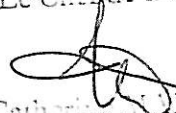


Pour copie conforme
Le Chef de Bureau


Catherine NOLLET

Commune de LES ESSARDS

(Charente-Maritime)

✓ Vu pour être
annexé à mon Arrêté

13 AVR. 2005

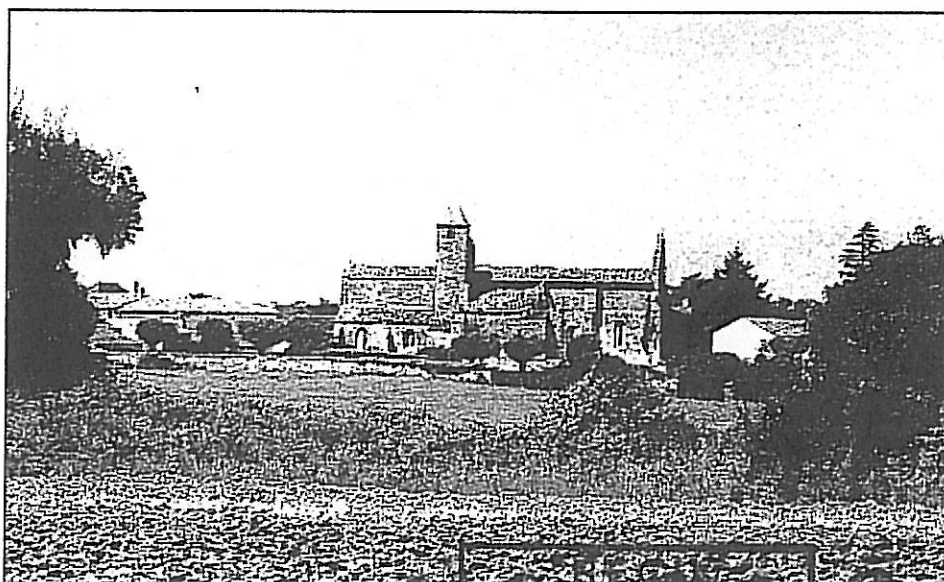
Pour le Préfet
Le Secrétaire Général

Vincent NIQUET

CARTE COMMUNALE

Rapport de Présentation

Pièce I



11 MARS 2005

Sous-Préfecture
de SAINTES

Mars 2005

CARTE COMMUNALE	PRESCRITE	PROJET ARRÊTÉ	PROJET APPROUVÉ
Elaboration	20/07/2001	26/01/2005	
Révision			

SOMMAIRE

PREAMBULE ET DONNEES GENERALES Page 03

- Situation localePage 04
- Cadre institutionnel.....Page 05
- Territoire communalPage 06

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE..... Page 07

- Eléments démographiquesPage 08
- Eléments sur l'habitat.....Page 13
- Eléments économiquesPage 16
- Eléments sur les infrastructures & équipements.....Page 22
- Intérêts supra-communauxPage 25

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL..... Page 26

- Patrimoine historique.....Page 27
- Patrimoine environnemental.....Page 29
- Ressource en eau.....Page 30
- Eléments paysagers.....Page 33

MOTIVATIONS DU PROJET ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT Page 38

- Motivations du ProjetPage 39
- Incidences sur l'environnement.....Page 49
- Capacité d'accueil.....Page 51

SOMMAIRE CARTOGRAPHIQUE

- Situation localePage 04
- Cadre institutionnel.....Page 05
- Territoire communal – Carte IGNPage 06
- Localisation des exploitations agricolesPage 18
- Localisation des commerces et servicesPage 20
- Carte du reliefPage 32
- Carte des paysages.....Page 34
- Extraits des zones ZUPage 41 à 48

PREAMBULE ET DONNEES GENERALES

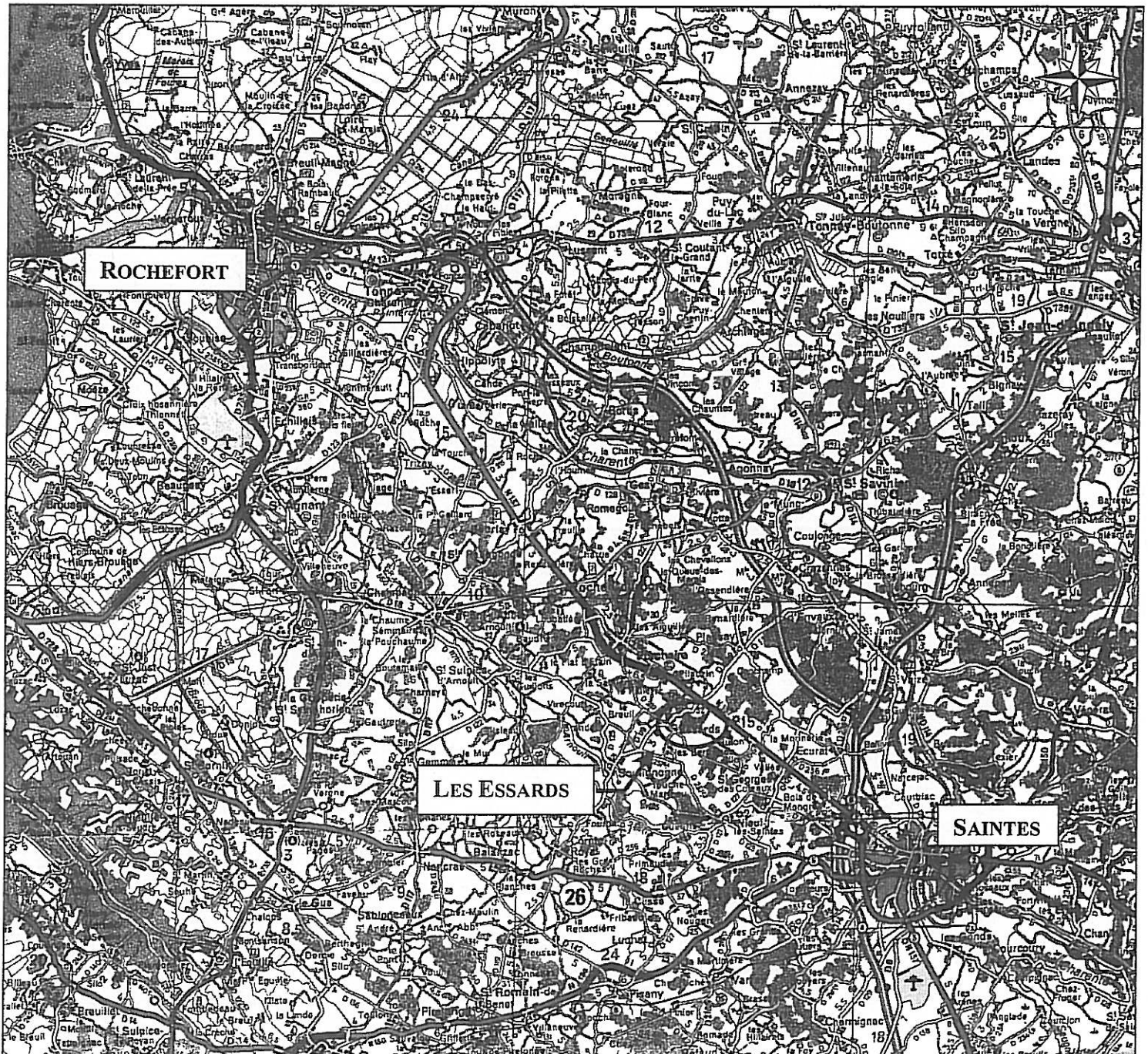
L'élaboration d'un document d'urbanisme est la rencontre d'un territoire et d'un projet :

- un territoire dans toutes ses composantes géographiques, sociales, économiques, historiques, culturelles, patrimoniales,
- un projet, traduction d'une volonté collective d'aménagement fondée sur un certain nombre de choix, d'objectifs et d'un parti d'aménagement, de protection et de mise en valeur de ce territoire.

Le dossier de Carte Communale est composé :

- du présent document de diagnostic qui présente le territoire et les principaux enjeux du développement communal (Pièce I),
- de documents graphiques qui localisent les zones (urbaines et naturelles) (Pièce II),
- d'annexes concernant les servitudes de la commune (Pièce III).

SITUATION LOCALE



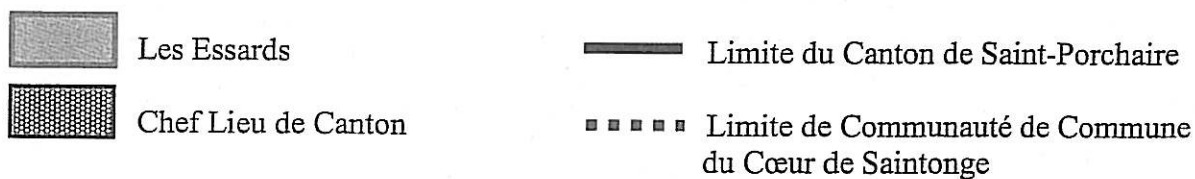
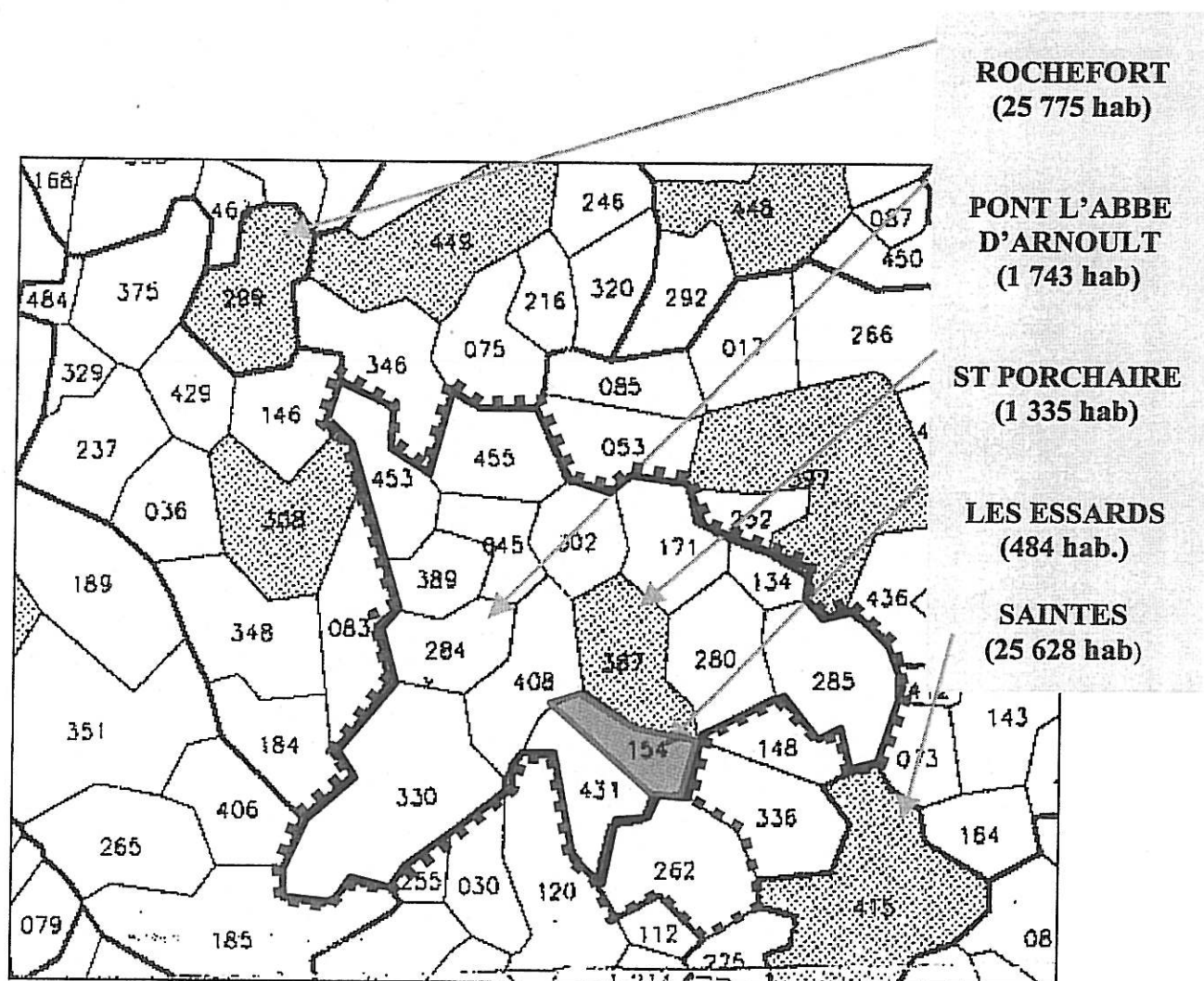
Extrait carte Michelin

Echelle approximative : 1 / 230.000

La commune Les Essards est située à 11 km de Saintes et 28 km de Rochefort, à proximité de la route Nationale RN137.

CADRE INSTITUTIONNEL DE LES ESSARDS

- Nombre d'habitants : 484 habitants (RGP 99)
- Surface communale : 996 hectares



La commune les Essards appartient au Pays de la Saintonge Romane.

LES ESSARDS



DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

■ Eléments démographiques..... Page 08

- Evolution de la populationPage 08
- Mouvement naturel et mouvement migratoire.....Page 09
- Evolution de la population par classe d'âgePage 11
- Indice de jeunesse.....Page 12

■ Eléments sur l'habitat Page 13

- Nombre de permis de construirePage 13
- Parc de logements.....Page 14

■ Eléments économiques Page 16

- AgriculturePage 16
- Autres activités économiques.....Page 19
- Bassin d'emploiPage 19

■ Eléments sur infrastructures & équipements.... Page 22

- Infrastructures routières.....Page 22
- RéseauxPage 22
- Servitudes d'utilité publiquePage 23
- Risque naturel majeur.....Page 24
- Equipements communauxPage 24

■ Intérêts supra-communaux Page 25

- Schéma de cohérence territorialPage 25
- Projet d'intérêt général.....Page 25

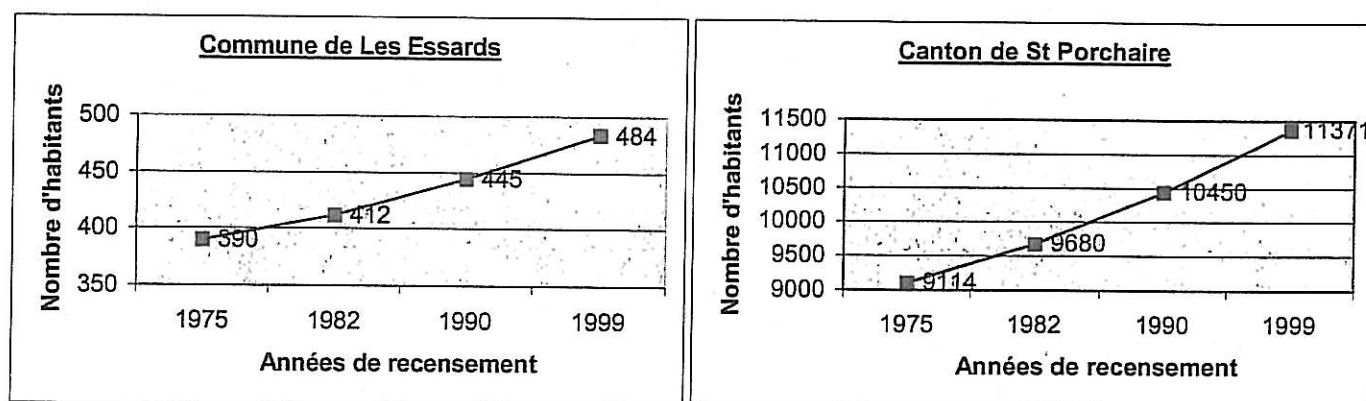
ELÉMENTS DÉMOGRAPHIQUES

■ EVOLUTION DE LA POPULATION :

En 1999, la commune de Les Essards compte 484 habitants (INSEE - RGP 99).

La population communale a progressé de 8,7 % entre les deux derniers recensements de 1990 et 1999, et de 24,10 % depuis 1975.

Evolution de la population totale
(Source INSEE)



Taux de variation annuel de la population
(Source INSEE)

	1975-82	1982-90	1990-99
Commune de Les Essards	+ 0,78 %	+ 0,97 %	+ 0,94 %
Canton de St Porchaire	+ 0,86 %	+ 0,97 %	+ 0,94 %

En 1975, la population communale a atteint son niveau le plus bas : 390 habitants. La tendance démographique s'est inversée de façon marquée à la fin des années soixante-dix.

- Entre 1975 et 1982, le taux annuel de variation de la population communale est de + 0,78 % ;
- Entre 1982 et 1990, il est de + 0,97 % ;
- Entre 1990 et 1999, il est de + 0,94 %.

Cette croissance démographique s'observe de façon similaire à l'échelle du canton de St Porchaire. En 1999, le canton compte 11.371 habitants. La population cantonale a augmenté d'un quart en 25 ans.

A la période d'exode rural des années soixante succède une phase de repeuplement. Elle touche l'ensemble du département de la Charente-Maritime et plus globalement l'ensemble de la façade atlantique. **Durant ces deux dernières décennies, l'arrière pays de Charente-Maritime est devenu une terre d'accueil pour une population nouvelle.**

■ MOUVEMENT NATUREL ET MOUVEMENT MIGRATOIRE :

L'évolution démographique résulte de la combinaison de deux paramètres : le solde naturel (nombre de naissances - nombre de décès) et le solde migratoire (nombre d'arrivants - nombre de partants).

Evolution des mouvements Naturel & Migratoire

Source INSEE

	Commune de Les Essards			
Période	75-82	82-90	90-99	99-
Durée	7 ans	8 ans	9 ans	
Population début période	390	412	445	484
Solde naturel	-5	6	5	-
Solde migratoire	27	27	34	-
Solde total	22	33	39	-
Taux de croissance sur la période	5,6%	8,0%	8,8%	-

	Canton de St Porchaire			
Période	75-82	82-90	90-99	99-
Durée	7 ans	8 ans	9 ans	
Population début période	9 114	9 680	10 450	11 371
Solde naturel	-3	-16	24	-
Solde migratoire	569	792	891	-
Solde total	566	776	915	-
Taux de croissance sur la période	6,2%	8,0%	8,8%	-

Durant les trois dernières périodes inter censitaires, le solde migratoire a été le facteur le plus déterminant dans l'évolution de la population.

A l'échelle de la commune de Les Essards, l'augmentation démographique entre 1990 et 1999 représente un solde de 39 personnes et résulte pour 34 personnes des mouvements migratoires et pour 5 personnes du mouvement naturel.

Le solde migratoire est positif depuis trois recensements. Egal à 27 personnes entre 1975-1982 et 1982-1990, il progresse à + 34 personnes entre 1990 et 1999.

Le solde naturel est plus faible (successivement - 5, + 6, + 5, sur les mêmes périodes). Négatif entre 1975-1982 (conséquence de l'exode rural), il est positif pour les périodes suivantes.

Le détail du nombre de naissances et du nombre de décès montre que le redressement du solde naturel entre 1982 et 1990 résultait à la fois d'une augmentation du nombre de naissance (arrivées de jeunes ménages) et d'une baisse du nombre de décès enregistrés sur la commune (construction de maison de retraite à l'extérieur de la commune, allongement de la durée de vie).

Entre 1990 et 1999, le maintien du solde naturel résulte d'une progression simultanée du nombre de naissances et du nombre de décès.

Détail du solde naturel

Commune de Les Essards
Source INSEE

	1975-82	1982-90	1990-99
Naissances	33	40	46
Décès	38	34	41
Solde naturel	-5	6	5

Le poids de la population à Les Essards (moins de 500 habitants) est trop faible pour être statistiquement représentatif. Pour mettre en évidence une tendance démographique, l'analyse doit porter sur un poids de population plus important.

A l'échelle du canton (10.450 habitants), on constate que le mouvement migratoire explique à lui seul la croissance démographique (solde migratoire de 891 personnes pour un solde total de 915 personnes). Le solde naturel est fluctuant relativement proche de zéro : le nombre de naissances compense le nombre de décès (voir tableau Evolution des mouvements migratoire et naturel page précédente).

Détail du solde naturel

Canton de St Porchaire
Source INSEE

	1975-82	1982-90	1990-99
Naissances	772	951	965
Décès	775	967	941
Solde naturel	-3	-16	24

Tandis que durant la période 1982-1990, l'installation d'un nombre important de nouveaux habitants sur le canton s'accompagne d'une augmentation du nombre de naissances et du nombre de décès enregistrés sur le canton, l'installation d'une population nouvelle durant la période 1990-1999 ne semble pas en corrélation avec l'évolution du nombre de naissances ou du nombre de décès (qui stagnent tous deux aux environs de 950 personnes). Ce qui laisse supposer que la croissance démographique enregistrée entre 1990 et 1999 découlerait de l'installation sur le canton de gens appartenant à une classe d'âge intermédiaire entre celle des jeunes ménages et celles des anciens.

■ EVOLUTION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'AGE :

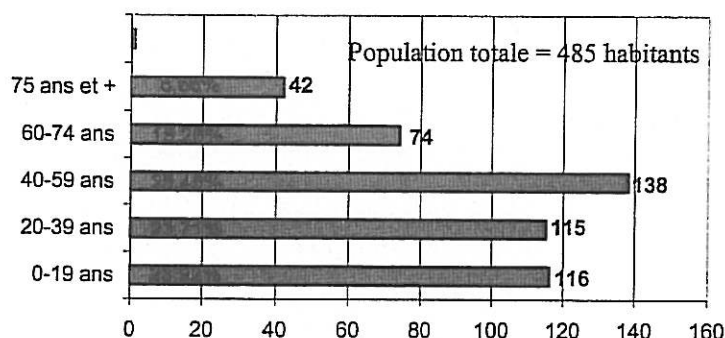
L'observation de l'évolution de la structure de la population par classe d'âge permet de montrer que le phénomène migratoire (installations nouvelles sur la commune) a touché essentiellement les jeunes de 20 à 39 ans, entre 1982 et 1990, et semble concerner plutôt les 40 - 59 ans entre 1990 et 1999.

Structure de la population par âge

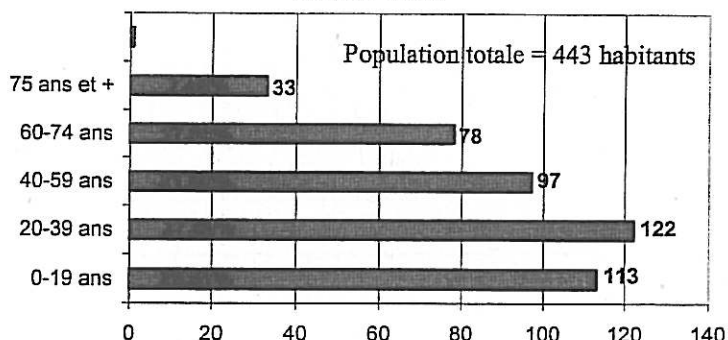
Commune de Les Essards

Source INSEE

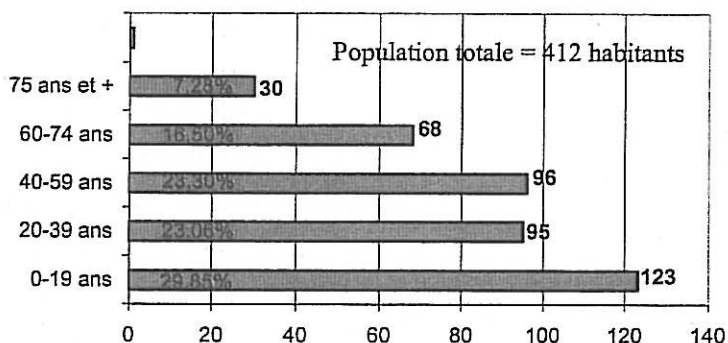
Année 1999



Année 1990



Année 1982



Entre 1982 et 1990, l'augmentation de la population touche principalement la classe d'âge des 20-39 ans et dans une proportion plus faible celle des 60-74 ans.

En 1999, alors que la population totale continue de croître (+ 34 personnes), seule la tranche d'âge des 40-59 ans augmente de façon significative (+ 41 personnes).

Il semble qu'au vieillissement naturel des personnes qui avaient 20-39 ans en 1982, s'ajoute un phénomène d'installation de personnes de la classe d'âge 40-59 ans.

En effet, les deux tranches d'âge des 20-39 ans et 60-74 ans baissent en nombre. Le nombre de nouveaux arrivants dans ces classes d'âge ne compense pas le nombre de départs ou les disparitions.

L'augmentation du nombre de personnes de plus de 75 ans résulte de l'allongement de la durée de vie (plutôt que d'un mouvement migratoire).

La tranche d'âge des 0-19 ans se maintient en nombre mais baisse en proportion, ce qui confirmerait que la classe d'âge des personnes qui s'installent sur la commune ne permet pas de renouveler la population des jeunes (soit parce qu'elle apporte peu d'enfants, soit parce qu'elle n'est plus en âge de procréer).

Tableau d'évolution de la population par classe d'âge

Canton de St Porchaire

	1982	Variation	1990	Variation	1999
	Nb habitants		Nb habitants		Nb habitants
75 ans et +	875	49	924	54	978
60-74 ans	1 419	212	1 631	284	1 915
40-59 ans	2 168	133	2 301	694	2 995
20-39 ans	2 468	386	2 854	-142	2 712
0-19 ans	2 753	-1	2 752	17	2 769
Total	9 683	779	10 462	907	11 369

L'analyse à l'échelle cantonale confirme cette tendance : l'augmentation de la population qui résulte essentiellement de l'arrivée de nouveaux habitants concernait en 1990 principalement les classes d'âge des 20-39 ans et 60-74 ans alors qu'en 1999, elle concerne majoritairement la classe d'âge des 40-59 ans.

Entre 1990 et 1999, deux classes d'âge progressent dans des proportions importantes : celle des 40-59 ans qui augmente de 30 % (+ 694 personnes sur 2.301 personnes) et celle des 60-74 ans qui augmente de 17 % (+ 284 personnes sur 1.631 personnes).

C'est un élément à prendre en considération pour l'aménagement du territoire (besoins en équipement culturel, santé, en services,...).

■ INDICE DE JEUNESSE :

L'indice de jeunesse (rapport de personnes de moins de 20 ans sur le nombre de personnes de plus de 60 ans) calculé sur plusieurs années de référence permet d'apprécier l'évolution de l'âge d'une population.

Pour la commune de Les Essards, il passe de 1,26 en 1982 à 1,00 en 1999, ce qui traduit un vieillissement général de la population.

Entre 1982 et 1999, le vieillissement de la population communale est plus fort que celui du canton et parallèle à celui du département de Charente-Maritime.

Entre 1990 et 1999, alors que le vieillissement de la population est net à l'échelle du canton et du département, l'indice de jeunesse de la commune reste constant : qui plus est, proche de 1 (autant de moins de 20 ans que de plus de 60 ans).

Evolution des Indices de Jeunesse

Rapport entre le nombre de moins de 20 ans sur le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans

	1982	1990	1999
Commune des Essards	1,26	1,02	1,00
Canton de St Porchaire	1,20	1,08	0,96
Ensemble du Département (17)	1,23	0,96	0,79
France	1,56	1,32	1,15

ÉLÉMENTS SUR L'HABITAT

■ NOMBRE DE PERMIS DE CONSTRUIRE :

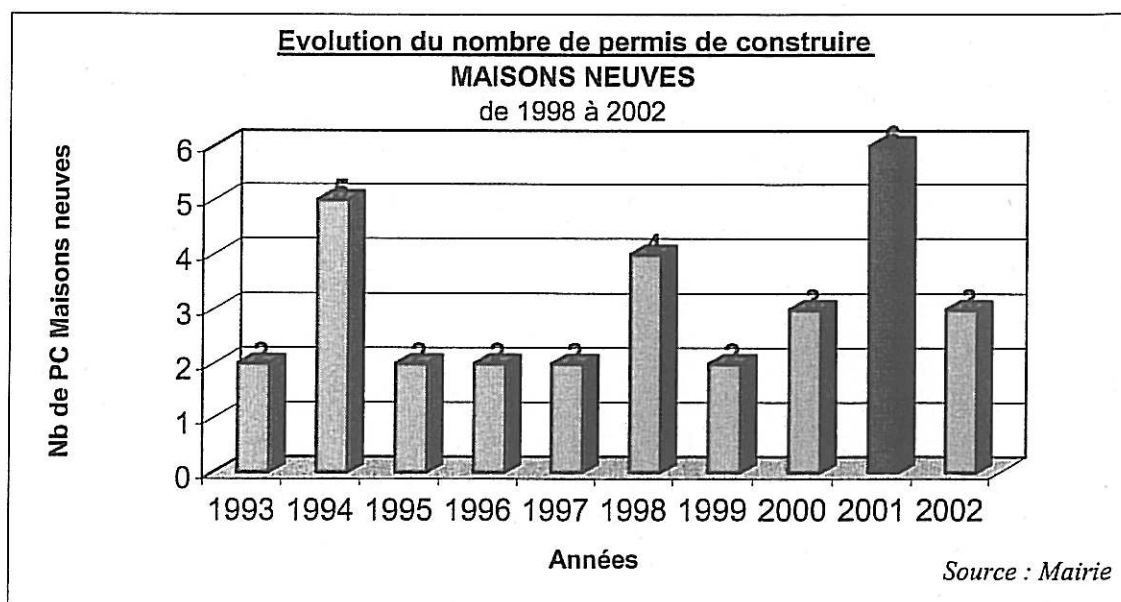
**Nombre total de permis de construire
déposés en Mairie**
(construction neuve - rénovation - habitat - divers)
de 1993 à 2002

Années	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Nb total de P.C.	8	7	12	10	9	7	7	9	14	14

Source : Subdivision de l'Équipement

Le nombre total de permis de construire enregistré sur la commune de Les Essards est en augmentation. 14 P.C./an ont été comptés en 2001 et 2002 contre 7 à 10 P.C./an les cinq années antérieures (Source : Subdivision de l'Équipement).

En moyenne, sur les cinq dernières années, 3 maisons neuves ont été construites par an (source Mairie). Le pic de 6 maisons neuves par an atteint en 2001 serait révélateur, au vu des données précédentes, de l'évolution récente. L'ensemble du canton de Saint-Porchaire connaît un essor de la construction neuve ces trois dernières années. La proximité de Saintes est un atout important pour les Essards



■ PARC DE LOGEMENTS :

Nombre de logement et période de construction :

La commune de Les Essards compte 223 logements en 1999.

Période de construction des logements

Commune de Les Essards
(Données INSEE)

	Nombre	Moyenne par an
Avant 1949	121	
1949-1974	33	
1975-1981	16	2,30
1982-1989	21	2,60
1990-1999	32	3,60
	223	

Les données statistiques de l'INSEE sur la période de construction des logements confirme le nombre de 3 à 4 maisons neuves construites en moyenne par an, dans les années quatre-vingt-dix : chiffre en augmentation par rapport aux périodes précédentes et qui manifestement augmente encore en ce début des années 2000.

Usage des logements :

En 1999, 194 logements sont occupés à titre de **résidence principale**. Leur nombre a progressé de 20 % entre 1990 et 1999. La part qu'ils représentent dans le parc de logement est en nette progression : 86,9 % en 1999 contre 78,9 % en 1990 et 77,2 % en 1982, et légèrement supérieure à la moyenne du canton (83,3 % de résidences principales sur le canton de St Porchaire en 1999).

Le nombre de résidence secondaire est en baisse depuis 1982. Elles ne représentent plus que 7,6 % du parc de logement en 1999.

Les logements vacants représentent 5,3 % du parc de logements. L'évolution des chiffres entre 1990 et 1999 met en évidence une pression immobilière sur la commune qui conduit à reprendre des logements vides et à restaurer de vieilles bâtisses.

Usage des logements

(Données INSEE)

	Commune Les Essards						Canton de St Porchaire	
	1982		1990		1999		1999	
Résidence principale	149	77,2%	161	78,9%	194	87,0%	4434	83,3%
Résidence secondaire	24	12,4%	19	9,3%	17	7,6%	503	9,5%
Vacance (vide)	20	10,4%	24	11,8%	12	5,4%	384	7,2%
Total	193	100,0%	204	100,0%	223	100,0%	5321	100,0%

Statut d'occupation des résidences principales :

Statut d'occupation des résidences principales (Source INSEE)

	Commune Les Essards				Canton de St Porchaire			
	1990		1999		1990		1999	
Propriétaire	132	81,0%	136	70,1%	2897	75,4%	3311	74,7%
Locataire	15	9,2%	38	19,6%	581	15,1%	831	18,7%
Logé à titre gratuit	16	9,8%	20	10,3%	363	9,5%	292	6,6%
Total des résidences principales	163	100,0%	194	100,0%	3841	100,0%	4434	100,0%

Le nombre de résidences principales en location a plus que doublé entre 1990 et 1999 sur la commune de Les Essards. Elles représentent 19,6 % des résidences principales contre 9,2 % en 1990.

Parallèlement, le nombre de résidences en pleine propriété a faiblement augmenté et leur part passe de 81 % en 1990 à 70,1 % en 1999.

Le glissement de la propriété vers la location que l'on observe sur la commune de Les Essards n'existe pas à l'échelle du canton. **Doit-on mettre ce phénomène en relation avec la situation géographique de la commune qui se trouve dans la couronne de Saintes ?**

Nombre de personnes par résidence principale :

Taux d'occupation des résidences principales (Source INSEE)

	1982	1990	1999
Nb d'habitants	412	445	484
Nb de résidences principales	149	161	194
Nb d'habitants / logement principal	2,77	2,76	2,49

Le taux d'occupation des résidences principales qui était de 2,76 personnes par maison en 1982 et 1990, est passé à 2,49 personnes /maison en 1999. Dans une certaine mesure, ces chiffres confirmeraient l'évolution récente : les ménages qui s'installent sur la commune entre 1990 et 1999 sont composés d'un nombre de personnes inférieur à ceux qui s'installèrent sur la commune entre 1982 et 1990.

ELÉMENTS ECONOMIQUES

■ AGRICULTURE :

L'agriculture est la principale ressource économique. Elle est orientée vers l'élevage et l'arboriculture :

11 exploitations sont installées sur le territoire communal (données Mairie)

- 6 pratiquent la polyculture - élevage ;
- 2 sont spécialisées grandes cultures ;
- 1 fait uniquement de l'élevage ;
- 2 sont orientées vers des cultures spécialisées (maraîchage et fruits)

11

La production de légumes est en plus une diversification pour deux exploitations.

Parmi les 7 élevages, 6 sont laitiers, 1 est orienté vers les caprins.

L'arboriculture est regroupée sur l'extrémité Nord-Est de la commune (environ 15 ha à 20 ha de vergers sur Les Essards).

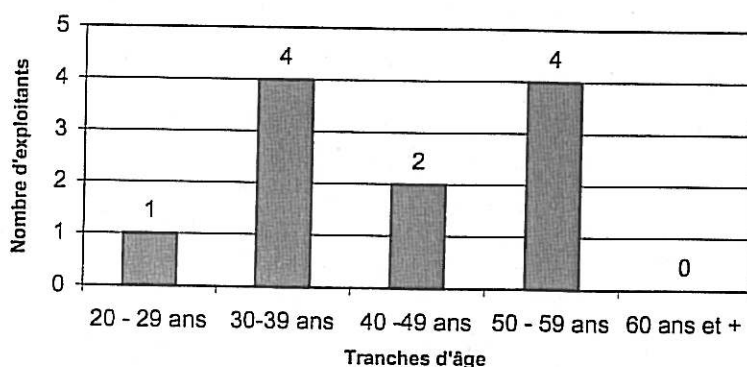
Productions agricoles

Exploitations de Les Essards

	Céréales	Légumes	Lait	Chèvres	Maraîcher	Fruits	
Exploitation BR							6 exploitations polyculture élevage
Exploitation DU							
Exploitation GI							
Exploitation HE							
Exploitation BO							
Exploitation GA							
Exploitation JA							2 grandes cultures
Exploitation GU							
Exploitation ME							1 élevage
Exploitation BE							2 exploitations spécialisées
Exploitation VI							
Nb d'exploitations par type de production	7	2	6	1	1	1	Nombre total d'exploitations = 11

Les deux lettres de référence des exploitations renvoient aux deux premières lettres du nom des chefs d'exploitation.

Age des exploitants



Le recensement agricole de 2000 comptabilise 16 exploitations installées sur la commune. Elles mettent en valeur 966 hectares, dont 712 ha sont situés sur la commune de Les Essards (71,50 % du territoire communal) et occupe 18 chefs d'exploitation, 7 salariés et une trentaine de personnes ; population active familiale.

La superficie des exploitations est de 60 ha en moyenne, 9 exploitations font plus de 50 ha.

133 hectares de terres sont irrigués, soit 16 % des terres labourables.

La superficie en fermage représente 715 ha, soit 75 % des terres agricoles.

Source RGA 2000

La prise en compte des enjeux agricoles s'exprime à travers la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 dont les principaux objectifs sont :

- L'installation des jeunes agricultures, la pérennité des exploitations agricoles et leur transmission ;
- La production de biens agricoles de qualité ;
- La valorisation des terrains par des systèmes de production adaptés à leur potentialité.

Lors de l'élaboration du document d'urbanisme, une attention est notamment portée sur l'organisation de la coexistence entre activités agricoles et non agricoles. Ainsi pour protéger les exploitations, toute construction à usage d'habitation ou à usage professionnel est soumise aux mêmes conditions de distances imposées pour l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles.

Pour la commune de Les Essards, 4 exploitations sont localisées à proximité du tissu bâti : le Bourg Sud, le Grand Breuil, les Bertrands, la Grande Sablière, et feront l'objet d'une attention particulière.



■ AUTRES ACTIVITÉS ECONOMIQUES :

Parallèlement à l'activité horticole, **trois commerces de gros en fruits et légumes** sont installés aux Essards. Les frigos de stockage sont localisés près du bourg et à l'Enclouse.

Une société de transport est également installée près du bourg, en face du cimetière.

Ces deux activités (transport et commerce de gros) génèrent une circulation de poids lourds sur le territoire communal. La route nationale N137 (Saintes - La Rochelle) n'est qu'à quelques kilomètres et est accessible depuis la route des Essards ou celle de St Porchaire.

Quatre artisans (chauffagiste, maçon, électronique et menuiserie d'art) sont présents aux Essards.

Deux commerces alimentaires existent dans le bourg : une boulangerie et un bar-restaurant. Ils offrent un service de proximité appréciable.

Les autres services et les soins de santé ne sont pas représentés. On les trouve à St Porchaire et à Saintes.

La commune dispose également d'une école, d'un petit bureau de poste et d'une mairie.

■ BASSIN D'EMPLOI (navettes Domicile-Travail) :

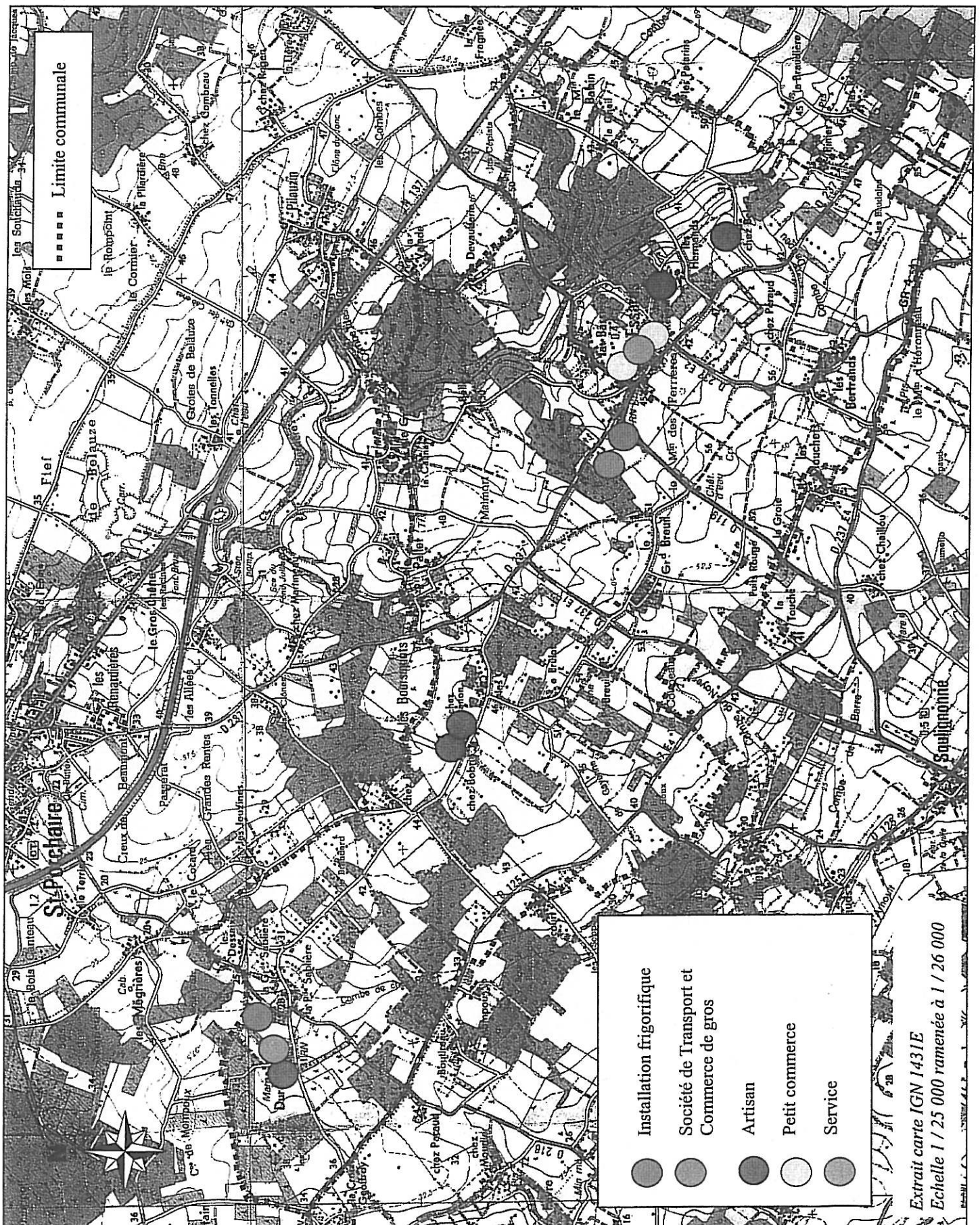
La commune de Saintes est le principal bassin d'emploi.

En 1999, la population active de Les Essards représente 203 personnes, soit 41,8 % de la population totale de la commune.

174 personnes ont un emploi : **une personne sur trois travaille à Saintes. C'est le lieu de travail de la moitié des habitants de Les Essards qui quittent la commune pour leur activité professionnelle** (55 personnes à Saintes pour 122 qui travaillent à l'extérieur).

52 personnes habitent et travaillent sur la commune, soit près d'une personne en activité sur trois. Ce sont pour la plupart des actifs dans l'agriculture (élevage, céréales et vergers).

27 autres personnes viennent de l'extérieur pour travailler sur la commune de Les Essards : la moitié d'entre elles viennent des communes limitrophes.



Lieu de travail des habitants de Les Essards

Navette Domicile-Travail	Nombre	% des actifs ayant un emploi	% des actifs ayant un emploi en dehors de la commune
Population active ayant un emploi	174	100,0%	
- Sur la commune de Les Essards	52	29,9%	
- Hors commune	122	70,1%	
<i>dont sortie vers</i>			
- Saintes	55		45,1%
- Saint Porchaire	10		8,2%
- St Georges des Coteaux	6		4,9%
- Pont l'Abbé d'Arnoult	5		4,1%
- Rochefort	5		4,1%
- 24 autres communes	41		33,6%
	----- 122		----- 100,0%

**Lieu de résidence des personnes
travaillant sur la commune de Les Essards**

Navette Domicile-Travail	Nombre	% du nb d'emplois sur la commune	% du nb de personnes venant de l'extérieur
Emplois existants sur la commune	79	100,0%	
- Personne résidant sur la commune	52	65,8%	
- Personne venant de l'extérieur	27	34,2%	
<i>dont entrée depuis</i>			
- Communes limitrophes	13		48,1%
- Autres communes	14		51,9%
	----- 27		----- 100,0%

ELÉMENTS SUR LES INFRASTRUCTURES & EQUIPEMENTS

■ INFRASTRUCTURES ROUTIÈRES :

Le linéaire du réseau départemental représente 15 km, soit environ 50 % des routes qui traversent la commune.

Toutes les routes départementales qui traversent le territoire communal : RD 119, RD 237, RD 237E1, RD 237E2, RD 125, RD 216, sont de troisième ou quatrième catégorie. La circulation est très faible, inférieure à 300 véhicules par jour. La route RD 119 qui traverse le bourg serait la plus empruntée (entre 300 et 400 véhicules / jour).

La route nationale 137, Saintes - Rochefort, touche le territoire communal sur sa limite à l'extrémité Nord-Est. Elle supporte une circulation d'environ 4.500 véhicules/jour dans l'année et 6.000 véh./j en été. Cet axe est classé **Voie à Grande Circulation** et concerné par la loi Barnier et la loi sur le Bruit qui réglementent l'extension de l'urbanisme à l'intérieur d'une bande le long de la route :

- La loi Barnier : recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 137,
- Loi sur le Bruit : isolement acoustique des constructions à l'intérieure d'une bande de 130 m de part et d'autre de la voie

■ RÉSEAUX:

Assainissement :

Il n'y a pas actuellement de réseau d'assainissement sur la commune.

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en juin 2003.

Les sols de la commune sont à dominance argileuse et les terrains n'offrent pas souvent d'exutoires naturels. Le système le plus souvent préconisé pour l'assainissement non collectif est un filtre à sable drainé avec puits d'infiltration. Les parcelles constructibles devront être suffisamment grandes pour accueillir l'ensemble du dispositif (environ 1500 m² par lot).

Le Conseil Municipal a décidé de réaliser un réseau d'assainissement collectif sur trois secteurs où l'habitat est dense : « Le Bourg », « Les Durand » « Le Grand Breuil ». Le raccordement du bourg reste prioritaire sur ceux des villages. Toutefois le Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime signale que cet investissement est actuellement à la limite du seuil de rentabilité du fait de la faible densité de l'habitat dans le bourg.

Filières d'assainissement non collectif préconisées	
Filtre à sable drainé avec rejet dans puits d'infiltration si la couche calcaire se situe à moins de 4 mètres de profondeur	Une partie du bourg Chez Durand Une partie du hameau La Grande Sablière Chez Bonnet Chez Bobrie La Devaudrie Le Petit Palet Une partie du hameau Les Bertrands La Groie

Filières d'assainissement non collectif préconisées (suite)	
Filtre à sable drainé avec puits d'infiltration ou rejet en fossé	Le Petit Breuil Le grand Breuil
Filtre à sable drainé avec puits d'infiltration	Belle Combe
Tranchée d'infiltration	Une partie du bourg Une partie du hameau La Grande Sablière Chez Dessay Le Grand Palet Une partie du hameau Les Bertrands Les Hermands

Adduction d'eau potable et Défense Incendie :

L'adduction d'eau potable est confiée au Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime. Le réseau est exploité par la Régie d'Exploitation des Services de l'Eau (R.E.S.E.).

Il existe un captage d'eau potable au Nord du bourg, à « La Bassière » (en aval des zones d'habitat). Il fait l'objet d'une procédure en cours de mise en place des périmètres de protection des eaux. Ceux-ci seront en vigueur en 2004. La nappe étant captive, elle n'est pas vulnérable aux pollutions superficielles.

Collecte des déchets :

La collecte des déchets est organisée par la Communauté de Communes (ramassage hebdomadaire).

■ SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE :

↳ Cf Annexe 1 et plan au 1/5.000

Transport d'énergie et télécommunication :

La commune est traversée par des réseaux d'électricité et de télécommunication faisant l'objet de Servitude d'Utilité Publique :

- Lignes de transport et de distribution d'énergie électrique ;
- Liaison hertzienne Saintes - Rochefort ;
- Liaison hertzienne Saintes - Pont l'Abbé d'Arnoult.

Conservation des eaux :

Un nouveau captage d'eau a récemment été créé au lieu-dit "La Bassière" au Nord du bourg (mise en service prévue en 2004).

Il fait l'objet d'une procédure de mise en place de périmètre de protection. La délimitation des périmètres (rapproché et éloigné) est en cours.

Nota : Les périmètres de protection de la prise d'eau de Biard à St Hippolyte ont été récemment réactualisés et n'intègrent pas la commune des Essards. En conséquence, la servitude d'utilité publique relative à la production des eaux potables concernant la prise d'eau de Biard est caduque (ancienne servitude AS1, arrêté préfectoral du 18/11/77).

Aérodrome Rochefort - St Agnant :

Le territoire de Les Essards est concerné par la servitude d'utilité publique pour le dégagement aérien de l'aérodrome Rochefort - St Agnant, pour l'aviation civile.

■ RISQUE NATUREL MAJEUR :

Suite à la grande tempête de décembre 1999, la commune de Les Essards a fait l'objet d'un constat de l'état de catastrophe naturelle:

- Arrêté du 29 décembre 1999, pour inondations et coulées de boues, mouvements de terrain, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues pour les intempéries survenues du 25 au 29 décembre 1999.

Pour l'ensemble de ce risque et à défaut d'étude spécifique, il convient d'appliquer le principe de précaution en matière de construction.

■ EQUIPEMENTS COMMUNAUX :

- Mairie ;
- Ecole ;
- Salle des fêtes.

INTÉRÊTS SUPRA-COMMUNAUX

■ SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL :

La Pays de la "Saintonge Romane" auquel adhère la commune de Les Essards est porteur d'un projet de Schéma de Cohérence Territorial (S.Co.T.).

L'arrêté délimitant le périmètre du S.Co.T. a été demandé par lettre en date du 2 septembre 2002.

Il devra être fait l'application de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme :

"En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale applicable, les zones naturelles et les zones d'urbanisation future délimitées par les plans locaux d'urbanisme des communes ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation.

Toutefois, une extension limitée de l'urbanisation peut être prévue par les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales avec l'accord du préfet. Cet accord est donné après avis de la commission des sites et de la chambre d'agriculture qui apprécie l'impact de l'urbanisation sur l'environnement et les activités agricoles."

■ PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL :

Il n'y a pas de Projet d'Intérêt Général sur la commune de Les Essards.

DIAGNOSTIC PATRIMONIAL

■ Patrimoine historique.....	Page 27
- Patrimoine protégé	Page 27
- Autre patrimoine	Page 28
- Données historiques	Page 28
■ Patrimoine environnemental	Page 29
■ Ressource en eau.....	Page 30
- Eaux superficielles	Page 30
- Eaux souterraines	Page 30
- Protection des eaux.....	Page 31
■ Eléments paysagers	Page 33
- Unités paysagères	Page 33
- Points de vue	Page 33

■ PATRIMOINE PROTÉGÉ (ARCHÉOLOGIE) :

Il existe deux sites archéologiques :

- L'un au lieu-dit "Chez Péraud" ;
- L'autre au lieu-dit "Les Groies de Belats".

Ils sont repérés approximativement sur la carte de zonage et situés en zone non constructible.

Il n'y a pas de patrimoine protégé au titre de la Loi sur les Monuments Historiques.

Aspects réglementaires et législatifs concernant le patrimoine archéologique :

- L'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 modifiée portant réglementation des fouilles archéologiques applicables à l'ensemble du territoire communal mentionne :

"Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient

*la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Poitou-Charentes
Service régional de l'archéologie*

*Hôtel de Rochefort - 102, Grand'Rue - BP 553 - 86020 Poitiers
☎ : 05.49.36.30.30*

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par des spécialistes mandatés par le Directeur des Antiquités. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

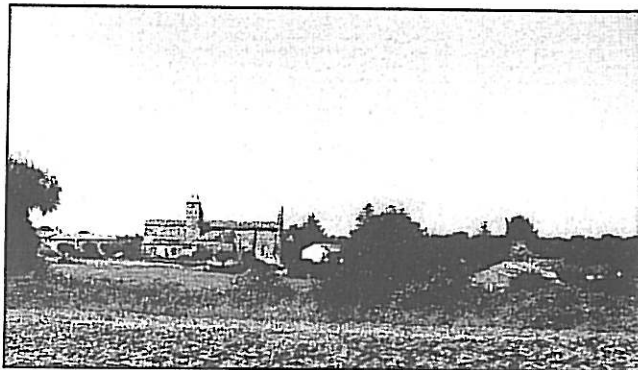
- L'article 7 du décret n°2002-89 en application de la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive dispose que "les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques."

Le Préfet de Région - service régional de l'archéologie sera systématiquement saisi au titre de l'article 1, alinéas 2 à 6 du décret 2002-89, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-2 du Code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

■ AUTRE PATRIMOINE :

L'église est de style roman. Elle n'est pas protégée au titre des Monuments Historiques. Construite à mi-pente du versant, elle est visible depuis toutes les routes qui mènent au bourg. C'est le premier édifice que l'on aperçoit en arrivant au Essards, après avoir quitté la route nationale.

Eglise, vue Sud, depuis la route "des Bertrands"



■ DONNÉES HISTORIQUES :

(Données issues de la note de présentation de la commune extraite du MARNU précédent)

La topologie du nom "Les Essards" renvoie à "un lieu défriché".

L'Abbaye de Montierneuf de Poitiers (fondée en 1076 par Guillaume VIII, Duc d'Aquitaine) était propriétaire d'une forêt sur le territoire de Saintes, située entre Pont l'Abbé d'Arnoult, St Sulpice, la Roche Courbon et St Georges des Coteaux. Les premiers habitants des Essards furent les paysans recrutés en Saintonge ou en Poitou pour défricher les terres.

Les limites anciennes du terroir des Essards sont sensiblement celles de la commune. Le défrichement aurait commencé par la partie orientale, ce qui expliquerait la position excentrée du bourg sur le territoire.

PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL

Le territoire de la commune Les Essards ne fait pas l'objet de protection spécifique ou inventaire particulier au niveau de la protection de l'environnement, faune, flore et milieu écologique.

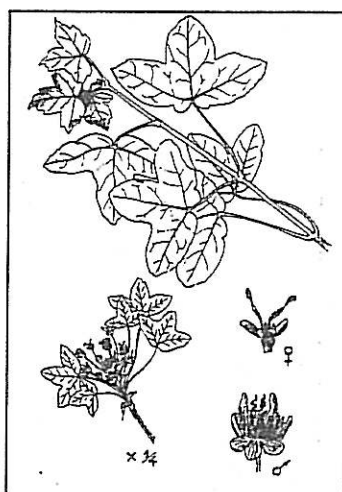
La richesse biologique de la commune résulte de la présence de surfaces boisées encore importantes (environ une centaine d'hectares):

- Massif boisé autour du bourg (Bois de Montaguillon, Bois de la Clie, Bois du Bourg) ;
- Massif boisé à l'Ouest de la commune (Bois des Ajoncs, Bois des Monnerie et Bois Moreau) ;
- Nombreux bosquets.

Ces bois sont constitués d'essences végétales spécifiques à la région du fait de la quantité de l'ensoleillement et du substrat calcaire. La "cohorte végétale" en place est de type méditerranéen. Le chêne vert et le chêne pubescent sont des essences fréquentes. Elles sont associées à l'érable de Montpellier, la cytise, le cerisier de Ste Lucie, le troène, la viorne lanthane et le genévrier commun.



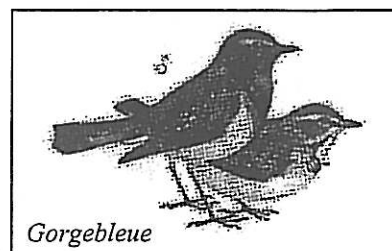
Chêne vert



Erable de Montpellier

Les nombreux boisements constituent un effet lisière important qui apporte une diversité floristique et faunistique forte. Le territoire offre des conditions de milieu particulièrement favorable à de nombreux oiseaux comme le Circaède Jean le Blanc. La richesse du milieu est favorable à de nombreux rapaces.

La localisation régionale de la commune renforce cette richesse ornithologique. La frange atlantique du territoire national est le lieu de passage de nombreuses migrations (Milan, fauvette, gorgebleue). La proximité des Marais côtiers et de la vallée de la Charente donne l'occasion d'apercevoir des Busards des roseaux,



Gorgebleue

RESSOURCE EN EAU

■ EAUX SUPERFICIELLES (réseau hydrographique) :

La commune Les Essards se situe entre deux cours d'eau parallèles, tous deux affluents de la Charente : la rivière l'Arnoult et le ruisseau le Bruant.

Le territoire communal s'étend de part et d'autre de la ligne de crête qui sépare les deux bassins versants. Elle correspond grosso modo à l'axe de circulation locale : les Bertrands (point culminant) - château d'eau - le Grand Breuil - le Petit Breuil.

Les altitudes sont comprises entre 30 et 62 mètres. Le relief du secteur est ondulé et marqué de nombreuses combes.

Le réseau hydrographique est réduit. Les écoulements existants sont temporaires. L'écoulement le plus important (mais très réduit) est celui situé au Nord du bourg dans une petite vallée relativement encaissée : Combe des Hermands - Grande Combe - Belle Combe.

■ EAUX SOUTERRAINES :

La géomorphologie de la région de Saintonge est marquée par un vaste plissement des terrains calcaires d'axe Nord-Ouest/Sud-Est qui affecte les couches sédimentaires.

Les Essards se situe sur un pli "en creux" (axe synclinal de Saintes). Le sous-sol est constitué des terrains calcaires du Crétacé Supérieur. Très fissurés, ces terrains autorisent la circulation d'eau en profondeur (phénomènes karstiques).

Au niveau de la commune de Les Essards, on distingue 3 nappes :

La nappe perchée du Santonien (C5) :

Elle intéresse une bande allongée entre les bourgs de Nieul-lès-Saintes et Saint-Porchaire et se développe au droit des zones topographiquement les plus hautes et couvertes par des revêtements sablo-argileux. L'aquifère est traversé par les puits de ferme de faible profondeur (5 à 10 m) et son extension latérale est réduite. Il est alimenté directement par les eaux d'infiltration.

La nappe du Santonien Coniacien (Captage A.E.P.) :

Pour sa partie haute, elle peut s'identifier au sein du Santonien inférieur, dans la mesure où elle est isolée du niveau supérieur par un imperméable. Celui-ci est suffisamment imparfait pour permettre néanmoins une alimentation par gravité. La nappe se poursuit en profondeur et intègre le Coniacien.

Cet aquifère composite à porosité de petites fissures et karstique est capté par forage et alimente la commune des Essards (682-8-7), tandis que le forage communal de Plassay (682-4-7) intercepte les nappes du Coniacien et du Turonien. Ces réservoirs deviennent captifs sous les assises santoniennes et leur alimentation s'effectue par l'intermédiaire des aquifères supérieurs.

La nappe profonde du Turonien :

Elle se développe au sein d'une puissante assise calcaire. Les circulations s'y effectuent dans des fissures en chenaux parfois de grandes dimensions. Ces manifestations karstiques font partie de vastes réseaux bien interconnectés, ce qui explique les débits ponctuels parfois élevés de certaines sources contractées.

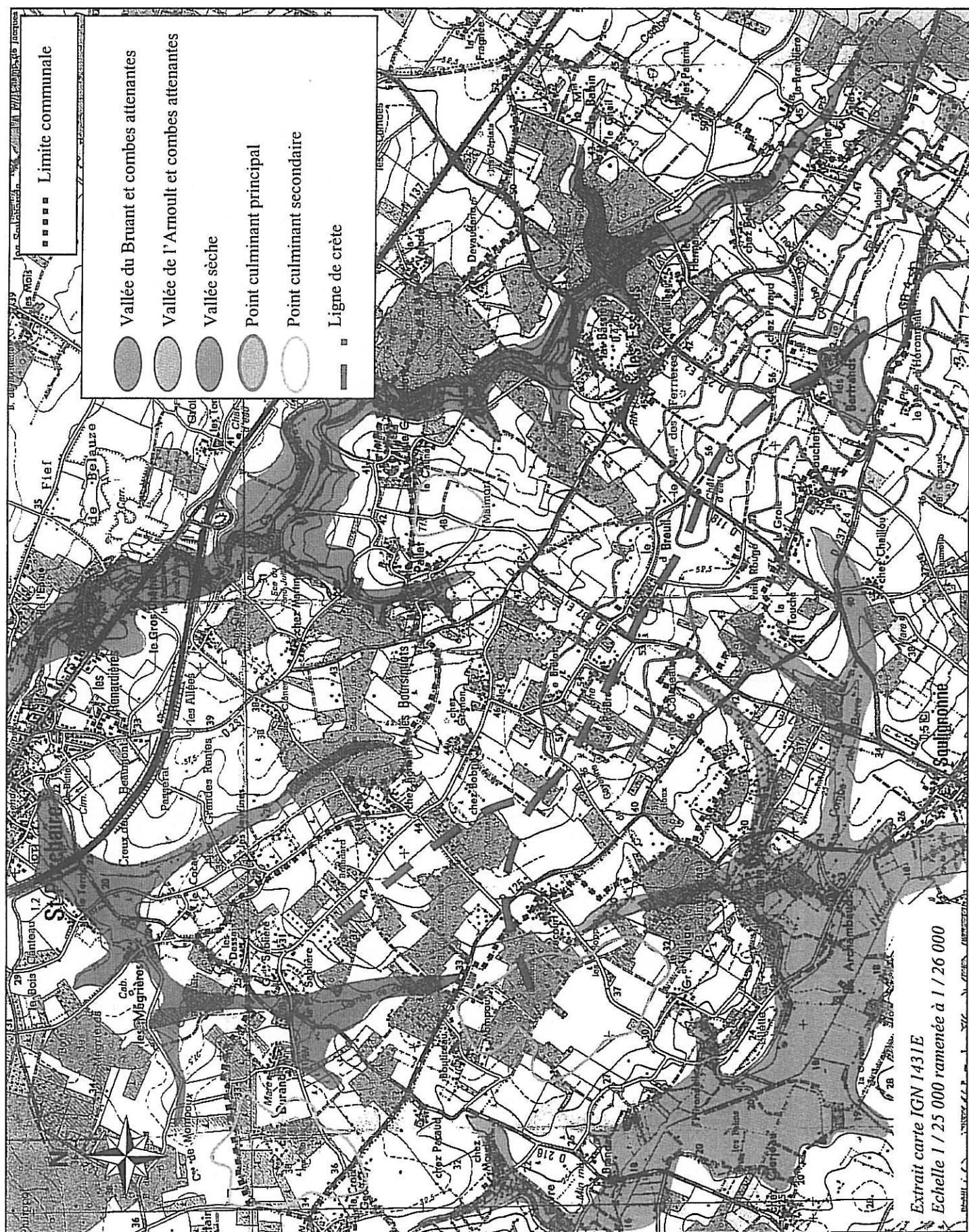
D'autres aquifères s'individualisent dans les niveaux calcaires profonds (Cénomaniens, Crétacé, Jurassique). Ils ne font pas l'objet d'une valorisation économique.

■ PROTECTION DES EAUX :

- Captage des Essards "La Bassière" - Procédure de protection du captage en cours Mise en service du forage pour 2004 (cf. chapitre Servitudes d'Utilité Publique , page 24).

A ce jour (28 juin 2004), seul le périmètre de protection immédiat est connu. Les périmètres de protection rapproché et éloigné sont toujours en cours de définition.

La nappe étant captive et protégée par des sols argileux, elle présente une faible vulnérabilité.



■ UNITÉS PAYSAGÈRES :

10 % du territoire communal est boisé. La **dispersion des bois et boqueteaux** délimite des espaces plus ou moins fermés.

Autour du bourg et la Bassière, le paysage est densément boisé.

Une frange boisée à hauteur du bois des Monneries sépare deux espaces semi-ouverts. Petits bosquets, vergers et villages composent les paysages des secteurs de la Sablière et des Ouches. Les vues s'ouvrent ou se ferment au gré des déplacements.

Au Sud-Est, entre le Grand Breuil et les Bertrands, l'espace agricole est très ouvert.

La grande dispersion de l'habitat sur l'ensemble du territoire anime les espaces. En plus du bourg, on compte 22 villages et écarts. Ils sont construits en bordure d'un bois, au milieu d'une plaine ou sur le versant d'une combe.

Le bâti ancien est commun : maisons rurales aux murs calcaires à pierre vue et toiture de tuiles et quelques grosses maisons du XIXe siècle. Le bâti récent s'organise autour des îlots anciens.

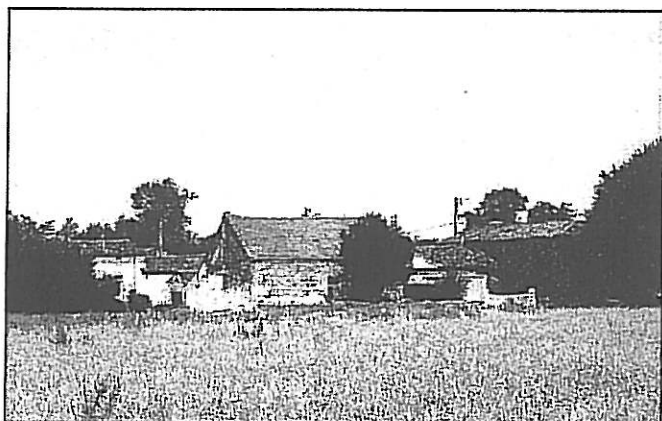
■ POINTS DE VUE :

Les vues les plus lointaines s'ouvrent vers la vallée de l'Arnoult (direction Sud-Ouest). Mais, bien souvent, bois et relief limitent la portée du regard. La route entre chez Bobrie et les Sablières offre toutefois une brève percée visuelle sur l'église de St Porchaire..

Le point de vue le plus intéressant est sans doute celui que l'on perçoit depuis le Grand Breuil sur le bourg des Essards et sur l'espace agricole en direction de Petit et Grand Pallet.

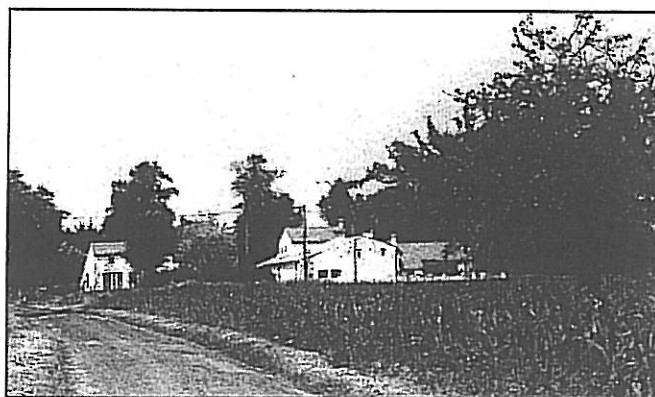
L'église est un élément important qui focalise le regard où que l'on soit à la ronde.





Chez Bonnet

VUES SUR LE BATI

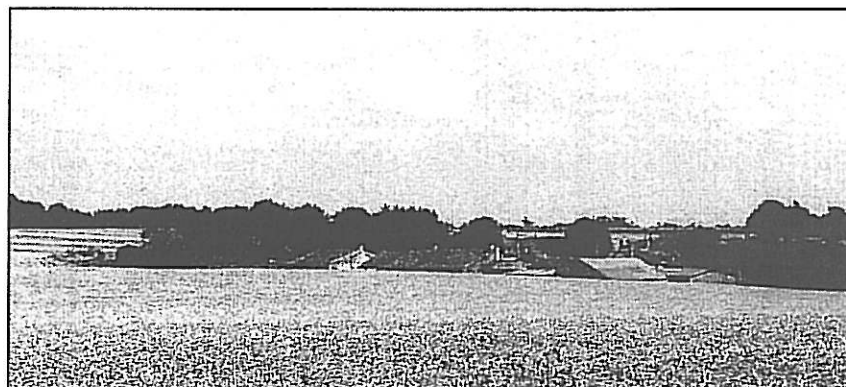


Les Ouches

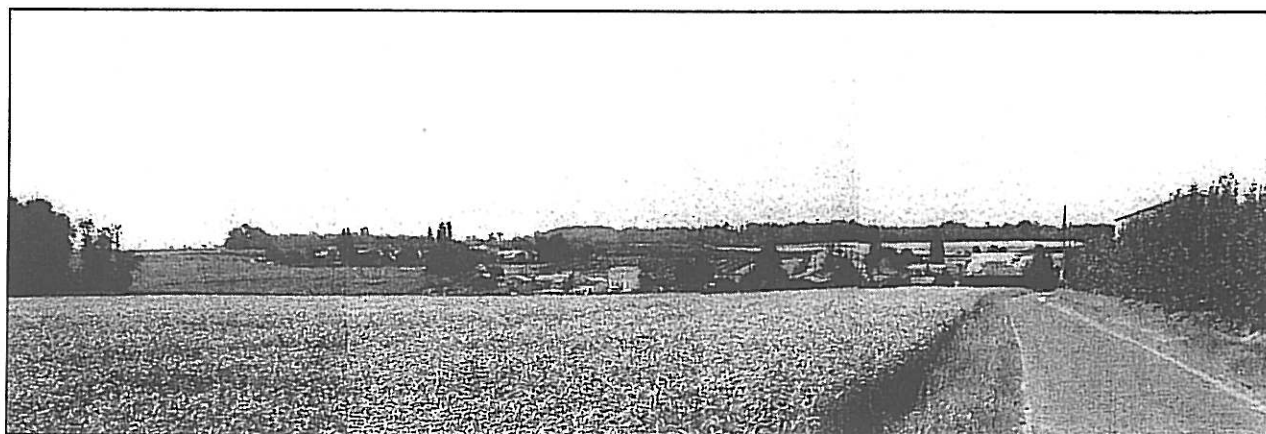


Chez Bobrie

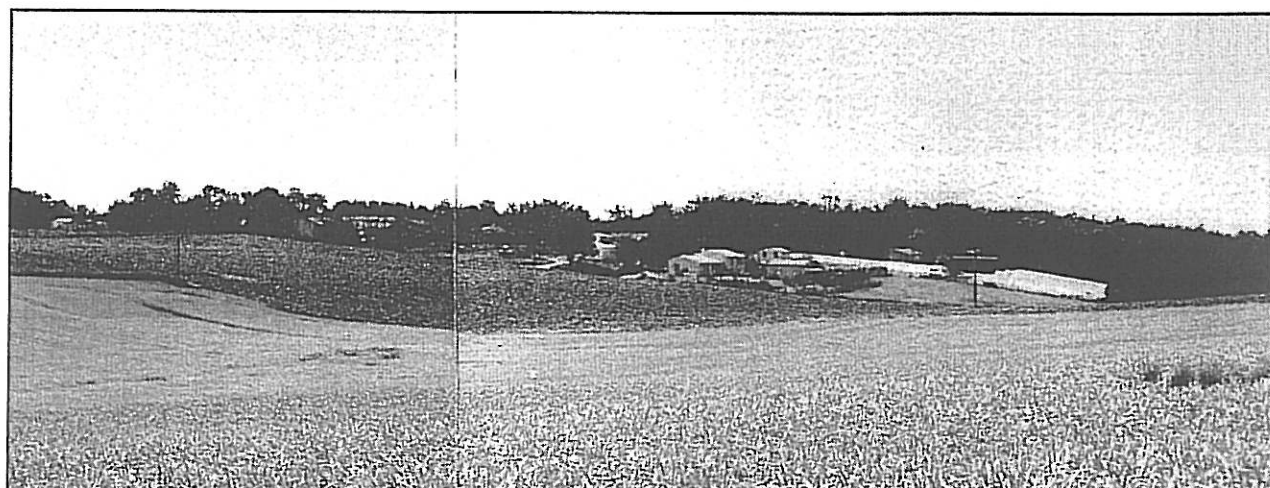
Les Mouchets



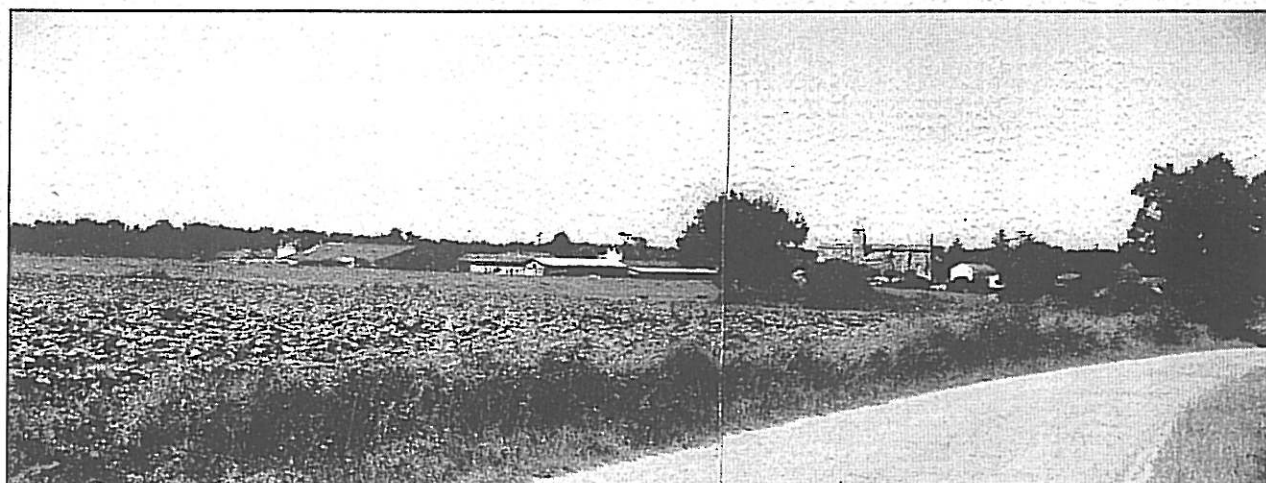
VUES SUR LES VILLAGES



*Petite et Grande Sablière
Au fond, chez Durand*

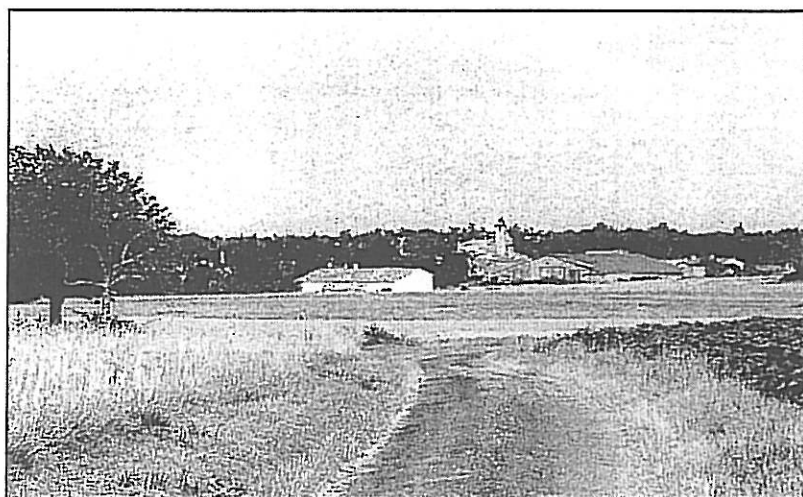


Les Hermands

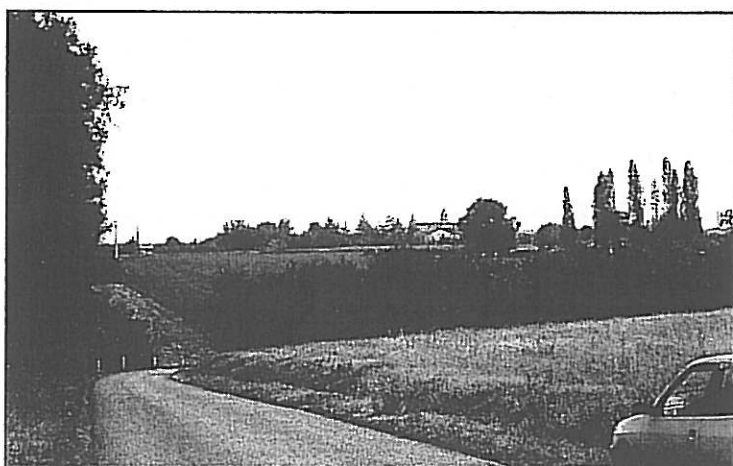


Le bourg des Essards

VUES SUR L'EGLISE



Vue de la route du Grand Breuil



*Vue depuis la route départementale RD
119 en venant de la nationale 137*



*Vue depuis la route des Hermands
(au croisement avec la RD 237)*

MOTIVATIONS DU PROJET & INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

■ Motivations du Projet.....Page 39

- Croissance démographiquePage 39
- Pression sur l'immobilierPage 39
- Atout géographique.....Page 39
- EnjeuPage 40

■ Incidences sur l'environnement.....Page 49

- Incidences sur l'activité agricolePage 49
- Incidences sur l'environnement,
les paysages et le patrimoinePage 49

■ Capacité d'Accueil.....Page 51

- Bilan globalPage 51
- Terrains constructibles disponiblesPage 51
- Evaluation de la capacité d'accueilPage 53
- Droit de préemption urbainPage 53

MOTIVATIONS DU PROJET

■ CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE :

La commune des Essards compte 484 habitants en 1999. C'est l'une des moins peuplées du canton de Saint-Porchaire, qui compte au total 11 371 habitants.

Depuis le recensement de 1982, la population progresse de près de 1 % par an, soit à un rythme équivalent à celui de l'ensemble du canton.

Le phénomène migratoire explique très majoritairement cette croissance démographique. Il résulte de

- la proximité de l'agglomération de Saintes (emplois, services, commerces),
- du phénomène migratoire qui touche la tranche d'âge des plus âgés à l'échelle nationale (personnes arrivant en retraite et qui s'installent massivement sur la façade atlantique),
- du phénomène migratoire à l'échelle européenne qui voit l'arrivée de nombreux européens du Nord (Grande-Bretagne, Benelux, Allemagne)

L'arrière pays de Charente-Maritime est devenu une terre d'accueil pour de nouveaux habitants. Il est probable que cette tendance démographique se poursuive dans les années à venir.

■ PRESSIION SUR L' IMMOBILIER:

Quelques trois maisons neuves sont construites en moyenne par an. Cette moyenne n'est pas représentative de la tendance récente. En 2001, six maisons neuves ont été construites. A en juger les observations de la mairie ces trois dernières années, la demande en terrains constructibles est très forte ; le chiffre de 8 constructions neuves par an pourrait être plus représentatif de la tendance actuelle.

Le manque de terrains constructibles et une rétention foncière importante écarte la commune de Les Essards de la poussée de la construction neuve, qui s'observe sur les communes voisines.

La chute du taux de résidences secondaires et celle du taux de logements vacants permettent d'apprécier la pression qui touche le marché de l'immobilier.

La demande pour du logement locatif offre de nouvelles perspectives d'évolution.

■ ATOUT GEOGRAPHIQUE:

La commune Les Essards est la commune du canton la plus proche de Saintes (7 km). La proximité de l'agglomération est un atout majeur en terme d'emplois, de services et de commerces. En outre elle draine une population de passage importante qui peut favoriser l'émergence de projets d'accueil touristique et professionnel.

■ ENJEU:

L'objectif de la Carte Communale de la commune de Les Essards est de définir des zones constructibles facilement mobilisables pour répondre rapidement à la demande en terrains à bâtir.

Le parti d'aménagement est de densifier le noyau principal constitué par le Bourg et Les Hermands tout en favorisant le développement d'autres villages.

Au niveau du bourg, de nouvelles zones constructibles sont définies au Nord, à l'Est et à l'Ouest. Elles visent à densifier le tissu bâti actuel et à « rapprocher » du bourg le village Les Hermands. La définition de la zone constructible tient compte des nombreuses perspectives sur l'église, des vues à l'entrée du bourg, de l'existence des bois, des vallons et des espaces agricoles alentours.

La construction de nouvelles maisons dans le bourg permettra de **requalifier la rue principale**, depuis le centre vers La Bassière et d'**étoffer les quartiers existants** à La Bassière, à la Carbonnière et à la Couronne.

Au lieu-dit « les Couronnes », la zone constructible située face au cimetière est **réservée à l'accueil d'activités économiques** spécifiquement. Une société de transport existe déjà sur place.

Le village Les Hermands situé à 500 mètres du bourg s'est développé de façon harmonieuse mais autonome. La création de nouveaux quartiers permettra de faire la jonction entre les deux secteurs d'habitat et d'étendre l'urbanisation vers l'Est.

Pour permettre un développement équilibré du territoire, des zones constructibles sont définies dans **neuf autres villages**.

Les Bertrands
La Devaudrie
Belle Combe
Le Grand Palet
Puits Rouge

Le Grand Breuil
Le Petit Breuil
Chez Bobrie
Chez Bonnet

Les dispositifs de l'ancien MARNU ont été pour la plupart d'entre eux maintenus et étendus. Le développement linéaire est limité. L'extension en épaisseur du tissu bâti est favorisée pour permettre la constitution de véritables quartiers.

La zone constructible renforce le tissu bâti existant tout en préservant des vues intéressantes sur le bâti ancien et les paysages.

Le développement de la construction neuve permettra à des villages en perte de vitesse de retrouver un certain dynamisme.

LE BOURG ET LES HERMANDS

Carte Communale Commune Les Essards

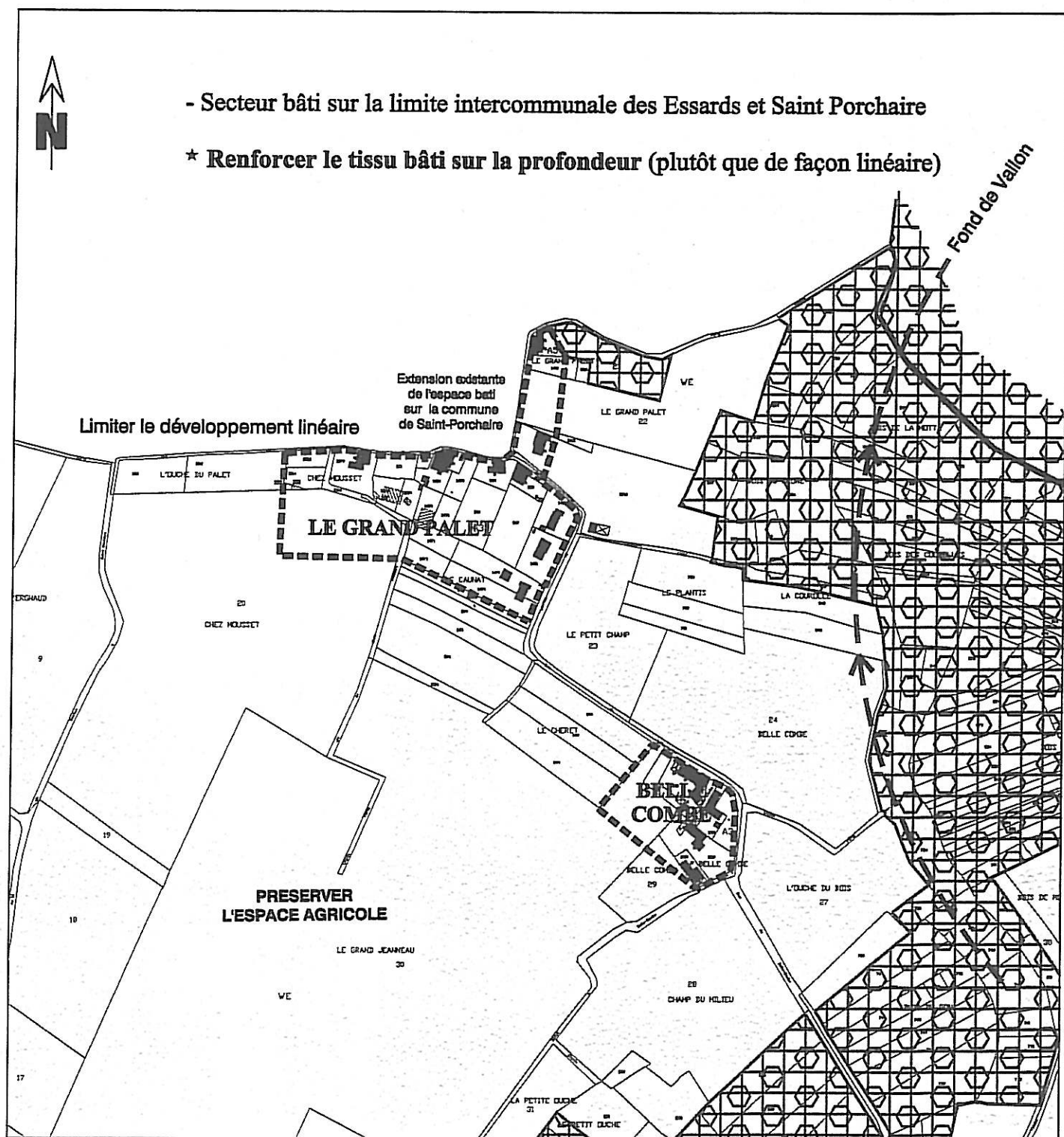


Extrait du zonage

Echelle : 1 / 5 000

LES ESSARDS COMMUNE FRANCE 1984 Limite de zone

LE GRAND PALET ET BELLE COMBE



Echelle : 1 / 5 000

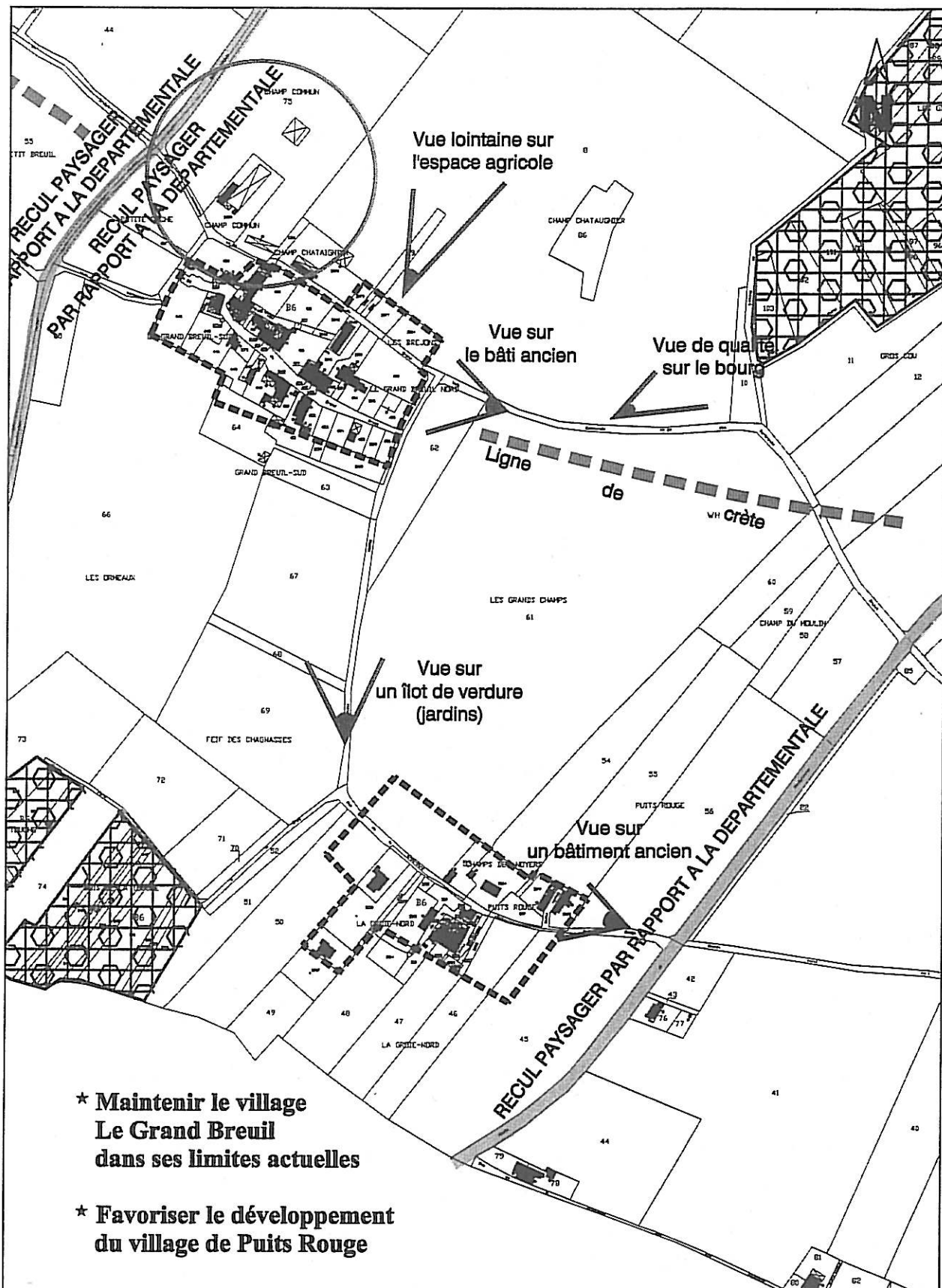
----- Limite de zone

Route départementale



Secteur boisé

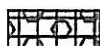
LE GRAND BREUIL ET PUTTS ROUGE



Echelle : 1 / 5 000

- Limite de zone

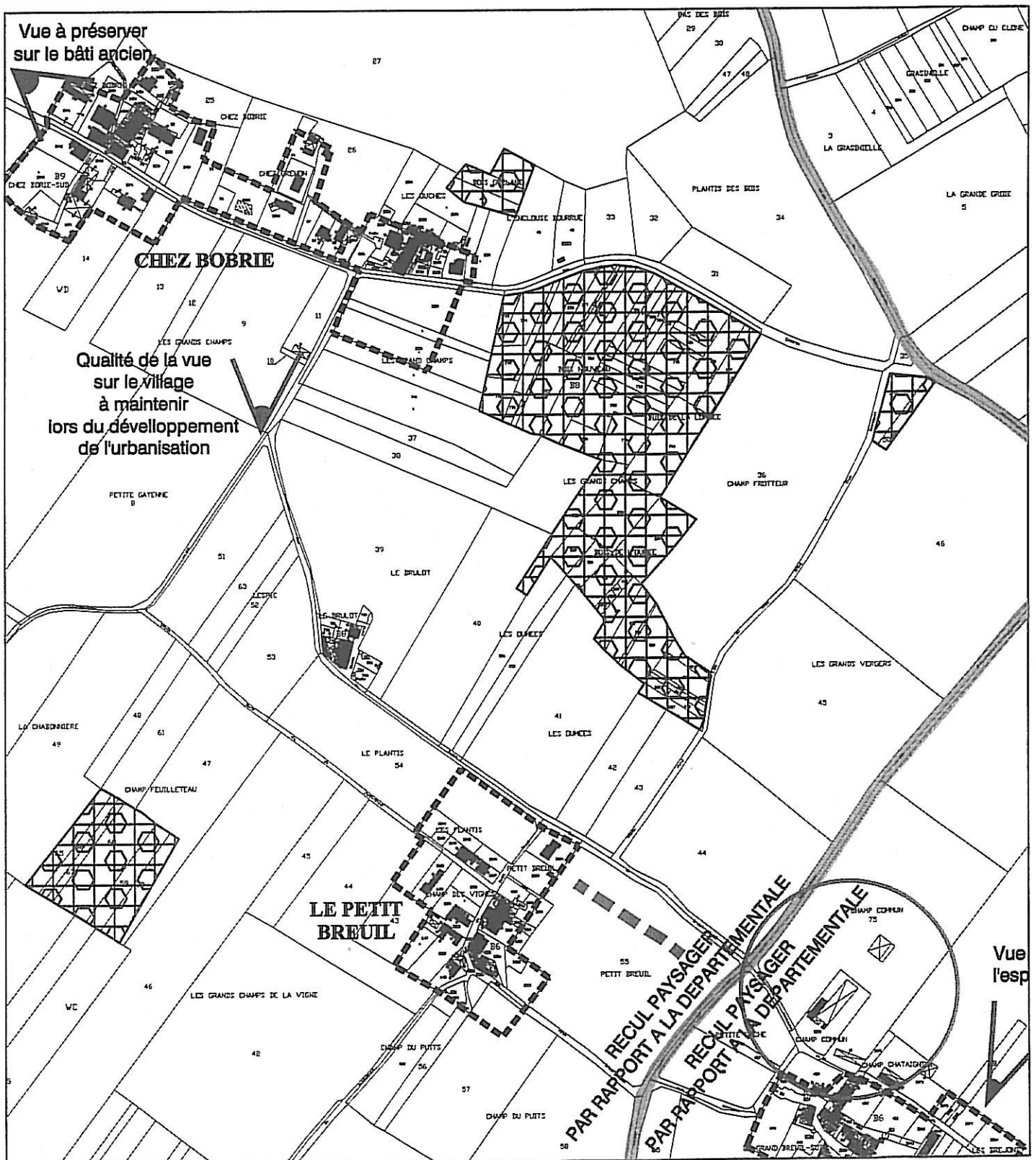
- Route départementale

**Secteur boisé**

**Périmètre de réciprocité
des établissements d'élevage - 100 m**

CHEZ BOBRIE ET LE PETIT BREUIL

★ Développer les villages
et diversifier l'offre en terrains à bâtir



Echelle : 1 / 5 000

----- Limite de zone

————— Route départementale

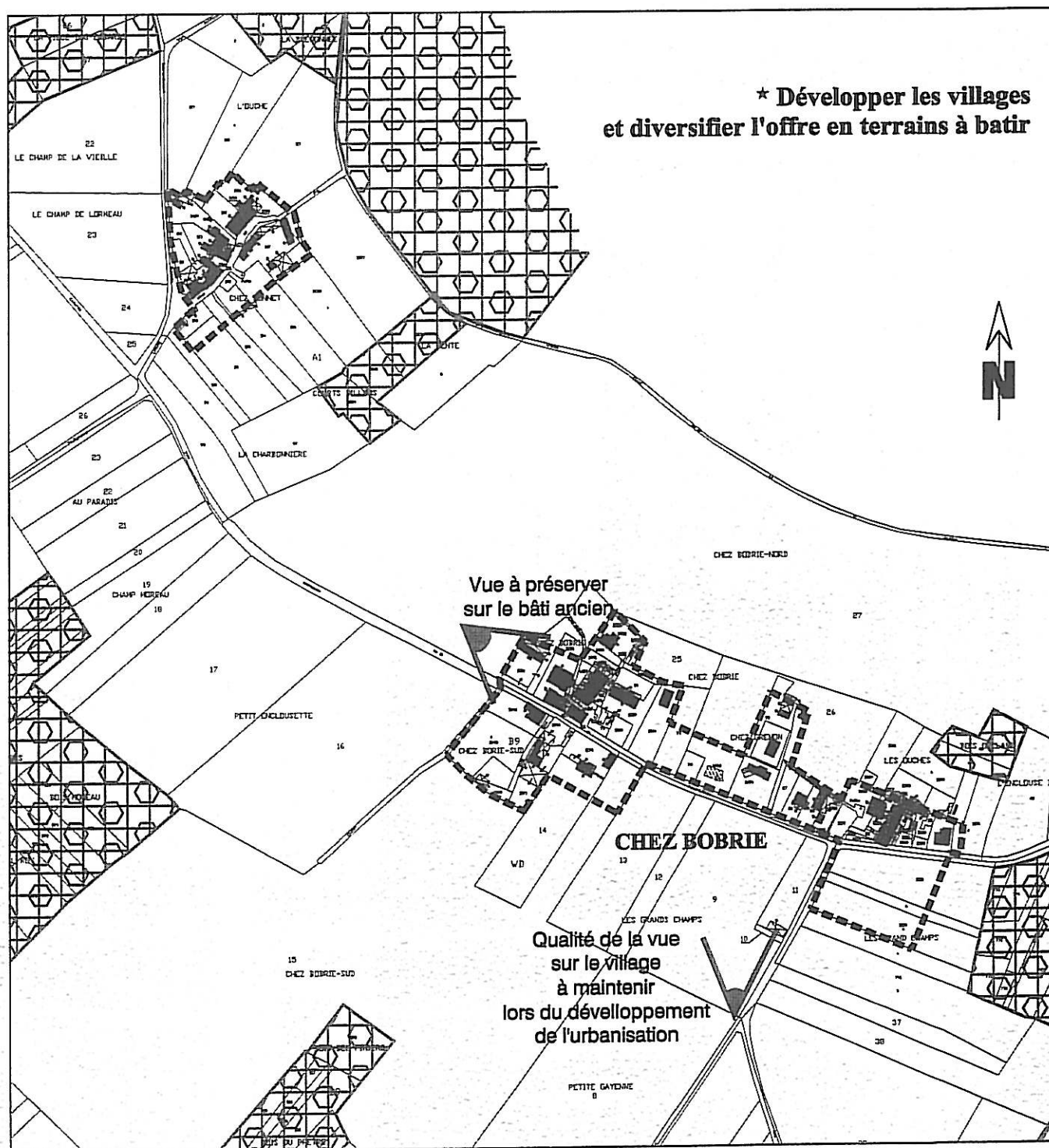


Secteur boisé



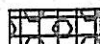
Périmètre de réciprocity
des établissements d'élevage - 100 m

CHEZ BONNET ET CHEZ BROBRIE



Echelle : 1 / 5 000

----- Limite de zone



Secteur boisé

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

■ INCIDENCES DU PROJET SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE :

Trois exploitations sur les 8 recensées sur la commune sont localisées à proximité de secteurs constructibles (voir schémas ci-après):

- Exploitation située au sud du bourg ;
- Exploitation située Aux Bertrands
- Exploitation située au Grand Breuil.

La définition des zones constructibles tient compte d'un périmètre de réciprocité de 100 m.

Les frigos horticoles sont localisés en zone naturelle, ce qui n'interdit pas la construction de bâtiments liés à l'activité de production.

■ INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE :

Prise en compte de la ressource en eau :

La commune de Les Essards n'est pas équipée de l'assainissement collectif.

L'assainissement collectif est envisagé pour les secteurs du Bourg-Les Hermands, Le Grand Breuil et Chez Durand. Le bourg est prioritaire dans les projections d'investissement du Syndicat des Eaux. Le densification du tissu bâti améliorera la rentabilité de l'équipement. Au nord du bourg, les terrains ouverts à la construction (1,3 ha) sont situés à proximité du nouveau captage A.E.P. ; ils se révéleront peut-être concernés par le périmètre de protection rapproché du captage (actuellement en cours d'élaboration). L'urbanisation de ce secteur exigera peut-être que le réseau collectif ait été mis préalablement en place.

Pour le reste du territoire, les constructions devront être équipées d'un dispositif d'assainissement individuel de type filtre à sable drainé + puits d'infiltration. La taille des terrains à bâtir, préconisée par le Syndicat des Eaux est d'environ 15 ares. Les drains doivent être étendus sous une surface engazonnée (sans arbres ni arbustes) , à 3 mètres des clôtures et 5 mètres des constructions.

Prise en compte des paysages :

L'ouverture à la construction nouvelle a été définie en cherchant à préserver au mieux les vues d'intérêt paysager et la perception du bâti ancien à l'entrée des villages. Les retraits existants depuis les voies principales de circulation sont maintenus. (Exemple : retrait des zones bâties au Grand Breuil et Petit Breuil par rapport à la route départementale n°237_{E1}).

L'extension de l'urbanisation ne remet pas en cause l'existence des surfaces boisées.

Prise en compte de la protection de la nature :

Il n'y a pas de secteur repéré pour son intérêt environnemental et biologique sur la commune.

Prise en compte du patrimoine :

La définition des terrains constructibles autour du bourg tient compte des vues sur l'église. Les deux sites archéologiques connus sont en zone non constructible.

CAPACITE D'ACCUEIL

■ BILAN GLOBAL :

ZONE CONSTRUCTIBLE (Toutes Constructions) - ZU

- secteur du Bourg-Les Hermands	26,8 ha
- ensemble des 9 autres écarts	20,1 ha
	46,9 ha

ZONE A VOCATION ECONOMIQUE - ZUe

4,9 ha

sous- total ZU + ZUe

51,8 ha

ZONE NATURELLE - ZN

944,2 ha

SUPERFICIE COMMUNALE TOTALE

996 ha

En zone constructible (Zone Urbaine ZU), toutes les constructions sont autorisées.

La zone constructible économique (ZUe) est réservée aux implantations d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. La constructions de bâtiments d'habitation liés à l'activité y est autorisée.

En Zone Naturelle (ZN), les constructions ne sont pas autorisées,

- à l'exception de
- l'adaptation, la réfection, l'extension et le changement de destination
 - des constructions existantes
 - ou des constructions et installations nécessaires
 - à des équipements collectifs
 - à l'exploitation agricole ou forestière
 - et à la mise en valeur des ressources naturelles.

A travers la Carte Communale s'applique les dispositions législatives et réglementaires du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U).

■ TERRAINS CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES :

La surface constructible disponible est de 23,52 ha, non compris les parcelles isolées et fonds de jardin.

La surface constructible disponible représente 45 % de l'ensemble de la zone constructible (ZU + ZUe) :

- **19,72 ha sont disponibles pour toutes constructions situés**
 - dans le secteur du Bourg-les Hermands : 13,51 ha (68,5 %)
 - dans neufs autres villages et écarts : 6,21 ha (31,5 %)
- **3,8 ha situés en face du cimetière sont réservés à l'accueil d'activités économiques (zonage spécifique).**

DETAIL DES SURFACES CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES

<u>ZU - Toutes Constructions</u>	
<u>Secteur Le Bourg et les Hermands</u>	
- Le Bourg	
- La bassière -église	7 600 m ²
- Au Sud de la Charbonnière	13 700 m ²
- La Bassière - captage	13 300 m ²
- Le Sauvageon	3 500 m ²
- Les Gareilleries	0 m ²
- Le Bourg Sud	0 m ²
- Chez Renoulleau	10 700 m ²
	48 800 m²
- Les Hermands	
- Les Petits Chails / Les Grands Champs / les Hermands	38 000 m ²
- Les Prés	48 300 m ²
	86 300 m²
Sous-Total	135 100 m²
<u>Autres écarts</u>	
- Les Bertrands	6 900 m ²
- Devaudrie	14 700 m ²
- Belle Combe	3 000 m ²
- Le Grand Palet	7 600 m ²
- Puits Rouge	9 300 m ²
- Le Grand Breuil	3 000 m ²
- Le Petit Breuil	6 700 m ²
- Chez Bobrie	8 400 m ²
- Chez Bonnet	2 500 m ²
Sous-Total	62 100 m²
Total ZU - Toutes constructions	
soit	197 200 m²
	19,72 ha
<u>ZUe - à vocation économique</u>	
- En face du cimetière	3,8 ha
TOTAL DES SURFACES CONSTRUCTIBLES DISPONIBLES	
	23,52 ha

■ EVALUATION DE LA CAPACITÉ D'ACCUEIL :

En considérant :

- Un rythme moyen de plus de 8 maisons nouvelles par an ;
- Une moyenne de 1000 m² par parcelle constructible. (parcelle de grande taille si assainissement individuel et de taille plus réduite si raccordement au réseau à créer)

Il convient de prévoir une capacité d'au moins 0,80 hectares par an.

Pour tenir compte de la rétention foncière et permettre un choix aux constructeurs, un coefficient majorateur est pris en compte - généralement égal à 3 -.

Ce qui porte la capacité d'accueil disponible à au moins 2,4 ha par an.

En supposant que l'essor démographique et la pression immobilière perdureront à leurs niveaux actuels dans les années qui viennent, l'ouverture de 19,72 hectares à la construction (hors zone économique), permet de maintenir au moins le rythme actuel sur les 8 années à venir.

Sur ces bases de calcul, une soixantaine de maisons neuves seront construites dans les prochaines années sur la commune. Ce qui représente une population nouvelle de 150 personnes (Nombre moyen d'occupants des résidences principales = 2,52 - INSEE1999-).

■ DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Des secteurs de grande superficie sont ouverts à la construction. Pour permettre un développement cohérent des quartiers, la commune a la possibilité de mettre en œuvre un droit de préemption pour favoriser l'émergence de projet urbain. Cette disposition pourrait être mise en œuvre sur les terrains situés aux « Hermands ».

L'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme stipule :
(loi du 2 juillet 2003, dite Loi Urbanisme et Habitat).

"Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions."