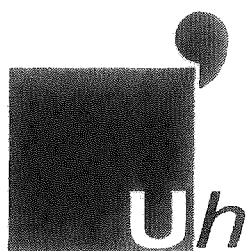


Notice explicative

| PLU | Prescrit | Arrêté | Publié | Approuvé |
|----------------------------|------------|------------|--------|------------|
| REVISION (POS/PLU) | 21/09/2005 | 19/12/2008 | | 22/10/2009 |
| REVISION N°1 | 28/02/2012 | | | 30/08/2012 |
| MODIFICATION N°1 | 28/02/2012 | | | 30/08/2012 |
| MODIFICATION SIMPLIFIEE | | | | |



Commune de
CORME ROYAL

Sommaire

- 1. Rappel du cadre réglementaire de la modification..... 4
- 2. Exposé des motifs..... 4
- 3. Descriptif de la modification 5
- 4. Les incidences du projet de modification 16

1. Rappel du cadre réglementaire de la modification

La procédure de modification, selon les dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme :

- o ne peut porter atteinte à l'économie générale du plan ;
- o ne peut avoir pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- o ne peut comporter de graves risques de nuisances.

La commune de CORME ROYAL a prescrit par délibération en date du **28/02/2012** la **Modification** de son document d'urbanisme.

La présente notice explicite les objectifs du projet de Modification et leurs implications sur les différentes pièces du dossier de PLU. Elle évalue également l'indice de la modification.

2. Exposé des motifs

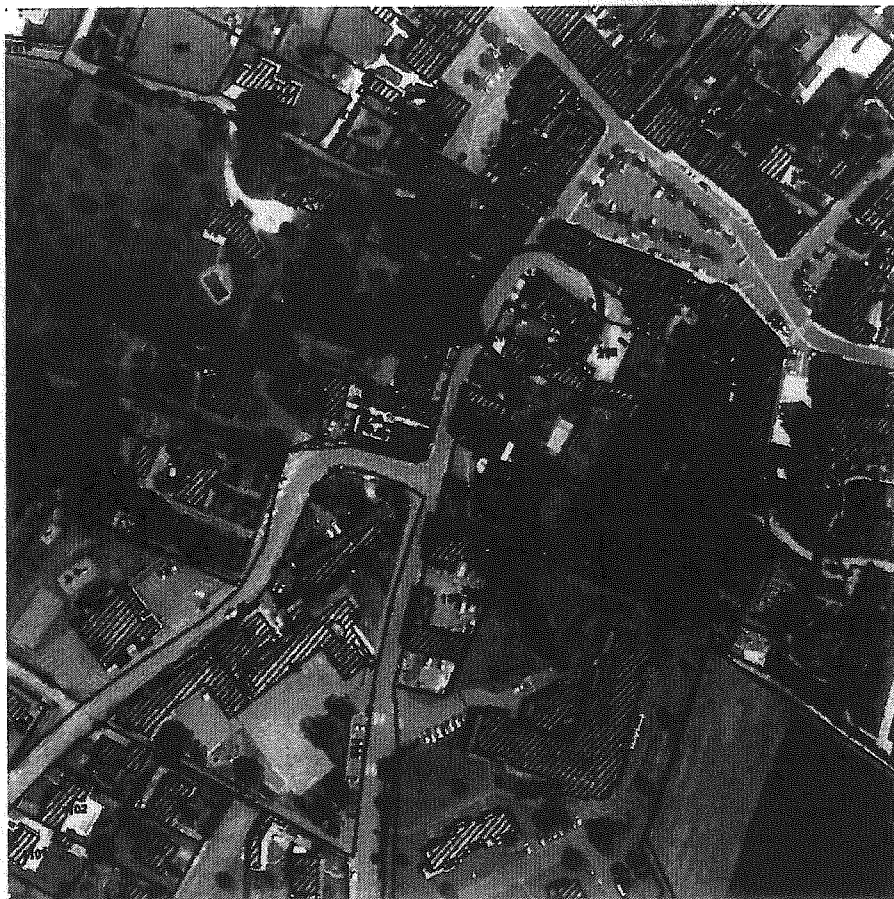
Les objectifs de la modification sont les suivants :

1. Les locaux de l'ancienne Boulangerie situés au cœur du bourg appartiennent depuis longue date à la commune de Corme-Royal qui dans le cadre de sa réflexion sur l'adaptation des équipements de la commune envisageait de l'aménager en médiathèque lors de l'élaboration du PLU. Aujourd'hui, ce projet ne s'est pas réalisé et n'est plus d'actualité par manque de moyens. La commune souhaite donc déclasser ce bâtiment de la zone d'équipements pour le reclasser en zone urbaine plus généraliste. Il pourra ainsi retrouver une utilité soit en habitation, la commune pourrait y réaliser des logements locatifs soit en bâtiment d'activité comme de par le passé. La modification consiste donc à déclasser l'ancienne boulangerie de la zone UE (réservée aux équipements publics) en zone UA à destination plus mixte et généraliste.
2. L'autre projet consiste à ajouter à l'inventaire des arbres protégés dans le cadre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme devenu l'article L123-1-5-7°, deux arbres remarquables dans le bourg.
3. La commune abandonne un emplacement réservé (l'ER n°1) qui permettait de desservir une zone AU. Aujourd'hui la commune renonce à l'achat du terrain mais le projet d'accès jusqu'au chemin du Rivollet demeure.
4. Le règlement des zones UA, UB et UC fixait à son article 5, une taille minimum de parcelle de 800m² que le syndicat des eaux avait imposé pour la réalisation des dispositifs d'assainissement autonome. Aujourd'hui la réglementation et les techniques ont évolué en la matière ne justifiant plus ce seuil précis de 800m² qui va à l'encontre de la densification. La commune souhaite donc alléger cette contrainte en adaptant l'article 5.
5. Enfin, il manque un indice N sur le plan de zonage, il s'agit de profiter de cette évolution du PLU pour corriger cette erreur matérielle

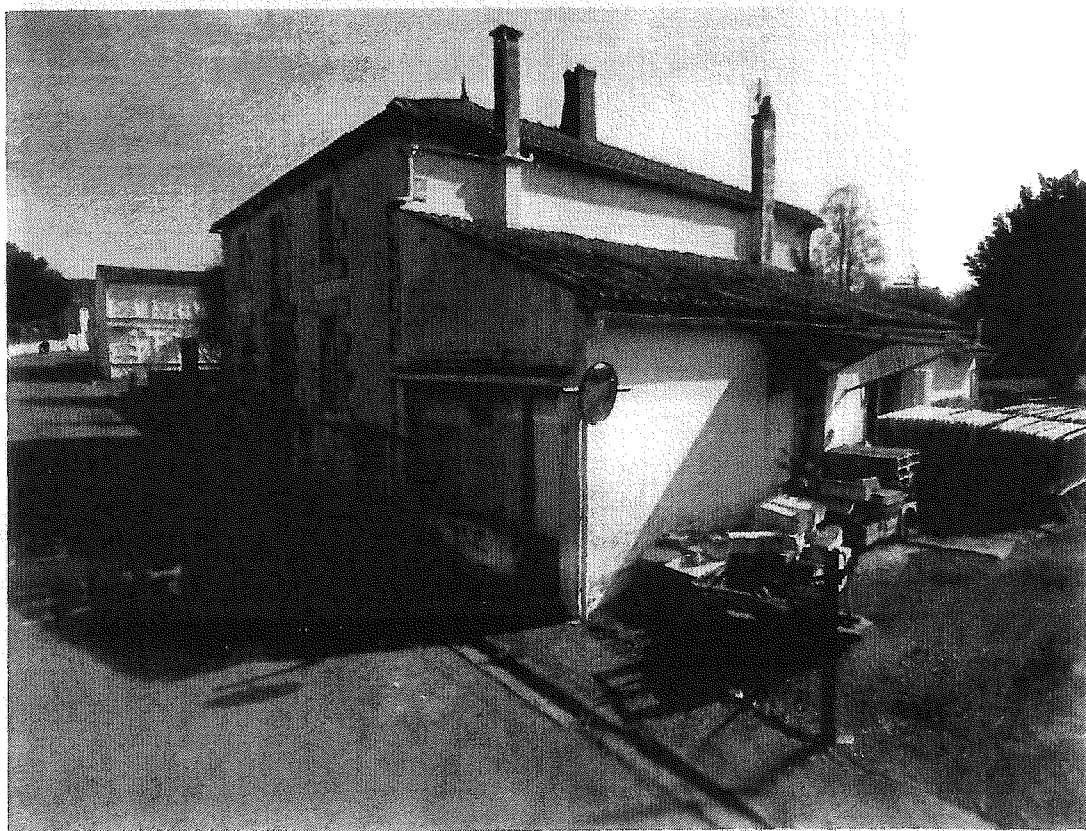
3. Descriptif de la modification

3.1. Le changement de destination d'une construction dans le bourg : Zone UE à UA

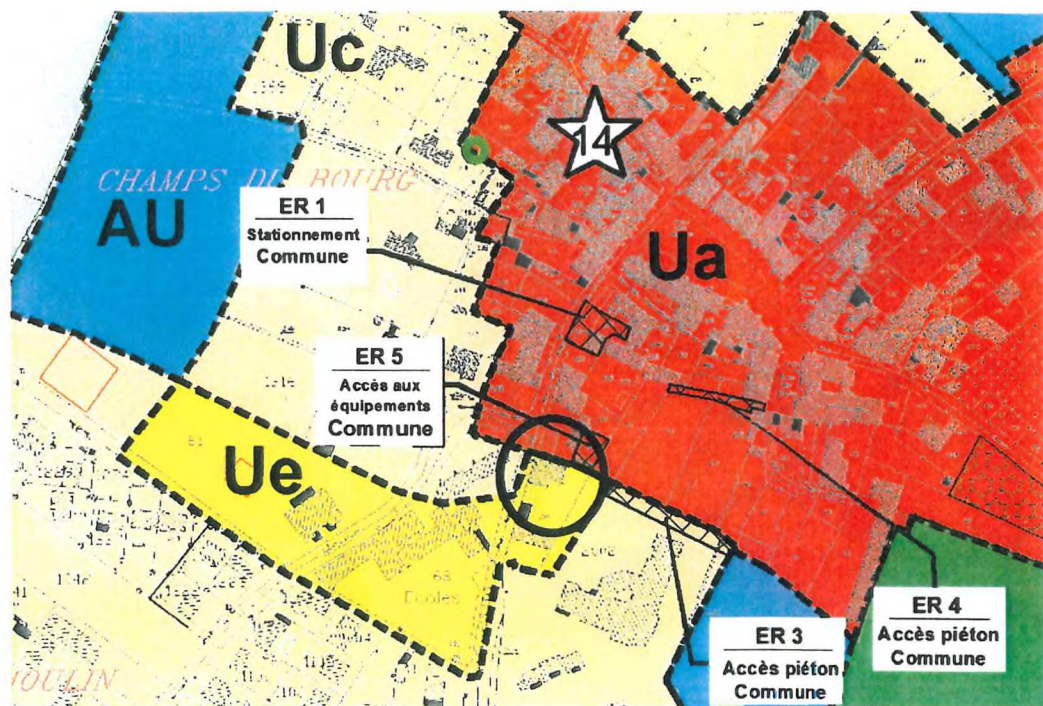
La parcelle concernée par le projet, se situe au cœur du centre bourg dans la zone urbaine. Il s'agit de la parcelle 130 qui est intégralement dans la zone UE du PLU.



Le bâtiment en question est une maison ancienne à étage implantée à l'alignement de la rue des écoles. Il est quasiment situé face aux écoles ce qui avait motivé son classement en zone d'équipements publics.



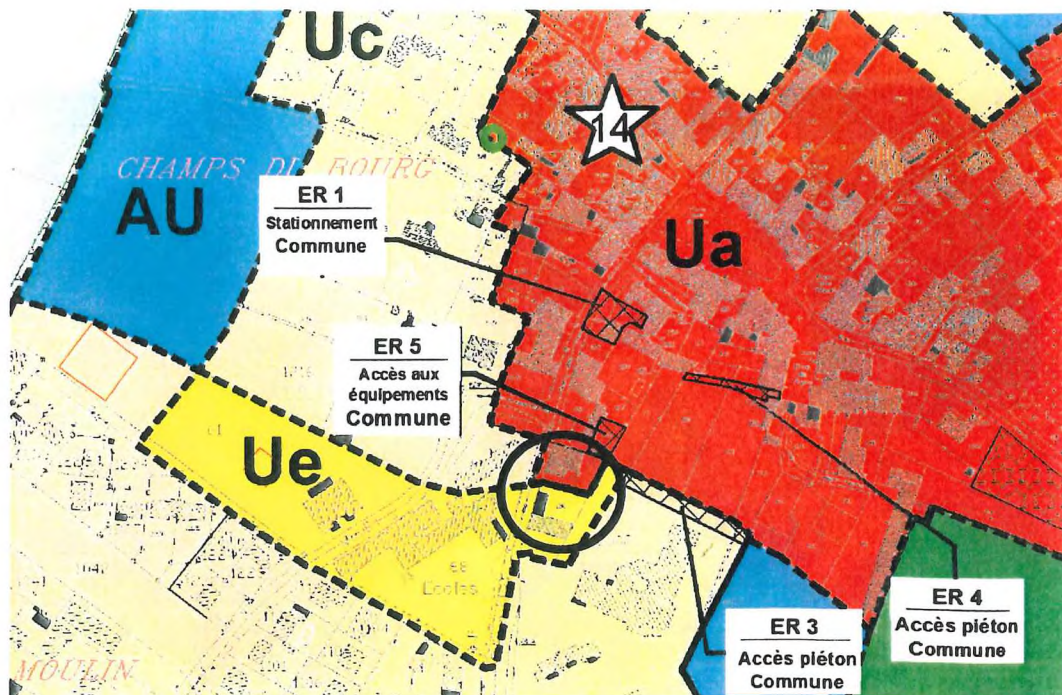
Du point de vue réglementaire, la parcelle est actuellement ceinturée par la zone UA et UC c'est-à-dire la zone urbaine de centre ancien et celle de la périphérie qui se caractérise par une urbanisation plus lâche que celle du centre. Le projet ne nécessite pas de modification d'autres pièces du dossier de PLU.



Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

La commune qui n'a pas l'intention de se désaisir de ce bien très bien situé au cœur du bourg envisage de conserver le bâtiment en zone urbaine mais de changer sa destination de la zone UE « vouée aux équipements publics » à la zone UA qui couvre « le tissu urbain du centre ancien (bâti traditionnel dense) ». Cette zone plus mixte permettra à la commune de transformer cette construction en logements locatifs sociaux ou encore de la louer à un commerçant. Elle souhaite se donner les moyens de valoriser cette dernière en la conservant. La zone UA est donc légèrement étendue à la construction et son jardin.

Extrait du plan de zonage du PLU modifié.



3.2. L'ajout de deux arbres à protéger au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme devenu L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

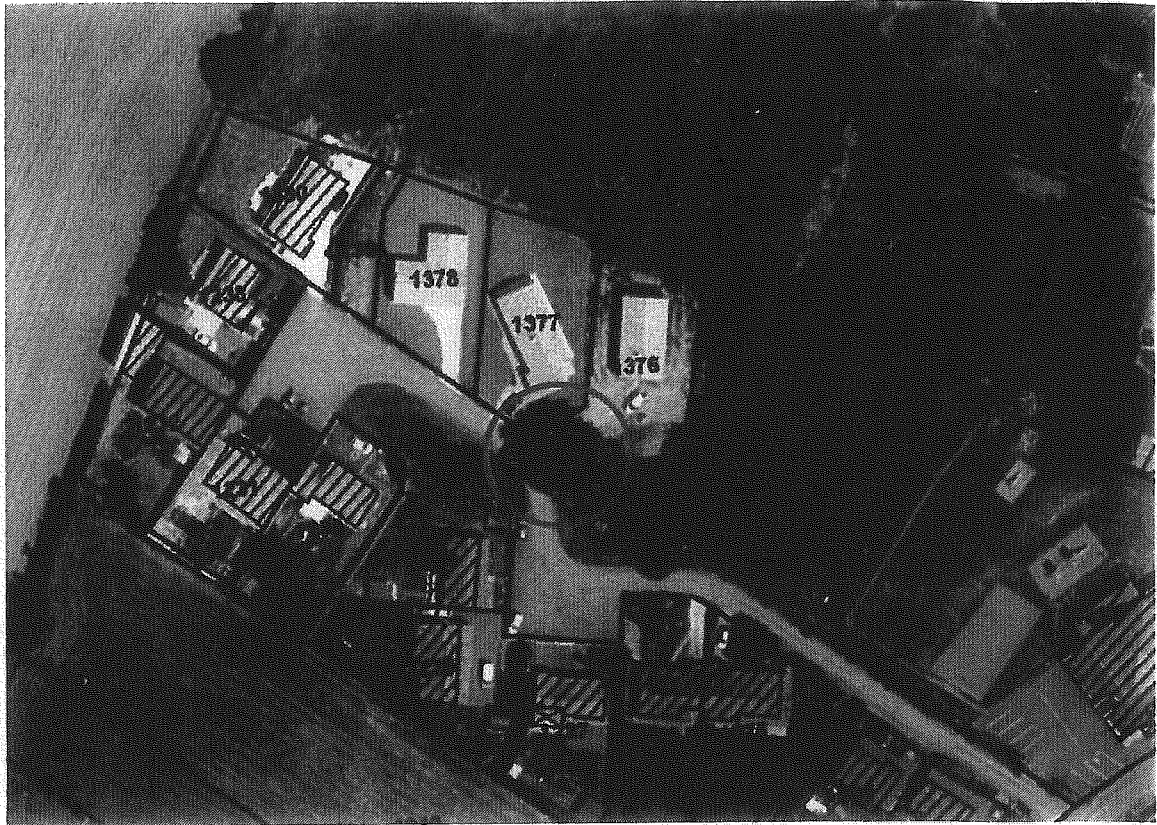
Le plan de zonage du PLU affichait de nombreux éléments de patrimoine à protéger (bâties ou naturels) parmi lesquels des arbres.

Le conseil municipal souhaitait profiter de la procédure de modification du PLU pour amender cette liste en y rajoutant deux chênes du bourg et compléter l'article 13 du règlement afin d'instaurer le principe d'interdiction d'arrachage des arbres recensés sauf dérogation pour des raisons sanitaires, fonctionnels, sécuritaires.

Le premier arbre se situe le long de la rue du Grand Pré aux abords du cimetière. Il s'agit d'un marqueur d'identité qui fait face à l'église.



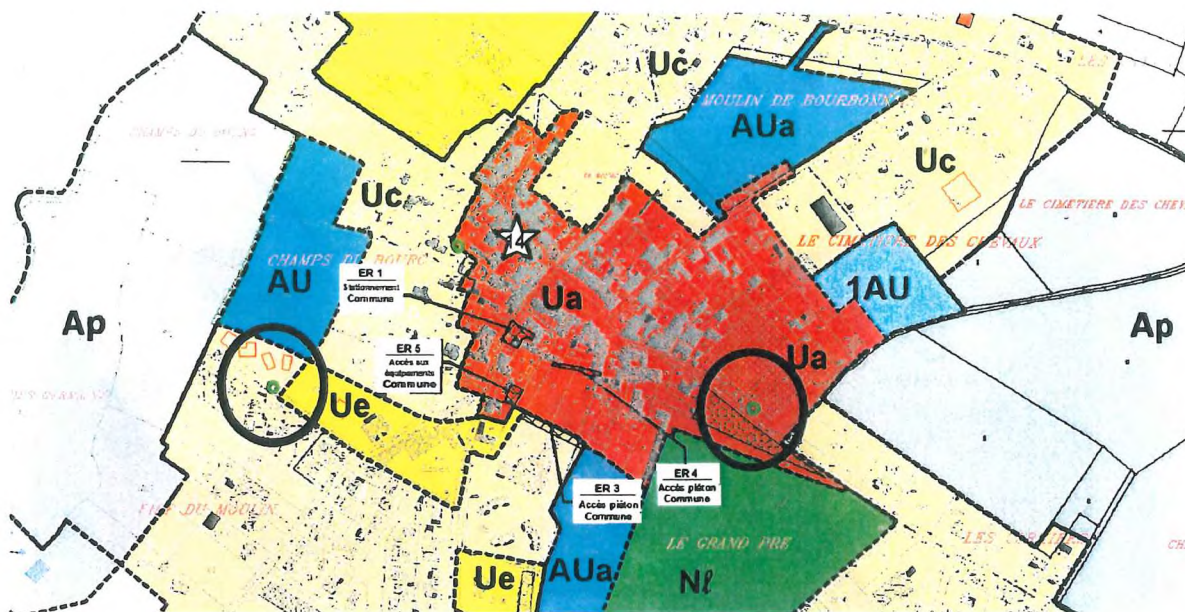
Le second se situe au niveau de la résidence du Moulin. Il s'agit d'une zone d'urbanisation récente au cœur de laquelle il a été conservé.



1378, 1377, 376



Deux arbres sont donc ajoutés au plan de zonage.



Extrait du plan de zonage du PLU modifié.

Il est également pris soin d'ajuster l'article 13 du règlement des zones U,A et N en ajoutant une disposition précise sur les arbres :

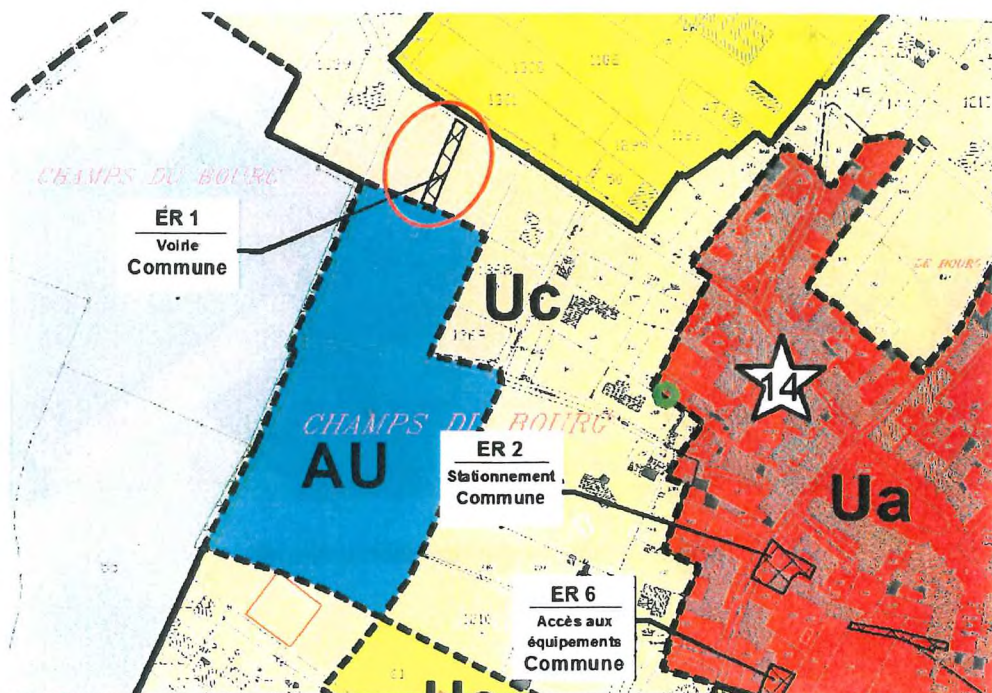
2) Concernant le patrimoine naturel recensé au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur le plan de zonage notamment les arbres :

Pour les arbres recensés, il est interdit de les arracher sauf pour des raisons sanitaires (un arbre malade qui menacerait de tomber), fonctionnelles (l'arbre gêne un accès) ou sécuritaires (l'arbre génère un problème de visibilité le long d'un axe de circulation ou d'un carrefour ce qui est source de danger). Dans ce cas, en compensation, il sera exigé d'en replanter un sur le territoire de la même essence.

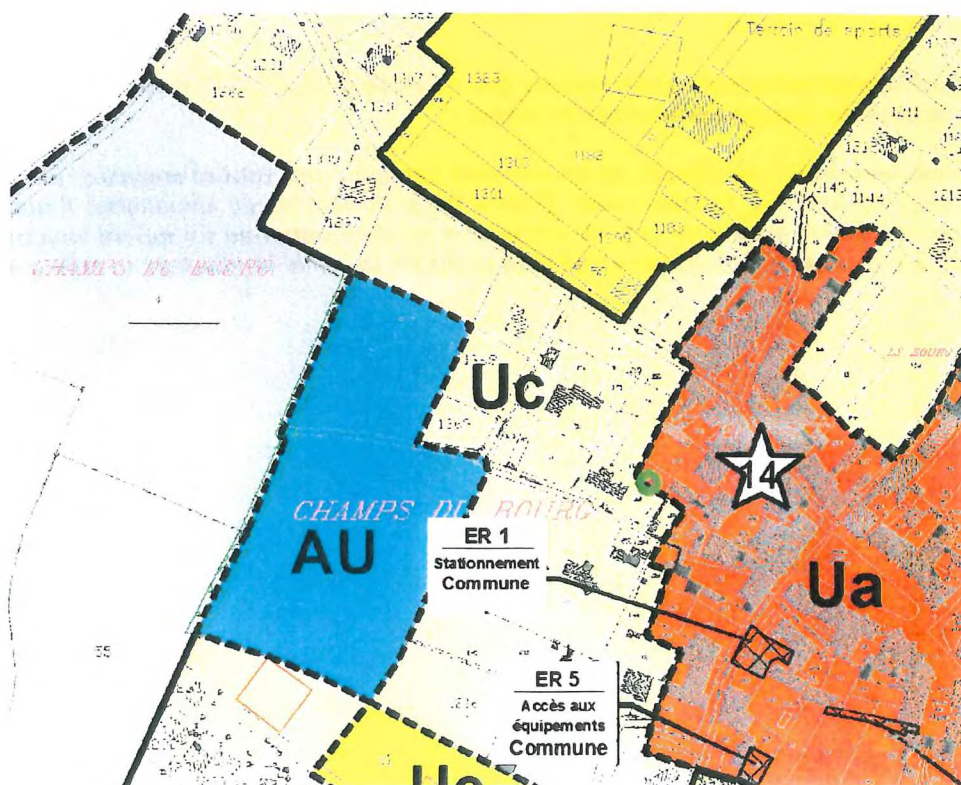
3.3. La levée de l'emplacement réservé n°1

Il s'agit de prendre acte de la levée de l'emplacement réservé n°1 que la commune souhaite abandonné. La desserte de la zone AU se réalisera depuis le chemin des Fleurs.

Plan de zonage avant la modification



Plan de zonage après la modification



Liste des emplacements réservés (pièce n°5.2 du PLU) avant la procédure de modification simplifiée :

| DESIGNATION | DESTINATION | BENEFICIAIRE | LOCALISATION | SUPERFICIE |
|-------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| N°1 | voirie | Commune | Bourg | 305 m ² |
| N°2 | Stationnement | Commune | Bourg | 380 m ² |
| N°3 | Liaison viaire | Commune | Bourg | 635 m ² |
| N°4 | Accès piéton | Commune | Bourg | 545 m ² |
| N°5 | Accès piéton | Commune | Bourg | 190 m ² |
| N°6 | Accès aux équipements | Commune | Bourg | 230m ² |
| N°7 | Aménagement de carrefour | Commune | RD 728 | 320m ² |

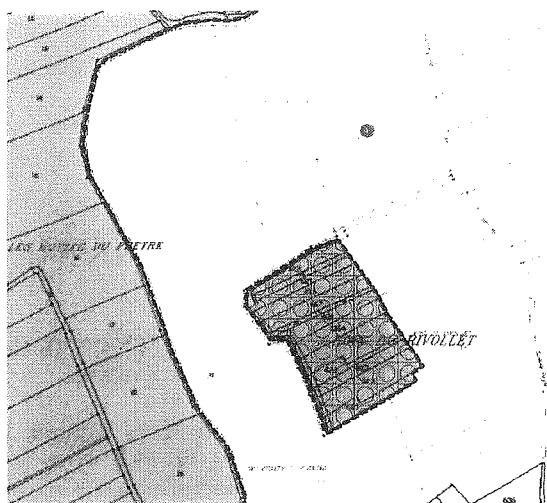
Liste des emplacements réservés (pièce n°5.2 du PLU) après la procédure de modification simplifiée :

| DESIGNATION | DESTINATION | BENEFICIAIRE | LOCALISATION | SUPERFICIE |
|-------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| N°1 | Stationnement | Commune | Bourg | 380 m ² |
| N°2 | Liaison viaire | Commune | Bourg | 635 m ² |
| N°3 | Accès piéton | Commune | Bourg | 545 m ² |
| N°4 | Accès piéton | Commune | Bourg | 190 m ² |
| N°5 | Accès aux équipements | Commune | Bourg | 230m ² |
| N°6 | Aménagement de carrefour | Commune | RD 728 | 320m ² |

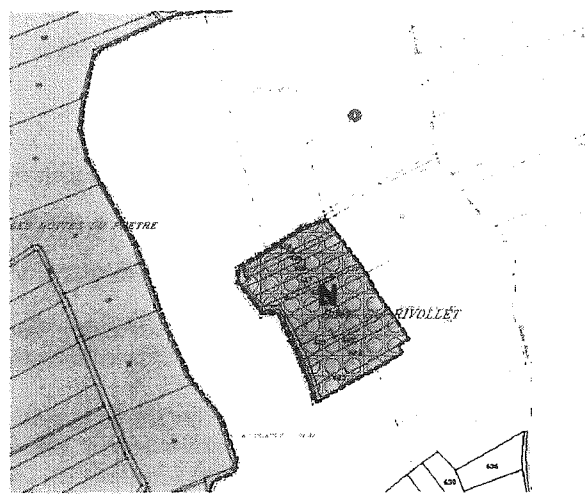
On compte désormais 6 emplacements réservés dont la majorité sont associés à des projets de liaisons douces portés par la commune.

3.5. La correction d'une erreur matérielle

La modification concerne une zone verte qui couvre des EBC au niveau de Rivollet sur laquelle ne figure pas l'indice « N » de la zone.



Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

4. Les incidences du projet de modification

Au final, cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), ni ne consiste à réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A), naturelle ou forestière (N), ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ni susceptible de causer un risque grave de nuisance.

4.1. La prise en compte de l'environnement paysager et urbain

Le projet ne génère pas d'étalement urbain ou de consommation d'espace puisqu'il concerne une construction existante du bourg qu'il ne dénature pas au contraire.

En outre, le projet participe à la valorisation du cadre paysager du centre bourg en protégeant deux arbres supplémentaires dont un le long d'une des entrées de bourg en co-visibilité avec l'église.

Le projet a également pour finalité de permettre davantage de densité dans une logique de renouvellement urbain et d'optimisation des espaces en retirant la disposition relative à la taille minimum des parcelles de 800m². Il permet de prendre en compte les évolutions techniques en matière d'assainissement autonome.

4.2. La prise en compte de l'environnement naturel

Les effets directs et indirects induits par le projet sont nuls ou plutôt positifs dès lors que deux arbres supplémentaires sont protégés.

3.3. La prise en compte de la mixité

Le projet répond pleinement aux objectifs de mixité urbaine et de diversification du parc immobilier inscrits au PADD par la possibilité de reconquérir un logement (notamment social) ou un commerce dans le centre bourg (modification pour l'ancienne Boulangerie).

Commune de **CORME-ROYAL**

REVISION SIMPLIFIEE N°1

Pièce n°1 Notice explicative Rapport de présentation

| PLU | Prescrit | Arrêté | Publié | Approuvé |
|-----------------------|------------|------------|--------|------------|
| REVISION (POS/PLU) | 21/09/2005 | 19/12/2008 | | 22/10/2009 |
| REVISION N°1 | 28/02/2012 | | | 30/08/2012 |
| MODIFICATION N°1 | 28/02/2012 | | | 30/08/2012 |



Commune de
CORME ROYAL

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Introduction : pourquoi une Révision simplifiée du PLU ? | 3 |
| 1. L'objet de la révision simplifiée et son intérêt général | 5 |
| 1.1 L'objet de la révision simplifiée | 5 |
| 1.2 La justification de l'intérêt général de la révision simplifiée | 7 |
| 1.3 Présentation du projet à l'origine de la révision simplifiée..... | 5 |
| 2. Eléments de diagnostic territorial | 8 |
| 2.1 Compléments à l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement..... | 10 |
| 2.1.1 Les caractéristiques physiques du site de projet | 10 |
| 2.1.2 Le fonctionnement du milieu naturel et ses sensibilités..... | 13 |
| 2.1.3 Caractéristiques paysagères et patrimoniales | 17 |
| 2.1.4 La gestion des ressources naturelles, des risques et nuisances | 23 |
| 2.2 Eléments d'analyse socio-démographique | 26 |
| 2.2.1 Les caractéristiques de la démographie..... | 26 |
| 2.2.2 Les caractéristiques de l'emploi et des revenus | 26 |
| 2.2.3 Les caractéristiques du tissu économique local..... | 27 |
| 2.3 Les caractéristiques fonctionnelles du site d'aménagement..... | 29 |
| 2.4 Synthèse des enjeux soulignés dans le cadre du diagnostic..... | 31 |
| 3. Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme | 32 |
| 3.1 Compatibilité du projet avec les dispositions du PADD | 32 |
| 3.2 Rappel du contenu des dispositions réglementaires et du zonage | 33 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3.2.1 | Le règlement | 33 |
| 3.2.2 | Le zonage | 37 |
| 3.2.3 | Récapitulatif des évolutions de surface..... | 42 |
| 4. | Les incidences prévisibles du projet de révision simplifiée sur l'environnement..... | 43 |

Introduction : pourquoi une Révision simplifiée du PLU ?

Le Conseil Municipal de la commune de Corme Royal a prescrit par délibération en date du 28/02/2012, la Révision simplifiée n°1 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de faire évoluer le plan de zonage au regard d'un projet d'aménagement à vocation touristique.

Cette révision simplifiée n°1 repose sur une réflexion préalable qui a permis d'établir un parti-pris d'aménagement motivant et justifiant la réalisation de ce projet à vocation touristique. Parallèlement, une procédure de Modification Simplifiée a également été initiée pour faire évoluer les dispositions réglementaires du PLU.

La procédure de Révision simplifiée découle de la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouveau Urbains » (SRU). La loi du 2 juillet 2003 dite « Urbanisme et Habitat » (UH) en fait la procédure de droit commun quant à l'évolution du PLU.

L'article L123-13 du Code de l'Urbanisme précise que la procédure de révision simplifiée permet une évolution du PLU sous le respect de plusieurs conditions :

- Le projet de Révision simplifiée du PLU **doit comporter un objet unique**, portant par exemple sur la réalisation d'une opération d'aménagement ponctuelle, à caractère public ou privé ;
- Le projet de Révision simplifiée **doit présenter un caractère d'intérêt général** pour la collectivité publique, justifié et argumenté ;
- Le projet de Révision simplifiée **ne doit pas permettre l'extension des zones constructibles**, sous réserve que celle-ci ne contredise pas l'économie générale du PADD ;
- Le projet de Révision simplifiée **ne doit pas comporter de graves risques de nuisance** au regard de l'environnement.

Au regard des contraintes légales précédemment exposées, le présent projet d'aménagement à vocation touristique nécessite l'établissement de cette procédure de Révision simplifiée de l'actuel PLU de Corme Royal.

A cet effet, ce document aura pour vocation d'apporter un certain nombre d'éléments de diagnostic au Rapport de Présentation de l'actuel PLU, afin de préciser la nature du contexte engageant l'évolution de ce dernier ainsi que les enjeux relatifs au projet d'aménagement sous-tendu. Le document précise l'objet de la Révision simplifiée en explicitant la nature du projet d'aménagement et des conséquences attendues sur le développement du territoire. Il s'agira également de justifier et d'argumenter la portée d'intérêt général de l'objet de la Révision simplifiée.

En outre, le document s'attache à préciser les incidences du projet de Révision simplifiée sur l'environnement, susceptibles d'engager des mesures de suppression, réduction et compensation. Sont également évoqués les éléments de justification relatifs à la bonne compatibilité du projet de Révision simplifiée avec l'ensemble du document d'urbanisme.

Le document délibératif du Conseil Municipal relatif à la prescription de la révision simplifiée du PLU, en date du 28/02/2012, figure en annexe de ce présent rapport. **Ce dernier s'accompagne du Procès Verbal relatif à la réunion d'examen conjoint associant les Personnes Publiques Associées (PPA) au projet de Révision simplifiée.**

1. L'objet de la révision simplifiée et son intérêt général

1.1 L'objet de la révision simplifiée

L'objet unique de la révision simplifiée n°1 du PLU porte sur l'adaptation du document pour un projet de tourisme de plein air d'initiative privée intitulé « L'étang des quatre saisons ». Ce projet consiste en l'installation d'habitations légères de loisirs plus précisément une roulotte, une yourte et deux cabanes en bois sur pilotis dans un petit parc naturel pour offrir une prestation de type « Glamping ». Ce nouveau concept de tourisme de plein air qui associe les mots glamour et camping charme de plus en plus les citadins à la recherche d'authenticité et curieux de se rapprocher de la nature. A noter la capacité du parc dans un premier temps ne dépassera pas 15 personnes.

Cette révision simplifiée constitue la procédure réglementaire découlant d'un projet d'aménagement au caractère stratégique, engageant le développement d'une nouvelle activité économique sur la commune de Corme-Royal.

1.2 Présentation du projet à l'origine de la révision simplifiée

Ce projet d'aménagement à vocation touristique, à l'initiative de particuliers résidant sur le territoire communal, porte sur l'aménagement d'un site à dominante naturelle d'une surface d'environ 2 hectares localisé au sud du bourg de Corme-Royal, au lieu-dit « Les Lignes ». Le site de projet présente un profil de parc ou jardin privé dans lequel s'inscrit une petite étendue d'eau. Il est jouté d'une zone de petits jardins dont une partie demeure actuellement en potagers.

Le parti-pris d'aménagement intègre le souci d'un fonctionnement du site dans le respect de l'environnement. Le projet d'aménagement a pour souci de préserver et valoriser les caractéristiques naturelles du site au travers de l'implantation d'habitations légères de loisirs, n'engendrant pas de travaux conséquents et de caractère réversible. Ainsi à l'arrêt de l'activité, le site pourra redevenir un parc ou un jardin. L'utilisation de matériaux à dominante naturelle et respectueux de l'environnement sera donc privilégiée (bois).

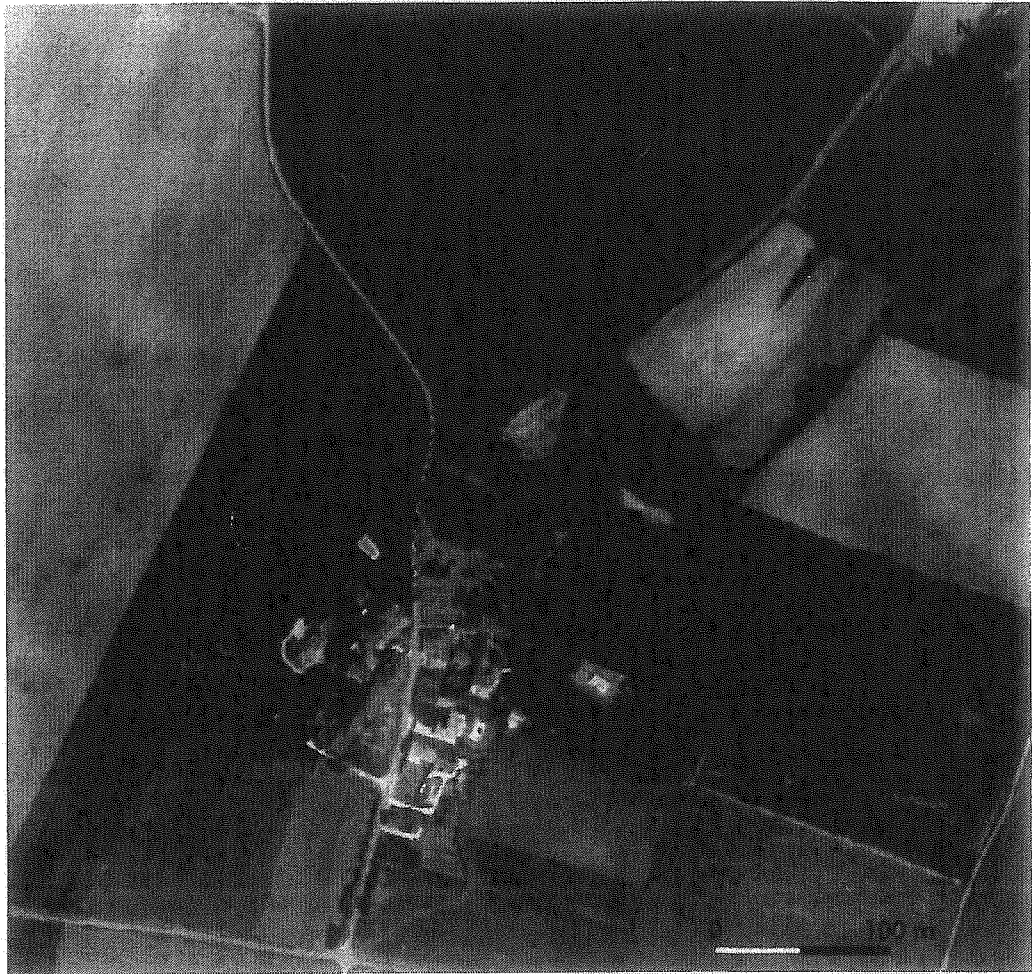
En outre, les initiateurs du projet souhaitent s'engager dans une démarche vertueuse en matière de préservation de la biodiversité par le biais d'une gestion adaptée du site, se traduisant notamment par des aménagements jardinés, des plantations et l'usage de produits non nocifs pour l'environnement.

Le projet consiste ainsi à réaliser cinq à sept Habitations Légères de Loisirs pour les touristes (yourte, roulotte, cabane sur pilotis). Les cinq premières seront desservies en eau potable, en assainissement et en électricité. Les suivants seront des modules sans réseau.

Ces HLL seront accompagnées d'un camp de base central qui pourrait également être une HLL. Ce dernier jouera le rôle de :

- Point d'accueil et de rencontre
- Bureau

Le site présentera également des équipements légers de loisirs et si nécessaire un bloc sanitaire.



L'état initial du site d'aménagement – IGN BD ORTHO - Uh

1.3 La justification de l'intérêt général de la révision simplifiée

L'intérêt général de l'objet de cette Révision simplifiée n°1 du PLU est **justifié par le développement économique attendu du territoire, dans la mesure où ce projet d'aménagement touristique est susceptible de générer des incidences positives sur les activités de la commune et même au delà.**

Des retombées économiques sont notamment attendues en matière d'emplois (au minimum la création de deux emplois pour le fonctionnement du site). Le projet s'inscrit également dans une logique de partenariat avec les commerces locaux qui sont un atout pour le fonctionnement de l'activité, notamment la restauration (la boulangerie et le restaurant du bourg, le traiteur qui serait en charge de la livraison de paniers « terroir » ou de repas, la distillerie du Maine Dorin, ce producteur et vendeur de pineau sera une visite privilégiée, ainsi que tous les exploitants effectuant des ventes directes à la ferme, l'objectif étant de proposer des boucles de visites avec des haltes chez chacun) et les activités culturelles et de loisirs (visites du patrimoine comme l'église de Corme-Royal et au-delà des Monuments locaux, la carrière de Crazanne, les randonnées cyclistes et équestres locales).

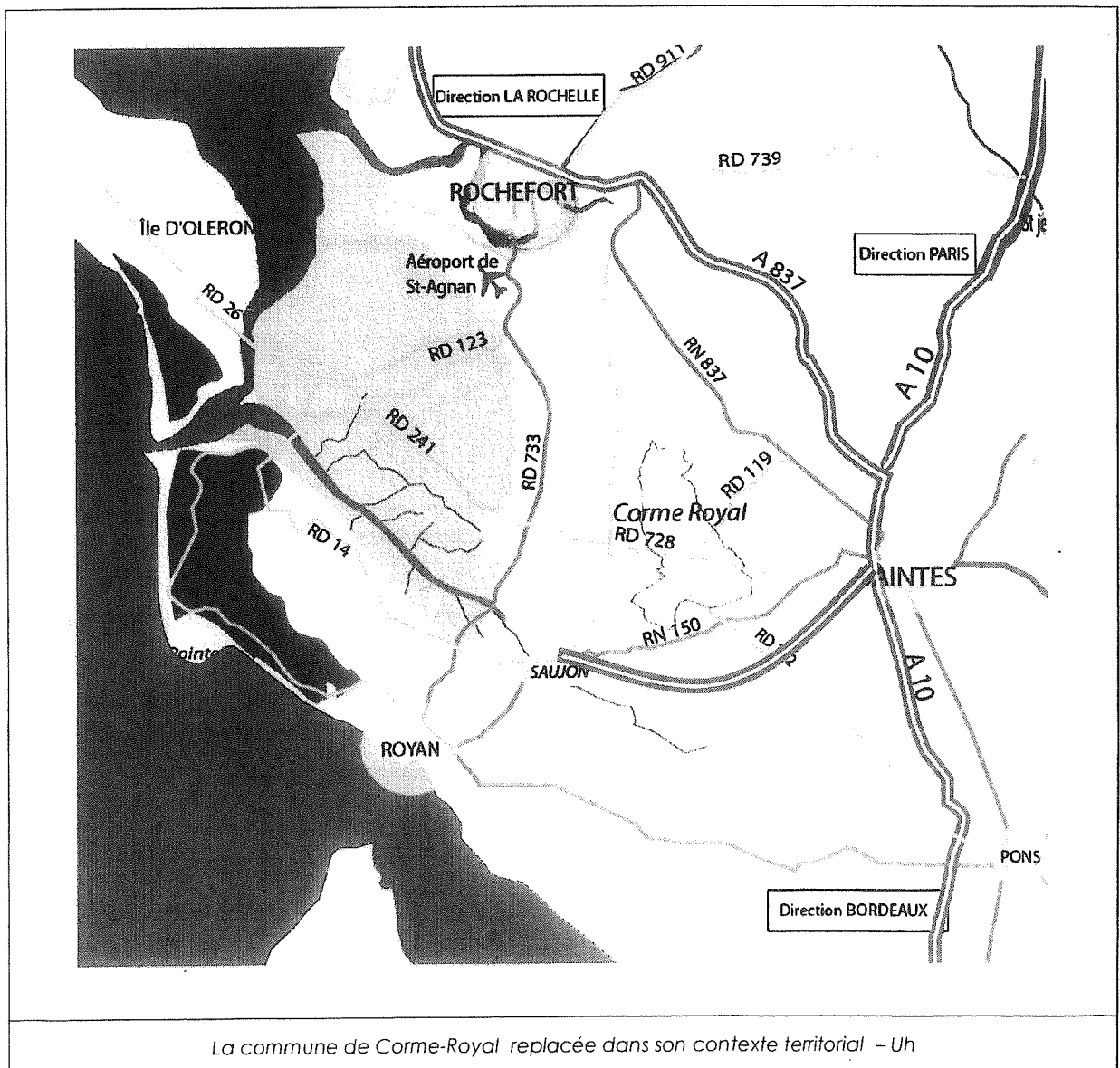
La proximité du bourg est d'ailleurs un atout qui assurera la visite de ce dernier et participera à son dynamisme.

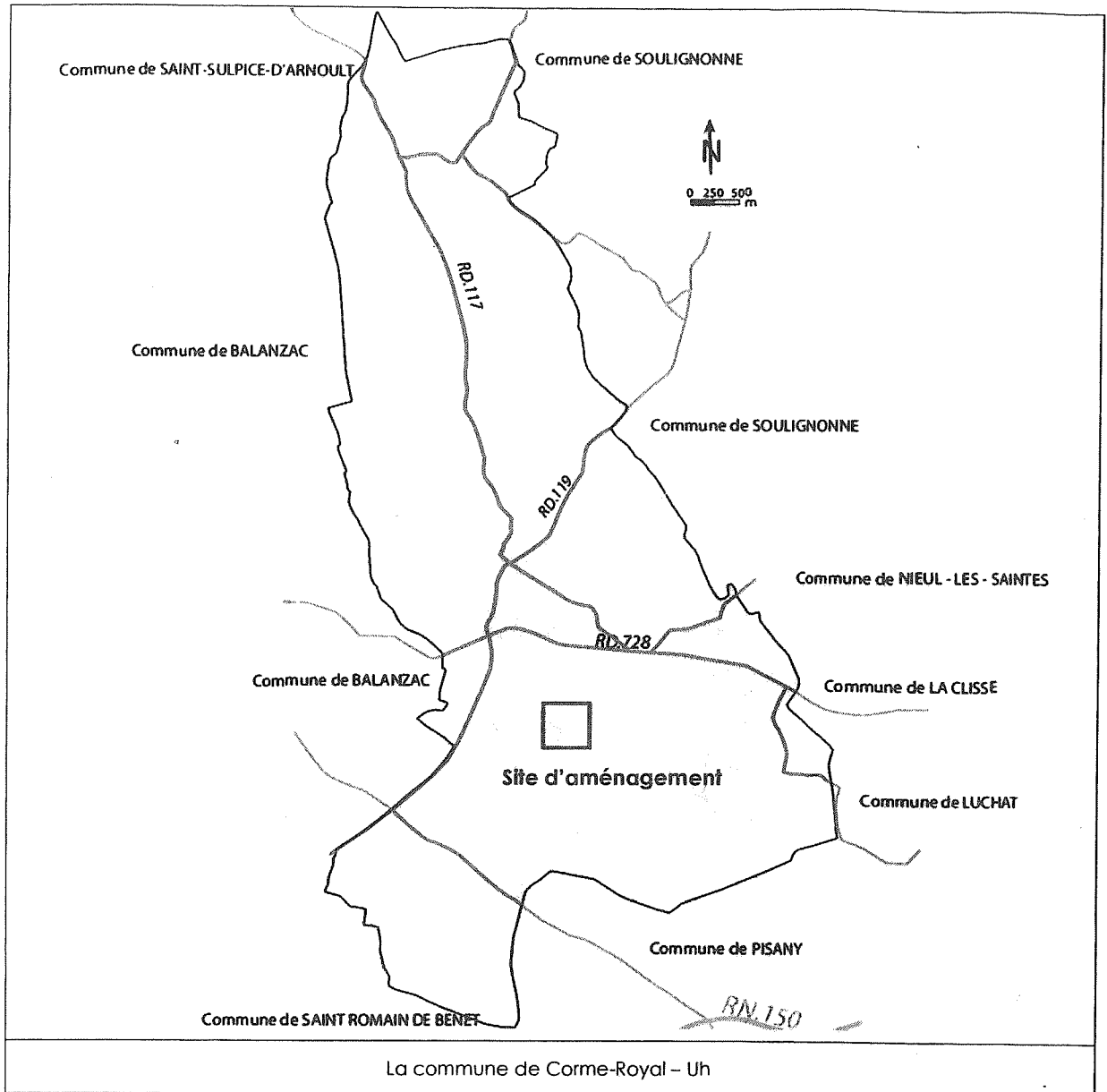
Le projet d'aménagement répond ainsi à une logique de valorisation du territoire et de son cadre de vie rural au travers du développement d'une nouvelle activité économique.

2. Éléments de diagnostic territorial

La commune de Corme-Royal se situe au sein du département de la Charente-Maritime, à proximité de trois agglomérations d'importance départementale et régionale que sont Royan (25 km), Saintes (15 km) et Rochefort (35km). La commune se situe à proche distance du littoral atlantique et notamment de l'île d'Oléron, lui conférant une attractivité importante. Le territoire est essentiellement polarisé par l'agglomération saintaise, se situant à proximité. D'un point de vue intercommunal, le territoire intègre le périmètre du Pays de la Saintonge Romane.

En outre, la commune dispose d'une bonne desserte au travers de la présence de plusieurs grandes infrastructures, telles que la RD 241 ((Saintes – Ile l'Oléron), l'autoroute A 10 (Paris – Bordeaux) à moins de 15km, ou encore la RCEA (nouvelle RN 150) qui connecte Saintes à Royan à moins de 10km.





Le projet se localise au village « les Lignes » situé à moins de deux kilomètres au sud du bourg de Corme-Royal.

Il ne comprend qu'une dizaine d'habitations résidentielles et a perdu toute vocation agricole. Il est correctement desservi. Il est accessible depuis le carrefour giratoire des RD au niveau du bourg. Il n'y a pas de cheminement doux spécifiques sur ce secteur mais aucun accident n'est à signaler.

2.1 Compléments à l'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement

2.1.1 Les caractéristiques physiques du site de projet

Le territoire communal se caractérise par une topographie de nature vallonnée, tandis que l'altitude globale oscille entre 15 et 43 mètres NGF. Le territoire est marqué par la présence des vallées de l'Arnoult et du Canal de Rivolet, créant des dépressions de relief affirmées. Dans ce contexte, le site de projet se trouve au lieu-dit « Les Lignes », à une altitude variant entre 30 et 35 mètres NGF. **Ce dernier se localise au sein d'un vallon appartenant à la vallée de l'Arnoult, observant une déclivité ouest-est en direction de la vallée.** Le site de projet est dominé par une petite butte-témoin localisée à l'ouest, au lieu-dit du « Moulin de la Vache ».

D'un point de vue hydrologique, le vallon accueille un petit cours d'eau à caractère temporaire qui rejoint le cours d'eau de l'Arnoult, affluent de la Seudre se situant à environ 2 kilomètres du site de projet. Il convient de préciser que le site de projet se localise probablement au sein du périmètre de résurgence d'une source d'eau alimentant ce ruisseau temporaire, dont le flux d'écoulement est pour partie lié à la variabilité du toit de la nappe phréatique. Le caractère potentiellement humide du site s'observe par ailleurs au travers de la présence d'un petit étang artificiel, dont l'aménagement est probablement en lien avec l'existence de cette résurgence d'eau.

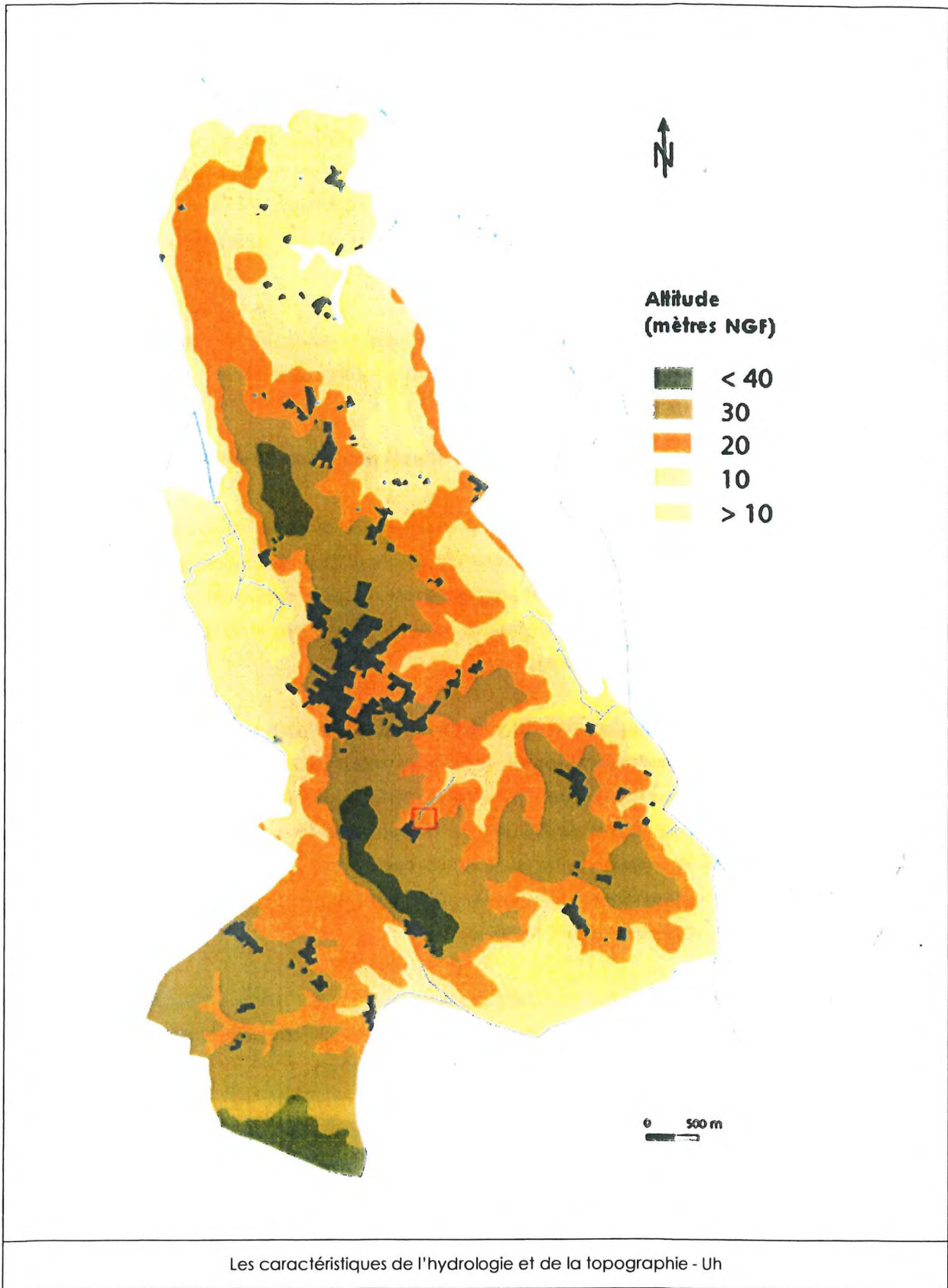
Combinées au relief, les caractéristiques géologiques du territoire favorisent l'existence de cette résurgence d'eau. Ainsi, le plateau surplombant le vallon est formé d'une assise formée de calcaires argileux à huitres sur assise de calcaires crayeux (Turonien inférieur, Ligérien à Angoumien basal). Le cœur du vallon est tapissé de colluvions mixtes formées de sables limoneux à débris de Crétacé supérieur remanié. L'épaisseur des Doucins est généralement inférieur à 1 ou 2 mètres mais peut localement dépasser 5 mètres.

D'un point de vue du climat, ce dernier est essentiellement soumis aux influences océaniques associées à la proximité de l'océan Atlantique, se caractérisant par des températures peu excessives et une pluviométrie assez abondante en période hivernale.

Le terrain n'est pas exposé au risque d'inondation et se situe en zone de sensibilité faible au regard de la carte du risque de remontées de nappes.

Il convient de retenir ces caractéristiques physiques d'intérêt majeur dans le cadre du projet d'aménagement, constituant des éléments de compréhension des paysages et du fonctionnement des bassins versants, notamment au regard de l'assainissement des eaux usées et de la gestion des eaux pluviales. Le site s'inscrit au sein d'un vallon communiquant avec la vallée de l'Arnoult, à forte sensibilité écologique. Cependant, il convient de noter d'ores et déjà l'impact environnemental moindre du projet au regard de la protection de la ressource en eau : dispositif d'assainissement autonome regroupé et il n'est ainsi pas envisagé d'imperméabilisation conséquente susceptible de générer de nouveaux écoulements des eaux pluviales (ex : stationnements étanches non goudronné et fixés aux entrées du parc.

Bien que la vallée de l'Arnoult présente une sensibilité écologique importante en tant qu'exutoire naturel des eaux de ruissellement, sa situation éloignée du site à projet amoindrie fortement les effets potentiels de ce dernier. En outre, le projet prévoit la gestion des eaux usées à l'échelle du parc. Concernant les eaux usées, le propriétaire s'engage à réaliser des dispositifs d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur (se référer au chapitre sur les réseaux).



2.1.2 Le fonctionnement du milieu naturel et ses sensibilités

L'occupation des sols du territoire se caractérise essentiellement par une matrice agricole céréalière, parcourue de quelques boisements et vignes. En outre, le territoire se caractérise par la présence des deux vallées de l'Arnoult et du Canal de Rivolet, présentant un caractère humide. Ces vallées, couvertes de cultures céréalières intensives, présentent un fort degré d'artificialité au détriment de leur valeur écologique. Celle-ci est pourtant reconnue par l'établissement de zonages d'inventaires dont les périmètres englobent les deux vallées, justifiant leur prise en compte dans le cadre de cette Révision simplifiée.

Les espaces construits se concentrent essentiellement au sein du bourg, mais la trame urbaine présente un certain degré d'éclatement au vu des nombreux hameaux parcourant le territoire.

2.1.2.1 La « nature protégée » et sa prise en compte dans la procédure de Révision simplifiée du PLU

Le territoire intègre des milieux semi-naturels dont le caractère patrimonial est reconnu par l'établissement d'un zonage d'inventaire. Il s'agit de la Zone Naturelle d'Inventaire Ecologie, Faunistique et floristique de type I n° 540014483, dénommée « L'Arnoult ». Celle-ci couvre les deux vallées de l'Arnoult et du Canal de Rivolet. Outre ce zonage spécifique, les deux vallées ne sont pas concernées par des outils de protection à caractère réglementaire plus contraignant, de type Natura 2000.

Plusieurs habitats ont été recensés au sein de la ZNIEFF, tel que des habitats aquatiques (rivières d'eaux calmes, atterrissements sableux...), des forêts rivulaires à Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) ainsi que des milieux ouverts de type prairies humides eutrophes et mégaphorbiaies. Une flore à caractère humide se développe au sein de ces différents habitats : Iris faux-acore, Eupatoire chanvrine, Consoude officinale, Salicaire, Lierre terrestre en bordure de cours d'eau, flore graminéenne (monocotylédones) des prairies humides eutrophes régulièrement entretenues, flore plus élevée (dicotylédones) de type Reine-des-prés, Euphorbe-des-marais, typiques des mégaphorbiaies...

Ces habitats sont étroitement associés au caractère humide des deux vallées et témoignent de leur valeur écologique majeure, par ailleurs reconnue d'intérêt communautaire à l'image des forêts rivulaires à Aulne glutineux et Frêne commun (annexe II de la directive 92/43/CE dite « Habitats »).

Ceux-ci sont fréquentés par des espèces à caractère patrimonial et liées aux zones humides, tel que la Cistude d'Europe, espèce d'intérêt communautaire (annexe I de la directive « Habitats »), l'Agrion de Mercure, la Gomphe vulgaire, la Rainette méridionale, le Vison d'Europe, la Loutre d'Europe, ainsi que plusieurs chiroptères associés aux cordons boisés rivulaires et bocagers.

De par leur richesse d'habitats et d'espèces animales, végétales, les deux vallées constituent des éléments fonctionnels de la « Trame Verte et Bleue » locale, qu'il convient de protéger à la mesure de cette valeur.

Autrefois reconnue comme terroir agricole spécifique au travers d'une production maraîchère renommée, les vallées de l'Arnoult et du Canal de Rivolet ont été soumises à une intensification de l'agriculture au détriment de leurs équilibres paysagers et écologiques. La plupart des habitats d'intérêt patrimonial ont considérablement régressé à la faveur des cultures de maïs profitant de l'hydromorphie importante des sols. En outre, on constate des dysfonctionnements importants en matière de fonctionnement hydraulique, alors que les assèchs estivaux se multiplient sur le réseau hydrographique, et menacent directement la pérennité des habitats aquatiques. EN résulte une altération du fonctionnement écologique de ces milieux.

Il convient de prendre en compte la fragilité des vallées humides de l'Arnoult et du Canal de Rivolet dans le cadre de cette procédure de Révision simplifiée du PLU. Celles-ci sont notamment exposées à des fragilités majeures, au regard de l'altération des habitats aquatiques et riverains. Il convient notamment de veiller à la protection des boisements rivulaires, des prairies humides ainsi que, plus généralement, de la ressource en eau.

Outre le rappel de ces principaux enjeux, le futur aménagement sera tenu d'intégrer ces derniers dans un objectif de qualité environnementale, et notamment de limiter au mieux les incidences potentielles sur ces sites semi-naturels à dimension patrimoniale bien que l'objet de cette révision simplifiée n'engage pas d'aménagement sur leur emprise. En effet, il faut souligner l'éloignement du secteur des Lignes par rapport aux périmètres d'inventaire.

2.1.2.2 Le contexte écologique du site d'aménagement

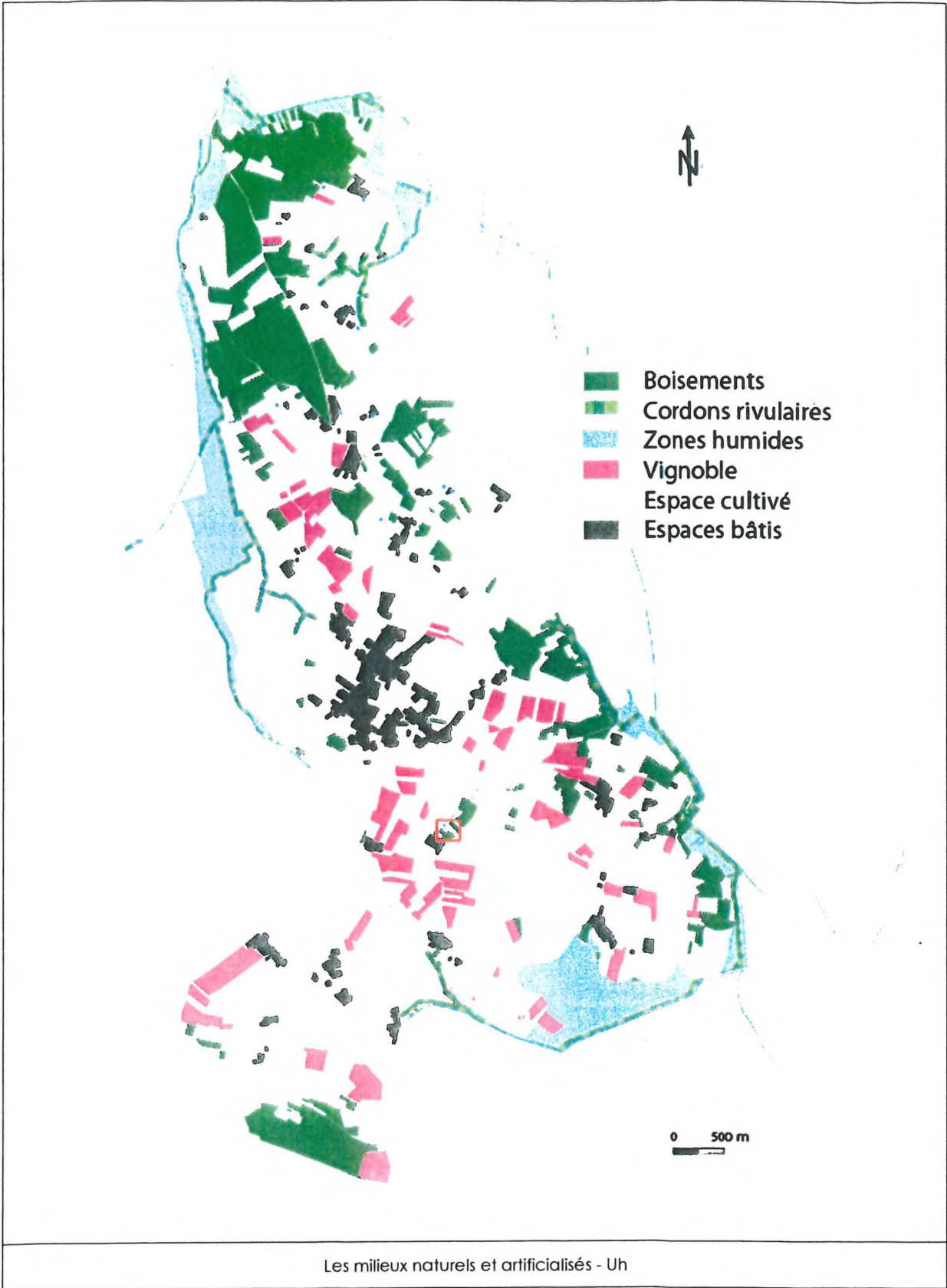
Le site d'aménagement visé par cette présente procédure de Révision simplifiée **s'inscrit dans un contexte parcellaire de grandes cultures et viticole, constituant un paysage d'openfield**. Ce contexte n'est pas source d'enjeu au regard de la protection d'habitats ou d'espèces d'intérêt patrimonial majeur. **Toutefois, les abords du site d'aménagement comprennent plusieurs motifs, constituant des éléments de biodiversité importants, correspondant à une nature « ordinaire ».**

Parmi ces motifs, un boisement d'une surface d'environ 1 hectare se trouve à proximité du site de projet, en sa partie est. Ce dernier est dominé par la chênaie silicicole (Chêne pédonculé, Châtaignier...). Ce boisement est relié par une haie de frênes à deux petites parcelles boisées d'une surface totale de 0,4 hectares au sein même du site. En outre, le site est également parcouru de plusieurs arbres à vocation ornementale.

D'un point de vue réglementaire, seul la haie de frênes précédemment citée dispose d'une protection au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.

Ces boisements constituent les principaux éléments d'intérêt écologique sur ou à proximité immédiate du site d'aménagement. Il convient donc de préserver ceux-ci de toute atteinte dans le cadre des aménagements futurs au titre du rôle fonctionnel de ceux-ci dans le cadre du réseau écologique territorial. Cependant, les aménagements prévus n'engendreront pas la disparition de ces éléments boisés. Au contraire, le projet s'accompagne de la plantation de nouvelles haies d'essences locales en frange avec l'espace agricole.

Par ailleurs, il convient de noter que le site d'aménagement pressenti ne constitue pas un lieu d'accueil potentiel pour des espèces à caractère protégé, tant au niveau floristique que faunistique. En outre, le parti-pris d'aménagement du futur site intègre le souci d'une gestion favorable à la biodiversité, intégrant notamment l'aménagement de prairies fleuries et la plantation de nouveaux éléments boisés.

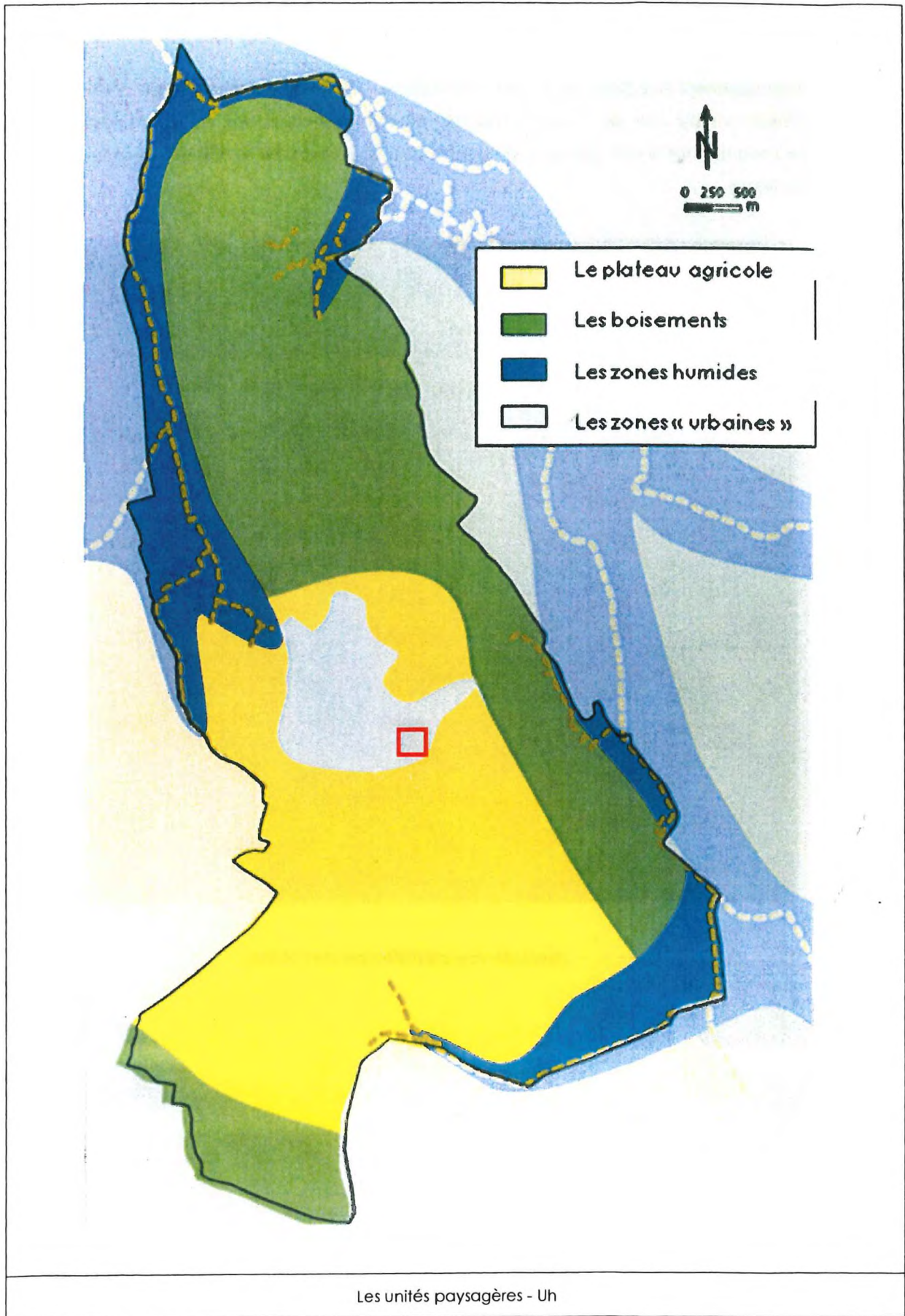


2.1.3 Caractéristiques paysagères et patrimoniales

2.1.3.1 Le paysage à l'échelle communale

Il est possible d'identifier quatre grands paysages constituant des unités homogènes :

- « **Le plateau agricole** », constituant une vaste unité paysagère ouverte au sud du territoire. Le paysage est rythmé par les ondulations apportés par le relief et ponctué par de nombreux motifs bâtis trouvant des points d'accroche paysagère au travers de la présence du végétal ;
- « **Les boisements** », caractérisant les paysages semi-fermés que l'on retrouve au nord du territoire, sur un relief accentué. L'agencement des boisements crée des points de vue restreints et intimistes ;
- « **Les zones humides** », se caractérisant par un paysage d'ouverture variable en fonction du couvert boisé, et marqué par l'eau. La platitude du relief favorise de larges points de vue en l'absence de végétaux ;
- « **Le bourg** », constituant un paysage urbanisé où l'on retrouve des ambiances particulières, fondées sur la densité du bâti ancien, agrémenté d'une architecture vernaculaire. Vu de son extérieur, le bourg constitue un événement visuel important, valorisé par le relief et le caractère dénué du paysage.



2.1.3.2 L'intégration paysagère du site d'aménagement

Le site d'aménagement se localise au lieu-dit « Les lignes » ; il s'agit d'un petit hameau d'une dizaine de constructions s'inscrivant au sein de l'unité paysagère du « plateau agricole », se caractérisant par un degré d'ouverture important sur le Sud alors que de petits bosquets et haies ferment les perspectives plus au Nord en direction du Bourg.



Points de vue identifiés lors de l'étude



Vue depuis la rue des Tricot en provenance du bourg (1)



Vue rapprochée depuis la rue des Tricot en provenance du Bourg(1)

Depuis la rue des Tricots, le site s'inscrit clairement dans la plaine agricole ouverte. A la mesure du rapprochement avec le site, le champ visuel se restreint et s'arrête sur des éléments boisés contribuant à l'insertion visuelle du bâti dans ce paysage d'openfield. La route constitue un axe directeur pour le regard.



Vue sur le site de projet (1)

A l'approche du hameau, le site de projet est clairement perceptible, via des plantations réalisées par le propriétaire. La présence du végétal laisse imaginer une très bonne insertion des futurs éléments d'aménagement au sein du site, qui a vocation à demeurer naturel.



Vue depuis le hameau de la Renardière (2)



Depuis le sud du territoire, le hameau s'inscrit également au sein d'un patron paysager dominé par l'ouverture. C'est un paysage dénudé où tout nouvel aménagement peut s'avérer impactant au regard de son insertion paysagère. Le bâti ancien crée un front visuel plus fort qu'au sein des vues précédentes, mais conserve une intégration visuelle par le biais du végétal. Le site de projet ne s'appréhende pas directement depuis cette perspective.



Depuis le hameau du « Moulin de la vache », le hameau des « Lignes » poursuit son inscription dans un paysage ouvert, accompagné par le végétal. Le site de projet n'est pas visible depuis ce point de vue, car ce dernier est occulté par le front bâti ancien.

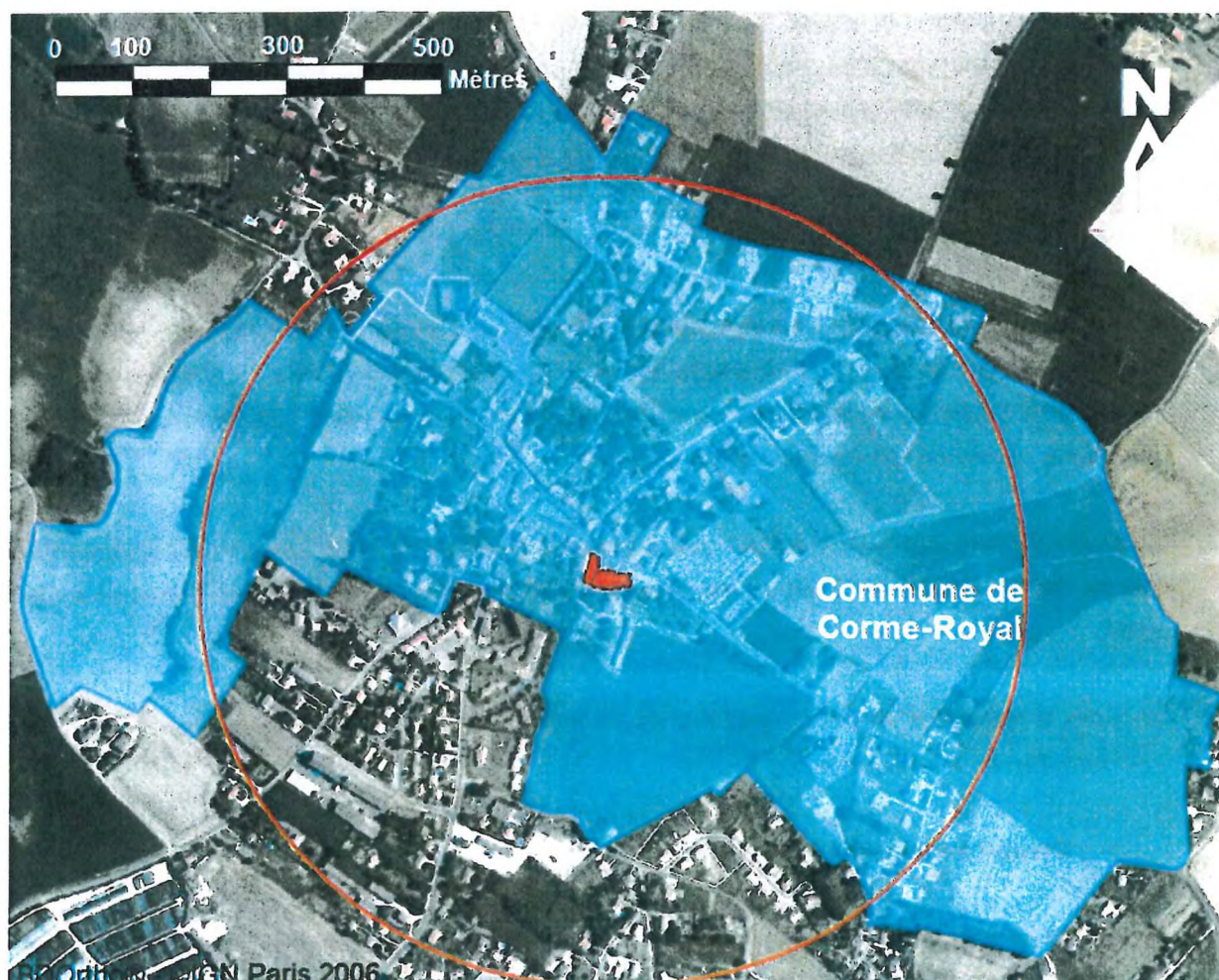
Au regard de cette étude, il convient d'en conclure que le projet d'aménagement n'aura pas d'impact paysager majeur, au vu du contexte visuel dans lequel ce dernier s'insère. En outre, la conservation des caractéristiques naturelles du site d'aménagement notamment des arbres en présence (sans compter des arbres plantés récemment) permettra de garantir une intégration paysagère satisfaisante. Il convient d'ailleurs d'ajouter que l'insertion paysagère via le respect de la trame végétal est une préoccupation majeure des porteurs de projet soucieux de conserver un cadre naturel intime en limitant les co-visibilités avec l'extérieur notamment le bourg.

2.1.3.3 Les caractéristiques du patrimoine architectural et archéologique du territoire

La commune présente un patrimoine architectural d'intérêt architectural et historique, justifiant la protection de plusieurs bâtiments ou ensembles architecturaux au titre de la législation portant sur les monuments historiques (loi du 2 mai 1930, article L621-1 et suivants du Code du Patrimoine) :

- **La place de l'église**, classée aux monuments historiques par arrêté ministériel du 9 novembre 1938 ;
- **L'église Saint Nazaire**, classée aux monuments historiques par arrêté ministériel du 21 janvier 1907 ;
- **Le donjon de l'ancien château**, classé aux monuments historiques par arrêté du 16 janvier 1924 ;
- **le Pigeonnier du château**, classé aux monuments historiques par arrêté du 2 septembre 1994.

A l'occasion du PLU, ces Monuments Historiques ont vu leur périmètre de protection modifié ce qui n'impacte pas le site de projet.



Extrait de l'étude du PPM annexe du Rapport de présentation du PLU

Par ailleurs, le territoire est concerné par des zonages relatifs à l'archéologie préventive (loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, article L521-1 du Code du Patrimoine). **Le site d'aménagement n'est pas concerné par ces zonages.**

Le site d'aménagement se trouve cependant à proximité d'un élément de patrimoine architectural protégé au titre de l'article L123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'un vieux puits associé à une propriété au cœur du hameau des « Lignes » et d'une haie sur la plaine à la limite du site. Le projet de Révision simplifiée ne remet pas en cause cette disposition réglementaire.

2.1.4 La gestion des ressources naturelles, des risques et nuisances

2.1.4.1 La gestion et l'exploitation de la ressource en eau

Pour rappel, la loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » stipule que l'eau est un « patrimoine commun de la nation » (article L210-1 du Code de l'Environnement). Outre les cadres législatifs nationaux, les documents d'urbanisme sont tenus d'assurer la protection de la ressource en eau par le biais de leur compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne (approuvé en 2009) ainsi que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente (en cours d'élaboration).

- **L'Alimentation en Eau Potable**

Sur le territoire, **l'Alimentation en Eau Potable est prise en charge par le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime** assurant la gestion et la distribution de l'eau, déléguée à la Régie d'Exploitation des Services d'Eau (RESE) de la Charente-Maritime, secteur « Les Estuaires ». La commune est alimentée par les eaux du captage situé sur la commune voisine de La Clisse.

Le projet d'aménagement motivant cette procédure de Révision simplifiée du PLU n'implique pas d'enjeu majeur au regard de l'alimentation en eau potable. L'ensemble de la zone sera desservi correctement sans difficulté.

En outre, le territoire n'est pas couvert par de périmètres de protection associés aux captages d'eau destinés à l'alimentation en eau potable.

- **L'assainissement des eaux usées**

Au regard de l'assainissement des eaux usées, **le centre-bourg dispose d'un réseau d'assainissement collectif, via une station d'épuration de type « lagunage ».** Celle-ci dispose d'une capacité de 1500 équivalent/habitants. En outre, la commune dispose d'un Schéma Directeur d'Assainissement Collectif ayant fait l'objet d'une révision parallèle à l'élaboration du PLU.

Le site d'aménagement n'est pas desservi par l'assainissement collectif ; Il appartient à la zone d'assainissement autonome et il n'est pas envisagé de le raccorder à l'assainissement collectif. Le projet consiste à desservir 5 HLL via un dispositif d'assainissement autonome « groupé ». Il s'agit bien d'un projet privé. Le projet a donc nécessité une étude d'assainissement.

La solution retenue après l'étude d'assainissement réalisée par un bureau d'études spécialisé et visée par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC), compétence du syndicat des eaux de la Charente-Maritime est adapté à la nature des sols.

De prime abord, l'aptitude des sols à l'assainissement individuel y est considérée comme moyennement à favorable et varie sur le terrain. Aussi *« compte tenu de la présence d'un horizon argilo-limoneux moyennement perméable recouvrant un horizon argileux très peu perméable, il a été préconisé la mise en place d'une fosse toutes eaux avec un poste de relevage et un filtre à sable vertical non drainé surélevé »*. Se référer à l'extrait de l'étude d'assainissement annexé au présent rapport.

- **La prise en charge des eaux pluviales**

La problématique des eaux pluviales est aujourd'hui de plus en plus présente au sein des documents d'urbanisme. Il convient de rappeler que le SDAGE Adour-Garonne recommande la mise en œuvre de techniques alternatives pour la gestion des eaux de ruissellement afin de favoriser la recharge des nappes, notamment par le biais de chaussées drainantes, parkings « perméables », réduction de l'imperméabilisation des sols... (Disposition F6 du SDAGE).

Le projet d'aménagement sollicitant la Révision simplifiée du PLU n'engage pas d'enjeu particulier en matière d'assainissement des eaux pluviales, compte-tenu de la quasi-absence d'imperméabilisation des sols. En effet, il convient de rappeler à nouveau que les aménagements ressentis n'exerceront pas d'emprise au sol directe puisque le projet porte sur l'implantation d'habitations légères de loisirs et qu'aucun stationnement ou voie nouvelle non étanche n'est prévu à l'intérieur du parc...

2.1.4.2 L'exposition aux risques et nuisances

- **Les risques naturels**

La commune de Corme-Royal est exposée aux risques naturels de remontées de nappes phréatiques, de mouvement de terrain (retrait-gonflement des sols argileux), de phénomènes atmosphériques (tempête), de sismicité, ainsi qu'au risque d'inondation. Parmi l'ensemble de ces risques, **le site pressenti pour l'aménagement est exposé à un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles**. Il convient de prendre en compte l'existence de ce risque au regard des futures constructions, bien que ce dernier soit marginal au vu de la nature des travaux pressentis.

- **La gestion de la lutte contre l'incendie**

Le site pressenti pour l'aménagement n'est pas soumis à des obligations réglementaires spécifiques dans la mesure où sa capacité d'hébergement demeure faible (inférieure à 15 personnes). En outre, le projet d'aménagement inclut la création d'un accès suffisamment large pour permettre le passage des véhicules du SDIS à terme et une borne incendie se situe à moins de 400 mètres dans le village des Lignes. A long terme, le site en lui-même dispose d'un point d'eau permanent qui pourrait constituer une alternative pour le SDIS.

- **Les risques technologiques, les pollutions et les nuisances**

La commune est soumise au risque de transport de matières dangereuses, généré par la traversée de la RD 728 (Saintes – Marennes-Oléron). Le risque est cependant marginal pour le site du projet, qui se trouve à près d'un kilomètre de cette infrastructure. La RD 728 est également soumise à classement au titre des Routes à Grande Circulation (RGC) par l'arrêté du 17 septembre 1999, de niveaux 3 et 4.

Il s'agit également d'une infrastructure qui génère des nuisances sonores. Il existe ainsi un faisceau de nuisances sonores établi de part et d'autre de la chaussée, graduellement de 100 mètres en catégorie 3, et de 30 mètres en catégorie 4. Le site se trouve hors de la portée de ce faisceau de nuisances sonores, établi à 30 mètres à sa hauteur (catégorie 4).

En outre, le site de projet n'est pas soumis à la présence d'activités dangereuses pour l'environnement, en matière de risques industriels, de pollutions ou de nuisances. Le site se trouve notamment à l'écart des exploitations agricoles susceptibles d'entrer dans le cadre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ou de figurer au sein du Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

- **Les nuisances liées aux ICPE**

Le site ne se situe à proximité d'aucun établissement classé ni même d'une exploitation agricole.

En outre, le site n'est impacté par aucune servitude d'utilité publique.

2.2 Eléments d'analyse socio-démographique

L'ensemble des données exposées dans le cadre de cette analyse se réfère au recensement effectué en 2008 par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), actualisant les données collectées dans le cadre du Rapport de Présentation du PLU.

2.2.1 Les caractéristiques de la démographie

La commune de Corme-Royal compte 1573 habitants en 2008, pour une densité de 57,9 habitants/kilomètre². La population communale n'a cessé de progresser depuis quarante ans, et notamment depuis cette dernière décennie, où l'on enregistre 231 habitants supplémentaires. Les mécanismes de cette démographie dynamique sont de deux types. Premièrement, la population connaît une croissance démographique animée par un solde migratoire positif, ce dernier correspondant à 2,1 points entre 1999 et 2008. A contrario, la démographie n'a pas bénéficié d'un excellent taux de natalité, qui fût négatif sur la même période, après avoir été longtemps positif. La commune marque un vieillissement important depuis la dernière décennie.

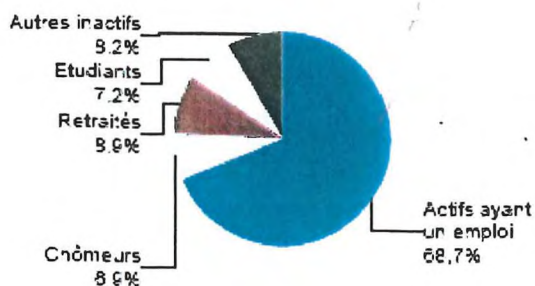
Malgré ce vieillissement de la population, la commune de Corme-Royal témoigne d'une excellente attractivité résidentielle, alors que le territoire dispose d'atouts importants en matière de cadre de vie (proximité du littoral et de Saintes, bon niveau d'équipements notamment).

2.2.2 Les caractéristiques de l'emploi et des revenus

La commune de Corme-Royal compte 6494 actifs ayant un emploi en 2008, dont 79,4 % de salariés. La part des actifs occupés sur la commune progresse depuis la dernière décennie, évoluant de 68,7 % en 2008, contre 61,5 % en 1999.

Le taux de chômage tend également à baisser ; ce dernier est estimé à 9,1 % en 2008 (estimé au sens du recensement par l'INSEE). Il conviendrait cependant d'estimer ce chiffre à la hausse depuis ces trois dernières années, compte-tenu de l'évolution de la conjoncture économique. Les femmes et les jeunes sont davantage touchés par le chômage. Par ailleurs, sur

l'ensemble de la population, 24,4 % des individus sont inactifs, dont 8,9 % sont retraités.



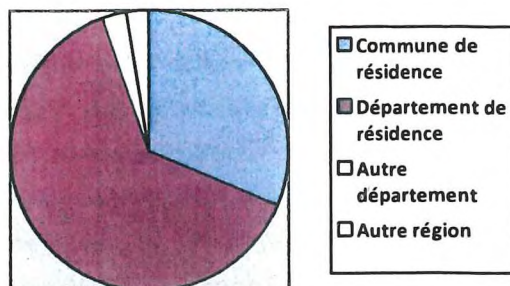
Source : insee, RP2008 exploitation principale.

*Graphique ci-dessus : parts calculées sur l'ensemble de la population de 15 à 64 ans par type d'activité

Concernant les revenus, le revenu net déclaré moyen est de 19898 euros en 2008, correspondant à une évolution positive de 3,6 % sur la période 2006-2008. Les foyers fiscaux imposables sont au nombre de 434, soit une

part de 48,6 % du nombre total de foyers sur la commune, s'élevant à 893. Concernant le lieu de résidence des actifs en fonction de leur lieu de travail, il est à noter que 31,2 % de ces actifs trouvent leur emploi sur Corme-Royal en 2008. La plupart des actifs travaille hors de la commune, tout en restant au sein d département de la Charente-Maritime. Ces emplois se localisent en grande partie sur l'agglomération saintaise, proche.

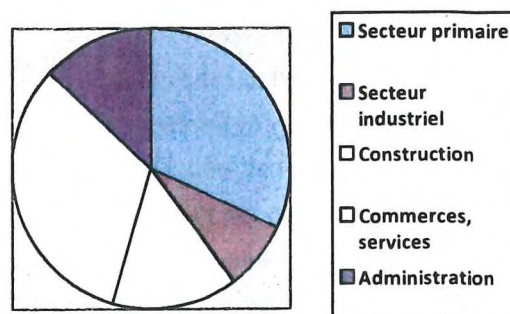
Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus, ayant un emploi



2.2.3 Les caractéristiques du tissu économique local

Au 31 décembre 2008, le territoire compte 160 entreprises, dont 52 relèvent du secteur tertiaire (commerces, services, transports), soit 32,5 % du tissu économique local, représentant le secteur majoritaire sur la commune. **Par ailleurs, 51 relèvent du secteur primaire (agriculture, sylviculture, pêche)**, soit 31,9 % des entreprises, constituant ainsi le second secteur économique de poids sur le territoire. La majorité des entreprises ne dispose d'aucun salarié, tandis que le territoire ne recèle que deux entreprises relevant de la catégorie des Petites et Moyennes Entreprises (PME, 20 à 49 salariés).

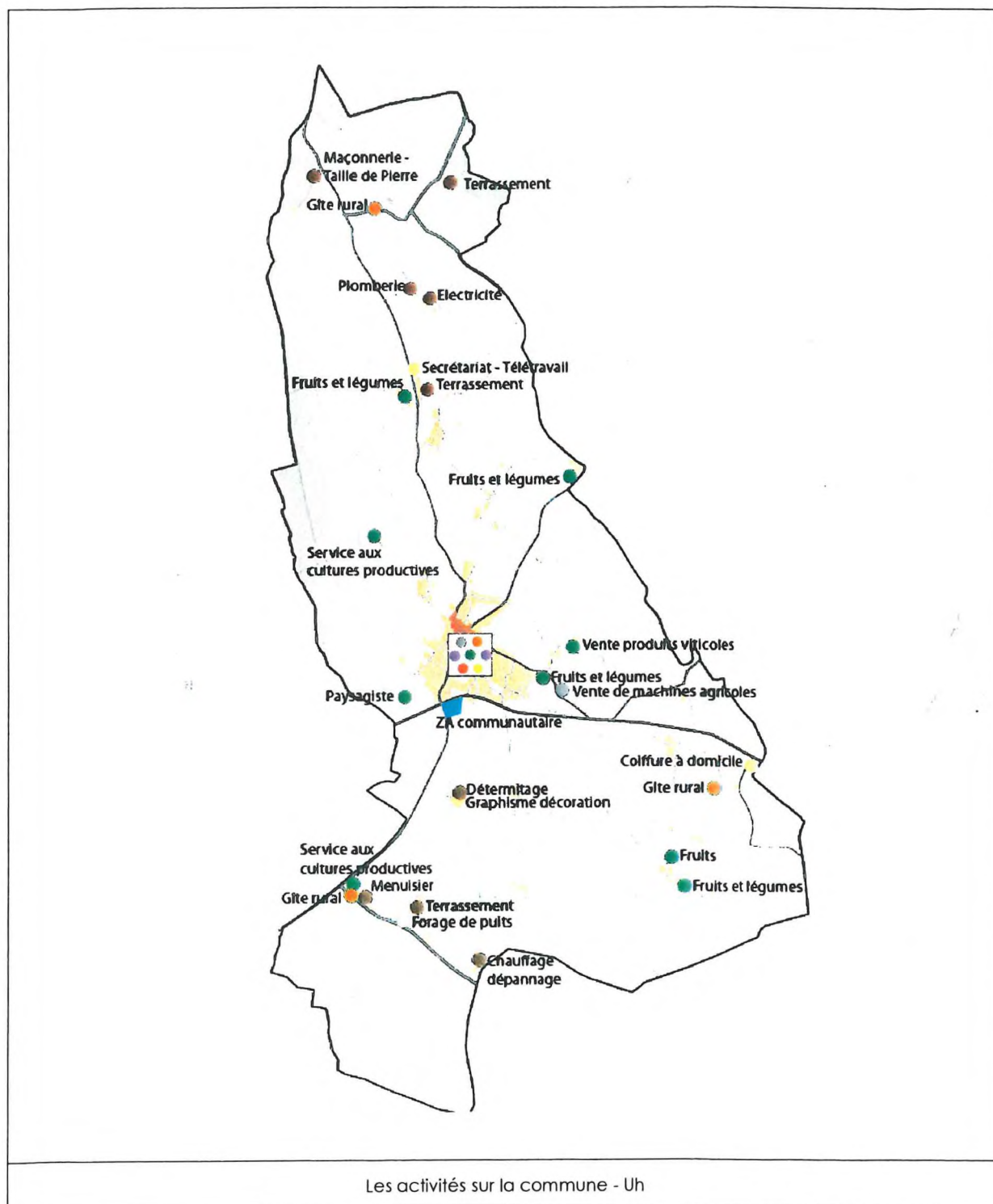
Typologie des entreprises par secteur, au 31 décembre 2009



L'économie locale est ainsi qualifiable de « résidentielle », où dominent des activités de type services et commerces du quotidien. En outre, la part importante du secteur agricole confère au territoire son identité rurale importante. Le projet n'affectera pas l'activité agricole : Le projet concerne des jardins privés et ne consomme

aucune parcelle agricole d'une part et d'autre part, il n'existe aucune exploitation agricole à proximité (pas de conflits de voisinage envisageables...). En outre, le village des Lignes ne renferme aucune exploitation et aucun projet d'implantation de nouvelle exploitation n'est prévu sur ce secteur.

Aussi, le projet au cœur de la révision simplifiée a-t-il vocation à soutenir cette économie locale : commerces de proximité, artisan, restaurant... Cette activité ne ferait que renforcer le tissu d'activités sur le territoire, le tout dans une logique de complémentarité. De même il ne porte pas préjudice aux activités agricoles.

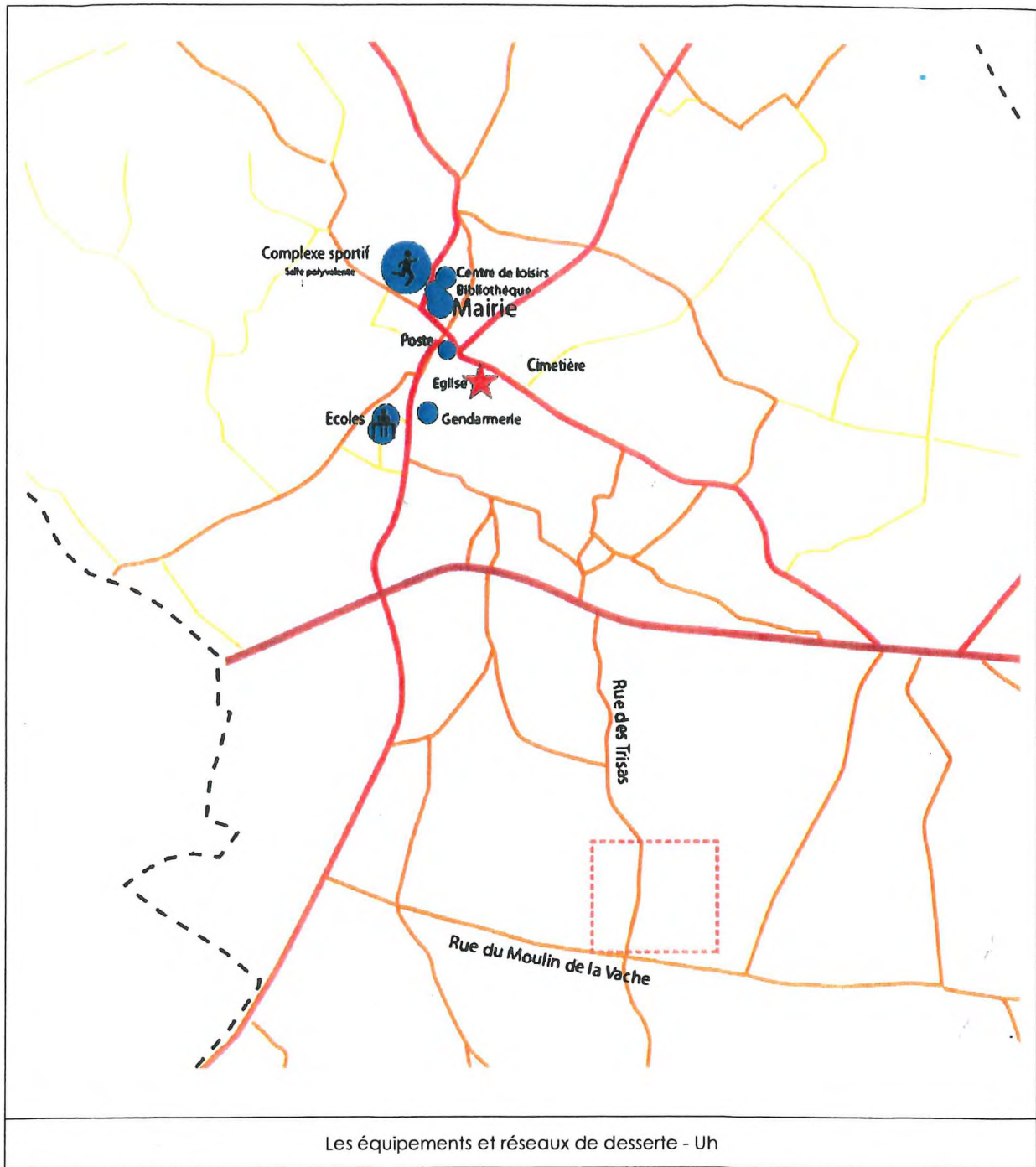


2.3 Les caractéristiques fonctionnelles du site d'aménagement

Le site d'aménagement d'inscrit au sein du hameau des « Lignes », regroupant une dizaine d'habitations au tour d'une trame bâti resserrée, à caractère ancien. Le site dispose d'une desserte par des voiries communales (« Rue des Trisas », « Rue des Lignes », « Rue du Moulin de la Vache »), desservies par la RD 119 à l'ouest, et par la RD 728 au nord.

Le site ne dispose pas d'équipements publics de proximité, mais se trouve à environ 1,5 kilomètres du centre-bourg, réunissant la plupart des commerces et services présents sur le territoire. Il s'agit d'une distance raisonnable.

Pour rappel, le site est correctement desservi par le réseau d'alimentation en eau potable, tandis que l'assainissement des eaux usées demeure individuel. En outre, le site ne présente pas de contraintes particulières au regard des Servitudes d'Utilité Publique, absentes.



2.4 Synthèse des enjeux soulignés dans le cadre du diagnostic

Le territoire communal présente des sensibilités spécifiques, d'ordre environnemental et paysager, qu'il s'agit de prendre en compte au travers des projets d'aménagement de la commune, et notamment du projet justifiant l'établissement de cette procédure de Révision simplifiée du PLU.

A cet effet, il convient de rappeler les enjeux intéressant directement la réalisation de ce projet :

- **La préservation des espaces naturels sensibles du territoire**, notamment par l'accompagnement du futur aménagement. Il convient de rappeler que la configuration du bassin versant expose potentiellement le réseau hydrographique de l'Arnoult à des pollutions des milieux aquatiques ;
- **L'intégration des projets d'extension dans un contexte de paysage de plaine ouverte** ; le site de projet se rattache au hameau des « Lignes » ouvert sur la plaine agricole. Le caractère « léger » des aménagements prévus permet néanmoins de relativiser la vigueur de cet enjeu ;
- **Le soutien aux dynamiques économiques locales et en particulier au développement d'un tourisme local, susceptible de générer emplois et accueil de nouveaux résidents** ; en la matière, le projet constitue une réponse en matière de développement futur.

3. Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme

Un certain nombre de dispositions figurant au sein des Orientations d'Aménagement du PLU, approuvé en 2009 sont incompatibles avec le projet dont l'objet unique repose sur l'évolution du zonage et du règlement du PLU. Cette modification est rendue nécessaire pour permettre la réalisation du projet d'aménagement touristique dont le caractère d'intérêt général a été précédemment justifié. Il convient de préciser ces dispositions en vue de la mise en cohérence de l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

3.1 Compatibilité du projet avec les dispositions du PADD

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD, article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme) constitue le cœur du projet du document d'urbanisme, fixant les grandes orientations pour le développement du territoire. Le PADD du PLU actuellement en vigueur est composé de quatre orientations fondamentales agrémentées d'objectifs, qui se voient maintenus :

1- Le développement résidentiel : gérer le sol de façon économe ; augmenter l'offre de terrains à bâtir tout en maîtrisant le développement démographique de la commune ; diversifier l'offre en logements ;

2- La mobilité, les infrastructures et les équipements publics : conforter une centralité multipolaire dans le bourg autour des services et équipements publics ; assurer une circulation aisée, facteur clef de la qualité du cadre de vie ;

3- L'environnement, le patrimoine et le cadre de vie : préserver et protéger le patrimoine écologique ; penser le paysage comme un élément structurant dans l'organisation du territoire ; préserver et valoriser le patrimoine paysager communal ;

4- Le développement économique : soutenir l'activité agricole ; conserver la diversité des activités économiques ; garantir la qualité architecturale et paysagère de la zone d'activités.

Au travers de son orientation n°4 intitulée « Le développement économique », le PADD explicite un objectif relatif au soutien de l'activité agricole, intitulé : « Favoriser la diversification vers le tourisme vert et prévoir des possibilités de reconversion [...] ». Le projet d'aménagement touristique motivant cette Révision simplifiée s'inscrit dans le même objectif de développement du « tourisme vert », bien que ce dernier ne soit pas associé à une activité agricole. Ce projet de développement touristique vise à valoriser le cadre de vie agricole du territoire, ainsi que les activités y étant associées.

En outre, le parti-pris avancé au travers de ce projet d'aménagement, que sont notamment la promotion de l'éco-construction, de la biodiversité et du cadre de vie champêtre s'inscrivent en compatibilité avec plusieurs objectifs transversaux du PADD, figurant notamment comme déclinaisons de l'orientation n°3 intitulée « L'environnement, le patrimoine et le cadre de vie ».

3.2 Rappel du contenu des dispositions réglementaires et du zonage

Le contenu du règlement du PLU (article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme) est la traduction des grands principes sous-tendus par le PADD et des Orientations d'Aménagement. Les dispositions réglementaires sont spatialisées au sein du document de zonage, tout deux sont opposables aux demandes d'Autorisation d'Occupation du Sol émanant de tiers publics ou privés (article L123-5 du Code de l'Urbanisme).

La présente révision simplifiée du PLU porte sur l'évolution d'une zone agricole (A) figurant au sein du plan de zonage, et pressentie pour l'accueil d'aménagements à vocation touristique. Cette évolution constitue par ailleurs l'objet unique de la présente procédure de Révision simplifiée.

Il est important de cerner le fond du projet qui consiste à permettre à un propriétaire d'aménager dans son parc privé une yourte, une roulotte et deux cabanes en bois de type chalets dans le cadre de l'exercice d'une activité de tourisme saisonnière de type chambre d'hôte. Il prévoit que ces installations soient desservies en eau, chauffage et bénéficient d'un assainissement des eaux usées. En outre, une structure centrale d'accueil devrait également voir le jour.

Actuellement, le parc en question est classé en zone agricole dans laquelle ce type de projet n'est pas toléré. Dès lors, une évolution du zonage et du règlement sont nécessaires...

3.2.1 Le règlement

L'aménagement de cette zone nécessite un changement de destination au sein du PLU avec la création d'une nouvelle zone NT « naturelle » affectée à l'accueil touristique plus précisément aux habitations légères de loisirs limitées en nombre et en surface.

Rappel de l'article R123-8 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, des milieux 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Le projet en question consiste en la mise en place d'une yourte, d'une roulotte et de chalets. Quel est le statut de ces éléments ?

Dans le langage courant, les Habitations Légères de Loisirs, sont souvent désignées comme chalet, bungalow voire même cabane. Les habitations légères de loisirs correspondent en réalité à des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logement et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière (Hors cas de sinistre ou de relogement provisoire). Elles diffèrent des résidences mobiles par leur dimension qui peut excéder 40m².

Aussi, les Yourtes peuvent être assimilées à des habitations légères de loisirs si elles comportent des équipements intérieurs, tels que des blocs cuisine et sanitaires.

La roulotte quant à elle est considérée comme une caravane et est soumise à la même réglementation. Comme pour une caravane, le propriétaire d'une roulotte doit avoir l'autorisation de stationnement du maire pour installer sa roulotte sur son terrain (article A443-3 du code de l'urbanisme). Mais si la roulotte est fixe (cas présent pour une roulotte de campagne), elle peut être assimilée à une habitation légère de loisirs et requiert également un permis de construire.

Rappel sur la législation des habitations légères de loisir :

Extrait du décret 2007-18 du 5 janvier 2007

« Section IV » Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping.

Sous-section 1

« Habitations légères de loisirs »

Art. *R. 111-31. – Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Art. *R. 111-32. – Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1. Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2. Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre

total d'emplacements dans les autres cas ;

3. Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;

4. Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

Il convient donc que le PLU autorise spécifiquement ces installations sur le site à projet : **se référer au règlement de la zone NT (pièce n°2 du dossier de Révision simplifiée).**

L'article 1 de la zone NT, vise à interdire toutes les constructions nouvelles et les extensions « destinées à l'habitation, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des dispositions prises à l'alinéa 2.2. de l'article NT 2. ».

Il s'agit de n'autoriser que les habitations légères de loisirs, au camping et les constructions nécessaires au fonctionnement de l'activité, en l'occurrence, un éventuel local au cœur du parc pour accueillir les touristes (bureau de moins de 50m² de surface de plancher ainsi qu'un bloc sanitaire le tout d'une surface limitée comme le prévoit l'article NT2.

En outre le projet prend soin de limiter le nombre de HLL à 8 sur l'ensemble de la zone qui s'étend au total sur 2.2ha.

L'article NT 2 prévoit ainsi que ne seront autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes « sous conditions particulières, notamment le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement pouvant être fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme.

Le camping et les habitations légères de loisirs (Construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif) sous réserve de ne pas dépasser **8 Habitations Légères de Loisirs d'une surface de plancher maximum de 40m² chacune sur l'ensemble de la zone.**

De même, le règlement précise que S'ils sont **strictement liés à l'exploitation à la gestion et l'entretien collectif des habitations légères de loisirs** ou du camping sont également autorisés :

- Les équipements communs (tels qu'un bloc sanitaire de moins 20 m² de surface de plancher au sol).
- Les aménagements et équipements légers de loisirs (tels qu'une aire de jeux pour les enfants)
- Une construction à usage de bureau (point d'accueil ou salle de réunion) de 50m² de surface de plancher maximum sous réserve d'un bureau pour l'ensemble de l'établissement
- Les dispositifs d'assainissement des eaux usées conformes à la réglementation en vigueur et contrôlés par le SPANC

Par ailleurs, le règlement autorise « les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve :

- *Qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone.*
- *Qu'ils aient une superficie inférieure à 100 mètres carrés et une hauteur (dans le cas d'un exhaussement), ou une profondeur (dans le cas d'un affouillement) inférieure à deux mètres.*
- *Que soient prises les précautions pour éviter de compromettre la stabilité des constructions voisines et l'écoulement des eaux. »*

Il s'agit de ne pas remettre en cause l'intégrité du site et l'environnement de ce dernier sur lequel reposera la qualité du projet.

Les articles 3, 4, 5 sont similaires à ceux de la zone N et de son secteur Nh. Il est toutefois précisé dans la zone NT que le revêtement des nouvelles voies devra être étanche.

L'article 6 quant à lui exige un retrait minimum des constructions et habitations légères de loisirs de 10 mètres à partir des voies et emprises publiques et **l'article 7** de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de conserver le caractère diffus d'une part et les constructions ne doivent pas prendre le dessus et impacter sur l'image extérieure du parc.

L'article 8 quant à lui n'est pas réglementé même si le principe consiste à conserver des distances entre les HLL. Les orientations d'aménagement prennent alors le relais en indiquant qu'une distance minimum de 20 mètres devra être respectée.

L'article 9 n'est pas réglementé.

L'article 10 limite quant à lui la hauteur des constructions et installations à 4,50 mètres à l'égout du toit. Toutefois il convient de rappeler que cette norme ne concerne pas les installations de type cabanes sur pilotis ou dans les arbres où la hauteur est limitée à 6,50 mètres.

L'article 11 reprend des dispositions visant à n'autoriser que des constructions discrètes, simples et privilégiant des matériaux nobles et des couleurs impactant le moins possible le site. Les clôtures sont également encadrées. Le projet consiste à privilégier des clôtures perméables composées de haies d'essences rustiques et variées soit de grillages simples de couleur sobre, soit de bois.

L'article 12 rappelle que le stationnement ne devra pas être organisé sur les espaces et emprises publics et qu'il faudra que leur nombre soit adapté à l'activité en présence soit une place au minimum par logement ou hébergement. Ces derniers feront l'objet de revêtements étanches.

L'article 13 quant à lui prévoit la préservation des éléments végétaux qui existent sur le site. Il rappelle également que « *La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.* ».

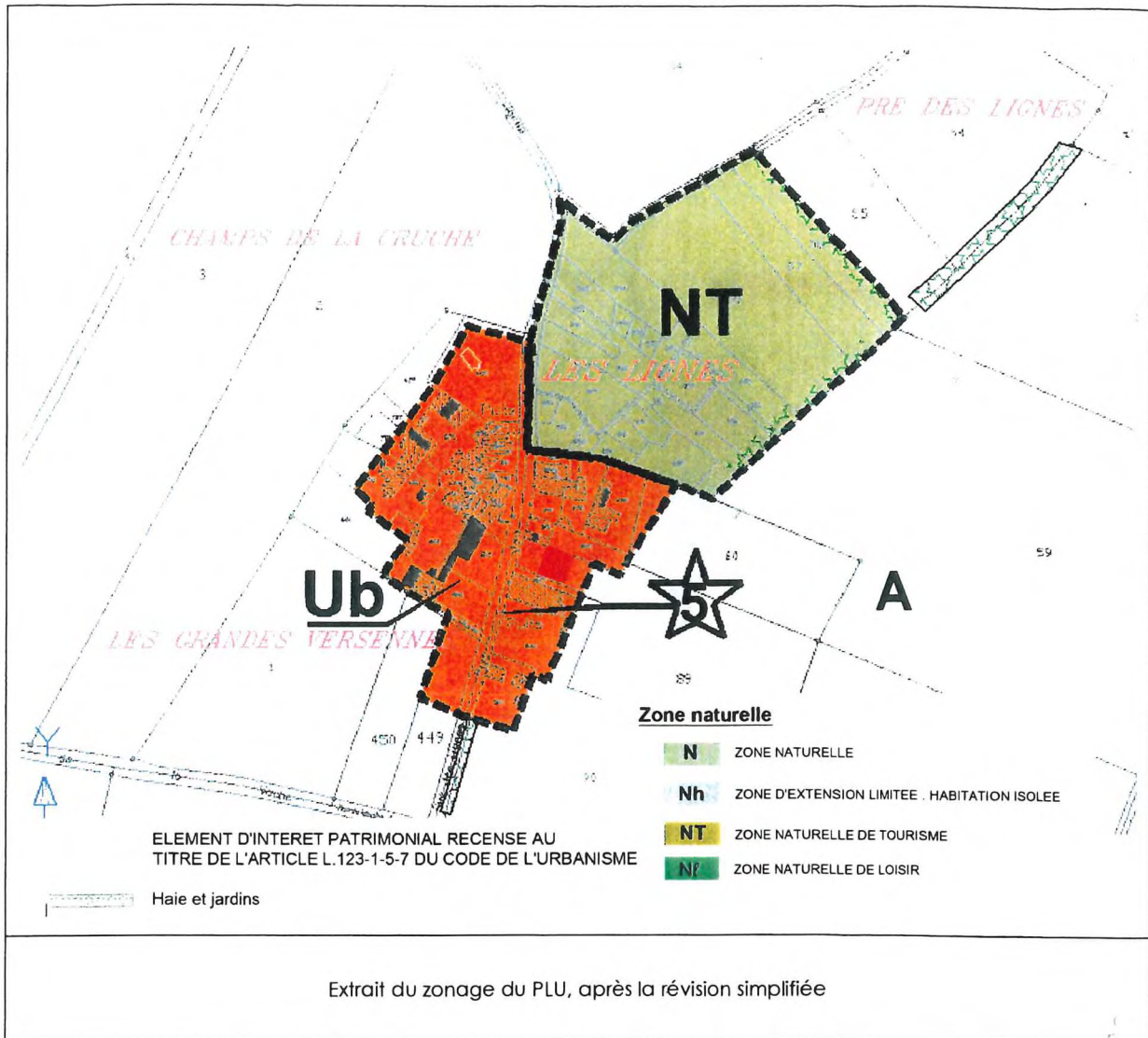
Il s'agit là encore de préserver le caractère du site.

Enfin **l'article 14** relatif au COS n'est pas réglementé.

3.2.2 Le zonage

A l'issue de la Révision simplifiée, l'ensemble des surfaces classées en zone agricole (A) diminue de près de 2.2ha en faveur d'une nouvelle zone Naturelle de Tourisme (NT) de 2.2 ha correspondant au parc visé par le projet. Au final aucune parcelle agricole n'est ainsi impactée. La révision simplifiée prend mieux en compte la réalité du terrain car les parcelles qui font l'objet de la révision simplifiée n'ont jamais eu de vocation agricole.



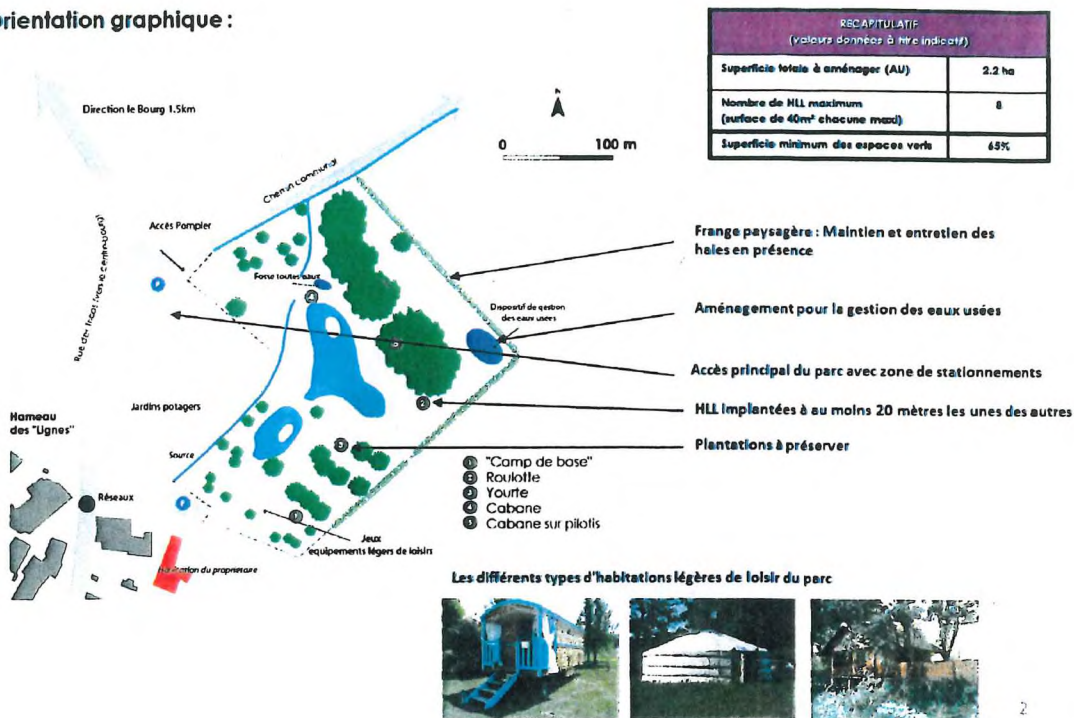


3.2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

Pour préciser et cadrer correctement le projet, il a été privilégié l'élaboration d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation décrivant le projet dans les détails.

SITE : Les Lignes

Orientation graphique :



SITE : Les Lignes

Objectifs d'aménagement :

- Cadrer le projet de tourisme de plein air sur le site des Lignes

| Thématiques | Dispositions soumises à compatibilité <i>(dans le cadre d'un aménagement)</i> |
|---|---|
| CIRCULATION VOIRIE | Créer l'accès principal depuis la rue des Trilots. Aménager un accès suffisamment large pour les véhicules du SDV depuis la rue des Trilots. Limiter autant que possible tout imperméabilisation du site, le traitement de la voirie et des stationnements demeureront étanches. Les stationnements seront concentrés à l'entrée du parc, aucun véhicule de clients ne devra stationner sur le site. |
| FORME URBAINE | Les constructions devront être discrètes, simples et privilégiant des matériaux nobles et des couleurs impactant le moins possible le site. Le parc comprendra un maximum de 8 HLL. Le caractère végétal et naturel devra primer ce qui nécessite une disposition diffuse des habitations sur le parc. Ainsi toutes seront séparées les unes des autres d'une distance de 20 mètres minimum. De même les habitations seront implantées à plus de 5 mètres des limites séparatives et 10 mètres des chemins, voies et emprises publiques. Le point d'accueil sera intégré de manière discrète. Il ne s'agit pas de créer une habitation d'ambiance ou couleur de la zone ou contraire. Des espaces de loisir (aire de jeu pour les enfants seront aménagés) sur le site. La hauteur des constructions est limitée. Il ne s'agit que de constructions sans étage (yourte, yourte). Les maisons en bois seront toujours sur pilotis. |
| INSERTION PAYSAGÈRE et ENVIRONNEMENT | Les plantations du site seront préservées. Les franges avec l'espace agricole sont plantées de haies d'entretien ordonnées. Pour rappel le caractère récréatif du projet est essentiel ce qui implique de limiter autant que possible tout aménagement en qui succédait de porter atteinte au fonctionnement naturel du site. |

Les habitations légères de loisirs sur le site seront de trois types : la Yourte, la Roulotte et la Cabane en bois sur Pilotis.



La yourte



la cabane de bois sur pilotis



La roulotte

* Photographies affichées à titre indicatif

3.2.4 Récapitulatif des évolutions de surface

| Zones du PLU | Surface en ha. | PLU après la révision simpli- fiée | Surface en ha. |
|----------------|----------------|--|----------------|
| Ua | 9.5 | Ua | 9.5 |
| | | | |
| Ub | 46.3 | Ub | 46.3 |
| Uc | 86.7 | Uc | 86.7 |
| | | | |
| Ue | 6.9 | Ue | 6.9 |
| Ux | 3.6 | Ux | 3.6 |
| | | | |
| Nl | 4.6 | Nl | 4.6 |
| | | | |
| N | 590.3 | N | 590.3 |
| Nh | 16.5 | Nh | 16.5 |
| | | NT | 2.2 |
| A | 1795.1 | A | 1792.7 |
| Ap | 37.3 | Ap | 37.3 |
| | | | |
| AU | 12.4 | AU | 12.4 |
| 1AU | 3.6 | 1AU | 3.6 |
| 2 AU | 2.3 | 2 AU | 2.3 |
| | | | |
| AUx | 1.9 | AUx | 1.9 |
| 1AUx | 4 | 1AUx | 4 |
| Total : | 2621 | | 2621 |

4. Les incidences prévisibles du projet de révision simplifiée sur l'environnement

Il convient d'apprécier les incidences prévisibles qu'engendrera le document d'urbanisme sur l'environnement, suite à sa révision simplifiée, et ce conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme. Cette étude d'incidence porte sur l'évolution partielle d'une zone agricole (A), objet de la présente Révision simplifiée du PLU.

Il est important tout d'abord de souligner que les parcelles concernées par le projet correspondent à un parc ou jardin privé et non à des parcelles agricoles. **Elles ne sont pas exploitées. La révision du PLU n'aboutira donc pas au changement concret de destination des terrains. Il s'agit d'ailleurs davantage de mieux prendre acte de l'état existant.**

Par ailleurs, les éléments complémentaires contenus dans cette étude, portant notamment sur un complément apporté à l'Etat Initial de l'Environnement, développent les aspects paysagers et environnementaux susceptibles d'être affectés au regard du projet.

Il en ressort que les incidences de ce dernier sont globalement limités sur le plan environnemental, notamment du fait de l'éloignement du site de projet vis-à-vis des sites naturels à forte sensibilité que sont les vallées de l'Arnoult et du Canal du Rivolet. Il convient cependant de préciser que le site de projet présente des sensibilités au regard du fonctionnement hydraulique du territoire. En effet, ce dernier accueille une résurgence d'eau alimentant un ruisseau temporaire et s'écoulant au sein d'un vallon contiguë à la vallée de l'Arnoult. Il convient toutefois de préciser que les incidences attendues du projet sont limitées, voire absentes, alors que ce dernier n'engage pas l'artificialisation du site, qui a vocation à demeurer à l'état naturel.

Sur le plan paysager, il ressort que le projet n'est pas de nature à remettre en cause l'équilibre paysager de la frange sud du territoire, présentant de fortes sensibilités quant à toute nouvelle implantation d'éléments bâtis. Il convient notamment de rappeler que l'emprise du site du projet a pour vocation de demeurer naturelle. Celle-ci n'intégrera que des aménagements à caractère léger, justifié par leur réversibilité ou leur absence d'emprise directe au sol. Le caractère arboré du site sera maintenu.






Enfin, l'un des intérêts au regard du projet est que ce dernier n'entraînera pas de transformations durables du site en cas d'abandon de l'activité, ce dernier retrouvera sa destination première, les installations en présence pouvant facilement être démontées.

Ces arguments fondamentaux permettent de révéler le caractère limité des incidences du projet sur l'environnement. Cependant, il est tout de même accompagné de mesures de suppression, de réduction et de compensation visant à garantir la qualité environnementale du projet. Certaines dispositions endossent directement une valeur réglementaire d'autres sont des mesures davantage volontaristes.

Etude d'incidence de la Révision simplifiée du PLU

Objet et surface : Passage d'une zone A à une zone NT sur une surface de 2 hectares

| Enjeux de territoire | Nature des effets | Incidence | Mesures de S-R-C |
|---|---|-----------|---|
| Enjeux d'ordre physique <ul style="list-style-type: none"> - Topographie (0) - Hydrographie- Hydrogéologie (1) | <ul style="list-style-type: none"> - Effet structurel possible relatif à la modification du fonctionnement hydraulique de la source relevée sur site, en cas d'artificialisation des surfaces | | <ul style="list-style-type: none"> - S : garantir l'absence d'imperméabilisation du site et l'absence de travaux « lourds » conformément au parti-pris d'aménagement - S : l'article 13 de la zone NT prévoit que « les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. » |
| Enjeux écologiques <ul style="list-style-type: none"> - Milieux patrimoniaux (0) - Milieux « ordinaires » (1) - Fonctionnement écologique (0) | <ul style="list-style-type: none"> - Effet fonctionnel attendu en cas de pollution des milieux aquatiques, mais à relativiser compte tenu de l'éloignement de la vallée de l'Arnoult et de l'ampleur du projet - Absence d'effet structurel « d'emprise », dans la mesure où le site ne sera pas fortement artificialisé - Absence d'effet structurel de rupture de continuités écologiques majeures pour le fonctionnement écologique du territoire - Un effet fonctionnel lié à l'accroissement de la fréquentation du site, qu'il convient cependant de relativiser... | | <ul style="list-style-type: none"> - C : Les constructions se situent à un minimum de 20 mètres des unes des autres (OAP) - C : Le maintien du cadre arboré du site figure comme une priorité (Article 13). Le propriétaire a d'ailleurs beaucoup planté ces dernières années (<u>note</u> : mesure compensatoire d'opportunité, indirectement liée une logique de compensation d'une incidence supposée du projet sur l'environnement) - S : le projet prévoit la réalisation de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur (sous le contrôle du syndicat des eaux qui a été sollicité en amont du projet) - C : l'accueil de touristes ne s'effectuera qu'une partie de l'année (période estivale) et sera limité puisque le projet ne prévoit la réalisation que de 8 habitations légères de loisirs sur l'ensemble de la zone dont une pour un bureau (Article 2). Le projet à terme ne dépassera pas 7 HLL pour les visiteurs d'une capacité de 2 à 4 personnes. |
| Enjeux paysagers <ul style="list-style-type: none"> - Valeurs paysagères du site (1) - Patrimoine architectura...l (0) | <ul style="list-style-type: none"> - Effet structurel sur l'appréhension visuelle du site après aménagement (impact paysager) - Absence d'effet structurel sur le patrimoine architectural ou archéologique. Le projet se situe en retrait du bourg et de son église protégée et en dehors du périmètre de protection modifié (à l'occasion du PLU). Il ne figure pas non plus sur un site d'aléa sur le plan archéologique au regard du zonage | | <ul style="list-style-type: none"> - R : Le projet est l'occasion de protéger via le dispositif de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme, les arbres du site notamment sur la frange Nord Est car ils constituent un filtre paysager d'intérêt ainsi que la haie plantée en limite de parcelle. - R : l'impact paysager demeurera limité dès lors que les projets respecteront le cadre paysager et les dispositions |

| | | | |
|--|---|---|--|
| | archéologique | | de l'article 10 de la zone NT visant à limiter la hauteur des constructions à 4.5m à l'égout du toit et de l'article 11 visant à faciliter l'insertion des constructions et installations futures via le choix de couleurs sobres et de matériaux nobles |
| Enjeux relatifs aux risques et nuisances - Risques naturels (0) - Nuisances (0) | - Pas d'effet au regard des risques naturels - Pas de nuisances sonores supplémentaires attendues | | - Aucune remarque |
| Enjeux socio-économiques - Agriculture (1) | - Effet induit sur le développement économique du territoire, avec créations d'emplois et prestations de services attendues, en lien avec le fonctionnement du site + soutien du dynamisme de la commune et de l'attractivité du bourg, de ses services et commerces. - Aucun effet sur l'activité agricole d'autant qu'aucune exploitation n'est à proximité et que les terrains n'étaient pas des terres agricoles | | - Aucune remarque |
| <u>Clé de lecture de l'échelle d'incidence</u>  Incidence majeure  Incidence modérée  Incidence neutre/peu significative  Absence d'incidence  Incidence positive | <u>Clef de lecture des enjeux</u> 0 : enjeu absent 1 : enjeu faible 2 : enjeu moyen 3 : enjeu fort | <u>Sigles utilisés</u> S : suppression R : réduction C : compensation | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Effet structurel : effet « d'emprise » engendré par l'aménagement du site de projet et occasionnant des incidences spatiales sur l'environnement ▪ Effet fonctionnel : effet relatif au fonctionnement de l'aménagement à l'issue de sa réalisation, engendrant des conséquences directes ou indirectes sur l'environnement ▪ Effet induit : effet relatif aux conséquences induites de l'aménagement sur le territoire |

Réalisée par le bureau d'études Impact eau environnement.

5 Filière d'assainissement non collectif

Prétraitement : 1 fosse toutes eaux + 1 poste de relevage

Justifications :

Traitement : Filtre à sable vertical non drainé surélevé

Justifications : Terrain moyennement perméable jusqu'à 0 60 m de profondeur

Exutoire :

Annexes 2 à 3

5.1 Fosse toutes eaux

La fosse toutes eaux (dénommée ci après FTE) a pour objectif de recueillir les eaux vannes (eaux des WC) et les eaux ménagères (cuisine, salle de bains, etc...) et de les décanter pour les rendre compatibles avec le système d'épuration. C est un réservoir de décantation dans lequel les boues décantées sont en contact direct avec les eaux usées traversant l'ouvrage. Les matières organiques solides y sont partiellement décomposées par voie bactérienne anaérobie.

Conformément aux recommandations du D.T.U. 64.1 (Document Technique Unifié), le dimensionnement de la FTE appliquant les dernières normes en vigueur pour les systèmes d'assainissement non collectif sont :

| Nbre usager | Coeff. correcteur | Nbre EH | Volume total minimal (150 L/EH et 3 j de rétention) |
|-------------|-------------------|---------|---|
| 16 max | 0 75 | 12 | 5 400 litres |

La fosse toutes eaux aura un volume de 6000 litres.

5.2 Système de ventilation

Conformément aux recommandations du D.T.U. 64.1, la fosse toutes eaux devra être équipée d'un système de ventilation constitué de deux parties : l'entrée d'air et l'extraction des gaz.

Le système de prétraitement génère des gaz qui devront être évacués par une ventilation efficace. Celle-ci sera assurée par une prise d'air à l'amont des ouvrages et à l'extérieur du bâtiment, l'air vicié sera évacué au-dessus du toit par un système de ventilation muni d'un extracteur statique ou éolien.

Les canalisations constitutives de l'entrée de l'évacuation auront un diamètre identique à ceux des canalisations de branchement avec un diamètre minimal de 100 mm

La canalisation d'extraction sera prolongée au dessus de la toiture, en évitant autant que possible les coudes à 90°

5.3 Poste de relevage

Pour surélevé le filtre, une poste de relevage sera mis en place en aval de la fosse toutes eaux.

Le volume de bâchées du poste sera de l'ordre de 100-150 litres.

5.4 Filtre à sable vertical non drainé surélevé

Conformément aux recommandations du D.T.U. 64.1 (Document Technique Unifié), le dimensionnement réel du filtre à sable vertical non drainé surélevé appliquant les dernières normes en vigueur pour les systèmes d'assainissement non collectif est :

| Nombre d'usagers | Coeff correcteur | Nbre EH | Surface (m ²) 3 m ² /EH |
|------------------|------------------|---------|---|
| 16 max | 0.75 | 12 | 36 |

Le filtre à sable vertical non drainé surélevé aura les caractéristiques suivantes :

- ✓ Largeur : 5 m
- ✓ Longueur : 7.5 m

6 Recommandations de mise en place des ouvrages :

6.1 Fosse toutes eaux

| | |
|--|---|
| Recommandations générales (DTU 64.1 – Liste non exhaustive) | <p>Positionnée à <u>moins de 10 m</u> du bâtiment collecté</p> <p>Positionnée dans un endroit facile d'accès pour assurer l'entretien et <u>en dehors du passage de véhicule</u> (dans le cas où celle-ci serait située sous le passage de véhicule, une dalle béton de répartition des charges devra être implantée dessus)</p> <p>Lors des travaux, l'entrepreneur ne devra pas oublier de prendre en compte la <u>différence de hauteur entre le fil d'eau d'entrée et le fil d'eau de sortie</u> de la fosse toutes eaux</p> <p>Les fouilles devront permettre de respecter une <u>distance d'au moins 0.50 m</u> entre les parois des fouilles et la FTE</p> <p>Posée sur un <u>lit de sable de 0.10 m</u> compacté et parfaitement horizontal</p> <p><u>Pentes 2 - 4 %</u> pour les conduites entre le bâtiment et la FTE pour limiter les risques de colmatage</p> <p>Les joints de raccordement en amont et en aval de la FTE devront être souples, de type élastomère ou caoutchouc</p> <p>Au moins un tampon de visite sera présent, permettant l'accès au volume complet (<u>tampon qui devra rester accessible et apparent</u>)</p> |
| Recommandations particulières | <p>La fosse toutes eaux sera de préférence en béton et scellée sur une dalle béton conformément au DTU 64.1</p> <p>Un système de drainage avec puits de décompression sera disposé autour de la fosse toutes eaux</p> |

6.2 Poste de relevage

| | |
|-------------------------------|--|
| Recommandations générales | <p>Positionnés <u>en dehors du passage de véhicule</u> (dans le cas où ceux-ci seraient situés sous le passage de véhicule, une dalle béton de répartition des charges devra être implantée dessus)</p> <p>Système de tranquillisation en aval du refoulement avec un dispositif de brise - jet</p> |
| Recommandations particulières | <p>Respect des recommandations de pose du fournisseur</p> <p>Le poste de relevage devra être branché sur un disjoncteur indépendant.</p> <p>Le poste sera scellé sur une dalle béton</p> <p>Un système de drainage avec puits de décompression sera disposé autour de la fosse toutes eaux</p> |

6.3 Filtre à sable vertical non drainé surélevé

| | |
|--|---|
| Recommandations générales (DTU 64.1 – Liste non exhaustive) | Implantation d'une <u>boîte de répartition</u> à l'entrée pour permettre la bonne répartition des eaux prétraitées |
| | Boîte de répartition posée <u>horizontalement</u> et de <u>manière stable</u> sur un lit de sable compacté de 0.10 m d'épaisseur afin d'assurer l'équirépartition des eaux prétraitées |
| | Boîte de répartition en polyéthylène avec des dimensions de 350*350 mm et couvercle vissé |
| | Les jonctions regards – canalisations seront souples |
| | Les éléments caillouteux grossiers devront être éliminés des parois et du fond de la fouille |
| | Épandage réalisé avec des tuyaux d'épandage rigides de diamètre 100 mm comportant des fentes tournées vers le bas de dimension minimale de 5 mm |
| | Graviers, sur une <u>épaisseur de 20 cm</u> , disposés entre la couche de terre végétale et le sable devront être compris dans une <u>plage granulométrique de 10 à 40 mm</u> |
| | Sable mis en place sur <u>au moins 0.70 m d'épaisseur</u> , sera <u>siliceux et lavé</u> (absence de particules fines inférieures à 80 µm) et sera dans la plage recommandée du <u>fuseau granulométrique du DTU 64.1</u> |
| Recommandations particulières | <u>Un géotextile</u> sera disposé sur les tuyaux d'épandage afin d'éviter que la terre végétale ne vienne colmater le système |
| | Les arbres et arbustes à moins de 3-5 m selon leur taille devront être supprimés. |
| | Le fond du filtre à sable vertical non drainé sera situé à 0.50 m de profondeur maximum / TN |

7 Recommandations d'entretien

7.1 Fosse toutes eaux

Afin de garantir le bon fonctionnement et d'augmenter la durée de vie du système de traitement, une vidange de la fosse toutes eaux devra être réalisée.

Dans tous les cas, la vidange de la fosse toutes eaux (boues de fond et flottants) sera effectuée lorsque les boues occuperont 50 % du volume utile.

Cette opération permettra d'éviter la fuite de MES (Matières En Suspension) susceptibles d'engendrer un colmatage du système d'épandage.

7.2 Poste de relevage

Le poste de relevage devra être nettoyé 6 fois par an à l'aide d'un jet d'eau. L'entretien devra obligatoirement être conforme aux normes des constructeurs.

Les recommandations du constructeur seront respectées.

PLAN LOCAL D'URBANISME

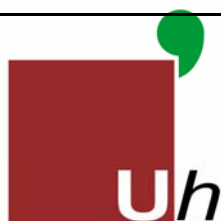
Commune de **CORME ROYAL**



| PLU | Prescrit | Arrêté | Publié | Approuvé |
|--------------------|------------|------------|--------|------------|
| REVISION (POS/PLU) | 21/09/2005 | 19/12/2008 | | 22/10/2009 |
| MODIFICATION | | | | |
| REVISION | | | | |

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le dossier PLU en date du.....2009.

Le Maire,



*Uh Place du marché
17 610 SAINT-SAUVANT
Tél. 05 46 91 46 05
Fax. 05 46 91 41 12*

MAIRIE de
CORME ROYAL

*8 rue du Stade
17600 CORME ROYAL
Tél. 05 46 74 90 90
Fax. 05 46 74 90 94*

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CORME ROYAL**

PIECE N° 1 RAPPORT DE PRESENTATION



| PLU | Prescrit | Arrêté | Publié | Approuvé |
|-----------------------|------------|------------|--------|----------|
| REVISION (POS/PLU) | 21/09/2005 | 19/12/2008 | | |
| REVISION | | | | |
| MODIFICATION | | | | |

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal approuvant le dossier PLU
en date du.....2009.

Le Maire,

| | |
|---|--|
|  <p><i>Uh Place du marché</i> 17 610 SAINT-SAUVANT Tél. 05 46 91 46 05 Fax. 05 46 91 41 12</p> | <p>MAIRIE de CORME ROYAL</p> <p><i>8 rue du Stade</i> 17600 CORME ROYAL Tél. 05 46 74 90 90 Fax. 05 46 74 90 94</p> |
|---|--|

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| <i>PREAMBULE</i> _____ | 6 |
| I. Rappel général _____ | 6 |
| II. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) _____ | 9 |
| III. LES MOTIFS DU PASSAGE AU PLU _____ | 14 |
| IV. La démarche adoptée _____ | 14 |
| | |
| <i>CHAPITRE I : LE TERRITOIRE</i> _____ | 17 |
| I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT _____ | 18 |
| <i>I.1.1. Situation géographique</i> _____ | 18 |
| <i>I.1.2. Situation administrative</i> _____ | 20 |
| I.2. LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL | 21 |
| <i>I.2.1. Topographie</i> _____ | 21 |
| <i>I.2.2. Hydrographie</i> _____ | 23 |
| <i>I.2.3. Hydrologie de surface</i> _____ | 23 |
| <i>I.2.4. Géologie</i> _____ | 25 |
| <i>I.2.5 Un territoire à la physionomie variée modelé par l'action humaine</i> _____ | 26 |
| <i>I.2.6. Le milieu naturel</i> _____ | 28 |
| <i>I.2.7. Intérêt écologique</i> _____ | 29 |
| <i>I.2.8. Aspect administratif et réglementaire</i> _____ | 31 |
| I.3. LES PAYSAGES | 33 |
| <i>I.3.1. Les paysages « naturels »</i> _____ | 33 |
| <i>I.3.2. Le paysage bâti</i> _____ | 43 |
| I.4. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL | 47 |
| <i>I.4.1. Le patrimoine du bourg</i> _____ | 47 |
| <i>I.4.2. Le patrimoine à l'échelle communale</i> _____ | 48 |
| <i>I.4.3. Le patrimoine architectural reconnu</i> _____ | 49 |
| I.5. LES CHEMINS DE DECOUVERTES | 50 |
| | |
| II LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE _____ | 51 |
| II.1. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE | 51 |
| <i>II.1.1. Tendance démographique</i> _____ | 52 |
| <i>II.1.2. Les mécanismes d'évolution</i> _____ | 54 |

| | |
|--|-----|
| <i>II.1.3. Structures par âge</i> | 55 |
| <i>II.1.4. La taille des ménages</i> | 56 |
| II.2. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE | 57 |
| <i>II.2.1 Actifs, actifs occupés, demandeurs d'emploi...</i> | 57 |
| <i>II.2.2. Les migrations alternantes : une importante mobilité quotidienne des actifs</i> | 58 |
| II.3 L'ACTIVITE ECONOMIQUE | 59 |
| <i>II.3.1. Données générales</i> | 59 |
| <i>II.3.2. L'agriculture</i> | 60 |
| | |
| III LOGEMENT ET FONCTIONNEMENT URBAIN | 77 |
| III.1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS | 77 |
| <i>III.1.1. L'évolution du parc de logements et les catégories</i> | 77 |
| <i>III.1.2. L'âge et la taille des logements</i> | 78 |
| <i>III.1.3. Le statut d'occupation</i> | 79 |
| <i>III.1.4. Les dynamiques de la construction neuve</i> | 80 |
| III.2. MORPHOLOGIE ET TYPOLOGIE URBAINE | 82 |
| III.3. EQUIPEMENTS, ESPACES PUBLICS | 92 |
| III.4. LE RESEAU VIAIRE | 98 |
| <i>III.4.1. Le réseau communal</i> | 98 |
| <i>III.4.2. Le réseau du bourg</i> | 100 |
| III.5. LES DEPLACEMENTS | 102 |
| <i>III.5.1. La circulation routière</i> | 102 |
| <i>III.5.2. Les transports collectifs</i> | 103 |
| <i>III.5.3. La circulation douce</i> | 103 |
| III.6. LES RESEAUX | 105 |
| | |
| IV. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES SUPERIEURES A L'AMENAGEMENT | 109 |
| IV.1. LES RISQUES | 109 |
| IV.2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE | 119 |
| | |
| V. SYNTHESE DES ENJEUX | 120 |

| | |
|---|------------|
| VI. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT | 122 |
| VI.1. LE RYTHME ENVISAGE | 122 |
| VI.2. LES SECTEURS D'URBANISATION ENVISAGES | 123 |

CHAPITRE II. LE PROJET

| | |
|---|------------|
| I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.AD.D.) | 125 |
| I.1. CONTENU DU PROJET | 125 |
| I.2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE | 128 |
| II. LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT | 129 |
| II.1. PRINCIPE ET OBJECTIF GENERAL | 129 |
| II.2. LES ORIENTATIONS | 129 |
| III. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DE SA PORTEE REGLEMENTAIRE | 131 |
| III.1. DISPOSITIONS GENERALES | 131 |
| III.2. LA NOMENCLATURE DU ZONAGE | 132 |
| III.3. CARACTERISTIQUES DU REGLEMENT | 133 |
| III.4. DESCRIPTION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES | 134 |
| III.5. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS APPORTEES DEPUIS LE POS | 153 |
| III.6. SURFACE DES ZONES | 155 |
| III.7. LES ESPACES BOISES CLASSES | 158 |
| III.8. LES EMPLACEMENTS RESERVES | 159 |
| III.9. PRESERVATION DU CADRE BATI | 160 |
| IV. EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU | 162 |
| IV.1. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT | 162 |
| IV.2. IMPACT SUR LES PAYSAGES ET LEUR PERCEPTION | 164 |
| IV.3. IMPACT SUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL D'INTERET | 165 |
| IV.4. IMPACT SUR LA MISE EN VALEUR IDENTITAIRE DE LA COMMUNE | 165 |
| IV.5. INCIDENCES SUR LA POPULATION ET L'ECONOMIE | 166 |
| IV.6. INCIDENCES SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES EQUIPEMENTS | 168 |
| ANNEXE 1 : LISTE D'ESSENCES LOCALES | 170 |
| ANNEXE 2 : Dossier du PPM | |

PREAMBULE

I. RAPPEL GENERAL

De l'apparition de la ville à la notion d'urbanisme...

Le phénomène de la concentration humaine à l'origine de la naissance d'une ville a suscité de nombreuses questions au cours des siècles, et les géographes, philosophes, architectes et historiens, ayant essayé d'en donner une définition, furent nombreux. Certains auteurs, comme ROUSSEAU, y virent une entité corruptrice, révélatrice des plus bas instincts de l'homme, alors que d'autres, comme MOORE ou PLATON y voyaient le salut de l'espèce humaine.

Après avoir longtemps été l'objet de lutte de pouvoir, les villes devinrent, sous l'influence des régimes monarchiques, les symboles de la puissance royale, avant de devenir, sous la République, des pôles d'enjeux politiques des décideurs publics. La planification et l'apparition de nouvelles puissances économiques leur conférèrent plus tard le rôle de pôle de nos sociétés.

Au vingtième siècle, l'extension des villes devient foudroyante : la société française évolue d'une structure rurale organisée autour de nombreuses centralités, à la centralité unique de la ville densément peuplée, attirant une population à la recherche d'emplois. Ce détachement du monde rural sera à l'origine du phénomène que l'on qualifie d'« *exode rural* ». Le contexte historique (guerres mondiales, développement des moyens de productions, hausse générale du niveau de vie,...) corrobore alors cette attraction suscitée par la Ville, qui s'étend de plus en plus....

Les pouvoirs publics se trouvent alors dépassés par cet afflux de populations, qu'ils n'ont su prévoir et encadrer. Le besoin de planifier l'utilisation de l'espace se fait sentir tandis qu'une petite révolution a lieu, avec Idelfonso CERDA, qui théorise la notion d'« **urbanisme** ».

L'urbanisme est aujourd'hui reconnu comme la science et les techniques de l'aménagement et de l'organisation des agglomérations, des villes et des villages dans toutes ces composantes (déplacements, logements, loisirs, commerces et services,...).

De 1967 à 2000, de la gestion urbaine au projet urbain...

Cette volonté de mettre en place un certain contrôle de l'extension des zones habitées s'est ainsi traduite par la loi d'orientation foncière en décembre 1967 et la mise en œuvre d'outils tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) et les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.).

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 et cadrés dans un règlement qui devait être respecté à la lettre.

Le POS n'avait de valeur qu'en tant que *fixateur* de l'espace, et s'adaptait assez mal à l'émergence de nouvelles perspectives concernant l'aménagement du territoire. Ainsi, ce modèle de gestion économe de l'espace semblait tout à fait viable et compatible avec les notions émergentes de développement durable et de gestion des ressources naturelles, mais il n'en restait pas moins que le POS ne présentait aucun aspect en rapport avec une quelconque dimension de projet : c'est ce constat qui poussa le législateur à se poser la question du devenir des documents d'urbanisme.

Mais, la question de la refonte de ces documents devenait de plus en plus urgente. Car, si le POS satisfaisait de nombreux aspects des besoins classiques en terme de gestion d'urbanisme, il n'en restait pas moins qu'il s'assimilait davantage à un document figé qu'à une trame soutenant le développement futur de la commune.

Les lois S.R.U. (Solidarité et Renouvellement Urbains) et U.H. (Urbanisme et habitat)...

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté du Gouvernement et du parlement de promouvoir un aménagement des zones urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanismes s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes. Sans faire une énumération complète des 209 articles de la loi, il convient d'en rappeler les mesures essentielles :

→ une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme) destinés à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leur contenu, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux traités jusqu'ici de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population ;

→ une modernisation de la fiscalité et du financement de l'urbanisation ainsi que des procédures de l'urbanisme opérationnel ;

→ une nouvelle ambition donnée aux politiques de déplacement mises au service du développement durable, au travers notamment des plans de déplacement urbains rendus plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme ;

→ la décentralisation au profit des régions de l'organisation des transports ferrés et de voyageurs.

→ l'obligation faite aux communes des agglomérations de plus de 50 000 habitants de se doter progressivement d'un nombre minimal de logements locatifs afin d'assurer partout un meilleur respect du droit au logement et de la mixité sociale.

→ la pérennisation du parc locatif social et un élargissement des compétences des organismes HLM.

→ des réformes apportées au fonctionnement des copropriétés pour prévenir et mieux traiter les phénomènes de dégradations.

→ un accent mis sur le traitement de l'habitat privé dégradé par la réforme des procédures de péril et d'insalubrité rendues plus simples et plus efficaces, ainsi que la création de la « grande ANAH » regroupant au sein de l'agence l'ensemble des aides au logement privé.

→ de nouveaux droits donnés aux locataires par la reconnaissance du droit au logement décent, exigence nouvelle de qualité garantie à tous, et par le développement des mécanismes de concertation, notamment dans le parc locatif social.

La Loi Urbanisme et Habitat (UH) du 03 juillet 2003 apporte une série d'ajustement à son aînée sans toutefois remettre en cause ses fondements. Elle s'attache à clarifier le contenu du P.L.U. en général.

Concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), celui-ci devient un élément distinct du Plan Local d'Urbanisme au même titre que les orientations d'aménagement facultatives et le règlement. D'autre part, il ne constitue plus un document opposable et a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire). Le P.A.D.D. devient la pierre angulaire de la politique de développement local à brève et moyenne échéance car les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

Les orientations d'aménagement deviennent un élément spécifique du P.L.U. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives. Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, une commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

En matière de taille minimale des terrains constructibles, la loi S.R.U. avait supprimé la possibilité de fixer la taille minimale des parcelles constructibles. La loi U.H. rétablit cette opportunité en spécifiant que cela est possible *lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone* [ou, comme c'était déjà le cas, pour des contraintes techniques relatives à l'assainissement individuel]. Cette justification devra être explicitée clairement. A l'inverse, fixer de façon uniforme sur l'ensemble des quartiers d'une commune une taille minimale sans justification spécifique serait abusif.

La loi U.H. revient sur le changement de destination des bâtiments existants dans les zones agricoles. Les P.L.U. peuvent désormais désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, peuvent être transformés en habitation, dès lors que ceci ne compromet pas l'exploitation agricole.

En matière d'adaptation du P.L.U. à l'évolution du contexte communal, la procédure de modification devient la règle générale. La commune peut désormais modifier son P.L.U. par une simple modification, dès lors qu'elle ne remet pas en cause "l'économie générale" du document d'urbanisme en vigueur, ne change pas le projet communal présenté dans le P.A.D.D. et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé. En d'autres termes, si la commune change la traduction réglementaire de son projet communal, elle procède par modification, si elle change le projet communal, elle devra recourir à la révision.

II. LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme impose aux S.C.O.T., P.L.U. et cartes communales, dans un objectif de développement durable, le respect:

→ de la **notion d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

- la question du *renouvellement* pose le principe selon lequel le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles.

- celle du *développement maîtrisé* introduit la nécessité de recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs; la notion de maîtrise impliquant que le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et enfin au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics,

- le *développement de l'espace rural* est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second mais s'appréhende à part entière comme une composante du territoire, encore plus lorsque celui-ci est à dominante rurale

→ de la **diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et rural. La définition du projet de territoire doit satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics. Le tout en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

Après avoir abordé la question du *comment*, l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme s'attache à cerner les *pourquoi* et le *combien*: il convient d'aborder la question des besoins dans toutes leurs expressions de la vie communale.

→ de **l'utilisation économe et équilibrée des espaces**

Le PLU se doit d'aborder toutes les dimensions environnementales à prendre en compte dans le projet; elles sont largement abordées depuis les thèmes liés aux milieux naturels, aux paysages et aux espaces bâtis sans oublier la notion de risque, qu'il soit naturel ou technologique. Ainsi, l'article L. 123-2-2 précise qu'il doit être organisé une analyse de l'état initial de l'environnement, afin de procéder à une étude d'impact, préalable à des actions de mises en valeur ou de préservation de l'environnement.

En synthèse ces trois principes invitent à une gestion économe des sols qui doit s'appuyer sur la reconquête des espaces bâtis, le confortement des centralités, la limitation de l'étalement urbain et la protection des milieux naturels et agricoles.

Selon l'article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme, les PLU « *exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent 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* ».

Véritables plans d'urbanisme, les P.L.U. sont des documents à la fois stratégiques et opérationnels, énonçant des règles à court terme inscrites dans une vision prospective à moyen terme. Ils se distinguent du POS en privilégiant la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain par rapport à une vision exclusivement réglementaire.

Le Plan Local d'Urbanisme traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique. Le conseil municipal dispose d'une très grande liberté dans la détermination de cette politique. Mais la commune n'étant pas isolée, il doit respecter d'une part des principes légaux qui s'imposent à tous, et d'autre part prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal.

Ces principes légaux, qui sont énoncés dans les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme, s'imposent à l'Etat comme à toutes les collectivités territoriales.

A noter que les P.L.U. doivent être compatibles avec les dispositions supra-communales : « *elles doivent être compatibles s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat* ».

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire de la commune à la seule exception des secteurs de la commune couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Mer (P.S.M.V.), dans les secteurs sauvegardés.

Autre critère important qui différencie l'élaboration du PLU de celle du POS, la nécessité d'établir un débat entre les membres du Conseil Municipal (art. L.123-9), et le besoin de recourir à une concertation, aux modalités fixées dans l'arrêté de lancement de la procédure, montrent à quel point l'élaboration du PLU « démocratise » la gestion de l'espace, en permettant à tous les citoyens de se prononcer sur le document qui contraindra l'utilisation du sol

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- (a) un rapport de présentation,
- (b) un Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- (c) un document d'orientation et d'aménagement facultatif
- (d) un règlement
- (e) des documents graphiques

a. Présentation du Rapport de Présentation

Il propose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques 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 durable.

Il expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

Il justifie la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat, lorsqu'ils existent.

Il peut comporter (sans obligation légale) la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1.

b. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cette composante à part entière du PLU est totalement nouvelle. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, ce document n'est plus rendu opposable par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Le code de l'urbanisme précise que *« le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes fixés aux articles L. 110 et L. 121-1, 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 »*.

Art. L. 123-1 (2^e al.) – *Ils [les PLU] présentent le projet d'aménagement et de développement durable, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et des voies publics, des entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain »*.

Le PADD définit finalement les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et doit être conforme avec les enjeux et les orientations issues du diagnostic communal.

La loi laisse les élus entièrement libres dans l'élaboration et l'énonciation de leur projet et ne définit pas de contenu minimum pour le PADD. Il faut toutefois retenir l'idée que ce document est destiné à l'ensemble des citoyens, c'est-à-dire à un public souvent non-professionnel. Il faut donc éviter d'être trop technique et complexe.

c. Le document d'orientations et d'aménagement

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Dans ces secteurs, les opérations de construction ou d'aménagement décidées devront être compatibles avec les schémas de principe établis, lesquels sont opposables. Par exemple, la commune peut décider d'un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Avec la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, le document d'orientation et d'aménagement devient un document à part entière du dossier de PLU.

d. Le règlement et les documents graphiques

Les PLU « fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles et agricoles ou forestières à protéger et définissent en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions » (art. L. 123-1).

Le règlement est peu différent de celui des anciens POS. La commune n'est pas obligée de remplir tous les articles (hauteur, destination, emprise,...) : elle choisit ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires. Les constructions doivent respecter le règlement du PLU à la lettre.

Le règlement est la transcription des orientations du projet à travers l'édiction de chaque zonage et sur la base de 14 articles :

- vocation de la zone et occupation des sols (articles 1 et 2)
- réseaux, voirie, assainissement (articles 3 et 4)
- superficie du terrain au regard des contraintes (article 5)
- forme et typologie urbaine : relation espace public / espace privé (articles 6, 7, 8 et 11)
- rapport entre bâti et non bâti – densité (articles 9, 10, 12, 13 et 14)

III. LES MOTIFS DU PASSAGE AU PLU

III.1. RAPPEL DE LA PROCEDURE ANTERIEURE A L'ELABORATION DU PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 21 septembre 2005, la commune de Corme – Royal a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols en vue de le transformer en Plan Local d'Urbanisme. Cette étude porte sur l'ensemble du territoire communal. Le choix du bureau d'études s'est effectué en mars 2006.

La commune dispose actuellement d'un POS approuvé le 22 juillet 1986 qui a fait l'objet de différentes modifications et révisions.

III.2. LES OBJECTIFS DE LA MISE A L'ETUDE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La municipalité souhaite conduire une politique en meilleure adéquation avec les composantes du territoire. Les évolutions de celui-ci et celles de la loi justifient l'élaboration d'un nouveau document d'urbanisme.

Cela nécessite une réflexion d'ensemble sur la distribution des terrains constructibles afin de répondre à une demande renforcée en matière d'habitat tout en tenant compte des composantes environnementales et agricoles fondamentales à l'identité du territoire.

En outre, es objectifs affichés par la commune étaient les suivants :

- Créer de nouvelles zones à urbaniser
- Développer l'économie de la commune
- Assurer la compatibilité aux orientations du futur SCoT

IV. LA DEMARCHE ADOPTEE

La première phase de l'étude a été consacrée à l'analyse des grandes caractéristiques du territoire communal (le diagnostic) par la tenue d'une série de réunions thématiques auxquelles ont été associés les services de l'état.

La seconde phase de l'étude a été consacrée à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable par la tenue de réunions de travail rassemblant le bureau d'études et la

commission urbanisme. Une réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées a permis de finaliser ce document avant de le soumettre au débat sans vote du Conseil Municipal.

La troisième phase de l'étude a été consacrée à la finalisation du Document d'orientations et d'aménagement, à l'élaboration du plan de zonage, ainsi qu'à la rédaction de règlement. Plusieurs réunions de travail rassemblant le bureau d'études, la commission urbanisme et les PPA ont permis la mise en œuvre d'une réflexion élargie autour du projet communal pour ainsi aboutir à la mise en forme de chacune des pièces nécessaires au dossier PLU.

Ces trois phases ont donné lieu aux réunions suivantes :

Diagnostic :

- o la réunion thématique « sites et paysages » en date 4 avril 2006,
- o la réunion thématique « socio-économie » en date 2 mai 2006
- o la réunion thématique « logement et fonctionnement urbain » en date du 6 juin 2006
- o la réunion de synthèse relevant les enjeux en date du 4 juillet 2006,

PADD :

- o Réunion du 12 septembre 2006 : travail sur le PADD
- o Réunion du 15 octobre 2006 : travail sur le PADD et les orientations d'aménagement
- o Réunion du 27 février 2007 : Présentation du Projet aux PPA

Zonage et règlement :

- o Réunion de travail « du projet au règlement écrit et graphique » du 3 avril 2007
- o Réunion de travail avec les agriculteurs de la commune du 22 mai 2007
- o Réunion de travail sur le zonage du 26 juin 2007
- o Réunion de travail sur le règlement et zonage du 18 septembre 2007
- o Réunion de travail sur le règlement et zonage du 16 octobre 2007
- o Réunion de travail sur le règlement et le DOA du 11 décembre 2007
- o Réunion de présentation du règlement et zonage aux personnes publiques associées en date du 15 février 2008.

Suite aux élections une nouvelle commission a été formée entraînant un nouveau travail sur le PADD, le zonage et le règlement avec la prise en compte de l'avis des PPA sur le premier jet présenté.

- o Réunion de travail sur le règlement et zonage du 29 mai 2008
- o Réunion de travail sur le zonage avec nouveau cadastre du 19 juin 2008
- o Réunion de travail sur le règlement du 10 juillet 2008.
- o Réunion de travail sur le règlement du 4 septembre 2008.

Dans le cadre de la concertation avec les habitants, deux réunions publiques ont été tenues au centre social à chacune des phases clefs de l'étude (le diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement) :

- o la réunion publique relative au diagnostic et au PADD du 20 novembre 2007.

- o la réunion publique relative à la traduction réglementaire du projet du 20 novembre 2008

Des articles dans la presse locale, des mises à disposition des documents avec un registre en mairie ont permis de compléter cette concertation.

CHAPITRE I : LE TERRITOIRE

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du P.L.U. ont pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au-delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement durable de la commune.

I. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

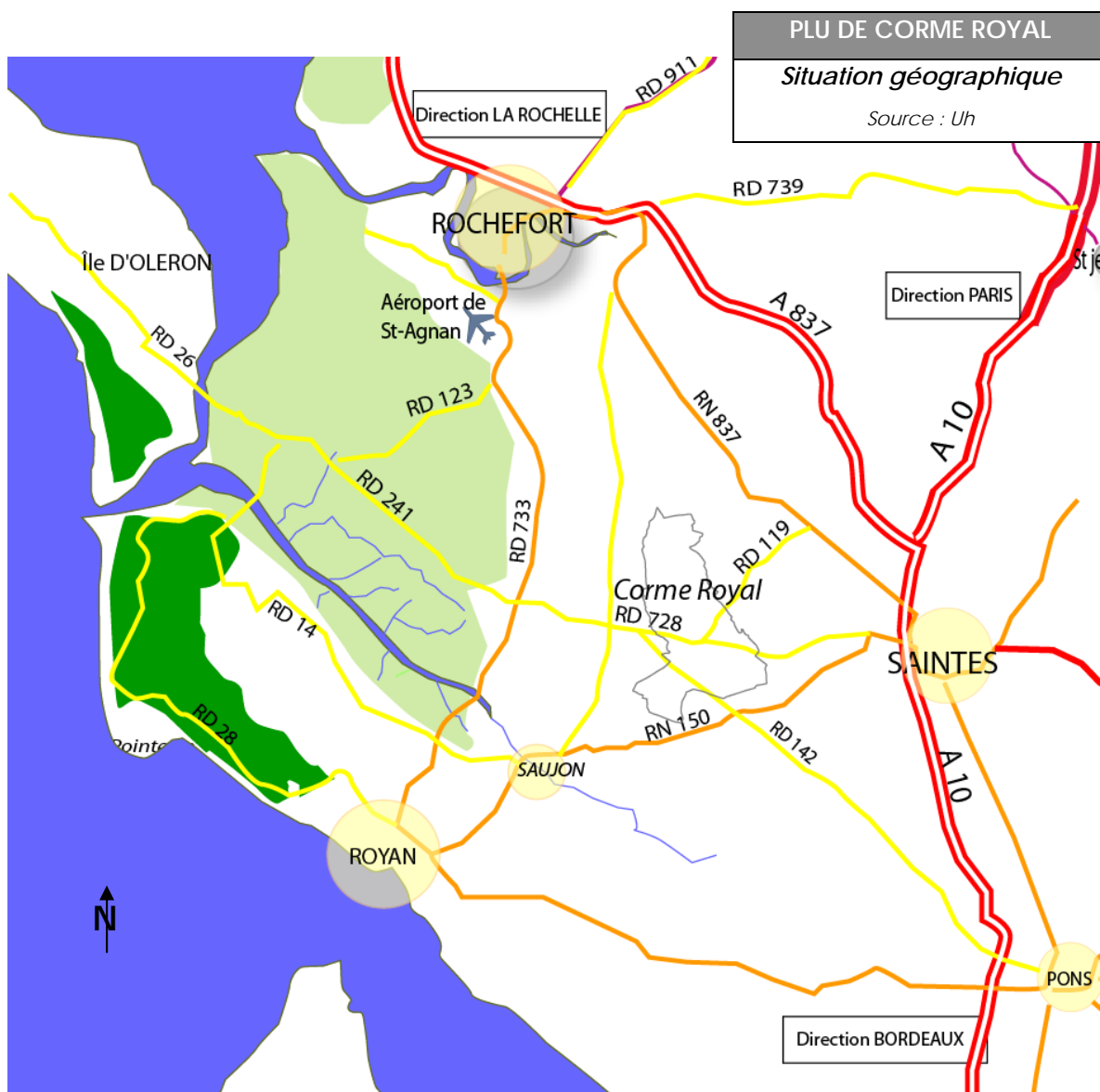
I.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

I.1.1. Situation géographique

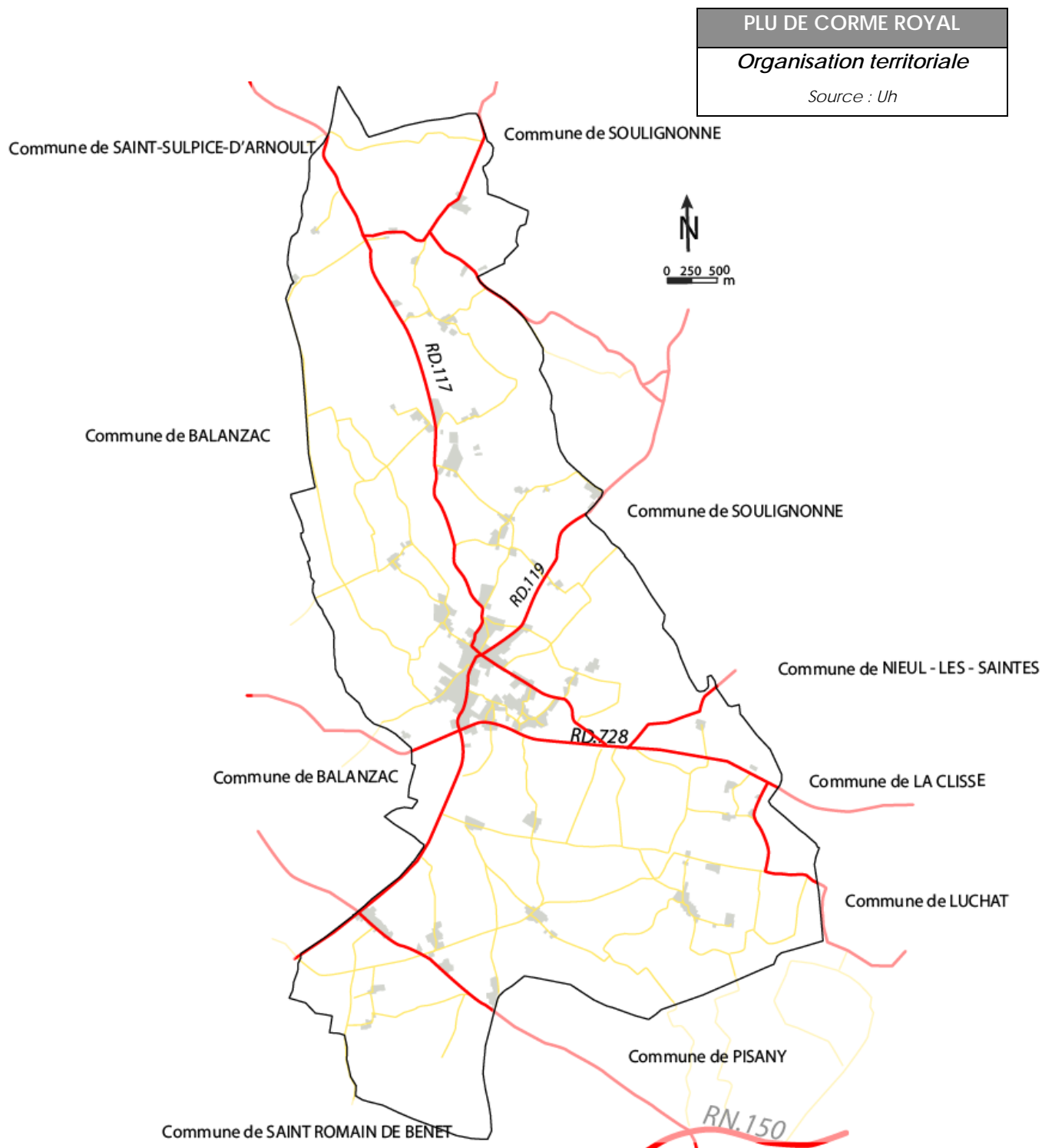
Corme Royal se situe au centre d'un triangle formé par trois agglomérations : Saintes à 15 km, Royan à 25 km et Rochefort à 35 km.

Il s'agit d'importants pôles d'activités à l'échelle départementale dont la proximité lui confère une forte attractivité.

La principale voie de transit traversant le territoire de Corme Royal est la RD 728 qui relie Saintes à l'île d'Oléron. Elle lui assure une bonne connexion, d'un côté avec l'autoroute A 10 dont l'échangeur le plus proche se trouve à Saintes et de l'autre avec le littoral.



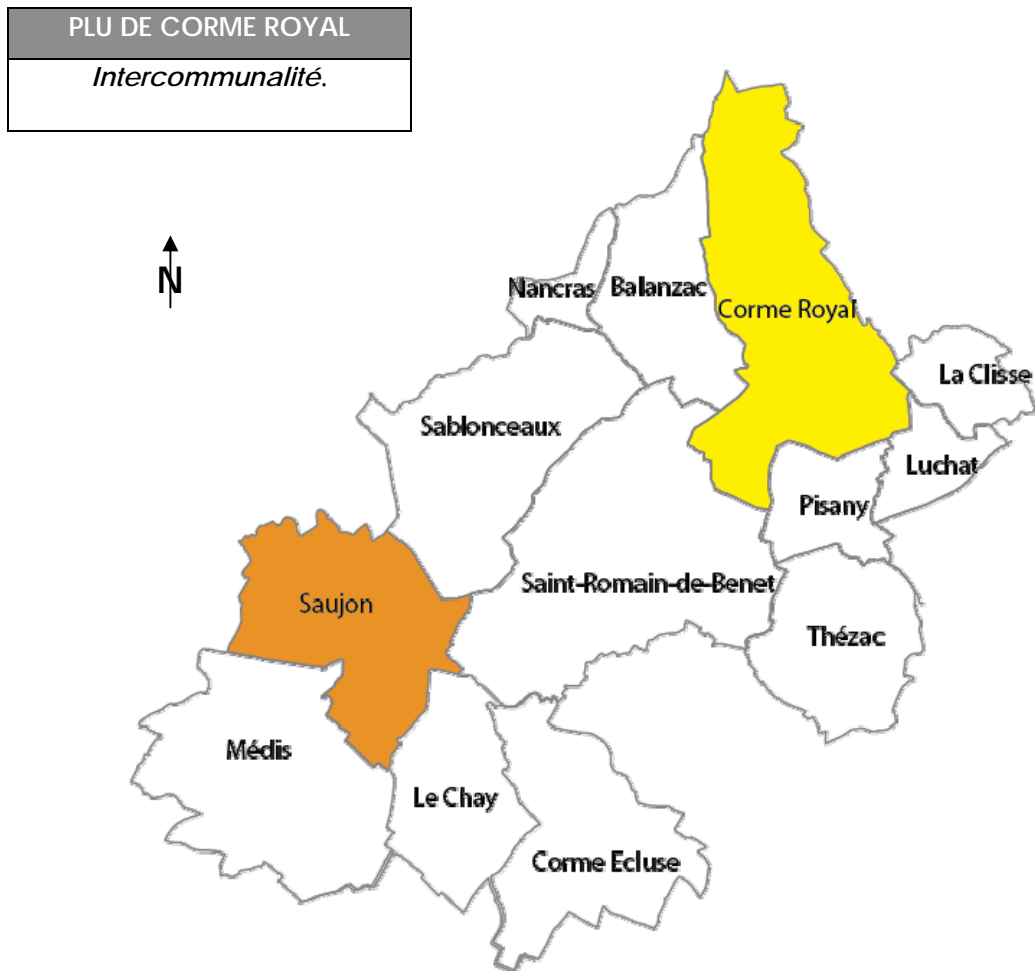
Cette voie ne traverse pas le bourg ancien qui s'est implanté au carrefour des RD 117 et RD 119.
Ces principales voies de circulation ont un impact important dans l'organisation du territoire. Ainsi, force est de constater que les principaux villages et les secteurs de plus forte densité se situent aux abords de ces axes : le bourg, les Petites Roches, Les Grandes Roches.



1.1.2. Situation administrative

Corme Royal appartient au Pays de la Saintonge Romane. Elle couvre une superficie de 2718 ha et compte plus de 1500 habitants en 2006 (recensement complémentaire).

La commune en dépit de ces affinités géographiques et fonctionnelles avec Saintes et ses environs, appartient au canton de Saujon et à la Communauté de Communes Seudre et Arnoult.



Le nom de Corme Royal découle de la présence de Cormiers sur le site, associée à celle du prieuré dépendant de l'abbaye de Saintes. Mais pendant la révolution Corme Royal a également été nommé Corme la Forêt.

I.2. LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

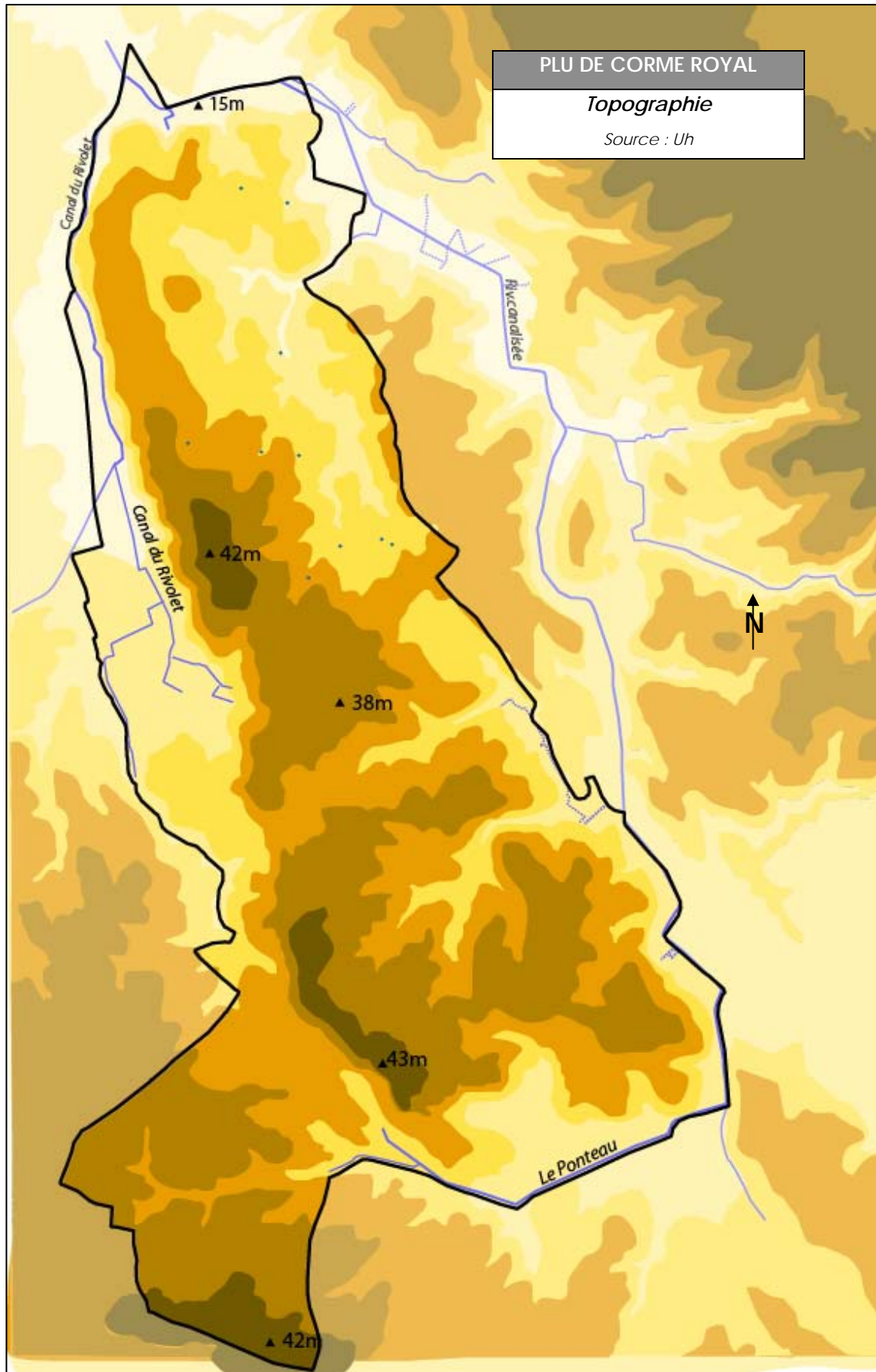
I.2.1. Topographie

La territoire de Corme Royal est un territoire vallonné, dont les ondulations reprennent la direction Nord-Ouest / Sud-Est des paysages régionaux.

La commune présente pour particularité d'être ceinturée par la vallée de l'Arnoult à l'Est et le canal de Rivollet à l'Ouest, au niveau desquelles l'altitude est plus basse oscillant vers les 20m.

En son cœur, le relief s'élève pour former un plateau légèrement ondulé sur lequel se sont implanté les principaux villages.

Pour résumer, l'altitude sur la commune oscille entre 15m et 43m. L'amplitude atteint donc près de 30m générant par la même occasion de belles perspectives.



1.2.2. Hydrographie

Le territoire appartient au bassin versant de l'Arnoult, affluent de la Charente. L'eau est un élément naturel important sur la commune : La rivière de l'Arnoult au Nord et à l'Est et les différents canaux jouent notamment le rôle de frontières naturelles.

Risque naturel : La commune figure dans l'atlas départemental des cours d'eau secondaires. Cet atlas fait état de zones potentiellement concernées par les crues fréquentes voire exceptionnelles. Ces zones se situent entre le marais de Jeuzet et le marais de Brandet (au nord), au lieu dit « la touche Roussin » et à hauteur du Bois du Roi (au Sud) (cf chapitre 3 sur les risques).

Qualité de l'eau : La commune est concernée par les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Adour Garonne approuvé le 6 août 1996. Le PLU devra en outre :

- *S'attacher à préserver la valeur biologique des zones vertes et maintenir les espaces naturels d'épandage des crues*
- *S'attacher à réglementer et gérer une occupation des sols compatibles avec le risque inondation et le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues*
- *Enfin, le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant l'aménagement.*

1.2.3. Hydrologie de surface

Le réseau hydrographique de la commune de Corme Royal est dominé par l'Arnoult qui ceinture le Nord et l'Est de la commune.

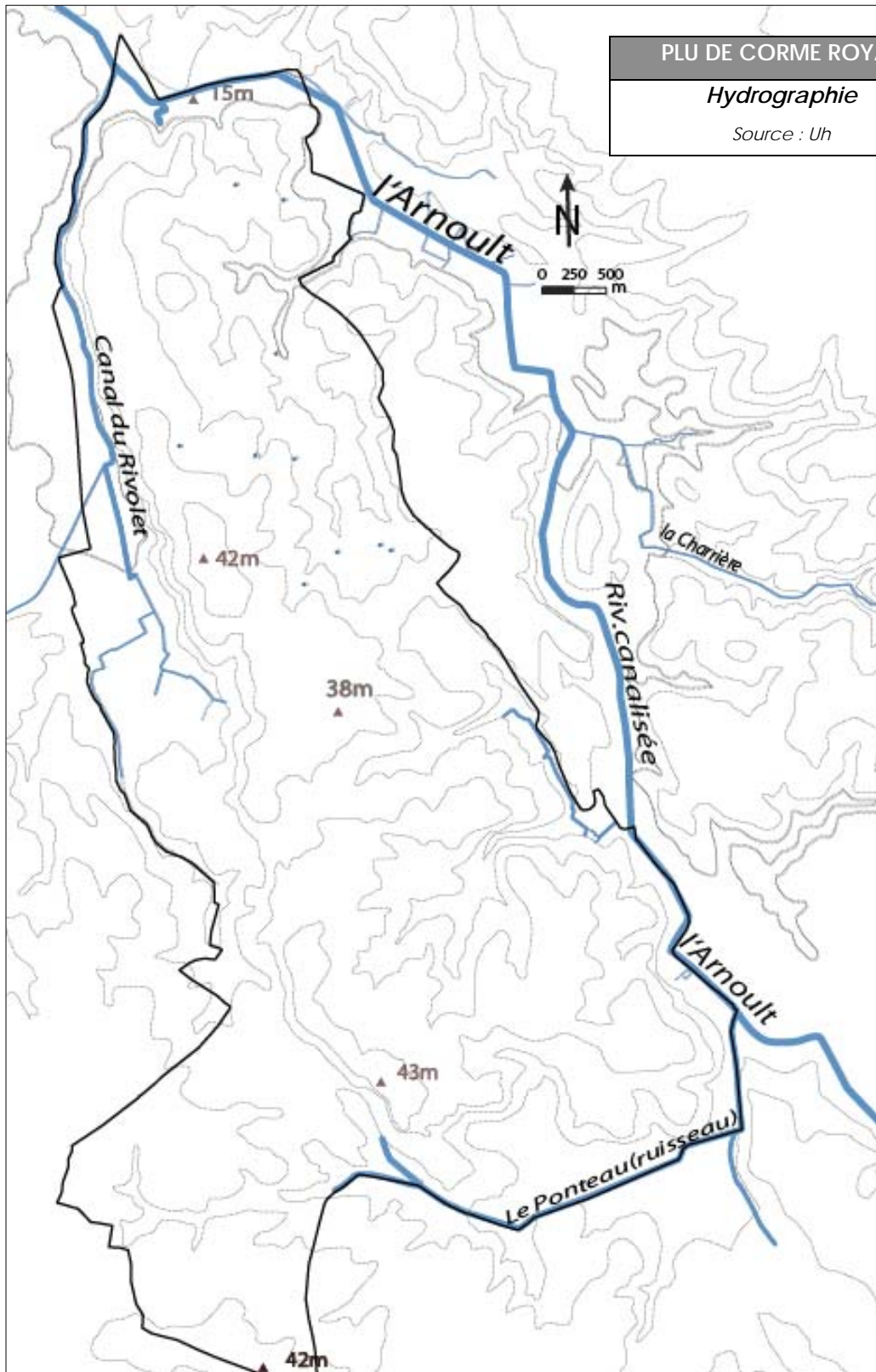
Deux de ses petits affluents drainent le territoire : le ruisseau le Ponteau au sud et le canal du Rivollet à l'Ouest.

L'Arnoult présente des eaux globalement de bonne qualité.

PLU DE CORME ROYAL

Hydrographie

Source : Uh

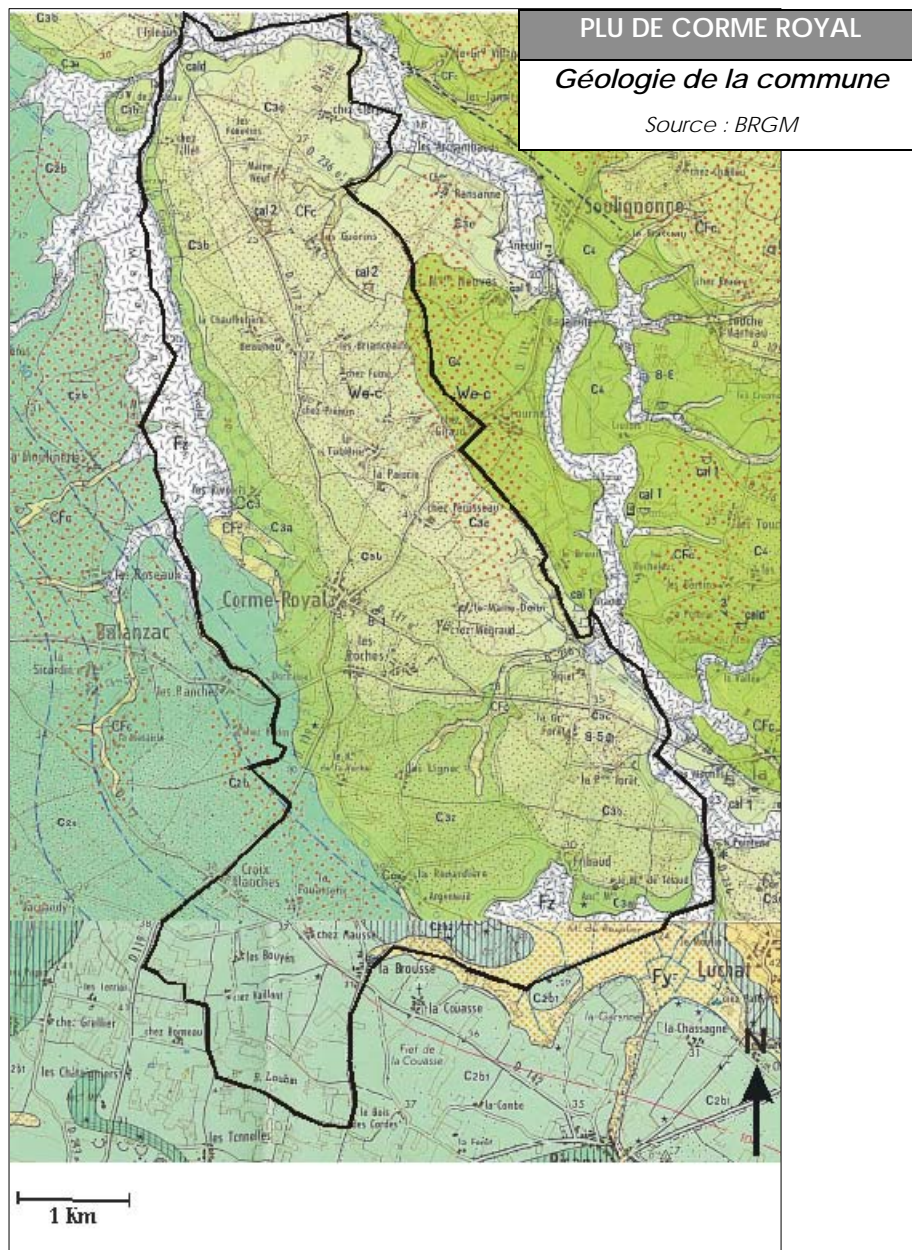


1.2.4. Géologie

Le territoire de la commune de Corne Royal est majoritairement composé de formations secondaires datant du Crétacé : des calcaires du Cénomaniens, du Turonien et du Coniacien.

La vallée de l'Arnoult, le marais de Rouchis et le marais du Peuplier sont constitués par des alluvions fluviales. Elles sont formées de limons, de vases tourbeuses et de tourbes.

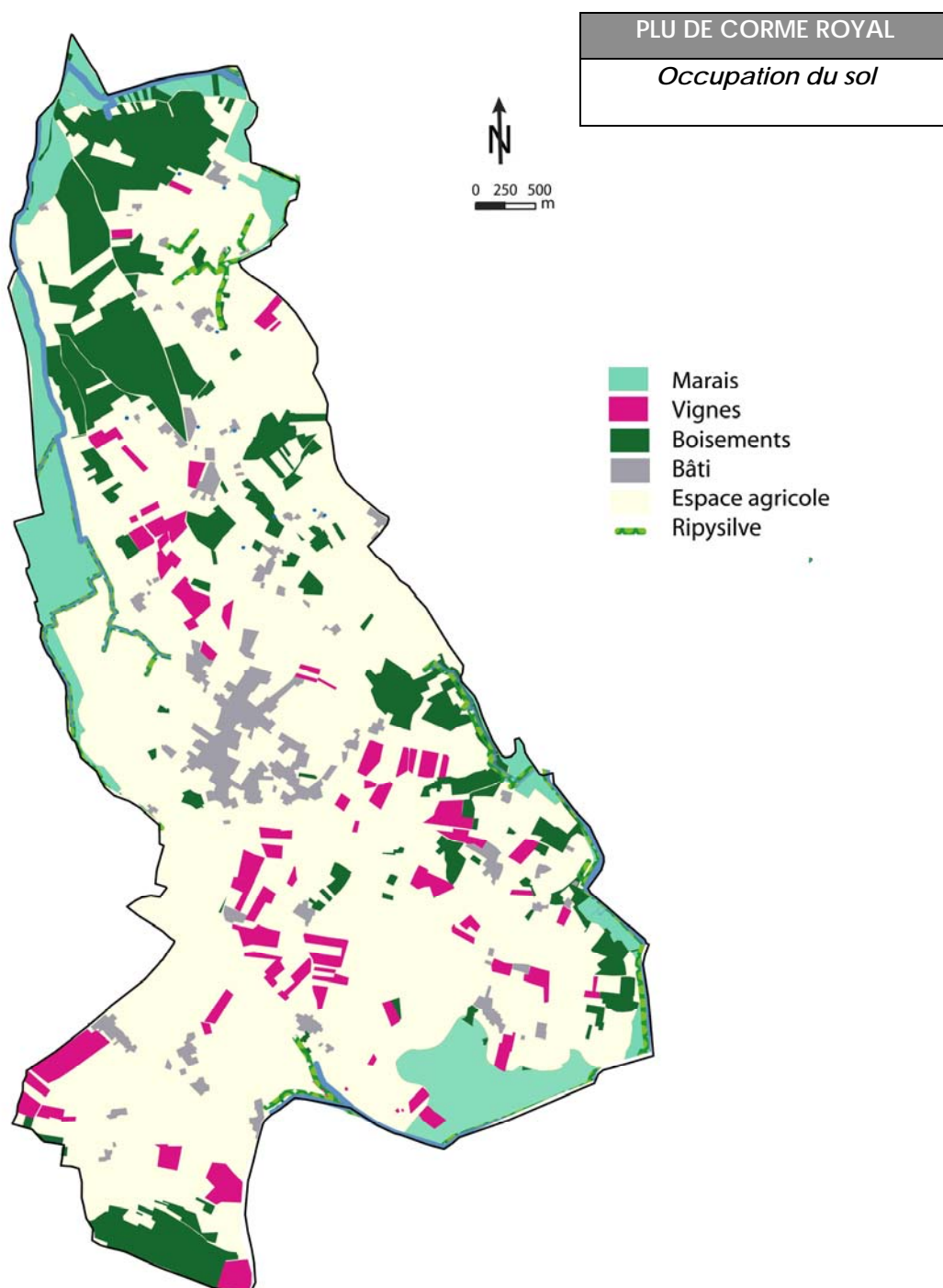
Les calcaires quasiment partout sont recouverts d'un ensemble de dépôts détritiques superficiels formé d'argiles, sables argileux et sables limoneux du « complexe des Doucins ».



1.2.5 Un territoire à la physionomie variée modelé par l'action humaine

Le territoire de la commune de Corme Royal présente deux caractéristiques :

- Il est relativement varié : marais, massif boisé, plaine agricole...
- Il a été fortement transformé par les activités humaines.



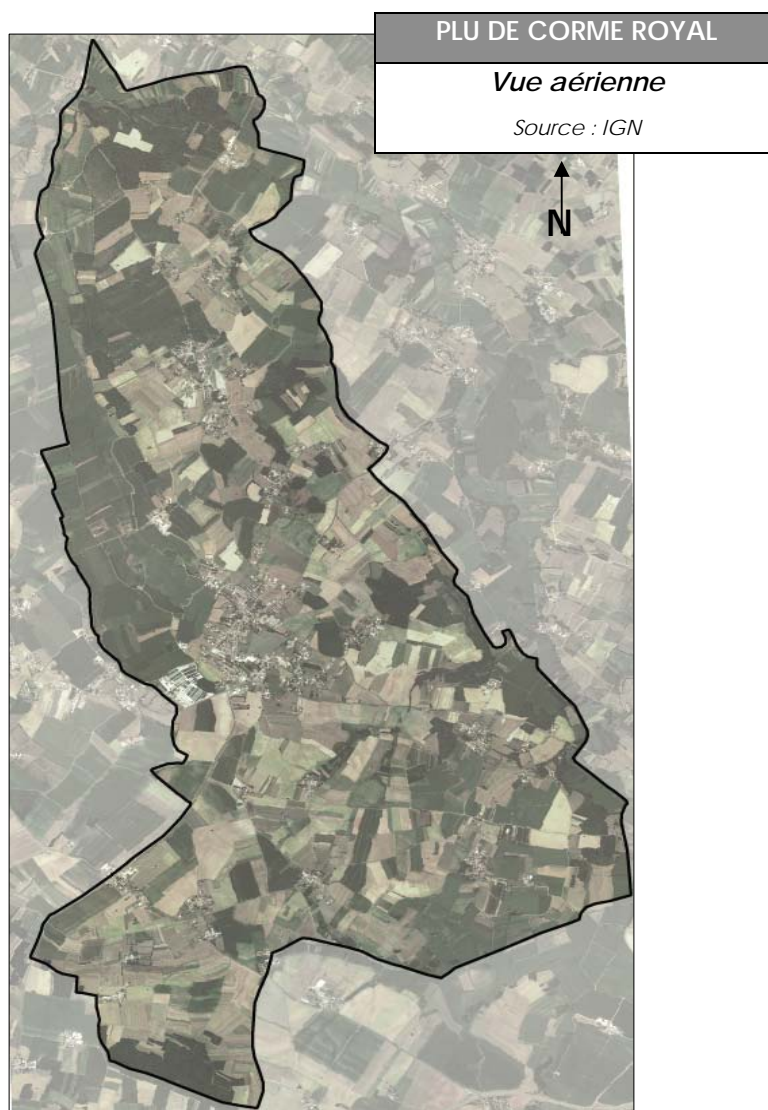
Corme Royal est un secteur où se mêlent cultures, boisements, vignes et bâti.

- En quittant la vallée de l'Arnoult, les reliefs sont occupés par les bois qui forment une dentelle de **boisements aux formes complexes**. Il s'agit essentiellement de feuillus qui ont fortement été touchée par la tempête de 1999.

- Corme Royal est aussi un territoire viticole où en dépit d'une baisse de cette activité on trouve encore des parcelles de vignes notamment dans la moitié sud du territoire.

- La commune se caractérise également par la présence de zones humides. Les marais incarnent notamment des frontières naturelles.

- Le développement urbain de Corme Royal peut être qualifié de diffus. Ainsi la commune compte t'elle plus de 40 hameaux de taille variée. Ces derniers se situent principalement dans la moitié Est du territoire du côté de la vallée de l'Arnoult mais compte tenu de la taille imposante et de la forme longiligne du territoire, ils sont relativement éloignés et dispersés.



1.2.6. Le milieu naturel

1.2.6.1. La vallée de l'Arnoult et les zones humides

➤ L'Arnoult

- L'Arnoult est une petite rivière au courant lent. Elle possède des eaux de bonne qualité, avec des herbiers aquatiques denses.
- Outre un peuplement piscicole abondant de seconde catégorie, le cours d'eau accueille des espèces rares et protégées (Loutre, Sagittaire, Rubanier à tige simple).

➤ La vallée de l'Arnoult et les marais

- Ces zones humides à sol tourbeux sont presque entièrement occupées par des cultures.
- On remarque par endroits des Roseaux en bord de fossé, et très ponctuellement une ripisylve dominée par le Frêne.



1.2.6.2. Les boisements

Les boisements se concentrent essentiellement au Nord de la commune avec un massif forestier s'étendant de la forêt de Carne Royal au Bois des Coudrats.

Ces boisements sont en très grande partie composés de feuillus (Chêne, Châtaignier), le plus souvent en taillis.

Au niveau floristique, la formation dominante est la chênaie silicicole atlantique (d'autres formations sont localement présentes : chênaie-frênaie, chênaie verte).

Les boisements accueillent la faune sylvoicole habituelle. La taille du massif Nord permet le développement de grands mammifères et de rapaces forestiers.

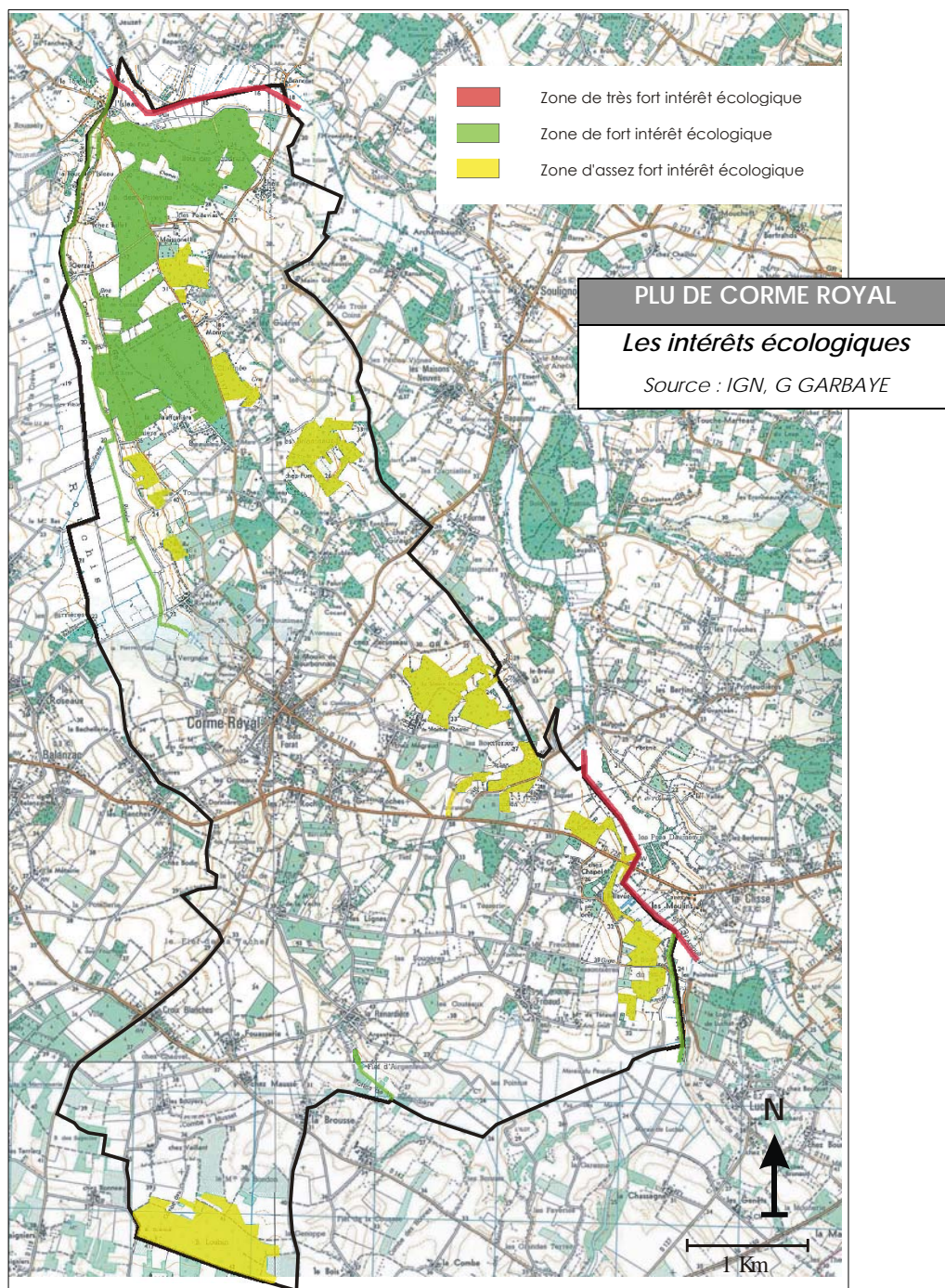
On note la présence de quelques haies (Chêne, Frêne) et surtout de très vieux Châtaigniers isolés.



1.2.7. Intérêt écologique

Les termes d'intérêt et de valeurs écologiques traduisent la richesse d'un milieu qui se caractérise schématiquement :

- Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés,
- Soit par la présence d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique,
- Soit par la fonctionnalité qu'il génère (ex : corridors écologiques).



1.2.7.1. Les formations à très fort intérêt écologique

En raison de sa production biologique, de sa richesse floristique et faunistique (Loutre) et de son rôle de corridor et de connexion biologique : **l'Arnout**

1.2.7.2. Les formations de fort intérêt écologique

- Le massif forestier s'étendant de la forêt de Corme-Royal au Bois des Coudrats pour son intérêt pour la faune.
- Les affluents de l'Arnoult et les ripisylves.

1.2.7.3. Les formations d'intérêt écologique assez fort

- Les boisements de taille moyenne et ceux à proximité des zones humides pour leur intérêt pour la faune.
- Les haies et les vieux arbres isolés pour leur intérêt pour la faune.

1.2.8. Aspect administratif et réglementaire

La commune n'est pas concernée par le réseau natura 2000. En revanche, elle fait l'objet de ZNIEFF.

Une ZNIEFF est une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.

- C'est un outil de connaissance, un inventaire établi sur la base de données de terrain certifié par des comités scientifiques indépendants.
- Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire, mais les documents d'urbanisme doivent veiller à sa pérennité.

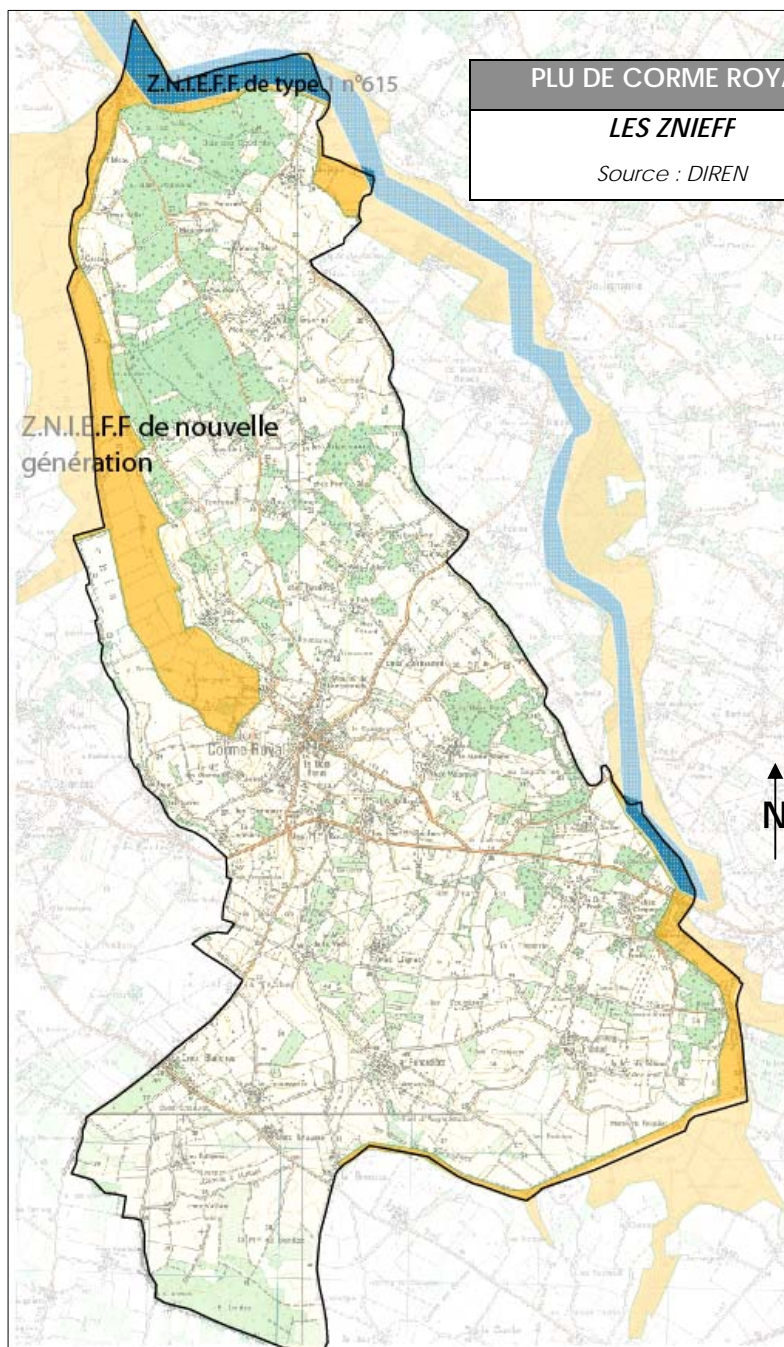
Il en existe deux types :

⇐ Type 2 : identifie généralement un grand ensemble naturel, milieu dans lequel toute modification fondamentale des conditions écologiques doit être évitée.

⇐ Type 1 : identifie un milieu homogène, généralement plus ponctuel, d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées (rares ou menacées) caractéristiques d'un milieu donné, ou en limite d'aire de répartition.

La commune est concernée par

- La ZNIEFF de Type 1N° 615 de L'Arnoult
- La ZNIEFF nouvelle génération à l'étude. qui concernera toujours l'Arnoult, mais sera plus étendue (canal du Rivollet).



PLU DE CORME ROYAL

LES ZNIEFF

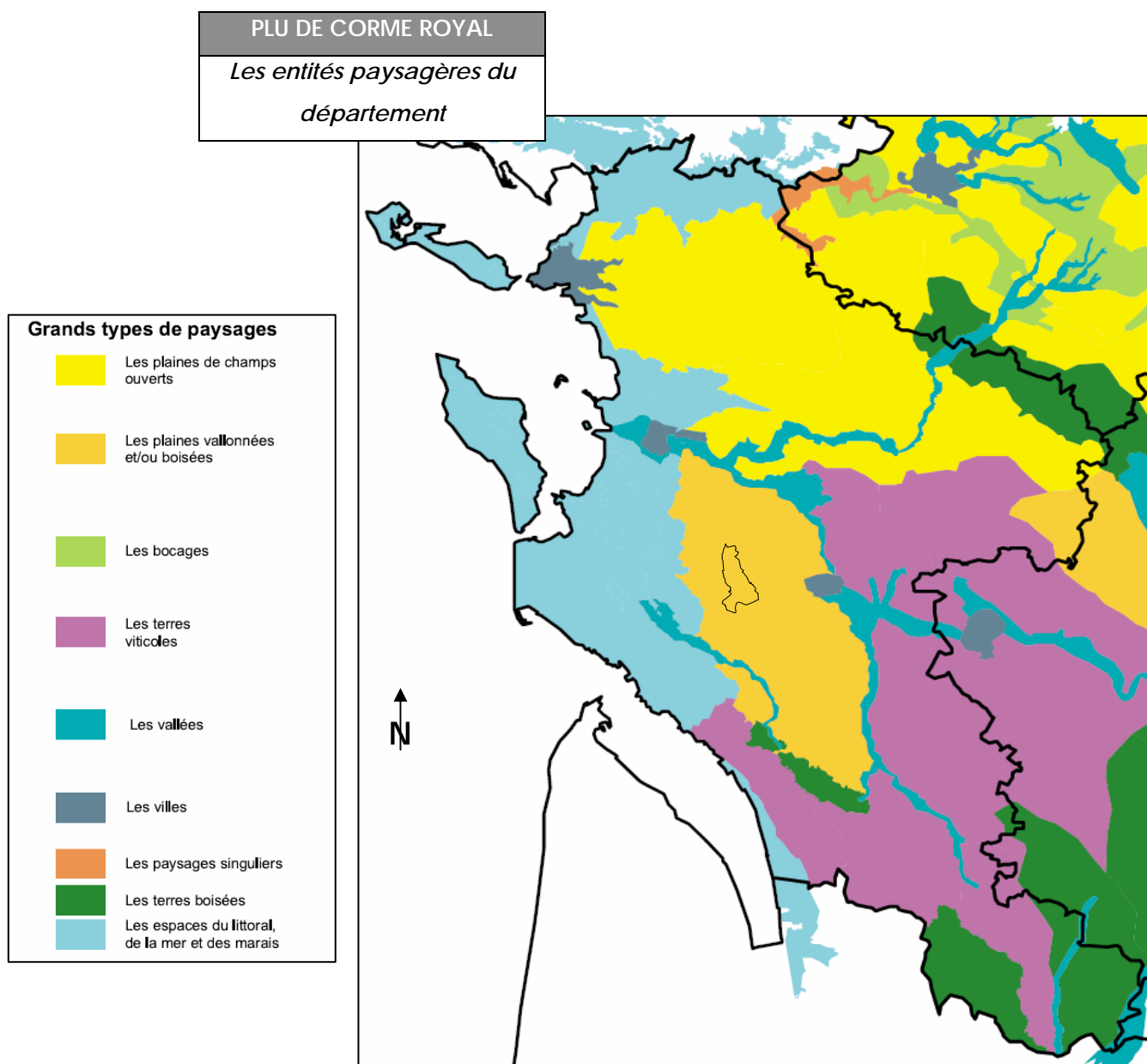
Source : DIREN

I.3. LES PAYSAGES

I.3.1. Les paysages « naturels »

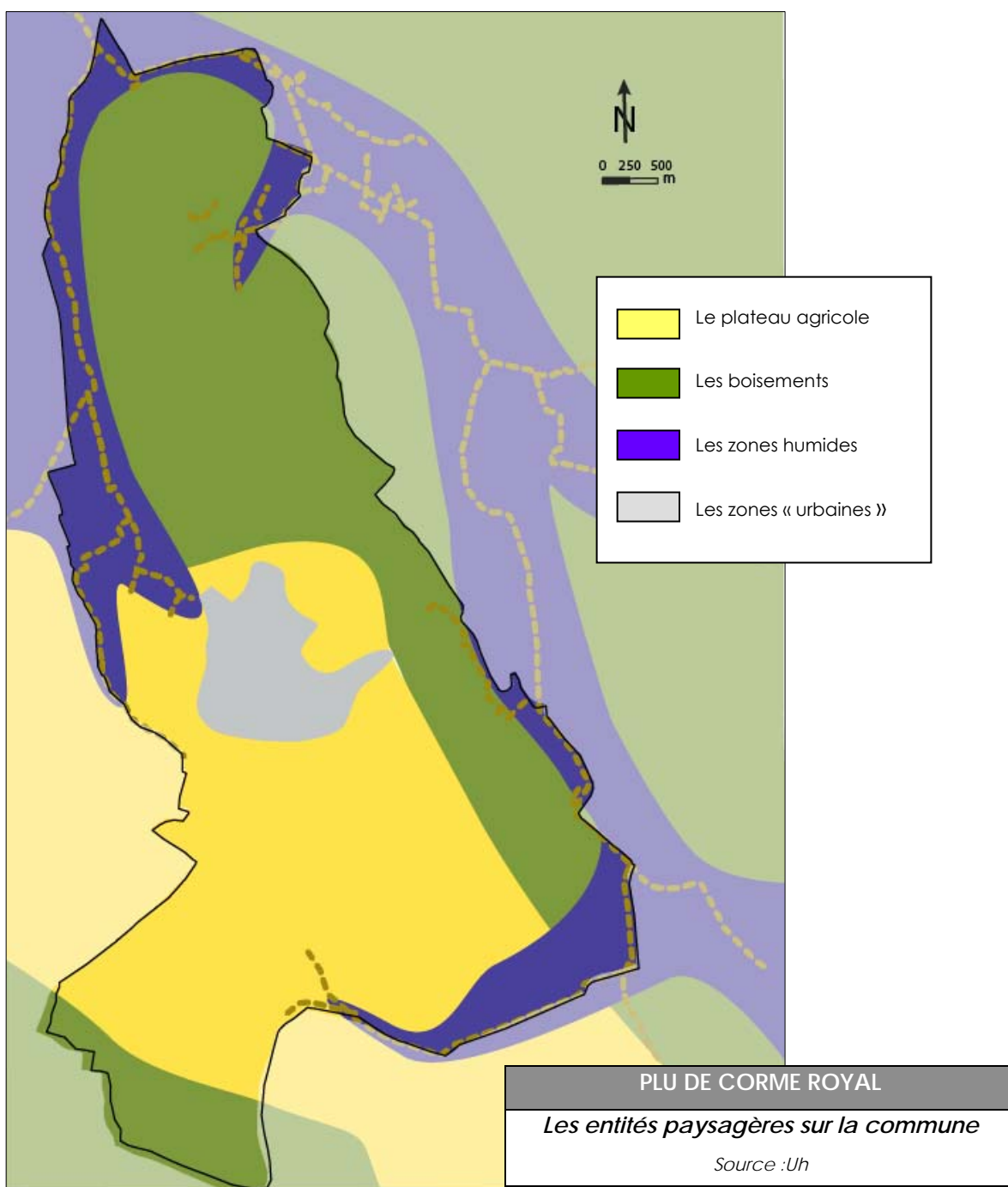
I.3.1.1 Les entités paysagères

Le territoire de Corme Royal appartient dans son ensemble à la grande entité paysagère de la campagne de Pont l'Abbé-Gémozac. Celle-ci occupe le cœur du département et se caractérise par son territoire vallonné ponctué de nombreux boisements.



Le territoire de Corne Royal est riche de plusieurs entités paysagères ce qui lui confère un grand intérêt en terme de diversité. On rencontre ainsi des paysages très distincts :

- ❶ Le paysage ouvert de la plaine agricole dans la moitié sud du territoire
- ❷ Le paysage fermé et semi fermé des boisements au Nord et à l'Est
- ❸ Le paysage ouvert et semi ouvert des zones humides
- ❹ Le paysage urbain du bourg et de ses environs aux abords au cœur du territoire



I.3.1.2. Le Plateau agricole

Au cœur du territoire communal, s'étend le plateau agricole.

La culture du sol procure un effet de dégagement visuel et offre ainsi de longues perspectives appréciables depuis les points hauts.

Dans ce paysage vaste et simple entre le ciel et la terre, seule la couleur de la terre (ocre l'hiver, or ou vert l'été...), l'effet du vent, quelques beaux arbres isolés, le vol d'oiseaux interpellent le regard.

Les pylônes et les poteaux électriques constituent les seuls objets où l'œil peut s'accrocher.

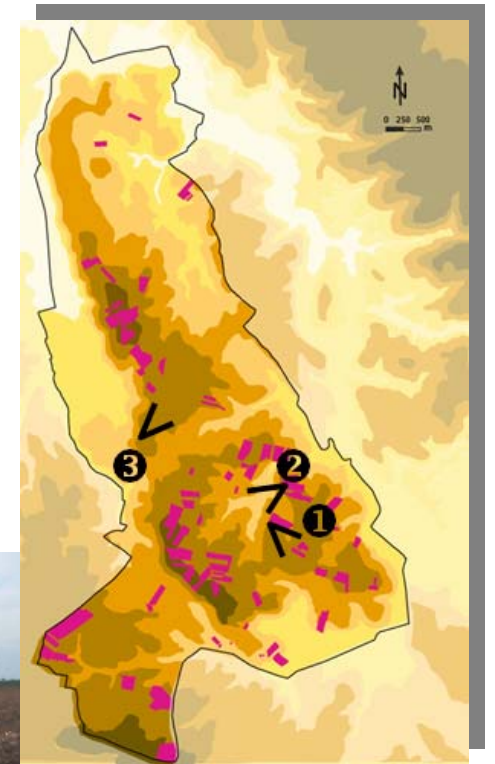
Le plateau recèle encore de parcelles viticoles, certes cantonnées majoritairement en partie Sud du territoire communal.

PLU DE CORME ROYAL

Les vignes

Source : Uh





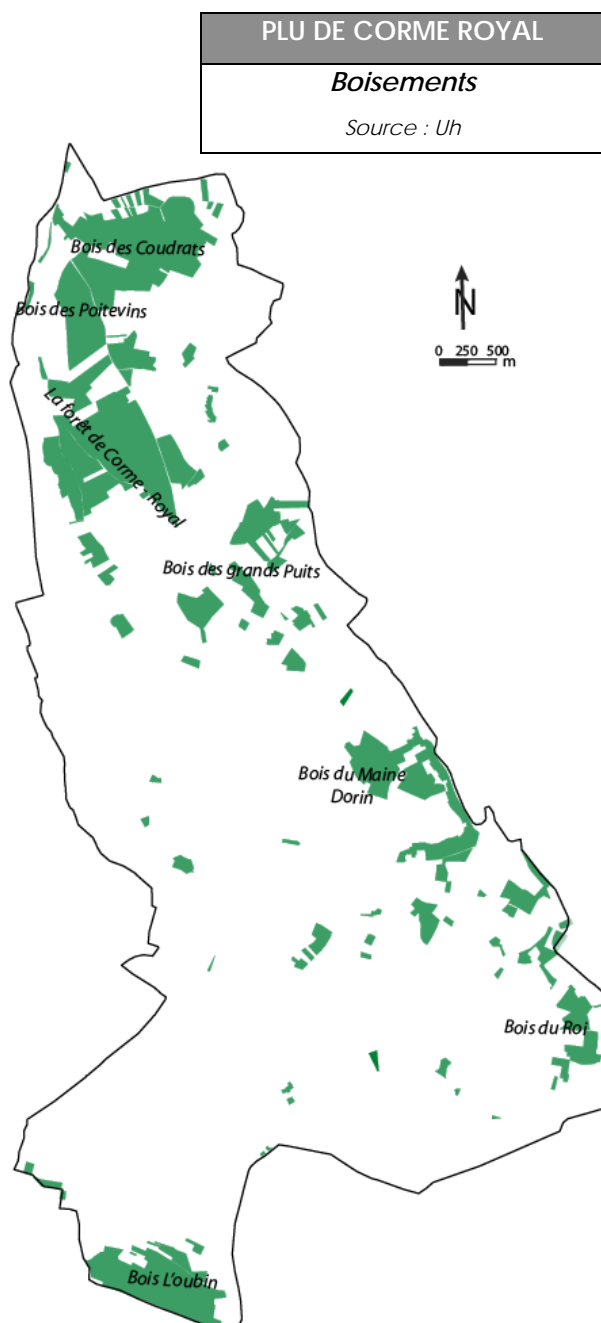
I.3.1.3. Les bois et champs fermés

10 % environ de la commune sont couverts par des bois auxquels s'ajoutent des haies le long des voies.

Situés sur les crêtes de relief, en frange des marais, ils se distinguent clairement en constituant des barrières visuelles. Le paysage à leurs abords est ainsi fermé.

Les principaux bois (les bois des Coudrats, la forêt de Corme-Royal et le Bois de l'Oubin) se positionnent sur les points culminants à plus de 40m.

Ces boisements qui servent aussi de remparts naturels, donnent du caractère à l'image de la commune.



1 Paysage fermé de la forêt de Corme Royal : vue depuis la RD 117



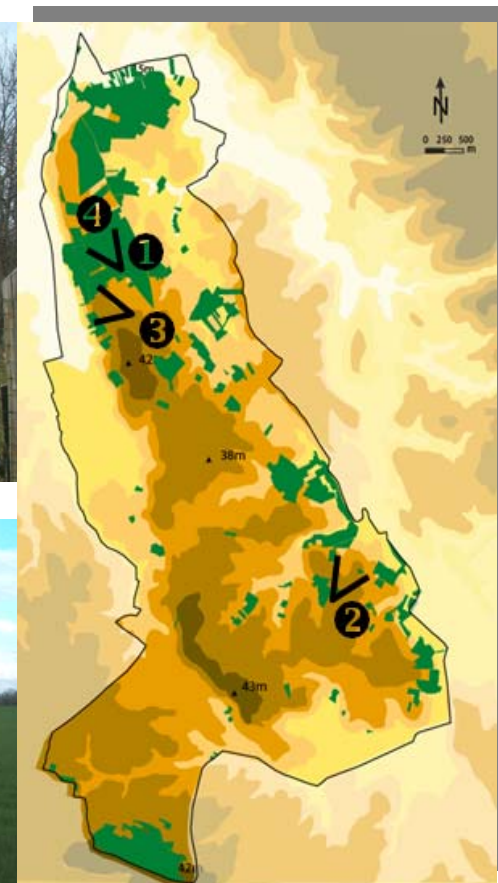
2 Barrière visuelle, les bois coupent les lignes d'horizon



3 Percée au cœur des champs fermés



4 Ouverture ponctuelle, secteur en friche



I.3.1.4. Les zones humides

Les marais et les fonds de vallons humides confèrent également beaucoup de caractère à la commune.

➤ Les marais :

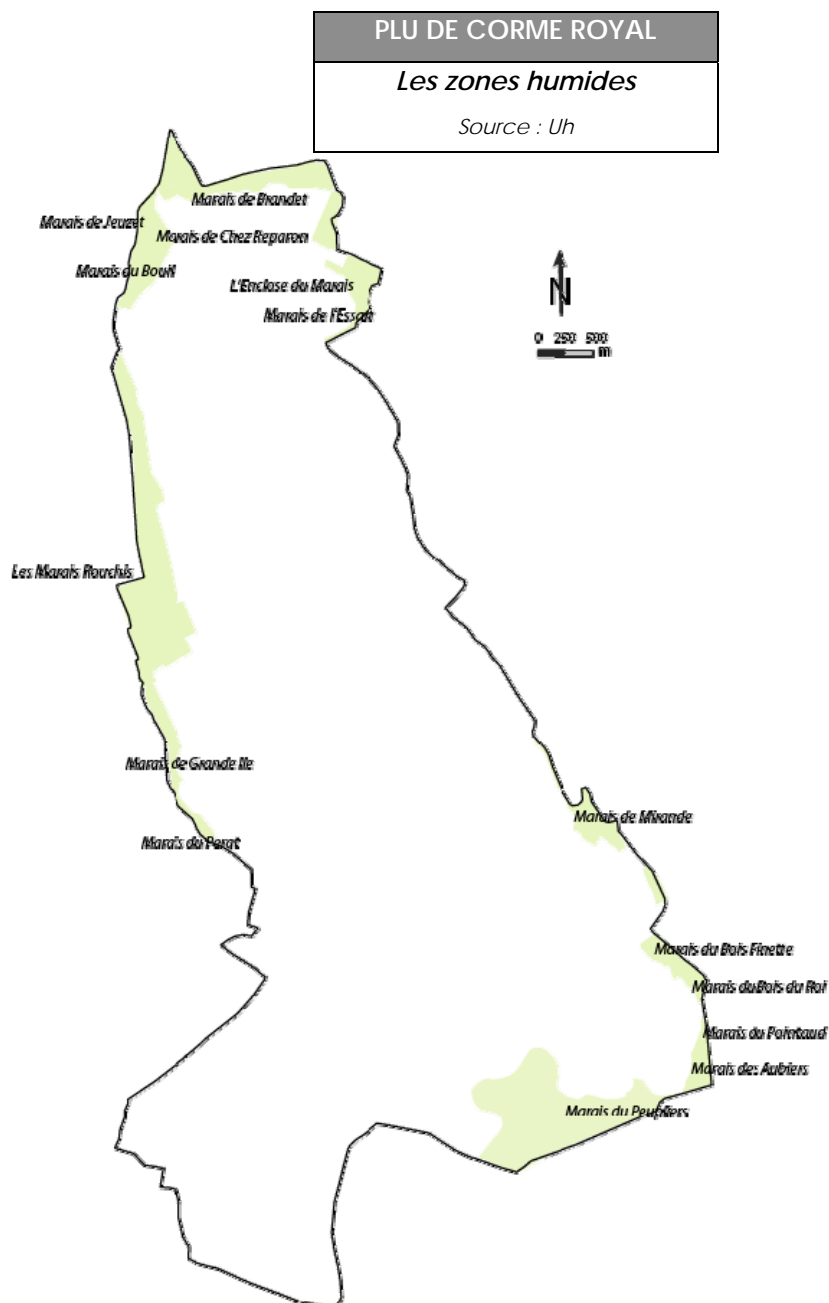
L'eau conduite et maîtrisée par les travaux de l'homme donne le paysage particulier des marais.

Les marais sans relief offrent de grands paysages ouverts.

Ces derniers liés à l'Arnoult, et spécifiquement sur la commune au canal du Rivollet et au Pointeau marquent les frontières communales.

Ces secteurs offrent les ambiances particulières des terres alluviales exploitées pour le maraîchage.

Les cultures, leurs couleurs et les matières qui se succèdent selon les saisons sont des constituants importants de la substance paysagère de l'entité. Vergers et cultures maraîchères sont mis en valeur par la couleur noire des terres fertiles.



1 Végétation des marais



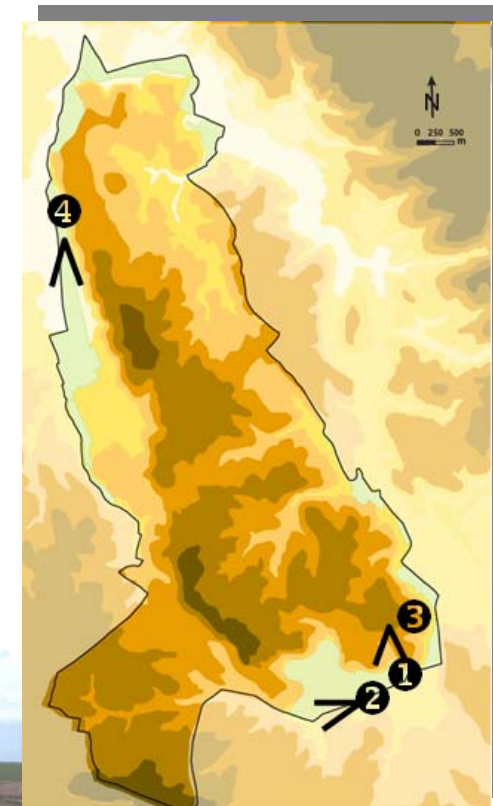
2 Le Pointeau, ce ruisseau canalisé incarne la limite de la commune



3 Perspective depuis Fribaud sur les basses terres du marais



4 Terres noires des marais du côté de Gerzan

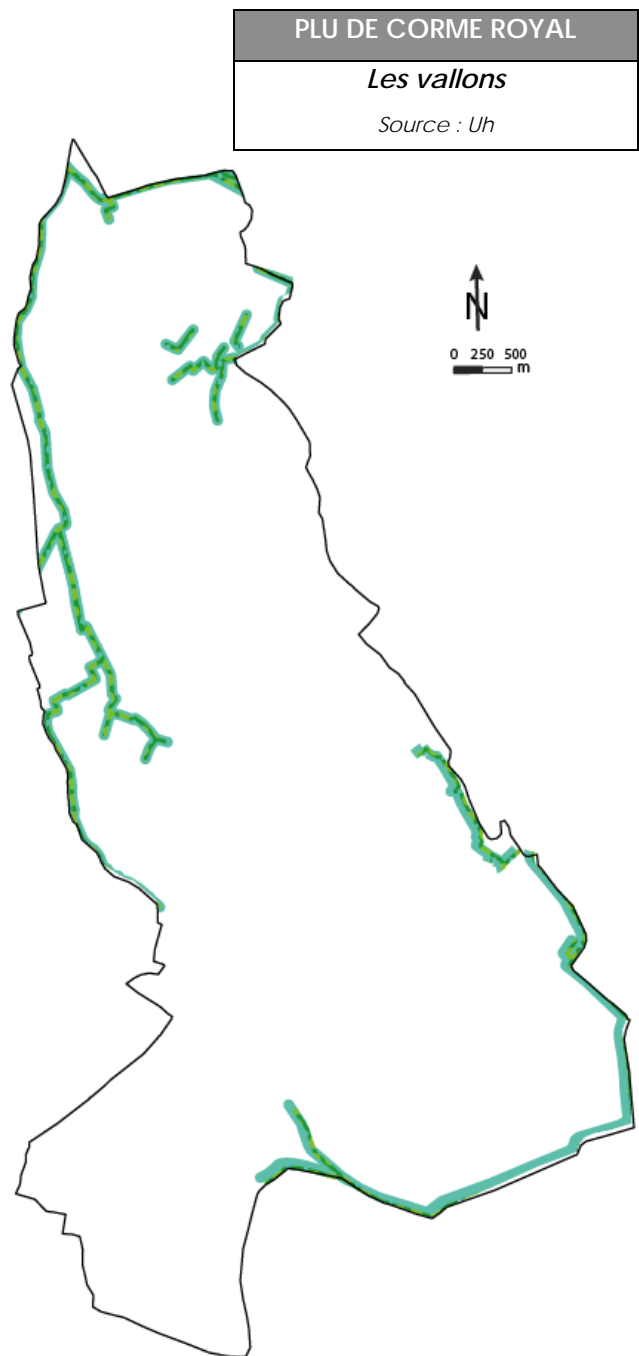


➤ **Les fonds de vallons :**

La présence de l'eau à l'intérieur du territoire communal se manifeste davantage par le cordon arboré qui l'accompagne, la ripisylve que par le cours d'eau en lui-même.

La ripisylve rompt souvent la monotonie du plateau et marque la transition du paysage ouvert du plateau au paysage fermé des bois. En effet, en fond de vallon, on découvre souvent des parcelles de friches et de peupleraies qui amorcent une fermeture de l'espace et radicalisent la transformation du paysage.

Elle joue également le rôle de corridor végétal au fort intérêt écologique.



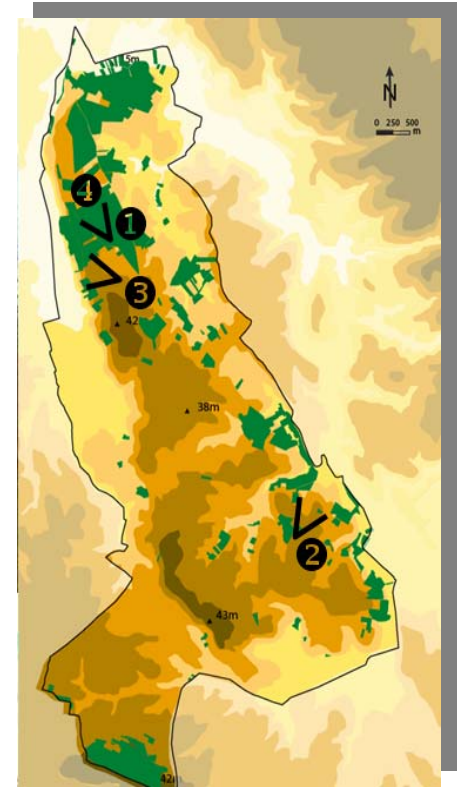
1 Talweg



2 La renardière aux pieds d'une source



3 Ripisylve à la transition entre la plaine ouverte et la forêt en arrière plan



1.3.2. Le paysage bâti

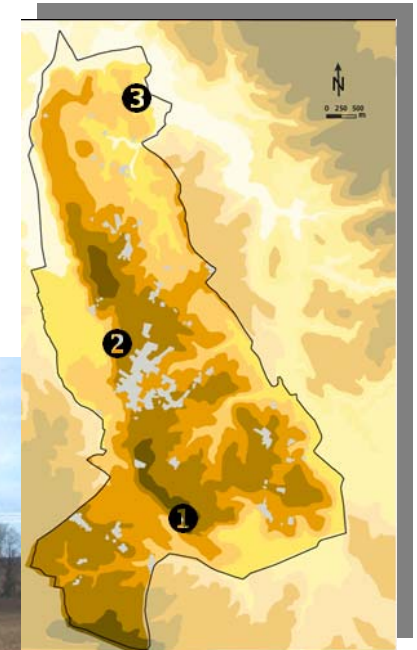
Rare sont les perspectives nues de toutes constructions. En effet, des entités bâties sont réparties sur tout le territoire. Il s'agit de petits hameaux parfois isolés, de villages et du bourg qui incarne le premier pôle d'habitat sur la commune.

Comme ils se situent, sur les hauteurs du plateau ou en bordure de marais ils sont généralement visibles. Le bourg est quant à lui implanté sur le plateau et domine le sud du territoire. Aisément repérable par son clocher, il s'impose dans le paysage.



Exemples de villages à la transition marais/plaine agricole

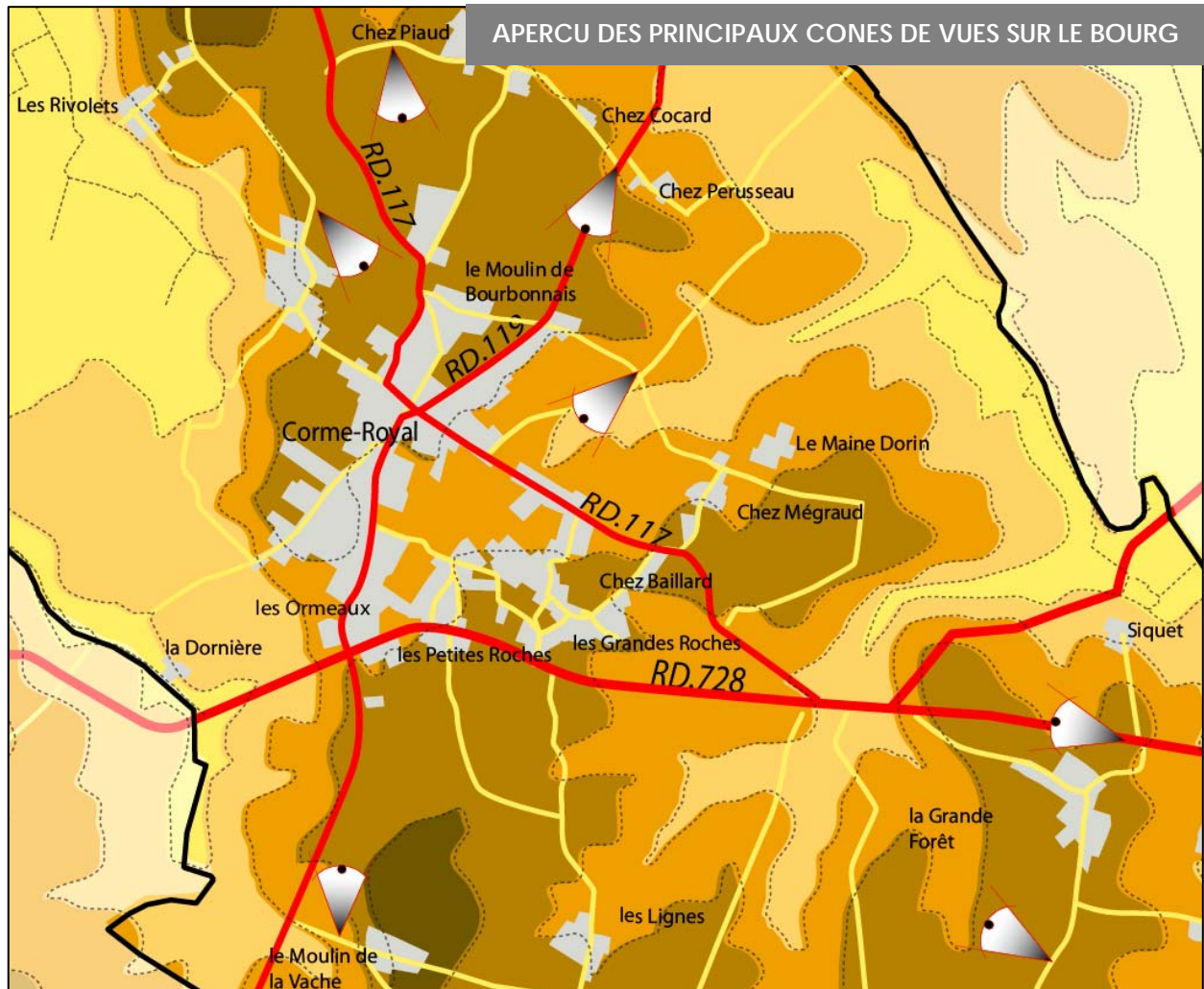
Les villages proche des marais occupent une **position charnière** et renforcent le contraste entre hautes terres du plateau et basses terres du marais.



Le bourg

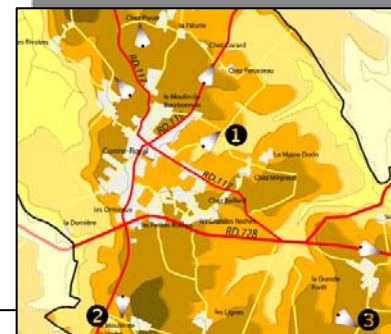
Construit sur le plateau, il domine la plaine et a un important impact visuel. Il est ainsi aisément perceptible de nombreux points.

A noter que la structuration du tissu urbain du bourg se calque largement sur la trame viaire, avec une densification du bâti à hauteur du carrefour entre la RD.119 et la RD.117. En outre, on observe une tendance à l'étalement urbain depuis le centre historique de Corme Royal, qu'il conviendra de limiter.



Vues lointaines sur le bourg

Il convient de souligner l'importance des haies et boisements aux abords du bourg car ils participent pour beaucoup à son intégration paysagère. A noter également que le clocher de l'église est un repère paysager



❶ Vue depuis le nord : le bourg dans son contexte agricole



❷ Vue depuis le sud



❸ Vue depuis le sud-est, le bourg dominant la plaine



I.4. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

I.4.1. Le patrimoine du bourg

Le bourg renferme un bâti de qualité de par sa diversité et son état de conservation.

On y trouve du bâti caractéristique de la Saintonge avec des volumes simples et quelques immeubles plus originaux.

Le bâti y est généralement implanté à l'alignement, dense, de hauteur R+1 ou R+2 en son centre (notamment autour de la place des acacias) ce qui lui confère un caractère urbain affirmé au regard des autres villages.



1.4.2. Le patrimoine à l'échelle communale

Le patrimoine bâti de Corme Royal est typique des communes rurales de la Saintonge avec de belles fermes et bâtiments agricoles (le Maine Dorin...)

Il s'agit d'un bâti ancien qui n'est pas toujours entretenu (bâtiments à l'abandon dans de nombreux villages) mais qui peut être rénové de manière réussie.



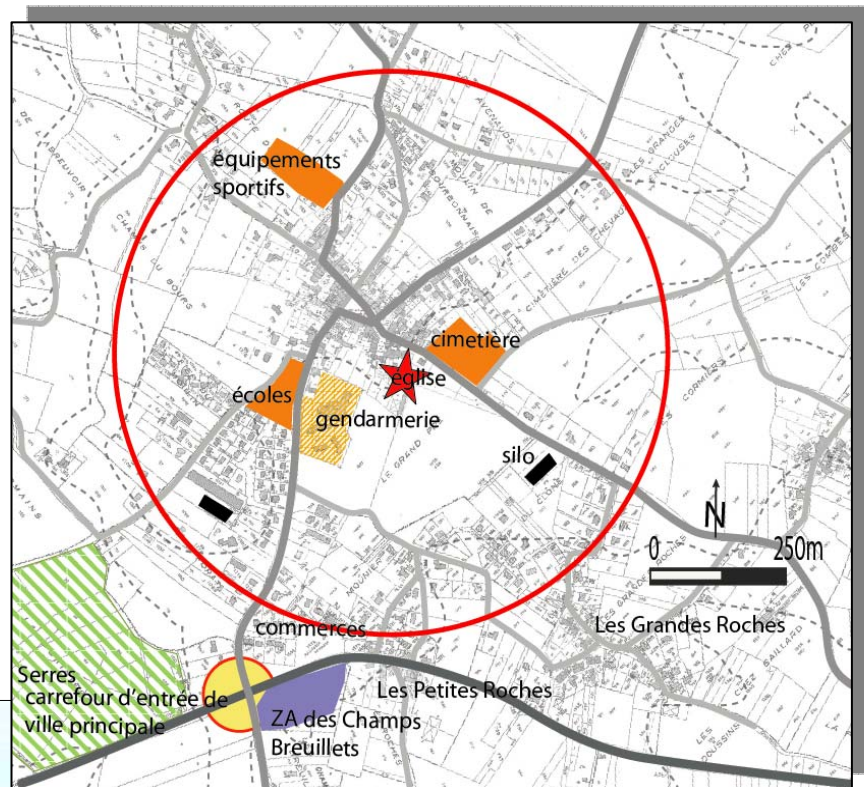
1.4.3. Le patrimoine architectural reconnu

La commune présente un patrimoine architectural d'intérêt et protégé :

- **La place de l'Eglise**, classée aux monuments historiques par arrêté ministériel du 9/11/1938
- **L'église Saint Nazaire**, classée aux monuments historiques par arrêté ministériel du 21/01/1907
- **Le donjon de l'ancien château**, classé aux monuments historiques par arrêté du 16/01/1924
- **le Pigeonnier**, classé aux monuments historiques par arrêté du 2/09/1994

L'église :

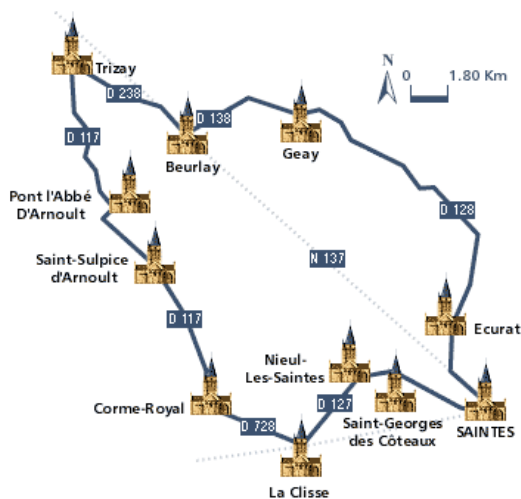
L'église Saint –Nazaire est l'ancienne chapelle du Prieuré, la « maison des Champs » destinée aux religieuses de l'abbaye aux Dames de Saintes. Elle présente plusieurs détails de valeur parmi lesquelles sa façade considérée comme l'une des plus belles de Saintonge, ainsi que son portail et ses voussures décorées...



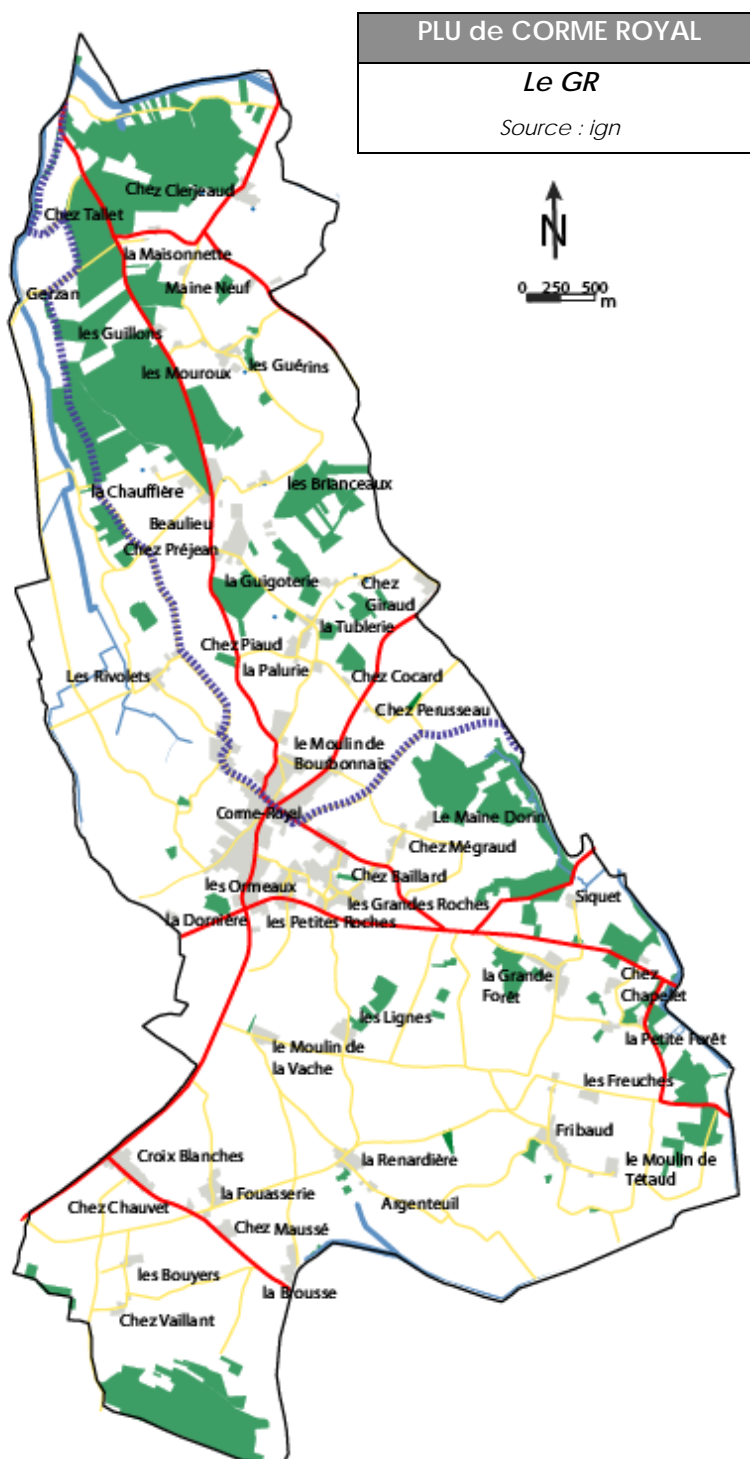
I.5. LES CHEMINS DE DECOUVERTES

Les chemins balisés peuvent être de bons supports pour la mise en valeur et la rencontre avec le patrimoine communal.

Des parcours thématiques notamment sur les églises romanes ont été mis en place par le Conseil Général.



Le territoire communal est également traversé par un chemin de grande randonnée, le GR n°4 et figure sur la route de Saint Jacques de Compostelle dont la ville de Saintes est une étape majeure...



II LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIO-ECONOMIQUE

II.1. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

Notre analyse est principalement réalisée sur la base des données du dernier recensement général de l'INSEE lequel date de 1999. Certaines données ont pu être complétées avec le recensement complémentaire de 2006.

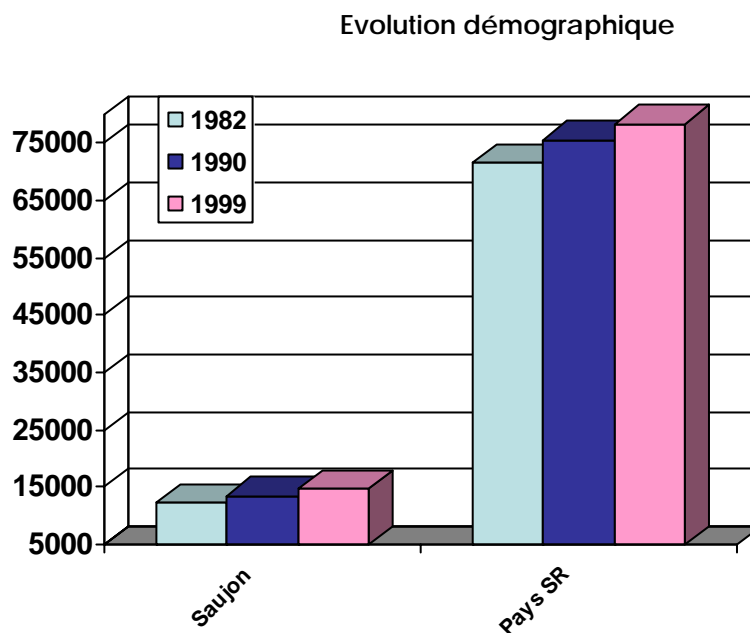
Nous avons choisi comme territoire de référence, le canton de Saujon et le pays de Saintonge Romane auxquels appartient la commune de Corme Royal.

II.1.1. Tendances démographiques

II.1.1.1. Evolution du contexte démographique à l'échelle intercommunale

Depuis 1982, on observe un important accroissement démographique au niveau du canton de Saujon et du pays de la Saintonge Romane.

Ce dernier affiche même une forte croissance puisque de 1975 à 1999, il est passé de 68 440 habitants à près de 78 500 soit un gain de plus de 10 000 habitants.



Globalement, le taux de variation annuelle a subi une légère baisse après 1990 mais ce dernier demeure positif.

A souligner, le taux de la commune est plus important que ceux du canton et du pays. Cette dernière a subi une augmentation rapide et conséquente de par son attractivité géographique.

Taux de variation annuelle en %

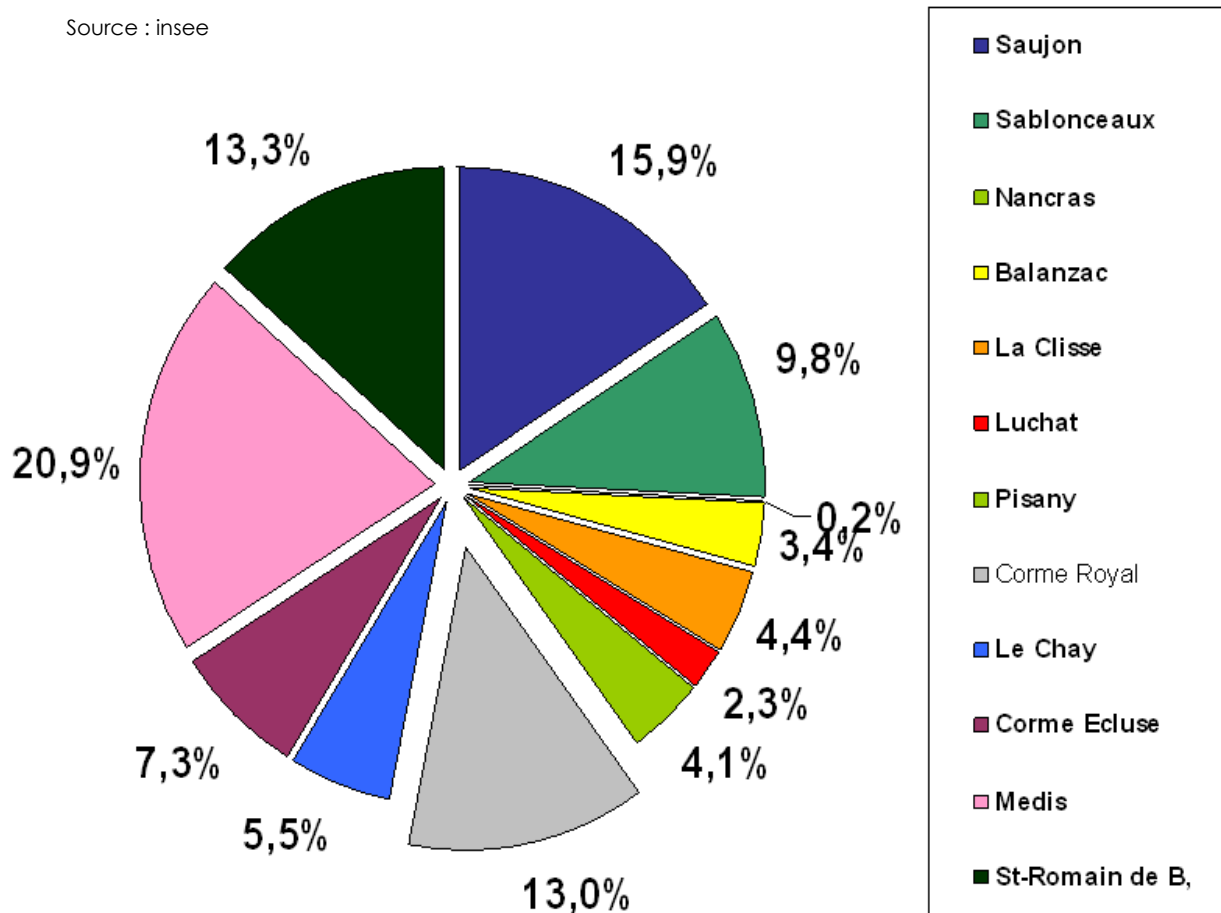
| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Commune | +2.11 | +2.80 | +1.23 |
| Communauté de Communes | +1.39 | +1.43 | +0.85 |
| Pays S R | +0.65 | +0.72 | 0.41 |

II.1.1.2. Le poids démographique de la commune à l'échelle du Canton

Le canton de Saujon compte 14718 habitants. La densité y est de 74 hab/km².

La densité sur la commune est moins élevée puisqu'elle est de 49 hab/km² ce qui est surtout le résultat d'un territoire plus grand que les autres communes du canton.

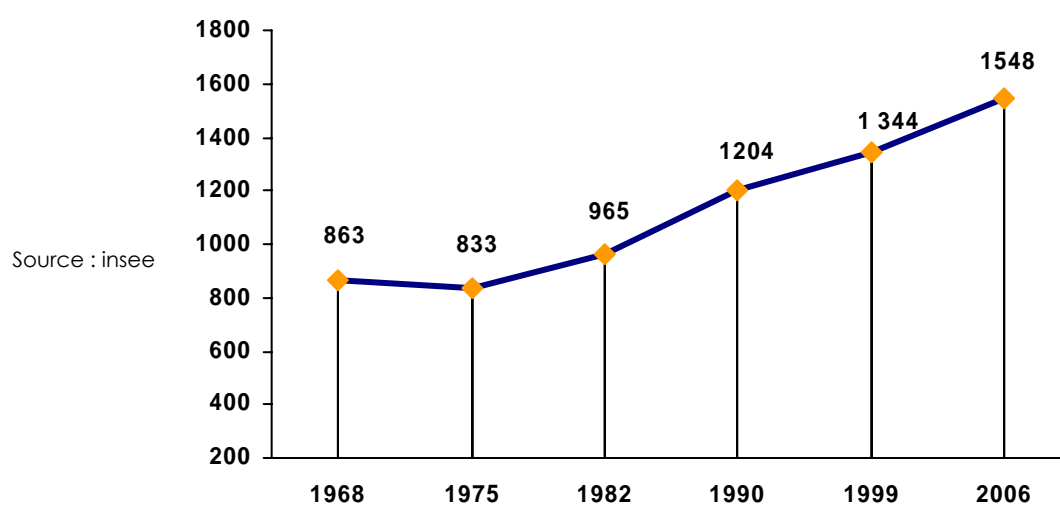
Le canton ne présente pas de grand pôle urbain. La commune de Corme Royal figure parmi les 4 plus grandes communes du canton derrière Saujon (+5000 hab), Médis (+ de 2000 hab), et St Romain de B. (1500 hab) *RG de 1999*.



II.1.1.3. Une croissance démographique constante depuis 1968

Depuis 1968, la population communale est en constante augmentation passant le cap des 1000 habitants dans les années 1990.

Le nombre d'habitants de Corme Royal a progressé de plus de 50% entre 1968 et 1999. Corme Royal compte aujourd'hui près de 1500 habitants (le recensement complémentaire de 2006 indiquait 1548 habitants) ce qui signifie que la population a progressé de 200 habitants en 6 ans soit un gain d'environ 30 habitants par an.



Commune rurale, située entre Saintes, Royan et Rochefort, elle profite du desserrement de ses agglomérations et attire les populations qui trouvent difficilement à se loger dans les villes.

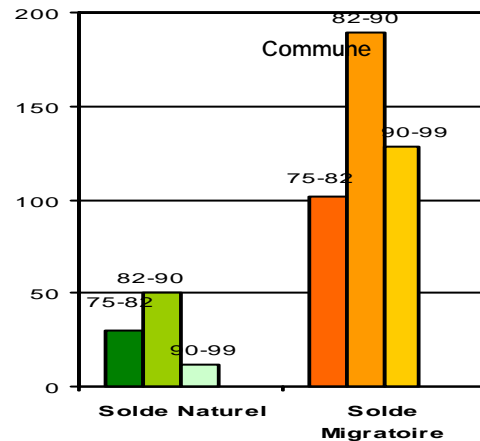
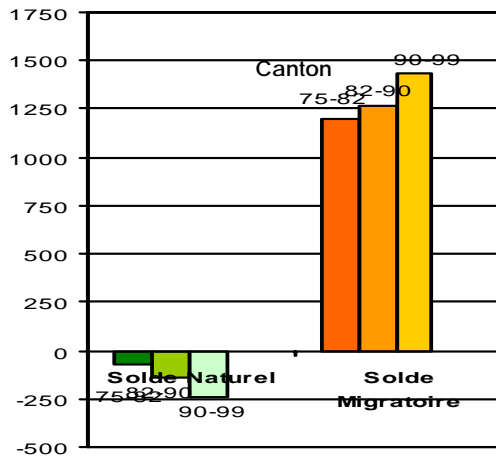
II.1.2. Les mécanismes d'évolution

A l'échelle du canton, on constate que l'augmentation de population est liée à de nouvelles migrations. Alors que le solde naturel était de plus en plus négatif de 1975 à 1999, le solde migratoire entamait une dynamique inverse.

A l'échelle de la commune, le solde migratoire a fortement progressé entre 1982 et 1990 mais il a baissé entre 1990 et 1999. Par ailleurs, contrairement à la moyenne du canton, le solde naturel était toujours positif.

Il convient de souligner que la population de Corme Royal a surtout augmenté grâce à l'arrivée de nouveaux habitants. Aujourd'hui, il y a fort à parier que les soldes migratoire et naturel sont encore tous deux positifs.

Evolution des soldes migratoires et naturels



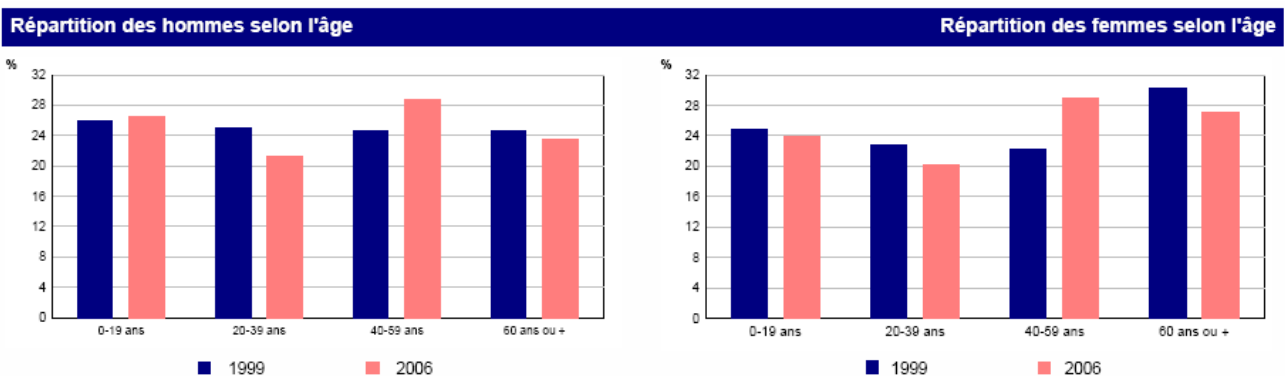
Source : insee

II.1.3. Structures par âge

On observe un léger vieillissement de la population depuis 1990. Les tranches d'âges de moins de 39 ans ont progressivement diminué. En 1999, les tranches d'âges sur le canton comme sur la commune sont équilibrées (à hauteur de 20 à 25 %).

En revanche entre 1999 et 2006, on observe de nouvelles évolutions dans le sens d'un vieillissement de la population puisque la classe qui a le plus progressé est celle des plus de 40 ans. En effet de 1999 à 2006, alors que la tranche d'âge des 0-19 ans se maintenait à 24%, celle des 20-39 ans diminuait encore à hauteur de 20% alors que celle des 40-59 passait à près de 30% et celle des plus de 60 ans à 25%. Aujourd'hui plus de 55 % de la population a plus de 40 ans sur la commune.

Répartition de la population par tranche d'âge



Source : insee

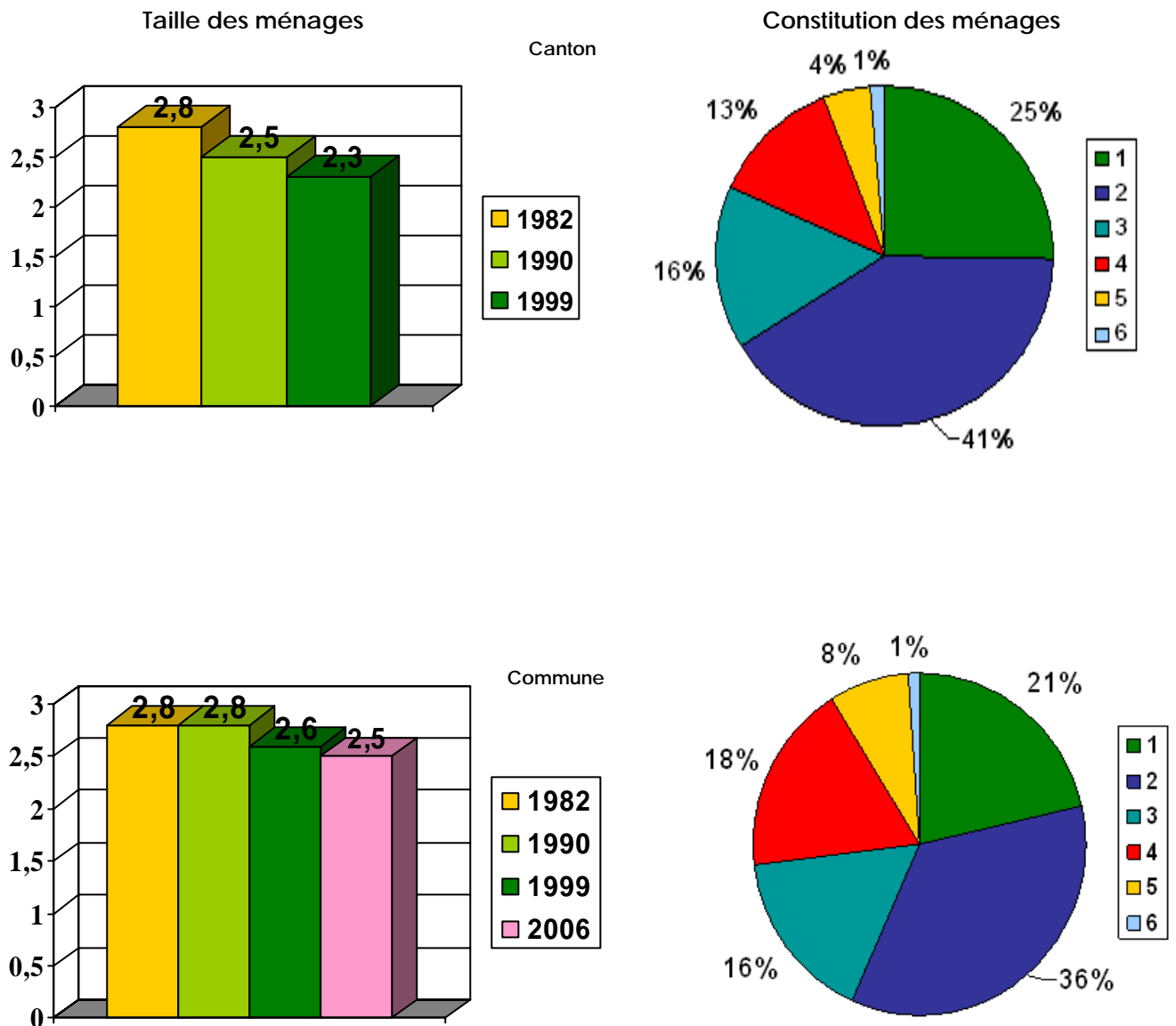
II.1.4. La taille des ménages

La commune compte 590 ménages en 2006 contre 497 en 1999 ce qui correspond à une augmentation de plus de 18 %. Entre 1982 et 1999, la taille des ménages du canton diminue passant de 2,8 à 2,3 personnes par ménage

La taille moyenne des ménages sur la commune suit la même tendance mais de moindre ampleur puisqu'elle est passée de 2,8 à 2,5 personnes par ménage.

Plus de 50% des ménages sont composés de 1 à 2 personnes contre 60 % à l'échelle du canton.

La commune présente donc plus de grands ménages synonymes de famille et de logements plus grands.



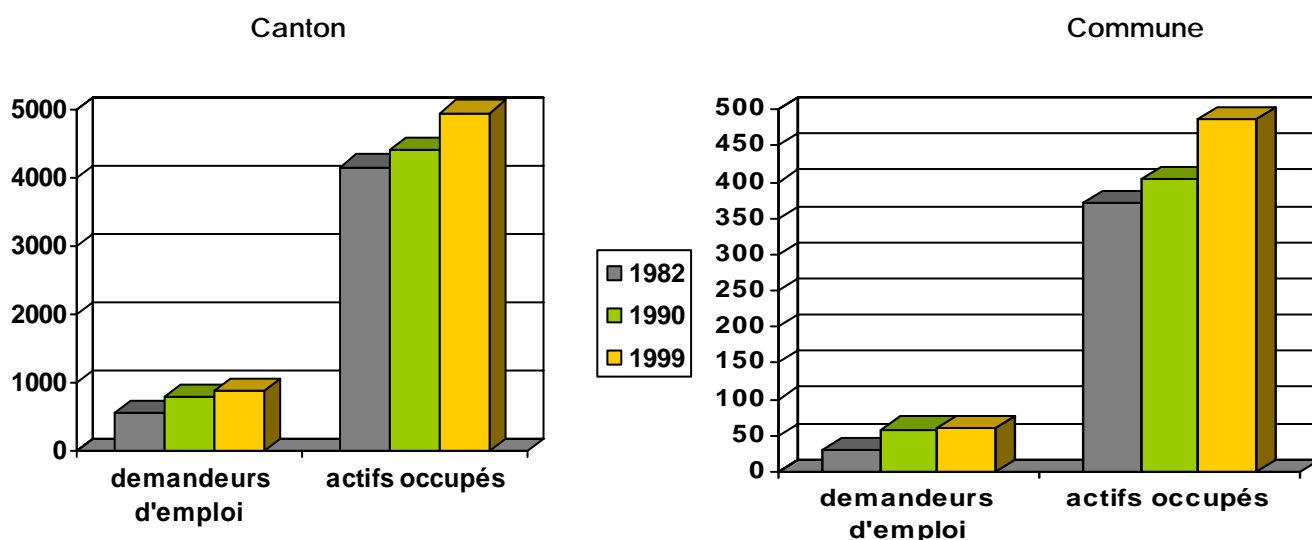
II.2. LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

II.2.1 Actifs, actifs occupés, demandeurs d'emploi...

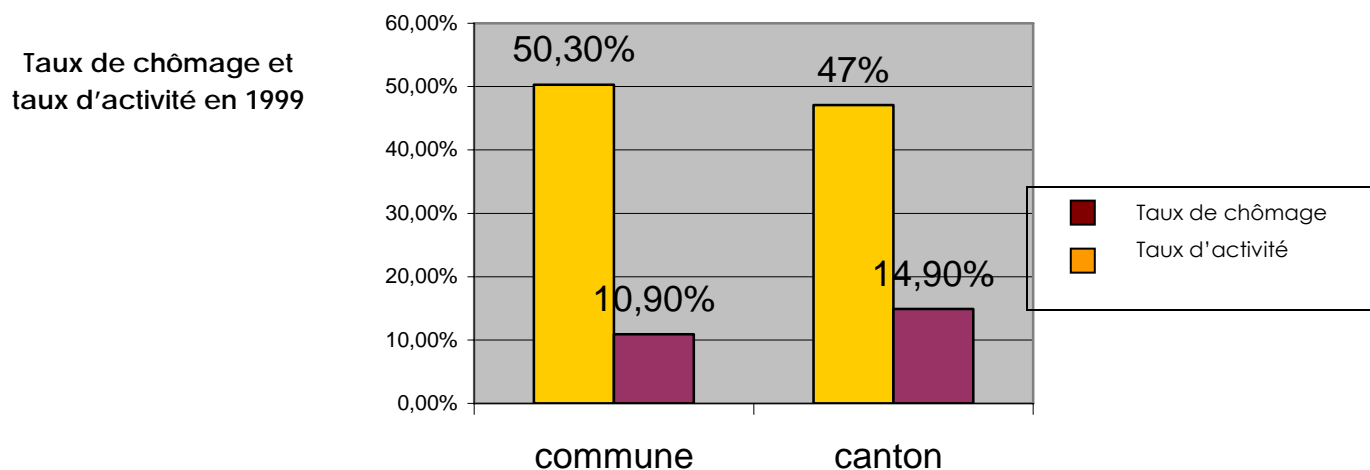
A l'image du canton, le nombre d'actifs sur la commune a augmenté entre 1982 et 1999 jusqu'à atteindre 546 parmi lesquels se répartissent 307 hommes et 239 femmes. En 2006, le recensement complémentaire indiquait 685 actifs.

Concernant le nombre d'actifs ayant un emploi, celui-ci a fortement augmenté sur la commune témoignant du dynamisme économique du secteur géographique.

Évolution du nombre d'actifs occupés et de demandeurs d'emploi



En outre, le taux d'activité (50.3%) et le taux de chômage (10.9%) sur Corne-Royal, sont crédités de résultats légèrement plus satisfaisant que les statistiques cantonales.

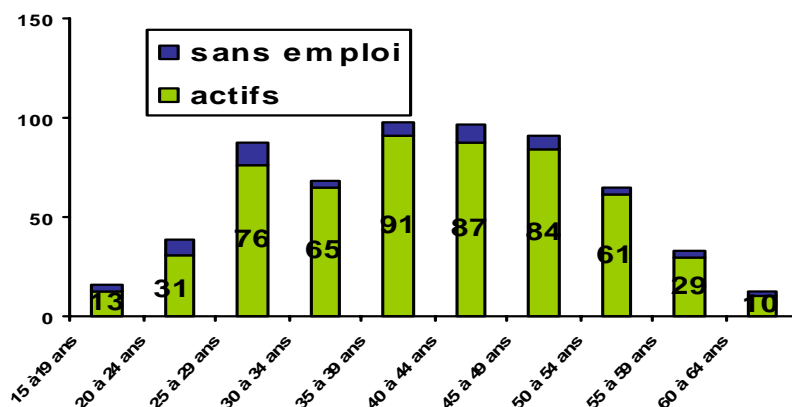


Selon le recensement de 2006, la population active occupée s'élèverait à 616 habitants ce qui signifie un taux d'activité à hauteur de 75.6% contre 69.2% en 1999.

Tandis que le nombre d'actifs occupés a augmenté le nombre de chômeurs a stagné à hauteur de 60 habitants. A noter d'ailleurs que le taux de chômage de 9.1% est plus faible sur la commune que sur le canton.

Enfin les actifs de la commune ont principalement entre 25 et 49 ans et les 35 à 39 ans au nombre de 91 sont les plus nombreux ce qui traduit encore d'une certaine jeunesse.

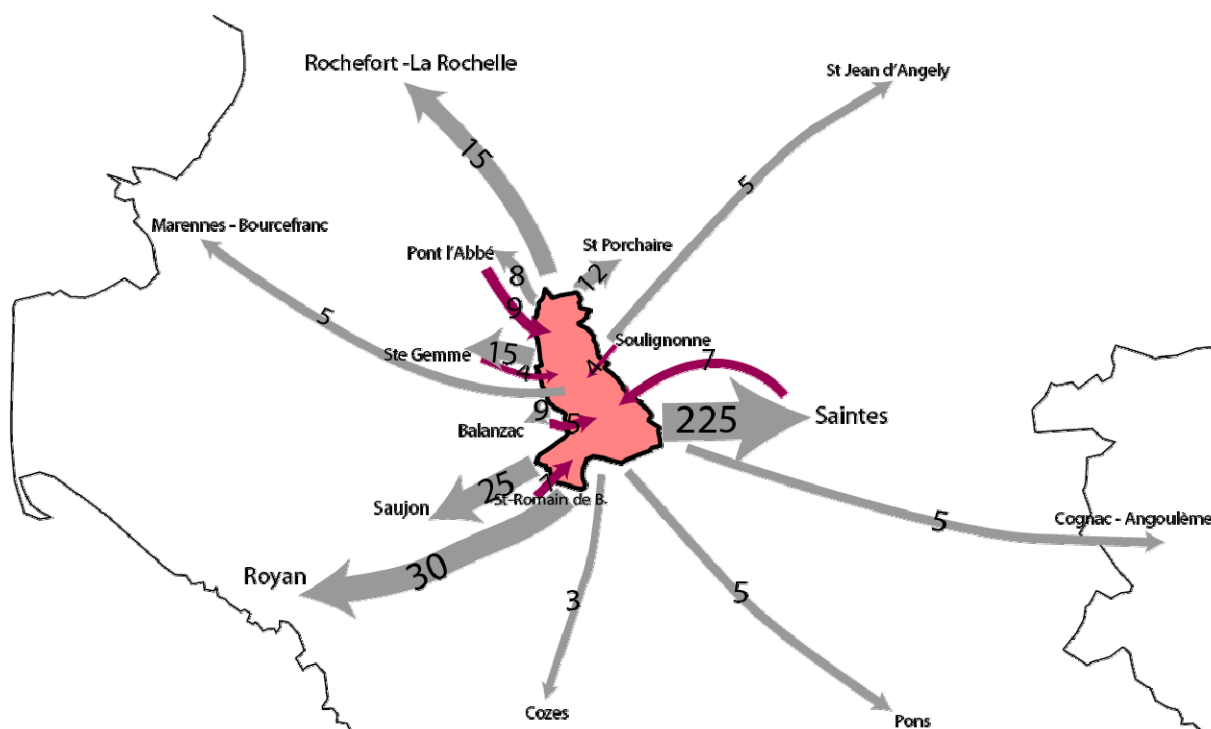
Répartition de la population active par âge en 1999



II.2.2. Les migrations alternantes : une importante mobilité quotidienne des actifs

Les actifs ayant un emploi sont très mobiles. Seuls 35% des actifs occupent leur emploi sur le territoire communal. 65% migrent vers d'autres communes dont près de 10 en dehors du département.

La commune la plus attractive est Saintes suivie des communes du littoral (Royan, Saujon, Rochefort...).



II.3 L'ACTIVITE ECONOMIQUE

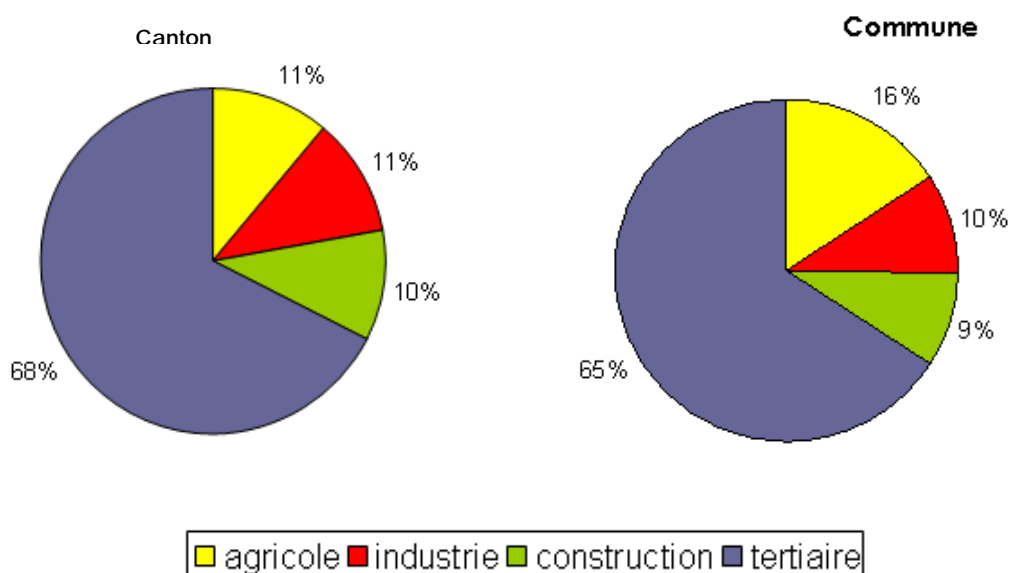
II.3.1. Données générales

II.3.1.1. Les secteurs d'activités

Les 4 secteurs d'activités sont représentés sur la commune. Cette diversité est synonyme de dynamisme.

A l'image du canton, le secteur tertiaire domine avec 65% de la population active (332) contre 10 % respectivement dans la construction et l'industrie (45).

L'agriculture qui occupe 16 % des actifs soit 80 personnes est le second secteur d'activité et sa part est plus grande qu'à l'échelle du pays.

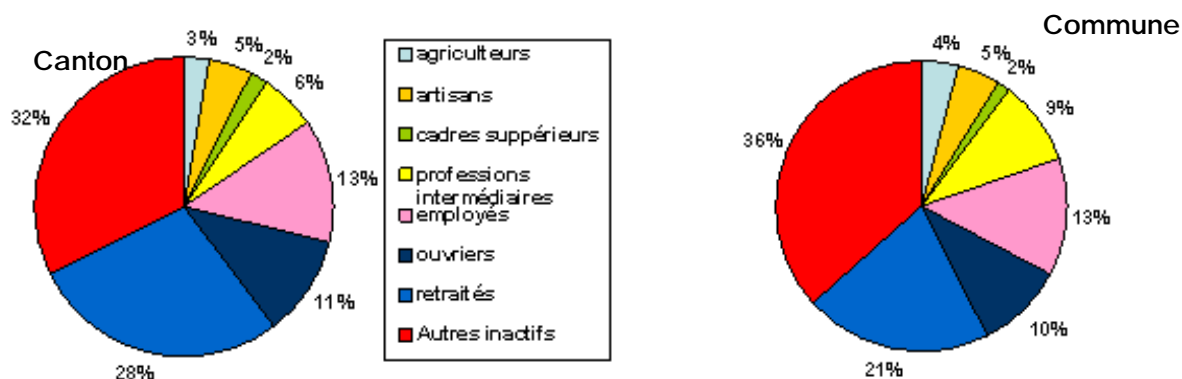


II.3.1.2. Les catégories socio-professionnelles

Les communes du canton se caractérisent par la part dominante des inactifs.

En outre, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sur la commune comme sur le canton sont celles des retraités et des autres inactifs qui regroupent près de 60% de la population. On compte ainsi 272 retraités et 484 autres inactifs. La part des retraités sur la commune est d'ailleurs passée de 21% à 25.6% entre 1999 et 2006.

Parmi les catégories professionnelles, les employés (172) et les ouvriers (144) devancent les professions intermédiaires, les artisans et les agriculteurs (56).



II.3.2. L'agriculture

II.3.2.1. Evolution des exploitations et de la SAU

La commune comptait 55 exploitations au R.G.A. de 2000 dont 36 professionnelles. Leur nombre a diminué de plus de moitié depuis 1979. Cette diminution des exploitations liée à un grand nombre de départ à la retraite s'est accompagnée d'une augmentation de près du double de la SAU par exploitation (de 59 à 106 ha).

Taille moyenne des exploitations :

| RGA | 1979 | 1988 | 2000 |
|---|------|------|------|
| Exploitations Professionnelles | 74 | 58 | 36 |
| Toutes exploitations | 127 | 84 | 55 |
| SAU toutes exploitations | 20 | 29 | 42 |
| SAU moyenne exploitation de plus de 50 ha | 59 | 74 | 106 |

Les superficies renseignées sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles (RGA de 2000)

En outre, le recensement communal effectué à l'occasion du PLU par la commune et le bureau d'études indique que le nombre d'exploitations professionnelles est estimé en 2008 à 26 et que la SAU moyenne s'élève désormais à 82 hectares ce qui est légèrement inférieur à la moyenne régionale évaluée à 91 hectares en 2007 (*enquête structure 2007 sur les exploitations agricoles AGRESTE*).

On recense aujourd'hui, six exploitations qui ont un statut de société (2 GAEC, 1SCEA et 3 EARL). Ce chiffre augmente progressivement. On constate notamment la progression du nombre d'EARL comme à l'échelle de la région.

La taille des exploitations et leur statut sont intimement liés. Ainsi les deux plus grandes exploitations de la commune de plus de 150 et 300 hectares de S.A.U réciproquement sont des GAEC alors que les EARL ont une S.A.U. davantage comprise entre 50 et 100ha. Les exploitations individuelles correspondent quant à elles aux plus petites exploitations.

Il convient de souligner que, la commune compte encore des exploitations non-professionnelles. Il s'agit de petites unités dont la SAU peut être très faible et qui utilisent très peu de main d'œuvre. Elles concernent surtout de petits propriétaires qui gardent une surface de subsistance.

Le nombre d'exploitants a également diminué. A l'échelle de la région Poitou Charentes, il est estimé que lorsqu'une exploitation cesse, ce sont deux emplois qui disparaissent. Actuellement, le nombre d'exploitants sur la commune est estimé à 43 d'une moyenne d'âge de 46 ans. Plus de 50% des exploitants et coexploitants sur le territoire communal ont entre 40 et 55 ans. Près d'un tiers des exploitations de la commune reste familiale, elles comptent alors 2 à 3 co-exploitants.

Age des chefs d'exploitation et des coexploitants :

| RGA | 1979 | 1988 | 2000 | 2006 |
|-----------------|------|------|------|------|
| Moins de 40 ans | 5 | 15 | 6 | 5 |
| De 40 à 55 ans | 57 | 26 | 28 | 27 |
| 55 ans et plus | 51 | 45 | 24 | 11 |
| total | 127 | 86 | 61 | 43 |

La majorité cultive les céréales mais bon nombre cumule avec le maraîchage, la vigne ou encore l'élevage.

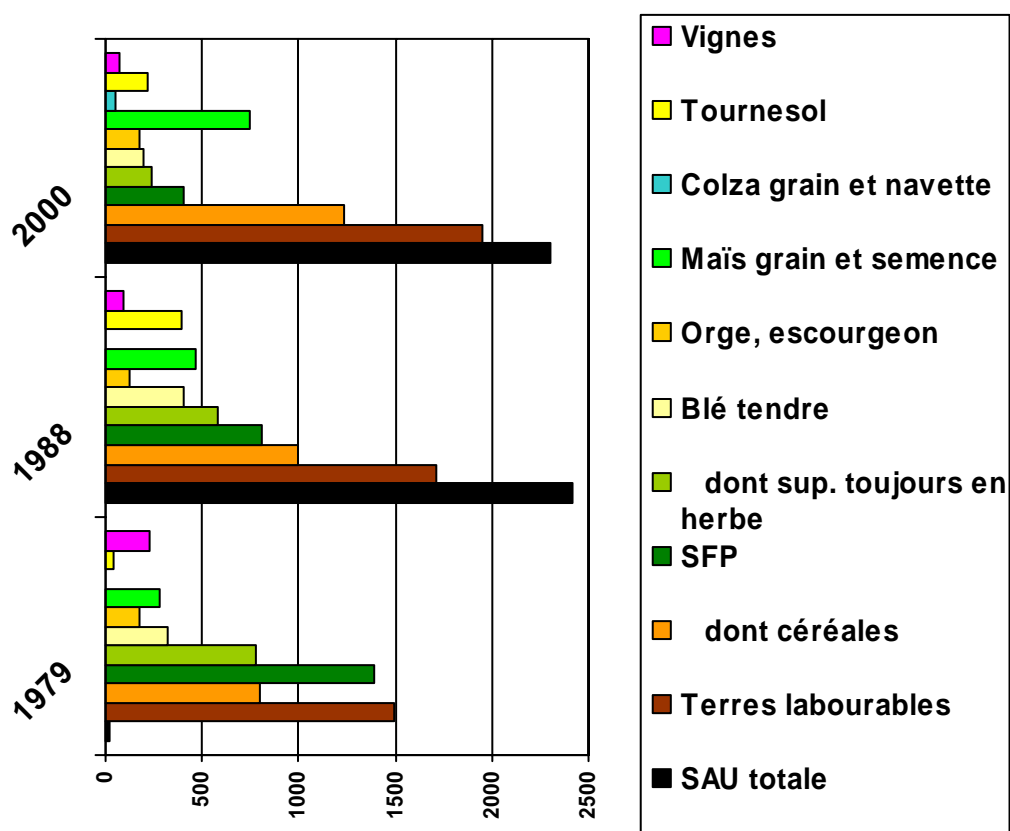
II.3.2.2. Evolution des productions

► Cultures

La tendance générale sur la commune depuis 1988 est une diminution de la Surface Agricole Utile (SAU). Selon les dernières données du RGA, la SAU communale se maintient en 2000, aux abords de 2070 ha. Cela correspond à 75% du territoire. Ces chiffres se confirment en 2008.

En revanche, la surface des terres labourables a augmenté progressivement, pour atteindre quasiment 2000 ha, soit près de 90% de la SAU totale.

D'une manière générale, on observe un recul évident de toutes les cultures agraires sur la commune, en avant desquelles on peut citer, le tournesol, le blé et la vigne. A l'inverse, la culture de maïs prend de l'ampleur, avec un quasi doublement des surfaces entre 1988 et 2000. A noter, l'apparition du colza dans le recensement des pratiques agricoles du RGA en 2000.



Nombre d'hectares cultivés par type de production

Il conviendra de soutenir la diversité des pratiques agricoles favorable à un équilibre économique et paysager en préservant les terroirs agricoles. La culture croissante du maïs, au détriment des autres cultures plus traditionnelles, suscite des interrogations quant à la banalisation des paysages et à la consommation d'eau.

➤ *Vigne*

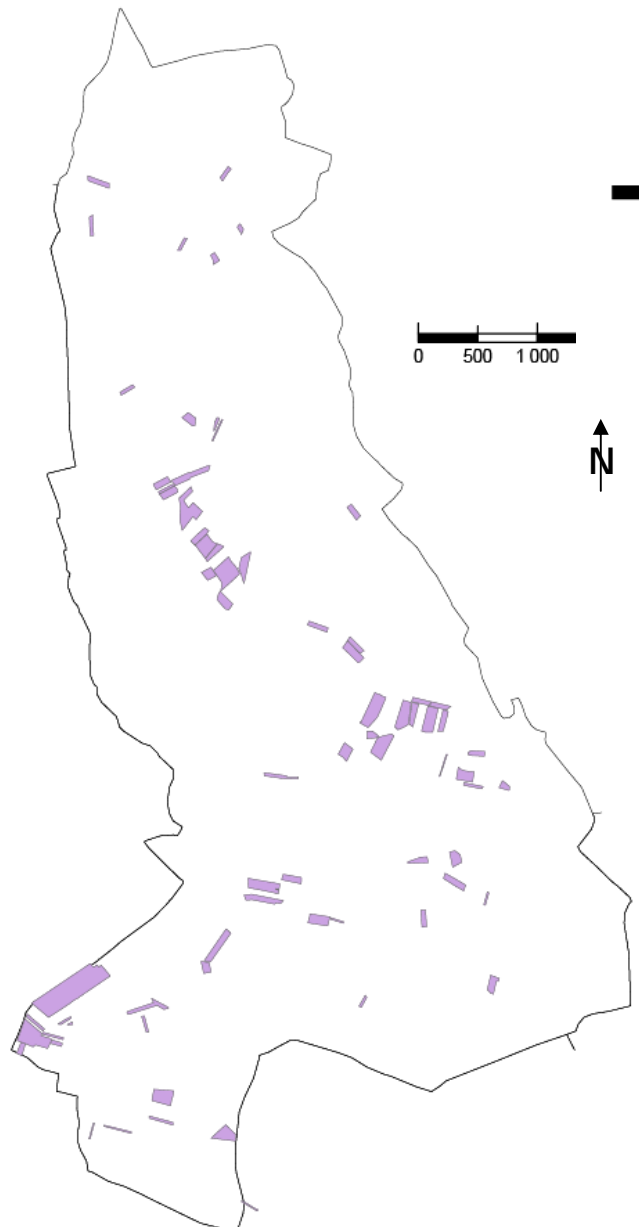
Au regard du RGA de 2000, la vigne couvrait une surface de 70 ha alors qu'en 1979, elle recouvrait 225 ha soit plus de 8 % du territoire.

Aujourd'hui, selon les données actualisées de la DDA de 2004, la vigne couvre encore 75 ha soit 2,8% du territoire.



| |
|---------------------------|
| PLU DE CORME ROYAL |
| <i>La viticulture</i> |
| Source : DDAF |

 Parcelle de vigne



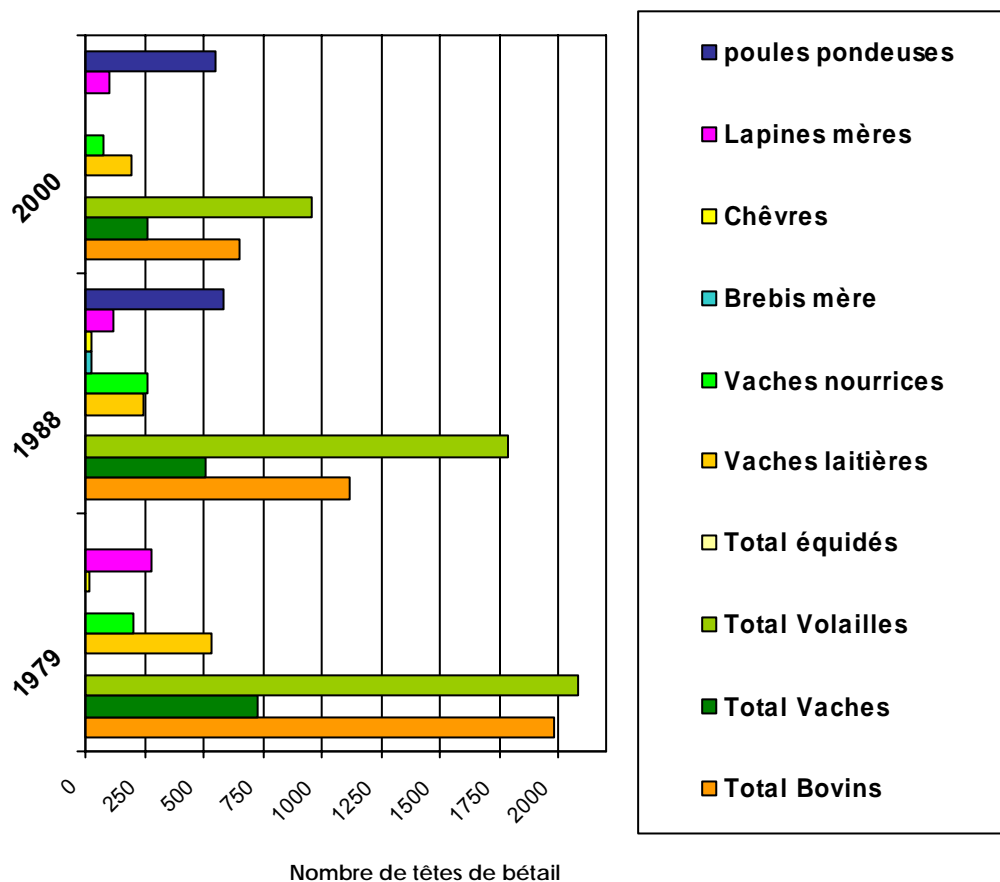
➤ Cheptel

Au RGA de 2000, la commune compte 14 élevages bovins (soit un effectif de 651 têtes de bétail) alors qu'il en existait 76 en 1988 (1978 bêtes).

La volaille, les chèvres, les lapins ont également diminué. Seules se maintiennent les poules pondeuses.

Selon le recensement communal à l'occasion du PLU, on ne compte plus que 6 exploitations qui pratiquent encore l'élevage dont deux classées, l'une au lieu dit des Rivollets et l'autre au Moulin de Tétaud. Il ne s'agit que d'élevages bovins.

Contrairement au secteur de la culture, l'élevage sur Corme Royal peine à se maintenir et se renouveler.



Pour maintenir l'élevage sur la commune, il faut impérativement préserver des distances entre les bâtiments d'exploitation et les futures habitations. Plus de cent mètres d'isolement sont nécessaires pour limiter les nuisances et les conflits de voisinage.

II.3.2.3. Localisation des exploitations agricoles

Au regard du recensement de 2008 opéré par la commune à l'occasion du PLU (questionnaire + réunion avec tous les exploitants de la commune), on compte 26 exploitations professionnelles qui se répartissent sur l'ensemble du territoire.

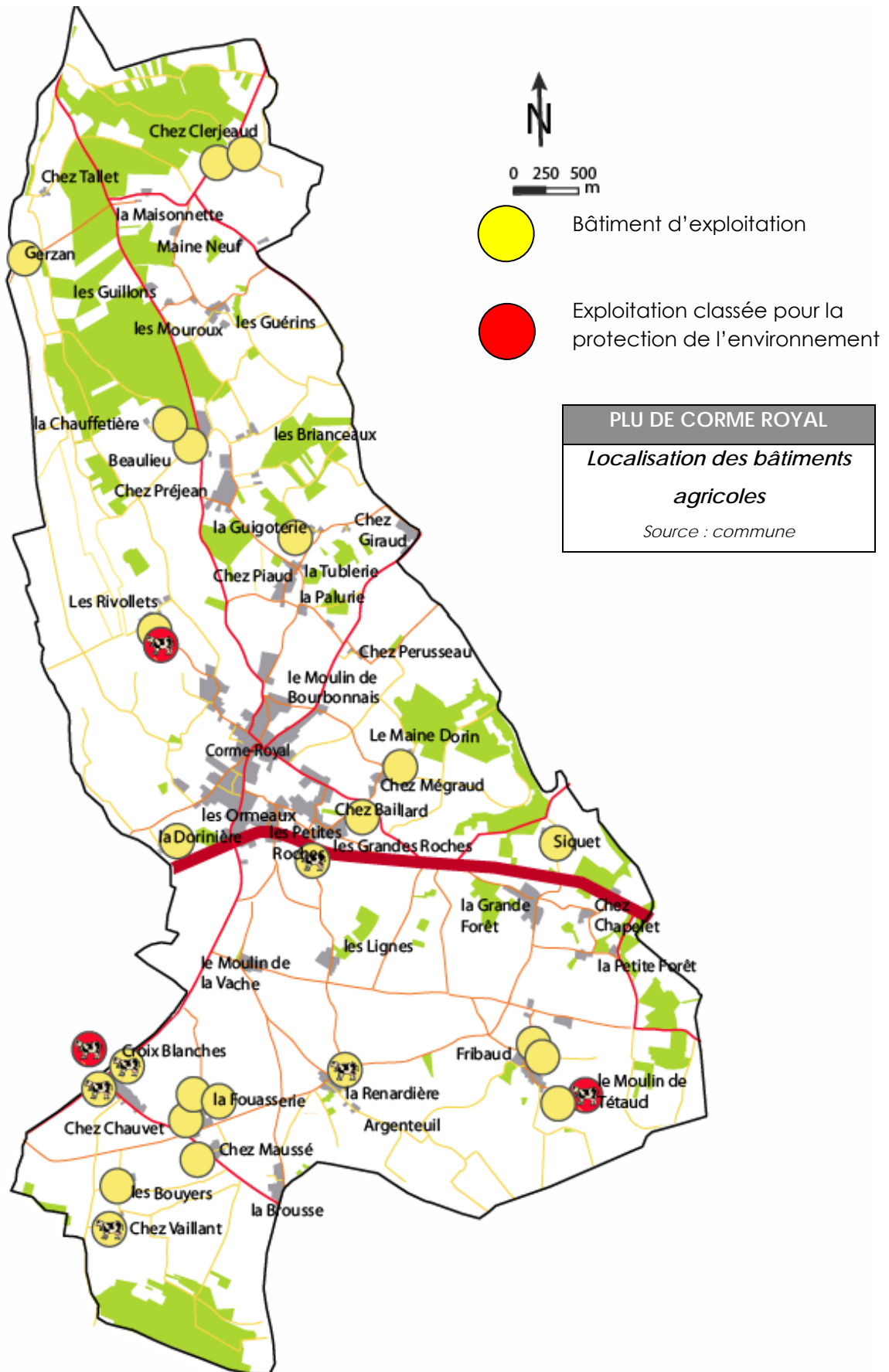
Six exploitations pratiquent encore l'élevage mais deux ont fait l'objet d'un classement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, elles se situent l'une au lieu dit les « Rivollets ». (Récépissé de déclaration n°3-060 en date de juin 2003) l'autre au Moulin de Tétaud (Récépissé de mars 2008). Il existe une exploitation classée à Balanzac qui jouxte les limites de la commune du côté des Croix Blanches.



Exploitation à l'entrée du lieu-dit « Les Rivollets »

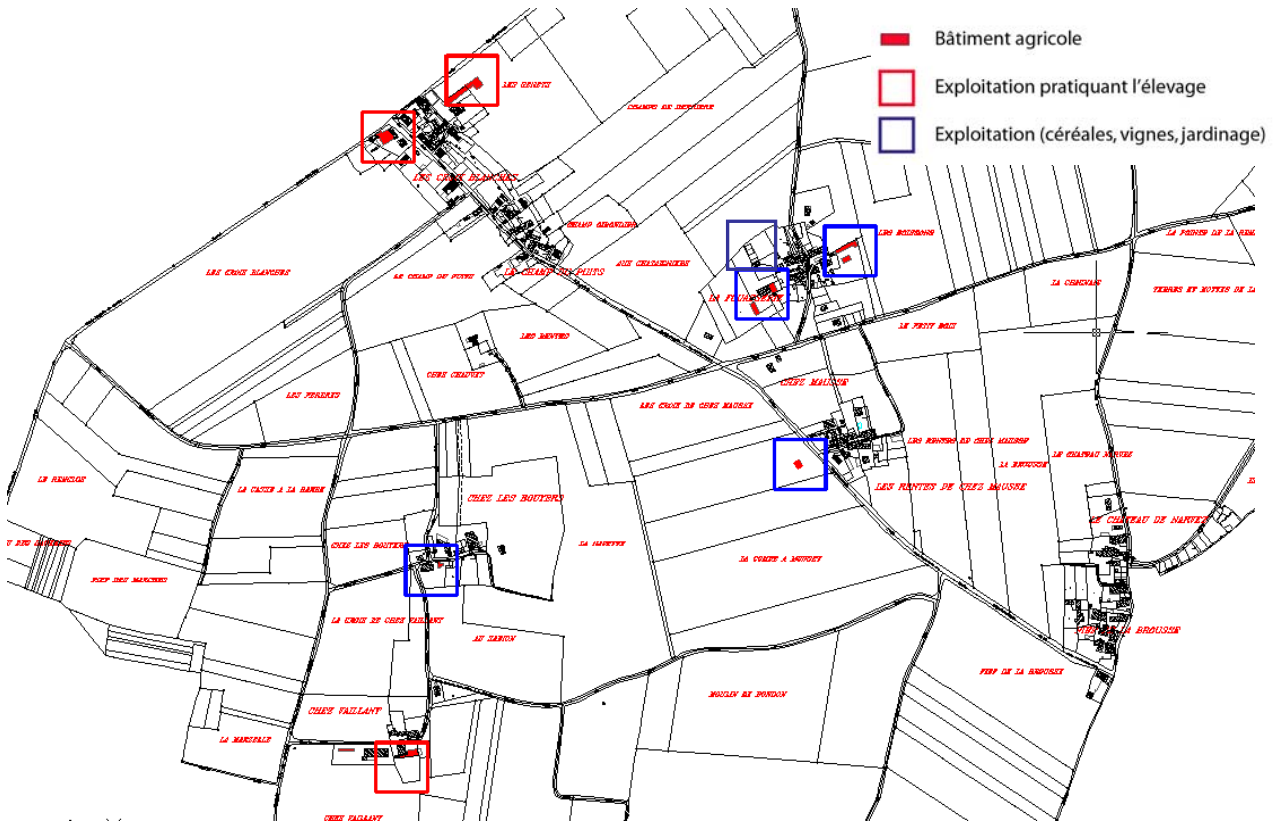
Il convient de rappeler que plusieurs exploitants ne sont pas propriétaires ou n'ont pas leur siège sur la commune. Des agriculteurs de Saint Sulpice d'Arnoult, de Souligonne et de Balanzac exploitent des terres de Corme Royal (ces derniers ont également été concertés lors de l'élaboration du PLU).

| LOCALISATION | TYPE DE PRODUCTION | SAU | AGE DE L'EXPLOITANT | STATUT/ classement | Divers |
|----------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------|---|--|
| Le fief des Peupliers | Céréales Jardinage | 10 ha | 60 | Individuelle | |
| Chez Clerjeau | Céréales jardinage | 5 ha | 44 | Individuelle | |
| Moulin de Tétaud | Céréales Elevage bovin | 80 ha | 24 et 58 | E.A.R.L. Exploitation Classée depuis 2008 | Exploitation familiale avec reprise du fils |
| Les petites Roches | Céréales Vaches à viande | 180 ha | 23 et 52 | Individuelle | Exploitation familiale avec reprise du fils |
| La Renardière | Céréales | 30 ha | 50 | Individuelle | |
| Les Bouyers | Céréales Jardinage | 25 ha | 41 | Individuelle | |
| Gerzan | Céréales | 40ha | 59 | Individuelle | Repreneur |
| Les Croix Blanches | Céréales Elevage Bovin | 70 ha | 46 | Individuelle | Exploitation familiale avec reprise du fils |
| Chez Vaillant | Céréales Pomme de terre et Elevage Bovin | 350 ha | 51 31 et 22 | Individuelle | Exploitation familiale avec reprise du fils |
| Chez Maussé | Céréales Vignes | 42 ha | 48 et 60 | Individuelle | |
| Le Maine Dorin | Céréales Vignes | 71 ha | 48 | E.A.R.L. Le Maine Dorin | Projet de délocalisation de bâtiment à l'extérieur du village |
| Chez Baillard | Céréales Jardinage | 20 ha | 47 | Individuelle | |
| Fribaud | Céréales Pommes | 25 ha | 53 | Individuelle | |
| La Renardière | Polyculture Elevage | 50 ha | 48 | Individuelle | |
| La Chauffetière | Céréales | 50 ha | 48 | Individuelle | |
| Beaulieu | Céréales | 50 ha | 51 et 22 | Individuelle | Exploitation familiale avec reprise du fils |
| Entrée Sud Clerjeau | Céréales | 150 ha | 34 | G.A.E.C. | |
| Les Rivollets | Céréales Vignes | 130 ha | 36 | Individuelle | |
| Les Rivollets | Céréales Vignes Elevage bovin | 150 ha | 60 et 36 | S.C.E.A. Les Rivollets Exploitation Classée depuis 2003 | Exploitation familiale Traitement des eaux d'effluve d'élevage par lagunage |
| Rue des Croix Blanches | Céréales | 50 ha | 39 | Individuelle | |
| La Fouasserie | Céréales | 30 ha | 54 | Individuelle | |
| La Fouasserie | Céréales | 59 ha | 39 | Individuelle | |
| Siquet | Céréales | 18 ha | 58 | Individuelle | |
| La Dorinière | Pépinière | 15 ha | 50 | Individuelle | Vente sur place |
| Fribaud | Pommes | 10 ha | | Individuelle | |
| La Grigoterie | Céréales | 150 ha | 51 | Individuelle | |
| Les Croix Blanches (BALANZAC) | Elevage Bovins Céréales | 303 Dont 250 ha sur la commune | 34 et 58 | G.A.E.C. les Genêts Classée | Le bâtiment d'élevage est situé sur la commune voisine de Balanzac |



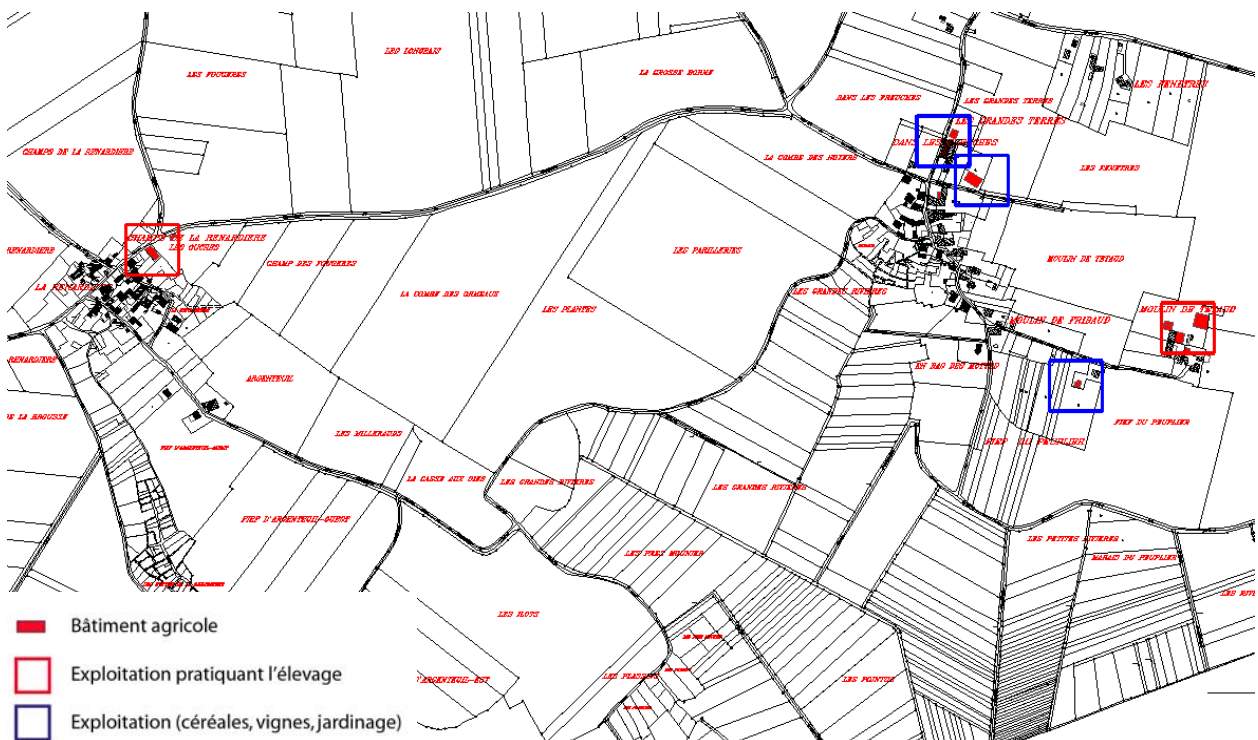
Secteur Sud Ouest :

Les Croix Blanches, la Fouasserie, Chez Maussé, Chez Bouyers, Chez Vaillant



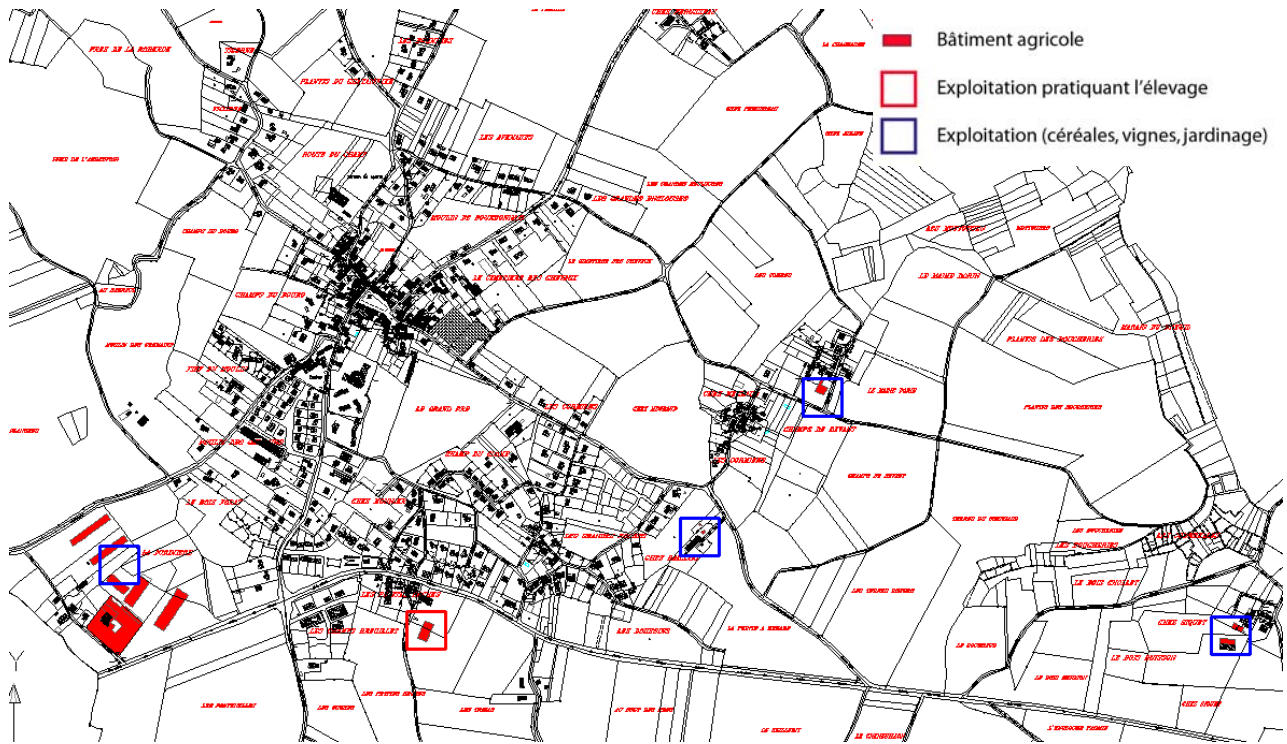
Secteur Sud Est :

La Renardière, Fribaud, Le Moulin de Tétaud, le fief du Peuplier



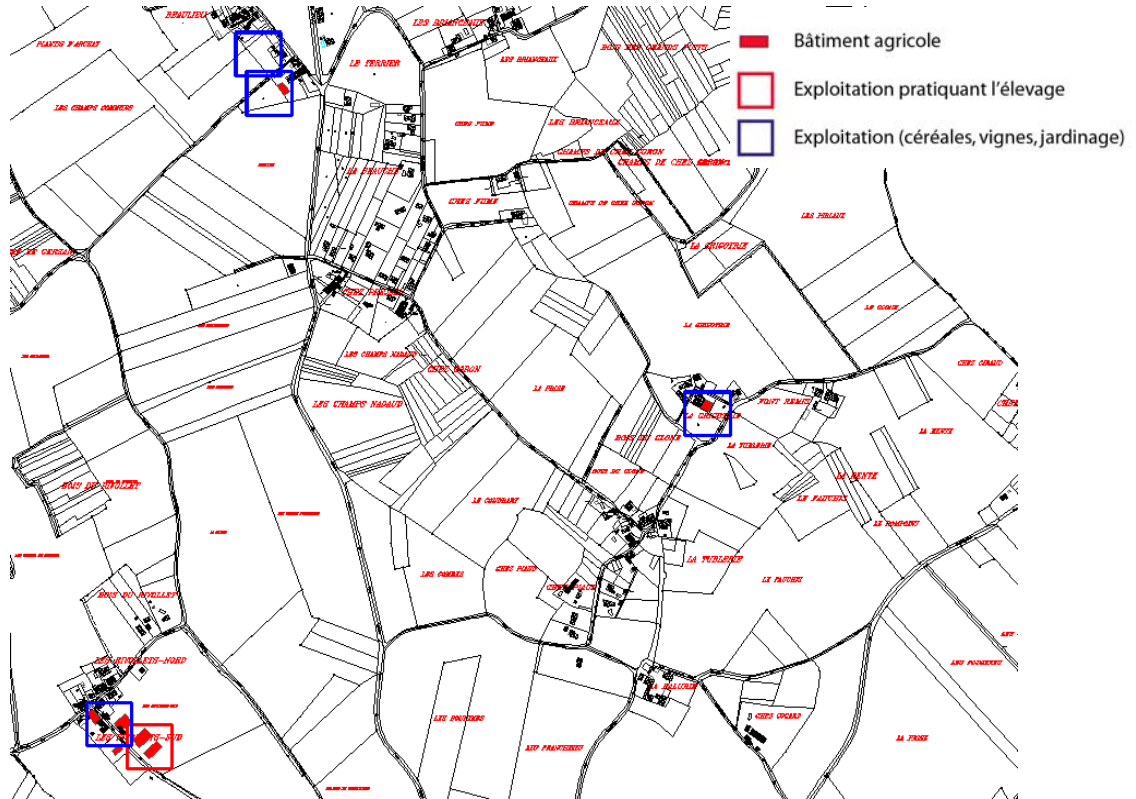
Le bourg :

Le Maine Dorin, Siquet, La Dorinière, Les Petites Roches, Chez Baillard



Secteur Nord du bourg :

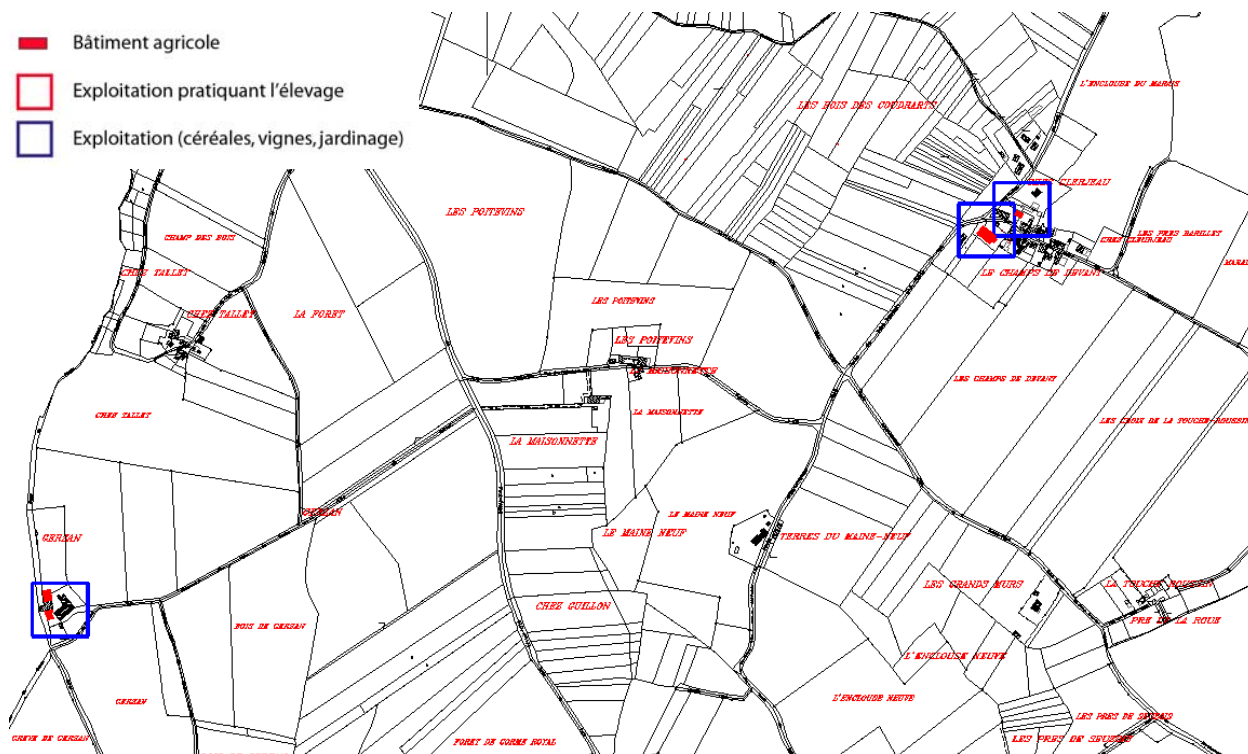
Les Rivollets, La Grigoterie, Beaulieu (La Chauffetière)



Nord de la commune :

Gerzan, Chez Clerjeau

- Bâtiment agricole
- Exploitation pratiquant l'élevage
- Exploitation (céréales, vignes, jardinage)



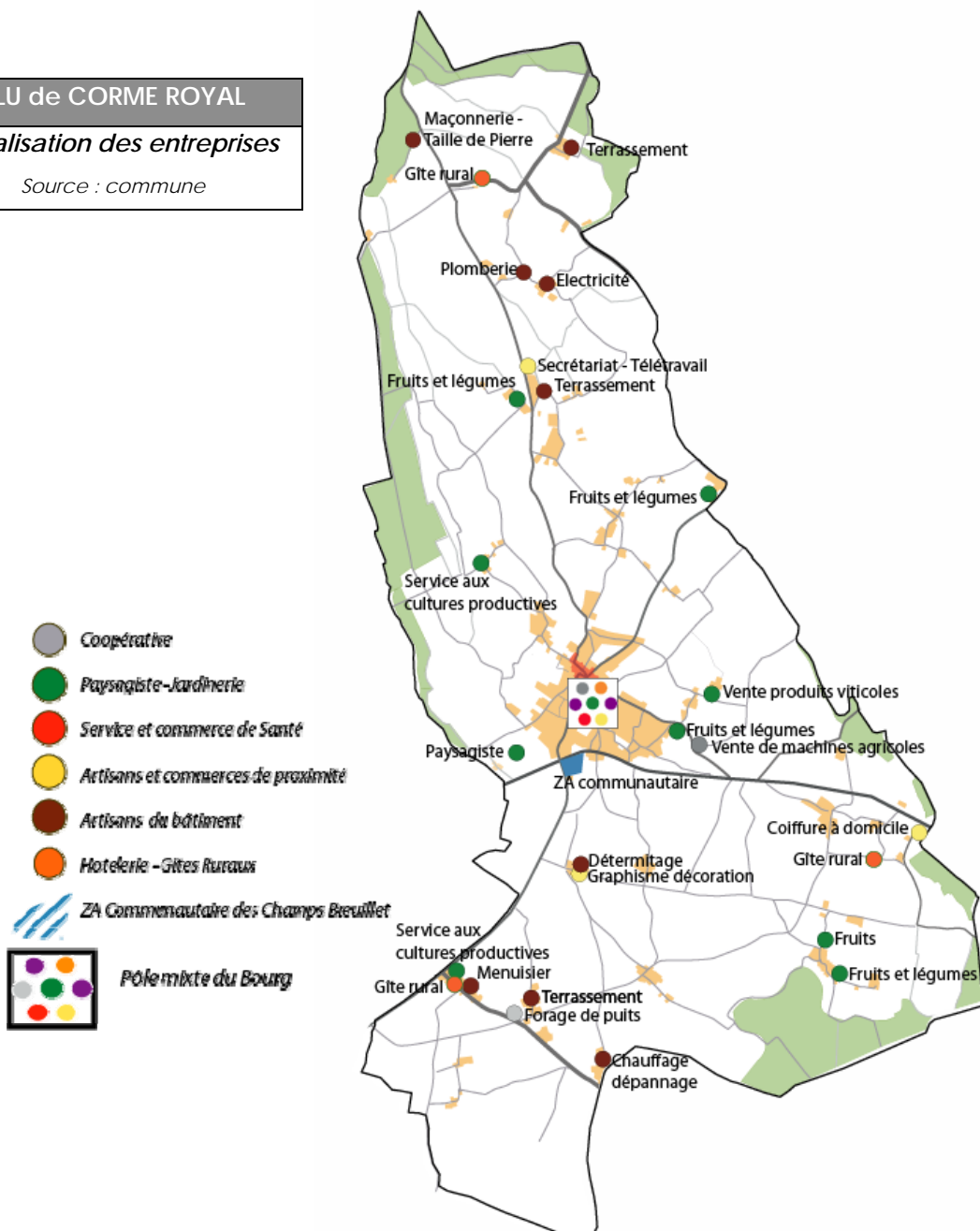
II.3.3. Les activités artisanales et commerciales

I.3.3.1. Localisation des entreprises sur la commune

A l'exception du bourg et de la zone artisanale communautaire au sud de ce dernier, il n'existe pas de pôle spécifique d'activité à l'échelle communale et les entreprises se répartissent donc sur l'ensemble du territoire. C'est le bourg qui concentre le plus grand nombre et la plus grande variété d'activités sur la commune.

La zone d'activités communautaire est saturée. Plusieurs artisans du bourg notamment le garage (rue des écoles) souhaitent demeurer sur la commune mais en retrait des secteurs résidentiels. En 2008, la commune qui détient des terrains à l'entrée Est du bourg a accompagné le projet d'implantation d'une entreprise de machines agricoles. Ce secteur légèrement en retrait du bourg et désormais desservi en réseaux correspond à un site privilégié pour accueillir des activités qui ont besoin de davantage de surface que dans la zone d'activités et qui sont peu compatibles avec le caractère résidentiel du bourg.

PLU de CORME ROYAL
Localisation des entreprises
Source : commune

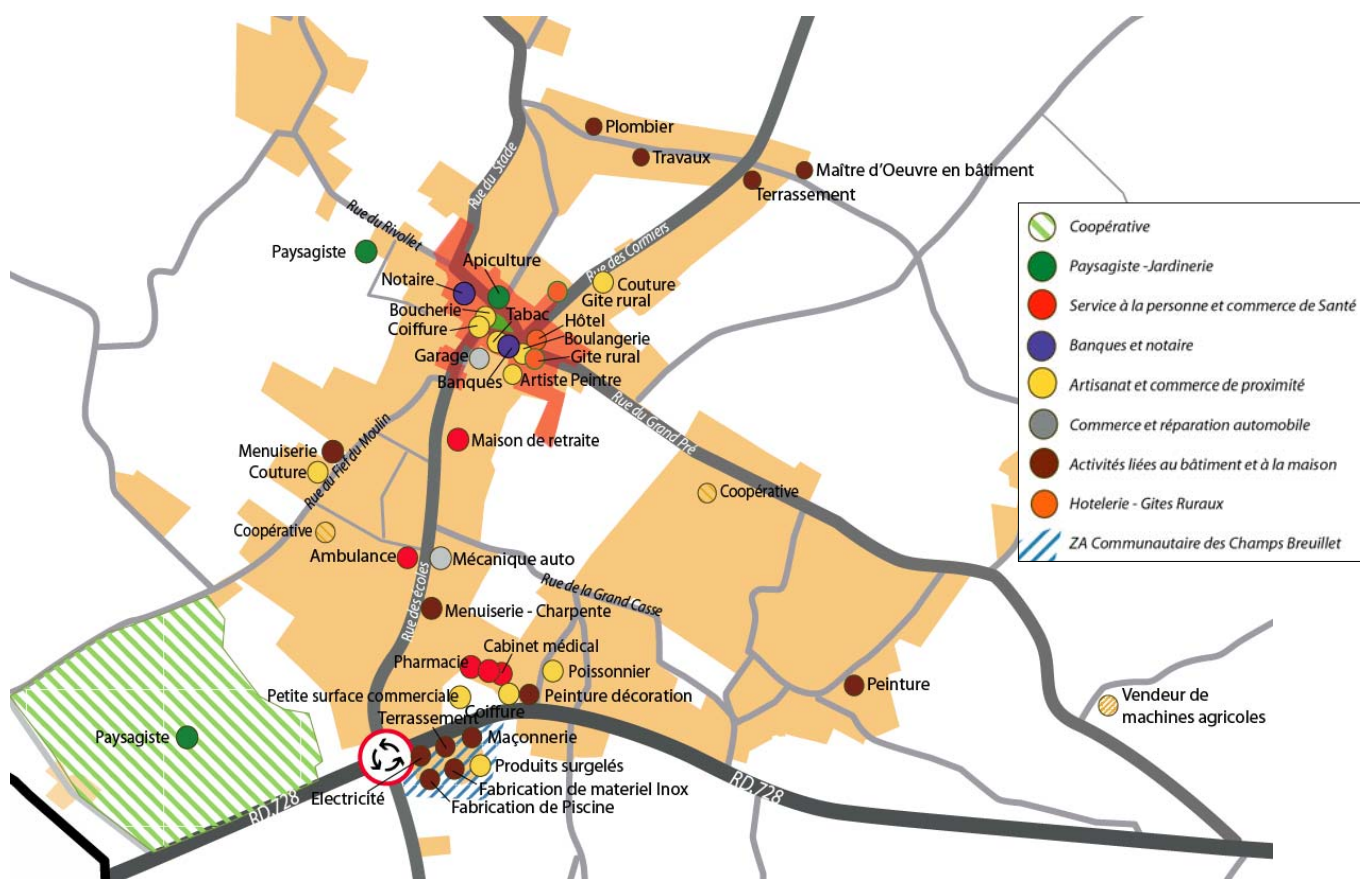


II.3.3.2. Localisation des entreprises dans le bourg

Le bourg concentre plus d'une trentaine d'activités réparties en deux pôles centraux :

▲ « La place des Acacias » : aux pieds de l'Eglise, elle constitue le centre historique du bourg et accueille le marché¹. Elle est également devenue le centre touristique. On y trouve principalement des commerces de proximité et des services : 1 boucherie, 1 boulangerie, 1 tabac-presse, 1 bar hôtel restaurant, 2 banques (poste), 1 notaire, 1 salon de coiffure, 1 artiste peintre, 1 alimentation détail (apiculteur).

▲ Les abords de la RD 728 « la ZA des champs Breuillet » et « résidence des Ormeaux » : Se sont implantées au sud de la voie dans la ZA des activités attirées par l'effet vitrine où nécessitant plus de terrain et au Nord des activités liées à la santé et au commerce profitant d'une accessibilité aisée.

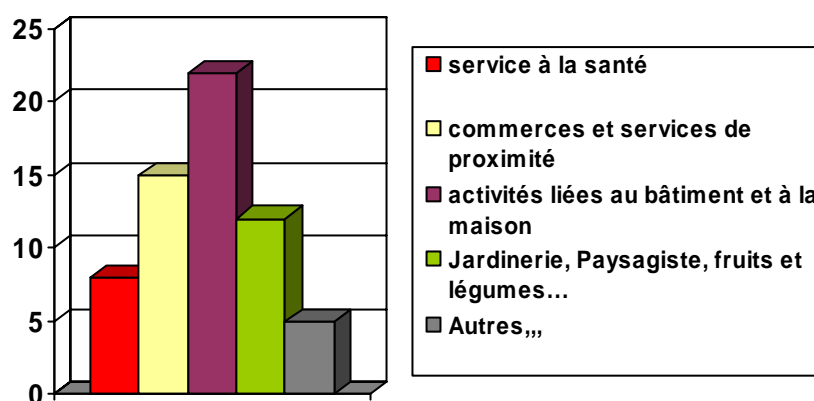


¹ Les jours de marché sont le mardi, jeudi et dimanche

11.3.3.3. Un tissu artisanal développé

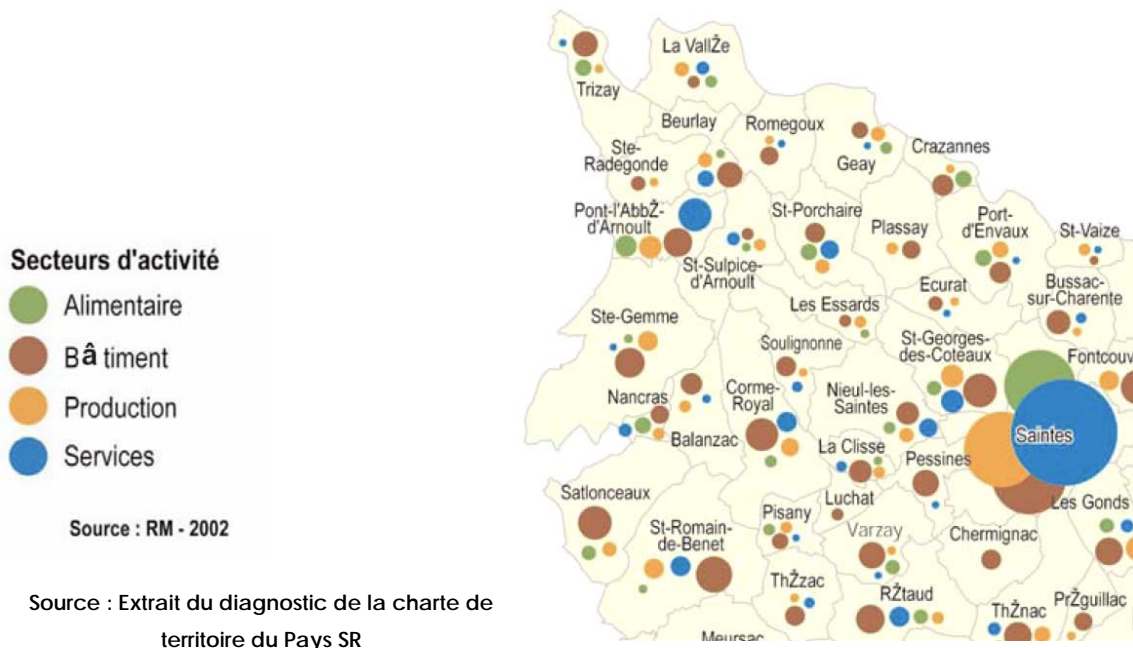
La commune compte plus de 60 entreprises et se caractérise par la grande diversité des activités d'une part et le maintien de commerces de proximité dans le centre bourg d'autre part.

En outre, la commune n'accueille pas de grande entreprise mais bénéficie d'un large panel de petites entreprises artisanales. A souligner l'importance des activités liées à la construction et à l'habitat : 2 d'électricités générales, 2 de peinture, 2 de plomberie, 2 de maçonnerie, 3 de menuiserie, 1 maître d'œuvre en bâtiment...



Suivent les paysagistes et les producteurs de fruits et légumes. Il est important de souligner le développement des ventes directes par les producteurs de fruits et légumes.

A l'échelle du Pays, l'artisanat représente 36 % des entreprises et domine dans quasiment toutes les communes à l'exception des plus grandes comme Saintes (*données issues du diagnostic de la charte de territoire du Pays*).



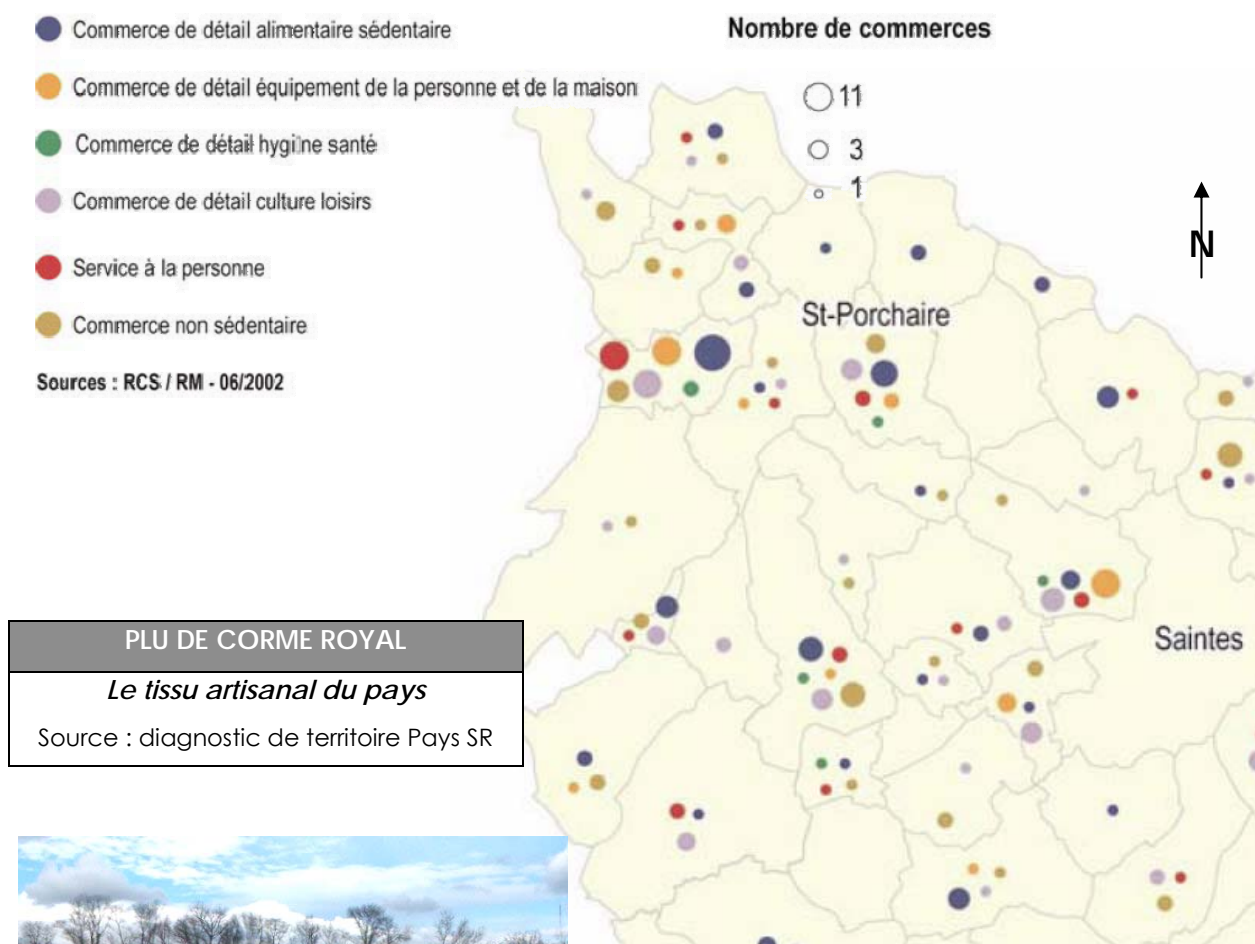
II.3.3.4. Un appareil commercial de petite échelle mais diversifié

Il convient de souligner que la commune présente pour intérêt d'avoir conservé sur son territoire des commerces de proximité (boulangerie, tabac-presse, boucherie, petite surface commerciale...) qui participent pour beaucoup au dynamisme du bourg et à la qualité du cadre de vie.

A noter le soutien de la municipalité qui a aménagé des locaux spécifiques pour accueillir la boulangerie, place des Acacias.

Elle renferme également une pharmacie et plusieurs services de santé : 1 cabinet médical avec 1 médecin et 2 kinésithérapeutes, 1 infirmière, 2 chirurgiens dentistes auxquels s'ajoute 1 maison de retraite.

Au final, à l'échelle intercommunale, force est de constater que Corme Royal bénéficie d'un appareil commercial plus développé et plus diversifié que ses communes voisines, ce qui fait d'elle un petit pôle commercial secondaire attractif.



PLU DE CORME ROYAL

Le tissu artisanal du pays

Source : diagnostic de territoire Pays SR



Source : Extrait du diagnostic de la charte de territoire du Pays SR

II.3.3.5. La zone d'activités communautaire « Les Champs Breuillet »

Corme Royal est une commune dynamique qui a entrepris la mise en place d'une zone d'activités en 1995 par le biais d'un lotissement artisanal et commercial devenu communautaire.

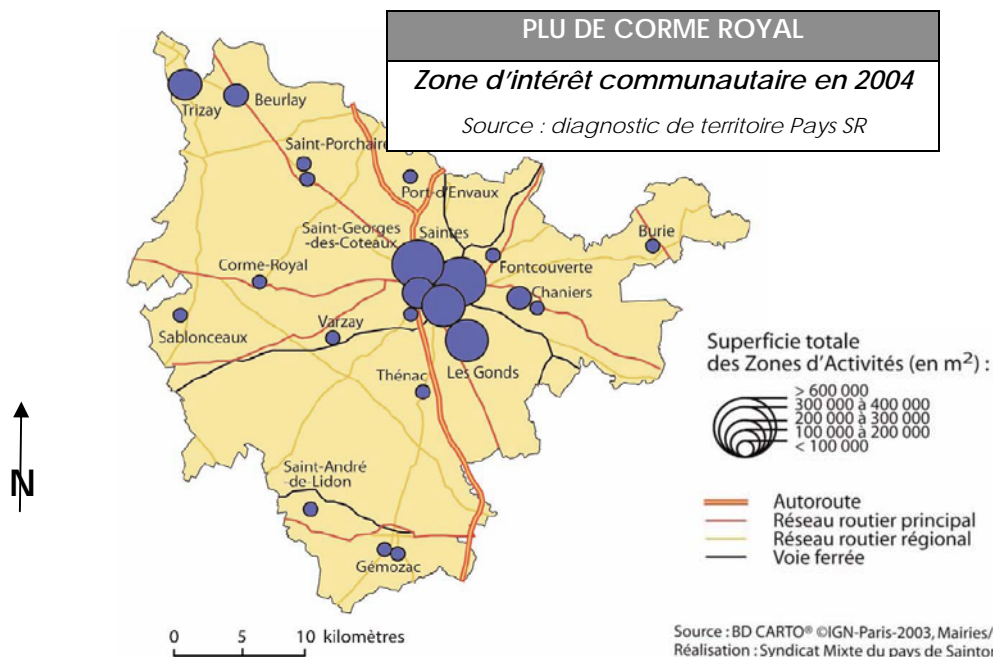
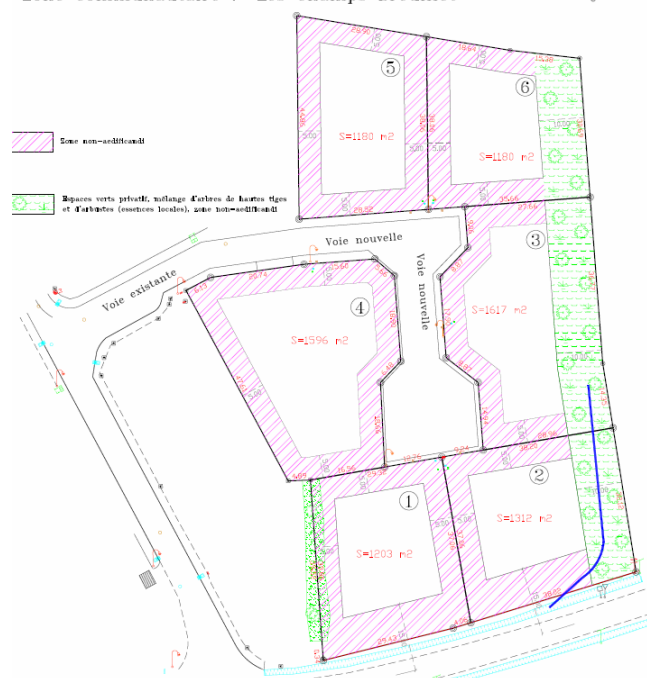
En effet, parmi les compétences obligatoires que doit exercer une communauté de communes figure le développement économique. La Communauté de Communes des Bassins Seudre et Arnoult a la charge d'aménager, d'entretenir et de gérer les zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires ou touristiques, qu'il s'agisse de zones d'activités existantes d'une superficie supérieure à 5000 m², ou de nouvelles zones d'activités de plus de 2 ha situées à proximité immédiate d'axes structurants ou des voies communautaires.

L'aménagement de la zone de Corme-Royal est achevé. Six lots de 1 180 m² à 1 617 m² ont été viabilisés sur une superficie totale de 8 065 m².

A ce jour, trois lots ont été vendus à 10 € HT le m². Deux compromis ont été signés dans l'attente des autorisations de construire. Le dernier est réservé.

Cette zone implantée le long de la RD 728 connaît un véritable succès, elle fait l'objet de projets d'extension à long terme. En outre, la CdC qui compte trois autres zones communautaires (Les zones « Les Maronniers » à Pisany, « Gâte Bien » à Sablonceau, et de « La Croix Babet » à Saint Romain de Benet) porte une attention particulière à offrir des sites de qualité pour répondre aux besoins et inciter les entreprises à s'implanter dans le secteur. La zone de Corme Royal légèrement à l'écart des grands pôles est une alternative non négligeable à l'échelle communautaire.

Zone communautaire : "Les Champs Breuillet"



Source : BD CARTO® ©IGN-Paris-2003, Mairies/CdC - 2004
Réalisation : Syndicat Mixte du pays de Saintonge Romane 2004

Les entreprises en place dans la zone :

- *Électricité générale : ROYAL ELEC BOUC*
- *Produits surgelés : AGRIGEL*
- *Maçonnerie : QUELIN SARL*
- *Fabrique de matériel inox : LEDA INOX*
- *Terrassement : BURDIN*
- *Fabrique de piscine : LUGROS, les piscines du Poitou*
- *Plombier*
- *Traiteur*
- *Produits écologiques de construction*

II.3.3.6. Les emplois sur la commune

Les entreprises de la zone d'activités sont logiquement les plus grandes pourvoyeuses d'emplois sur la commune :

- Etbs BURDIN - Nima SARL : 8 personnes
- Etbs BURDIN - Mani : 3 personnes
- Royal Elec : 8 personnes + 2 apprentis
- Leda INOX : 7 personnes
- Quelin : 12 personnes
- Agrigel : 17 personnes

L'entreprise la plus génératrice d'emplois sur la commune est la « pépinière de Corne Royal », avec 18 permanents et 5 saisonniers/an.

II.3.4. L'activité touristique

La commune bénéficie de l'existence d'un hôtel, d'un gîte et de locations de Vacances. Ces établissements fonctionnent correctement.

La commune bénéficie d'un potentiel touristique à développer. En effet, elle est située à proximité de Saintes sur la route de Marennes et de l'île d'Oléron qui est un axe de fort transit en période estivale.

Par ailleurs, elle est traversée par le chemin de Saint Jacques de Compostelle et par un chemin de grande randonnée.

La commune appartient au Pays de Saintonge romane lequel mène quelques initiatives de promotion : Signalétique touristique et culturelle ainsi que des informations mobiles. Dernièrement, le Conseil Général a mis en place des itinéraires de découvertes thématiques parmi lesquels celui des Eglises romanes.

Le bourg ancien renferme des activités artisanales (peintre, apiculteur) attractives sur le plan touristique.

III LOGEMENT ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Il s'agit dans ce chapitre d'estimer l'ensemble des composantes liées au logement, à la forme urbaine du bourg et de son fonctionnement (constructions, déplacements, espaces publics,...) dans le but de faire coïncider au mieux les propositions de développement de la commune.

La présentation de cet état initial reste une base de référence indispensable à la compréhension des enjeux du territoire pour ainsi établir des hypothèses de développement.

III.1. LES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS

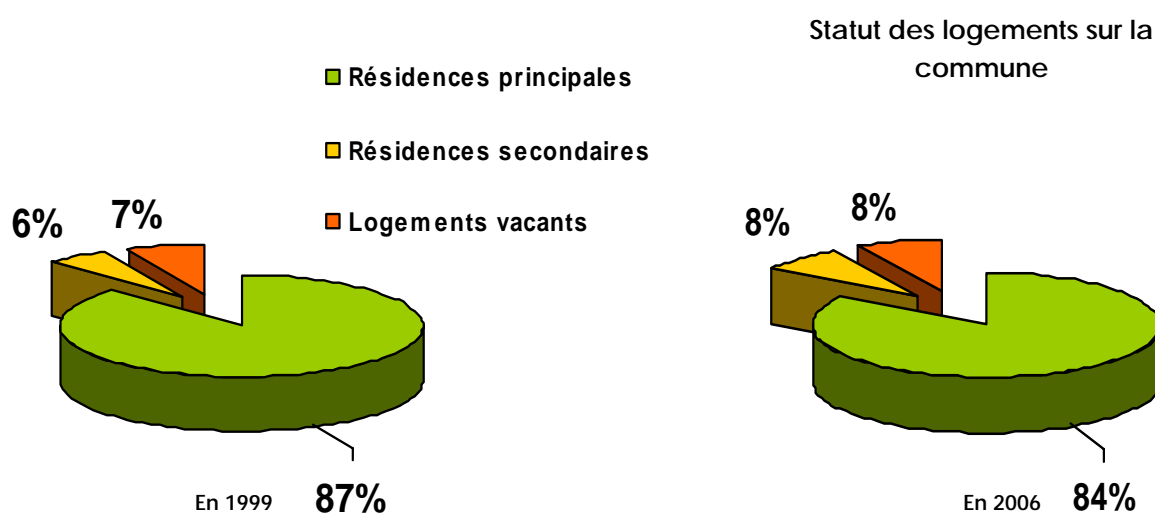
III.1.1. L'évolution du parc de logements et les catégories

Le parc de logements de la commune a progressé de 12.3 % entre 1990 et 1999. Elle comptait selon le recensement de 1999, 574 logements et représentait 7.5% du parc de logements à l'échelle du canton.

En 2006, le parc se compose de 701 logements ce qui correspond à 127 logements supplémentaires et une augmentation de 22.1% en 6 ans.

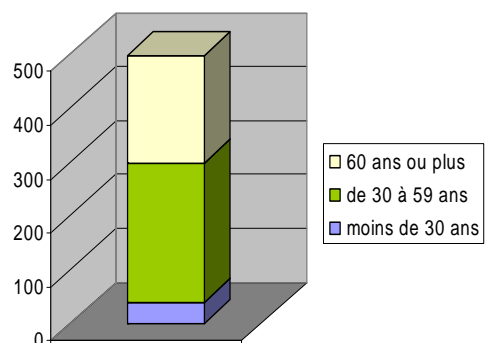
Ce parc se caractérise par l'importante proportion des résidences principales qui représentent plus de 84 % des logements. A noter que simultanément, les parts des logements secondaires et de la vacance ont légèrement augmenté et correspondent à 50 logements.

Il s'agit à 95 % de maisons individuelles. A signaler que la commune accueille une maison de retraite et 6 logements pour la gendarmerie.



Plus de 50 % des résidences principales sont occupées par des personnes âgées de 30 ans à 59 ans (age de la personne principale) et 40% par des personnes âgées de plus de 60 ans.

age des personnes références dans les résidences principales

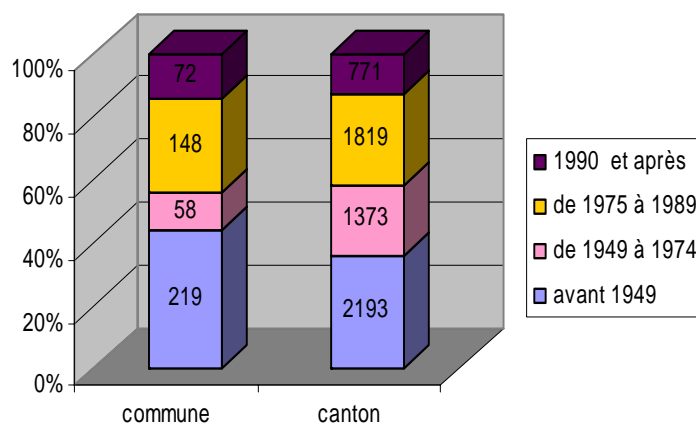


III.1.2. L'âge et la taille des logements

Selon le recensement de 1999, le parc de logements de la commune était assez ancien puisque 44.1 % des logements avaient été construits avant 1949. Mais aujourd'hui ces proportions ont largement du évoluer dans le sens d'un rajeunissement du parc puisque la part des résidences principales achevées depuis 1999 est de 18.5%.

Néanmoins 219 logements datent d'avant 1949 ceci peut justifier du niveau de confort des résidences principales qui est légèrement inférieur à celui observé à l'échelle du canton.

Age des logements



| Le confort des résidences principales | | |
|--|--------------|------------------|
| | Come Royal | Canton de Saujon |
| Ni baignoire ni douche | 5.6 % (28) | 2.3 % (52) |
| Deux salles d'eau | 9.7 % (48) | 9.5 % |
| Chauffage central y compris électrique | 62.6 % (642) | 69.4 % (4286) |
| Sans chauffage central | 37.4 % (244) | 30.6 % (1178) |
| Nombre de Rés.principales | 497 | 6156 |

Il convient de relativiser ces données qui ont beaucoup évolué depuis 1999.

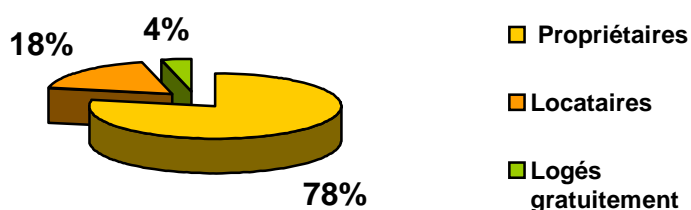
Concernant la taille des logements, en 2006, le nombre moyen de pièces par maison est estimé à 4.7 contre 4.5 en 1999. Cela signifie qu'il s'agit de grandes habitations.

III.1.3. Le statut d'occupation

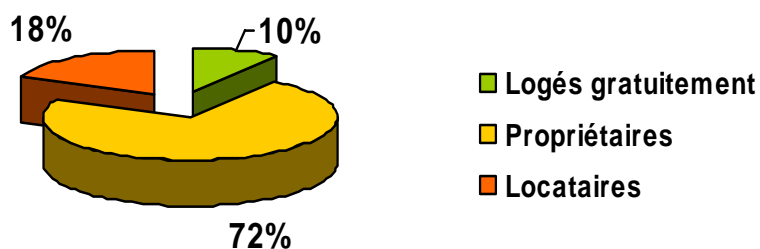
En 1999, la commune comptait 358 résidences principales occupées par leur propriétaire soit 72 %. En 2006, ce chiffre est passé à 460 soit 78.1 % alors que la location stagne à hauteur de 18%. Il s'agit de la même valeur qu'en 1999. On relève en revanche, la forte diminution des logés gratuitement.

Globalement les chiffres de 1999 indiquaient que la proportion de la location était plus importante à l'échelle cantonale que communale.

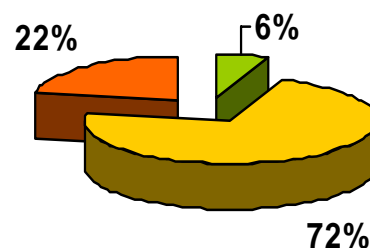
Le statut des occupants sur la commune en 2006



Le statut des occupants sur la commune en 1999



Le statut des occupants sur le canton en 1999



La part de logement locatif social sur la commune est faible, la commune ne compte que quatre logements locatifs publics. A noter, la Communauté de Communes des Bassins Seudre et Arnoult exerce des compétences en matière de politique du logement social par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées, si le programme de création ou de rénovation concerne plus de trois logements.

Par ailleurs, la commune n'a pas d'obligation relative à l'accueil des gens du voyage.

Enfin concernant l'offre d'hébergements touristiques, celle-ci est satisfaisante dans la mesure où il existe plusieurs locations de vacances et un hôtel dans le bourg.

III.1.4. Les dynamiques de la construction neuve

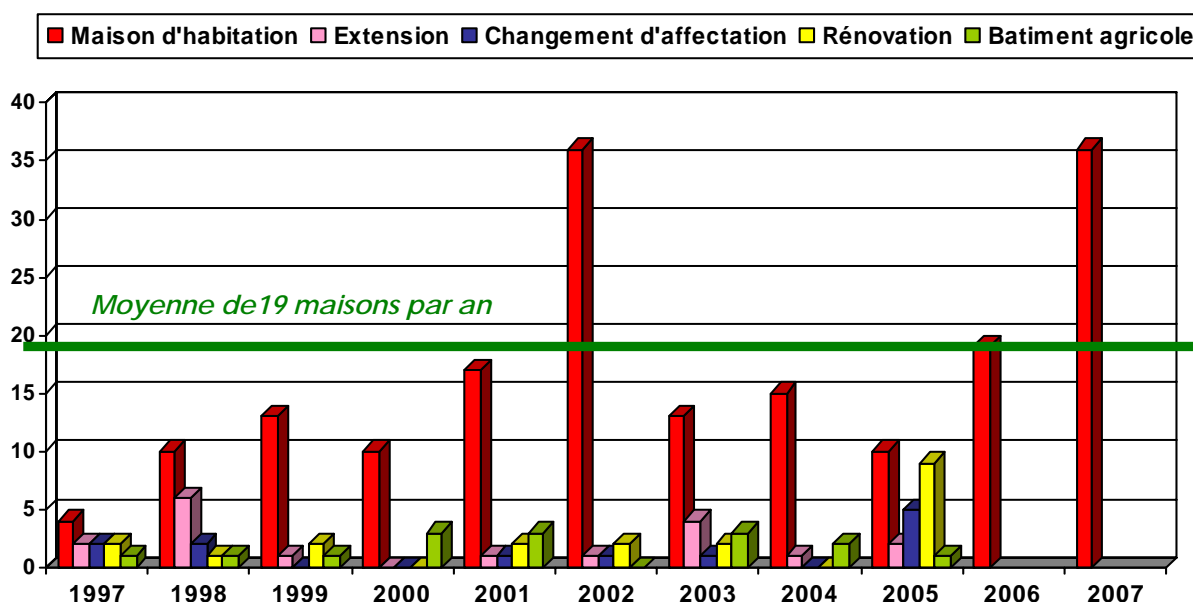
L'analyse des données sur la construction neuve est une information pouvant servir de base à l'établissement de courbes prospectives à la fois en matière de croissance urbaine et d'évolution démographique.

On constate sur la commune un accroissement de la demande en permis construire pour des maisons d'habitation depuis 1998. La commune a ainsi délivré 189 permis de construire pour des maisons individuelles de 1996 à 2007.

On observe même un pic en 2002 et 2007 avec 36 permis de construire accordés pour du logement.

Au total, près de 190 autorisations de construire pour des logements ont été délivrées depuis 10 ans.

Parallèlement, on constate une légère progression des rénovations et des changements d'affectations ainsi que le maintien du nombre de demande de permis liés à l'activité agricole.

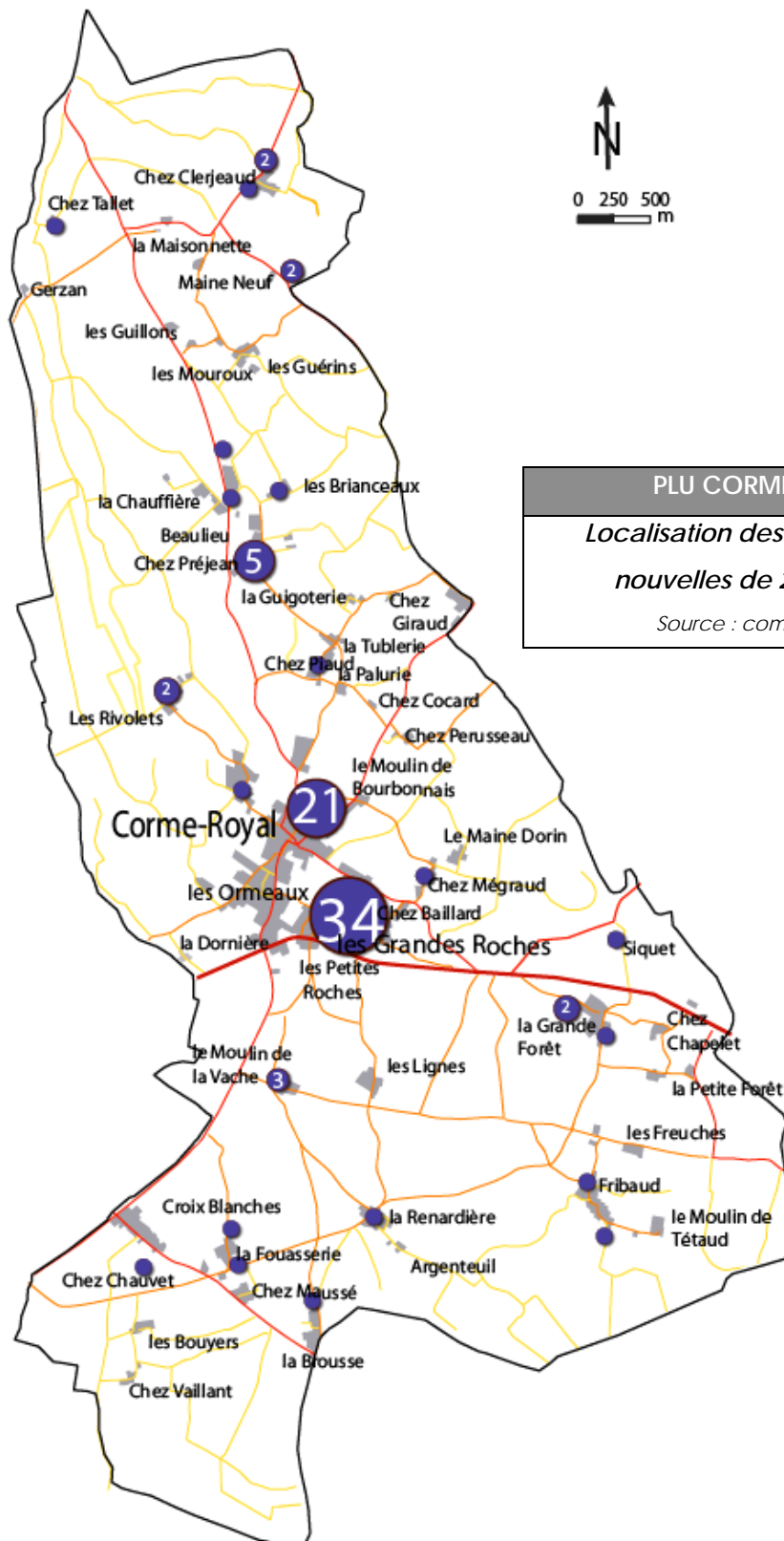


Il faut souligner que depuis 2007 ; plusieurs projets de lotissements sont en cours et ont obtenu leur permis d'aménager.

La commune entend maîtriser ce rythme de la construction qui peut très rapidement s'accélérer du fait d'une grande ou de plusieurs petites opérations de lotissements.

Par ailleurs, depuis 2000, le principal site attractif en terme de construction de maisons individuelles correspond au secteur des Grandes Roches et de Chez Baillard. Il devance le bourg ancien.

- Force est de constater une **dynamique très centralisée dans un couloir entre le bourg et la RD 728** où se sont d'ailleurs réalisées des opérations de lotissements.
- Les autres hameaux font l'objet d'extensions très ponctuelles.



PLU CORME ROYAL

*Localisation des constructions
nouvelles de 2000 à 2006*

Source : commune, Uh

III.2. MORPHOLOGIE ET TYPOLOGIE URBAINE

III.2.1.1. Morphogenèse



Cadastre ancien (début XIXème siècle)

Le bourg originel est un **village carrefour** organisé autour de la place des Acacias.

Le centre bourg se caractérise ainsi de par

- sa **place publique centrale** multifonctionnelle : commerces (marché hebdomadaire) , passage, stationnement...
- **la densité du bâti**
- **l'implantation continue** des bâtiments à **l'alignement de la rue.**

La RD 728 générant une certaine attractivité, le bourg s'est étiré dans un premier temps vers le sud allant jusqu'à buter sur la RD et à englober les vieux hameaux des Petites Roches et des Grandes Roches. Le

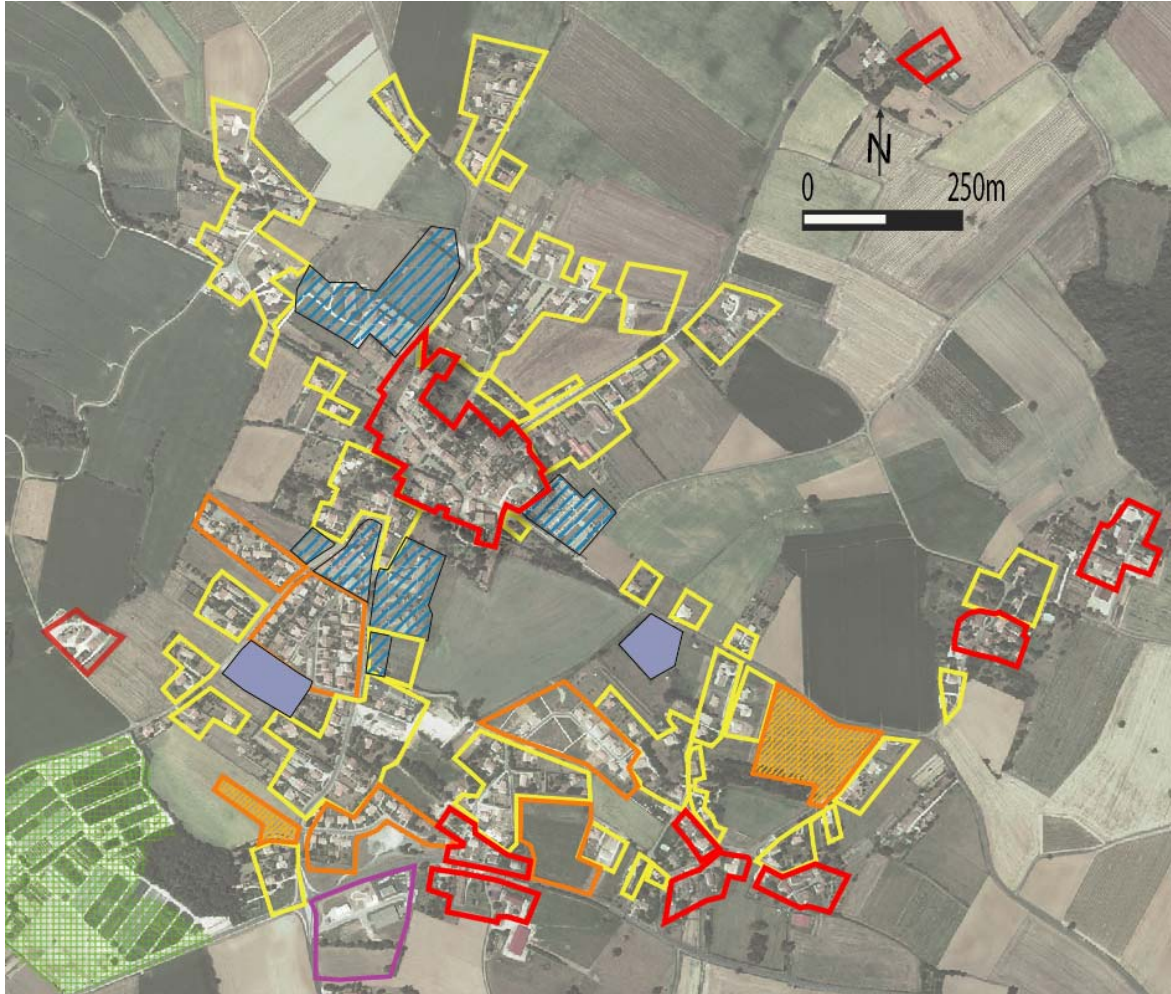
principal axe d'attraction est devenu la RD 119 (rue des écoles) qui connecte le centre bourg à la RD 728 (Oléron-Saintes). Le long de cette voie se sont implantés des quartiers résidentiels (résidences des Ormeaux, lotissements) et de nouveaux équipements (les écoles et plus récemment la gendarmerie). D'un point de vue morphologique, le bourg ancien ne constitue donc plus le centre.

Ces dix dernières années, des extensions sous la forme d'opérations individuelles se sont opérées au Nord du bourg (chemin du Bourdonnais, rue des Avenauds) mais celles-ci ne présentent pas de cohérence. Cet étalement linéaire a constitué des poches vides de toute urbanisation au contact immédiat du bâti ancien.



Le bourg a subi au début des années 2000, un véritable éclatement urbain.

| |
|------------------------------------|
| PLU de CORME ROYAL |
| <i>Morphologie du bourg</i> |
| <i>Source : IGN, Uh</i> |



Cet éclatement a été facilité par le POS.

III.2.1.2. Typologie urbaine

a) le bâti ancien

| | |
|---|---|
| PERIODE | Bâti traditionnel d'inspiration rural datant principalement du XIXème |
| OCCUPATION DE LA PARCELLE | 60 à 80 % |
| DISPOSITION SUR LA PARCELLE | Alignement sur une ou plusieurs limites séparatives; Ordre continu ou semi continu |
| RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC | Majoritairement à l'aplomb des voies. |
| CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES | Bâtiments atteignant fréquemment R+2. Hauteur < à 9m Plusieurs travées Toits à deux pans (pente < à 37 %) Toits en tuile romane |
| DIVERS | Les réseaux sont enfouis Harmonie d'ensemble. Coloris variables des portes et des fenêtres. |
| ENJEUX | Respecter les caractéristiques identitaires Veiller au traitement de l'espace public qui permet la mise en valeur de ce patrimoine |



b) les extensions pavillonnaires individuelles

| | |
|---|---|
| PERIODE | Bâti contemporain (XXème siècle) |
| OCCUPATION DE LA PARCELLE | 20 à 60 % |
| DISPOSITION SUR LA PARCELLE | Implantation discontinue |
| RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC | En retrait de la voirie |
| CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES | Maison de plain pied Découpes et décrochés successifs Toit à deux pans (environ 30 %) |
| DIVERS | Traitement de l'espace public précaire Utilisation majoritaire des enduits Manque d'homogénéisation des clôtures. Dans les quartiers plus vieux, les réseaux ne sont pas enfouis ce qui altère la qualité paysagère de ces secteurs. |
| ENJEUX | Travailler sur les ambiances par un traitement qualitatif de la chaussée et de ses abords. Garantir la connexion de ces ensembles pavillonnaires aux pôles d'équipements, de commerces, du centre-bourg. |



c) les extensions groupées (lotissements)

| | |
|---|--|
| PERIODE | Bâti contemporain (XXème siècle) |
| OCCUPATION DE LA PARCELLE | 30 à 40 % |
| DISPOSITION SUR LA PARCELLE | Implantation au milieu de la parcelle Ordre semi continu ou discontinu |
| RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC | En retrait de la voirie de 4 à 10m. |
| CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES | Homogénéisation d'ensemble Majoritairement maison de plain pied. Hauteur < 6.5m Découpes et décrochés successifs Toit à deux pans (pente < à 37 %) |
| DIVERS | Rationalisation de la taille des parcelles, Système de voies en impasse. Utilisation majoritaire d'enduits parfois très divergents. Murets, clôtures ou arbustes délimitant strictement les parcelles. Présence d'annexes (garages en dur ou structures légères). Végétation d'accompagnement. |
| ENJEUX | Permettre la densification en variant la taille des parcelles : travail sur la forme urbaine Aménager des espaces verts. Pour les haies utilisées plusieurs essences locales (préconisations en annexe). Connecter ces ensembles pavillonnaires aux pôles d'équipements, de commerces. |



d) la zone d'activités

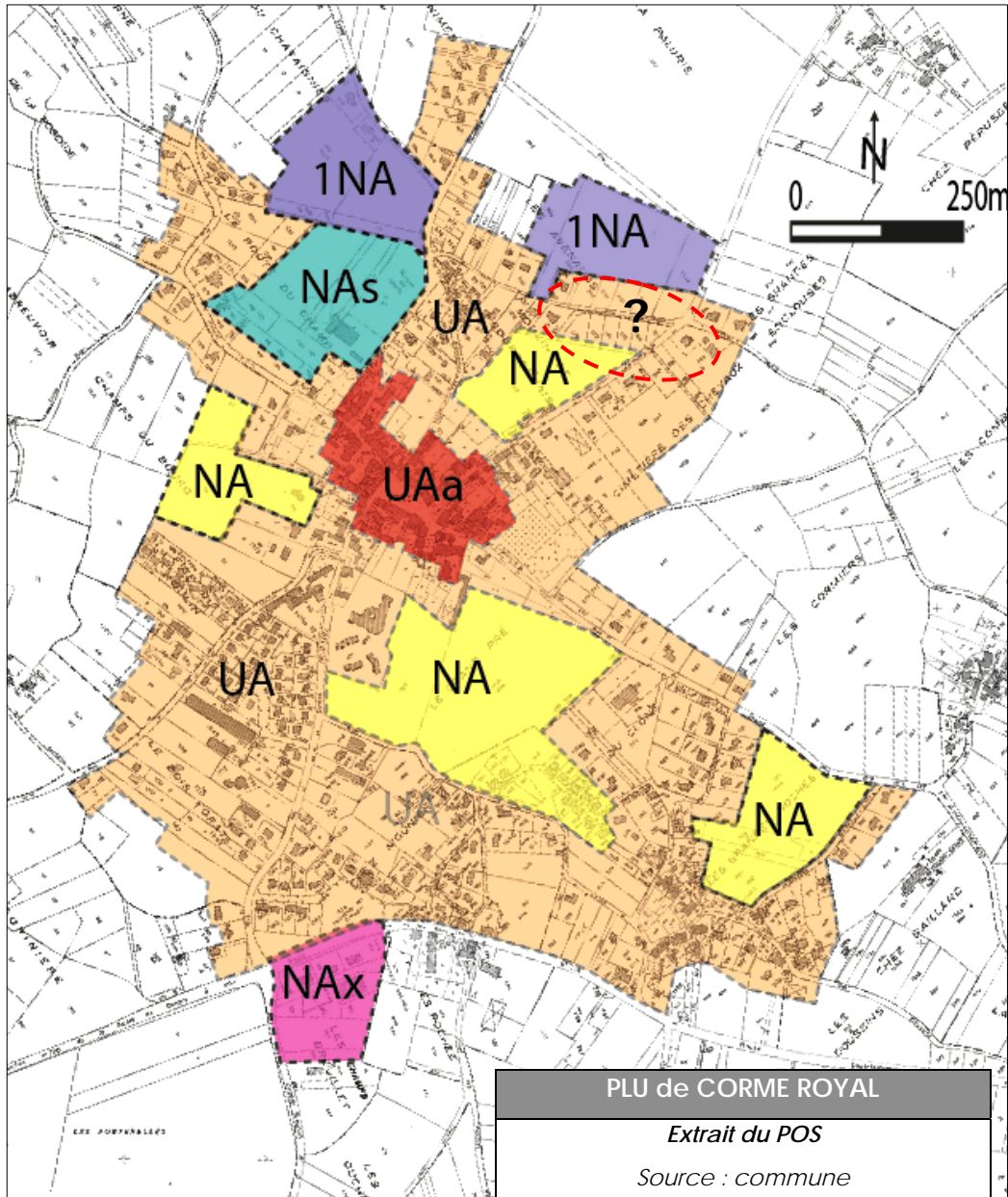
| | |
|---|---|
| PERIODE | Bâti contemporain (XXème siècle) |
| OCCUPATION DE LA PARCELLE | 20 à 40 % |
| DISPOSITION SUR LA PARCELLE | Implantation dégageant des espaces libres usuels (cours, dégagement d'accueil, stationnement) |
| RAPPORT A LA VOIE ET A L'ESPACE PUBLIC | En retrait de la voirie |
| CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES | Volumes rectangulaires Hauteur < 10m Couleurs variées |
| DIVERS | Il faut prêter une attention particulière à l'aspect extérieur des bâtiments d'activité en limitant le nombre de couleurs notamment. |
| ENJEUX | <p>Limiter l'effet exclusif de vitrine et les extensions linéaires le long de la route départementale.</p> <p>Attirer l'attention sur la qualité de l'aspect extérieur des bâtiments et le traitement paysager des abords de la voie : plantations.</p> <p>Éviter l'exposition des stocks face à la RD.</p> <p>Garantir le bon fonctionnement de ces zones d'activités ;(accessibilité sécurisée,stationnement, possibilités d'extensions des entreprises...)</p> |



III.2.1.3. critique du POS

Le zonage du POS de la commune a participé à la réalisation de cette curieuse morphologie en permettant la formation de « dents creuses ».

Aujourd'hui, la structure déchirée et éclatée de la trame urbaine et la discontinuité du tissu urbain sont le résultat d'un zonage qui a permis un étalement urbain linéaire opportuniste.

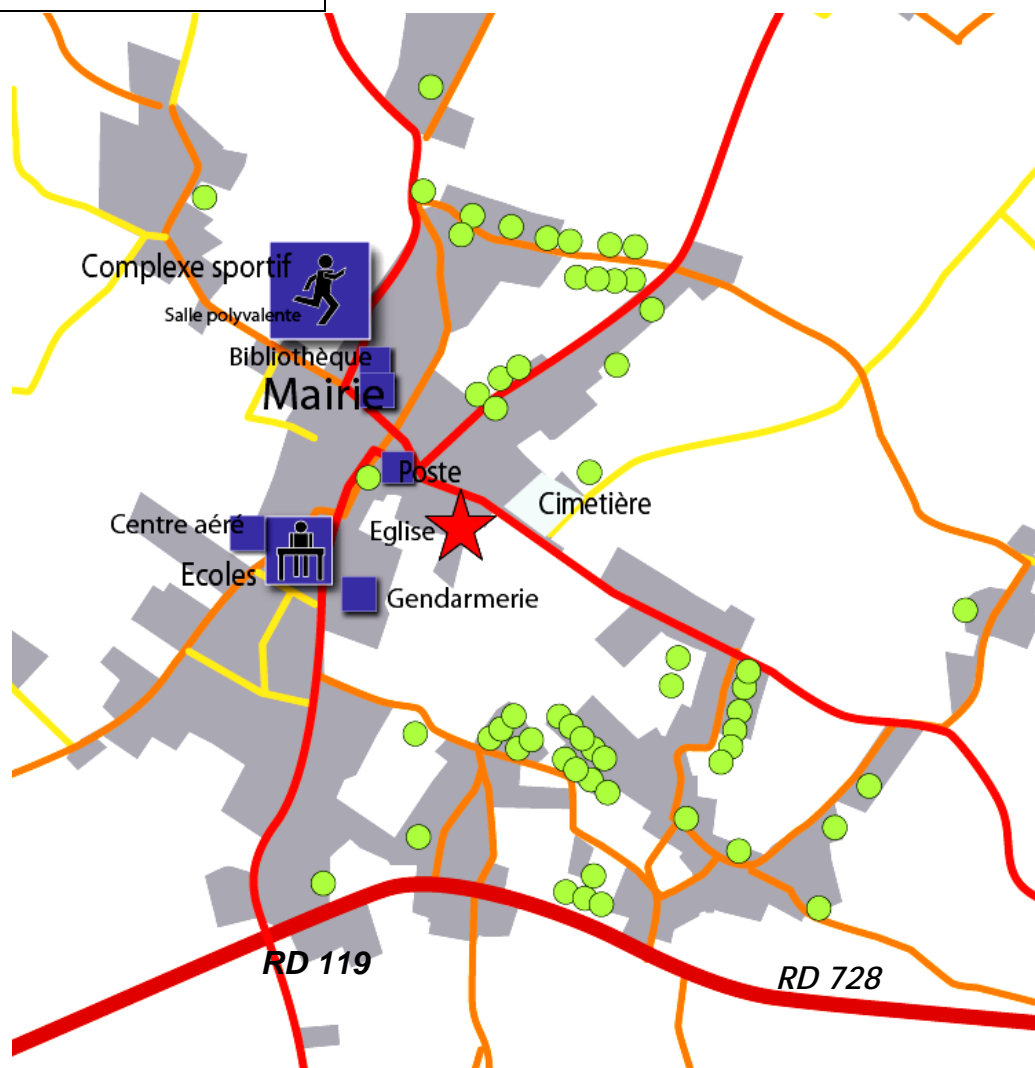


A défaut d'opérations groupées dans les zones NA qui auraient permis d'aménager dans la profondeur, les extensions récentes sont le fruit d'opérations individuelles menées au coup par coup le long des entrées de bourg.

En découle un léger déséquilibre dans l'organisation du bourg : Les équipements et services commencent ainsi à être excentrés vers l'ouest du tissu urbain.

- Le secteur des **Grandes Roches** s'est notablement développé entre 2001 et 2003.
- Depuis 2003, les constructions se sont davantage concentrées au Nord du bourg le long de **la rue des Avenauds**.

PLU DE CORME ROYAL
Localisation des derniers PC accordés
Source : commune, Uh



Aujourd'hui une grande partie des zones NA a été consommée.

La commune qui dispose de quelques terrains stratégiques pour lui permettre de poursuivre ses projets.

PLU de CORME ROYAL
Foncier communal
Source : commune, Uh



III.3. EQUIPEMENTS, ESPACES PUBLICS

III.3.1. Les équipements publics

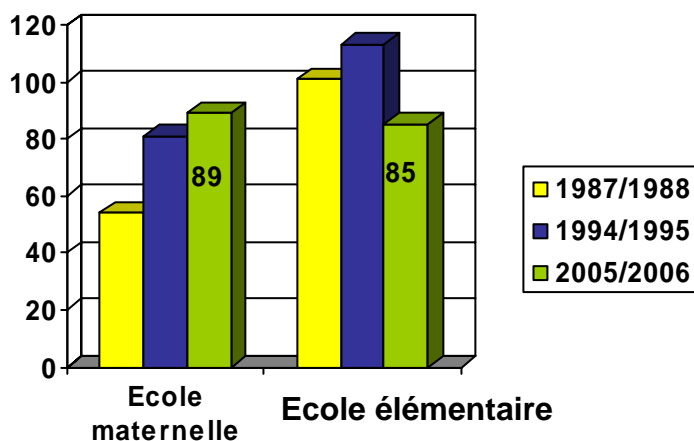
La commune compte :

- 1 école élémentaire
- 1 école maternelle
- 1 centre aéré crée en 2004
- 1 bibliothèque
- 1 poste
- 1 gendarmerie

Elle bénéficie également d'installations sportives et de loisirs :

- Une salle polyvalente
- Des terrains de sport

Le graphique ci-dessus témoigne d'une dynamique de la petite enfance sur la commune, avec notamment des effectifs maternels en hausse constante depuis 1987.

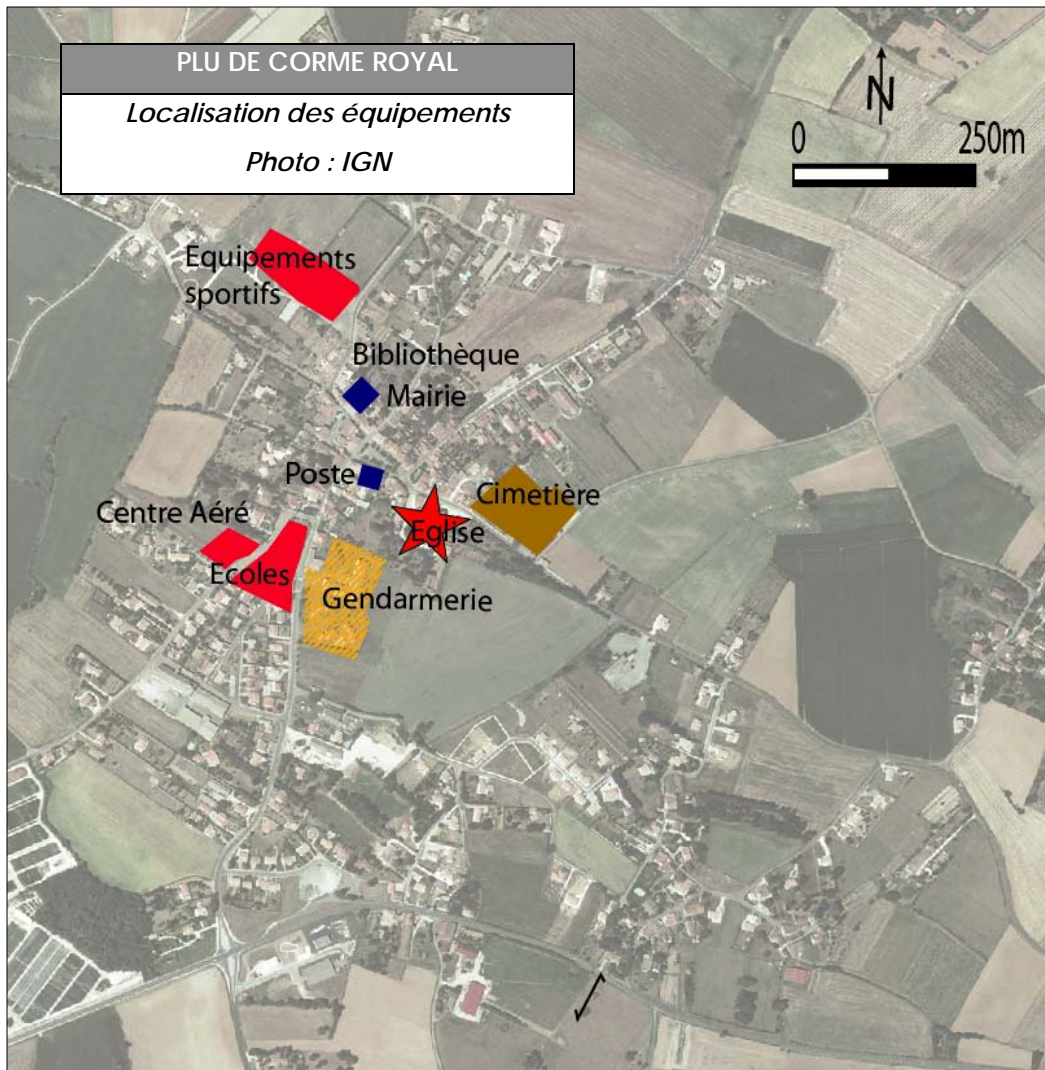


La commune s'apprête à ouvrir une nouvelle classe en élémentaire pour la rentrée 2009 et devrait se lancer dans un projet d'extension de la cantine scolaire.

Une crèche va également se construire prochainement derrière le centre aéré.

Jusqu'à présent, la municipalité a adapté progressivement son offre en équipements et services. Demain, l'enjeu va davantage consister à maintenir les effectifs.

L'ensemble des équipements publics se concentre autour du centre bourg ancien.



III.3.2. Les espaces publics et le stationnement

Les principales places publiques du bourg remplissent toutes un rôle de stationnement. Ces dernières s'organisent de manière concentrique autour de la place de l'église.

On compte trois sites de stationnement dans le centre bourg desservant les commerces et services de proximité :

- La place des Acacias
- La place des Tilleuls
- La place de la Mairie

Légèrement excentré mais néanmoins à proximité du centre :

- Le chevet de l'église et les abords du cimetière
- Les abords de la salle polyvalente
- Les abords du centre aéré.



La capacité globale de stationnement peut être qualifiée de satisfaisante, la principale difficulté relève des « arrêts minutes » et de l'absence de traitement de certains espaces notamment de la rue des écoles.

➤ Les places de la Mairie et des Tilleuls

Au cœur du bourg ancien les places de la Mairie et des Tilleuls bénéficient d'un traitement qualitatif. L'organisation du stationnement accompagnée de plantations leurs permettent de remplir leur rôle symbolique, avec notamment l'affirmation de la mairie et la mise en valeur des façades.

Place de la mairie



Place des Tilleuls : un espace convivial



➤ La place des Acacias

Située à l'emplacement d'un ancien cimetière, elle incarne le centre historique de Corne Royal. C'est un espace public structurant multifonctionnel mêlant du stationnement, des plantations, de grandes habitations couplées à des commerces de proximité et une fois par semaine le marché. Il s'agit de la place centrale dont dépend pour beaucoup l'image conviviale du bourg.

Aujourd'hui, cet espace a fait l'objet d'une requalification améliorant à la fois son image et son fonctionnement. La place n'est pas vouée qu'au stationnement bien qu'elle desserve le cœur du bourg.

La place avant les travaux :

Façade peu mise en valeur



Mobilier urbain peu identitaire



Stationnement non organisé



Arbres en mauvais état



III.3.3. La requalification des espaces publics

➤ La salle polyvalente

Les abords de la salle polyvalente n'ont fait, à ce jour, l'objet d'aucun traitement spécifique permettant d'atténuer l'effet d'espace à dominante minéral et résiduel où le gris de l'enrobé domine et de donner une véritable fonction à ce site tout de même très proche du centre bourg ancien.

Il s'agit pourtant d'un secteur au coeur de plusieurs enjeux, du fait de :

- L'importante fréquentation des équipements en place
- La nécessité de sécuriser l'accès aux équipements
- La vocation d'entrée Nord du bourg et le besoin de véhiculer une image positive de la

commune



➤ La rue des écoles

La rue des écoles qui constitue l'artère d'entrée principale depuis la RD 728 du bourg nécessite une attention particulière en termes d'image et de sécurité : accès aux écoles, accès aux entreprises et silo...



III.3.4. Les projets en cours

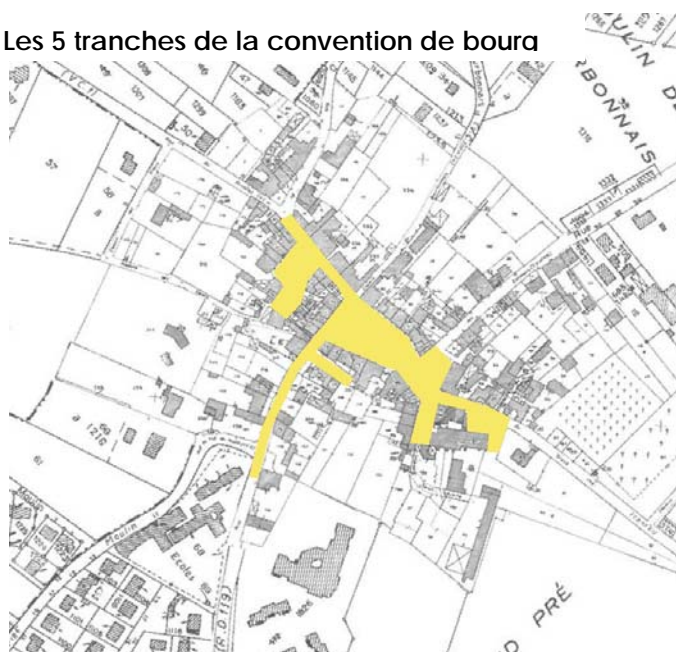
Suite à une étude menée par le CAUE, une convention d'aménagement de bourg a été lancée par la mairie en 2000 pour la requalification des sites en manque d'identité...

Cinq tranches ont été définies :

- 1 la place des Acacias
- 2 et 3 chevet de l'église
- 4 l'impasse des Maronniers
- 5 la place de la mairie

Aujourd'hui le projet relatif à la place des acacias qui avait été interrompu suite à des découvertes archéologiques a finalement abouti ainsi que le projet relatif au chevet de l'Eglise. Demeurent à réaliser en priorité le traitement de la rue des Ecoles.

Les 5 tranches de la convention de bourg



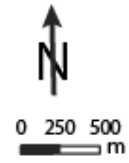
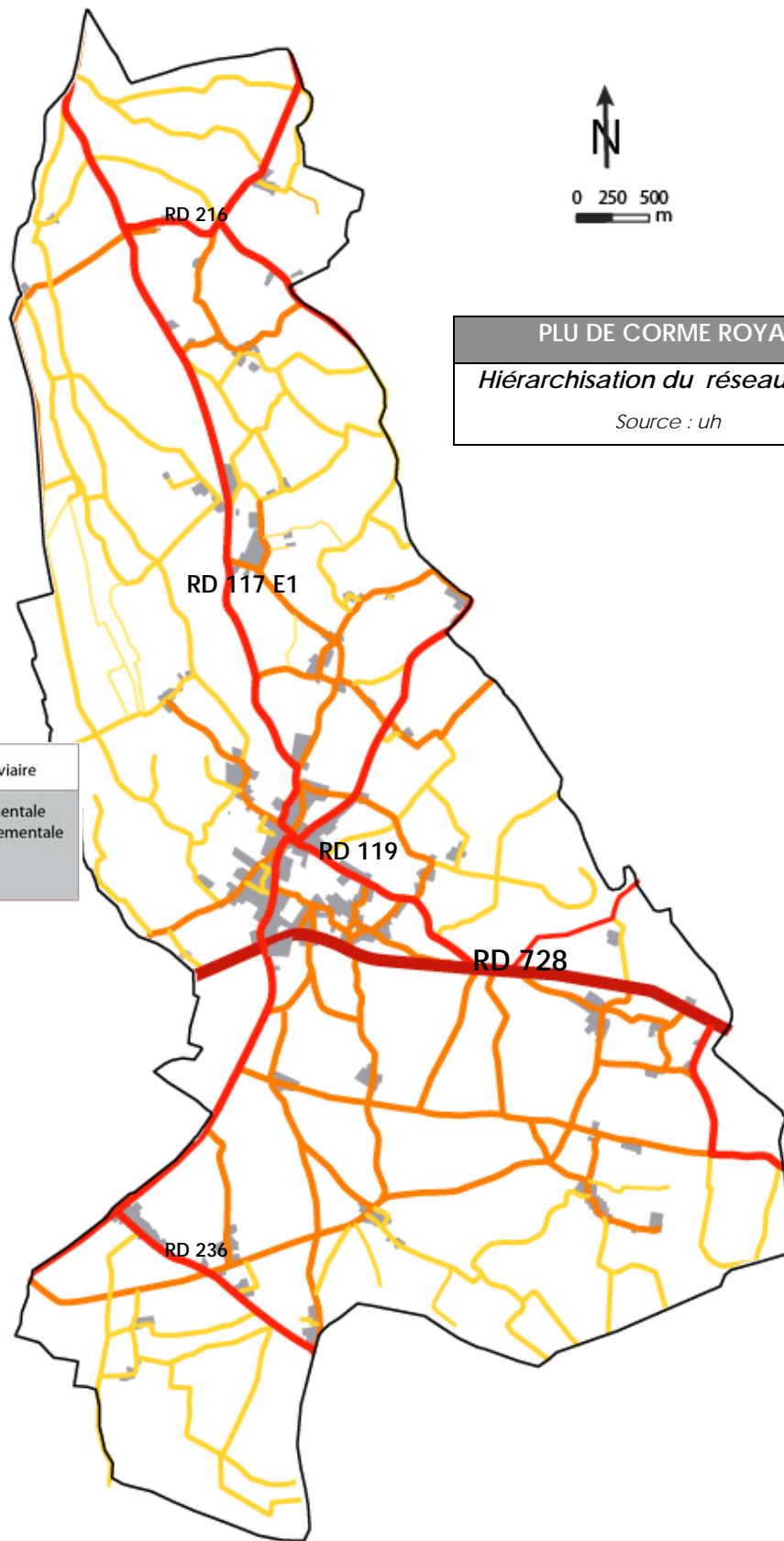
III.4. LE RESEAU VIAIRE

III.4.1. Le réseau communal

La commune se situe au carrefour de trois routes départementales, les RD 119, RD 117 E1 et RD 728 qui ont essentiellement une fonction de transit. C'est notamment le cas de la RD 728, axe longitudinal reliant Saintes à l'île d'Oléron, qui est classé voie à grande circulation.

Au final, le réseau viaire de la commune est structuré sur la base de la RD 728 qui constitue une épine dorsale sur laquelle se greffent les voies de dessertes des villages. A cet égard, la RD 728 peut être qualifiée de coupure dans le territoire puisqu'elle n'est connectée que brièvement au réseau de la commune. En outre, il convient de souligner un réseau viaire de gabarit supérieur dans la partie Sud de la commune, schématiquement dans un corridor d'orientation Ouest-Est, de part et d'autre du bourg.

Qui plus est, pour des enjeux de sécurité et de fonctionnement cohérent, il s'avère important de bien répartir et partager les flux de circulation. Aussi, les futures extensions urbaines seront prioritairement localisées au niveau du bourg, avec dans la mesure du possible une limitation des sorties de propriété directement sur les voies publiques, au regard des exigences formulées à ce sujet par le Conseil Général.



PLU DE CORME ROYAL

Hierarchisation du réseau viaire

Source : uh

| Hiérarchisation du réseau viaire | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| | Voie primaire départementale |
| | Voie secondaire départementale |
| | Voie communale |
| | Chemin rural |

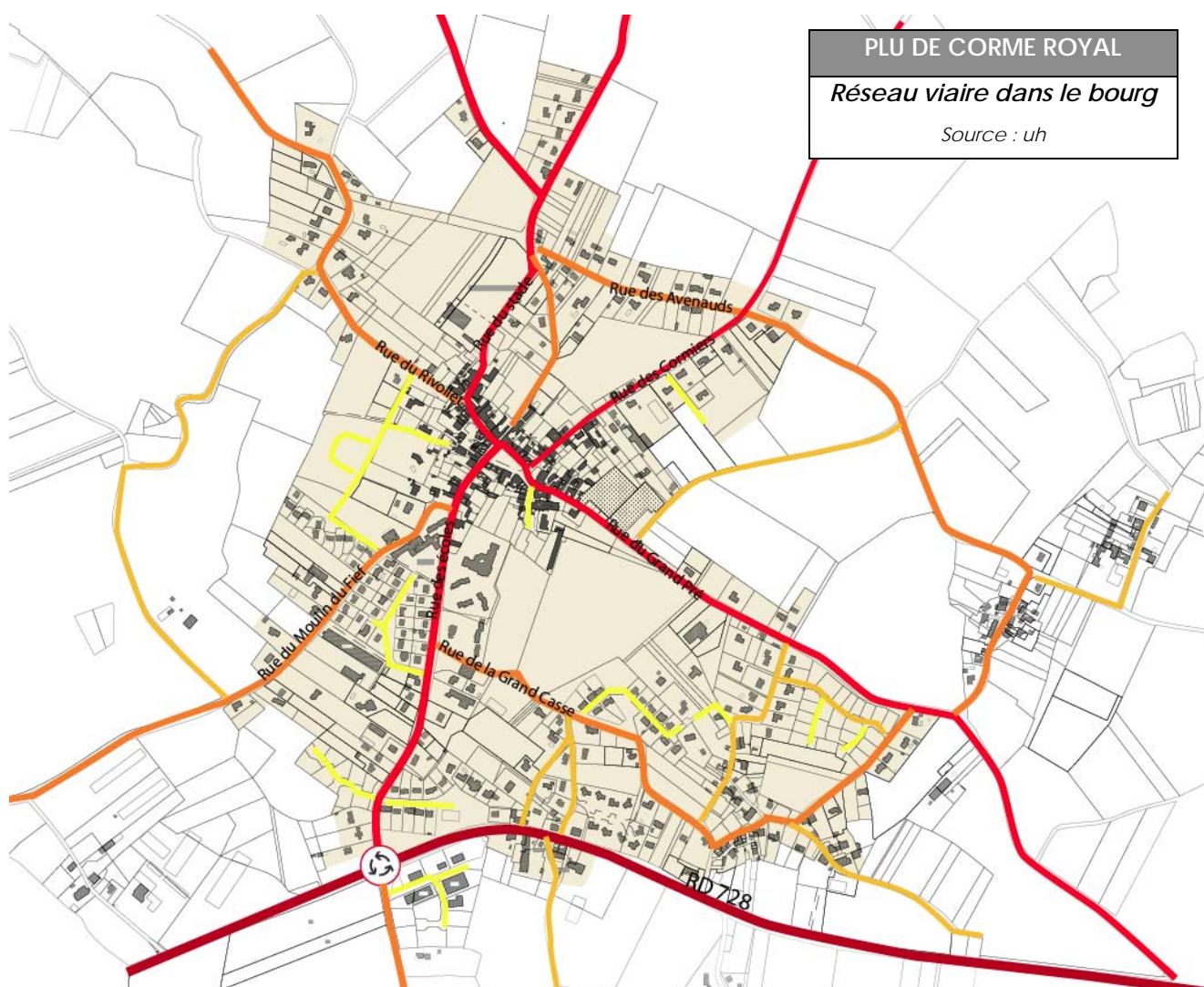
III.4.2. Le réseau du bourg

Le réseau viaire est un support fondamental à l'urbanisation. Il structure la forme et détermine le fonctionnement urbain.

La morphologie et le développement du bourg de Corme Royal, dépendent entièrement de ce réseau viaire. La RD 728 incarnant la ceinture Sud du bourg.

La RD 119, devenue la rue des écoles est la principale épine dorsale du réseau de voirie. Elle fut le support d'un fort développement urbain car elle connecte le centre ancien à la RD 728 qui assure la liaison de la commune avec Saintes et l'île d'Oléron.

Par ailleurs, force est de constater que le reste de la trame viaire du bourg est peu dense et qu'en conséquence, la rue du Grand Pré et la rue des Cormiers, (les deux autres entrées du bourg) ont généré également un étalement linéaire à leurs abords.



III.5. LES DEPLACEMENTS

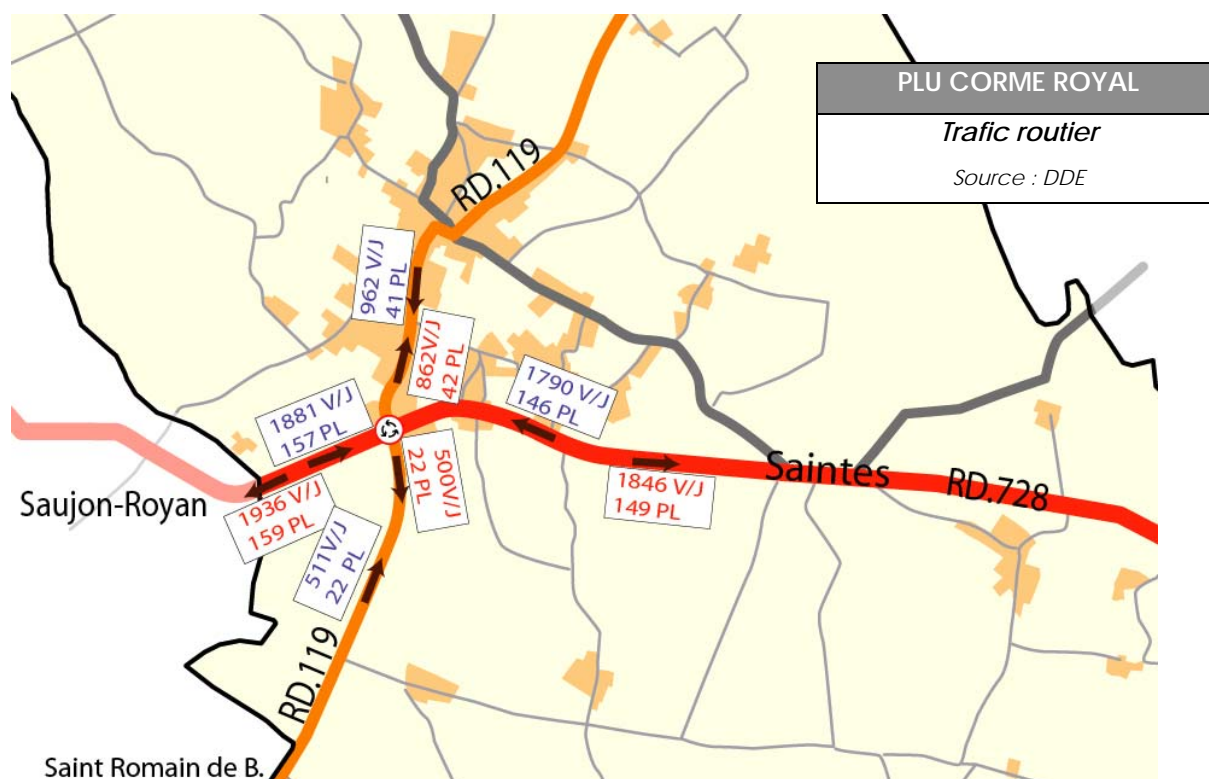
III.5.1. La circulation routière

Les comptages routiers opérés par la DDE traduisent le trafic important supporté par la RD 728 et l'engorgement au point de passage stratégique, en l'occurrence à hauteur du rond point entre la RD 728 et la RD 119.

Dans une moindre mesure, la RD 119 (rue des écoles) est concernée fait aussi l'objet d'un trafic important s'expliquant notamment par une desserte du centre ancien, des équipements et de là des communes voisines.

D'une manière générale, ces flux routiers sont dus à une mobilité pendulaire locale à laquelle s'ajoute de nombreux déplacements de transit.

Ainsi, selon les relevés opérés par la DDE (service comptages routiers) aux abords du rond point d'entrée de ville, la RD 728 serait empruntée par plus de 1840 véhicules par jour en direction de Saintes et 1930 en direction de Saujon. Le bourg serait traversé par plus de 962 véh/j en direction du sud et 862 vers le Nord.

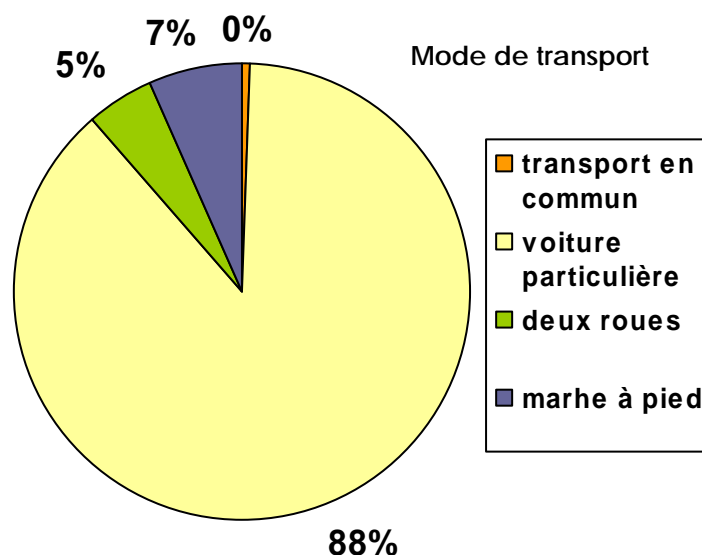


Il faut souligner l'intensification du trafic en période estivale puisque la commune est sur l'axe Sainte (autoroute A 10) – île d'Oléron.

Un des défis pour Corme Royal sera de réguler et partager ces flux routiers qui ne cessent de croître d'année en année sur la commune, avec en point de mire la problématique des poids lourds.

III.5.2. Les transports collectifs

Les déplacements pendulaires s'effectuent à 88% en voiture particulière, il n'existe pas ou peu d'intermodalité et l'offre en transports collectifs est limitée.



La commune n'est pas traversée par une ligne de chemin de fer. La gare la plus proche est celle de Saintes à 15 km.

Cependant, elle est desservie par le réseau de transport collectif de la régie départementale Aunis Saintonge. La commune se situe sur la ligne Marennes>Saintes du réseau Keolys. Elle compte 9 arrêts mais cette ligne ne fonctionne pas hors période scolaire.

III.5.3. La circulation douce

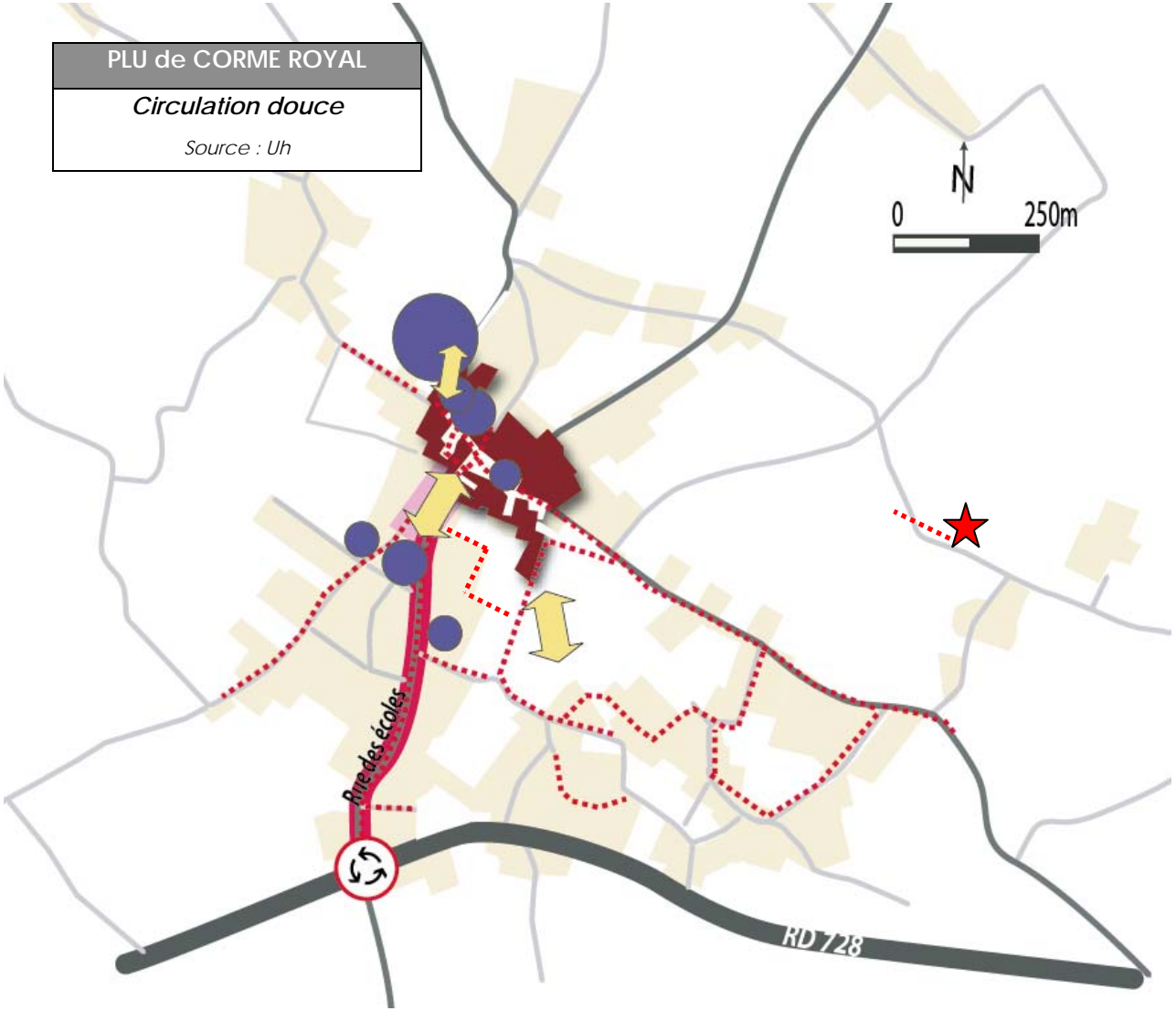
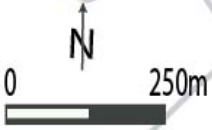
L'un des objectifs du législateur est de rechercher des alternatives au « tout automobile » et de promouvoir les déplacements doux pour les courtes distances.

Sur la commune, il s'agit de privilégier les déplacements doux à l'échelle du bourg. A cet effet, les entrées et tout particulièrement la rue des Ecoles peu lisible actuellement mériteraient un traitement spécifique : couloir cyclable, réaménagement des trottoirs...

De même, la connexion entre le centre ancien et les extensions récentes sur le site des Grandes Roches devrait figurer parmi les priorités. La difficulté relève de l'imperméabilité du tissu autour de l'église et au niveau du Grand Pré.

La commune souhaite ouvrir de nouvelles connexions piétonnes à ce niveau.

PLU de CORME ROYAL
Circulation douce
Source : Uh



- Réseau doux à améliorer
- Entrée à requalifier
- Equipements

III.6. LES RESEAUX

III.6.1. Le réseau d'assainissement et eau pluviale

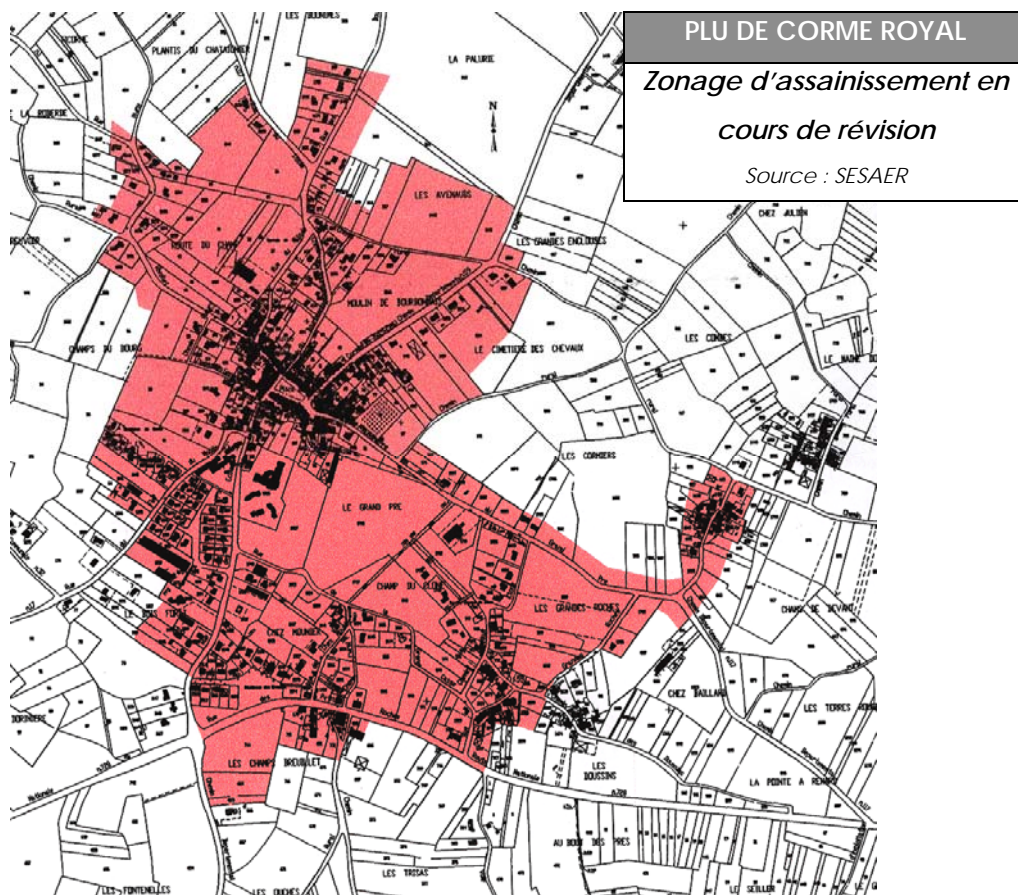
Le réseau est exploité par la RESE.

Il existe déjà un réseau de collecte sur le bourg qui comptait en 2007, 414 branchements ordinaires.

Le traitement en place est de type lagunage. Il présente encore du potentiel. En effet, la station d'épuration compte officiellement une capacité de 1000 équivalents-habitants et cette capacité a été augmentée suite à l'installation de turbines d'aération sur le premier bassin en 2006. Avec cette installation le process passe du lagunage naturel au lagunage aéré. Ainsi les problèmes d'odeurs sont réglés et en plus la capacité réelle de traitement, au regard de la surface totale des plans d'eau et de la présence d'aérateurs, passe de 1000 à 1500 équivalents-habitants, soit en 2008 à un taux de charge se limitant à moins de 50 %. Sur le plan administratif cet ouvrage reste déclaré à 1000 équivalents-habitants.

La commune bénéficie d'une carte de zonage d'assainissement approuvée après enquête publique par le conseil Municipal en avril 2004. Ce zonage fait l'objet d'une révision simultanément au PLU.

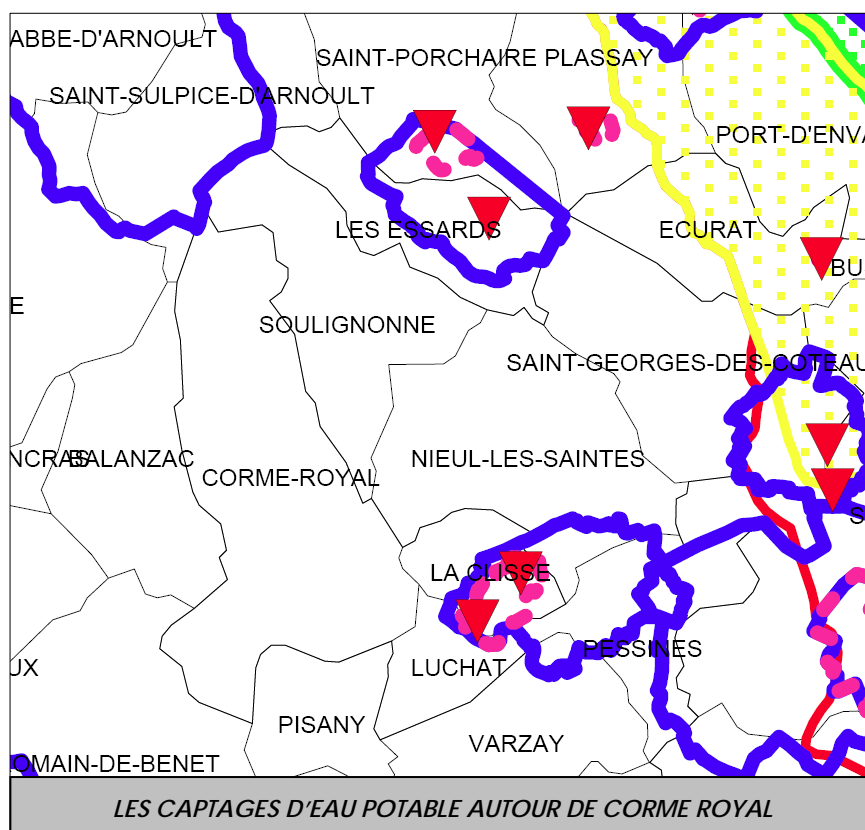
Les plus fortes contraintes d'habitat (superficie, occupation des parcelles) se localisent essentiellement dans les hameaux des Croix Blanches, Fribaud, La Renardière, La Brousse et la Fouasserie. Selon l'étude, il est nécessaire de rechercher pour ces principaux hameaux des solutions alternatives. Pour le reste des habitations, il faut avoir recours à l'assainissement individuel, la dispersion de l'habitat permettant difficilement d'envisager une autre solution.



Le réseau d'eau pluvial en dehors du bourg reste limité. En effet, il se limite au secteur où l'habitat est concentré, il est ancien peu profond et non étanche. Il se compose de quelques tronçons de Ø 300 à 400 (les Croix Blanches, la Renardière) et de traversées de routes de profondeur et de diamètre variables. Pour rappel dans le domaine des eaux pluviales, le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre des zones d'urbanisation future (habitables, commerciales, industrielles...) ou les opérations d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré antérieurement à l'opération.

III.6.2. Le réseau d'eau potable

La commune est alimentée en eau potable par les captages de LA CLISSE « Les Roches » et « Le Château d'eau ». Elle peut également être alimentée par le complexe de St George des Coteaux « les Vacherons », par Nieul les Saintes et le réseau primaire du Syndicat des eaux. Le réseau est exploité par la RESE. Selon le dernier relevé, l'eau distribuée en 2007 a été d'excellente qualité (cf notice sanitaire de l'annexe 5.3 du PLU).



Le bourg bénéficie d'une bonne alimentation en eau potable avec le passage le long de la route de Soulignonne (rue des écoles) d'une grosse canalisation d'eau potable de Ø 250 et de débit satisfaisant. Cette dernière traverse le bourg et constitue l'épine dorsale du réseau.

III.6.3. Le réseau de défense incendie

Il convient de rappeler que la responsabilité de la commune peut être engagée dès lors que l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours.

Rappel du cadre réglementaire :

Les besoins en eau pour lutter contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du ministère de l'Intérieur.

L'implantation des poteaux d'incendie doit répondre aux exigences de la norme NF. S 62.200.

Ces textes précisent que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilonewtons.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60 m³ /h pour les zones à urbaniser ou agricoles
- 120m³/h pour les zones artisanales
- 120 à 180 m³/h minimum pour les zones industrielles.

Par rapport aux extensions prévues principalement sur le bourg, des extensions seront à prévoir en fonction de la réalisation des opérations.

Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir ces débits, la défense incendie ou son complément peuvent être assurés par des réserves d'eau aménagées.

La défense incendie sur le bourg est qualifiée de suffisante dès lors que les poteaux incendies sont bien répartis et conformes en termes de débit et de pression. Ces derniers ont fait l'objet de réparations et sont tous aux normes aujourd'hui.

En revanche, la défense incendie est très insuffisante au Nord de la commune et dans plusieurs hameaux.

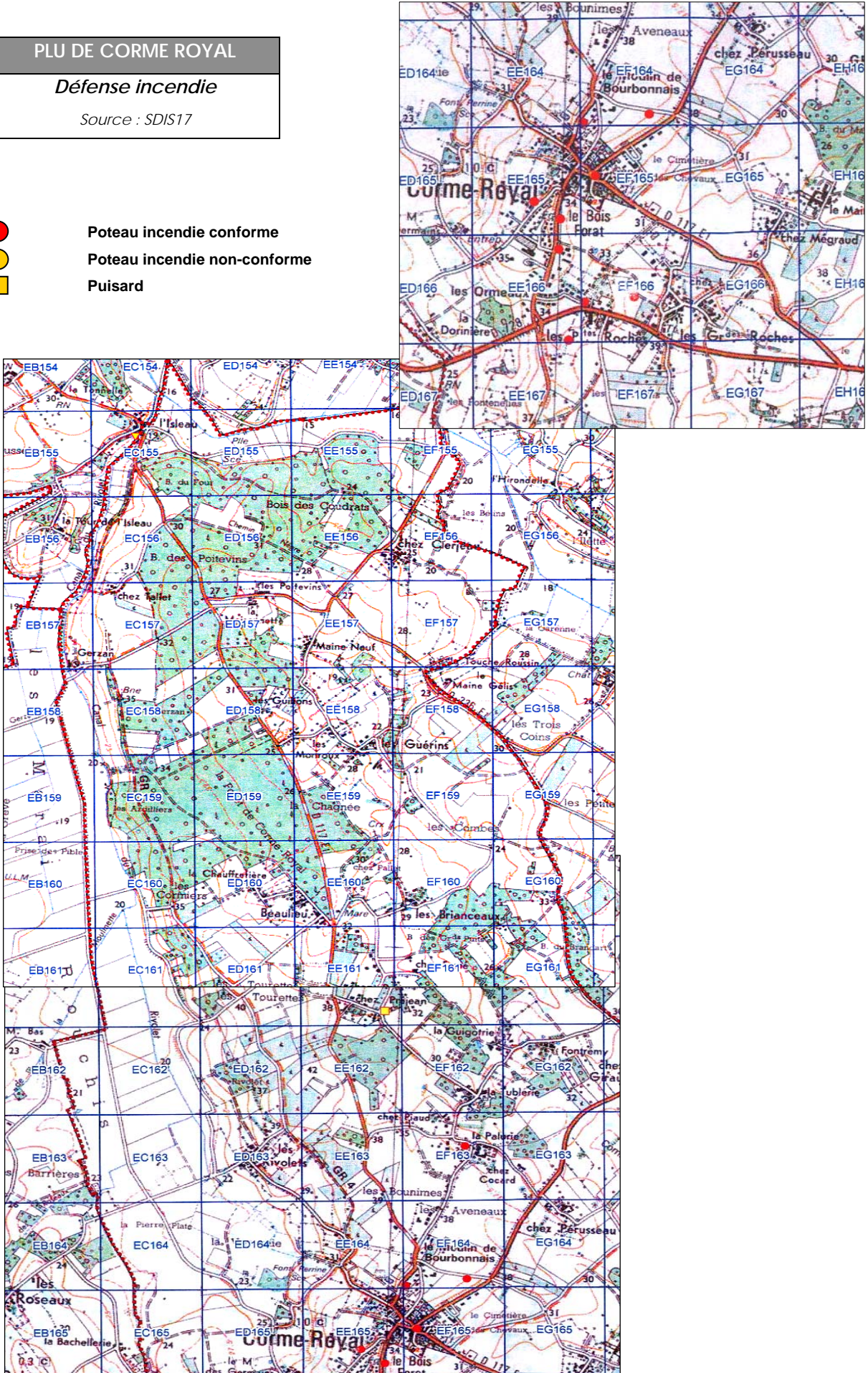
Il n'existe ni réserve ni poteau incendie dans les villages isolés du nord de la commune tels que chez Tallet, chez Clerjeaud, Beaulieu... Or la problématique relève de la proximité des boisements. De même les villages comme La Grande Forêt, Fribaud ne bénéficient pas d'une défense incendie suffisante. La Commune affiche le souhait de travailler avec le SDIS pour trouver des solutions alternatives.

PLU DE CORME ROYAL

Défense incendie

Source : SDIS17

- Poteau incendie conforme
- Poteau incendie non-conforme
- Puisard



IV. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET CONTRAINTES SUPERIEURES A L'AMENAGEMENT

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant notamment d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

IV.1. LES RISQUES

IV.1.1. Le risque de gonflement et de retrait des argiles

Le risque « sécheresse » est lié au phénomène de retrait – gonflement des argiles. La commune est concernée par ce risque sur certains sites.

En fait, les argiles sont sensibles à la teneur en eau du sol. elles « gonflent » en présence d'eau et « se rétractent » quand la teneur en eau diminue ce qui peut conduire à des mouvements de terrains différentiels et entraîner des désordres de type fissurations...La présence d'argile dans le sous-sol ne doit pas nécessairement conduire à rendre les terrains concernés inconstructibles mais doit en revanche conduire à imposer, notamment au titre de du code de la Construction et de l'Habitation; des prescriptions techniques adaptées pour éviter les désordres aux bâtiments.

Chacun sait qu'un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau.

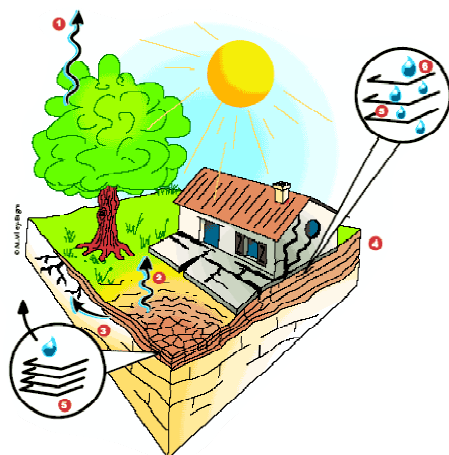
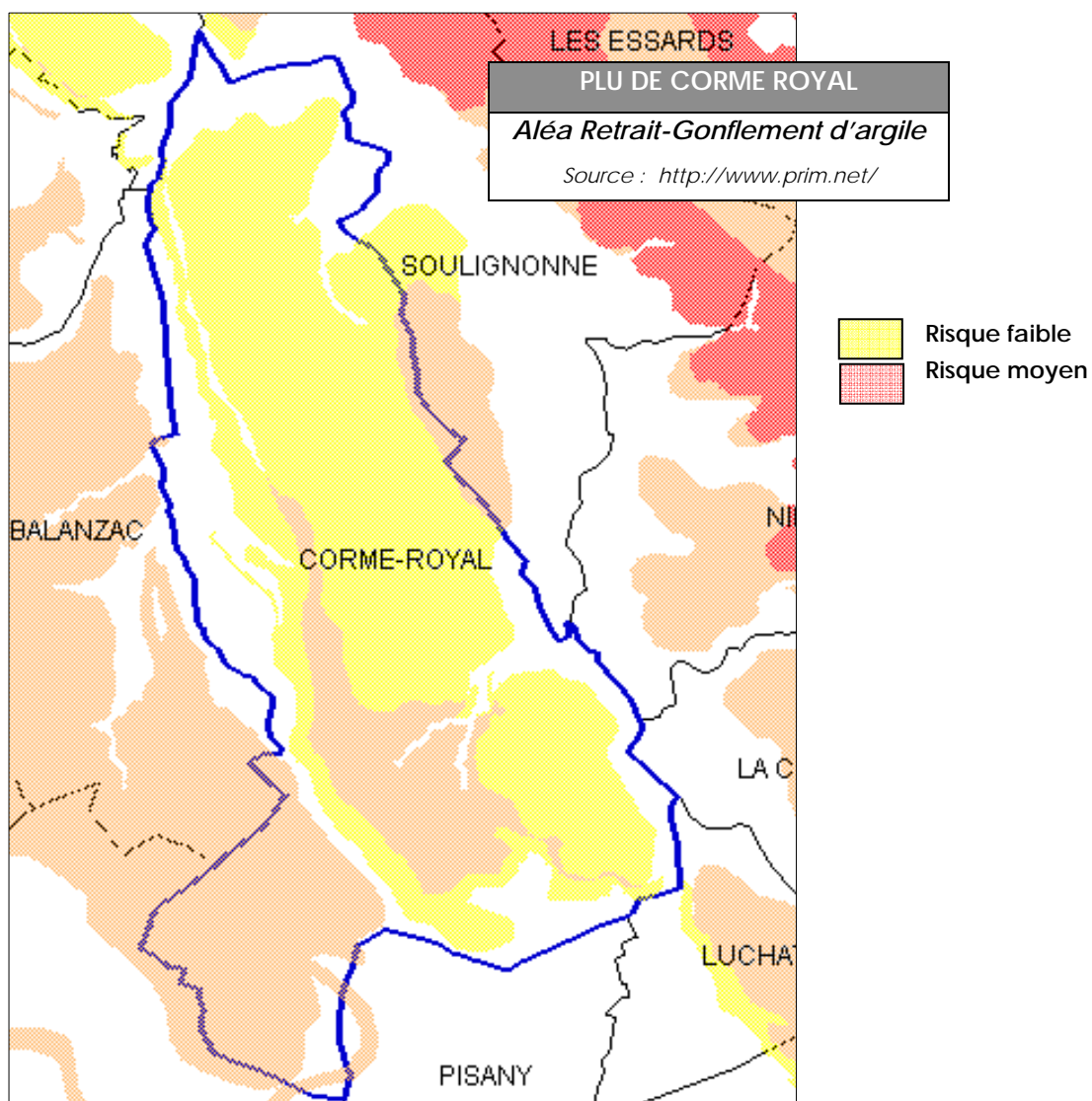


Illustration du risque de retrait et gonflement d'argiles

Le risque sur la commune est qualifié de faible et moyen. La majorité du plateau se situe dans une zone à risque faible. Le sud du territoire est revanche est exposé à un aléa qualifié de moyen.



IV.1.2. Le risque de remontée de nappe phréatique

L'inondation par remontée de nappe se produit lorsque le niveau de la nappe atteint la surface du sol.

Les nappes phréatiques sont dites *libres* car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltré dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltré est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltré plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air -qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes ;
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation ;
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

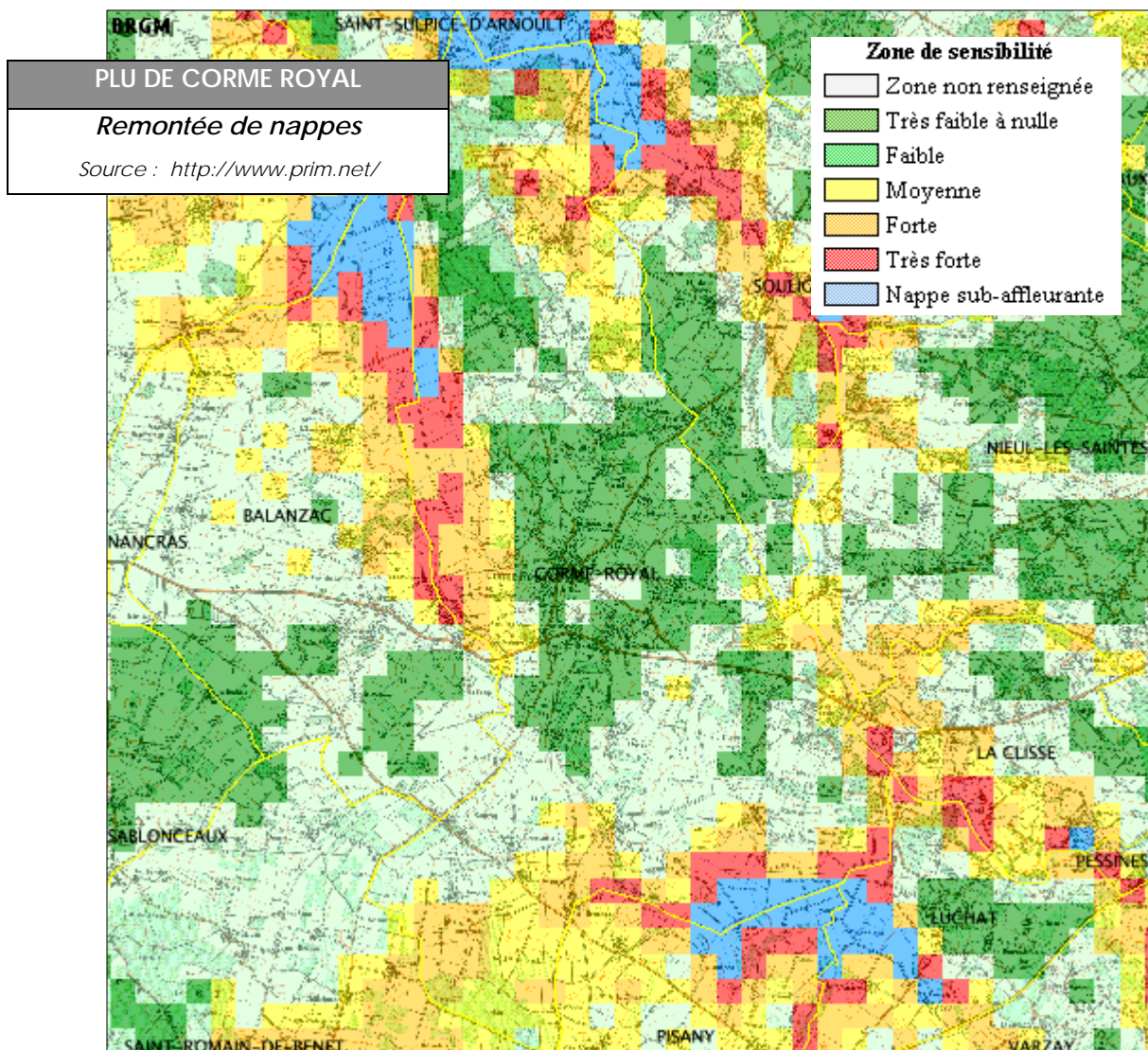
A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle *«battement de la nappe»* la variation de son niveau.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'*«étiage»*. Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : **c'est l'inondation par remontée de nappe.**

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- fissuration d'immeubles.
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines.
- dommages aux réseaux routier et aux de chemins de fer.
- remontées de canalisations enterrées
- pollutions....



IV.1.3. Les autres risques et nuisances

La commune est concernée par les zones inondables de l'Arnoult telles que définies par l'atlas départemental des zones inondables des cours d'eaux secondaires. Ces zones correspondent à la vallée où il n'y a pas d'urbanisation.

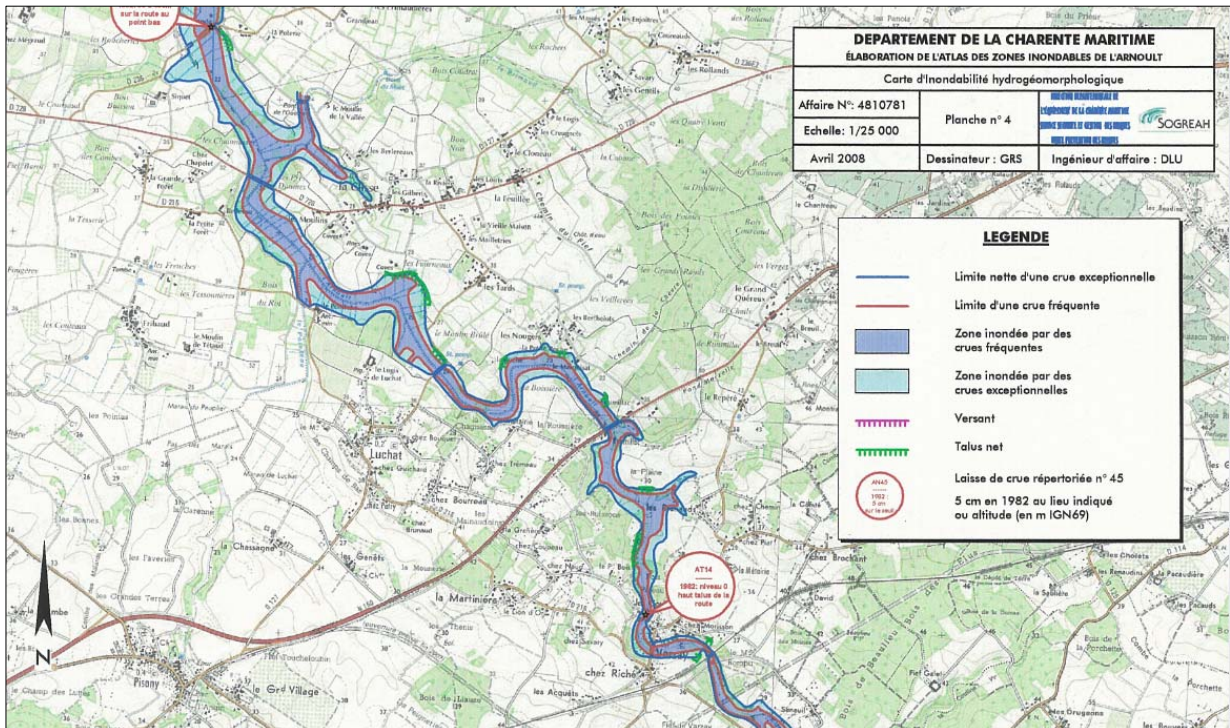
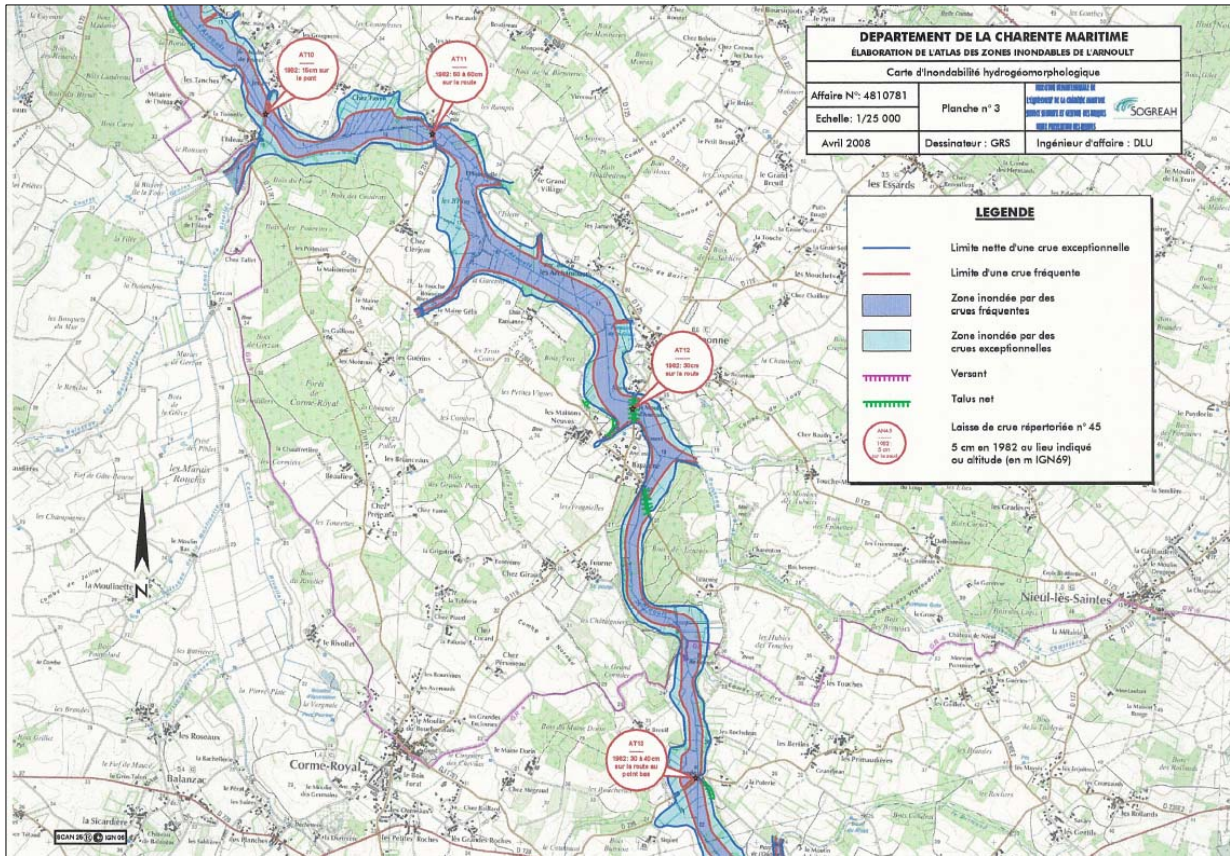
L'atlas départemental des zones inondables est consultable en mairie. Ce document réalisé en 2008 par la SOGREAH a recueilli des informations sur les crues de l'Arnoult notamment la crue de 1982 qui reste la plus haute à ce jour.

Cet atlas fait état de zones potentiellement concernées par les crues fréquentes voire exceptionnelles (voir plan page suivante).

PLU DE CORME ROYAL

Risque inondation

Source : Atlas départemental des zones inondables



IV.1.4. Les autres risques et nuisances

Compte tenu de la dissémination, sur le territoire, de munitions de tous types, il convient de signaler les risques de manipulation dans le cas de découverte d'objets suspects.

Par ailleurs, le territoire de Corme Royal est caractérisé par une importante zone forestière (essentiellement des feuillus) fortement touchée par la tempête de 1999. Il convient de porter une attention particulière aux risques de feu de printemps.

Il existe un silo, soumis à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement au lieu dit « Bois Forat ». Une distance d'isolement de minimum 10 mètres par rapport aux limites de propriété est prescrite.

Enfin, il existe deux exploitations agricoles classées : L'une aux Rivollets, l'autre au Moulin de Tétaud. Elles font l'objet de périmètres d'isolement de 100 mètres.

IV.1.5. Les arrêtés de catastrophe naturelle

Source prim.net

| Type de catastrophe | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 08/12/1982 | 31/12/1982 | 11/01/1983 | 13/01/1983 |
| Mouvement de terrain - Tassements différentiels | 01/06/1989 | 31/12/1990 | 04/12/1991 | 27/12/1991 |
| Mouvement de terrain – tassements différentiels | 01/01/1991 | 31/12/1996 | 09/04/1998 | 23/04/1998 |
| Inondation - Par submersion marine - Marée de tempête | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau) | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondation - Par ruissellement et coulée de boue | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Mouvement de terrain - Tassements différentiels | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 25/08/2004 | 26/08/2004 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/01/2005 | 31/03/2005 | 20/02/2008 | 22/02/2008 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2005 | 30/09/2005 | 20/02/2008 | 22/02/2008 |

IV.1.6. L'aléa archéologique

Le zonage archéologique :

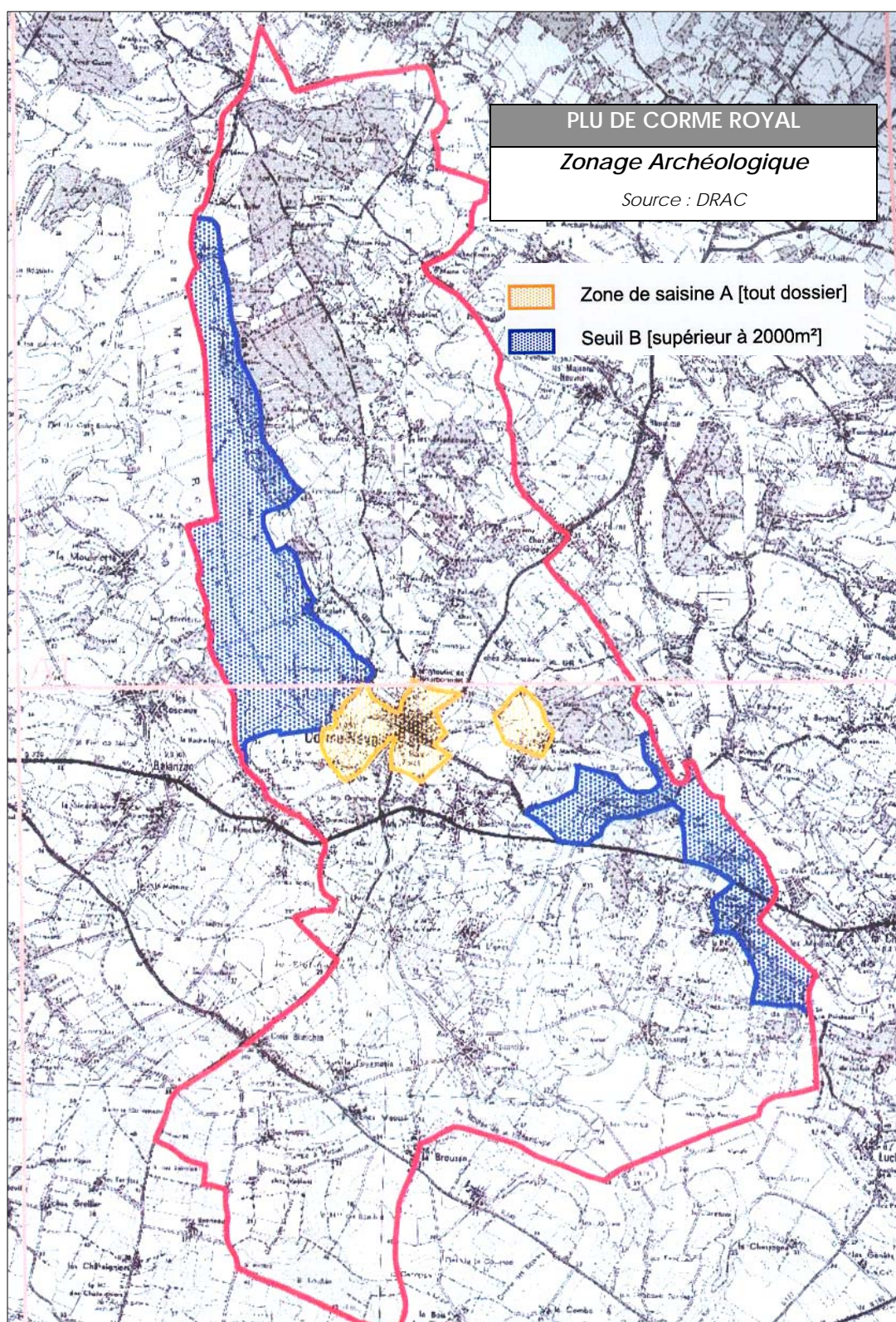
Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologique préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu conformément à l'article L 531-14 du code du Patrimoine.

Il existe deux niveaux de prévention archéologique dans le zonage archéologique consultable en mairie :
Zone A : le bourg, le Maine Dorin. *Toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclaration de travaux), de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, l'autorisation de lotir, de décision*

de réalisation de ZAC, devront être transmises au préfet de région (DRAC) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles.

Zone B : les marais. Toutes les demandes de permis de construire (y compris les déclarations de travaux) ; de démolir, et d'autorisations d'installations et travaux divers, d'autorisation de lotir, de décision de réalisation de ZAC, devront être transmises au préfet de région (DRAC) pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles lorsque la surface des terrains d'assiette est supérieure à 2000m².



Les sites archéologiques :



Nombre d'entités : 14

23/03/2006

| Numéro de l'entité | Description |
|--------------------|--|
| 17 120 0005 | 2523 / 17 120 0005 / CORME-ROYAL / LES PLANTES (LES COUTEAUX) / / Gallo-romain ? / enclos |
| 17 120 0006 | 3398 / 17 120 0006 / CORME-ROYAL / / BOURG / espace fortifié / Moyen-âge ? |
| 17 120 0007 | 5687 / 17 120 0007 / CORME-ROYAL / / LE MOULIN DES GERMAINS / enceinte / Age du bronze - Age du fer |
| 17 120 0008 | 14677 / 17 120 0008 / CORME-ROYAL / Les Boucheries / Terre du Coursaud / habitat / Gallo-romain |
| 17 120 0009 | 24086 / 17 120 0009 / CORME-ROYAL / / Le Maine Dorin / occupation / Gallo-romain |
| 17 120 0010 | 24583 / 17 120 0010 / CORME-ROYAL / Moulin du Four / Bois du Four / moulin à vent / Epoque moderne - Epoque contemporaine |
| 17 120 0011 | 24586 / 17 120 0011 / CORME-ROYAL / Moulin de Fribaud / Fribaud / moulin à vent / Epoque moderne - Epoque contemporaine |
| 17 120 0012 | 24587 / 17 120 0012 / CORME-ROYAL / moulin des Germain / Moulin des Germain / moulin à vent / Epoque moderne - Epoque contemporaine |
| 17 120 0013 | 24588 / 17 120 0013 / CORME-ROYAL / Moulin de la Vache / le moulin de la vache / moulin à vent / Epoque moderne - Epoque contemporaine |
| 17 120 0501 | 16016 / 17 120 0501 / CORME-ROYAL // Bourg, Champ du Bourg / occupation / Néolithique |
| 17 120 0502 | 17181 / 17 120 0502 / CORME-ROYAL // Les Grandes Prises / occupation / Mésolithique ancien |
| 17 120 0503 | 21248 / 17 120 0503 / CORME-ROYAL // Les Grandes Prises / occupation / Mésolithique récent |
| 17 120 0504 | 21249 / 17 120 0504 / CORME-ROYAL // Les Grandes Prises / occupation / Néolithique ? |
| 17 120 0505 | 24085 / 17 120 0505 / CORME-ROYAL / / Le Maine Dorin / occupation / Néolithique |

IV.1.7. Les infrastructures bruyantes

La commune de Corme Royal est concernée par l'arrêté préfectoral n°99.2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime pour la route départementale n°728 classée successivement en catégorie 3 et 4.

Du PR 6+092 au PR 9+214 (catégorie 3) : 100 mètres*

Du PR 9+214 au PR 9 + 804 (catégorie 4) : 30 mètres

Du PR 9+804 au PR10 + 784 (catégorie 3) : 100 mètres

* La largeur des secteurs affectés par le bruit est mesurée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord de la chaussée. Ces faisceaux de bruit sont reportés sur le plan de zonage du PLU.

IV.2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune compte 6 servitudes d'utilité publique qui constituent des contraintes supérieures d'aménagement. Les servitudes d'utilité publique sont distinctes des servitudes d'urbanisme : elles sont instituées dans un but d'utilité publique, selon les règles propres à chacune des législations en cause, législations distinctes, extérieures et indépendantes du Code de l'urbanisme sauf hypothèse de la servitude de passage le long du littoral qui, bien qu'appartenant à la catégorie des servitudes d'utilité publique, est instituée par l'article L. 160-6 du Code de l'urbanisme. Certaines de ces servitudes peuvent, de plus, affecter directement l'utilisation des sols, d'autres étant sans incidence immédiate de ce point de vue (par exemple servitudes liées à la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, ou à la loi du 27 septembre 1941 concernant les fouilles archéologiques, etc.). Pour cette raison le législateur a pris en compte l'existence de ces servitudes, essentiellement, dans le cadre des plans locaux d'urbanisme. Il en a donné une liste formalisée. Dans ces conditions, il y a peu de difficultés, pour savoir si l'on est ou non en présence d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, il suffit de se reporter à la liste telle qu'elle figure dans le Code de l'urbanisme.

Un plan ainsi qu'une liste des servitudes d'utilité publique sont annexés au présent document.

| Code | Libellé servitude type | Acte de Création | Textes législatifs | Gestionnaires |
|------|--|----------------------------|---|---------------|
| AC1* | Place de l'église classée monument historique | AM du 9/11/1938 PPM | Art 15 loi du 31/12/1913 | SDAP |
| | Eglise Saint-Nazaire classé Monuments historiques | AM du 21/01/1907 PPM | Art 15 Loi du 31/12/1913 | SDAP |
| AC1 | Donjon de l'ancien Château Commune de Saint Sulpice d'Arnoult | AP du 16/01/1924 | Art 15 Loi du 31/12/1913 | SDAP |
| AC1 | Pigeonnier Commune de Luchat | AP du 02/09/1994 | Art 15 Loi du 31/12/1913 | SDAP |
| I4 | Lignes de distribution d'énergie électrique | | Art 12 et 12 bis loi du 15 juin 1906 modifié | EDF |
| I4 | Lignes de transport d'énergie électrique | | Art 12 et 12 bis loi du 15 juin 1906 modifié | RTE |
| T5 | Aérodrome de Rochefort Saint Agnan | DT du 25/09/1977 | Art.281-1 du code de l'aviation civile | DDE 33 |

* A l'occasion du PLU, la municipalité a opté pour un périmètre de protection modifié de l'Eglise. La proposition du SDAP de ce nouveau périmètre qui concerne également la place de l'église, donne lieu à un dossier annexé au rapport de présentation.. Le nouveau périmètre remplace le cercle de 500 mètres de rayon autour de l'église.

V. SYNTHÈSE DES ENJEUX

La commune présente un certain nombre d'atouts et d'inconvénients qui guideront nécessairement les choix en matière de développement et d'aménagement.

⇒ **Préserver et mettre en valeur le patrimoine de la commune**

- Protéger les secteurs écologiquement sensibles tels que les zones humides.
- Préserver les espaces forestiers vecteurs d'identité et agréments à la composition urbaine.
- Préserver les ouvertures paysagères sur le plateau en luttant contre le mitage.
- Limiter la consommation et fragmentation des grandes parcelles agricoles, favoriser le maintien de l'activité agricole, les exploitants figurant comme les premiers paysagistes de la commune.
- Intégrer le facteur risque naturel et communiquer sur les risques.
- Préserver les cônes de vue sur les terres basses des marais et sur le bourg.
- Prendre en compte les covisibilités avec l'Eglise.
- Inciter à la rénovation et à l'accompagnement paysager des nouvelles constructions.
- Protéger le bâti ancien de qualité.
- Préserver et promouvoir la découverte du patrimoine paysager et culturel de la commune.

⇒ **Adapter l'offre en logements aux enjeux démographiques**

- Poursuivre un développement démographique raisonnable permettant d'atteindre les 2000 habitants d'ici 10 ans et de garantir le renouvellement des générations et surtout le maintien de la tranche des 20-39 ans.
- Répondre aux besoins de tous les foyers c'est-à-dire assurer de la mixité par le biais :
 - de logements locatifs (publics et privés) propices à l'accueil de jeunes foyers
 - de logements de petite taille adaptés aux besoins des ménages d'aujourd'hui (personnes âgées seules, familles mono - parentales...).
- Maîtriser le rythme de la construction par l'ouverture rationalisée de terrains à bâtir : Prise en compte des nécessités d'adaptation des équipements, du coût des réseaux en plus de l'ensemble des enjeux paysagers, environnementaux... et de tous les objectifs SRU.

⇒ **Soutenir les activités en présence en leur permettant d'évoluer tout en restant sur la commune**

- Soutenir et favoriser l'activité agricole :
 - en ne compromettant pas la pérennité des sièges d'exploitations en place.
 - en incitant à la mise en valeur d'un bâti identitaire (reconversion).
 - d'une façon générale en limitant les possibilités de conflits de voisinages avec les résidents.

- Soutenir toutes les activités et initiatives participant à la diversification de l'emploi local sur la commune.
- Conserver des possibilités d'accueil de nouvelles entreprises ou l'agrandissement de celles existantes.
- Maintenir la centralité du bourg ancien pour soutenir le commerce de proximité et développer son attrait touristique.
- Assurer la qualité des paysages par rapport au potentiel touristique de tout le territoire du Pays de Saintonge Romane.

⇒ **Organiser les nouvelles extensions dans le souci de recoudre le tissu urbain**

- Conforter les centralités existantes : place des Acacias.
- Recoudre le tissu urbain par le biais d'opération d'ensemble afin d'éviter le phénomène d'enclave et de dent creuse.
- Sécuriser les entrées du bourg en particulier la rue des écoles.
- Redéfinir la place du piéton à l'échelle de l'ensemble du centre ancien : enjeu d'accessibilité aisée aux services, équipements et commerces.
- Partager les flux et réguler les flux de poids lourds qui traversent le bourg chaque jour.
- Renforcer la défense incendie et intégrer le facteur risque aux choix des secteurs à enjeux en terme d'extension.

VI. HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT

VI.1. LE RYTHME ENVISAGE

Le calcul des hypothèses de développement aux horizons de 10 et 15 ans est une étape importante de la justification du PLU car il doit permettre de procurer des ordres de grandeur suffisamment fiables pour étayer des superficies urbanisables retenues dans les documents graphiques.

Malgré sa « simplicité », cette approche permet de cerner la question délicate du développement. Il s'agit de s'appuyer sur l'extrapolation des chiffres de la construction neuve relevés ces dernières années.

Plusieurs critères sont pris en compte parmi lesquels :

- Une taille moyenne des parcelles oscillant entre 600 et 1000 m² selon les secteurs :

Il s'agit d'adapter la taille des parcelles en fonction des secteurs (densité plus grande dans le centre bourg qu'à sa périphérie ou dans les villages...).

- Le nombre de permis de construire délivré ces dernières années :

- Le rythme moyen de la construction enregistré dans les années 1980 et avant 1999 avec une moyenne de 5 permis par an,
- Le rythme moyen enregistré ces 10 dernières années, de 15 à 20 constructions par an,
- Le rythme de la construction plus soutenu de ces trois dernières années plus de 30 constructions par an.

- Le nombre moyen de personnes par ménage à hauteur de 2.5 actuellement mais que l'on peut estimer à 2.3 compte tenu du phénomène de desserrement des ménages.

| | Nombre de nouveaux logements par an | En 10 ans | | | En 15 ans | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | Nombre de logements construits | Superficie consommée (Ha) | Population nouvelle (hab) | Nombre de logements construits | Superficie consommée (Ha) | Population nouvelle (hab) |
| HYPOTHESE BASSE | 5 | 50 | 4 | 115 | 75 | 6 | 172 |
| HYPOTHESE MOYENNE | 15 | 150 | 12 | 345 | 225 | 18 | 517.5 |
| HYPOTHESE HAUTE | 30 | 300 | 24 | 690 | 450 | 36 | 1035 |

L'objectif de la municipalité au regard de son potentiel d'accueil, consiste à poursuivre un développement démographique positif afin de garantir à terme le renouvellement des générations et le dynamisme récent de la commune. Pour cela, il est envisagé **d'accueillir encore entre 400 et 600 habitants** d'ici 10 à 15 ans et **d'atteindre ainsi les 2000 habitants**.

Au final, la municipalité a opté pour le **maintien d'un rythme compris entre 15 et 20 constructions par an, c'est-à-dire l'accueil de 150 à 200 nouvelles habitations d'ici 10 à 15 ans**. Il s'agit d'atténuer le rythme très soutenu de ces deux dernières années où s'est construite sur la commune plus d'une trentaine de constructions par an. La municipalité a bien conscience que ce rythme pourrait rapidement avoir de lourdes conséquences, sur le fonctionnement, l'image et le budget de la commune qui se doit d'adapter ses équipements et réseaux. Il convient d'intégrer également la vacance qui peut être un facteur favorable pour l'accueil de nouveaux foyers. En 2006, la vacance était estimée concernée 56 logements. Il semble que ces dernières années au regard des demandes de rénovations adressées à la commune, leur nombre ait diminué notamment dans le bourg mais elle représente toujours un potentiel d'accueil d'environ 20 à 40 foyers. Il s'agit toutefois d'une estimation optimiste selon la municipalité car les logements vacants sont souvent très anciens et dans des villages isolés.

VI.2. LES SECTEURS D'URBANISATION ENVISAGÉS

Les choix retenus pour le **développement de l'habitat** prennent en considération les secteurs d'urbanisation récente en cherchant à rattacher les futurs quartiers dans l'épaisseur du tissu existant tout en ménageant des coupures d'urbanisation franches entre les espaces urbains.

Les choix portent donc principalement sur le bourg que la commune souhaite conforter puisqu'il concentre les équipements, services et commerces.

En outre, les autres villages ne devraient faire l'objet que d'extensions ponctuelles.

CHAPITRE II. LE PROJET

I. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs au vu du diagnostic.

Ce document est porteur d'un projet (le projet d'aménagement et de développement durable) qui expose la politique affichée par la municipalité sur la gestion et la maîtrise de son territoire pour les 10 à 15 ans à venir.

Le PADD est établi au regard des objectifs de la municipalité face aux enjeux mis en avant à travers le diagnostic. De ce projet, découle ensuite le plan de zonage et le règlement qui doivent permettre sa traduction réglementaire.

I.1. CONTENU DU PROJET

Les choix retenus, ici listés, constituent la structure du projet d'aménagement et de développement durable sur la base du diagnostic et des enjeux.

Pour une facilité de lecture et de structuration du projet, quatre thématiques ont été définies afin de balayer l'ensemble des objectifs de ce projet :

- 1- Le développement résidentiel
- 2- La mobilité, les infrastructures et les équipements publics
- 3- L'environnement, le patrimoine et le cadre de vie
- 4- Le développement économique

Ces grands thèmes sont développés de la façon suivante dans la pièce n°2 du dossier de PLU :

CHOIX 1 : Augmenter l'offre en logements tout en maîtrisant le développement urbain de la commune...

- Gérer le sol de façon économe : Renforcer la centralité du bourg en permettant une mise à profit des équipements et services de proximité. Comblent les dents creuses et recoudre le tissu urbain existant dans le sens d'aménagements dans la profondeur autour du centre. En dehors du bourg, des constructions seront autorisées de manière limitée dans les principaux hameaux.

- Définir un rythme de construction dans la continuité de celui de ces dix dernières années, soit une moyenne entre 15 et 20 nouveaux logements par an ce qui lui permettrait de poursuivre sa croissance démographique pour atteindre les 2000 habitants d'ici 10 à 15 ans (soit un gain d'environ 500 habitants). **En outre, la municipalité affiche une volonté forte de maîtriser le processus d'urbanisation tant du point de vue de la forme urbaine que du coût des opérations. Ainsi, le phasage des opérations peut se faire suivant un rythme raisonné et équilibré en fonction des capacités de la commune à accueillir de nouveaux arrivants. Précisons que l'utilisation de l'outil de planification que propose le PLU à travers les zones AU ouvrables immédiatement à la construction et les zones 1 et 2AU constituant des réserves disponibles à plus long terme a été utilisé par la commune.**
- **Diversifier l'offre en logements :** La recherche de la mixité devra s'effectuer par le biais notamment de la réalisation de logements locatifs publics dans les moyennes et grandes opérations d'aménagement et dans toutes les opérations communales ainsi que l'incitation à une taille de logements variée. A noter, la municipalité envisage la création de logements alternatifs pour les personnes âgées dans le centre bourg.

CHOIX 2 : Améliorer la sécurité sur les axes importants de la commune et pour accéder aux équipements :

- Conforter une centralité multipolaire dans le bourg autour des services et commerces (place des Acacias notamment) et des équipements publics (salle de sport). Renforcer et améliorer le pôle d'équipements autour de la salle polyvalente (extension possible, redéfinition du stationnement...)
- Assurer une circulation aisée et sécurisée : Il s'agit en priorité d'améliorer la circulation et atténuer la vitesse des véhicules dans la rue des écoles et plus généralement aux entrées de bourg. La commune compte également garantir les connexions inter-quartiers en limitant les lotissements « autocentrés » en impasse sans lien avec le reste du tissu urbain.
- Proposer des alternatives « au tout automobile », promouvoir les modes doux de déplacement : Faciliter les déplacements piétons entre les quartiers en réservant des voies de circulation spécifiques (entre habitat et équipements du centre bourg) en aménageant de nouveaux chemins notamment dans les futurs quartiers (orientations d'aménagement).
- Intégrer les nuisances générées par la circulation sur les grandes infrastructures routières notamment la RD 728 en limitant les extensions résidentielles le long.

CHOIX 3: Préserver et valoriser le patrimoine paysager et naturelle de la commune

- Assurer la préservation des espaces naturels sensibles que constituent les marais, la vallée et les boisements en limitant l'urbanisation à leurs abords en instaurant des zones N et Nh limitant les possibilités de constructions sur ces secteurs et en recourant aux espaces boisés classés.
- **Protéger et valoriser les ressources paysagères de la commune** par le biais de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme et de la mise en place d'un périmètre de protection modifié autour de l'église remplaçant le périmètre des 500 mètres (SDAP).
- Veiller à l'intégration paysagère des futurs aménagements dans les orientations d'aménagement. Une attention particulière sera portée à la qualité des espaces publics et des espaces verts qui doivent être structurants dans le parti d'aménagement ainsi qu'au traitement des franges. La commune annexe au présent rapport une liste d'essences locales à privilégier pour les haies vives.

CHOIX 4 : Assurer le développement des activités économiques et soutenir l'activité agricole

- Permettre aux exploitants agricoles de poursuivre leur activité et d'évoluer. Il s'agit de conserver des distances entre les bâtiments agricoles et les futures constructions d'habitation et de limiter le grignotage des grandes parcelles agricoles.
- Conserver la diversité des activités économiques. Cela consiste à conforter un bourg spécialisé dans l'accueil des petits artisans, commerçants, bureaux et prestataires de services, la zone d'activités communautaires pour les activités artisanales plus importantes et en retrait la petite zone communale des terres rouges pour les activités plus nuisibles sur le plan fonctionnel et paysager tels que des entrepôts. Concernant cette dernière, la commune propriétaire des terrains y a autorisé l'implantation d'une entreprise de machines agricoles et souhaite y accueillir de nouvelles entreprises dont l'activité est peu compatible avec le résidentiel et qui nécessitent davantage d'espace par rapport aux activités de la zone communautaire tel que le garage actuellement dans le bourg ou encore les entrepôts municipaux. Cette zone bénéficie des réseaux mais ne dépassera pas 1ha de superficie. Elle n'a pas vocation à concurrencer la zone d'activités communautaire.
- Garantir la qualité de la zone d'activités communautaire : La zone d'activités est implantée sur un site « stratégique » sur le plan économique, très attractif mais également très sensible sur le plan paysager car il s'agit de l'entrée du bourg depuis l'axe principal c'est-à-dire la RD 728 (Saintes – île d'Oléron). En outre, la commune et la communauté de communes prévoient à long terme l'extension de cette zone, mais cette dernière devra faire l'objet d'une étude spécifique (Loi Barnier).

I.2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les choix s'établissent sur la base d'une série de critères parmi lesquels :

- les contraintes physiques (topographie, zone inondable, caractéristiques pédologiques et capacité des sols à l'épuration)
- les caractéristiques sociales (CSP) et les dynamiques démographiques de la population communale (hausse ou baisse, vieillissement ou non...)
- les données sur l'habitat et la construction (rythme des constructions neuves au cours des dix dernières années écoulées)
- la nature et la capacité des réseaux ainsi que leur possibilité d'évolution dans le court terme (art. L. 111- 4 du code de l'urbanisme, gabarit des voies, eau potable, assainissement, défense incendie, électricité...)
- les équipements publics existants ou à créer au regard de l'accueil de nouvelles populations
- la protection des unités paysagères.
- les objectifs de développement visés par la commune en matière de développement démographique et de l'habitat en référence aux dynamiques constatées.
- Les risques...

II. LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

(Pièce N°4)

II.1. PRINCIPE ET OBJECTIF GENERAL

Ce document est doté, à la fois, d'une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD. Les orientations s'attachent dans le présent document à définir les partis d'aménagement sur les secteurs de développement futur de l'habitat principalement.

La mise en relation entre secteur d'habitat nouveau, secteur d'habitat existant et cœur ancien sur lequel se rassemble l'essentiel des équipements est apparue indispensable pour assurer la cohérence urbaine du bourg.

Rappelons encore que la maîtrise du développement de l'habitat est une composante majeure du projet communal et qu'elle nécessite donc certains éclaircissements.

Sur la commune, ces Orientations d'Aménagement permettent la validation des grandes options d'aménagement susceptibles de conforter ou d'améliorer l'organisation et la restructuration urbaine.

II.2. LES ORIENTATIONS

Les Orientations d'Aménagement portent sur les secteurs d'urbanisation future ainsi que sur un espace voué à un projet de développement des activités économiques.

- il est indispensable de maîtriser l'impact paysager de ces futurs espaces de vie et d'activités par un traitement qualitatif de secteur correspondant de surcroît à des entrées du bourg.
- l'aménagement des franges vertes sur les secteurs en contact avec les terres agricole doit permettre de gérer l'impact paysager de ces futurs fronts urbains.
- Il apparaît aussi nécessaire d'organiser des dessertes internes des secteurs dans la cohérence des voies communales et départementales existantes.
- Il est de plus utile d'assurer sa mise en relation des différents secteurs entre eux et avec les centralités du centre par la recherche de liaisons piétonnes sécurisées.
- Ces espaces doivent enfin proposer des espaces à la fois structurants et qualitatifs autour duquel l'habitat s'organisera de façon à créer une identité aux lieux. La préconisation d'alignements des constructions autour de ces espaces structurant doit

permettre de favoriser la densification des constructions et assurer la diversité des tailles de parcelles.

- Le respect de l'environnement, la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales doivent figurer également comme des éléments structurants des futurs projets.

Ces mesures affichées sont pour certaines opposables dans l'esprit alors que d'autres ont simplement valeur de recommandation.

Elles touchent les points essentiels suivants :

- les **principes de desserte** le plus souvent traversantes ou en boucle afin de faciliter les liaisons entre les quartiers,

- la **réservation d'espaces « structurants »** devant faciliter le fonctionnement urbain, favoriser la qualité urbaine et proposer des espaces publics,

- la **réservation de franges vertes** et la plantation de haies ou d'alignement le long de certaines voies ou en limite de zone (contact avec l'espace agricole) afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser.

Rappelons que ce document reste la base de toute réflexion s'imposant au(x) futur(s) constructeur(s) pour l'aménagement de ces secteurs.

III. JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DE SA PORTEE REGLEMENTAIRE

III.1. DISPOSITIONS GENERALES

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme a principalement pour objet :

- D'organiser l'extension urbaine, en réglementant les implantations futures d'habitat, de zones à usage industriel, artisanal ou commercial d'équipements collectifs en fonction du développement prévisible des différentes activités de la commune.
- De protéger des zones dans lesquelles il est souhaitable d'exclure toute urbanisation à long terme.

Pour cela, il s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs.

Le zonage du PLU définit un découpage en zones du territoire communal.

Quatre grandes catégories de zones sont ainsi déterminées :

- Les zones urbaines qui couvrent les zones agglomérées existantes comportant les réseaux suffisants,
- Les zones à urbaniser,
- Les zones agricoles réservées à leurs activités,
- Les zones naturelles qui constituent un espace protégé, elles n'ont pas vocation à être urbanisées, la construction y est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales.

A ces zones, sont associés en outre, deux dispositifs permettant de renforcer la politique communale en matière de gestion de l'espace :

- Les terrains classés en espaces boisés à conserver (EBC). Cette classification empêche les défrichements et permet la préservation des ensembles boisés de toutes tailles présentant un intérêt écologique ou paysager.
- Les emplacements réservés (ER), pour la réalisation d'équipements et d'aménagements, d'ouvrages publics ou installations d'intérêt général, outils de maîtrise foncière à la disposition des communes.

III.2. LA NOMENCLATURE DU ZONAGE

III.2.1. Les Zones Urbaines

Cette classification recouvre les terrains constructibles où l'équipement est dû par la commune. Il est donc nécessaire qu'elles ne dépassent pas ou peu les limites actuelles des zones densément bâties.

Elles sont de sortes et tiennent compte de la typologie de l'habitat ou de la forme bâtie en place :

- la zone Ua : zone urbaine du centre ancien,
- la zone Ub : zone urbaine des villages,
- la zone Uc : zone urbaine d'extension récente (pavillonnaire),
- la zone Ux : zone destinée aux activités artisanales et commerciales,
- la zone Ue : zone destinée aux équipements publics.

III.2.2. Les Zones d'Urbanisation Future

- la zone AU : la zone d'urbanisation future vouée au résidentiel (ancienne NA), elle contient un sous - secteur AUa de caractère plus dense pour les aménagements au plus près du centre ancien.
- la zone AUx : la zone d'urbanisation future vouée aux activités économiques,
- les zones 1et 2 AU : la zone d'urbanisation à moyen et long terme vouée au résidentiel dont l'ouverture nécessitera une modification ou une révision du PLU
- la zone 1AUx : la zone d'urbanisation future vouée aux activités économiques dont l'ouverture nécessitera une modification ou une révision du PLU

III.2.3. La Zone Agricole

- la zone A : la zone agricole
- la zone Ap : la zone agricole présentant un intérêt paysager

III.2.4. La Zone Naturelle

- la zone N : la zone naturelle

Elle comprend deux sous-secteurs :

- le secteur Nh qui détoure les habitations isolées dans l'espace agricole et naturel et pour lesquelles est permis l'extension limitée,
- le secteur Nr qui détoure un secteur naturel pouvant recevoir des installations légères liées aux activités de tourisme et de loisirs.

III.3. CARACTERISTIQUES DU REGLEMENT

Ces règles sont organisées à partir des 14 articles définis dans le Code de l'urbanisme (R. 123-9 du Code de l'Urbanisme), à savoir :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol et le cas échéant dans les ZAC, la surface de plancher développée hors oeuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

III.4. DESCRIPTION DES ZONES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES PRINCIPALES

Zone Ua



Caractéristique du secteur :

- Centre bourg mixte : habitations, services, petits commerces.
- Tissu ancien dense.
- Implantation à l'alignement des voies publiques
- Bâti continu
- Hauteur allant jusqu'à du R+2
- Présence de bâti ancien d'intérêt patrimonial tel que l'église.

Localisation sur la commune :

- Centre bourg
- L'intégralité du secteur appartient au périmètre de protection modifié de l'église

Objectifs recherchés :

- Conserver la mixité du bourg
- Respecter la morphologie originelle du bourg
- Favoriser une urbanisation compacte en permettant la densification et le renouvellement (rénovation et le changement d'affectation) dans le respect des caractéristiques architecturales du bâti ancien
- Garantir la qualité des espaces libres

Caractéristique de la zone Ua :

ZONE URBAINE (art. R123-5 du Code de l'urbanisme) « Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

- **la zone Ua** : Elle correspond à l'emprise du bourg ancien, qui incarne la centralité du territoire. Il s'agit d'une zone urbanisée dense où les rénovations et les changements d'affectation sont autorisés. Les possibilités de nouvelles constructions se réduisent aux éventuelles « dents creuses » et devront respecter leur environnement.

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage Ua est assimilable à l'ancienne zone UA du POS mais dont le contour était moins précis. Aujourd'hui le zonage s'attache à identifier plus finement les typologies urbaines afin de permettre des évolutions plus cohérentes.

La zone Ua : c'est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Il s'agit d'une zone « généraliste » à vocation principale d'habitat couvrant généralement les centres bourgs anciens. Son règlement est donc organisé en conséquence.

Ainsi sont interdites tous les types de constructions qui ne sont pas compatibles avec cette vocation première d'habitat et les besoins des habitants et qui pourraient occasionner d'éventuelles nuisances de voisinage (les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt). Dans le même sens, la collectivité a décidé d'encadrer d'autres types de constructions. Ainsi, les constructions nouvelles et les extensions destinées aux commerces ne pourront pas dépasser 300 m². Par ce biais, elle souhaite favoriser le développement d'un tissu de petits commerces et services de proximité en centre bourg. L'ambition est d'assurer la vitalité du bourg, d'améliorer les aménités des habitants et de ne pas en faire uniquement un lieu de résidence.

Parmi les dispositions particulières liées aux réseaux et aux caractéristiques des terrains, on relèvera si les parcelles doivent être desservies par le réseau collectif d'assainissement.

Pour préserver la forme urbaine relevée dans la zone, caractérisée entre autres par l'homogénéité des implantations, le règlement n'y autorise qu'une implantation à l'alignement par rapport à la voie : soit en bordure de voie, soit au même niveau de retrait observé par les unités construites de part et d'autre de la parcelle visée.

De même, pour conserver la densité existante, également typique des centres bourgs, l'implantation des constructions par rapport aux limites entre parcelles devra se faire soit en continu (de limite latérale à limite latérale), soit en semi-continu (sur au moins une limite séparative) et il n'est pas prévu de règles pour l'implantation de constructions au sein d'une même parcelle. Répondant toujours au même objectif de valoriser la forme bâtie dense de cette zone, la hauteur des constructions est autorisée jusqu'à 6m à l'égout du toit (soit un rez-de-chaussée et un étage) et il n'est pas fixé d'emprise au sol ni de limite au COS.

Enfin, une attention particulière a été apportée au respect de l'architecture locale, des dispositions ont été retenues visant à privilégier celle-ci lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien des constructions existantes. Il en va de même pour les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) qui devront, elles aussi, s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine.

Zone Ub



Caractéristique du secteur :

- Bâti dense de périodes variées
- Implantation à l'alignement des voies publiques ou en léger retrait
- Implantation continue ou semi continue

Localisation sur la commune :

- Villages anciens répartis sur tout le territoire : Le Maine Dorin, les Petites Roches, la Grande Forêt, Fribaud, la Renardière...

Objectifs recherchés :

- Permettre la reconversion du bâti agricole ancien et la rénovation des habitations en même temps qu'un développement mesuré des villages.
- Conserver une certaine densité respectueuse de la morphologie des villages anciens
- Garantir la qualité des espaces libres

Caractéristique de la zone Ub :

ZONE URBAINE (art. R123-5 du Code de l'urbanisme) « Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

- **la zone Ub** : Elle correspond aux villages, alliant bâti ancien et bâti récent. Il s'agit d'une zone urbanisée moins dense que le centre bourg et où les extensions et les changements d'affectation sont autorisés. Les possibilités de nouvelles constructions se réduisent aux éventuelles « dents creuses », et aux parcelles en contact immédiat avec le tissu bâti desservies par les réseaux.

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage Ub remplace en grande partie les zones NB du POS dont le règlement ne permettait pas de soutenir la qualité architecturale des anciens villages de la commune. Cette zone Ub se substitue aussi localement à la zone NC, la zone agricole étant devenue plus restrictive dans les PLU.

La zone Ub : Comme la zone Ua, la zone Ub est une zone urbaine « généraliste » à vocation principale d'habitat couvrant un bâti mixte associant constructions anciennes et réalisations récentes organisé principalement en ordre semi continu et discontinu, moins dense que dans la zone précédente.

En raison des similitudes de vocation, les interdictions et limitations de construction sont les mêmes qu'en zone Ua.

Parmi les dispositions particulières liées aux réseaux et aux caractéristiques des terrains, on relèvera que si les parcelles ne sont pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou n'ont pas vocation à le devenir, elles devront avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement c'est-à-dire que la taille des parcelles ne devra pas être inférieure à 800m².

De même, le règlement n'entend pas apporter d'évolutions significatives au tissu urbain de cette zone. Il prévoit donc d'en conserver les caractéristiques morphologiques :

- En autorisant un recul de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, pour des raisons de sécurité et de diminution des nuisances, et de 0 à 5 m par rapport à l'axe des autres voies
- La forme urbaine autorisée est plus discontinue qu'en zone UA, puisque l'implantation des constructions par rapport aux limites entre parcelles devra se faire soit en semi-continu (sur au moins une limite séparative), soit en discontinu (sans toucher les limites latérales). Mais, il n'est pas apparu nécessaire de réglementer l'implantation de constructions au sein d'une même parcelle.
- Concernant l'enveloppe du bâti, la hauteur de construction ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures. Par ailleurs, la volonté est de conforter la densité, l'emprise au sol n'est donc pas limitée et le C.O.S. limité qu'à 0.60.

Enfin, pour les mêmes raisons de respect de l'architecture locale, le règlement de la zone UB reprend en grande partie les mêmes dispositions qu'en zone Ua pour l'aspect des constructions.

Zone Uc



Caractéristique du secteur :

- Secteur à dominante résidentielle
- Tissu pavillonnaire de manière générale moyennement voir faiblement dense.
- Implantation en retrait des voies publiques (implantation en milieu de parcelle)
- Bâti discontinu
- Hauteur généralement comprise entre R et R+1

Localisation sur la commune :

- Entrées du bourg
- Certaines extensions récentes des villages ; la grande forêt, Chez Piaud, Chez Préjean

Objectifs recherchés :

- Définir des limites claires de l'urbanisation pour lutter contre l'étalement linéaire
- Permettre un développement de l'habitat dans l'emprise existante et par comblement de « dents creuses »
- Préserver l'homogénéité et la fonctionnalité de ces secteurs
- Conserver la dominante résidentielle

Caractéristique de la zone Uc :

ZONE URBAINE (art. R123-5 du Code de l'urbanisme) « Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

- **la zone Uc** : Elle correspond au tissu pavillonnaire périphérique récent et diffus qui caractérise généralement les entrées de bourg. La limite de la zone correspond aux dernières constructions les plus éloignées, elle prend acte de l'existant et ne permet pas d'extension au-delà.

Evolution par rapport au P.O.S. :

Le zonage Uc remplace en partie les zones NB du POS mais aussi les zone UA afin de mieux identifier les typologies en place. Cette zone se substitue aussi localement à la zone NC, pour les mêmes raisons énoncées ci-dessus pour la zone Ub

La zone Uc : Troisième zone urbaine « généraliste », le règlement de la zone Uc reprend la philosophie de celui des deux précédentes zones. Il s'applique spécifiquement au bâti moderne c'est-à-dire aux secteurs d'extension pavillonnaire qui se sont récemment développés autour et aux entrées de bourgs ou des principaux villages de la commune. Ils se caractérisent par un tissu lâche et l'implantation en retrait et discontinue du bâti. La volonté est d'une part de redonner de la cohérence à certains développements et d'autre part de limiter les dysfonctionnements (multiplications des sorties individuelles, constructions opportunistes les unes derrière les autres) au niveau des entrées le long des RD notamment.

La collectivité a décidé d'encadrer d'autres types de constructions. Ainsi, les constructions nouvelles et les extensions destinées aux commerces ne pourront pas dépasser 300 m² tandis que les bureaux seront limités à 200 m². Par ce biais, elle souhaite favoriser le développement d'un tissu de petits commerces et services de proximité en centre bourg et limiter les possibilités de concurrence entre faubourgs, villages et centre bourg.

Parmi les dispositions particulières liées aux réseaux et aux caractéristiques des terrains, on relèvera que si les parcelles ne sont pas encore desservies par le réseau collectif d'assainissement ou n'ont pas vocation à le devenir, elles devront avoir une surface suffisante pour permettre l'implantation d'un système autonome d'assainissement pouvant être par la suite raccordé au réseau collectif selon les indications du Schéma Général d'Assainissement c'est-à-dire que la taille des parcelles ne devra pas être inférieure à 800m².

Les dispositions réglementaires traduisent la gestion de la diversité qui caractérise cette zone :

- En autorisant un recul de 20 m par rapport à l'axe de la RD 728. dans les zones urbanisées (dérogation à la loi Barnier et référence au POS) et de 15 mètres de l'axe des autres routes départementales pour les mêmes raisons de sécurité et de diminution des nuisances qu'en UB. Par contre, pour tenir compte de la diversité des reculs, on autorise l'implantation à une distance minimum de 3 mètres à partir de l'alignement des autres voies. La forme urbaine autorisée est continue pour permettre de la densification, semi continue ou discontinue pour correspondre au tissu existant.
- Concernant l'enveloppe du bâti, la hauteur de construction reste toujours limitée à 6 mètres à l'égout des toitures.
- Par ailleurs, la maîtrise de la densité passe aussi par le C.O.S. réglementé à 0,50 dans la zone Uc proprement dite.

Les dispositions pour l'aspect extérieur des constructions sont légèrement moins contraignantes que pour les zones Ua et Ub.

Zone Ue



Caractéristique du secteur :

- Constructions à vocation d'équipements ou de services publics
- Implantation en retrait
- Volumes de taille variée
- Espaces verts entretenus

Localisation sur la commune :

- Nord du bourg, le long de la rue du Stade
- Secteur des écoles
- Gendarmerie

Objectifs recherchés :

- Affirmer la vocation d'équipements de ces secteurs : réserves pour la commune qui pourra y étendre ou prévoir de nouveaux équipements
- Limiter les nuisances vis-à-vis des habitations
- Veiller à la qualité des espaces publics
- Permettre des constructions plus importantes en termes d'échelle, à la fois exemplaires et novatrices en fonction des projets de la commune.

Caractéristique de la zone Ue :

ZONE URBAINE (art. R123-5 du Code de l'urbanisme) « Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

- la zone Ue : Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements et services publics.

La zone Ue : C'est une zone urbaine « spécialisée » destinée à accueillir les équipements collectifs et d'intérêt collectif, publics et privés. Les futures règles applicables s'exerceront essentiellement sur des terrains dont la collectivité détient déjà la maîtrise foncière ou qu'elle envisage d'acquérir à termes.

Compte tenu de la diversité de types de bâti qui caractérise les équipements publics et pour ne pas porter préjudice à ceux que la commune voudra réaliser, le règlement laisse la possibilité d'une implantation en semi-continu et en discontinu. Les constructions nouvelles devront respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies.

Pour tenir compte de cette diversité des vocations, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Afin de permettre, la construction d'équipement collectif d'importance, il n'est pas fixé d'emprise au sol, de règles d'implantation, ni de coefficient d'occupation du sol.

Zone Ux



Caractéristique du secteur :

- Zone d'activités économiques communautaire
- Volumes imposants
- Effet vitrine le long ou à proximité de la RD 728

Localisation sur la commune :

- Le long de la RD 728, entrée de bourg
- Entrée Est sur le site des Terres Rouges

Objectifs recherchés :

- Exploiter deux sites aujourd'hui en fonctionnement.
- La commune propriétaire de terrains au Terres Rouges et la communauté de communes souhaitent répondre aux éventuels besoins d'habitants désirant rester sur le territoire communal pour exercer leur activité et garantir ainsi une dynamique économique locale.
- Limiter les nuisances vis-à-vis des habitations
- Permettre des constructions fonctionnelles et une desserte aisée.

Caractéristique de la zone Ux :

ZONE URBAINE (art. R123-5 du Code de l'urbanisme) « Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

- **la zone Ux** : Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux activités économiques artisanales, industrielles, ou à la fonction d'entrepôt.

La zone Ux : Le règlement de cette zone urbaine « spécialisée » vise à affirmer la vocation industrielle, artisanale et commerciale des terrains concernés. Néanmoins, l'édification de constructions destinées à l'habitation y est autorisée, mais elle est strictement encadrée. Elle n'est, en effet, autorisée uniquement que si une présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage de l'activité exercée.

Les exigences réglementaires sont corrélatives à la vocation de la zone : construction en discontinu, obligation de recul de 5 m minimum à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

La hauteur maximale des constructions peut aller jusqu'à à 9 mètres pour les bâtiments d'activité, mais reste à 6 mètres pour les habitations autorisées. Le C.O.S n'est pas réglementé.

L'aspect des constructions fait l'objet de quelques dispositions visant à la qualité. Ainsi, les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales. Les constructions devront s'accompagner d'un traitement paysager : plantations des espaces de stationnement, écran vert pour limiter l'impact paysager des dépôts et stockage de matériaux ou de déchets liés aux activités...

Enfin, pour tenir compte de la diversité des activités autorisées, des règles de stationnement adaptées ont été définies en fonction d'un nombre moyen d'actifs et de visiteurs par tranches de surface.

Zone AU 1 et 2 AU



Caractéristique du secteur :

- Terrains en profondeur non ou partiellement desservis en réseau et dont l'aménagement nécessite une réflexion d'ensemble.
- Terrains dans le bourg qui constituent aujourd'hui de larges dents creuses ou situés au contact immédiat du bâti existant à la ceinture du bourg.
- Le secteur 1AU désigne des réserves foncières mobilisables pour l'urbanisation à moyen ou long terme
- Le secteur 2AU désigne des réserves foncières mobilisables pour l'urbanisation à très long terme

Localisation sur la commune :

- Dans le bourg ou à la ceinture de ce dernier au Nord.

Objectifs recherchés :

- Conforter les centralités c'est-à-dire le bourg et rééquilibrer sa morphologie concentrique. Ainsi les zones à urbaniser se répartissent au Nord et à l'Ouest du bourg.
- Maîtriser le développement de l'urbanisation dans l'espace et dans le temps.
- Garantir le lien et la cohésion de ces nouveaux quartiers avec le reste de la commune
- Veiller à la qualité des espaces publics et à la sécurité des accès.
- Promouvoir une urbanisation respectueuse de la morphologie originelle du bourg (îlots).

Les secteurs de développement de l'urbanisation se situent dans la continuité du bâti ancien et pourront être desservis en réseaux notamment (ils bénéficieront de l'assainissement collectif). Leur urbanisation doit s'effectuer dans le souci d'une cohérence d'ensemble à l'échelle du bourg afin de limiter les dysfonctionnements.

- Planifier l'ouverture à l'urbanisation dans le temps en affichant une logique d'évolution du bourg (ouverture des réserves les plus proches du centre en priorité).
- Garantir de la mixité au sein des nouveaux quartiers

Caractéristique de la zone AU :

« Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

L'article R.123-6 distingue deux types de zones AU, selon le critère de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone:

- la zone AU : les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes;

- la zone 1 et 2 AU : si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture est conditionnée à la modification ou à la révision du P.L.U. Les zones 1 et 2 AU font ici office de réserves foncières inconstructibles sans modification achevée du P.L.U.

Il s'agit de sites qui ont vocation à être aménagés par le biais d'opérations groupées et dans le respect des orientations d'aménagements **qui définissent des principes de connexion avec le reste du tissu urbain, d'organisation interne, de forme, d'implantation du bâti et de plantations...**

La zone AU : Le règlement de cette zone naturelle vouée à une urbanisation structurée est organisé pour gérer des opérations d'ensemble à vocation d'habitat dans le respect des orientations d'aménagement définies par la commune. Dans ce but, la taille d'une opération ne peut être inférieure à 0,4 ha.

En contrepartie, les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupée, sont donc interdites hormis dans les espaces non aménagés suite aux opérations et dont la surface serait inférieure à 4000m².

Par ailleurs, dans un souci de mixité et de répartir géographiquement les logements locatifs, Le programme de toutes les opérations d'aménagement notamment des lotissements de 20 lots ou plus devront prévoir un minimum de 10% de logements publics arrondis à l'unité supérieur (ex : programme de 25 lots, 25x10% = 2.5, le programme devra prévoir 3 logements locatifs publics).

Par ailleurs, afin de favoriser la mixité des fonctions de ces futurs quartiers, outre l'habitat, les activités de bureau et de commerce et l'artisanat y sont autorisées.

En termes d'accessibilité et de sécurité, les voiries à créer devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Largeur de chaussée de **5 mètres** minimum pour les voies principales.
- Largeur de chaussée de **3 mètres** minimum pour les voies secondaires.

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Dans la perspective de diversité et de possibilité de densification dans les secteurs du centre ou les plus proches du centre bourg, les reculs par rapport aux voies varient. En secteur AUa ; les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres alors que dans le reste de la zone AU les constructions s'implanteront en retrait de 3 à 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies publiques...

Dans la perspective de diversifier les formes du tissu bâti des divers futurs quartiers en fonction de leur localisation, l'implantation des constructions pourra être continue pour affirmer le caractère urbain et générer des espaces publics, verts structurants.

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure:

- *« 10 % minimum d'espaces verts représentatifs et homogènes dans la composition du projet pour les opérations comprise entre 5000m² et 1ha.*
- *15% minimum d'espaces verts représentatifs et homogènes dans la composition du projet pour les opérations d'une surface supérieure à 1ha ».*

Les espaces verts doivent être des composantes fondamentales du projet, il ne peut s'agir d'espaces résiduels sans lien avec le reste de l'aménagement ou sans rapport avec les caractéristiques physiques et naturelles du site.

Le règlement opte, en outre, pour une densité adaptée au contexte paysager urbain, le C.O.S. n'est limité qu'à 0.5.

Les articles 10 et 11 s'inspirent de ceux de la zone UA afin de conserver une architecture respectueuse des caractéristiques locales et homogène avec le tissu environnant.

La zone 1 et 2AU : Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme. Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Cette zone est affectée d'un « règlement vide » qui ne précise aucune disposition particulière hormis aux articles 6 et 7. Néanmoins, cette zone aura pour vocation à terme d'accueillir principalement de l'habitat.

Zone AUx et 1AUx



Caractéristique du secteur :

- Terrains en profondeur non ou partiellement desservis en réseau et dont l'aménagement nécessite une réflexion d'ensemble.
- Le secteur 1AUx désigne des réserves foncières mobilisables pour l'implantation d'activités à moyen ou long terme

Localisation sur la commune :

- A l'entrée Est du bourg aux cotés de l'entreprise de matériaux agricoles.
- Au contact de la zone d'activités communautaire au sud du bourg.

Objectifs recherchés :

- Conforter les secteurs d'activités existants sur la commune
- Maîtriser le développement des activités dans l'espace et dans le temps.
- Garantir bon fonctionnement de ces zones (desserte, sécurité et limitation des nuisances au regard des zones résidentielles)
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments.
- Planifier l'ouverture à l'urbanisation dans le temps en affichant une logique d'extension progressive.

Caractéristique de la zone AU :

« Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

L'article R.123-6 distingue deux types de zones AU, selon le critère de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone:

- la zone AU : les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes;

- la zone 1 et 2 AU : si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture est conditionnée à la modification ou à la révision du P.L.U. Les zones 1 et 2 AU font ici office de réserves foncières inconstructibles sans modification achevée du P.L.U.

Il s'agit de sites qui ont vocation à être aménagés par le biais d'opérations groupées et dans le respect des orientations d'aménagements **qui définissent des principes de connexion avec le reste du tissu urbain, d'organisation interne, de forme, d'implantation du bâti et de plantations...**

La zone AUx : Le règlement de cette zone naturelle vouée à une urbanisation structurée est organisé pour gérer l'implantation d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de services, de bureau et d'entrepôts.

Cette zone est réservée aux activités économiques hormis les activités agricoles, les terrains de camping ou de caravanes ou encore les commerces d'une surface hors œuvre nette de plus de 300m²...

En termes d'accessibilité et de sécurisation, les voiries à créer devront respecter une largeur de chaussée de **4.5 mètres** minimum.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.

Les volumes devront être simples et de formes épurées.

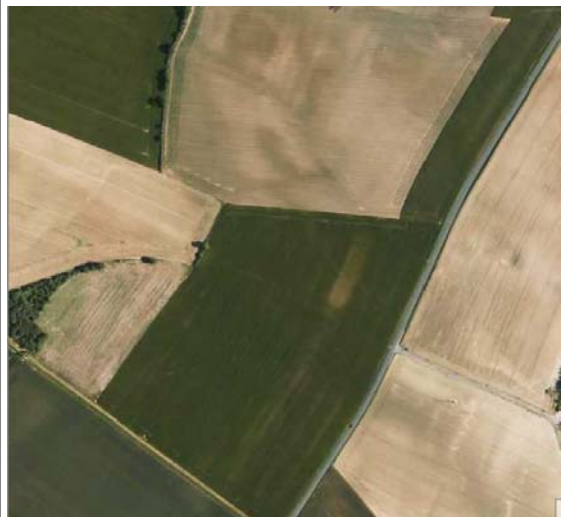
La zone 1 AUx : Il s'agit de zones naturelles, peu ou non équipées, d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone dont les principes sont arrêtés dans le P.A.D.D. et le document d'orientations d'aménagement.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme. Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement groupées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Cette zone est affectée d'un « règlement vide » qui ne précise aucune disposition particulière (cf zone 1 et 2AU). Néanmoins, cette zone aura pour vocation à terme d'accueillir principalement des activités économiques.

L'une de ces zones se situent le long de la RD 728 actuellement classée voie à grande circulation. Son ouverture nécessitera donc une étude Loi Barnier pour déroger au principe de recul de 75 mètres des constructions par rapport à l'axe de la voie, de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Zone A et secteur Ap



Caractéristiques du site :

- Parcelles vouées à la culture céréalière
- Présence de bâtiments agricoles.
- Ceintures Nord et Ouest du bourg à protéger sur le plan paysager.

Localisation sur la commune :

- L'ensemble du plateau au cœur de la commune.
- Le périmètre de protection modifié de l'église

Objectifs recherchés :

- Garantir la pérennité de l'activité agricole sur la commune
- Eviter les conflits d'usage et de voisinage
- Offrir des possibilités d'évolution aux exploitants
- Maintenir l'ouverture paysagère sur le plateau agricole à la ceinture Nord du bourg et les fenêtres sur les marais à l'Ouest du bourg (prendre en compte le périmètre de protection modifié de l'église proposé par le SDAP).

Caractéristique de la zone A :

ZONE AGRICOLE (art.R 123-7 du code de l'urbanisme) « Peuvent être classées en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. »

Seules sont autorisées en zone A les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou celles liées à l'activité agricole.

- **La zone A** : L'ensemble des sièges d'exploitations en activité se trouvent à l'intérieur de la zone A. Les seules constructions à usage d'habitation autorisées sont celles des exploitants ou des ouvriers agricoles.

La zone A : Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte du potentiel agronomique des sols et du potentiel agricole.

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le règlement de la zone A n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées aux exploitations agricoles. La qualité d'exploitant agricole est définie en fonction de la législation et la réglementation en vigueur au moment de la demande.

Les exigences réglementaires sont corrélatives à la nature de la zone appelée à rester très peu bâtie : ni l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur le terrain, ni l'emprise, le stationnement et le C.O.S. ne sont réglementés. La construction est autorisée uniquement en discontinu (avec un recul de 10 m par rapport aux limites pour des raisons d'isolement et de faible densité), tandis qu'obligation est faite d'un recul de 15 m par rapport aux routes départementales et de 5 m par rapport aux autres.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole peut aller jusqu'à à 9 mètres, mais reste à 6 mètres pour les habitations autorisées.

L'aspect des constructions agricoles fait l'objet de quelques dispositions visant à la qualité sans pour autant peser sur les coûts de réalisation. Les habitations respectent les dispositions générales du PLU.

Il existe un **secteur Ap**, qui correspond à des espaces sensibles sur le plan paysager et dont la limite correspond à celle du périmètre de protection modifié de l'église. L'objectif est de lutter contre le mitage de ces zones. Les constructions agricoles ne sont donc autorisées qu'à une distance maximum de 50 mètres des constructions et installations existantes au lieu de 100 mètres en zone A.

Des bâtiments agricoles présentant des caractéristiques architecturales d'intérêt (notamment les maçonneries en moellons) ont été repérés pour leur permettre un changement d'affectation dans le cadre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'annexes accolées à la maison d'un exploitant. Le tout forme un ensemble d'intérêt (ferme locale). Une partie de ces annexes a déjà fait l'objet de rénovations de bonne qualité.

Lieu : Gerzan

Parcelle : n° 1796



La Zone N et les secteurs Nh et Nl



Caractéristiques du site :

- Espaces boisés,
- Marais
- Le Grand Pré (grand espace ouvert au cœur du bourg)

Localisation sur la commune :

- Frontière communale,
- Vallée de l'Arnoult et de ses petits affluents sur la commune
- Cœur ouvert du bourg

Objectifs recherchés de la zone N:

- Protéger les espaces naturels en luttant contre l'urbanisation et le mitage
- Permettre la poursuite des activités agricoles compatibles qui participent au maintien et à l'entretien de ces espaces.

Objectifs recherchés du secteur Nl:

- La municipalité envisage la mise en valeur du Grand Pré qui actuellement tourne le dos au centre ancien.

Objectifs recherchés du secteur Nh :

- Permettre l'entretien des constructions existantes, leur changement de destination et leur extension mais de manière limitée.

Caractéristique de la zone N et secteurs Nh et Nl :

ZONE NATURELLE (*art. R123-8 du code de l'urbanisme*) : « zones naturelles et forestières où les activités sylvicoles et d'exploitation forestière sont prédominantes sans exclure les activités agricoles compatibles »

- **la zone N** : Espaces naturels protégés en raison de qualités reconnues (biologiques, écologiques....) où les possibilités de constructions se limitent aux installations et travaux d'intérêt général tel que certains équipements publics.

- **La zone Nh** : Espaces naturels habités où les extensions sont limitées et les changements de destination autorisés.

- Le secteur Nl : espaces naturels voués aux équipements légers de loisirs

La zone N : Elle rassemble les espaces de richesses naturelles, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

Le secteur Nh : Le règlement n'autorise aucune construction nouvelle à usage d'habitation. Il ne permet que l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles pour un usage d'habitation individuelle ou touristique, les piscines ainsi que les annexes de surface hors œuvre brute totale maximale de 40 m² séparées de la construction principale.

*« Dans le secteur Nh, sont également autorisés l'aménagement et l'extension des **constructions à usage d'habitation existante** à condition que la surface de plancher hors œuvre nette ajoutée, en une ou plusieurs fois, à la surface hors œuvre nette constatée à la date d'approbation du P.L.U. ne dépasse pas 50m². »*

Compte tenu de la taille des unités foncières considérées et de la nature des constructions autorisées, ni les emprises ni le COS ne sont réglementés.

Le secteur Nl : Elle regroupe des espaces naturels réclamant une protection, mais susceptibles d'accueillir des aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone. Il s'agit d'une zone qui a vocation à protéger le paysage existant.

III.5. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS APPORTEES DEPUIS LE POS

| PLU | POS | VOCATION DE LA ZONE |
|-----|-------|--|
| Ua | UAa | ZONE URBAINE DU CENTRE BOURG ANCIEN : dense et multifonctionnelle |
| Ub | UC-NB | ZONE URBAINE DES VILLAGES: bâti ancien des villages, moyennement dense implantation en continu ou semi continu |
| Uc | UA | ZONE URBAINE A DOMINANTE PAVILLONNAIRE : bâti récent peu dense, implantation discontinue |
| Ue | NAs | ZONE DESTINEE AUX EQUIPEMENTS PUBLICS |
| Ux | UX | ZONE VOUEE AUX ACTIVITES (industrie, artisans...) |

| | | |
|-----|---------|---|
| AU | NA | ZONE A URBANISER VOUEE AU RESIDENTIEL DANS LE CADRE D'OPERATIONS D'ENSEMBLE |
| 1AU | 1NA | ZONE A URBANISER A MOYEN TERME |
| AUx | NAx | ZONE DESTINEE AU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES |
| 2AU | 1et 2NA | ZONE A URBANISER A LONG TERME (Ouverture soumise à révision du PLU) |

| PLU | POS | VOCATION DE LA ZONE |
|-----|--------|--|
| A | NC -NB | ZONE AGRICOLE |
| Ap | NC | ZONE AGRICOLE d'intérêt paysager (préservation de cônes de vue) |
| N | ND | ZONE NATURELLE |
| Nl | NA | ZONE NATURELLE OU SONT AUTORISES SOUS CONDITION LES PROJETS LIES AUX ACTIVITES DE TOURISME ET DE LOISIRS ALLANT DANS LE SENS D'UNE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE |
| Nh | NC | HABITAT ISOLE EN SECTEUR A OU N POUR LEQUEL SONT PERMIS DES EXTENTIONS LIMITEES ET LES CHANGEMENTS DE DESTINATION |

Concernant les zones urbaines constructibles, deux nouvelles zones sont créées : Une zone Ub distingue clairement le tissu assez dense des villages anciens alors que la zone Uc régleme nte les zones pavillonnaires périphériques plus récentes et plus aérées. Quant à la zone Ua, elle se réduit au centre ancien très caractéristique.

La zone NB disparaît et devient la zone Uc ou Ub qui couvrent les villages ou encore la zone A. En effet, le POS prévoyait de larges emprises « où il était possible d'admettre des constructions isolées » (extrait du POS) autour de certains villages qui n'ont pas été reconduites dans le PLU car elles ne répondaient plus aux objectifs d'économie des espaces du législateur.

La zone NC est remplacée en grande partie par la zone A qui est dorénavant exclusivement réservée à l'activité agricole. Les habitations isolées sans lien avec l'activité agricole sont clairement identifiables à l'aide du zonage Nh qui leur permet d'évoluer mais interdit les nouvelles constructions.

Une zone Ap est créée spécifiquement pour préserver du mitage les sites les plus sensibles sur le plan paysager et notamment le secteur correspondant au périmètre de protection modifié de l'église.

Des zones 1AUx affichent les zones potentielles pour le développement des activités économiques.

Le Grand Pré auparavant classé en NA passe en zone Nl . L'objectif consiste clairement à maintenir ce poumon vert au cœur du bourg.

Les haies et les arbres sont protégés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme ainsi que des éléments de petit patrimoine. Il existe également des espaces à planter le long des zones d'extension AU.

III.6. SURFACE DES ZONES

| Zones du POS révisé | Surface en ha. | Zones du PLU | Surface en ha. |
|---------------------|----------------|--------------|----------------|
| UA | 71.30 | Ua | 9.5 |
| UAa | 4.50 | | |
| | | Ub | 46.3 |
| NB | 62.1 | Uc | 86.7 |
| | | | |
| | | Ue | 6.9 |
| | | Ux | 3.6 |
| | | | |
| | | Nℓ | 4.6 |
| | | | |
| ND | 652.1 | N | 590.3 |
| NDf | 5.6 | Nh | 16.5 |
| NC | 1791.5 | A | 1799 |
| | | Ap | 37.3 |
| | | | |
| NA | 16.9 | AU | 12.4 |
| 1 NA | 7.1 | 1AU | 3.6 |
| | | 2 AU | 2.3 |
| | | | |
| NAy | 2.2 | | |
| NAs | 4.7 | | |
| NAx | 3.0 | AUx | 1.9 |
| | | 1AUx | 4 |
| | 2621 | Total : | 2621 |

Le PLU s'inscrit dans une logique d'organisation progressive dans le temps et dans l'espace de l'extension de l'urbanisation marquant de grandes évolutions depuis le POS.

Ainsi, les zones AU couvrent principalement des dents creuses. Deux zones correspondent réellement à de nouvelles extensions de l'urbanisation sur l'espace agricole, celle des Avenauds au Nord du Bourg et celle des Champs du Bourg à l'Est. Toutes deux représentent une superficie de 7 ha.

Au total, toutes les zones AU recouvrent 12.4 ha alors que dans le précédent POS elles couvraient près de 17 ha et les zones 1AU, 3.6 ha contre 7.1ha dans le POS. En outre, le PLU prévoit une zone d'extension à long terme qui permet de programmer d'ores et déjà les secteurs potentiels de développement de l'urbanisation dans le futur suite à une révision du PLU.

Les zones U dans le centre bourg sont équivalentes. Dans les villages en revanche, le PLU permet de distinguer clairement les villages isolés sans enjeux d'extension et ceux présentant des possibilités de nouvelles constructions ponctuelles. Il est mis fin aux doutes et aux possibilités de constructions isolées dans les zones NB qui représentaient tout de même 62 ha.

La zone Uc qui concerne principalement le bourg est étendue. Elle est issue de l'étalement urbain opportuniste et peu économe en termes de superficie qui s'est développé au cours de cette dernière décennie. Elle comprend de nombreuses dents creuses.

a) les villages

| Les capacités d'accueil dans les villages | | | | | |
|---|-------------|---------------------------------------|--------------|---------------------------------------|---|
| Les villages | Ub | Ub terrains libres urbanisables | Uc | Uc terrains libres urbanisables | Potentiel de constructions sans rétention |
| Les Croix Blanches | 4.6 | 1.3 | | | 11 |
| La Fouasserie | 1.6 | 0.2 | | | 2 |
| Les Rentes de Chez Maussé | 1.5 | 0.2 | | | 1 |
| Chez Les Bouyers | 1.3 | 0.51 | | | 4 |
| La Brousse | 2.6 | 0.15 | | | 1 |
| La Renardière | 3.2 | 0.8 | | | 8 |
| Fribaud | 4.7 | 0.85 | | | 8 |
| Les Lignes | 1.7 | 0.14 | | | 1 |
| Le fief de la Vache | 0.8 | 0.1 | 1.25 | 0.23 | 2 |
| Chez Chapelet | 1.0 | 0.13 | | | 1 |
| La Grande Forêt | 1.8 | 0.20 | 3.30 | 0.24 | 4 |
| Les Petites Roches | 1.3 | - | | | - |
| Les Grandes Roches | 1.1 | - | | | |
| Les Doussins | 0.9 | - | | | |
| Chez Megraud | 1.0 | - | 1.60 | 0.25 | 3 |
| Le Maine Dorin | 1.4 | - | | | |
| Chez Piaud | 2.0 | 0.16 | 3.70 | 1.3 | 10 |
| Chez Giraud | 2.4 | 0.21 | | | 2 |
| Chez Préjean | 1.5 | 0.18 | 4.70 | 0.36 | 5 |
| Les Brianceaux | 1.6 | 0.38 | | | 3 |
| Beaulieu | 1.1 | 0.25 | | | 2 |
| Chez Pallet | | | 3.10 | 0.20 | 2 |
| Chez Guerin | 3.2 | 0.35 | | | 4 |
| La Dorinière | 1.0 | | | | |
| Chez Clerjeau | 3.0 | 0.48 | | | 4 |
| Total | 46.3 | 6.59 | 17.65 | 2.58 | 70 |

Le zonage ceinture les villages dont la majorité présente des dents creuses (terrains desservis en réseaux et au contact immédiat des constructions existantes). Les extensions y sont relativement réduites de telle sorte de limiter l'étalement de l'urbanisation et d'y favoriser des petites opérations individuelles. D'ailleurs, le POS classait de nombreux villages en zone NB et permettait ainsi de l'étalement linéaire ce que le présent zonage tend à limiter. Le zonage a également pris en compte les permis accordés avant l'arrêt du PLU dans ces zones. A ces villages s'ajoutent une trentaine de lieux dits plus réduits en taille, classés en zone Nh.

Au total, la surface potentiellement urbanisable dans les villages s'élève à 9 ha. Cette surface comprend des parcs et jardins ainsi que des terrains que les propriétaires ne souhaitent pas construire ou ne vendront

pas pour construire. Dès lors, cette rétention foncière particulièrement importante au cœur de certains vieux hameaux peut être évaluée à 33% des terrains concernés. Cela signifie que **6.0 ha de terrains sont effectivement constructibles immédiatement dans les villages ce qui correspond à un potentiel aux abords de 50 constructions environ**. En effet, la taille moyenne des terrains dans les villages est plus importante que dans le bourg et oscille davantage entre 1000 et 1500m².

b) Le Bourg

| Les capacités d'accueil dans le bourg | | | |
|---------------------------------------|---------|---------------------|----------------------------|
| Zones | Surface | Surface urbanisable | Potentiel de constructions |
| Ua | 9.5 | - | - |
| AU | 12.4 | 9.3 (12.4 -25%) | 110 |
| 1 AU | 3.6 | 2.7 (3.7 – 25%) | 30 |
| Uc | 68.8 | | 50 |
| Total | 97.4 | | 190 |

Alors qu'au cours de cette dernière décennie le bourg s'est surtout développé vers le Sud et l'Est, le zonage couvre pour l'essentiel l'emprise actuelle du bourg et ne prévoit l'extension de l'urbanisation que sur l'ouest et le nord sur des terrains qui appartiennent en partie à la commune et dont l'urbanisation permettra de recentrer les équipements et le bourg ancien (place des Acacias). L'objectif du présent PLU consiste surtout à recoudre le tissu et à permettre l'aménagement des dents creuses.

Toutes les zones AU se concentrent sur le bourg.

La rétention foncière dans le bourg est moins importante que dans les hameaux et peut être estimée à 25% des terrains. Il existe de nombreuses dents creuses dans la zone Uc.

En intégrant les zones d'urbanisation à moyen ou long terme et la rétention foncière, le potentiel constructible dans le bourg s'élève à environ **145** (190-25%) constructions.

c) Récapitulatif

Au total, à l'échelle de la commune, le potentiel de nouvelles constructions s'élève à environ **200 en intégrant le phénomène de rétention foncière. En ajoutant les logements vacants (à hauteur de 40), la commune de Corme Royal présente un potentiel d'accueil de 240 foyers.**

Cela répond aux objectifs de la commune qui envisage de garantir le renouvellement des générations et au-delà de passer à 2000 habitants d'ici 10 à 15 ans ce qui correspond à un gain d'environ 500 nouveaux habitants.

III.7. LES ESPACES BOISES CLASSES

L'article L130-1 du code de l'urbanisme traduit la volonté du législateur d'attribuer aux collectivités locales la maîtrise de leur développement rural au travers d'un moyen réglementaire permettant la création d'une catégorie d'espaces boisés classés :

« Les plans locaux d'urbanisme 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, des plantations d'alignements. Le classement 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. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier ».

Le POS comptait **349.6 hectares**. La commune a subi la tempête en 2000 et de nombreux arbres ont été arrachés. Néanmoins on compte encore **337 hectares d'EBC**. Ils couvrent les principaux massifs du territoire (la forêt de Corne Royal, le bois Brulé, le bois des Coudrards, le bois des Petits champs, le bois Pinette, le bois du Roi, le bois de Cerzan, Les Mottouses...) ainsi que les petits ensembles répartis de manière aléatoire sur le territoire mais dont l'impact paysager est notable.

| |
|-------------------------------|
| <i>Espaces boisés classés</i> |
| 337 ha |

III.8. LES EMPLACEMENTS RESERVES

On compte 7 emplacements réservés dont la majorité sont associés à des projets de liaisons douces. Il s'agit d'ouvrir le bourg et d'améliorer l'accès aux équipements notamment aux piétons.

| DESIGNATION | DESTINATION | BENEFICIAIRE | LOCALISATION | SUPERFICIE |
|-------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| N°1 | voirie | Commune | Bourg | 305 m ² |
| N°2 | Stationnement | Commune | Bourg | 380 m ² |
| N°3 | Liaison viaire | Commune | Bourg | 635 m ² |
| N°4 | Accès piéton | Commune | Bourg | 545 m ² |
| N°5 | Accès piéton | Commune | Bourg | 190 m ² |
| N°6 | Accès aux équipements | Commune | Bourg | 230m ² |
| N°7 | Aménagement de carrefour | Commune | RD 728 | 320m ² |

III.9. PRESERVATION DU CADRE BATI

- Concernant le patrimoine bâti ancien, sa préservation passe par la délimitation d'un secteur Ua en correspondance avec le tissu ancien du bourg. A ce zonage, se rattachent des règles architecturales précises édictées à l'article 11 concernant soit la réhabilitation, soit la réalisation de nouvelles constructions.
- Concernant les ensembles présentant un intérêt architectural et le patrimonial notable, le plan de zonage pointe par une étoile (★) les éléments de patrimoine au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Cette disposition exprime la volonté affichée de protéger ces éléments car en vertu de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, « *doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : [...] h) les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ...* » et l'article R 421-28 « *prévoit 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 : [...] e) identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article...* ».

Liste des éléments recensés :

- 1 - Moulin de Gerzan
 - 2 - Croix des Brianceaux
 - 3 - Croix au Croix Blanches
 - 4 - Fontaine à Fribaud
 - 5 - Puits des Lignes
 - 6 - Ferme de la Petite Forêt
 - 7 - Les pilastres à Bellevue
 - 8 - Le Maine Dorin
 - 9 - Le Moulin de Fribaud
 - 10 - Le Moulin des Germaines
 - 11 - Le Moulin de la Vache
 - 12 - La Longère Chez Piaud
 - 13 - La Charentaise de la Palurie
 - 14 - Le Monument aux Mort
- Concernant les zones archéologiques, elles ont été reprises à partir du plan fourni par la DRAC et la liste actualisée à partir de la Base patriarche. Le zonage archéologique est annexé au règlement.
 - Concernant les monuments historiques classés ou inscrits, le PLU rappelle les servitudes de protection existantes. L'Eglise et la place de l'église, deux édifices classés ont fait l'objet d'un périmètre de protection modifié. Corne Royal est également concerné par le périmètre de protection du Donjon de l'ancien château situé sur la commune de Saint Sulpice d'Arnoult et celui du Pigeonnier de Luchât.

Ce dernier sera suspendu pour sa partie se trouvant sur le territoire de la commune car les effets de co-visibilités sont très limités (cf annexe du SDAP sur les périmètres de protection).

- Concernant les bâtiments à usage agricole présentant un intérêt architectural ou patrimonial, ces derniers sont également repérés au plan de zonage au titre de l'article L-123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ils peuvent ainsi faire l'objet d'un changement d'affectation à usage d'habitation. Sont concernées d'anciennes dépendances agricoles à Gerzan. (cf page 150).

IV.EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU

IV.1. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

IV.1.1. Les incidences sur les milieux

Les sites écologiquement sensibles, la vallée de l'Arnoult, ses petits affluents, les marais ainsi que l'ensemble des massifs boisés sont protégés par le biais du zonage N recouvert localement d'Espace Boisés Classés. La construction y est donc très limitée et l'arrachage définitif des arbres proscrit.

Concernant les corridors biologiques que constitue la ripisylve le long des fossés et zones humides ainsi que les haies, ils sont protégés par le biais des E.B.C. et du dispositif de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.

Dans un souci de protection des milieux, il sera porté une attention particulière à la maîtrise de l'écoulement des eaux. Dans les secteurs constructibles, il est prévu notamment qu'aucun rejet des eaux usées ne sera effectué dans les fossés ou ruisseaux.

IV.1.2. Les incidences liées à l'imperméabilisation des surfaces

L'ensemble des zones AU va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées. Toutefois, leur rassemblement sur des pôles principaux permet d'optimiser les mesures visant la maîtrise de ces rejets d'eaux pluviales.

En outre, l'article 4 du règlement impose que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Dans tous les projets d'extension urbaine, toutes les eaux de ruissellement devront être collectées et traitées sur la parcelle.

De plus, les orientations d'aménagement relayées par le règlement à son article 13 imposent la mise en place d'espaces verts à l'intérieur des nouveaux quartiers (plantations d'alignement, espaces publics...) ainsi que de franges paysagères. Il pourra s'agir de bandes enherbées permettant l'infiltration des eaux de ruissellement et/ou de noues paysagères pour l'écoulement, ou encore d'espace vert suffisamment grand pour l'implantation de réservoirs récupérateurs d'eau. Dans tous les cas, l'attention des aménageurs est portée sur la question de la maîtrise de l'écoulement des eaux qui doit être un facteur majeur dans la réalisation des futurs projets.

IV.1.3. Impact sur la protection des ressources en eau potable et sur les volumes d'eaux usées rejetées

La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection de captages.

Le règlement prévoit que les habitations existantes ou futures des zones pouvant accueillir de l'habitat doivent se raccorder au réseau d'assainissement collectif. Dans le cas inverse, des systèmes d'assainissement autonomes devront être mis en place conformément à la réglementation en vigueur. Le syndicat des eaux souhaite alors une taille minimum de parcelle de 800m². Concernant l'aptitude des sols à l'assainissement individuel, cette dernière est favorable hormis sur le secteur des Croix Blanches où les extensions d'urbanisation seront limitées.

Les secteurs susceptibles de subir une plus large urbanisation seront tous raccordés au système d'assainissement collectif. En effet, la commune s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement lequel prévoit l'extension de l'assainissement collectif dans le bourg. Il fait d'ailleurs l'objet d'une révision simultanément à la révision du PLU. L'objectif consiste à étendre le réseau collectif sur le Nord du bourg. Au final, toutes les zones AU seront comprises dans le périmètre d'assainissement collectif. Elles pourront bénéficier de ce réseau de collecte facilement car il existe peu de contraintes sur le bourg. L'implantation de nouvelles pompes de relèvement devrait suffire. Quant à la capacité de la station d'épuration (de 1200 équivalent/hab), le nombre de raccordements peut encore doubler.

Pour rappel, la préservation de la ressource en eau passe par une gestion réfléchie des eaux pluviales, tant dans les dispositions d'aménagement des zones à urbaniser (prise en compte de la topographie, nature des sols et couvert végétal) mais aussi sur les zones naturelles et agricoles (disposition de la directive européenne Nitrate qui met en place des bandes de 10m le long des cours d'eau pour filtrer les polluants et donc non cultivables). Enfin, une étude loi sur l'eau s'imposera pour les aménagements portant sur une superficie de plus d'1ha.

IV.1.4. Impact sur les risques

Les risques naturels et technologiques ont tous été pris en compte dans les choix du P.L.U. dont l'objectif est de communiquer et au-delà de prévenir. Les risques en présence sur la commune sont le retrait-gonflement des argiles et le risque de remontée de nappes phréatiques. Les zones les plus exposées ne correspondent pas aux zones d'extensions de l'urbanisation. Ces aléas sont qualifiés de faibles sur les secteurs urbanisés.

IV.1.5. Les nuisances sonores

Le projet de la commune a vocation à ne pas accentuer les nuisances sonores au contraire. Le maintien des haies en présence et l'aménagement de franges paysagères plantées aux abords des zones à

urbaniser sont des facteurs favorables. En outre, le projet ne prévoit aucune extension près de la RD 728 qui correspond à la principale source de nuisance sonore.

IV.2. IMPACT SUR LES PAYSAGES ET LEUR PERCEPTION

L'évolution des paysages de la commune est en grande partie liée à la qualité des aménagements qui leur sont réservés. Les secteurs à urbaniser à vocation résidentielle se calent en continuité et en complémentarité de l'existant. Ces futurs ensembles resteront dans la majeure partie des configurations peu visibles et intégrées au reste de la trame bâtie ou encore des zones de transition entre l'espace urbain et l'espace agricole.

Les franges des zones urbanisées au contact avec les zones naturelles feront l'objet d'un aménagement spécifique et font l'objet d'espace à planter. Le traitement de ces franges doit permettre de mieux gérer les transitions. Il est ainsi prévu de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions dans les secteurs ouverts par le biais d'un accompagnement végétal de type haie (constituée d'essences locales). La commune soucieuse de garantir la meilleure intégration paysagère propose en annexe une liste d'essences locales à privilégier lors de plantations de haies vives.

Concernant les paysages urbains anciens et identitaires, le zonage du PLU identifie précisément les secteurs urbains ayant une forme homogène et les modes de fonctionnement concordants. Le règlement est rédigé de manière à protéger, à mettre en valeur l'identité de ces sites tout en permettant leurs évolutions par un processus de densification et de recomposition. Les zones Ua et Ub présentent pour l'ensemble une valeur patrimoniale et leur règlement encadre la rénovation du bâti ancien.

Les cônes de vue remarquables sur l'église sont également protégés par le biais d'un zonage Ap dont les limites recouvrent celles du périmètre de protection modifié de l'église. Les franges Nord et Ouest du bourg sont ainsi préservées de toute urbanisation.

Par ailleurs, le Grand Pré, ce poumon vert au cœur du bourg a vocation à demeurer non bâti.

Concernant les marais qui caractérisent la commune, la zone N détoure ces sites ouverts où la construction est fortement limitée. Les zones N sont localement recouvertes par des Espaces Boisés Classés soulignant doublement leur valeur.

De plus, l'application des dispositifs de déclarations préalables ou de demande d'un permis de démolir instaurés dans le cadre de l'application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme participera à sensibiliser la population sur la préservation des éléments de petit patrimoine, des haies et des arbres remarquables.

Enfin, l'aménagement de l'extension de la zone d'activités des terres rouges s'accompagnera d'un traitement paysager spécifique tel que la plantation d'une haie (identifiée clairement sur le plan de zonage en Espaces à planter) dont la commune propriétaire des terrains se chargera directement.

IV.3. IMPACT SUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL D'INTERET

Le zonage détoure les secteurs anciens du bourg et des villages par un zonage Ua et Ub. En complément d'un zonage précis identifiant un bâti présentant un caractère rural, plusieurs mesures réglementaires sont prises dans le PLU afin de protéger ce patrimoine :

- la rédaction d'un article 11 relativement développé visant le maintien et la mise en valeur de l'aspect des constructions
- la définition d'un article 6 imposant pour les nouvelles constructions des implantations à l'alignement avec des possibilités de variation raisonnées dans un souci d'homogénéité.

Enfin, le zonage Nh dans la zone Agricole et (ou) Naturelle, interdit la création de nouvelles habitations afin de concilier la vie de l'existant sans aggraver le risque de mitage des espaces de qualité.

De plus, l'inscription de nombreux éléments de patrimoine au plan de zonage recensés au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme permet de reconnaître l'intérêt d'un ensemble de formes originales et identitaires.

En outre, il convient de rappeler que l'Architecte des Bâtiments de France dispose toujours de son droit de regard dans le périmètre de protection des monuments historiques. Tous les projets dans le centre bourg et notamment dans le périmètre de protection modifié de l'église et de sa place seront visés par l'Architecte des Bâtiments de France.

IV.4. IMPACT SUR LA MISE EN VALEUR IDENTITAIRE DE LA COMMUNE

D'une façon générale, l'ensemble des mesures de protection et de mise en valeur que comporte le PLU participe à la qualité de l'image que propose le territoire et à l'attractivité qu'il génère tant d'un point de vue résidentiel qu'économique.

Dans les nouveaux quartiers, comme le prévoient les orientations d'aménagement, il conviendra d'accorder une attention particulière aux cheminements pour les piétons et les cycles. L'objectif consiste à garantir la sécurité des déplacements et à faciliter l'accès aux équipements et commerces. Il s'agit de mesures favorables à la qualité du cadre de vie.

De même, le traitement des espaces publics et des espaces verts collectifs devra faire l'objet d'une réflexion spécifique dans le sens d'une valorisation de chaque îlot et de chaque quartier.

Concernant le centre bourg, le renforcement des liaisons piétonnes (ouverture du centre ancien au Grand Pré) avec la mise en place de continuités (emplacements réservés) participera à la fois à sa mise en valeur et à une meilleure « appropriation » du site par les habitants.

IV.5. INCIDENCES SUR LA POPULATION ET L'ECONOMIE

IV.5.1. Sur le développement démographique

La commune opte pour un développement soutenu mais moins important que ces dernières années. Il s'agit d'assurer le renouvellement des générations, de maintenir les équipements en présence et le dynamisme local. Mais la commune ne souhaite pas s'engager dans une politique d'accueil croissante. Suite à une progression démographique rapide, la commune compte atteindre les 2000 habitants d'ici 10 ans ce qui correspond à un gain d'environ 500 habitants. La surface de terrain ouverte à l'urbanisation sans oublier la vacance ont été évaluées dans le souci de répondre aux besoins de la commune et de permettre l'aménagement de 200 nouvelles habitations.

IV.5.2. Sur la mixité sociale

Le potentiel apport migratoire sur le territoire devrait se faire dans le cadre d'une politique de création de logements adaptés.

Tout d'abord, le choix de la localisation des futurs secteurs d'urbanisation prioritairement dans le bourg et leurs orientations d'aménagement (liaisons piétonnes, espaces publics structurants, tailles de parcelles diversifiées...) doivent favoriser la mixité en même temps qu'une certaine cohésion sociale.

La commune a aménagé plusieurs logements publics locatifs dans le centre bourg et pourrait poursuivre cette initiative tout en rénovant du bâti ancien. De même, elle réalise une petite opération de lotissement et devrait en réaliser une nouvelle rue des Bounimes dans le souci de diversifier l'offre en logements et répondre aux besoins des habitants.

Elle envisage également sur l'un de ses terrains, la création de logements pour les personnes âgées au cœur du bourg pour répondre aux besoins des personnes âgées de la commune.

IV.5.3. Sur les activités économiques

Le PLU répond aux objectifs de maintien et de développement des activités artisanales, industrielles et commerciales sur la commune en prévoyant des possibilités d'implantation dans les zones, Ux et AUx.

La zone d'activité existante, victime de son succès, ne compte plus de terrains disponibles. Dès lors, la commune et la communauté de communes dotée de la compétence du développement économique et en charge des zones d'activités de plus de 2ha, envisagent une extension à moyen terme le long de la RD 728 Il s'agit d'un projet qui nécessitera des études complémentaires et des projets précis afin d'en garantir la qualité.

Dans l'attente de l'extension de cette zone communautaire, une nouvelle zone de plus petite taille du côté de l'entreprise de matériel agricole située au niveau des terres rouges est réservée aux activités. Légèrement à l'écart du bourg et bien desservie, elle permettra notamment la délocalisation de quelques entreprises implantées sur le territoire qui souhaitent davantage de terrain et dont l'activité est peu compatible avec le caractère résidentiel dominant du bourg. La commune n'envisage pas de concurrencer la zone communautaire mais bien d'équilibrer leur implantation et de spécialiser les deux sites.

Afin de soutenir le petit commerce, la municipalité a souhaité interdire l'implantation de grandes surfaces commerciales dans le bourg.

Par ailleurs, le renforcement du bourg en termes d'accueil résidentiel participera au bon fonctionnement des commerces de proximité et des services.

Enfin, un repérage des exploitations agricoles a été spécifiquement opéré sur le territoire afin d'évaluer au mieux la dynamique locale. Les exploitants agricoles ont ainsi été réunis à l'occasion d'une réunion de travail spécifique sur le PLU. Chaque exploitation a ainsi pu être recensée et chaque exploitant a pu faire part de ses projets (cession d'activité...). Au final, le zonage n'enclave pas les exploitations agricoles pérennes et limitent ainsi les risques de conflits ou les entraves au développement de cette activité.

IV.5.4. Sur l'emploi

Sur la commune, les perspectives de nouveaux emplois sont liées aux entreprises susceptibles de s'implanter sur le territoire et au maintien des activités en présence notamment agricoles. Le PLU permet de poursuivre la politique de développement économique et le soutien aux activités agricoles en prévoyant des zones spécifiquement dédiées aux activités en retrait des zones résidentielles et sur des secteurs attractifs.

D'autre part, le PLU vise à créer une dynamique de centre bourg qui apparaît indirectement à travers le renforcement de l'habitat sur ce pôle central. Ce choix est favorable au renforcement et à terme à la création de commerces et services de proximité. Le règlement de la zone AU et UA offre des possibilités de mixité soutenant ce principe. Associé à la desserte de grands axes de transit, le bourg présente des atouts de développement notables.

IV.6. INCIDENCES SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES EQUIPEMENTS

IV.6.1. Sur les déplacements

L'ouverture de nouveaux ensembles d'habitat va générer une augmentation relative des déplacements. Toutefois, pour ce thème aussi, le choix d'un regroupement de l'habitat au plus près du centre bourg est en mesure de répondre à la réduction des déplacements automobiles sur la commune.

De plus, l'affichage d'Emplacements Réservés à destination de la commune pour le stationnement et l'aménagement de sentiers piétons soutient très clairement cette volonté de développer les modes de déplacement doux convergents vers les équipements du centre. Cette organisation permettra des mises en relation directes avec les espaces de vie.

De même, les orientations d'aménagement prévoient la création de cheminements piétons à l'intérieur des nouveaux quartiers connectés au reste du réseau et la limitation de la place de la voiture au profit d'espaces verts et d'espaces publics de meilleure qualité.

Enfin, les orientations d'aménagement relèvent l'intérêt d'aménager des accès groupés sécurisés afin de ne pas multiplier les sorties individuelles sur les principales voie de circulation. Le projet poursuit l'objectif de limitation des sorties individuelles sur les Routes Départementales comme le préconise le Conseil Général. Le zonage du PLU est ainsi plus restrictif que celui du POS (zone NB) qui permettait l'étalement linéaire aux entrées de villages...

IV.6.2. Sur les équipements et réseaux

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements. Les équipements scolaires fonctionnent efficacement et présentent encore de la capacité d'accueil. La commune dispose même d'une crèche derrière le centre de loisirs.

Toutefois, au regard des objectifs d'accueil, il est important d'anticiper sur les futurs besoins générés. La municipalité compte ainsi renforcer son pôle d'équipements dans le bourg. Il s'agit de répondre aux besoins d'extension des terrains de sports, d'aménager des stationnements, d'avoir suffisamment d'espace pour organiser des manifestations ou encore de permettre à terme la réalisation d'une salle des fêtes non isolée du bourg.

Concernant le réseau d'assainissement collectif, la commune prévoit son extension. L'étude du zonage d'assainissement collectif a ainsi été menée simultanément à celle du PLU. Il s'avère aisé de raccorder les futurs secteurs d'extension de l'urbanisation au réseau d'assainissement collectif. Quant à l'eau potable, la commune bénéficie de canalisation suffisante en débit et diamètre pour alimenter les prochaines constructions notamment dans le bourg. De plus, la défense incendie est actuellement suffisante sur le

bourg mais pas sur les villages au nord du territoire. On relèvera alors que Les sites les plus isolés et les moins bien desservis ne font l'objet d'aucune ou de peu d'extension.

IV.6.3. Sur l'organisation de la commune

Le zonage du P.L.U. prend en compte la typologie du bâti ancien par la définition des zones UA et UB afin de leur affecter un corps de règles en cohérence avec les besoins et les objectifs d'évolutions. Ces mesures doivent permettre de protéger et de valoriser un patrimoine identitaire dans la cohérence des usages contemporains.

Rappelons à ce sujet que la commune dispose du droit de préemption urbain (délibération prise au moment de l'approbation du P.L.U.) ce qui lui ouvre des possibilités d'intervention et d'acquisition foncière sur les zones U et AU. Ce dispositif devrait permettre à la commune de poursuivre sa politique foncière sur le bourg où les enjeux d'urbanisation sont sensibles.

Le P.L.U. propose de mettre en œuvre différentes modalités d'aménagement des futurs quartiers par rapport à l'existant. Ainsi, les orientations d'aménagement définissent l'organisation du réseau viaire, la nécessité de créer des espaces publics de qualité et structurants, une harmonisation des caractéristiques architecturales et fonctionnelles notamment en terme de densité, de positionnement sur la parcelle, de rapport à l'espace public... Ces mesures ont pour objectif de proscrire le phénomène de banalisation des opérations avec des lotissements en forme de tablette de chocolat ou encore un habitat sans rapport avec son environnement.

Enfin, la collectivité a souhaité maîtriser l'ouverture des terrains à bâtir par le biais des zones 2AU. Il s'agit de retomber à un rythme de la construction raisonnable à l'échelle actuelle de la commune et d'éviter la multiplication de grandes opérations dans le bourg qui pourraient entraîner des dysfonctionnements et des surcoûts.

ANNEXE 1 : LISTE D'ESSENCES LOCALES

Exemple de végétaux à privilégier dans les haies vives des zones résidentielles. Il s'agit d'essences locales :

- carpinus (charme),
- ligustrum (troène),
- corylus (noisetier),
- elaeagnus,
- pittosporum,
- tamaris,
- cotinus,
- cotoneaster,
- malus (pommier d'ornement),
- philadelphus (seringat),
- euonymus (fusain),
- illex (houx).