Les Varennes » et situé dans le prolongement Nord du bourg, désigne un quartier d'aménagement dont l'ouverture à l'urbanisation est programmée en 2 temps, afin de répondre à la nécessité d'adapter les prévisions de croissance démographique du territoire aux capacités du réseau d'assainissement collectif du bourg. Cette mesure s'inscrit dans l'évaluation des impacts du projet au regard des paramètres environnementaux habituels. Le site doit accueillir un minimum de 40 logements.

L'analyse déclinée dans le sous-chapitre suivant aura pour objet l'étude des incidences prévisibles d'un éventuel aménagement des terrains sur l'environnement. Des investigations techniques particulières ont été menées par un ingénieur-écologue indépendant (SARL LES SNATS, 37, rue des Renaudins, 17350 TAILLEBOURG) au regard du patrimoine naturel. Les résultats de l'étude sont déclinés à la suite l'analyse par sites.

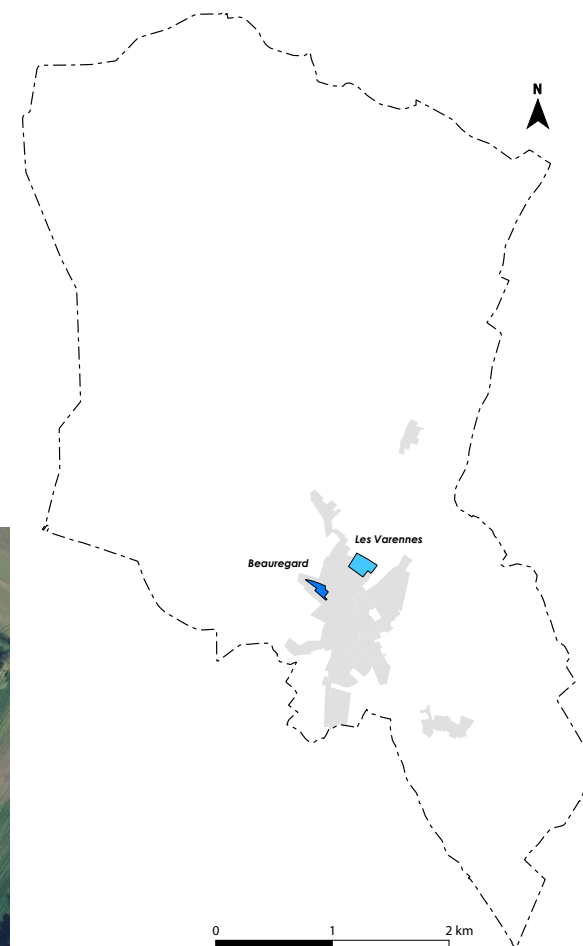
Site de projet n° 1 (source : IGN)



Site de projet n° 2 (source : IGN)



Localisation des sites de projet sur le zonage



7.4.2 Exposé des études techniques réalisées sur les secteurs de projet

Les inventaires d'habitat, faune et flore

Méthodologie des inventaires

L'étude, réalisée par la SARL LES SNATS (17, rue des Renaudins, 17350 TAILLEBOURG), a été réalisée via une session d'inventaire de terrain qui s'est déroulée le 23 mai 2019. Les conditions d'inventaire jugées « favorables » ont permis d'assurer la qualité de l'étude.

Date	Horaires	Nature prospections	Météo
23 mai 2019	Journée, soirée	Multigroupe	Beau temps, nuages 0/8, vent F1 de l'Ouest, 26° à 14 heures, 18° à 23 heures <i>Source</i> : LES SNATS, 2019

La présente étude qualifie ou non le caractère d'intérêt patrimonial des habitats, de la faune et de la flore identifiés par les inventaires. En la présence d'un intérêt patrimonial, ce dernier est qualifié de « faible », « moyen » ou « fort ».

Délimitation des aires d'étude

Dans le cadre de la présente évaluation environnementale du PLU, il a été fait le choix d'étudier les prévisions d'impacts de 2 sites visés par des projets d'aménagement et donc susceptibles de connaître des impacts au regard du patrimoine naturel :

- Le premier site, dit « Bauregard » (n° 1), classé en secteur 1AU, porte la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation d'habitat résidentiel sur une emprise de 1,1 hectare.
- Le second site, dit « Les Varennes » (n° 2), classé en 2 secteurs 1AU et 2AU, porte sur la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement à vocation d'habitat résidentiel sur une surface de 2,6 hectares.

Définition des habitats

L'étude a permis d'identifier les habitats caractéristiques des 2 sites de projet. Ainsi, à titre de synthèse, l'étude retient que ces 2 sites ne présentent aucun enjeu conservatoire significatif au regard des habitats semi-naturels les caractérisant.

Ces derniers correspondent à des zones rudérales, c'est-à-dire modifiées par l'Homme, et ne sont donc pas réellement attractives pour la faune et la flore.

Dans le détail, le site de projet de « Beaugard » est dominé par une petite mosaïque de milieux semi-artificiels, s'agissant d'une plantation de vignes, d'une friche graminéenne pionnière sur sol sec, de fourrés mésophiles, de jardins et de surfaces herbeuses régulièrement entretenues (pelouses de parcs). Le site est bordé par des résidus de haies.

Le site de projet dit « Les Varennes » est caractérisé par des habitats plus homogènes, s'agissant d'une emprise récemment cultivée mais en friche de plusieurs mois au moment de l'inventaire, bordée de haies. Celles-ci présentent un caractère ordinaire, mais suscitent toutefois un intérêt particulier au regard des déplacements potentiels de la faune.

Bien que non-patrimoniaux, on retiendra que les habitats arborés (haies) et herbeux (friches graminéennes et fourrés) participent au développement de la biodiversité ordinaire. De fait, l'artificialisation de ces habitats pourrait être compensée par la recherche d'une reconstitution de nouveaux espaces semi-naturels au sein des futurs opérations, via des espaces verts et des plantations.

Enjeux floristiques

Au regard de la flore, la synthèse de l'étude indique que 96 espèces ont été identifiées de façon cumulative sur les 2 sites d'étude. En guise de synthèse, il convient de retenir que les 2 sites sont marqués par une dominance des espèces des friches et des stades post-cultureux.

Les enjeux sont absents sur le site de projet dit « Les Varennes », et ponctuels sur le site de projet dit « Beauregard ». Ce dernier présente quelques espèces témoignant de l'existence d'anciennes prairies, ou présentes à titre accidentel. Les habitats en question demeurent peu susceptibles d'accueillir des espèces patrimoniales au vu de leur caractère ordinaire.

Dans le détail, les 3 espèces témoignant d'un enjeu patrimonial sont le Salsifis à feuilles de poireau (enjeu « moyen »), la Gesse sans vrille et le Trèfle maritime (enjeu « faible »). Ces espèces sont identifiées exclusivement sur le site de projet n° 1 (« Beauregard »).

Sur l'ensemble des sites, 4 espèces considérées comme invasives ont été recensées, à savoir le Laurier-sauce, le Conyze du Canada, le Bambou du Japon et la Canne de Provence. Le développement de ces espèces est à surveiller car ce dernier peut impacter l'intérêt floristique des sites en question.

Enjeux faunistiques

Les enjeux relatifs à la faune sont limités au regard de la synthèse de l'étude. Le caractère relativement limité de l'intérêt des 2 sites au regard de leurs habitats ne fait pas apparaître de potentialité ou de sensibilité particulière au plan faunistique. Le site de projet n° 1 (« Beauregard ») marque un plus fort intérêt parmi les 2 sites.

Concernant les mammifères, la diversité des espèces est très faible sur les 2 sites, qui s'avèrent principalement fréquentés par des espèces anthropophiles, liée au caractère urbain et enclavé des sites. Seules 5 espèces ont été contactées. Néanmoins, 3 d'entre elles présentent un intérêt patrimonial. Il s'agit notamment de 2 chiroptères, à savoir la Pipistrelle commune et la Sérotine commune, correspondant à un enjeu patrimonial « faible », et d'une espèce très commune dans les milieux urbains moyennement à peu denses, s'agissant du Hérisson d'Europe (enjeu patrimonial « moyen »).

L'artificialisation des 2 sites de projet n'entraînera pas un impact majeur sur ces espèces, qui sont en mesure de trouver des habitats semi-naturels de substitution dans les environs immédiats des sites. Leur caractère anthropophile leur permettra, en outre, de fréquenter ponctuellement les futurs quartiers d'habitat.



Source photographies : LES SNATS, 2019



Concernant les oiseaux, ces derniers présentent un peuplement en grande partie lié aux haies périphériques, et présentent un enjeu intrinsèque très faible. Sont relevés le Chardonneret élégant, l'Hirondelle rustique, la Linotte mélodieuse, le Moineau domestique et le Verdier d'Europe parmi les enjeux patrimoniaux (qualifiés de « faibles » pour chacune de ces espèces). Tout comme les mammifères, ce groupe ne sera pas impacté de façon significative par l'ouverture à l'urbanisation des 2 sites, en raison de l'existence d'habitats de substitution dans leurs environs immédiats.

Au regard des amphibiens, des contacts auditifs ont été réalisés en bordures extérieures des parcelles, s'agissant de la Rainette méridionale (enjeu « moyen ») et de la Grenouille rieuse (enjeu « faible »), témoignant d'un enjeu globalement très faible pour ce groupe animal en raison de l'absence d'habitats favorables à son développement.

Au regard du groupe des reptiles, aucune observation n'a été réalisée sur les sites, en raison du faible potentiel des habitats (contexte urbain, fort impact des espèces domestiques sur ce groupe...). De même, les odonates ne sont pas représentés, de par la potentialité très faible du site en l'absence de zone humide.

Les rhopalocères sont représentés par des espèces ubiquistes des habitats herbeux mésophiles, de faible diversité. Les espèces en question ne présentent aucun intérêt patrimonial, car très communes (Collier-de-coraïl, Céphale, Tircis, Azuré de la Bugrane, Vulcain, Vanesse des Chardons).

Concernant les orthoptères, le groupe révèle une diversité très faible. La précocité de l'inventaire est à noter au regard de la saison d'étude, mais les enjeux demeurent peu significatifs au regard des habitats en présence (milieux rudéraux mésophiles à faibles potentialités). Les autres groupes animaux ne présentent aucun autre enjeu significatif.

Synthèse de l'étude

L'étude sur les 2 sites appelés à connaître des évolutions d'occupation du sol dans le cadre du nouveau PLU sont caractérisés par des milieux assez fortement artificialisés, à faible niveau de naturalité, dans un contexte environnemental alliant grandes cultures, et espaces semi-naturels en marge des zones urbanisées. Ce contexte est ainsi peu favorable à la fréquentation de la faune. On notera toutefois une plus forte représentation faunistique sur l'un des 2 sites (« Beauregard »).

En définitive, le PLU notera donc l'absence d'enjeu conservatoire significatif sur les 2 sites d'études. Néanmoins, dans le cadre de la mise en œuvre des futurs projets, il apparaît important pour la municipalité de relever certains facteurs d'amélioration de l'état du patrimoine naturel. Les mesures suivantes seront donc à noter et traduire soit au sein du règlement du PLU, soit parallèlement à sa mise en œuvre :

- La présence d'espèces invasives est à surveiller, et le cas échéant, à traduire par leur suppression de façon à empêcher toute poursuite de colonisation ou recolonisation ;
- Les ceintures de haies bocagères appelées à être impactées avec la mise en œuvre du projet devront être préservées, notamment autour du site de projet n° 2 (« Les Varennes »), via leur identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Chacun des 2 sites fera l'objet d'un aménagement prévoyant la réalisation d'espaces de verdure aptes à accueillir la biodiversité et le cortège d'espèces anthropophiles caractéristiques des zones périurbaines, via les prescriptions des OAP et du règlement.

Cartographie des habitats caractéristiques des sites de projet étudiés (source : SARL LES SNATS, 2019)





Synthèse des inventaires réalisés dans le cadre du PLU (source : SARL LES SNATS, 2019)

Groupe	Nombre d'espèces et habitats	Patrimoine ER3	Patrimoine ER2	Patrimoine ER1	Exhaustivité des inventaires	Appréciation qualitative et potentialités	Mesures d'évitement, réduction et compensation
Habitat	8	0	0	0	Moyen	Absence d'enjeu apparent sur chacun des 2 siute d'études (dominance d'habitats artificialisés).	Préserver en priorité les linéaires de haies bocagères en frange du site n° 2.
Flore	127	0	1	2	Assez bon	Dominance des espèces des friches et des stades post-cultureux. Absence d'enjeux sur le site n° 2. Enjeux très ponctuels sur le site n° 1, par la présence d'espèces reliques d'anciennes prairies ou à caractère accidentel.	Absence de mesures consécutives aux impacts identifiés, au demeurant peu significatifs.
Mammifères	6	0	1	3	Moyen	Diversité très faible (espèces peu nombreuses et principalement anthropophiles), liée au caractère urbain et enclavé des sites.	La protection de haies permettra de préserver des corridors de dégagements pour les espèces identifiées.
Oiseaux	20	0	0	5	Moyen	Peuplement en grande partie lié aux haies périphériques. enjeu intrinsèque très faible.	Impacts faibles, ne donnant pas lieu à des mesures particulières à l'exception de la sauvegarde de certaines haies.
Amphibiens	2	0	1	1	Assez bon	Contacts auditifs en bordures extérieures des parcelles. Enjeux très faibles.	Protection des haies en frange du site n° 2.
Reptiles	0	0	0	0	Moyen	Aucune observation. Potentiel très faible (zone urbaine, impacts des animaux domestiques...).	Absence de mesures consécutives aux impacts identifiés, au demeurant non-significatifs.
Odonates	0	0	0	0	Moyen	Aucune observation. Potentialités très faibles en l'absence de zone humide.	
Rhopalocères	6	0	0	0	Moyen	Diversité très faible. Présence uniquement d'espèces ubiquistes des habitats herbeux mésophiles.	
Orthoptères	7	0	0	0	Moyen	Diversité très faible. Inventaire précoce, mais enjeux peu significatifs (milieux rudéraux mésophiles à faibles potentialités).	
Autres	3	0	0	0	Non-significatif	Pas d'autre enjeu mis en évidence. Absence de potentialité particulière pour des groupes sensibles (coléoptères saproxyliques...).	Promouvoir la conservation de structures linéaires peu intensifiées (haies, bandes herbeuses...) en connexion avec les trames vertes péri-urbaines du bourg.
Total	179	0	3	11	Moyen	Dominance des habitats rudéralisés à faible naturalité. Enjeux conservatoires très faibles, liés à la présence de quelques plantes reliques ou à caractère accidentel, et à l'utilisation occasionnelle des sites par des mammifères protégés (hérisson, chauves-souris).	

7.5 INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



Indicateurs retenus	Mode d'évaluation	Etat initial/Objectif	Période
Évaluation des objectifs du PADD sur le plan démographique et urbain			
Mesure de la consommation des sols par l'urbanisation	- Analyse croisées des données de la base nationale SITADEL et du registre des permis de construire de la municipalité, comparaison avec les objectifs initiaux du PLU - Analyse de l'évolution de la densité moyenne des constructions selon les données SITADEL, comparaison avec les objectifs du PLU	- Mobilisation d'une enveloppe constructible de 2,6 hectare en extension urbaine à destination résidentielle et 2,6 hectares en densification urbaine (pour un total de 6,2 hectares) - Nombre moyen d'autorisations de construire délivrées pour de l'habitat, fixé à 9/an, calcul des surfaces mobilisées au regard du taux de densité souhaité par le PADD pour les nouvelles opérations d'ensemble en zone AU (16 logements/hectare)	Annuelle
Mesure de l'évolution du parc de logements	- Étude croisée des chiffres de l'INSEE et SITADEL visant à déterminer l'évolution du parc de logements sur la commune	- Projection de 90 nouvelles résidences principales d'ici 2030, soit environ 770 résidences principales en 2030 contre 686 selon l'INSEE en 2016 - Stabilisation du parc de logements vacants pour le maintien d'un objectif de moins de 5 % du parc total de la commune (4,5 % du parc total en 2016 selon l'INSEE, soit 33 logements vacants) - Développement de la part de logements loués à 20 % minimum du parc de logements d'ici 2030 afin de garantir la mixité de l'offre en logement conformément au PADD (14,5 % en 2016)	Annuelle
Mesure de l'évolution de la population depuis le diagnostic du PLU et du dynamisme économique	- Analyse des recensements de la population à partir des données de l'INSEE, analyse du vieillissement de la population	- Projection d'une croissance démographique de l'ordre de 8 nouveaux ménages par an pour l'atteinte d'un plafond démographique d'environ 1 860 habitants d'ici 2030 selon le PADD - Stabilisation de la part des seniors (65 ans ou plus) dans la population d'ici 2030 (21,1 % en 2016 selon l'INSEE) afin de traduire l'objectif du PADD en matière de renouvellement générationnel au sein de la population	10 ans
Efficacité du PLU au regard de la protection de la trame verte et bleue			
Qualité des milieux naturels, des surfaces forestières, des zones humides et des systèmes bocagers	- Évolution de l'occupation des sols comparée à l'état initial dressé par le PLU, à l'aide des photographies aériennes de l'IGN - Analyse de l'évolution des surfaces en boisements protégées par le PLU (article L113-1, article L151-23), suivi des demandes d'autorisation de coupe, abattage et/ou arrachage	- Se reporter à la carte d'occupation des sols et des habitats semi-naturels à la parcelle cadastrale figurant au sein de l'analyse de l'état initial de l'environnement, réaliser une nouvelle cartographie à l'aide d'un traitement géomatique afin de comparer les surfaces de chaque occupation - Réaliser un bilan complet des linéaires de haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	10 ans
Efficacité du PLU dans la protection du patrimoine paysager et architectural			
Suivi de l'évolution des éléments et sites inventoriés par le règlement au titre du Code de l'Urbanisme	- Analyse photographique des éléments de patrimoine protégés par le PLU au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de vérifier la bonne application du règlement	- Exigence du maintien des éléments de patrimoine protégés sauf dans le cas de demandes de modification/démolition acceptées par la municipalité sur motifs justifiés (se reporter au document réglementaire de protection du patrimoine, pièce n° 4.3 du dossier de PLU)	5 ans
Suivi des autorisations d'occuper le sol et leur respect des règles d'aspect extérieur	- Bilan des autorisations délivrées et critique des règles prescrites par le PLU à l'encontre des permis de construire et d'aménager	- Protection des bâtiments d'habitation relevant de l'habitat traditionnel local, maîtrise de l'aspect extérieur des constructions pavillonnaires récentes	5 ans

Cadres légaux et réglementaires en vigueur

Le Code de l'Urbanisme oblige le PLU à porter un intérêt aux plans ou programmes existant à des échelles territoriales de niveau géographique supérieur à la commune. Ces plans et programmes déterminent des orientations et des objectifs en matière de protection et de mise en valeur de l'environnement, que le PLU ne doit pas ignorer.

Les différentes évolutions légales de ces dernières années ont rendu la pyramide des normes particulièrement complexe. Le législateur, notamment via la loi du 23 novembre 2018 (ELAN), a exprimé la volonté de simplifier cette armature de normes imposées entre plans et programmes.

En traduction, l'ordonnance du 17 juin 2020 limite et simplifie les obligations qui imposent aux documents d'urbanisme transversaux (SCOT, PLU et autres documents en tenant lieu), d'intégrer les enjeux d'autres documents de planification relevant de politiques sectorielles (aménagement, environnement, risques, déplacements...).

Il ressort que selon les articles L112-4, L131-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, le SCOT est renforcé dans son rôle de document devant intégrer les enjeux de toutes les politiques sectorielles ayant une incidence en urbanisme. Si un territoire est couvert par un SCOT, c'est ce dernier qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels et non le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En outre, 4 documents de planification sectoriels ne sont désormais plus opposables aux SCOT, PLU et Cartes Communales. Il s'agit des schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine, des Plans de Déplacements Urbains (PDU), du plan de déplacements urbains d'Île-de-France et des plans locaux de déplacements.

Il convient de retenir que les obligations du PLU en matière de compatibilité avec les plans et programmes de niveau supérieur sont fixées aux articles L131-4 à L131-7 du Code de l'Urbanisme.

L'article L131-6 précise qu'en l'absence de SCOT, les Plans Locaux d'Urbanisme sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L131-1. Ils prennent également en compte les documents mentionnés à l'article L131-2.

En l'absence de SCOT, les Plans Locaux d'Urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L131-1.

Les obligations de compatibilité du PLU de Breuil-Magné

En premier lieu, l'analyse déclinée dans le présent sous-chapitre doit préciser si le territoire de Breuil-Magné est concerné par un SCOT applicable. Il ressort que le PLU est tenu d'entrer en conformité avec un SCOT approuvé le 31 octobre 2007 par le syndicat mixte du Pays Rochefortais. Sa révision a été prescrite en date du 29 septembre 2016 par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan.

Malgré l'existence d'un SCOT applicable sur le territoire, la forte antériorité du document avec les dernières évolutions du Code de l'Urbanisme et les documents-cadre supra-communaux en vigueur ne lui permettent pas de justifier sa qualité de document intégrateur.

Les obligations du PLU concernant sa mise en compatibilité et sa prise en compte des documents de planification et de programmation extra-territoriaux en l'absence de SCOT approuvé sur le territoire demeurent donc d'actualité, dans l'attente de l'approbation du nouveau SCOT de l'agglomération Rochefort Océan.

Ainsi, il ressort l'analyse ci-après doit faire état de l'articulation du PLU avec les documents suivants :

- Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020 ;
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne, approuvé le 1er décembre 2015 ;
- Les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Charente, approuvé le 16 novembre 2019 ;
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation, orientations fondamentales et dispositions définies par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Adour-Garonne approuvé le 1er décembre 2015.

La non-référence aux documents-cadre listés aux articles précités du Code de l'Urbanisme, est justifiée par leur absence sur le territoire à l'heure de l'approbation du présent PLU.

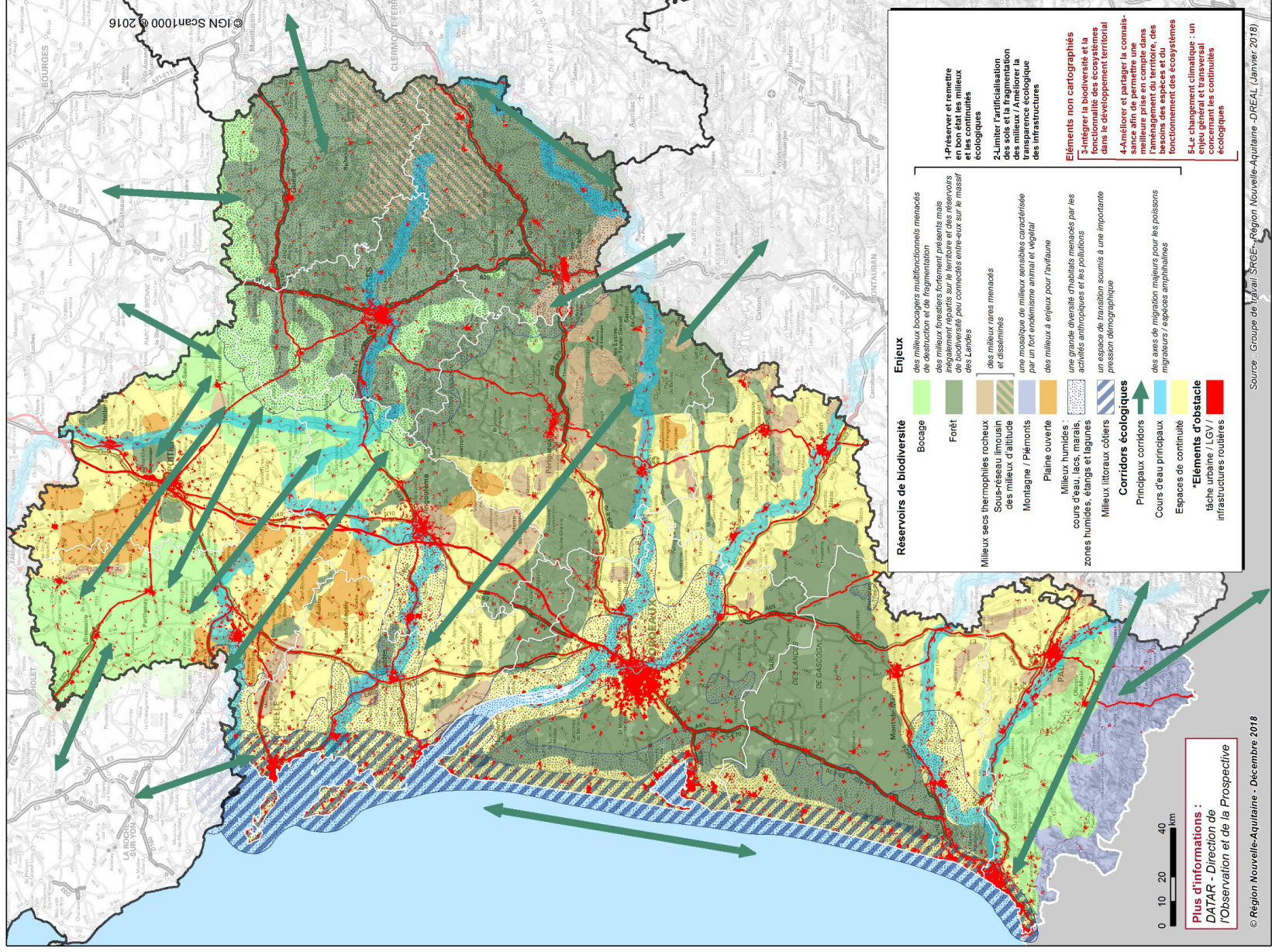
Plans et programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale	Document en vigueur - SCOT du Pays Rochefortais approuvé le 31 octobre 2007, imposant une obligation de compatibilité au PLU - Document en cours de révision par délibération du 29 septembre 2016	
	Dispositions s'imposant au PLU dans un rapport de compatibilité - Favoriser dans les documents d'urbanisme la production de nouveaux logements à l'intérieur des villes. L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations existantes. - Imposer une gestion économe de l'espace en limitant l'ouverture des terrains à l'urbanisation, en hiérarchisant l'ouverture des zones à urbaniser et en recherchant une forte densité dans les opérations pouvant aller jusqu'à 20 logements/hectare. - Protéger les surfaces agricoles ainsi que les activités agricoles présentes sur le territoire communal.	Dispositions du PLU - Définition d'une enveloppe d'urbanisation nouvelle limitée à 6,2 hectare pour un objectif de construction de 8 logements/an, dont 2,6 hectares seulement seront mobilisés au-delà des limites du bourg. - Exigence d'une plus forte compacité des nouvelles opérations d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine, à raison d'un ratio de 16 logements/hectare. Ces prévisions chiffrées permettent de diviser par 2 la consommation d'espace au regard des 10 années de référence (11,1 hectares sur la période 2008-2017). - Protection de la plupart des sièges/sites d'exploitation agricoles par la zone « agricole » (A) dont le règlement précise exactement la destination des futures constructions au regard du Code de l'Urbanisme, et proscrit toute implantation non-agricole à l'exception des équipements collectifs. - Classement des marais de Rochefort ceinturant le bourg et le bas-plateau agricole en zone « naturelle et forestière » (N) et son secteur Np, limitant drastiquement les possibilités de construire au motif de la présence de 2 sites Natura 2000 (dits « Marais de Rochefort » et « Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort »). - Protection de la trame verte et bleue via la zone N (réservoirs et corridors écologiques correspondant aux marais de Rochefort et leurs ramifications dans la plaine) ainsi que les milieux ordinaires de la commune (boisements de la presqu'île de Breuil-Magné, haies et systèmes bocagers au contact du bourg).

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	Document en vigueur - SRADDET Nouvelle Aquitaine adopté le 16 décembre 2019 en séance du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine, et approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020	
	Règles du SRADDET concernant les documents d'urbanisme <u>I – Développement urbain durable et gestion économe de l'espace</u> RG1 – Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes <i>Il est recommandé que le SCOT donne la priorité aux espaces et gisements fonciers disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante, propose des éléments de définition partagée permettant aux PLU(i) de dessiner in fine l'enveloppe urbaine, développe les critères de justification en cas de développement hors enveloppe. Il est recommandé que le PLU(i) traduise ces orientations à travers une définition opérationnelle de l'enveloppe urbaine.</i> RG2 – Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes RG4 – Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif RG5 – Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés <i>Le PLU(i) pourra identifier le potentiel de mutation des friches, inciter à leur reconversion à travers par exemple les dispositions du règlement écrit et graphique, prévoir des objectifs de requalification à travers des OAP, fournir des informations sur l'occupation des sols (risques, servitudes...).</i> <u>II – Cohésion et solidarités sociales et territoriales</u> RG7 – Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs RG8 – Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs	Dispositions du PLU Le PLU a déterminé ses prévisions de consommation d'espace selon une analyse progressive qui s'est déclinée comme suit : - Définition de l'enveloppe urbaine selon une méthode géomatique de « dilata-tion-érosion », à partir des bâtiments du cadastre ; - Hiérarchisation des entités de cette enveloppe urbaine et identification des « pôles » éligibles à densification et/ou extension urbaine ; - Étude des gisements de foncier et d'immobilier vacant éligibles à densification, ayant conduit le PLU à déterminer un objectif de 50 % de réinvestissement urbain (soit 4 logements/an, sur un total de 8 logements/an). Le PLU n'a pas retenu d'objectif de développement commercial au regard du positionnement de la commune dans l'espace intercommunal, à l'exception du maintien des activités commerciales de proximité au sein du bourg, dans le respect de son environnement résidentiel. Le développement urbain est focalisé sur le cœur de bourg de Breuil-Magné, desservi par l'offre de transport en commun de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (Transdev Rochefort Océan). Le PLU a procédé à une analyse fine des gisements vacants au sein des parties urbanisées qualifiées de polarisantes. A partir de cet objectif, le PLU définit un objectif de 4 logements/an réalisé dans le foncier vacant du bourg, soit 50 % de son prévisionnel de construction en 10 ans (rythme de 8 logements/an). Le territoire de Breuil-Magné n'est pas concerné par cette problématique de revitalisation de son centre-bourg, compte-tenu des dynamiques mises en exergue par le diagnostic du territoire. Le PLU prévoit de conforter les équipements du territoire et de développer l'urbanisation résidentielle dans le bourg de Breuil-Magné, en compatibilité avec la présente règle du SRADDET.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	RG9 – L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme	Le PLU défend différents objectifs qui concourront indirectement à l'amélioration du cadre de vie pour les personnes âgées, par des objectifs de diversification de l'offre en logements, de développement des itinéraires piétons...
	RG10 – Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme	Le PLU lutte résolument contre l'étalement urbain sur les terres agricoles et détermine une prévision de consommation d'espace limitée à 2,6 hectares en extension urbaine, portant sur une emprise déclarée en surface cultivée auprès de la Politique Agricole Commune en 2019 (selon ASP, IGN). Cette incidence du PLU sur la consommation de terres agricoles est modérée par la forte réduction de la consommation d'espace au regard de la période 2008-2017, et compte-tenu de l'objectif de densification urbaine (50 % de l'objectif résidentiel).
	<i>Il est recommandé de [...] promouvoir/mettre en œuvre en matière de consommation des espaces agricoles une démarche « éviter - réduire - compenser », privilégiant avant tout l'évitement [...].</i>	
	<u>III – Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports</u>	
	RG18 – Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens	Le PLU poursuit différents objectifs concrets appuyés par des dispositions réglementaires (emplacements réservés, chemins protégés) en vue de développer les itinéraires piétons sur le territoire.
	<u>IV – Climat, Air et Énergie</u>	
	RG22 – Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante	Le PLU, par ses dispositions réglementaires, ne s'oppose aucunement à la réalisation de projets de constructions dites bioclimatiques.
	RG23 – Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses	Le territoire communal, à caractère rural, ne présente pas d'espaces urbains justifiant des mesures particulières en matière de rafraîchissement passif. Néanmoins, le règlement du PLU impose le maintien de surfaces non-imperméabilisées en zones U et AU, participant à maintenir les capacités du territoire en matière de rafraîchissement passif.
	<i>Le règlement d'urbanisme peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer, également, au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.</i>	
	RG24 – Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons	Le PLU a veillé à intégrer différentes orientations de protection de la ressource en eau. Dans le cadre de l'évaluation environnementale, la provenance et les caractéristiques de la ressource en eau ont été précisés. La consommation d'eau prévisionnelle supplémentaire engendrée par le PLU a été caractérisée sur la base d'un ratio de consommation théorique. Par ailleurs, le PLU a prévu différentes mesures visant à lutter contre l'imperméabilisation des sols via l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de tout projet, et via la préservation des exutoires de ruissellement.
	<i>Il est recommandé que les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et quantité par la réduction des ruissellements en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant l'infiltration [...].</i>	
	RG27 – L'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments est facilitée	Le règlement du PLU n'entravera pas l'isolation des bâtiments par l'extérieur.
	RG28 – L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée	Le PLU n'empêchera pas l'équipement des constructions existantes et nouvelles par des dispositifs de production énergétique.

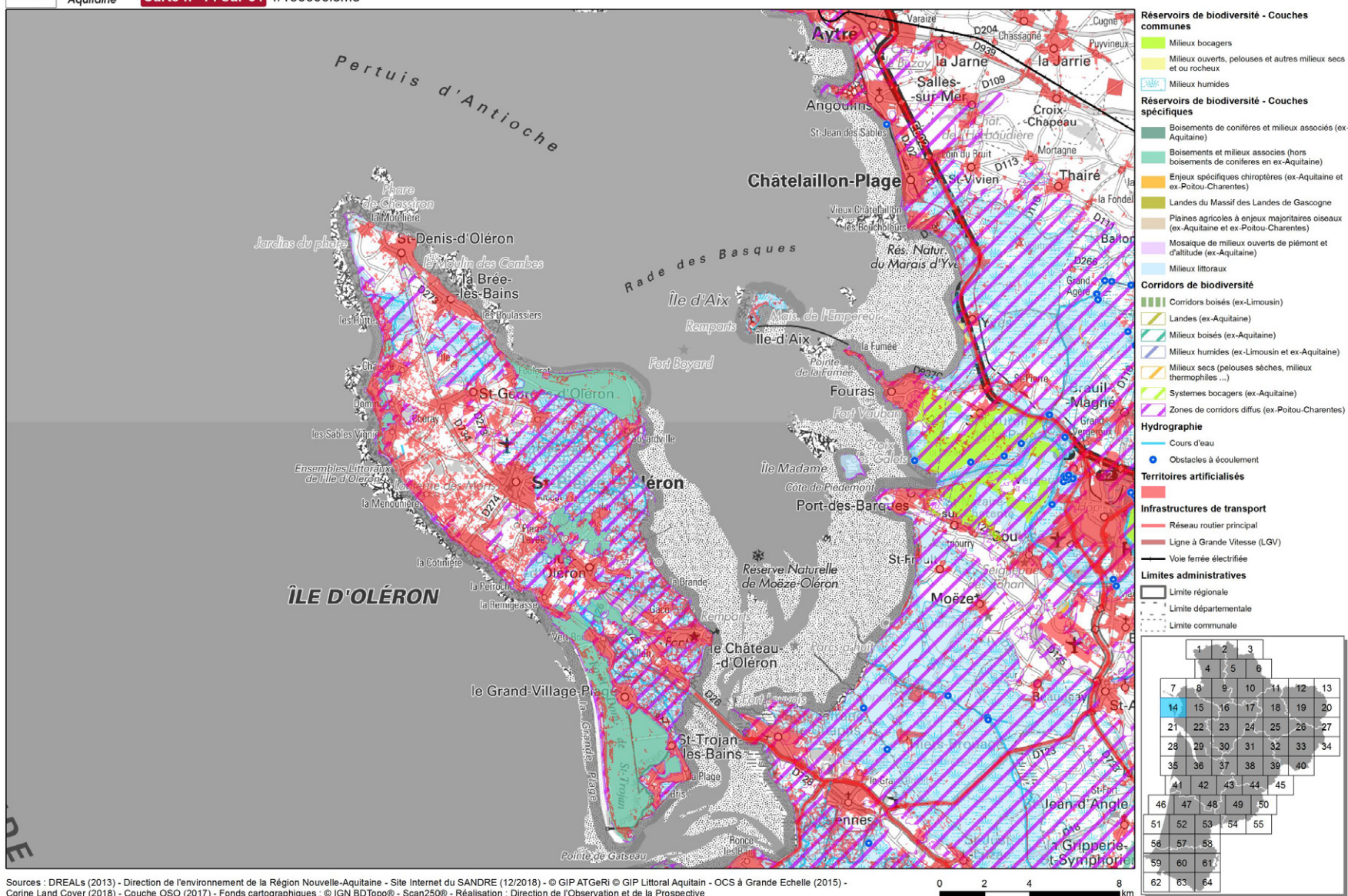
Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	RG29 – L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture	Le PLU ne crée pas de freins majeurs à l'optimisation des installations solaires sur toitures.
	RG30 – Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces	Le PLU s'opposera au développement photovoltaïque en zones à caractère agricole, naturel et forestier. Il conviendra de privilégier ces équipements dans les zones U et AU, lesquelles permettront notamment la création d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement.
	RG31 – L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée	Le PLU ne s'opposera pas au développement de ces installations. Il choisit toutefois de ne pas rendre leur création obligatoire.
	<u>V – Protection et restauration de la biodiversité</u>	
	RG33 – Les documents de planification et d'urbanisme doivent procéder à l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle	Le PLU est pleinement compatible avec les dispositions du SRADDET. Ainsi, l'analyse de l'état initial environnemental du PLU a procédé graduellement : - A la cartographie de l'occupation des sols à la parcelle cadastrale, à partir de l'analyse d'ortho-photo-plans de l'IGN ; - A la caractérisation des milieux patrimoniaux à l'origine de réservoirs locaux de biodiversité (marais de Rochefort, pelouses calcaires de la Côte de la Liron...) et à la description de leurs enjeux ; - A la description des composantes non-patrimoniales de la trame verte et bleue (prairies, boisements, trame bocagère fragmentaire...) ; - A la représentation des grands axes de déplacement potentiels de la faune, et des ruptures de la trame verte et bleue locale (espaces urbanisés du bourg, RD 5...).
	1. Intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance	
	2. Caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 ^{ème} (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	
	Les prescriptions du DOO, les OAP, le règlement, les documents graphiques, peuvent notamment être mobilisés pour répondre aux objectifs de préservation et de restauration des continuités écologiques.	Les cartes de la trame verte et bleue locale ont permis au PADD de déterminer des orientations précises, traduites dans le règlement graphique du PLU via les zones A et N, destinées à protéger les réservoirs et corridors écologiques.
	RG34 – Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 ^{ème}	Le projet de PLU a identifié les potentielles incidences du secteur ouvert à l'urbanisation en continuité du bourg, dit « Les Varennes ». Préalablement, cette zone a été choisie parmi plusieurs scénarios d'aménagement, au regard de l'environnement et notamment de la proximité du bourg avec les marais de Rochefort (réseau Natura 2000). Une analyse écologique de ce secteur a permis de démontrer que le projet envisagé par le PLU n'allait pas porter significativement préjudice aux habitats naturels, à la faune et à la flore.

SYNTHÈSE DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET ENJEUX - Carte schématique





TRAME VERTE ET BLEUE **Cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine** **Carte n° 14 sur 64** 1/150000ième



Sources : DREALs (2013) - Direction de l'environnement de la Région Nouvelle-Aquitaine - Site Internet du SANDRE (12/2018) - © GIP ATGeRI © GIP Littoral Aquitain - OCS à Grande Echelle (2015) - Corine Land Cover (2018) - Couche OSO (2017) - Fonds cartographiques : © IGN BDTopo® - Scan250® - Réalisation : Direction de l'Observation et de la Prospective

0 2 4 8 km

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	RG35 – Les documents de planification et d'urbanisme, qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation, doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage <i>Le SCOT peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Il peut préciser les objectifs de qualité paysagère.</i> <i>Les PLU et PLUi peuvent inclure ces principes dans leurs Orientations d'Aménagement et de Programmation, proposer des OAP thématiques ou encore des outils réglementaires.</i>	Le PLU a déterminé, via son évaluation environnementale, l'ensemble des incidences prévisibles sur l'environnement du secteur de projet classé en secteur 2AU, dit « Les Varennes ». Des mesures E-R-C ont été définies pour permettre d'éviter celles-ci ou de les réduire à un niveau acceptable. Ces mesures E-R-C définies par le PLU consistent notamment en l'évitement des impacts prévisibles de l'urbanisation sur les thèmes suivants : - Le ruissellement pluvial, via des dispositions du règlement relatives à l'infiltration des eaux sur le terrain d'assiette du ou des projets d'aménagement ; - La gestion des eaux usées, via l'obligation de raccordement des terrains de la ou des futures opérations au réseau d'assainissement collectif desservant le bourg (station d'épuration communale), sous réserve de l'extension de sa capacité de traitement au préalable ; - Les paysages, via la création d'écrans végétaux et d'espaces végétalisés à valeur de biotopes de substitution à la destruction d'habitats au titre de l'article R151-43, 2° du Code de l'Urbanisme, et via la modération de la volumétrie du bâti (hauteur des constructions nouvelles). - Ces mesures E-R-C sont relayées par les dispositions des OAP de secteur, accompagnées des OAP thématiques en matière de gestion pluviale et de plantations nouvelles.
	RG36 – Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville <i>Il est recommandé [...] la définition dans les PLU(i) d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) incluant des principes de maintien de surfaces végétalisées [...]. ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un coefficient de biotope, ou encore la définition d'emplacements réservés.</i> <u>VI – Prévention et gestion des déchets</u>	Le PLU décline cette orientation par l'intermédiaire du règlement des différentes zones obligeant le maintien de surfaces non-imperméabilisées au sein des terrains d'assiettes des projets d'aménagement. Ce coefficient de surfaces imperméabilisées équivaut au coefficient de biotope évoqué par le SRADDET.
	RG40 – Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés. En matière de prévention et de gestion des déchets, il convient de façon plus générale que le PLU se réfère au Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets, annexé au SRADDET.	A la lecture du volet « Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets » du SRADDET, le territoire n'est concerné par la création d'aucune installation de traitement des déchets du bâtiment et des travaux publics.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Document en vigueur - SDAGE Adour-Garonne approuvé le 1^{er} décembre 2015 sur la période 2016-2021, imposant une obligation de compatibilité au PLU	
	Dispositions s'imposant au PLU <u>Orientation A - Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE</u> <i>A36 - Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure</i> Les documents d'urbanisme veillent, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques. <i>A37 - Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols et la gestion des eaux de pluie</i> L'atteinte ou la non-dégradation du bon état écologique des masses d'eau nécessite de préserver les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent protéger les zones nécessaires à la gestion des crues, les zones nécessaires au bon fonctionnement et à la recharge des nappes en eau de qualité et en quantité suffisante, les zones humides et leurs bassins d'alimentation, les espaces de mobilité des rivières et du domaine public maritime ainsi que les espaces nécessaires aux cours d'eau pour jouer leur rôle de corridors biologiques. Pour mieux gérer les eaux de pluie, les collectivités et leurs groupements mettent en œuvre tant que possible des actions de maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour favoriser leur infiltration et minimiser ainsi les ruissellements, et des débits de fuite en zone urbaine, et mettent en œuvre les techniques alternatives pour la gestion des eaux pluviales afin de favoriser la recharge des nappes phréatiques. Ils tiennent compte de ces techniques dans les documents d'urbanisme. <i>A38 - Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme</i> Le principe de récupération des coûts implique que les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau. Une approche économique de la prise en compte des objectifs du SDAGE est recommandée dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme au regard des perspectives de développement retenues.	Dispositions du PLU Le PLU est compatible avec cette disposition du SDAGE en prévoyant une ouverture maîtrisée à l'urbanisation nouvelle à raison de 8 logements/an, dont 4 logements/an en extension urbaine, qui s'accompagnera : - De prescriptions en faveur d'une gestion des eaux pluviales sur les terrains d'assiette des projets, sur le principe d'une résorption des eaux in situ, obligeant les aménageurs à réaliser l'ensemble des ouvrages nécessaires. - D'une programmation de l'ouverture à l'urbanisation (différenciation entre secteurs 1AU et 2AU) afin de permettre à la collectivité de procéder à la mise en adéquation des capacités de la station d'épuration communale avec les prévisions du PLU. Le PLU procède à la protection de la trame verte et bleue locale, s'agissant des milieux naturels à valeur patrimoniale (marais de Rochefort) et des biotopes ordinaires (boisements et haies coiffant la presqu'île de Breuil-Magné). Les traductions réglementaires du PLU consistent dans le classement de plus de la moitié du territoire communal (65,3 %) en zone N et son secteur Np. Le règlement du PLU prescrira la mise en œuvre de dispositifs de gestion des eaux pluviales favorisant leur infiltration <i>in situ</i>. Ce principe entraînera l'obligation pour les aménageurs de mettre en œuvre les moyens appropriés en proportion de l'opération. Le règlement est complété par une OAP thématique relative à la gestion des eaux pluviales, précisant les attentes de la collectivités auprès des aménageurs, complétées par des illustrations. Le PLU a étudié, dans le cadre de son évaluation environnementale, les besoins induits en matière de protection de la ressource en eau : - Les besoins induits en matière d'assainissement des eaux usées ont été estimés et ont conduit le PLU à figer l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de projet (40 logements) dans l'attente de l'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration du bourg. - En zone AU, les coûts induits en matière d'élimination des eaux de ruissellement pluvial seront à la charge de l'aménageur.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	A39 - Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire Les documents d'urbanisme intègrent dans leur rapport de présentation une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre, afin d'assurer l'adéquation de ce développement avec les enjeux de la qualité des eaux et des milieux aquatiques. Ils intègrent également une analyse de la disponibilité locale et de l'adéquation entre ressource et besoins en eau potable.	Le PLU a réalisé une évaluation des besoins engendrés par ses prévisions de croissance résidentielle (8 logements/an dont 4 en extension urbaine) : - En matière d'assainissement des eaux usées, la demande induite par les prévisions de croissance démographique du PADD, à raison de 0,8 équivalent/habitant pour 1 habitant supplémentaire, est de l'ordre de 160 équivalent/habitants à l'horizon des 10 ans à venir, au regard d'une prévision d'accueil de +20 habitants/an. - Le PADD projette une augmentation de +20 habitants/an sur la commune à l'horizon des 10 prochaines années. A raison d'un ratio de consommation d'eau moyen par ménage abonné de l'ordre de 97,1 mètres³/an (selon le ratio départemental retenu par EAU 17 en 2017), la consommation supplémentaire en eau sur le territoire de la commune sera estimée à +7 800 mètres³/an sur le territoire à l'issue des 10 prochaines années. Ce besoin supplémentaire suscite un très faible impact au regard des capacités de production de la prise d'eau du canal de l'UNIMA, et au vu de sa marge de capacité en 2017.
	<u>Orientation D - Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques</u>	
	D38 - Cartographier les milieux humides Les inventaires de zones humides disponibles, notamment ceux des SAGE ou SRCE [remplacé par le SRADDET], doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme. Ils ne dispensent pas de réaliser des inventaires de zones humides plus précis dans le cadre des dossiers relevant de la loi sur l'eau, pour l'élaboration de projets ou de documents d'urbanisme.	Le PLU assure la protection des zones humides associées aux marais de Rochefort et de la presqu'île de Breuil-Magné selon un inventaire exhaustif réalisé sous commande de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, par leur classement en zone N et son secteur Np, ainsi qu'en zone A lorsque ces zones humides portent sur des espaces agricoles artificiels. Les zones humides sont également protégées par les dispositions du règlement, restreignant les opérations consistant en des modifications du sol.
	D40 - Instruire les demandes sur les zones humides Dans les zones humides visées à l'article L211-3 du Code de l'Environnement, les projets soumis à autorisation ou à déclaration ayant pour conséquence une atteinte à ces zones ne sont pas compatibles avec les objectifs du SDAGE. Les documents d'urbanisme doivent intégrer, dans le zonage et la réglementation des sols qui leur seront applicables, les objectifs de préservation des zones humides.	Se reporter aux éléments de mise en compatibilité précédemment évoqués.
	D48 - Mettre en œuvre les principes du ralentissement dynamique Pour contribuer au rétablissement de l'hydrologie naturelle, à la prévention des inondations et à la gestion des cours d'eau en période d'étiage, les documents d'urbanisme favorisent la reconquête de zones naturelles d'expansion de crues ou de zones inondables après les avoir répertoriées.	Le PLU est compatible avec cette disposition en cartographiant sur la partie graphique de son règlement les zones de risque de submersion marine via les articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme. Ces zones sont issues du Plan de Prévention des Risques Naturels en vigueur sur le territoire communal, annexé au PLU.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Plan de Gestion du Risque d'Inondation	Document en vigueur - PGRI Adour-Garonne approuvé le 1 ^{er} décembre 2015 sur la période 2016-2021, imposant une obligation de compatibilité au PLU	
	Dispositions s'imposant au PLU	Dispositions du PLU
	<u>Objectif stratégique n° 1 - Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions permettant la mise en œuvre des objectifs 2 à 6</u>	Absence d'interaction entre la modification du PLU et cette disposition.
	<u>Objectif stratégique n° 2 - Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés</u>	Absence d'interaction entre la modification du PLU et cette disposition.
	<u>Objectif stratégique n° 3 - Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés</u>	Absence d'interaction entre la modification du PLU et cette disposition.
	<u>Objectif stratégique n° 4 - Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondations dans le but de réduire leur vulnérabilité</u>	
	D 4.5 - Améliorer la prise en compte du risque inondation dans les documents d'aménagement et de planification d'urbanisme, notamment en formalisant des principes d'aménagements permettant de réduire la vulnérabilité des territoires concernés. Dans une optique de long terme, prendre en compte de nouvelles données sur les aléas, notamment les conséquences du changement climatique, les risques d'érosion dans les réflexions d'aménagement des zones littorales et les risques torrentiels dans les secteurs de montagne.	Le PLU est compatible avec cette disposition en cartographiant sur la partie graphique de son règlement les zones de risque d'inondation identifiées au sein des marais de Rochefort par un Plan de Prévention des Risques Naturels, et en protégeant l'ensemble des milieux récepteurs de la commune en zone N et son secteur Np.
	D 4.9 - Concilier, dans les secteurs inondables à forts enjeux socio économiques et contraints en terme de foncier constructible la mise en œuvre de projet de renouvellement urbain intégrant le risque inondation notamment à travers une réduction de la vulnérabilité (relocalisation, densification sur secteurs moins exposés, dispositions constructives adaptées...).	La collectivité note l'absence d'outils prospectifs sur le territoire de la commune à l'heure actuelle, susceptible de lui permettre de s'inscrire en compatibilité avec cette disposition.
	<u>Objectif stratégique n° 5 - Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements</u>	
	D 5.2 Favoriser la reconquête de zones naturelles d'expansion des crues ou de zones inondables après les avoir répertoriées (y compris zones humides des marais littoraux et rétro-littoraux, les espaces tampons de submersion marines)	Le PLU procède à la protection des exutoires naturels de la commune via les dispositions des zones A et N. Il s'agit principalement des marais de Rochefort. Le PLU assure également la protection des zones humides. Enfin, le PLU garantit la protection des espaces concernés par un risque de submersion marine en intégrant les zones de risque cartographiées par un Plan de Prévention des Risques Naturels. Ces zones d'aléa sont identifiées sur la partie graphique du règlement au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme.

Plans/programmes	Orientations et objectifs s'imposant au PLU	Traduction au sein du PLU
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Document en vigueur - SAGE de la Charente approuvé par arrêté inter-préfectoral le 19 novembre 2019	
	Dispositions s'imposant au PLU <u>Disposition B15 : Protéger le maillage bocager via les documents d'urbanisme</u> Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont encouragés à identifier, localiser et délimiter les secteurs bocagers à protéger. <u>Disposition C25 : Identifier et protéger les zones humides via les documents d'urbanisme</u> Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents protègent les zones humides dans leurs documents d'urbanisme. 2 niveaux de précisions sont préconisés selon les secteurs, à savoir : - Ceux qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation, où la méthode réglementaire sera préconisée notamment en application de l'arrêté du 24 juin 2008 - Ceux exclus de l'urbanisation, où une méthode participative peut être mise en œuvre, s'appuyant sur la fonctionnalité des zones humides ainsi que les connaissances à disposition sur la commune. <u>Disposition D45 : Protéger les zones d'expansion des crues via les documents d'urbanisme</u> Les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont invités à réaliser un inventaire des zones d'expansion de crues dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement des documents d'urbanisme. Cet inventaire pourra être élaboré selon une méthode participative. Pour atteindre l'objectif de préservation, les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont notamment encouragés à classer ces champs de crue en zone ou secteur à caractère non-constructible. Les documents d'urbanisme peuvent également adopter des règles de protection particulières concernant ces espaces.	Dispositions du PLU Un inventaire exhaustif des haies, ayant permis de définir leurs caractéristiques, a été exploité par le PLU et retranscrit dans ses dispositions réglementaires par l'intermédiaire de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU interdit l'arrachage de ces haies, sous réserve de cas justifiés qu'il énonce précisément (état sanitaire...). Le PLU concourt à la protection de l'enveloppe des zones humides, qui a été cartographiée à la suite d'un travail de terrain commandité par la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan. Cette enveloppe se superpose dans l'essentiel à des zones réputées inconstructibles, à savoir la zone N et son secteur Np, ainsi que la zone A concernant des empiétements mineurs des zones humides sur des espaces artificiels à caractère agricole. Cette démarche répond pleinement à la disposition C25 du SAGE, qui sollicite la protection de l'ensemble des zones humides du territoire. On précisera que le projet de PLU n'envisage aucun développement de l'urbanisation au sein de zones humides avérées. Le PLU intègre le Plan de Prévention des Risques Naturels établi sur les marais de Rochefort et approuvé en 2013. Ce document est actuellement en cours de révision. A terme, le PLU sera mis à jour sur la base de ce nouveau document. Dans l'attente, le PLU satisfait d'ores-et-déjà la disposition D45 du SAGE. Le PPRN actuel est annexé au PLU, et ses zones réglementaires sont reportées sur le règlement graphique du PLU au titre des articles R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme.

8. RÉSUMÉ NON-TECHNIQUE





8.1.1 Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme est un document défini par le Code de l'Urbanisme, réglementant le droit des sols à partir d'un projet de territoire. Il est constitué d'un rapport de présentation expliquant et justifiant ce projet, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables constituant le cœur de ce projet, ainsi que de plusieurs pièces réglementaires. Les principales sont le règlement graphique et sa partie écrite, dont le contenu est déterminé par le Code de l'Urbanisme.

L'un des grands enjeux du PLU a été pour ce dernier d'inscrire ses dispositions et ses prévisions de développement en conformité avec les avancées légales et réglementaires les plus récentes. Cette révision du PLU a également permis à la collectivité de réactualiser son projet de territoire au regard des évolutions observées sur ce dernier depuis les 10 années écoulées.

Le chapitre introductif du présent rapport de présentation dispose d'une valeur pédagogique suffisante pour éclairer le lecteur sur les aboutissants de chacun de ces pièces. Le lecteur est donc invité à s'y référer directement.

8.1.2 L'état initial de l'environnement

Le milieu physique

Le territoire communal est marqué par deux grandes types de formations géologiques. Au Nord et au Sud, les parties basses de la commune correspondent à la dépression flamandaise des marais de Rochefort. Celle-ci résulte du colmatage d'un ancien golfe marin, par des alluvions d'origine laguno-marine. En partie centrale de la commune, émergent les séries calcaires correspondant aux limites de l'ancien golfe marin. Deux formations se superposent, à savoir le Kimméridgien supérieur et le Cénomaniens inférieur.

Au plan du relief, le territoire de Breuil-Magné s'inscrit dans le contexte géographique de l'ancien golfe de Saintonge (ou golfe des Santons), qui occupait autrefois une grande partie du département de Charente-Maritime. Le bourg de Breuil-Magné occupe aujourd'hui une ancienne île de ce golfe préhistorique, qu'il partage avec l'agglomération rochefortaise.

Le relief particulier de la commune, combiné à son histoire, induit l'existence d'un risque de submersion marine constituant le principal risque majeur sur le territoire et s'agissant d'un enjeu de grande importance pour le PLU.

La commune de Breuil-Magné s'inscrit principalement dans le bassin versant du fleuve Charente, principal exutoire des eaux. Le territoire est localement drainé par un réseau hydrographique d'une grande complexité. Celle-ci s'explique au plan historique par l'aménagement de l'ancien golfe de Saintonge, qui correspond géographiquement aux parties basses de la commune.

De grands canaux évacuateurs assurent la charpente du système hydraulique. Le canal de Rochefort et le canal de Charras (ou canal de la Devisse), traversant tous deux la commune, font partie de ce réseau hydrographique primaire sur lequel se connecte une multitude de canaux et fossés secondaires.

Le canal de Charras constitue le prolongement artificiel de la Devisse, petit fleuve côtier de l'ancien golfe de Saintonge. Le canal se jette aujourd'hui dans la Charente en aval de Breuil-Magné. Il s'agit du principal cours d'eau traversant la commune.

La commune est localement concernée par la masse d'eau rivière dite « La Devisse du lieu-dit le gué Charreau au confluent de la Charente ». Il s'agit de l'autre appellation locale du canal de Charras. L'un des enjeux principaux du PLU est de préserver ce cours d'eau et de participer à l'atteinte de son « bon état », fixé à 2027.

Milieux naturels et biodiversité

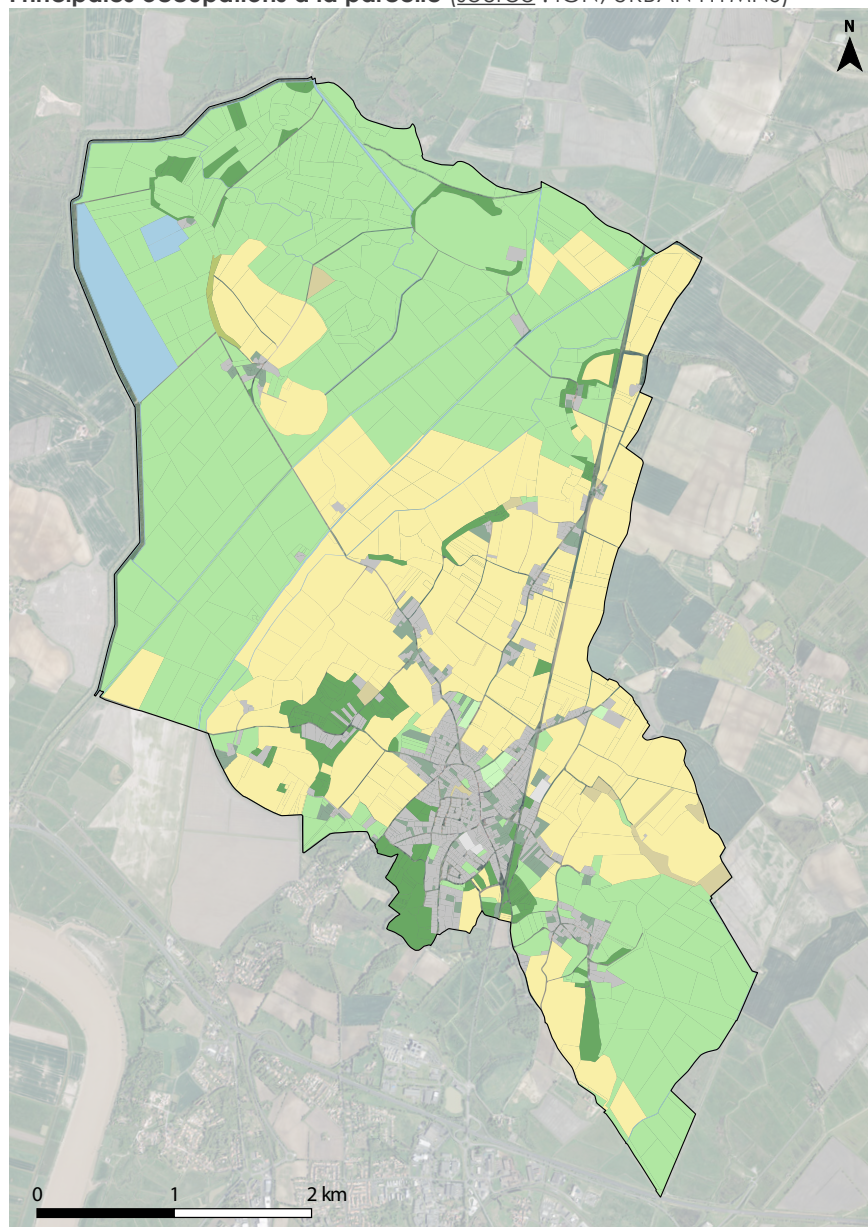
Breuil-Magné s'inscrit dans un contexte environnemental particulièrement riche et exceptionnel, marqué par la présence des marais littoraux de Rochefort. La commune est historiquement localisée à la transition entre ces marais occupant l'ancien « Golfe de Saintonge » et l'ancienne île calcaire aujourd'hui occupée par l'agglomération rochefortaise entre ces marais et l'estuaire de la Charente.

L'occupation des sols caractérisant la commune est très homogène. Au Nord et à l'extrême Sud-Est, les marais desséchés de Rochefort, compris entre 0 et 5 mètres de l'océan, occupent près de 50 % du territoire communal et suscitent un grand intérêt sur le plan de la biodiversité.

En partie centrale de la commune, les relèvements calcaires compris à environ 15 mètres, allant jusqu'à 25 mètres au point le plus haut, sont occupés principalement par l'agglomération urbaine de Breuil-Magné entourée de grands champs de cultures céréalières en openfield.

Le principal enjeu patrimonial de la commune se concentrera sur la protection des marais de Rochefort. Leur valeur patrimoniale engendre l'empilement de nombreux zonages d'inventaire et de protection. La présence de deux sites Natura 2000 engendre l'obligation pour le PLU de se soumettre à évaluation environnementale.

Principales occupations à la parcelle (source : IGN, URBAN HYMNS)



Types d'occupation du sol identifiés sur les communes*			Habitats correspondants selon CORINE Biotopes (niv. 3)	
Occupations à dominante naturelle et faiblement artificialisées				
	Forêts caducifoliées diverses et formations pré-forestières	94,2	4,3	41.2 Chênaies-charmaies 41.3 Taillis de frênes 44.3 Forêts d'aulnes et de frênes
	Prairies humides sub-halophiles et prairies humides atlantiques eutrophes, autres surfaces herbeuses naturelles	1 068,1	49,1	15.5 Prés salés atlantiques, autres formations dérivées 37.2 Prairies humides eutrophes 38.1 Pâtures mésophiles
	Pelouses calcaires et milieux apparentés	3,1	0,1	34.4 Lisières (ou ourlets) forestières thermophiles
	Réseau hydrographique	65,5	3	- Réseau hydrographique
Occupations semi-artificielles à très artificialisées				
	Cultures indifférenciées	769,6	35,4	82.1 Champs d'un seul tenant intensément cultivés, cultures avec marges de végétation
	Prairies temporaires	4,9	0,2	81.1 Prairies sèches améliorées 81.2 Prairies humides améliorées
	Friches post-culturelles et délaissés en herbe, autres terrains semi-naturels	15,9	0,7	87.2 Zones rudérales
Occupations intégralement artificialisées				
	Surfaces urbanisées mixtes	121,6	5,6	
	Surfaces semi-artificielles libres attenantes à des constructions, jardins, potagers, parcs	28,2	1,3	86.2 Villages 87.2 Terrains rudéraux
	Grands équipements semi-urbains d'intérêt collectif	2,6	0,1	

*Analyse réalisée à partir du cadastre, par photo-interprétation à l'échelle de la parcelle (dominante d'occupation des sols sur chaque parcelle), surfaces exprimées en hectares

La trame verte et bleue et ses continuités écologiques

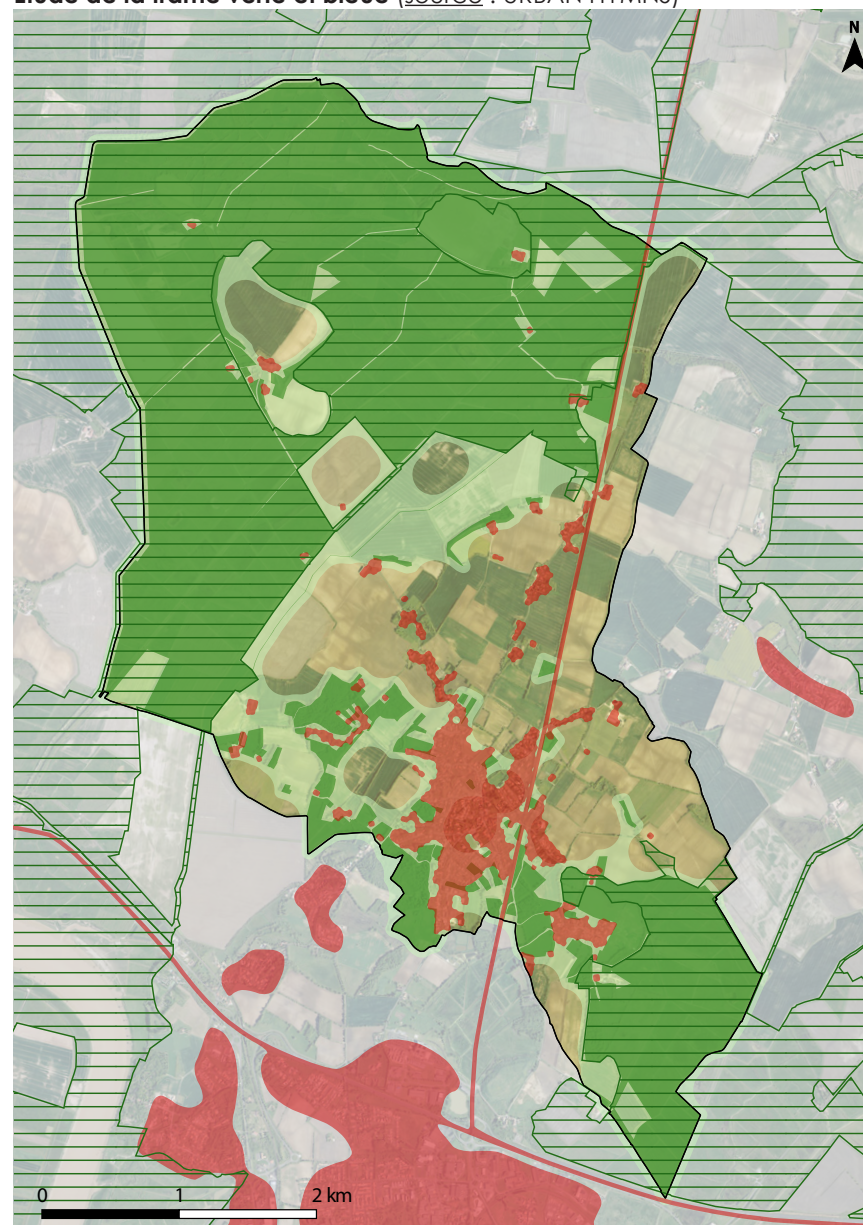
La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, permettant à la faune et à la flore d'accomplir son cycle de vie, qui doit être protégé par le biais du Schéma Régional de Cohérence Écologique de Poitou-Charente et des documents d'urbanisme. Cette politique de protection doit contribuer notamment à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

L'analyse de la trame verte et bleue a permis d'identifier les grands espaces naturels de la commune, qui nécessitent des protections particulières du PLU. Ce dernier mettra l'accent sur la protection des marais de Rochefort en tant que réservoir local de biodiversité, ainsi que des espaces boisés de la commune et des haies qui jalonnent l'espace agricole de la presqu'île calcaire de Breuil-Magné, dessinant les principales continuités biologiques.

Ces éléments structurants de la trame verte et bleue locale ont vocation à être intégrés en zone « naturelle et forestière » (N) du PLU. Plusieurs autres outils réglementaires sont à disposition du PLU pour concourir à la préservation de cette trame verte et bleue (espaces boisés classés, éléments de paysages à protéger telles que les haies...).

-  Les milieux à valeur de réservoirs de biodiversité locaux (boisements, milieux ouverts) contribuant à l'accomplissement de tout ou partie du cycle de vie de la faune et de la flore ;
-  Les espaces tampons identifiés autour des réservoirs biologiques, délimités sur une distance de 50 mètres : des espaces favorables aux déplacements ponctuels de la faune
-  Le réseau des grands réservoirs de biodiversité à valeur régionale, délimité par les sites Natura 2000 locaux
-  L'espace matriciel (cultures...) ne montrant pas de qualités particulières sur le plan de la biodiversité, mais contribuant cependant aux déplacements ponctuels de la faune
-  Les espaces artificialisés globalement répulsifs pour la faune et la flore, constitués des bourgs, des hameaux et autres espaces bâtis (identifiés par une enveloppe de 10 mètres autour de chaque construction)

Étude de la trame verte et bleue (source : URBAN HYMNS)



L'analyse des paysages

Selon l'Atlas Régional des Paysages de Poitou-Charentes, Breuil-Magné s'inscrit dans l'entité paysagère régionale des « Marais de Rochefort ». Cette entité correspond à des paysages de marais doux littoraux. La richesse de ces marais est indéniable, tenant à la valeur de leur patrimoine historique et écologique, auxquelles leurs qualités paysagères sont intimement liées. Ces paysages de marais concentreront les enjeux de protection et de mise en valeur au sein du PLU.

La réflexion paysagère du PLU consiste également à penser le développement de l'urbanisation de façon à l'envisager dans le plus grand respect de l'identité paysagère de la commune. A ce titre, le PLU s'appuie sur plusieurs mesures réglementaires visant à garantir cette adéquation.

Les paysages des marais de Rochefort/Breuil-Magné

Offrant de vastes ouvertures visuelles, de par le relief aplani et bas de l'ancien golfe de Saintonge, les paysages des marais de Rochefort résultent d'un dessèchement du milieu marin saumâtre opéré à partir du Moyen-Âge.

Le complexe hydraulique des marais, marqué par une profusion de bras d'eau rectilignes et réguliers, contribue à organiser rigoureusement l'ancien golfe. En résulte des paysages à forte valeur identitaire. Le PLU retiendra l'enjeu de protéger strictement ces paysages, et notamment la séquence bocagère des marais naissant au Nord de la commune.

Les paysages des anciennes îles calcaires

Le territoire communal est marqué par son relief atypique dessiné par l'ancien golfe de Saintonge. Au sein des marais de Rochefort, affleurent ainsi des anciennes îles calcaires créant aujourd'hui des événements paysagers remarquables. Le PLU retient la nécessité de valoriser et protéger ces paysages remarquables, en sus des qualités patrimoniales de ces sites au plan de la biodiversité.

Les paysages agricoles semi-ouverts

Les terres hautes de Breuil-Magné sont dominées par des paysages de grandes cultures créant des ambiances de campagne marquées par leur ouverture et la profondeur de leurs horizons. Ces grands espaces dégagés sont particulièrement fragiles. Le PLU devra veiller à lutter contre leur artificialisation par l'étalement urbain, en proscrivant tout effet de mitage généré par l'urbanisation diffuse.

Les coteaux ouverts sur la Charente

A proximité du « Bois des Goujaux », cette côte, atteignant 24 mètres d'altitude, fait partie de l'ancienne île préhistorique de Rochefort. Ce point haut offre un panorama dégagé sur l'horizon, laissant apparaître l'estuaire de la Charente. Il s'agit d'un point de vue remarquable sur l'estuaire, justifiant l'incorporation de cette partie de la commune au sein de son site classé.

Par conséquent, le PLU devra assurer la plus stricte protection de ces coteaux calcaires. Il convient de définir un équilibre entre cette protection et la présence de sièges d'exploitation agricole, que le PLU devra également contribuer à valoriser..

Les paysages urbains

L'organisation urbaine de la commune s'articule historiquement autour d'un bourg bien identifié constituant le principal pôle de vie de la commune. Ce bourg est établi sur les relèvements calcaires surplombant les marais de Rochefort, et entretient sur le plan historique un lien important avec ce fleuve.

Plusieurs hameaux et lieux-dits gravitent autour de ce pôle sous la forme d'une trame urbaine éclatée et diffuse, dans la tradition des communes rurales du grand Ouest. Toutefois, le bâti est quasiment inexistant au sein des parties basses submersibles de la commune, à l'exception des affleurements calcaires constituant les anciennes îles du golfe de Rochefort.

Le relief est un déterminant important dans l'intégration du bâti au paysage. En la matière, on constatera que le bâti du bourg s'insère correctement au sein des paysages de la commune, à la faveur d'un relief aplani au cœur de la presqu'île, et d'une importante trame forestière et bocagère participant à équilibrer le caractère minéral des lisières urbaines.

Les paysages intérieurs du bourg sont marqués par la qualité des fronts bâtis anciens implantés à l'alignement de l'espace public, dans la partie « village-rue » (rue des Forgerons). La minéralité du calcaire marquant l'ambiance urbaine opère un contraste de grand intérêt avec l'environnement agricole et naturel du bourg.

L'urbanisation récente s'est développée de façon importante autour de cet espace de bourg. Le niveau de construction particulièrement élevé durant les dernières décennies est toutefois tempéré, au regard de ses effets sur l'artificialisation des sols, par une certaine densité urbaine et une bonne insertion paysagère. Le PLU devra poursuivre et accentuer les efforts d'une urbanisation plus dense et compacte afin de garantir le maintien des paysages ruraux de la commune.



Paysage des marais de Rochefort



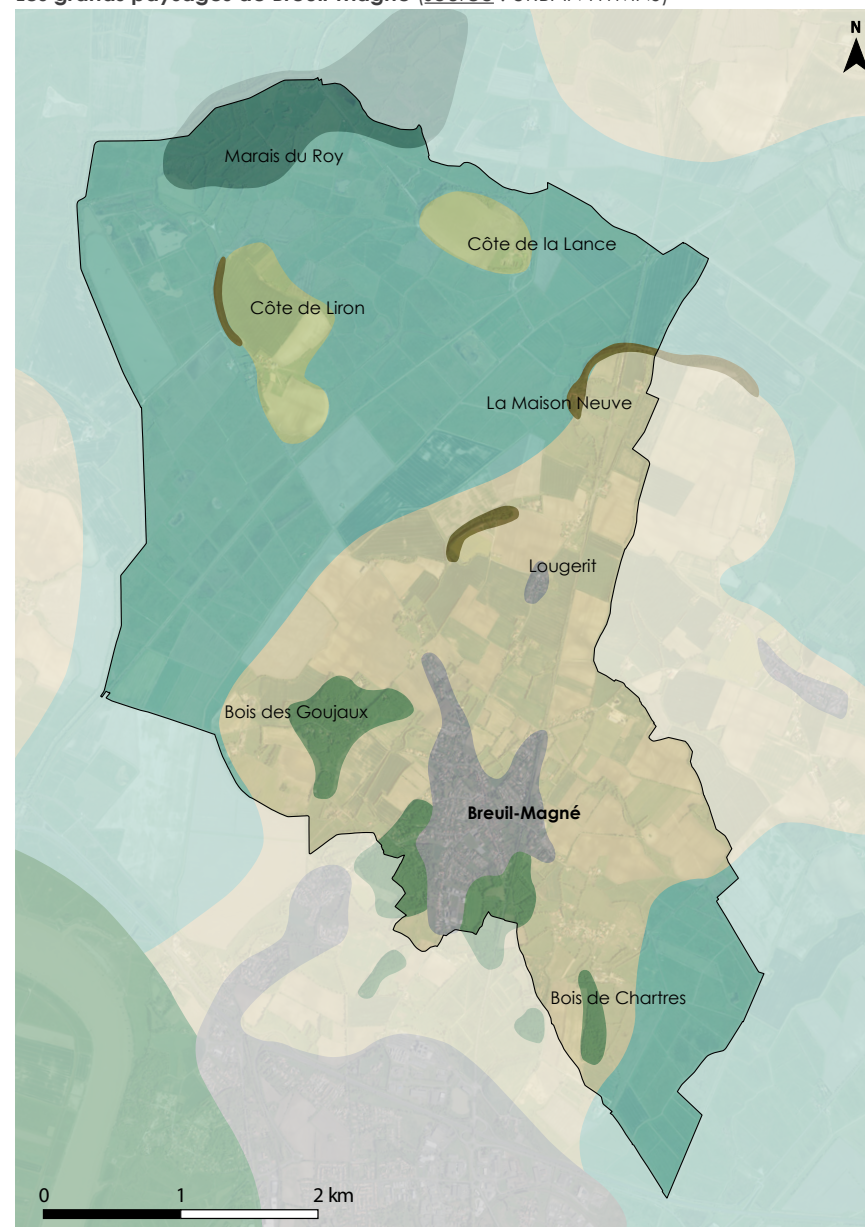
Paysage agricole semi-ouvert animé par un relief de coteaux



Séquences forestières de la presqu'île de Breuil-Magné

- Les paysages des marais de Rochefort
- Les paysages des anciens îlots calcaires au cœur des marais
- Les paysages agricoles semi-ouverts de l'île de Rochefort
- Les ponctuations boisées de l'île de Rochefort
- Les lignes structurantes des coteaux calcaires
- Les paysages urbains

Les grands paysages de Breuil-Magné (source : URBAN HYMNS)



L'analyse des risques, pollutions, nuisances

Breuil-Magné est concernée par les risques d'inondation et de submersion marine affectant les marais de Rochefort, occupant pour moitié le territoire communal. Ces risques représentent un enjeu majeur pour le PLU. En effet, ce dernier doit garantir la protection des biens matériels et des personnes face à ces risques majeurs.

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé par arrêté préfectoral le 21 mars 2013. La études relatives à ce document, initiées en 2002, ont été actualisées suite à l'événement climatique du 28 février 2010.

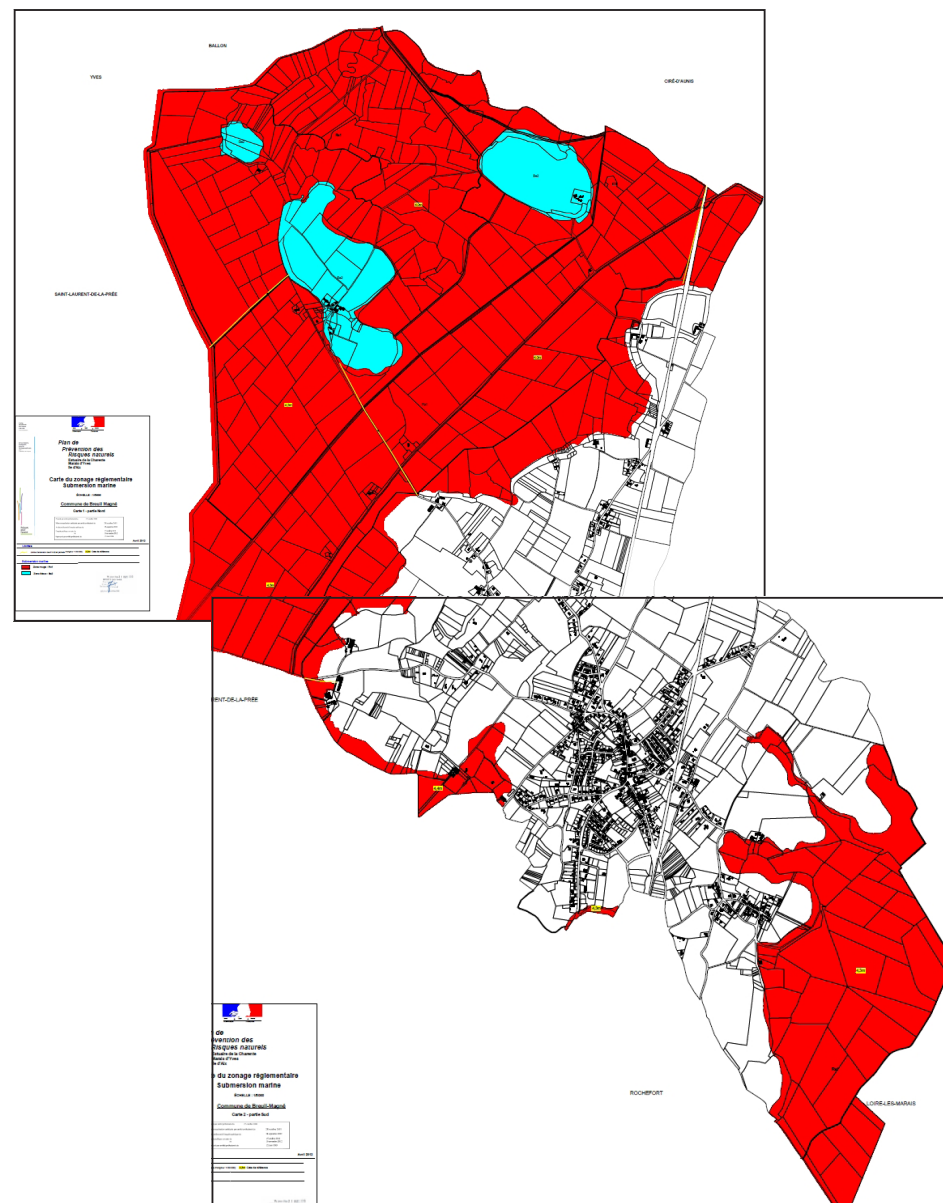
un PPRN vaut servitude d'utilité publique et à ce titre, il doit être annexé au PLU. Dès lors qu'il est annexé au PLU, son règlement écrit crée des effets contraignants en termes de droit des sols, pouvant aller jusqu'à l'interdiction de construire, qui s'opposent aux tiers indépendamment du PLU.

Consécutivement à l'événement climatique du 28 février 2010, la commune a fait l'objet d'une carte des cotes de référence retenues pour la détermination du risque de submersion marine.

Cette carte constitue un préalable à l'étude d'un nouveau Plan de Prévention des Risques Naturels portant sur les risques littoraux dans leur ensemble (érosion, submersion), qui est actuellement en cours de réalisation sur les communes de l'estuaire de la Charente. Ils se substituera à terme au PPRN en vigueur sur la commune.

La commune est également concernée par les risques de retrait-gonflement des sols argileux, de séisme (niveau faible), et de transport de marchandises dangereuses (abords de la RD 5). Ces risques ont été pris en compte par le PLU. Ce dernier proscrit notamment toute urbanisation autour de la RD 5.

Le plan de zonage du PPRN de Breuil-Magné (source : PPRN approuvé le 21 mars 2013)



8.1.3 Démographie, économie, logement

L'évolution de la démographie

L'analyse de la démographie a été menée sur la base des données INSEE de 2016 de la commune, et à différentes échelles selon les besoins de compréhension (intercommunalité, département...).

La commune de Breuil-Magné intègre la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, et se situe dans l'agglomération rochefortaise, à l'arrière de la façade littorale Atlantique. La commune possède 1 657 habitants en 2016, pour une densité de 74,5 habitants au kilomètre² selon l'INSEE, chiffre en légère diminution depuis 2011 (1 674 habitants) mais en nette augmentation par rapport à 2006 (1 468 habitants).

On constate que l'augmentation de la population au fil des années est liée à une dynamique migratoire positive, qui s'est toutefois inversée sur les années très récentes. Le solde naturel, moins important mais au demeurant positif (+0,5 %) montre que la population profite d'une bonne dynamique de renouvellement générationnel. Toutefois, celle-ci est menacée par l'important vieillissement de la population sur les années récentes.

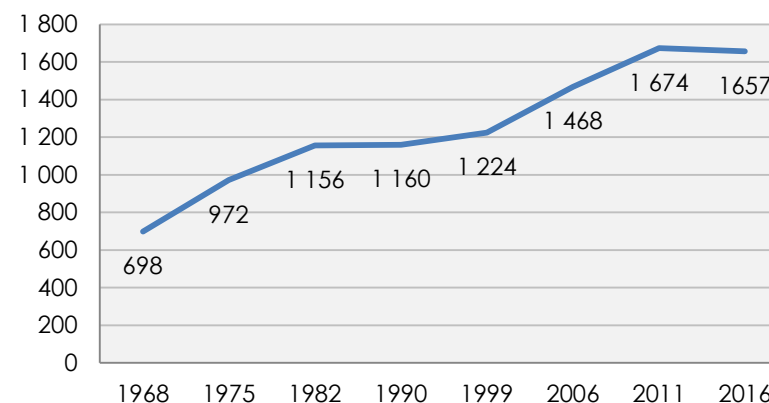
Le PLU doit relever le défi d'une inversion de cette tendance, qui installe progressivement la commune dans une perte de population pour les années à venir. La collectivité soutiendra donc, par l'intermédiaire du PLU, un projet de développement de l'habitat fondé sur les notions de mixité sociale et générationnelle, et ciblé sur les jeunes ménages.

Les caractéristiques des ménages

L'INSEE recense 686 ménages sur la commune de Breuil-Magné en 2016. La taille de ces ménages est importante, de l'ordre de 2,4 personnes en moyenne. Cependant, celle-ci a tendance à diminuer. Ainsi selon l'INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale était de 2,7 personnes en 1999. Le PLU tiendra compte de cette dynamique dans l'estimation des besoins en logements pour la commune durant les années à venir.

En outre, avec un revenu médian par unité de consommation de 22 435 euros, la commune défend un niveau de revenu confortable et ne fait apparaître aucune problématique majeure quant à la pauvreté.

Evolution de la population sur Breuil-Magné selon l'INSEE, de 1968 à 2016



Recensements de la population entre 1968 et 2016

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	698	972	1 156	1 160	1 224	1 468	1 674	1 657
Densité (hab/km ²)	31,4	43,7	52	52,1	55	66	75,2	74,5

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 et RP2016 exploitations principales

Indicateurs démographiques sur Breuil-Magné

	68-75	75-82	82-90	90-99	99-06	06-11	11-16
Variation	+4,9 %	+2,5 %	0 %	+0,6 %	+2,6 %	+2,7 %	-0,2 %
Solde nat.	+0,9 %	+0,2 %	+0,2 %	+0,5 %	+0,2 %	+0,5 %	+0,3 %
Solde migr.	+4 %	+2,3 %	-0,2 %	+0,1 %	+2,4 %	+2,1 %	-0,5 %

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales

Le développement économique

La population active

La part des actifs est particulièrement importante au regard de la situation départementale, de l'ordre de 75,6 % des 15-64 ans en 2016, soit 755 individus actifs. En outre, le taux d'emploi de la population des 15-64 ans est de 68,2 %, soit un niveau satisfaisant. Comparativement, ces taux se situent à un niveau inférieur à l'échelle du département. Sur la commune, le taux de chômage concerne 7,4 % des 15-64 ans. Ce niveau est en deçà du taux départemental et montre que le territoire est relativement épargné par le chômage.

La population active de la commune se montre globalement très mobile. Ainsi, 82,6 % des actifs résidant travaillent en dehors de la commune en 2016, selon l'INSEE. On notera que la commune est particulièrement dépendante en matière d'emploi, notamment vis-à-vis de l'agglomération rochefortaise, concentrant la plupart des activités, services et équipements du bassin de vie.

Les activités économiques

La commune appartient au bassin de vie de Rochefort. Il s'agit d'un bassin de vie urbain d'envergure départementale, profitant d'un bon niveau d'activités et d'emplois. L'économie rochefortaise se caractérise par une majorité d'entreprises issues du secteur tertiaire, recouvrant les activités commerciales et les services, contrebalancé par une part non-négligeable d'emplois industriels, mais également administratifs (grands équipements tels que le centre hospitalier).

Plus localement sur la commune, on retrouve une gamme d'activités focalisée sur les commerces et services de proximité, essentiellement dans le bourg, complétée par des activités artisanales et de petite industrie (zone d'activités de « La Fontaine ») et des activités agricoles. En 2015, la commune compte 113 établissements actifs selon l'INSEE.

Le secteur tertiaire, constitué des activités commerciales et de services, est le mieux représenté au sein du tissu des entreprises, soit 56,6 % des établissements actifs. Ce secteur confirme sa forte représentation au regard des 55,8 % postes salariés qu'il représente au sein de l'ensemble de ces postes.

L'économie communale est ensuite partagée entre les secteurs administratif (15 % d'entreprises, 20,3 % de salariés) et de la construction (mêmes proportions). Quant aux activités agricoles, celles-ci sont représentées par 9 sièges ou sites d'exploitation.

Les caractéristiques principales du parc de logements

En 2016, l'INSEE recense 732 logements sur la commune de Breuil-Magné. Le nombre de logements n'a cessé de progresser durant ces dernières décennies, et a été multiplié par plus de 3 depuis 1968. Les grandes périodes de croissance démographique ayant bénéficié au développement communal, liée à la périurbanisation autour de Rochefort, sont à mettre en relation avec cette forte croissance du parc de logements.

En 2016, le parc de logements de la commune se compose à 93,7 % de résidences principales et 4,5 % de logements vacants. Les résidences secondaires sont quasiment inexistantes (1,8 % du parc). Les résidences principales sont essentiellement occupées par des propriétaires (84,7 %). L'offre locative, située à 14,5 % du parc des résidences principales, pourrait être portée à un niveau supérieur dans les années à venir afin de favoriser la rotation des ménages au sein du parc de logements.

Le rythme soutenu de la construction de ces dernières décennies a favorisé l'important rajeunissement du parc de logements. En 2016, seulement 14,4 % des logements recensés sur la commune ont été construits avant 1946.

Le rythme de la construction et de l'artificialisation des sols par l'urbanisation

Au regard des exigences du Code de l'Urbanisme, la municipalité a opéré le décompte des autorisations de construire délivrées sur la commune entre 2008 et 2017 (inclus, soit 10 ans). Il ressort que :

- 109 constructions ont été réalisées sur cette période, pour un rythme de 11 constructions/an.
- 11,1 hectares ont été consommés par ces constructions nouvelles selon analyse du cadastre par traitement géomatique, pour une moyenne estimée à 1 000 mètres² par construction (soit 10 logements/hectare).
- 2 opérations d'habitat sont actuellement en cours sur le territoire communal. Les terrains d'assiette de ces opérations, actuellement aménagés et dont les lots sont en cours de commercialisation, représentent 3,5 hectares.

Ainsi, la surface totale consommée par l'urbanisation depuis 2008 inclus représente 14,6 hectares. Ces différentes valeurs permettent au PADD d'établir ses prévisions de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en application des exigences du législateur.

8.1.4 Analyse du fonctionnement urbain

La genèse de l'armature urbaine

Les facteurs de l'urbanisation

Le territoire de Breuil-Magné présente une morphologie peu mouvementée où domine l'étendue plane des marais de Rochefort. Celle-ci se voit interrompue par l'émergence de terres hautes à l'étendue plus ou moins importantes.

Les établissements humains ont logiquement pris en considération le risque de submersion marine qui affecte le marais en se logeant sur la partie au Sud de la commune où se rassemble l'essentiel du plateau calcaire.

Breuil-Magné se situe au contact Nord du pôle urbain de Rochefort, ce qui lui vaut le statut de territoire résidentiel de proximité. Son réseau de transport, desservant principalement le centre-bourg de la commune et ainsi orienté en direction de Rochefort. Malgré sa grande proximité avec un pôle urbain, le caractère rétro-littoral de la commune conditionne son attractivité et façonne son image de « ville-nature ».

L'évolution de l'urbanisation

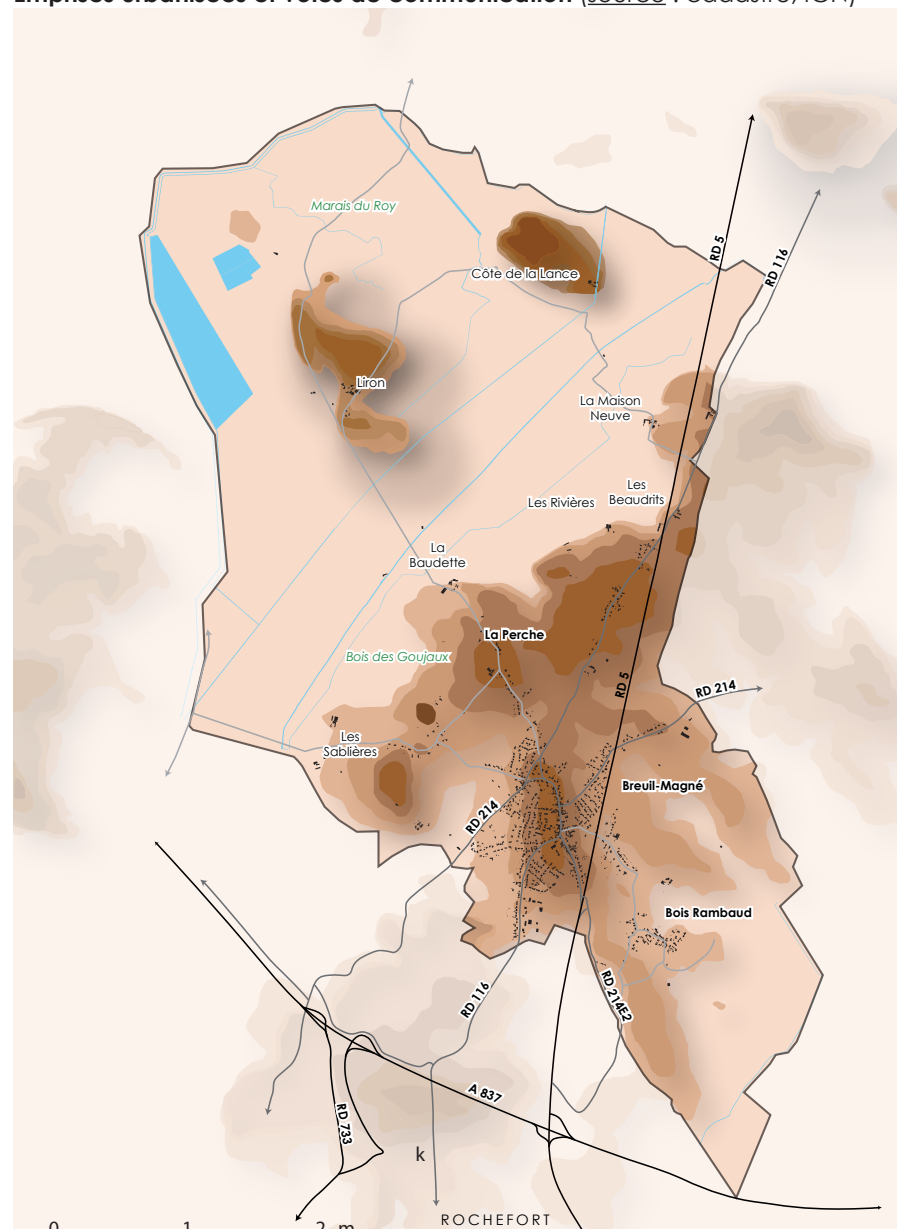
Comme en attestent certains documents cartographiques datés du XIX^{ème} siècle, Breuil-Magné est historiquement organisée en « village-rue », typologie selon laquelle les constructions se succèdent de part et d'autre d'une rue unique. En effet, les bâtiments du bourg d'origine s'étendent le long de l'actuelle RD 116.

Le développement de l'urbanisation au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle a continué de s'opérer le long des voies de circulation. L'organisation complexe en étoile des routes a laissé place à une urbanisation linéaire évoluant dans plusieurs directions. Cette urbanisation a considérablement étiré les limites de l'empreinte urbaine.

A partir des années 2000, on observe une certaine densification du bâti au niveau du centre bourg, comblant ainsi partiellement des dents creuses, notamment grâce à des opérations d'habitat groupé. D'autres zones urbanisées à cette même période se sont créées dans la même logique linéaire le long des voies de circulation.

- Niveau 0
- 5 à 10 mètres
- 10 à 15 mètres
- 15 à 20 mètres
- 20 à 25 mètres
- 25 à 30 mètres

Emprises urbanisées et voies de communication (source : cadastre, IGN)



Le PLU aura donc pour mission de maîtriser au mieux le développement linéaire de l'urbanisation et de privilégier une densification du centre bourg. Au-delà du bourg, la construction au niveau des hameaux isolés doit être stoppée.

Caractéristiques générales du réseau routier

A l'échelle de la commune, la voie de communication la plus importante est la RD 5 (5 311 véhicules/jour) partant de Rochefort jusqu'à Aigrefeuille-d'Aunis pour rejoindre la RD 939, axe La Rochelle - Surgères. Cette voie, ancien chemin de fer, ne traverse pas le centre-bourg.

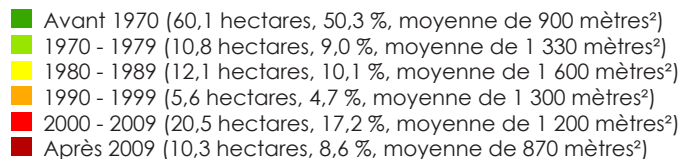
La RD 214, RD 116 et RD 214 E2 traversent le bourg et sont les routes les plus importantes après la RD 5. Elles sont toutes les trois tournées vers Rochefort et plus particulièrement vers l'autoroute A 837 (direction La Rochelle à l'Ouest et Saintes à l'Est). D'autres routes de moindre importance sont également présentes sur la commune.

Analyse des équipements et services à la population

La commune dispose d'une offre assez conséquente en matière d'équipements et de services collectifs, répondant aux besoins élémentaires de la population. Actuellement, cette offre d'équipements est principalement regroupée dans le bourg.

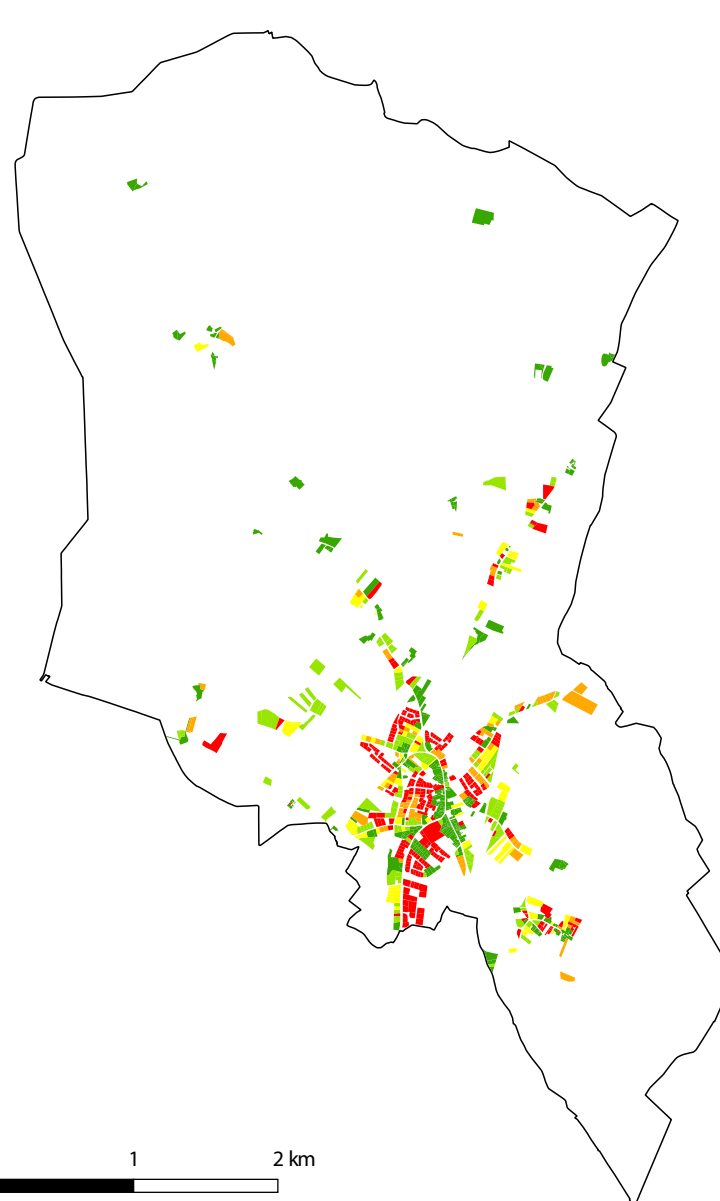
Le cœur de bourg ancien rassemble les équipements élémentaires de la commune, telle que la mairie, l'église Saint-Barthélémy, l'école maternelle et primaire publique. A l'extérieur du centre-bourg, les équipements sont peu nombreux. Quelques sièges d'associations, un équipement sportif et le cimetière sont à relever.

Au-delà des limites administratives de la commune, de grands équipements tels que le centre hospitalier et la station d'épuration se situent à très grande proximité de la commune. Rochefort, ville voisine de Breuil-Magné, offre un panel d'équipements publics qui n'existent pas localement (équipements de loisirs, de sports). La commune reste ainsi relativement dépendante de Rochefort en termes d'équipements de « gamme supérieure ».



Moyennes excluant les valeurs de moins de 100 mètres² et de plus de 5 000 mètres²

Époques de construction du bâti (sources : cadastre, DREAL Nouvelle Aquitaine)



Analyse et hiérarchisation de l'enveloppe urbaine

Le choix des zones U dites « urbaines » par le PLU s'est appuyé sur une analyse multi-critères, qui a pris en compte l'emprise et la nécessité d'un ensemble bâti préexistant organisé et structuré, la capacité d'accueil des entités bâties au regard des caractéristiques des voies et des réseaux publics, ainsi que les activités susceptibles de créer des conflits d'usage avec l'habitat résidentiel.

La prise en compte des activités agricoles a été particulièrement déterminante dans le choix des zones U. Le PLU doit en effet s'attacher à prévenir les conflits d'usage entre activités et occupations du sol. Ainsi, une exploitation agricole doit être par principe classée en zone A, dite « agricole » et non en zone U.

Dès lors, plusieurs hameaux constitués en majorité de bâtiments agricoles exploités doivent être classés pour partie ou en intégralité en zone A pour garantir la pérennité des activités agricoles et ne pas générer d'éventuels conflits de voisinage du fait de nouvelles constructions d'habitation.

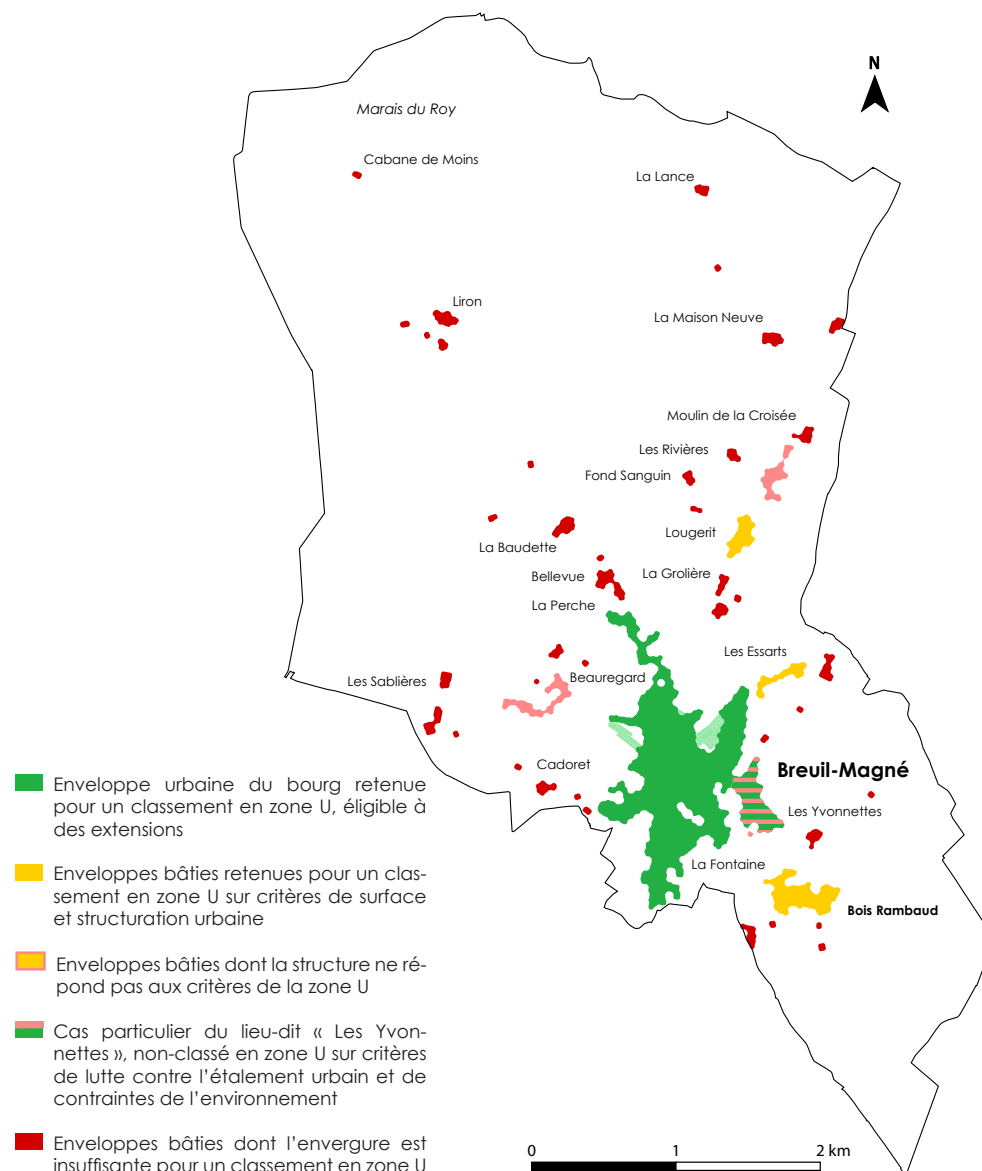
Estimation de la vacance foncière en vue de densifier l'espace urbain

Le bourg constitue le principal espace de développement urbain pour les 10 prochaines années. Avant d'envisager l'extension des parties urbanisées du bourg, le PLU doit s'interroger sur la reconquête des terrains vierges de construction dans l'emprise urbaine existante, qui pourraient ainsi participer à la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation.

Il ressort que le PLU a identifié 2,3 hectares de terrains pouvant faire l'objet de futures opérations résidentielles, pour un gain estimé à 33 logements. S'ajoute également une emprise vierge au sein du bourg, assimilable à un espace vacant à densifier, de 1,1 hectare, sur lequel une opération est en cours pour 16 logements neufs attendus.

Ces emprises vacantes pouvant permettre la densification du tissu urbain nourriront les objectifs du PADD en matière de lutte contre l'étalement urbain, conformément aux attentes du législateur.

Application des critères de choix des parties urbanisées pour un classement en zone U



8.1.5 Les orientations défendues par le PLU

L'hypothèse de développement retenue par le plan

Le projet de PLU s'est inscrit dans les exigences légales de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation, telles que formulées par les lois les plus récentes. Ces exigences sont traduites par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Ce document, pivot du PLU, s'appuie sur 4 grandes orientations que sont « 1. Assurer la préservation des ressources environnementales », « 2. Soutenir le développement cohérent du bourg et améliorer ses fonctionnalités » et « 3. Soutenir les initiatives économiques locales ».

Le PADD se décline en une logique thématique permettant à la fois de respecter les exigences du législateur en matière de prise en compte de certains enjeux d'aménagement, tout en exprimant la vision de la municipalité pour l'évolution du territoire dans les dix ans à venir.

Le PADD a pour obligation d'exposer les objectifs de modération de la consommation d'espace, selon les termes du Code de l'Urbanisme. A cet effet, le projet proposé par le PLU s'est appuyé sur **une hypothèse de consommation d'espace basée sur un rythme de 8 logements/an, dont 4 logements/an résultant du réinvestissement des emprises vierges vacantes dans les espaces urbains du territoire, à savoir essentiellement le bourg**. Cette prévision permet au PLU de défendre 2 objectifs majeurs :

- **50 % de l'habitat sera ainsi réalisé en densification des parties urbanisées de la commune ;**
- **Le PLU défendra une division par 2 du rythme de la consommation des sols par rapport à la fin des années 2000.**

Le PLU soutient ainsi une volonté de régulation de la construction neuve pour les 10 ans à venir tout en s'astreignant à une forte modération de la consommation d'espace. In fine, celle-ci est fixée, à l'horizon des 10 ans à venir, à 2,6 hectares en extension des parties actuellement urbanisées.

Au plan démographique, les orientations retenues par le PLU visent à défendre une hypothèse de 1 860 habitants sur la commune à l'horizon 2030, soit +20 habitants/an. La commune s'appuiera sur ce rythme de construction pour infléchir une évolution démographique tendant vers une perte de population sur les années récentes.

Parmi les autres dispositions du PADD, on retrouvera des ambitions municipales fortes, tel que le besoin de préserver la biodiversité et l'environnement, prévenir les risques telles que les submersions marines, protéger les zones humides et poursuivre une bonne gestion des eaux usées et pluviales, mettre en valeur les paysages...

Le PADD aspire également au développement des activités économiques, notamment au plan des commerces et des services de proximité qui se regroupent principalement dans le bourg, et souhaite conforter la zone d'activités de « La Fontaine ».

Le PLU soutiendra également un meilleur fonctionnement du bourg dans son quotidien, notamment par l'intermédiaire des déplacements piétons. Le PLU soutiendra également le développement des services et équipements offerts à la population, notamment par le développement d'une offre en jardins partagés.

Le lecteur est invité à s'orienter directement vers le PADD, dont le contenu, aux éléments techniques limités, a vocation à être accessible au public au même titre que le présent chapitre dressant le résumé non-technique du rapport de présentation.

Éléments sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU défend les prévisions de développement du territoire formulées par le PADD, par l'intermédiaire de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celles-ci se déclinent en 2 façons, à savoir les OAP « thématiques », développant des prescriptions par thèmes sur l'ensemble des sites ouverts à l'urbanisation, et les OAP « sectorielles », axant ces prescriptions par secteurs.

Les OAP « sectorielles » portent sur 6 secteurs à projet, dont 5 concrétisent les prévisions de développement du PADD en matière d'habitat, tandis qu'une sixième porte sur la traduction de l'orientation du PADD consistant en la création de jardins partagés en frange du bourg.

Éléments d'explication sur l'aspect réglementaire du projet

On rappellera que le PLU a pour but de remplacer un précédent PLU approuvé en 2007, ce dernier ayant été rendu obsolète par différentes évolutions légales ultérieures du Code de l'Urbanisme (lois « Grenelle de l'Environnement » du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010, loi du 24 mars 2014...).

Il était également nécessaire de mettre le PLU en compatibilité avec certains plans et programme supra-communaux, tel que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux du fleuve Charente.

Le règlement du nouveau PLU adoptera un contenu modernisé au regard de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015. Ce règlement s'appuiera sur un plan cadastral déterminant quatre grande zones définies par le Code de l'Urbanisme, disposant de secteurs précisant les modalités d'application du droit des sols sur la commune.

Précisions sur les zones et leurs secteurs, définis par le PLU

Les zones à caractère constructible sont dites « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU). Elles déterminent les capacités de développement urbain définies par le PADD. Ces zones sont classées à partir d'une carte de hiérarchisation des parties urbanisées de la commune, déterminant en amont les entités urbaines susceptibles d'évoluer et les autres entités à conserver en l'état, car trop restreintes en surface, ou exposées à des contraintes particulières.

L'espace résidentiel du bourg ancien et ses quartiers pavillonnaires adjacents forment le principal espace urbain que le PLU doit conforter dans les 10 ans à venir. Cet espace absorbera la totalité des prévisions de développement résidentiel (8 logements/hectare), dont 50 % s'inscriront dans une logique de densification urbaine.

Les autres entités qualifiées d'urbaines sur le territoire se voient confinées dans leurs limites existantes, dans un souci de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit notamment du village dit « Bois Rambaud » et des secteurs d'habitat diffus en continuité du bourg (« La Perche », zone résidentielle le long de la route de Loire-les-Marais).

Pour précision, le PLU prévoit d'encadrer les opérations d'aménagement et de construction prévues en zones U et AU par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, déclinant des prescriptions sur différents thèmes. Ceux-ci portent sur la gestion des eaux pluviales, la densité urbaine, la réalisation des clôtures, les plantations nouvelles, le développement des énergies renouvelables...

Par ailleurs, en application des objectifs du PADD en matière de protection des espaces agricoles et naturels, le PLU délimite d'importantes zones « agricoles » (A) et « naturelles et forestières » (N). Ces zones A et N constituent par définition des zones non-constructibles à l'exception des activités agricoles et forestières. Elles ont notamment pour but de traduire réglementairement les intentions de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et forestiers de la commune, de protéger les réservoirs et corridors écologiques constituant la trame verte et bleue locale. Il s'agit en particulier des marais de Rochefort.

On précisera qu'en application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente, le PLU assure également la protection des zones humides ainsi que des champs d'expansion des crues et submersions marines.

Précisions sur le règlement écrit du PLU

Au plan réglementaire, le présent PLU fait référence à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015. Par conséquent, le règlement écrit du PLU adopte la nouvelle codification du Code de l'Urbanisme, prévoyant une simplification importante des dispositions réglementaires du plan au regard du précédent PLU.

Le règlement du PLU s'articule ainsi autour de trois grands chapitres, à savoir l'affectation des zones et la destination des constructions, les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ainsi que les équipements et les réseaux.



8.2.1 Le contexte de l'évaluation environnementale

Pour rappel, le PLU se compose d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables et d'un volet réglementaire sous la forme d'un règlement écrit accompagnée d'une partie graphique, opposables aux tiers. Ces pièces constituent un projet pour le territoire de la commune pour les dix années à venir.

Il a été jugé que le PLU était susceptibles de créer des incidences sur 2 sites Natura 2000 dits « Marais de Rochefort » (directive « Habitats ») et « Anse de Fouras, baie d'Yves, marais de Rochefort » (directive « Oiseaux »). Ces derniers couvrent 51,8 % du territoire. Le PLU est, à ce titre, soumis à évaluation environnementale.

Cette démarche d'évaluation environnementale consiste en une étude approfondie devant déterminer les caractéristiques de l'état initial de l'environnement communal. Elle doit également définir les incidences du projet envisagé par le plan, susceptibles d'altérer cet état initial et les mesures adoptées pour rendre ces incidences acceptables sur le plan environnemental. L'évaluation environnementale du PLU entraîne la soumission du document à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, annexé au dossier d'enquête publique du PLU.

8.2.2 Éléments de méthodologie

Les compétences mobilisées pour l'étude

Les expertises de terrain relatives à l'analyse de l'état initial de l'environnement et l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement ont été effectuées par le bureau d'études URBAN HYMNS, disposant de compétences pluridisciplinaires en urbanisme, paysage et environnement (aspects trame verte et bleue, risques naturels...). Le bureau d'études s'est appuyé sur les investigations techniques de la SARL LES SNATS, spécialisée en études habitats, faune et flore.

Recueil de données bibliographiques

Cette étape a eu pour objet de rassembler les informations préalablement à la phase de terrain, afin de guider les investigations environnementales. Les documents concernant la zone d'étude et disponibles auprès des services de l'État et des collectivités ont été pris en compte.

Concernant l'étude du milieu naturel, de la faune et de la flore, plusieurs sources bibliographiques locales, régionales et nationales ont été consultées, et notamment les fiches d'inventaire écologique de l'Institut National de Protection de la Nature (INPN) ainsi que le Schéma Régional de Cohérence Écologique de l'ancienne région Poitou-Charentes.

Investigations de terrain

L'analyse bibliographique a été complétée par des investigations de terrain, durant lesquelles ont été réalisées plusieurs photographies de la commune. Celles-ci ont notamment permis de confirmer l'existence de milieux semi-naturels à protéger dans le cadre du PLU (zones humides...).

Des relevés de terrain réalisés conjointement avec les élus municipaux et le bureau d'étude maître d'œuvre ont également permis de lever des présomptions d'incidences environnementale de certaines zones et leurs secteurs ouvrant des droits à la construction. Les services de la SARL LES SNATS (thématique « biodiversité ») ont été employés en vue d'étudier les terrains concernés.

Date	Horaires	Nature prospections	Météo
23 mai 2019	Journée, soirée	Multigroupe	Beau temps, nuages 0/8, vent F1 de l'Ouest, 26° à 14 heures, 18° à 23 heures
Source : LES SNATS, 2019			

8.2.3 Exposé synthétique de l'évaluation environnementale du PLU

Thématique environnementale	Quels objectifs ont été poursuivis par le plan ?	Quelles études ont été réalisées pour l'évaluation des incidences ?	Quels ressources ont été utilisées ?	Quelles mesures ont été adoptées pour garantir des incidences acceptables sur le plan environnemental ?
Milieu physique, protection de la ressource en eau	Protection de la ressource en eau Prise en compte des risques, des pollutions et des nuisances	Caractérisation des cours d'eaux et des bassins versants Identification et spatialisation de l'ensemble des risques, pollutions et nuisances sur le territoire Étude des zones humides, étude d'un atlas départemental de zones inondables	Documentation de l'État, Agence de l'Eau Adour-Garonne, SAGE Charente, BRGM... Inventaire des zones humides en application du SAGE Charente	→ Classement de l'ensemble des espaces exposés aux risque de submersion marine en zone « naturelle et forestière » (N), par définition inconstructible, et protection exhaustive des zones humides à partir de leur inventaire → Protection de l'ensemble des milieux aquatiques récepteurs des eaux (marais de Rochefort) en zone « naturelle et forestière » (N) → Absence d'étalement urbain linéaire le long des infrastructures de transport générant un risque ainsi que certaines pollutions/nuisances (RD 5) → Retrait des zones résidentielles vis-à-vis des exploitations agricoles, en particulier les exploitations d'élevage
Biodiversité, milieux naturels, continuités écologiques	Préservation du fonctionnement écologique du territoire (sites Natura 2000 relatifs aux marais de Rochefort, boisements parcourant le bas-plateau de Breuil-Magné, trame bocagère du plateau...)	Diagnostic du fonctionnement écologique du territoire Analyse des études existantes, principalement du SRADDET Nouvelle Aquitaine Analyse écologique sur chaque site classé en zone « à urbaniser » par intermédiaire d'une expertise indépendante	Ressource bibliographiques de la DREAL et de l'INPN (DOCOB Natura 2000, inventaires ZNIEFF, SRADDET Nouvelle Aquitaine...) Intervention du bureau d'études LES SNATS spécialiste en habitats, faune et flore	→ Protections réglementaires visant à assurer l'inconstructibilité des espaces hautement sensibles de la commune au regard de la biodiversité (marais de Rochefort), via la zone « naturelle et forestière » et son secteur Np → Protection exhaustive des forêts par la zone « naturelle et forestière » (N), et par les « espaces boisés classés » afin de les prémunir des méfaits de l'urbanisation → Limitation des possibilités de construire au contact des exutoires communiquant avec les marais de Rochefort, exclusion de toute extension de l'urbanisation en direction des marais de Rochefort → Sur l'ensemble de la commune, aucun habitat favorable aux espèces d'intérêt communautaire au sens de la directive européenne du 21 mai 2000 ne sera impacté par le PLU, au sens de l'étude écologique menée dans le cadre du PLU → Développement limité de l'urbanisation résidentielle au regard des 10 dernières années, via une croissance de 8 nouveaux logements/an dont seulement 4 logements/an en extension des parties urbanisées du territoire
Valeurs du paysage, patrimoine architectural et culturel	Préservation des équilibres paysagers de la commune (marais de Rochefort, anciennes îles calcaires, perspective Ouest sur l'estuaire de la Charente...)	Diagnostic des sensibilités paysagères du territoire, prise en compte des qualités patrimoniales du cœur de bourg ancien, analyse de l'intégration du bourg dans les paysages	Analyse paysagère menée à l'appui d'inventaires photographiques de terrain	→ Limitation des surfaces mobilisées pour l'urbanisation nouvelle à 2,6 hectare d'emprises constructibles vierges en extension urbaine → Ouverture maîtrisée de l'urbanisation pondérée par la mobilisation du foncier vacant à hauteur de 50 % de l'objectif de croissance résidentielle (soit 4 logements/an, sur un total de 8 logements/an) → Protection de certains espaces agricoles sensibles (point de vue sur l'estuaire de la Charente, points de vue sur les marais de Rochefort depuis les îles calcaires) par la zone « agricole » et son secteur Ap → Protection du caractère remarquable des marais de Rochefort au plan paysager, par l'intermédiaire de la zone « naturelle et forestière » et son secteur Np