Département de la CHARENTE-MARITIME

FLEAC-SUR-SEUGNE

CARTE COMMUNALE

REVISION



DOSSIER D'APPROBATION

RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la Carte Communale	Mise en révision de la Carte Communale	Arrêté Préfectoral d'approbation
05 janvier 2006		

Vu pour être annexé à la délibération du
……

Le Maire,

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**
PREAMBULE **3**
FLEAC-SUR-SEUGNE EN QUELQUES CHIFFRES **5**
PLAN DE SITUATION **6**
INTRODUCTION **7**

1ERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ETPREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **8**
1- ELEMENTS NATURELS 8
1.1 RELIEF 8
1.2 HYDROGRAPHIE 9
1.3 FORET 12
1.4 PATRIMOINE NATUREL 12
2 - ELEMENTS ANTHROPIQUES 15
2.1 AGRICULTURE 15
2.2 RESEAU VIAIRE 16
2.3 EMPRISE URBAINE 18
2.4- PATRIMOINE CULTUREL 20
3- CONTRAINTES ET PROTECTIONS 22
3.1 PROTECTIONS 22
3.2 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 22
3.3 RISQUES MAJEURS 22
3.4 AUTRES PROTECTIONS ET CONTRAINTES 24
B – DYNAMIQUE DU SITE **27**
1 - ANALYSE 27
2 - DIAGNOSTIC 27
3 - ENJEUX 27
C. TABLEAU DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER **29**
D. DEMOGRAPHIE **30**
1. POPULATION 30
1.1. LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE A FLEAC-SUR-SEUGNE 30
1.2. AGE DE LA POPULATION 31
1.3. LES MENAGES 33
2. POPULATION ACTIVE 34
E. ACTIVITES **37**
1. L'AGRICULTURE 37
1.1. LES EXPLOITATIONS 37
1.2. LA SURFACE AGRICOLE 38
1.3. LE CHEPTEL 39
1.4. LES AGRICULTEURS 40
2. ACTIVITES NON AGRICOLES 41
2.1. INDUSTRIE ET ARTISANAT 41
2.2. COMMERCES ET SERVICES 41
2.3. PROFESSIONS LIBERALES 41
2.4. TOURISME 42
F. HABITAT ET URBANISATION **44**
1. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER 44
2. TYPOLOGIE 44
2.1. TYPE DE LOGEMENTS 44
2.2. STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS 45
2.3. NOMBRE DE PIECES 45
3. EPOQUE D'ACHEVEMENT 46

4. RYTHME DE LA CONSTRUCTION 46
5. LOGEMENTS SOCIAUX ET HABITAT ANCIEN 47
G. SERVICES ET EQUIPEMENTS 47
1. SERVICES 47
2. EQUIPEMENS COLLECTIFS 47
3. VIE ASSOCIATIVE 48
4. RESEAUX 49
4.1 ADDUCTION D'EAU POTABLE 49
4.2 ASSAINISSEMENT 49
4.3 TRAITEMENT DES DECHETS 49
4.4 DEFENSE INCENDIE 51
H. CONTEXTE INTERCOMMUNAL 55
I - SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET DES PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES 56

2EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

A - BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION 58
1. ETAT DES LIEUX 58
2. OBJECTIFS DE LA REVISION 58
B - ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE 58
C - DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE 60
D - JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE 62
E - EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES 72
1. MODIFICATIONS DU RAPPORT ET DES ORIENTATIONS 72
2. MODIFICATIONS DU ZONAGE 72
3. SUPERFICIES DEGAGEES 72

3EME PARTIE : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

A. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE 73
B. UNE CONSOMMATION D'ESPACE REDUITE 73
C. DISPOSITIONS PRISES EN COMPTE 74

SOURCES 76

PREAMBULE

Contexte Réglementaire : les dispositions supra-communales

Des dispositions supra-communales s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans l'élaboration de son document d'urbanisme :

- Loi sur l'eau,
- Loi Paysage⊗,
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

Par ailleurs, l'élaboration et la mise en forme du zonage de la présente Carte Communale sont basées sur :

- le respect des principes de la réglementation en vigueur (loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi Urbanisme et Habitat notamment),
- la prise en compte des contraintes spécifiques au territoire,
- le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune.

A ces dispositions supra-communales s'ajoutent les réglementations spécifiques liées aux zones de protection du patrimoine architectural notamment.

Les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme

L'article L.110 énonce que « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie. « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »
L'article L.121.1 énonce les trois grands principes suivants, principes majeurs de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement.

La Carte Communale

La loi n° 2000 – 1208 du 13 décembre 2000 relative à la **S**olidarité et au **R**enouvellement **U**rbains dans son article 6 :
« …donne aux cartes communales le statut de document d'urbanisme. Approuvées conjointement par le maire et le représentant de l'Etat, après enquête publique, elles ont désormais un caractère permanent, le délai de validité de quatre ans étant supprimé. »
L'article 421-2-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi **U**rbanisme et **H**abitat prévoit par ailleurs que :
« dans les communes où un plan d'urbanisme a été approuvé, le permis de construire est délivré par le maire au nom de la commune. Il en est de même dans les communes où une carte communale a été approuvée si le conseil municipal en a décidé ainsi. »

⊗ *Loi n° 9324 du 8 janvier 1993. dite "Loi Paysages" : sur la protection et la mise en valeur des paysages comporte un article 4.1 qui complète l'article L 421-2 relatif à la demande de permis de construire par un quatrième alinéa nouveau ainsi rédigé"le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords".*

Si la commune n'a pas décidé de prendre la compétence en matière d'autorisation d'occupation des sols, c'est donc l'Etat qui garde la compétence.
Par ailleurs, la loi « SRU » supprime l'article qui interdisait d'abroger les P.O.S[1].. Les communes qui le souhaitent, notamment les petites communes, pourront abroger leur P.L.U.[2], le cas échéant pour adopter une carte communale.

[1] POS : Plan d'Occupation des Sols
[2] PLU : Plan Local d'Urbanisme

FLEAC-SUR-SEUGNE EN QUELQUES CHIFFRES

En 2000 (RGA)	
Surface totale	**828 ha**
Surface Agricole Utilisée	**278 ha**
Superficie des terres labourables	**201 ha**
Vigne	**70 ha**

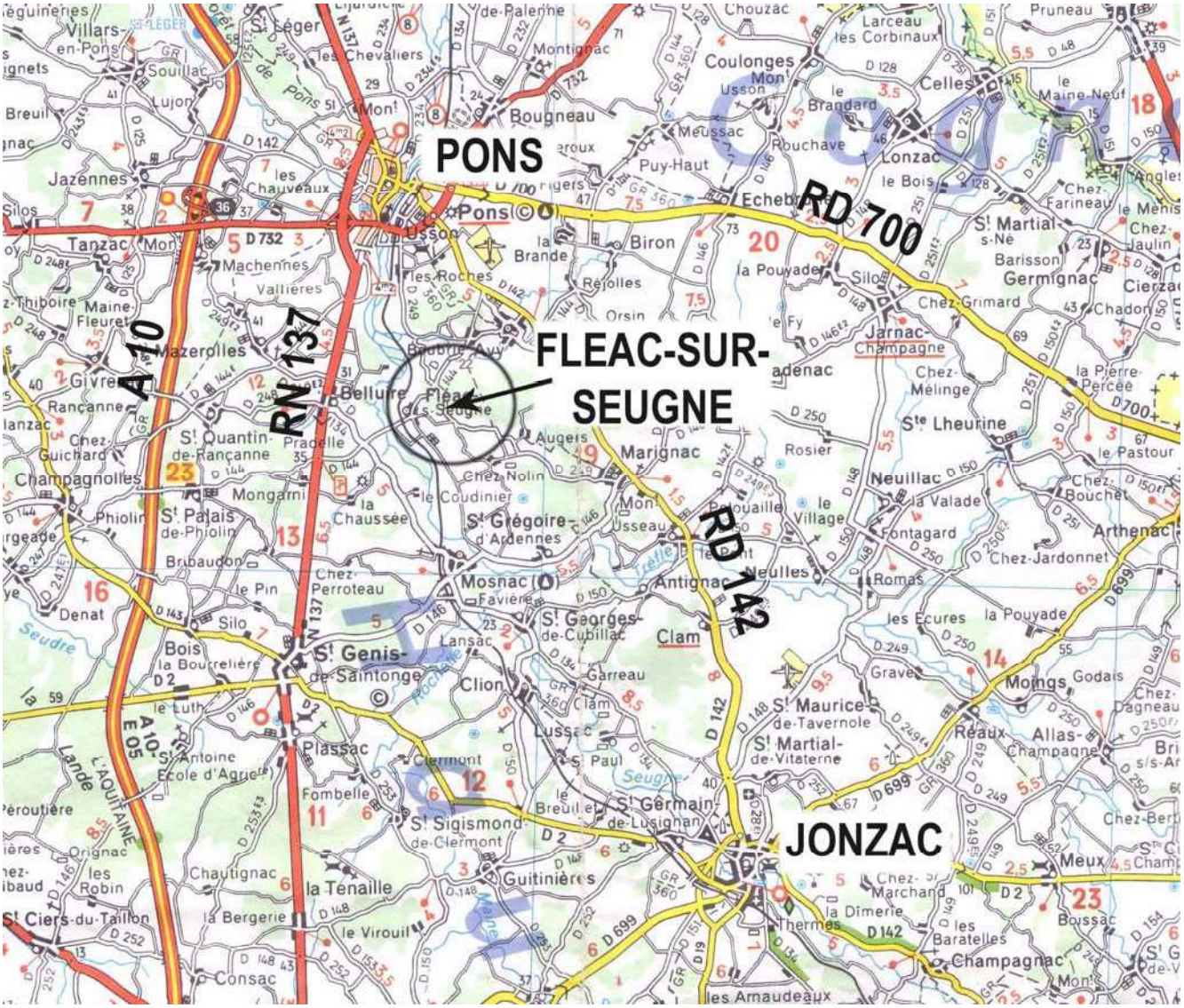
Population totale (RGP 1999 sans double compte)	**319 habitants**
Population municipale **2006**	**339 habitants**
Densité en 2006	**40,9 hbts / km²**
Taux de variation annuel *(1999 - 2006)*	**+ 0,9 % / an**
Solde naturel *(1999 - 2006)*	**- 13 personnes**
Solde apparent **1999 – 2006** (entrées moins sorties)	**+ 33 personnes**

En 1999 *En 2006*	
168 *176*	Logements
125 *138*	Résidences principales (soit 79,3% du parc en 2006)
19 *15*	Résidences secondaires (soit 11,8% du parc en 2006)
24 *23*	Logements vacants (soit 8,9% du parc en 2006)

En 2009 (relevé communal)	
4	Exploitations agricoles
2	Commerces et services aux habitants
1	Entreprise
1	Profession libérale

PLAN DE SITUATION

Extrait carte Michelin n°324 – Echelle 1/150 000



INTRODUCTION

L 'arrêté préfectoral d'approbation de la Carte Communale de FLEAC-SUR-SEUGNE date du 19 Avril 2006.

Par délibération du 17 Mars 2009 la Municipalité désire mener une nouvelle réflexion sur le devenir du territoire communal et sur son mode de développement, par la mise en révision de la Carte Communale

Un inventaire du contexte communal est établi sur divers plans afin de pouvoir déterminer les objectifs qui vont encadrer cette révision.

Le présent rapport de présentation se décompose de la manière suivante :

- **Partie 1 : état initial de l'environnement et exposé des prévisions socio-économiques.**
- **Partie 2 : justification pour l'établissement des zones.** Cette partie intègre le bilan de la carte communale et l'exposé des changements apportés par la révision.
- **Partie 3 : incidences sur l'environnement.**

1ERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

A - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE est située au sud du département de la Charente-Maritime. Cette commune rurale se situe à proximité de la Gironde, de la Dordogne et de la Charente.

Il s'agit d'une commune rurale de **339 habitants en 2006 et de 828 hectares**, située sur un territoire au relief très peu accentué offrant aux habitants de lointaines perspectives sur le paysage rural.

Elle est située dans le canton de Pons, et est rattachée administrativement à l'arrondissement de Saintes qui se trouve à 35 km, au nord du territoire communal.
La commune est traversée par une route départementale de faible trafic et par de nombreuses routes communales.
Les communes limitrophes de FLEAC-SUR-SEUGNE sont :

- Au nord-est, Avy,
- Au nord, Pons,
- A l'ouest, Belluire.
- Au sud-ouest, Mosnac,
- Au sud, Saint-Grégoire-d'Ardennes,
- A l'est, Marignac.

1- ELEMENTS NATURELS

1.1 Relief

La Seugne sillonne tout l'ouest du territoire, en limite communale, à une altitude moyenne de 15 à 20 mètres. Le point le plus bas, 14 mètres, se situe au nord à proximité de la rivière, en limite communale.
Plus au sud du territoire, l'altitude culmine à 48 mètres au niveau du hameau « Le Breuil » soit un dénivelé de -34 mètres sur une longueur de 2,5 Km environ. Cette dénivellation, entre le point le plus bas et le point le plus haut du relief est relativement importante, plus de 1,3 %, compte tenu de la faible altitude du point culminant.

L'ensemble du territoire communal reste donc une zone de faible altitude. Les variations altimétriques du relief communal sont rares et progressives.



Les altitudes de l'est de la commune sont en moyenne plus élevées qu'à l'ouest. Cela s'explique par la présence de la vallée de *La Seugne*. La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE se situe dans une des zones les plus basses de Charente-Maritime.

Par le biais de ce relief, la perception du paysage rural est assez vaste : souvent la vision de terres agricoles et de légers vallons semble être à perte de vue.



1.2 Hydrographie

Le réseau hydrographique de FLEAC-SUR-SEUGNE est relativement simple. La *Seugne* en est l'élément principal.
La *Seugne* longe la limite ouest de la commune. *La Seugne* correspond à la limite entre FLEAC-SUR-SEUGNE , Belluire et Mosnac. Sa structure est relativement complexe et duale :

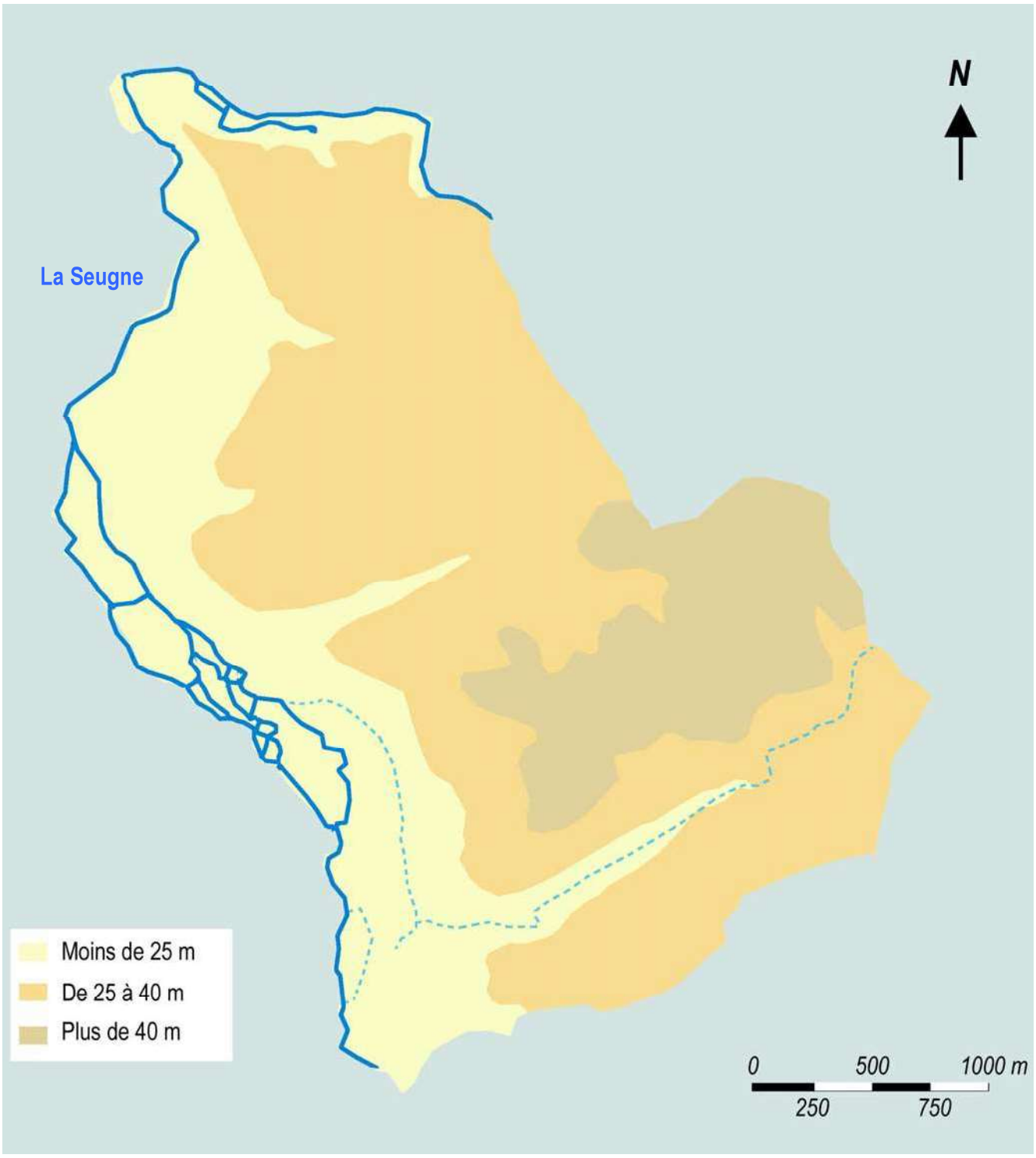
- de larges méandres dans sa partie nord,
- de type anastomosé plus au sud.



Il s'agit d'une rivière calme au lit large.
Cependant, d'autres cours d'eau de différents gabarits sont présents sur la commune. Un ruisseau, « Le Médoc », matérialise la frontière nord de la commune et un ru, petit ruisseau partiellement en eau, traverse également le sud de la commune. Ce ru rejoint *La Seugne* dans la partie sud de la commune. Il participe au façonnage du relief, créant ainsi une légère vallée transversale.

RELIEF ET HYDROGRAPHIE

Source : carte IGN 1/25 000



Document sans échelle connue

1.3 Forêt

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE a une tradition de boisement. La forêt est dense et est surtout composée de **taillis de chênes**, de **châtaigniers** ainsi que de **pinèdes**. Elle occupe une large partie du nord du territoire et est principalement constituée de feuillus. Quelques massifs boisés de taille plus réduite sont disséminés sur l'ensemble de la commune. La plupart d'entre eux sont situés le long de *La Seugne* et composent en partie sa ripisylve.
Généralement, la zone forestière est très peu habitée.

1.4 Patrimoine naturel

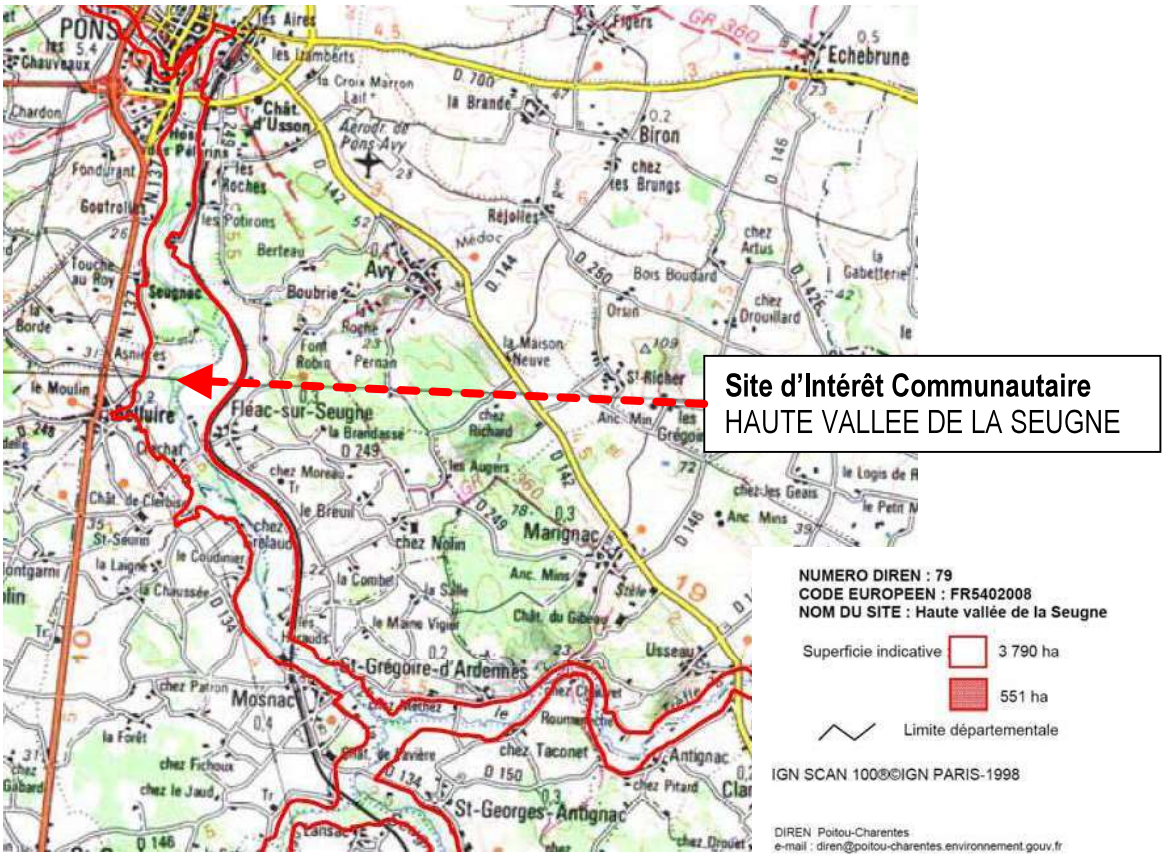
La Vallée de *La Seugne* correspond au principal élément du patrimoine naturel de la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE.

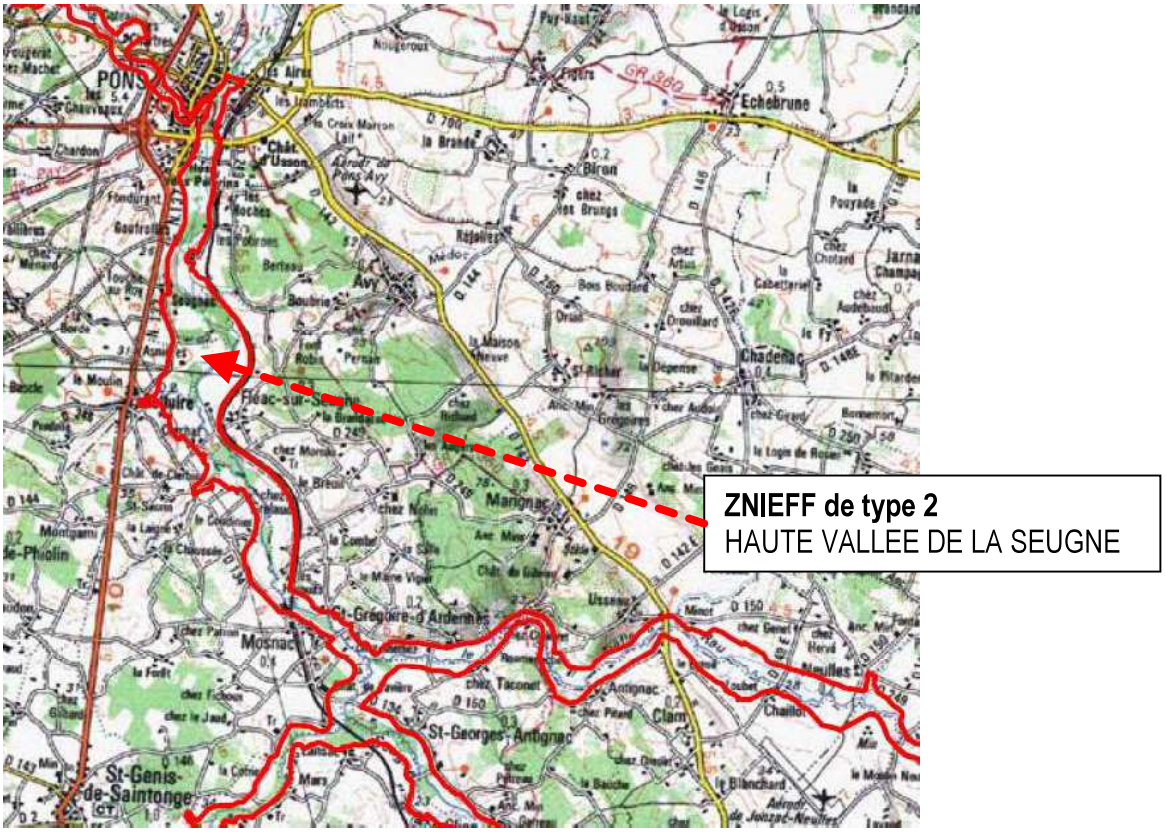
L'importance de la forêt et de l'eau, les larges points de vue, le relief bas du territoire communal sont parfaitement représentatifs du secteur sud de la Charente-Maritime. Le paysage est très caractéristique.

Patrimoine environnemental recensé :

ZNIEFF de type 2	HAUTE VALLEE DE LA SEUGNE
Site d'Intérêt Communautaire	HAUTE VALLEE DE LA SEUGNE

Source : PoitouCharente.écologie.gouv.fr

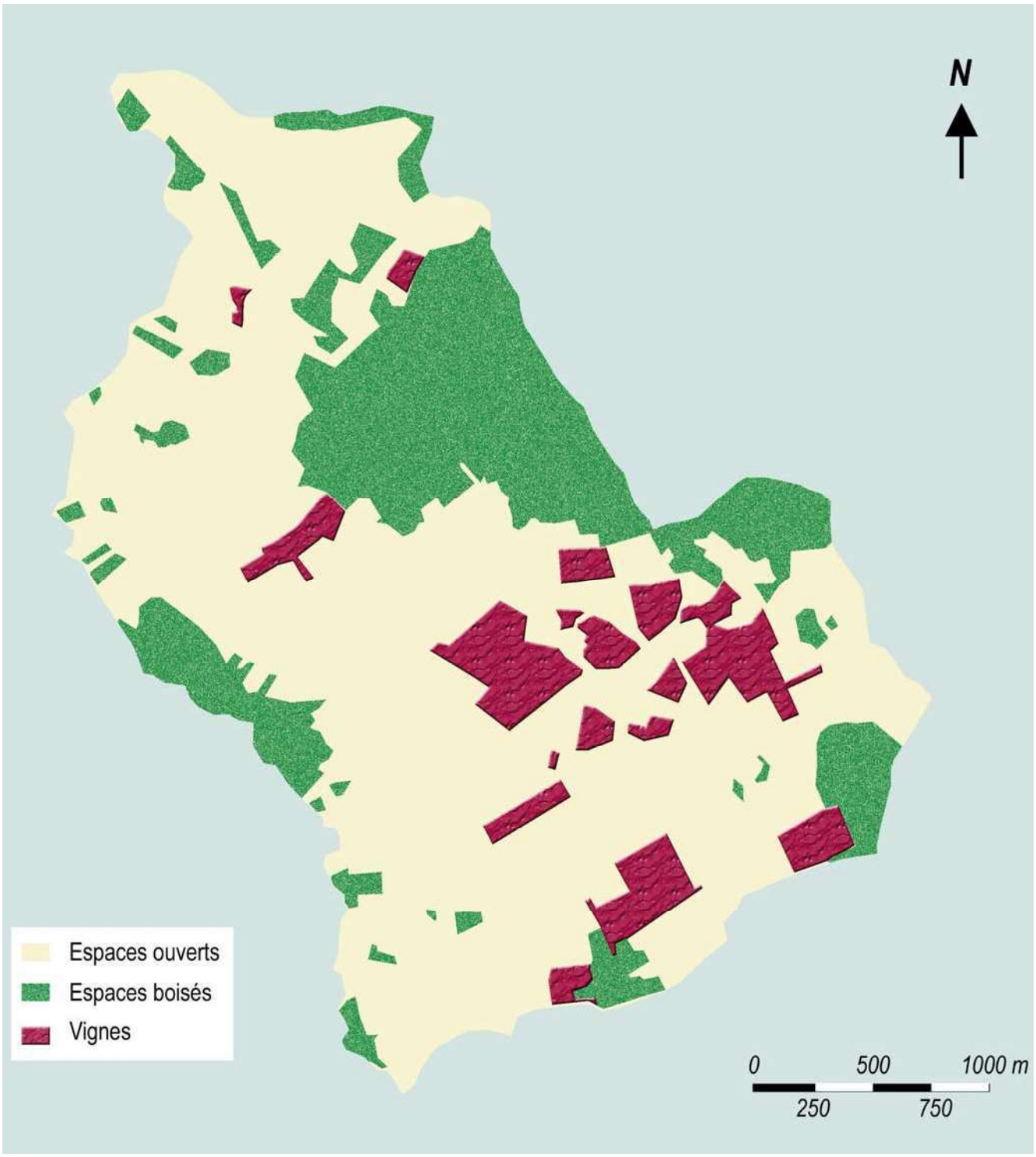




Source : PoitouCharente.écologie.gouv.fr

OCCUPATION DES SOLS

Source : carte IGN 1/25 000



Document sans échelle connue

2 - ELEMENTS ANTHROPIQUES

2.1 Agriculture

La surface vouée à l'agriculture occupe un peu plus du tiers de la superficie communale avec **33,6 % du territoire à destination agricole**.



Le système de polyculture-élevage est utilisé principalement en faveur de la culture de céréales et notamment du maïs.
L'élevage est quasiment inexistant sur le territoire communal.
L'agriculture apporte de larges ouvertures spatiales et sa myriade de points de vue panoramiques.
L'agriculture se développe principalement dans une large partie sud de la commune. La vocation du nord de la commune se partage quant à elle entre habitat, boisements et agriculture.

Les vignes participent également au paysage et au patrimoine naturel de la commune. Elles occupent près de 70 ha. Les vignobles sont classés d'Appellation d'Origine Contrôlée « Cognac ».



Le paysage rural de la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE est important parce qu'il est presque toujours associé à des vues panoramiques. L'agriculture est perceptible en tant qu'élément d'un grand ensemble.

2.2 Réseau viaire

FLEAC-SUR-SEUGNE possède un réseau viaire radial bien développé.
La commune est traversée par un principal axe routier : il s'agit de la **RD 144** qui passe par le bourg et traverse la commune d'ouest en est. Bien que cette route soit classée départementale, son calibre est relativement faible. Il ne s'agit pas ici d'un axe majeur permettant une grande circulation.
Elle permet néanmoins de rejoindre la Route Nationale 137 à l'extérieur du territoire, un axe structurant du sud de la Charente-Maritime.
L'autoroute A10 ne passe pas sur le territoire communal mais permet également un accès aisé à la commune. Elle passe à l'ouest du territoire fléacais.

L'ensemble du territoire est irrigué par un réseau de routes communales. Le maillage routier relativement dense permet une diffusion de la circulation à peu près vers toutes les directions. Il existe aussi quelques voies sans issue dont l'objet n'est souvent que la desserte d'un petit hameau.



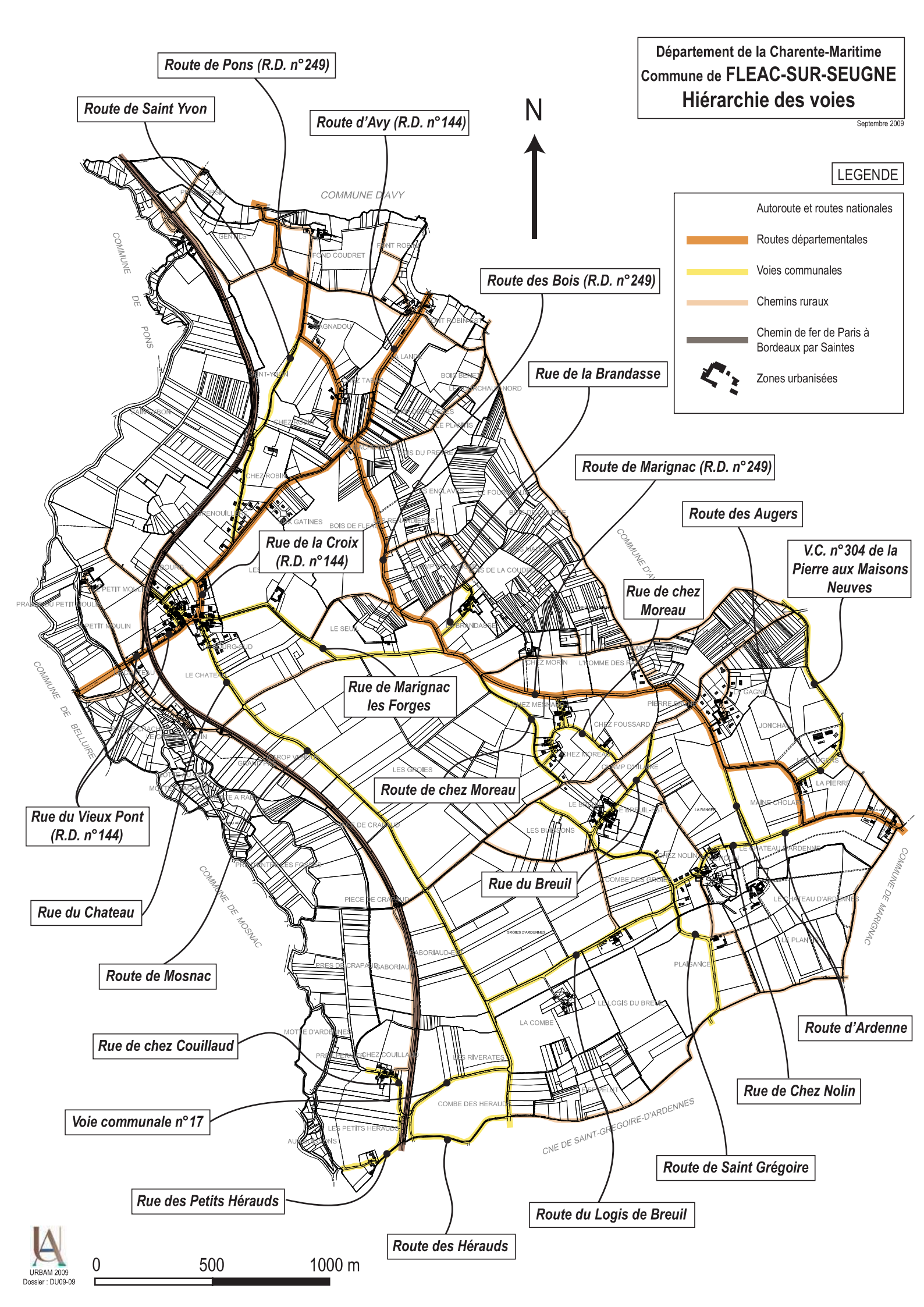


Le bourg de FLEAC-SUR-SEUGNE possède un réseau de voie secondaires structuré et fourni.

Une des particularités de FLEAC-SUR-SEUGNE est que l'ensemble des voies y est nommé. Suivant une volonté communale, le nom de ces rues ou routes conservent des traces du passé communal : dans chaque hameaux, par exemple, la voie principale porte le nom du hameau et dans le bourg les noms correspondent aux fonctions ou caractéristiques de la voie comme « le passage des écoliers » ou la « rue des jardins »…

L'utilisation des routes permet la découverte de la quasi-totalité des paysages de la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE.

=> *Voir carte de la hiérarchie des voies page suivante*


Département de la Charente-Maritime
Commune de FLEAC-SUR-SEUGNE
Hiérarchie des voies
Septembre 2009
N
LEGENDE
Autoroute et routes nationales
Routes départementales
Voies communales
Chemins ruraux
Chemin de fer de Paris à Bordeaux par Saintes
Zones urbanisées
Route de Pons (R.D. n°249)
Route de Saint Yvon
Route d'Avy (R.D. n°144)
Route des Bois (R.D. n°249)
Rue de la Brandasse
Route de Marignac (R.D. n°249)
Route des Augers
V.C. n°304 de la Pierre aux Maisons Neuves
Rue de la Croix (R.D. n°144)
Rue de chez Moreau
Rue de Marignac les Forges
Route de chez Moreau
Rue du Vieux Pont (R.D. n°144)
Rue du Chateau
Route de Mosnac
Rue du Breuil
Route d'Ardenne
Rue de chez Couillaud
Rue de Chez Nolin
Voie communale n°17
Route de Saint Grégoire
Rue des Petits Hérauds
Route du Logis de Breuil
Route des Hérauds
COMMUNE D'AVY
COMMUNE DE PONS
COMMUNE DE BELLUIRE
COMMUNE DE MOSNAC
COMMUNE DE MARIGNAC
CNE DE SAINT-GREGOIRE-D'ARDENNES
URBAM 2009
Dossier : DU09-09
0
500
1000 m

2.3 Emprise urbaine

Le bourg, dont l'origine se situe proche de l'église datant du XV^{ème} et XVI^{ème} siècle, s'est étendu de manière concentrique. Il est organisé autour de la place de l'église.
Aujourd'hui les extensions du bourg se font principalement du coté nord : au pied de la butte et plus loin le long de la route se trouvent quelques constructions neuves.
Le bourg présente quelques aménagements publics récents qui en améliorent l'aspect. De nombreuses rénovations de logements privés participent à cette amélioration. Le centre-bourg est soigné.



Les hameaux ont souvent gardé leur vocation originelle au cœur de leur fonctionnement et de leur structuration. La majorité d'entre eux sont composés exclusivement de bâti ancien. Les rares constructions neuves que l'on y rencontre sont souvent liées à l'agriculture et sont généralement en rupture avec l'architecture traditionnelle. Seul le hameau de *Nolin* connaît une certaine extension sur le coté ouest.

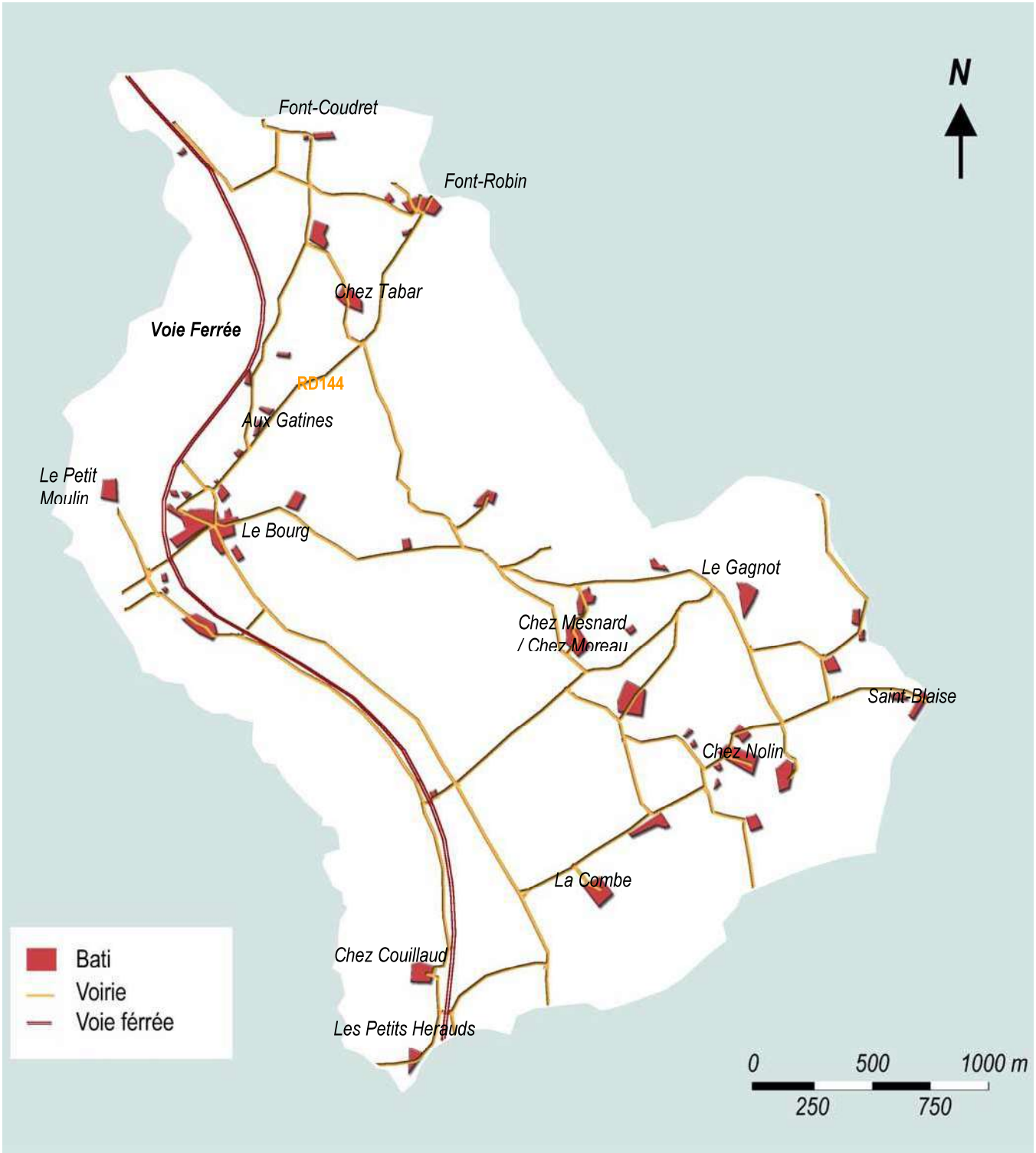
Certains hameaux ne sont, en fait, constitués que d'un ou deux bâtiments à vocation d'habitation. Il s'agit souvent de fermes isolées plus ou moins anciennes comme à *Gagnadou* ou au nord-est de chez *Mesnard.*



La forêt reste tout de même préservée : peu d'habitations nouvelles ont été construites de manière isolée au cœur du massif boisé.

SECTEURS BATIS

Source : carte IGN 1/25 000



Document sans échelle connue

2.4- Patrimoine culturel

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE dispose d'un patrimoine architectural et culturel intéressant. La commune a gardé des traces de son histoire.
Cependant, **seule l'église, du XV et XVIème siècle, est classée Monument Historique par arrêté du 2 mars 1904**.

Pourtant la commune possède quelques autres éléments de patrimoine intéressants. On signalera, par exemple, la qualité du château d'Ardennes, un ancien château fort.

On peut également noter la présence d'éléments de petit patrimoine participant à la qualité environnementale de la commune.





=> Voir carte des éléments de patrimoine page suivante

Département de la Charente-Maritime

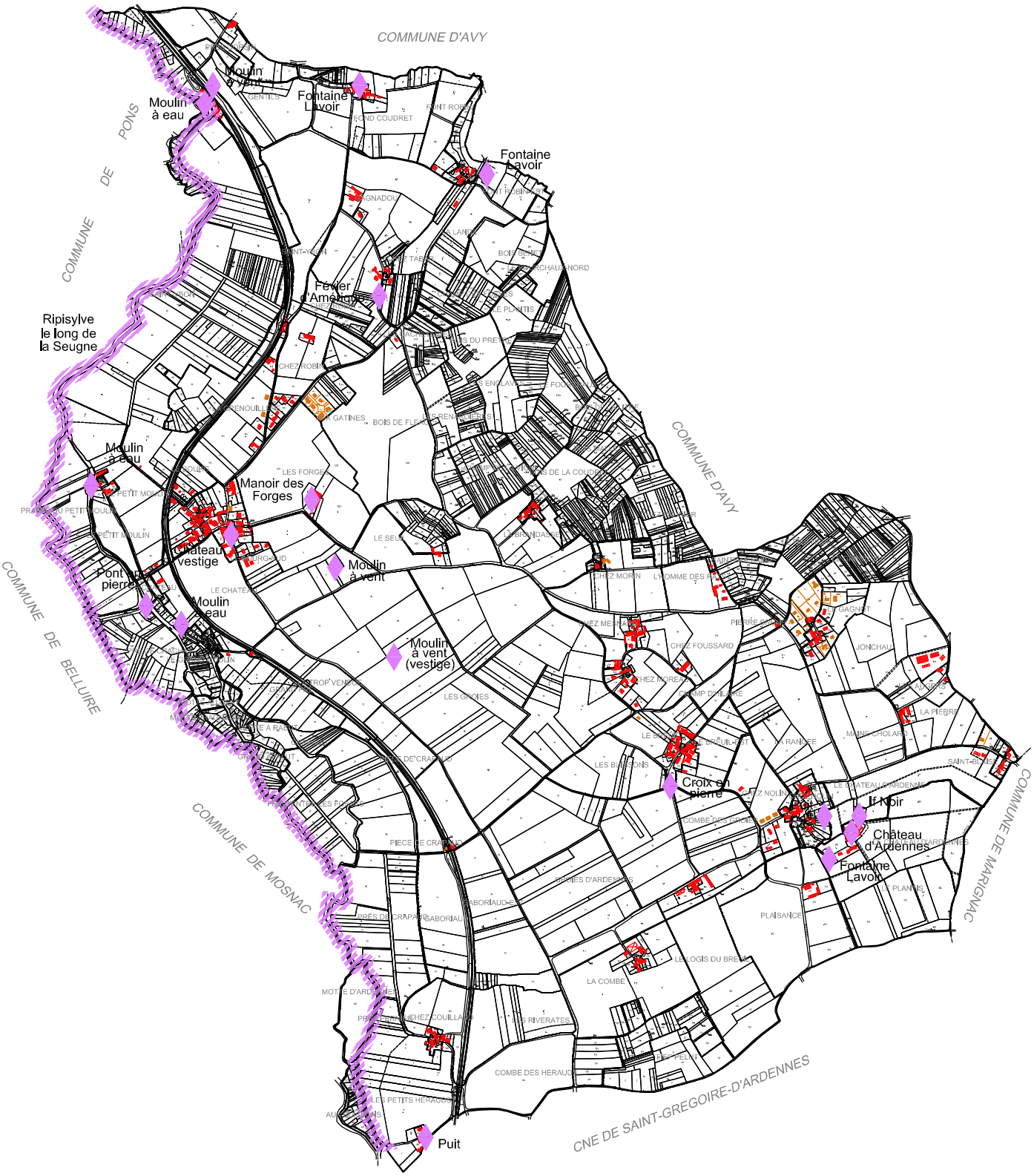
Commune de FLEAC-SUR-SEUGNE

Eléments de patrimoine

Article 59 de la loi Urbanisme et Habitat

N

Echelle : 1/15000



0 — 1000 m

Date : Septembre 2009

Dossier : DU09 - 09

3- CONTRAINTES ET PROTECTIONS

3.1 Protections

On recense un bâtiment classé à l'inventaire des Monuments Historiques, par arrêté du 2 mars 1904, qui fait donc l'objet de périmètres de protection. Il s'agit de l'église Saint-Pierre datant du XVème siècle, qui génère un périmètre de protection.

3.2 Servitudes d'Utilité Publique

Suite à l'avis de la DRIRE[3] de la région Poitou-Charentes, la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE n'est pas concernée par des servitudes d'utilité publique ou des projets d'intérêt général relatifs aux activités de ce service.

Le territoire de la commune est emprunté par le domaine public ferroviaire de la ligne de chemin de fer de Chartres à Bordeaux. Aucun nouveau projet ferroviaire n'est envisagé à FLEAC-SUR-SEUGNE.

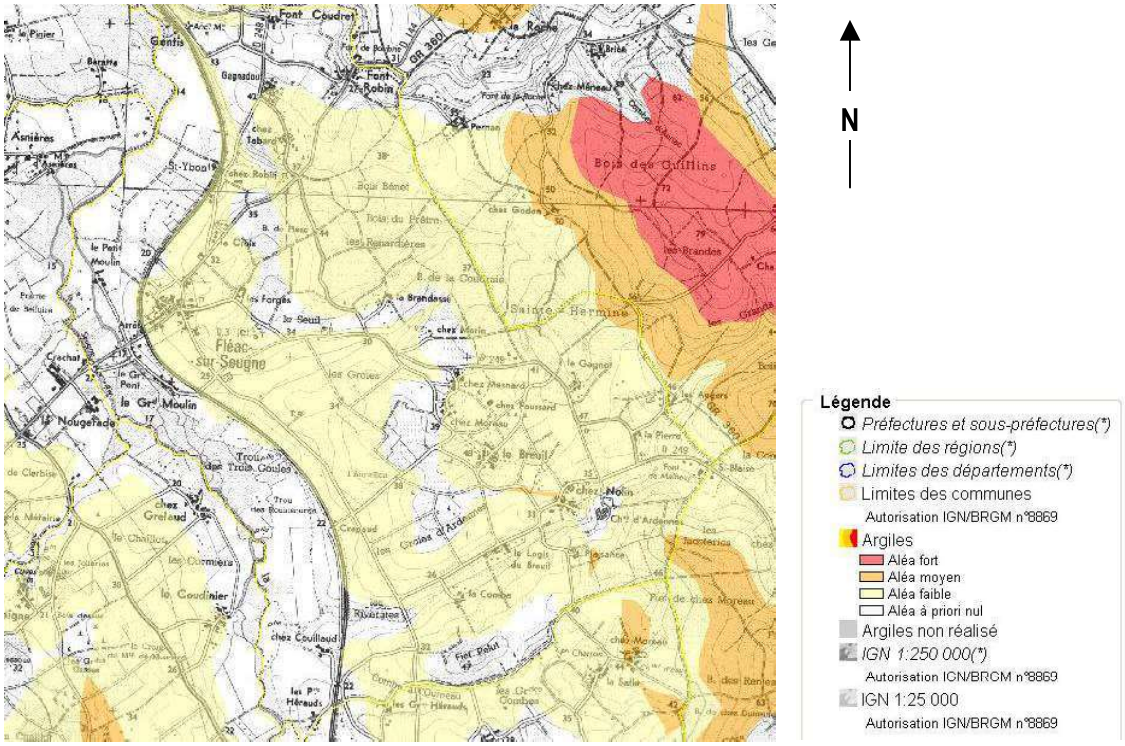
=> Voir carte des servitudes d'utilité publique page suivante

3.3 Risques Majeurs

La commune figure au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) en raison du risque d'inondation.

Par ailleurs, elle est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles (notamment aux hameaux de *« le Gagneau »* et *« le Breuil »*).

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE est concerné par des aléas retrait-gonflement des argiles : aléas faible au nord de la commune, aléas moyen sur les 4/5 du territoire communal (partie sud).



Source : site du BRGM

[3] Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement

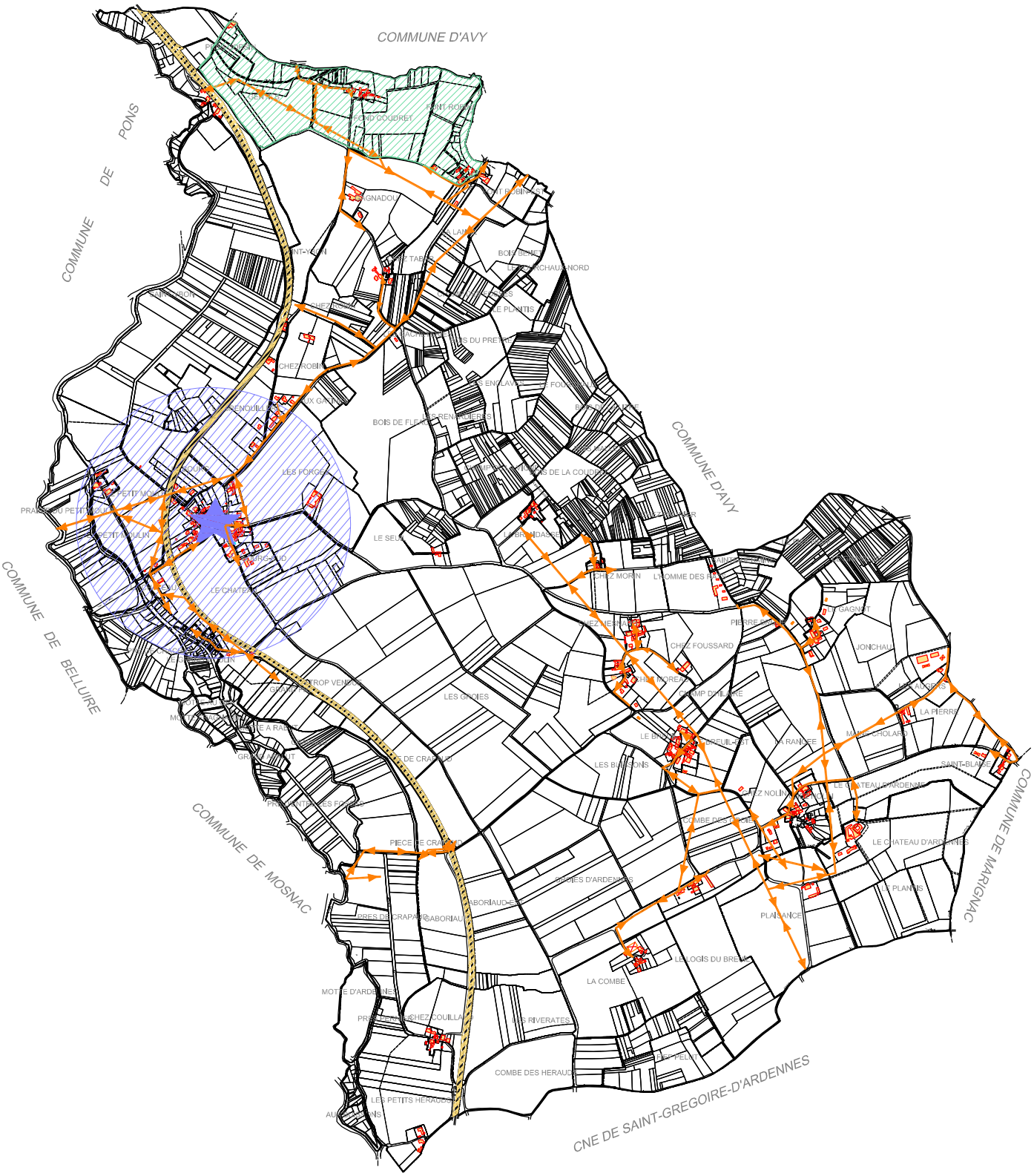
Département de la Charente-Maritime

Commune de FLEAC-SUR-SEUGNE

Servitudes d'utilité publique

N

Echelle : 1/15000



LEGENDE

- AC1 — Servitude de protection des monuments historiques.
- T1 — Zone ferrovière en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux voies de chemin de fer.
- I4 — Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.
- AS1 — Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.

Source : Direction Départementale de l'Equipement de la Charente Maritime

0 — 1000 m

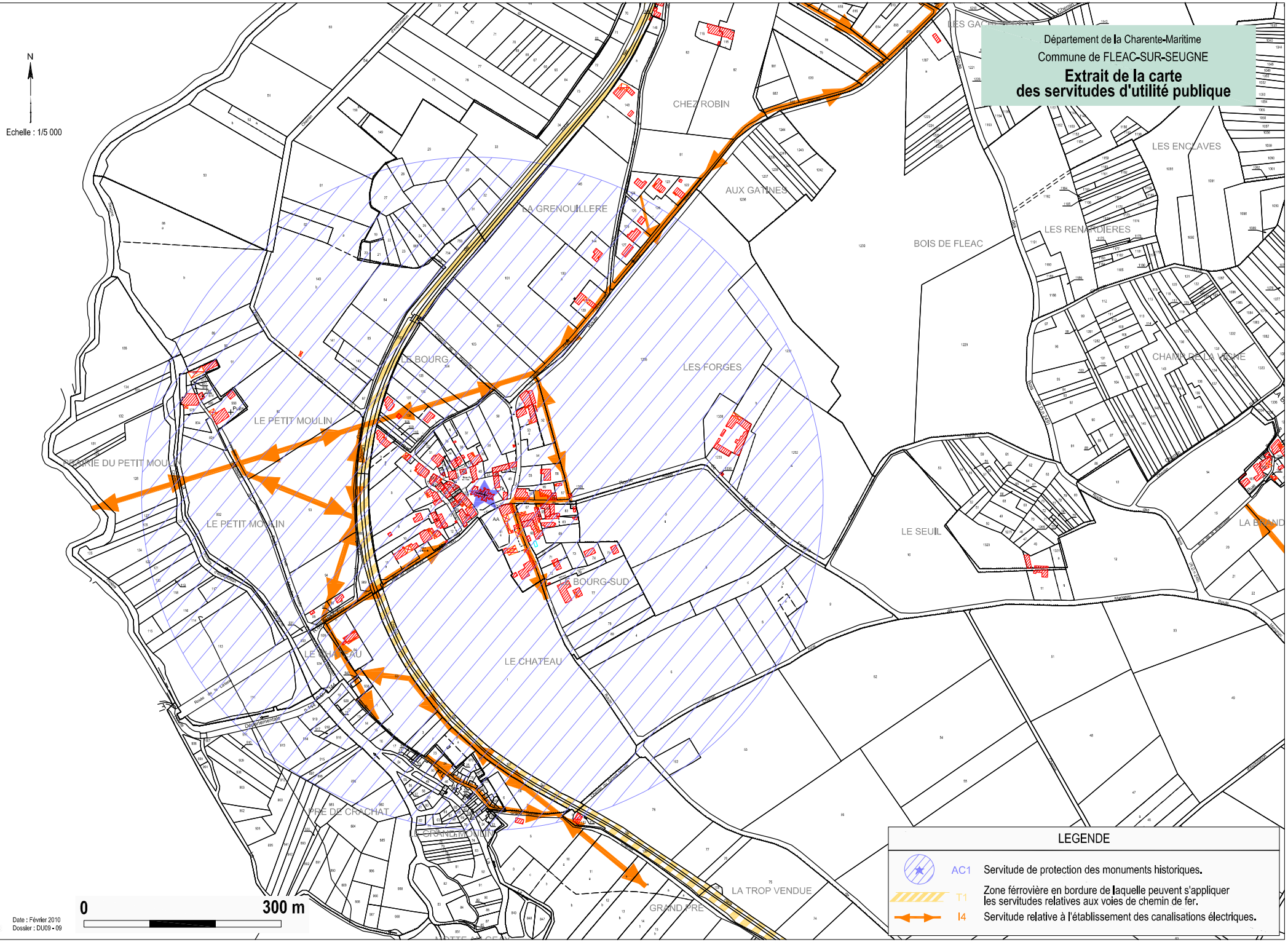
Date : Février 2010

Dossier : DU09 - 09

Département de la Charente-Maritime

Commune de FLEAC-SUR-SEUGNE

Extrait de la carte des servitudes d'utilité publique



LEGENDE

AC1	Servitude de protection des monuments historiques.
T1	Zone férrovière en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les servitudes relatives aux voies de chemin de fer.
I4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.

3.4 Autres Protections et Contraintes

La commune est concernée par la nouvelle ZNIEFF de type 2 n° 871 Haute Vallée de la Seugne. La ZNIEFF s'étend sur une superficie de 6 840 ha et regroupent 68 communes, à la fois sur les départements de Charente et de Charente-Maritime. La zone est composée principalement de prairies humides, de cours d'eau lents et de prairies et terres cultivées sans boisement.

La commune est également concernée par le site Natura 2000 n°79 Haute Vallée de la Seugne, d'une superficie de 4 330 ha qui s'étend à la fois dans les départements de Charente (550 ha) et de Charente-Maritime (3 780 ha).

L'intensification de l'agriculture représente le plus grand risque de dégradation et de menace de ces richesses naturelles : l'élimination d'arbres, l'alignement de peupliers ou encore la culture intensive de céréales engendrés généralement par une intensification de l'agriculture sont des facteurs de la baisse de la biodiversité animale et végétale.

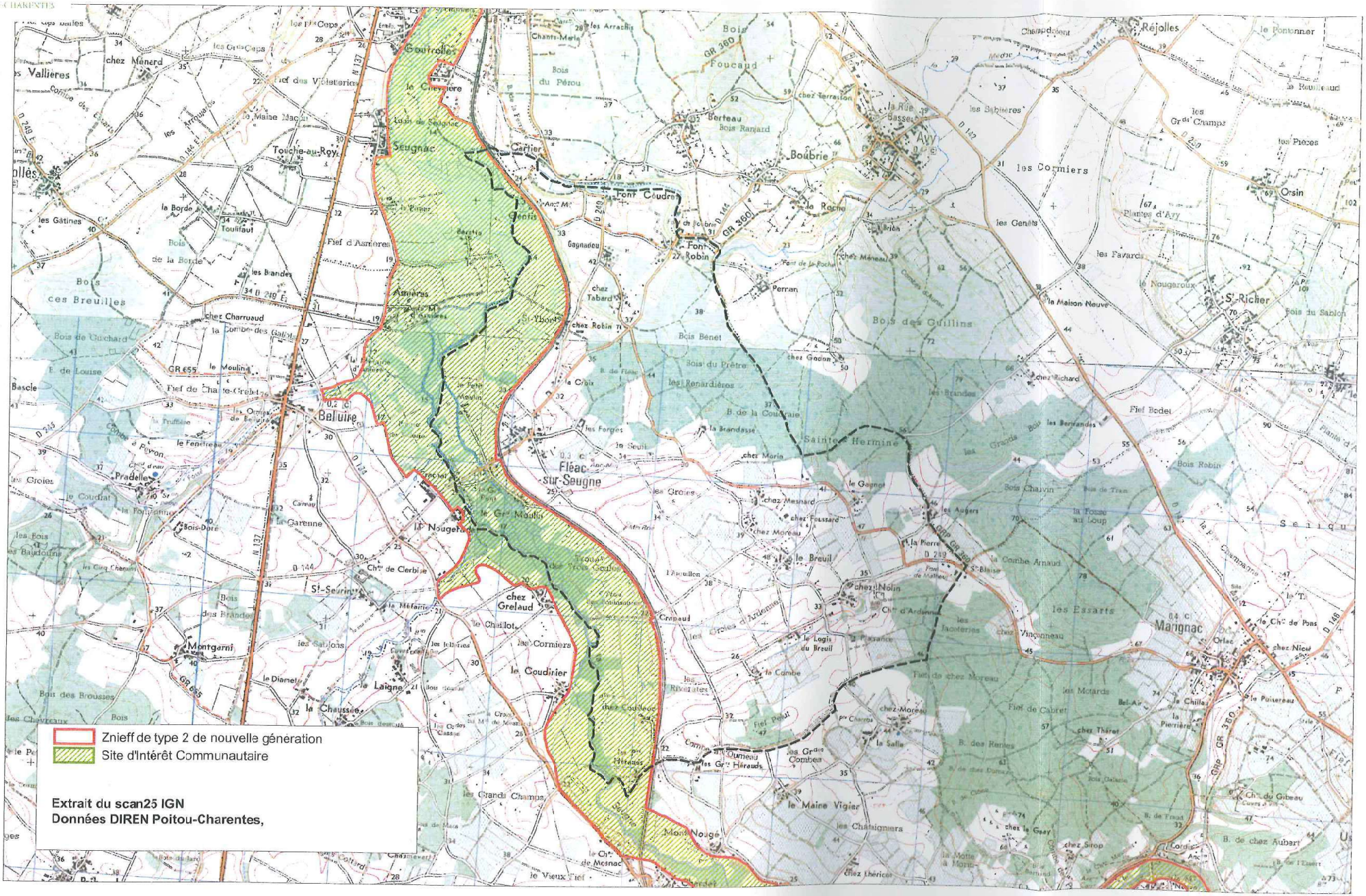
A noter la présence d'une zone inondable le long de la Seugne qui constitue des zones humides à préserver : préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et zones humides.

Deux éléments sont également susceptibles de présenter un intérêt patrimonial :
- le château d'Ardennes,
- le manoir des Forges.

DIRECTION
RÉGIONALE
DE L'ENVIRONNEMENT
POITOU-CHARENTES

DONNEES ENVIRONNEMENTALES

FLEAC-SUR-SEUGNE (17)



DIREN Poitou-Charentes - 14 Boulevard Chasseigne - BP 80955 - 86038 Poitiers cedex - Tél : 05.49.50.36.50
e-mail : diren@poitou-charentes.environnement.gouv.fr

1/25 000

21/02/05

PREFECTURE DE LA REGION DIREN POITOU-CHARENTES
POITOU-CHARENTES
RESEAU EUROPEEN NATURA 2000
(Directive européenne 92/43/CEE concernant les habitats naturels, la faune et la flore sauvages)
FICHE D'INFORMATION
(inventaire scientifique) – 2000

NOM DU SITE : **Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents (N° 79)**
DEPARTEMENT(S) : **Charente-Maritime, Charente**
COMMUNES(S) CONCERNEE(S) : AGUDELLE, ALLAS-BOCAGE, ALLAS-CHAMPAGNE, BAIGNES-SAINTE-RADEGONDE, BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE, BARRET, BELLUIRE, BERNEUIL, BRIE-SOUS-ARCHIAC, CHAMPAGNAC, CHATENET, CHAUNAC, CHEPNIERS, CLAM, CLION, CONDEON, **FLEAC-SUR-SEUGNE**, FONTAINES-D'OZILLAC, GUIMPS, GUITINIERES, JAZENNES, JONZAC, LEOVILLE, LUSSAC, MARIGNAC, MERIGNAC, MEUX, MIRAMBEAU, MOINGS, MONTCHAUDE, MONTLIEU-LA-GARDE, MORTIERS, MOSNAC, NEUILLAC, NEULLES, NIEUL-LE-VIROUIL, OZILLAC, LE PIN, POLIGNAC, POMMIERS-MOULONS, PONS, POUILLAC, REAUX, REIGNAC, ROUFFIGNAC, SAINT-CIERS-CHAMPAGNE, SAINTE-COLOMBE, SAINT-GENIS-DE-SAINTONGE, SAINT-GEORGES-ANTIGNAC, SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN, SAINT-GERMAIN-DE-VIBRAC, SAINT-GREGOIRE-D'ARDENNES, SAINT-HILAIRE-DU-BOIS, SAINT-LEGER, SAINT-MAIGRIN, SAINT-MAURICE-DE-TAVERNOLE, SAINT-MEDARD, SAINT-SIGISMOND-DE-CLERMONT, SAINT-SIMON-DE-BORDES, SOUBRAN, SOUSMOULINS, TATRE, TUGERAS-SAINT-MAURICE, TOUVERAC, VIBRAC, VILLARS-EN-PONS, VILLEXAVIER.
SUPERFICIE TOTALE INDICATIVE : 551 ha en Charente, 3790 ha en Charente-Maritime
DOCUMENT D'OBJECTIFS : A venir
DESCRIPTION ET INTERET DU SITE :
Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents comme le Médoc, le Trèfle, le Tâtre, la Rochette, la Maine et le Tort, ainsi que l'étang d'Allas. L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale.
Il s'agit pour l'essentiel de cours d'eau mésotrophes associant des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénés ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grandes hélophytes ; prairies méso-hygrophiles inondables ; cultures. L'étang d'Allas est un des plus grands lacs artificiels de Charente-Maritime. Il se situe en tête de bassin de la Maine, dans un vallon boisé remarquable et peu altéré.
Plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone. C'est par exemple le cas de la loutre, du Grand Rhinolophe, de deux espèces de poissons ainsi que trois espèces d'insectes particulièrement menacés à l'échelle européenne.
EVALUATION DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL AU SENS DE LA DIRECTIVE :
NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : **3** (inventaire partiel)
(53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)
NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : **8** (inventaire partiel)
(108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires)

Habitats d'intérêt communautaire - Annexe I	**Habitats d'intérêt communautaire prioritaires**
HERBIERS AQUATIQUES FLOTTANTS DES RIVIERES COURANTES DE PLAINE : N°24.4 VEGETATION HERBACEES HAUTES, NITROHYGROPHILES DES RIVES DE COURS D'EAU (MEGAPHORBIAIES EUTROPHES) : N°37.7	FORETS ALLUVIALES A AULNE ET FRENE : N°44.3

Espèces d'intérêt communautaire (Annexes II, IV et V de la Directive Habitats et Annexe I de la Directive Oiseaux)		**Espèces végétales protégées** (F en France, PC en Poitou-Charentes)
Espèces animales **Mammifères** : *Vison d'Europe* *Loutre d'Europe* *Grand Rhinolophe* **Poissons** : *Toxostome* *Lamproie de Planer*	**Insectes** : *Agrion de Mercure* *Cordulie à corps fin* *Rosalie des Alpes*	A étudier

B – DYNAMIQUE DU SITE

1 - ANALYSE

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE, qui est localisée au Sud du département de la Charente-Maritime, profite d'une certaine proximité avec les départements de Gironde, de Charente et de Dordogne.

Cette petite commune rurale semble connaître un certain regain démographique depuis 1999, date à laquelle on recensait 319 habitants. En 2006, la commune compte désormais 339 habitants.

FLEAC-SUR-SEUGNE, caractérisée par un faible relief, est traversée par la *Seugne*, élément naturel essentiel de la commune, et par quelques petits ruisseaux. Ce contexte hydrologique sera à prendre en compte pour les futures opérations d'urbanisation, notamment en ce qui concerne le risque d'inondation.

On recense également une véritable diversité paysagère qui rend la commune attractive : forêt, rivière et cours d'eau, larges points de vues panoramiques liés au bas relief, agriculture caractérisée par la polyculture, vignes, urbanisation.

En ce qui concerne les activités humaines, l'agriculture est encore bien présente sur le territoire communal et même si cette activité rencontre une déprise notable, elle occupe encore plus d'un tiers de la superficie totale de la commune.

Une des adversités principales de la commune reste son enclavement : FLEAC-SUR-SEUGNE connaît de réelles difficultés d'accès. Son réseau routier est encore aujourd'hui très sinueux et de médiocre qualité.

En terme d'emprise urbaine, il semble que la majeure partie de l'urbanisation soit située au niveau du bourg et ce de façon concentrique autour de l'Eglise Saint-Pierre, classée Monument Historique depuis 1904. On remarque quelques extensions, notamment au nord du bourg. Le patrimoine bâti de FLEAC-SUR-SEUGNE reste cependant caractérisé par son ancienneté et peu de hameaux sont réellement développés.

2 - DIAGNOSTIC

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE possède une identité territoriale naturelle, agricole et culturelle très forte et par conséquent contraignante pour l'urbanisation.

Le bourg se caractérise par un patrimoine important, par un centre bourg dense et par son extension sous forme de zones pavillonnaires et de lotissements.

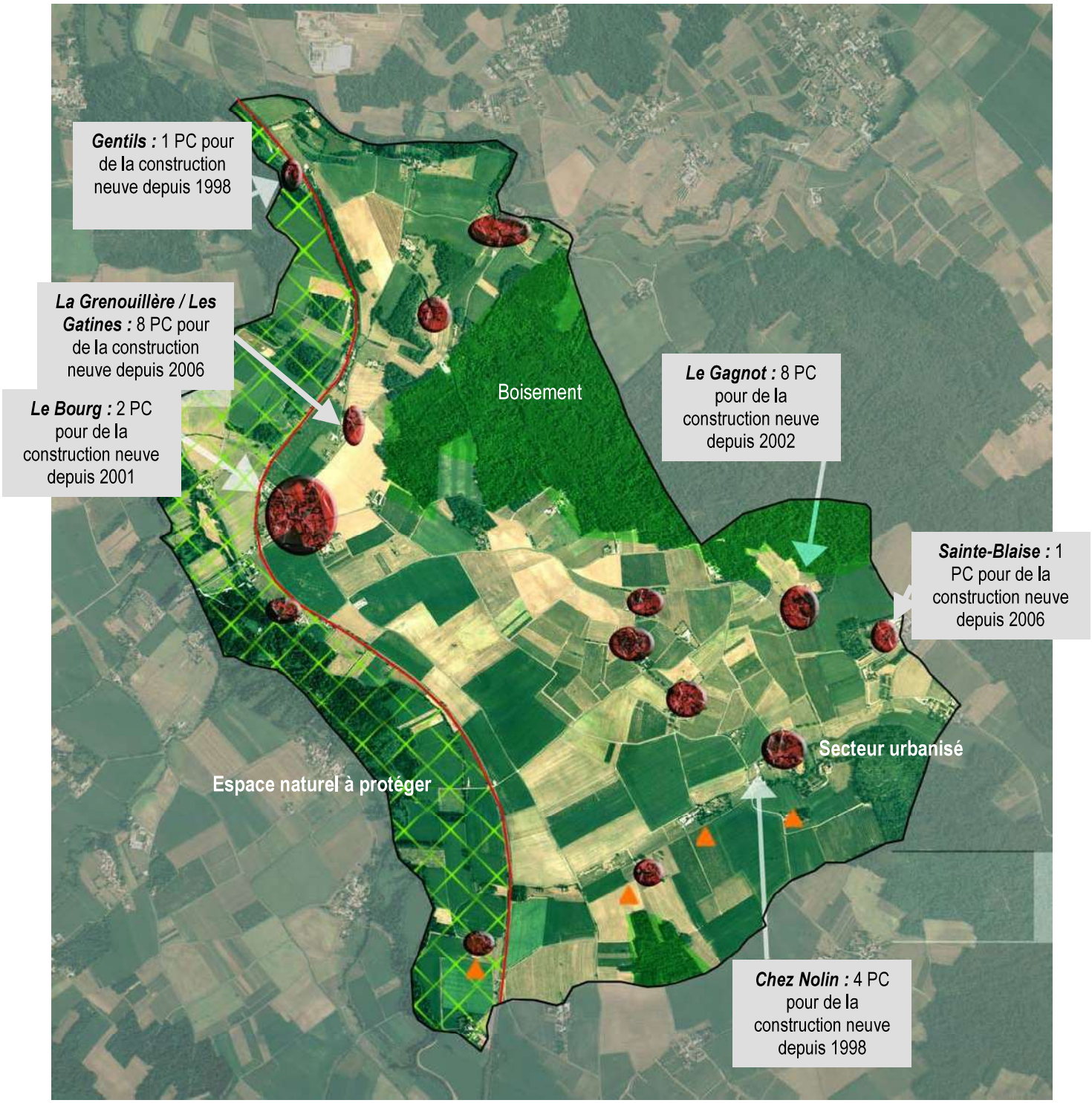
3 - ENJEUX

Il semble primordial pour la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE de préserver son identité territoriale tout en s'inscrivant dans une dynamique d'expansion urbaine.

Le nombre des constructions augmente. Une implantation raisonnée favorisera une préservation du cadre de vie , la protection de l'environnement et sera signe d'un nouvel élan social.

CARTE DE SYNTHESE

Source : Photo aérienne



Document sans échelle connue

C. TABLEAU DE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

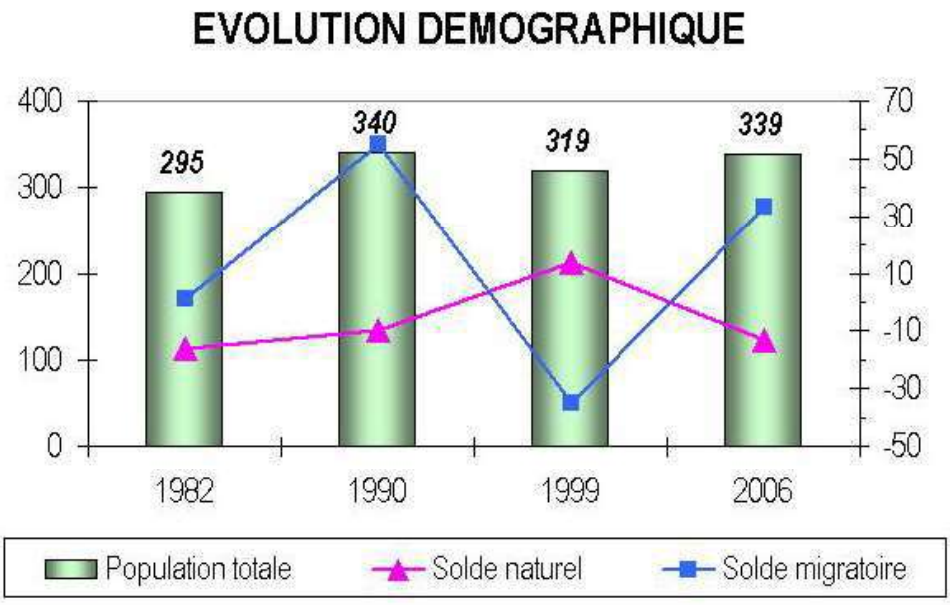
<table>
<tr><th>CONSTATS</th><th>ANALYSE</th><th>DIAGNOSTIC</th><th>ENJEUX</th></tr>
<tr><td>Relief relativement faible et offrant de nombreuses vues panoramiques.</td><td rowspan="5">FLEAC-SUR-SEUGNE a gardé un cadre de vie enviable. Son patrimoine naturel et culturel contribuent fortement à une image positive de la commune.
La politique urbaine a su développer différentes formes d'habitats.
La présence de protections autour des monuments historiques et des sites inscrits à proximité ou dans le bourg pèsent sur l'urbanisation.</td><td rowspan="5">Différents éléments contraignent la commune.</td><td rowspan="5">Il s'agit de préserver l'identité territoriale, patrimoniale et paysagère du territoire, tout en s'inscrivant dans une dynamique d'expansion urbaine.</td></tr>
<tr><td>Une véritable diversité paysagère : forêt, rivière et cours d'eau, agriculture caractérisée par la polyculture, vignes, urbanisation.</td></tr>
<tr><td>Réseau routier médiocre à développer.</td></tr>
<tr><td>Patrimoine culturel bien présent.</td></tr>
<tr><td>Le bourg reste l'entité urbaine majeure.</td></tr>
</table>

D. DEMOGRAPHIE

(Source : Recensement de la population Fiche INSEE de la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE).

1. POPULATION

1.1. La dynamique démographique à FLEAC-SUR-SEUGNE



La population de FLEAC-SUR-SEUGNE compte 339 habitants en 2006, 163 hommes et 176 femmes. Elle a augmenté en moyenne de **+ 0,9 % par an** depuis le dernier recensement de 1999, elle avait diminué en moyenne de **– 0,7 % par an** entre 1990 et 1999.

On constate ainsi une nette progression démographique entre 1999 et 2006. On compte désormais environ une vingtaine de nouveaux habitants, soit une progression de 6,3 % en l'espace de 7 ans. La tendance a radicalement changée depuis 1999 et la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE connaît désormais une forte croissance démographique.

Indicateurs démographiques

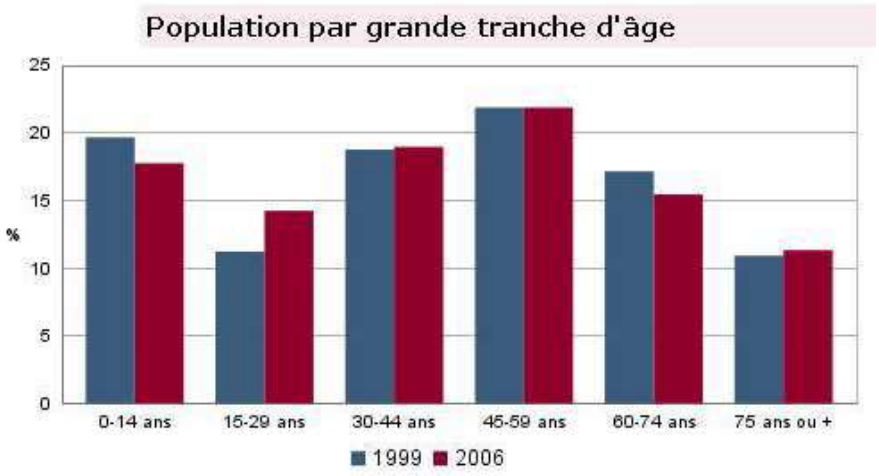
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,0	-0,7	+1,8	-0,7	+0,9
- due au solde naturel en %	+0,2	-0,7	-0,4	+0,5	-0,5
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,2	+0,0	+2,2	-1,2	+1,4
Taux de natalité en ‰	14,5	10,3	12,7	12,1	10,9
Taux de mortalité en ‰	12,4	17,8	16,7	7,4	16,1

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2006 exploitations principales - État civil.

Entre 1999 et 2006, la hausse sensible de la population enregistrée sur la commune pendant la dernière période inter-censitaire s'explique par un solde migratoire favorable de + 33 personnes.

Le solde naturel, quant à lui, est en diminution depuis 1999. Entre 1982 et 1990, il était négatif avec –10 personnes, entre 1990 et 1999, il était positif avec +14 personnes. Ce solde est désormais négatif avec -13 personnes : entre 1999 et 2006, on a constaté 13 naissances de moins que de décès sur le territoire de FLEAC-SUR-SEUGNE.

1.2. Age de la population



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En 2006, plus de 27 % de la population totale a plus de 60 ans.

Population par sexe et âge en 2006

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**163**	**100,0**	**176**	**100,0**
0 à 14 ans	26	15,9	35	19,7
15 à 29 ans	26	15,9	23	12,9
30 à 44 ans	32	19,5	33	18,5
45 à 59 ans	37	22,6	38	21,3
60 à 74 ans	30	18,3	23	12,9
75 à 89 ans	13	7,9	20	11,2
90 ans ou plus	0	0,0	6	3,4
0 à 19 ans	39	23,8	43	24,2
20 à 64 ans	99	61,0	95	53,9
65 ans ou plus	25	15,2	39	21,9

Tranche d'age la plus représentée sur le territoire communale en 2006

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Cependant, on peut noter la présence non négligeable des jeunes de moins de trente ans, qui représentent près d'une personne sur trois à FLEAC-SUR-SEUGNE.

Part des tranches d'âges dans la population totale

	0-19	20-39	40-59	60-74	75 et plus
1982	**24,7%**	22,7%	23,4%	20,0%	9,2%
1990	**27,4%**	25,6%	19,1%	18,8%	9,1%
1999	24,1%	18,2%	**28,8%**	16,6%	12,2%
	0-29	**30-44**	**45-59**	**60-74**	**75 et plus**
2006	**31,6%** dont 24,2% de personnes de moins de 20 ans	19,2%	22,1%	15,6%	11,5%

Les jeunes sont encore nombreux dans la commune et leur effectif est stable depuis 1999. Les 82 jeunes de moins de 20 ans représentent 24,2 % de la population, soit près d'un quart de la population communale.

A titre indicatif, entre 1999 et 2006, la population de moins de 20 ans est passée de 77 à 82 personnes, alors que, sur la même période, la population totale est passée de 319 à 339 personnes. Respectivement, la part des jeunes dans la commune s'est stabilisée sur les 7 dernières années et celle des plus de 75 ans a diminué. En somme, il convient de constater, qu'entre 1999 et 2006, la part des jeunes de moins de 20 ans a augmenté plus vite que la population totale, soit de 6,5%.

On notera donc une tendance récente au rajeunissement de la population.

Les 39 personnes qui ont 75 ans ou plus représentent 11,5 % de la population. Leur proportion est en diminution depuis 1999.

On peut donc noter que la part des moins de 20 ans est plus importante que celle des plus de 75 ans.

L'indice de jeunesse donne une indication sur la jeunesse d'une population. C'est le rapport des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans.

	1982	1990	1999	2006
Indice de jeunesse	0,8	1,0	0,8	0,9

En 1982, l'indice de jeunesse était de 0,8, ce qui indique que le renouvellement de population n'était déjà pas total. L'indice est ensuite remonté à 1 en 1990 et pour revenir à 0,8 en 1999 et est aujourd'hui à 0,9.

La pyramide des âges permet une meilleure analyse de la situation communale au niveau de l'évolution de sa population. Ainsi, on constate les tendances suivantes :

- **En 1982**, la répartition démographique de la commune est assez équilibrée : les moins de 20 ans représentent 24,7 % de la population totale, les 20-39 ans 22,7 %, les 40-59 23,4 % et les 60-74 ans 20 %. Les plus de 75 ans représentent 9,2 % de la population communale en 1982. Même si les proportions sont assez homogènes, les personnes les plus représentées restent les jeunes de 0 à 19 ans. Les populations masculine et féminine sont à peu près équilibrées, mise à part pour les tranches d'âge 60-74 ans et pour les plus de 75 ans. La population féminine se caractérise donc par un plus fort vieillissement. Les personnes âgées de 20-39 ans, population en âge de procréer, sont relativement bien représentées et laissent supposer un renouvellement correct de la population dans les années à venir.
- **En 1990**, la structure de la pyramide s'est modifiée nettement : la proportion de jeunes de moins de 20 ans a considérablement progressé et on note un certain rajeunissement de la population. Les tranches d'âge de 0-19 ans et de 20-39 ans représentent respectivement 27,4 % et 25,6 % de la population totale. La population

de FLEAC-SUR-SEUGNE est, en 1990, assez jeune car 53 % de sa population a moins de 40 ans. On constate également que la part des femmes de plus de 75 ans a tendance a progresser.

- **En 1999**, en l'espace de 9 ans, on assiste au vieillissement net de la population de FLEAC-SUR-SEUGNE. Les jeunes de moins de 20 ans sont nettement moins présents qu'en 1990. on remarque aussi le net recul de la tranche d'âge des 20-39 ans qui ne représentent plus que 18,2 %. Les moins de 40 ans représentent alors 42 % de la population totale. Les personnes entre 40-59 ans sont désormais les plus nombreuses (28,8 %) et correspondent au vieillissement de la tranche d'âge des 20-39 ans rencontrée en 1990. Enfin, la part des plus de 75 ans a augmenté de façon notable et représente à présent 12,2 % contre 9,1 % en 1990. Le processus de vieillissement de la population est en marche à FLEAC-SUR-SEUGNE. En plus du déséquilibre entre les populations jeunes et les plus âgées, on note également une forte disparité entre la population féminine et la population masculine : les femmes sont plus présentes que les hommes dans toutes les tranches d'âge (mis à part la catégorie des 40-59 ans) et cela se remarque très particulièrement chez les personnes les plus âgées (au-delà de 60 ans).
- **En 2006**, la structure de la pyramide s'est modifiée nettement : la proportion de jeunes de moins de 30 ans a progressé et on note un certain rajeunissement de la population. La tranche d'âge de 0-29 ans représente 31,6 % de la population totale. La population de FLEAC-SUR-SEUGNE est, en 2006, assez jeune car 51 % de sa population a moins de 44 ans. On constate également que la part des femmes de plus de 75 ans a tendance a progresser.

1.3. Les Ménages

FLEAC-SUR-SEUGNE accueille 138 ménages.

L'indice des ménages est le rapport de la population totale des ménages de la commune sur le nombre de ménages rencontrés sur cette dernière.

Indice des ménages	1982	1990	1999	2006
	2,8	2,8	2,6	2,5

D'autre part, l'indice des ménages, après avoir stagné à 2,8 entre 1982 et 1990, a diminué entre 1990 et 1999, puis entre 1999 et 2006 pour désormais atteindre 2,5 : les gens sont de moins en moins nombreux par ménage. Il s'agit là du phénomène de desserrement des ménages. En effet les enfants prennent plus rapidement leur indépendance, il est de plus en plus rare d'héberger ses parents…

SYNTHESE :
FLEAC-SUR-SEUGNE se caractérise par un relatif rajeunissement de sa population. Les moins de vingt ans représentent près d'un quart de la population communale, et les populations de plus de 45 ans représentent la moitié de la population communale.
Le solde migratoire est en nette évolution depuis les 7 dernières années, ce qui signifie que la commune attire plus qu'auparavant. Le solde naturel, négatif, semble quant à lui indiquer que les nouveaux arrivants sont majoritairement des couples avec enfants, ou des couples dont les enfants ont quitté le foyer familial.

2. POPULATION ACTIVE

Parmi les 339 habitants de la commune, 150 personnes sont actives : 72 hommes et 78 femmes. Au moment du recensement de 2006, 15 de ces actifs cherchent un emploi et 136 travaillent. Parmi ces personnes qui ont un emploi, 19 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les 117 autres sont salariées. En 2006, le taux d'activité équivaut à 40,1% (ce taux était de 36,4% en 1999).

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2006

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	**215**	**151**	**70,0**	**136**	**63,1**
15 à 24 ans	33	22	66,7	17	51,5
25 à 54 ans	123	109	88,7	100	81,5
55 à 64 ans	59	20	33,3	19	31,7
Hommes	112	72	64,6	69	61,9
15 à 24 ans	18	10	55,6	9	50,0
25 à 54 ans	59	53	88,3	52	86,7
55 à 64 ans	35	10	28,6	9	25,7
Femmes	103	78	76,0	66	64,4
15 à 24 ans	15	12	80,0	8	53,3
25 à 54 ans	63	57	89,1	49	76,6
55 à 64 ans	25	10	40,0	10	40,0

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

La composition de la population active

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2006

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	**136**	**100,0**	**19,7**	**48,9**
Salariés	117	86,1	21,2	50,8
Non salariés	19	13,9	10,5	36,8

Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

La population active salariée de FLEAC-SUR-SEUGNE se compose pour plus de 19% de personnes à temps partiel.

Les actifs ayant un emploi :

Depuis 1982, le nombre de non salariés ne cesse de diminuer alors que, parallèlement, la part des salariés a considérablement augmenté. En effet, la part des non salariés a quasiment diminué de moitié entre 1982 et 1999 (ce qui se traduit par un effectif en valeur absolu quasiment deux fois moins important en 1999) et représente désormais, en 2006, 12,0 % des actifs de la commune. En revanche, les salariés sont nettement majoritaires et représentent 78 % des actifs.

Le nombre d'actifs agricoles a lui aussi quasiment été divisé par deux au cours des vingt dernières années, cela est dû a un certain recul de l'agriculture. Les actifs agricoles étaient 17 en 1982 et ne sont plus que 9 en 1999, soit à peine 8 % des actifs à FLEAC-SUR-SEUGNE.

Ainsi, la part de salariés et de non salariés dans la population ayant un emploi est la suivante :

Evolution de la composition de la population active	1982	1990	1999	2006
Salariés	58,1%	55,6%	69,0%	78,0%
Non salariés	28,6%	27,1%	14,7%	12,0%
Chômeurs	13,3%	17,3%	16,4%	10%

Le taux de chômage :

La commune connaît un taux de chômage assez élevé : en 1999, au moment du recensement, 19 personnes actives sur les 116 que compte la commune sont en recherche d'emploi, ce qui représente un taux de 16,4 % ; en 2006, au moment du recensement, 15 personnes actives sur les 150 que compte la commune sont en recherche d'emploi, ce qui représente un taux de 10%. En 1982, ce taux était déjà élevé pour l'époque avec 13,3 %. En 1990, on a assisté à une montée du chômage dans la commune : 17,3 % des actifs étaient chômeurs. Entre 1990 et 1999, le taux s'est légèrement réduit, réduction qui se confirme nettement sur la période 1999-2006. Les nouveaux arrivants à FLEAC-SUR-SEUGNE sont donc, semble-t-il, majoritairement des actifs ayant un emploi.

Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2006	1999
Nombre de chômeurs	**15**	**19**
Taux de chômage en %	9,9	16,4
Taux de chômage des hommes en %	4,1	12,5
Taux de chômage des femmes en %	15,2	21,2
Part des femmes parmi les chômeurs en %	80,0	57,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Les migrations journalières

Notons que l'évolution de la part des salariés que connaît FLEAC-SUR-SEUGNE s'accompagne d'une modification des migrations journalières.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2006	%	1999	%
Ensemble	**136**	**100,0**	**97**	**100,0**
Travaillent :				
dans la commune de résidence	23	16,8	26	26,8
dans une commune autre que la commune de résidence	113	83,2	71	73,2
située dans le département de résidence	103	75,9	65	67,0
située dans un autre département de la région de résidence	5	3,6	3	3,1
située dans une autre région en France métropolitaine	5	3,6	3	3,1
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Depuis 1982, le nombre de personnes habitant à FLEAC-SUR-SEUGNE et travaillant dans la commune est en constante baisse, alors qu'en contre partie le nombre de personnes vivant sur le territoire communal mais travaillant à l'extérieur est en augmentation.

En 1982 déjà, on remarque que 59 % des actifs résidents à FLEAC-SUR-SEUGNE travaillent en dehors de la commune et qu'en conséquence seulement 41 % ont leur activité professionnelle au sein de leur commune de résidence. Cette tendance s'accentue avec le temps. En effet, en 1990, 67 % des actifs de la commune travaillent à l'extérieur de FLEAC-SUR-SEUGNE, en 1999, ce sont plus de 73 % des actifs qui ont leur emploi hors de la commune et en 2006, ce sont plus de 83,2 % des actifs qui ont leur emploi hors de la commune.

Cette tendance peut s'expliquer car la forte progression de la part des actifs salariés et par un taux d'équipement automobile des habitants assez élevé. En effet, en 2006, la proportion de ménages ayant au moins une automobile est de 89,9 %.

Équipement automobile des ménages

	2006	%	1999	%
Ensemble	**138**	**100,0**	**125**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	88	64,0	76	60,8
Au moins une voiture	124	89,9	106	84,8
- 1 voiture	60	43,9	63	50,4
- 2 voitures ou plus	63	46,0	43	34,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Pons et Jonzac constituent les bassins d'emplois les plus attractifs pour les habitants de la commune qui ne travaillent pas sur FLEAC-SUR-SEUGNE.

Le nombre d'emplois proposé sur la commune s'élève à 32.

Emploi et activité

	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	32	31
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	137	97
Indicateur de concentration d'emploi	23,3	32,0
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	54,1	45,3

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

SYNTHESE :

Plus de 4/5 des actifs de la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE travaillent à l'extérieur. La commune se caractérise par une certaine recomposition de sa population active : forte augmentation de la part des actifs salariés, taux de chômage en nette baisse, réduction constante de la part des actifs agricoles et des actifs non salariés.

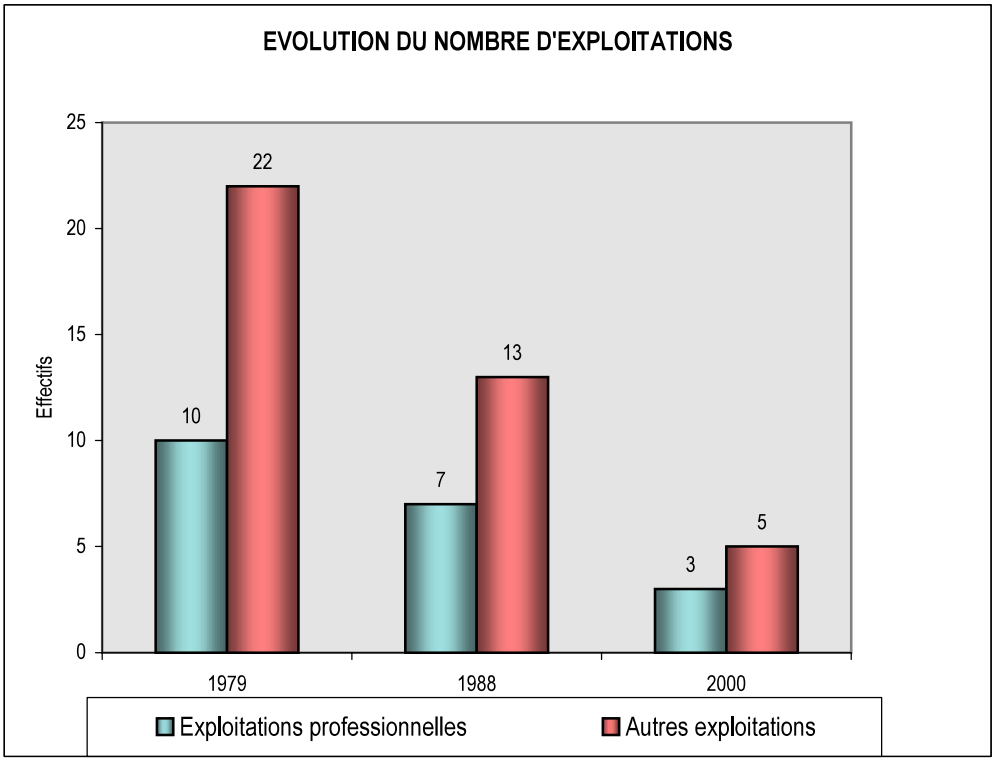
E. ACTIVITES

(Sources : RGA 2000, INSEE, Données communales, Fiche INSEE Etablissements 2000).

1. L'AGRICULTURE

A FLEAC-SUR-SEUGNE, l'élevage et la culture de céréales sont les principales activités agricoles.

1.1. Les exploitations



A FLEAC-SUR-SEUGNE, le nombre d'exploitations agricoles recensées par le R.G.A[4]. est en forte diminution sur la période 1979-2000 :

- 1979 : 32 exploitations (toutes exploitations confondues : professionnelles ou non),
- 1988 : 20 exploitations,
- 2000 : 8 exploitations.

En 1979, la commune dénombrait 32 exploitations agricoles, dont 10 professionnelles ; en 2000, elle n'en comptait plus que 8, dont seulement 3 professionnelles. Le nombre d'exploitations a été divisé par 4 en l'espace de 20 ans, preuve d'une certaine déprise agricole qui touche l'ensemble du territoire national.

Les exploitations professionnelles ont, en proportion, moins diminué que les exploitation non-professionnelles : - 70 % pour les exploitations professionnelles et – 77,3 % pour les autres exploitations.

[4] R.G.A : Recensement Général Agricole.

Mais, ce phénomène s'accompagne d'une augmentation de la superficie agricole utilisée moyenne par exploitation professionnelle depuis 1979 :

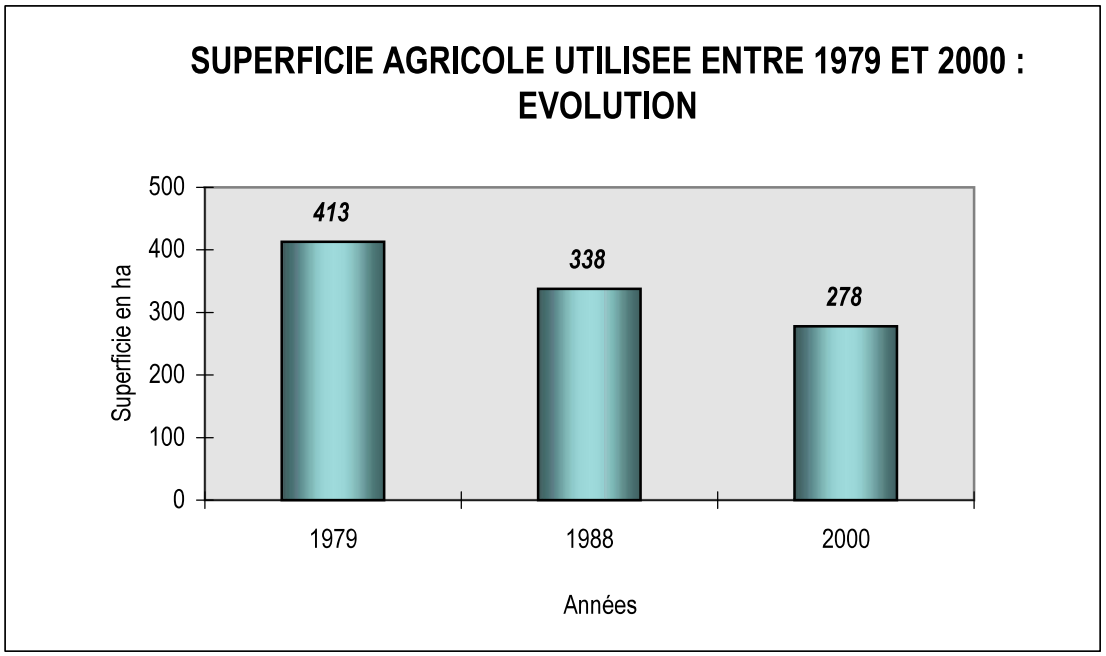
- 1979 : 34 ha,
- 1988 : 42 ha,
- 2000 : 86 ha.

La taille moyenne des exploitations a augmenté de 24 % entre 1979 et 1988, pour passer de 34 ha à 42 ha. Entre 1988 et 2000, l'augmentation est encore plus flagrante : la superficie moyenne des exploitations est passée de 42 ha à 86 ha en l'espace de 12 ans, soit une augmentation de 104,8 %.

1.2. La surface agricole

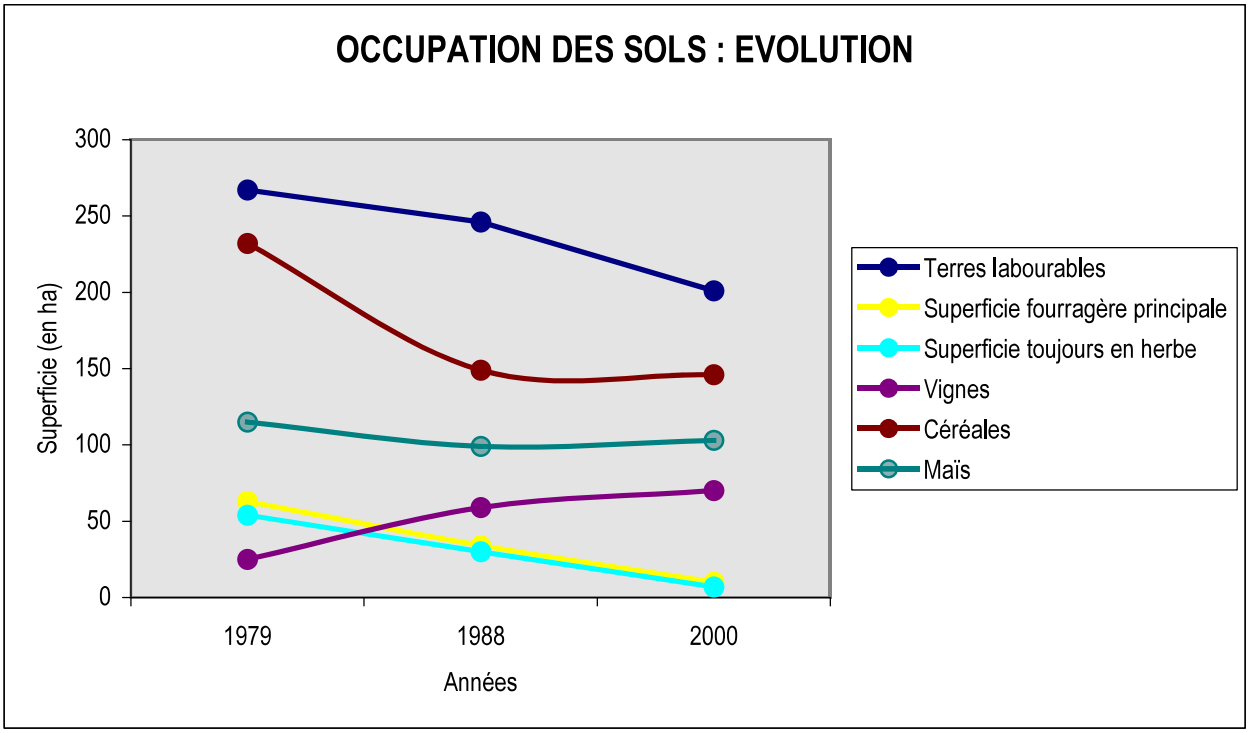
La superficie agricole utilisée communale est de 278 ha.

La S.A.U.[5] des exploitations a diminué de -75 ha entre 1979 et 1988, notamment au détriment des cultures de céréales et de la superficie fourragère principale. Ce phénomène de diminution de la S.A.U. s'est confirmé sur la période 1988-2000 : - 60 ha. Cela démontre une déprise agricole constante.



Le secteur agricole a donc bien du mal à maintenir son activité à FLEAC-SUR-SEUGNE, et ceci plus précisément depuis la fin des années 70. Actuellement, 33,6 % du territoire communal sont utilisés par l'agriculture.

[5] S.A.U : Surface Agricole Utilisée



La S.A.U. est occupée, en 2000, par ordre d'importance par :

- des terres labourables : cultures céréalières et cultures de maïs,
- des vignes,
- des superficies fourragère principale, dont des superficies toujours en herbe.

On remarque que l'évolution de la S.A.U. totale a eu des répercussions sur l'utilisation des sols. Seules les cultures céréalières, les vignes et le maïs ont vu leur surface de production progresser entre 1988 et 2000. Les autres cultures (superficie fourragère et superficie toujours en herbe) se sont réduites en superficie.

1.3. Le cheptel

L'élevage est une activité peu présente et en régression à FLEAC-SUR-SEUGNE :

Evolution du Cheptel	1979	1988	2000
Bovins	83	32	Résultat confidentiel
Volailles	837	903	55
Lapines mères	87	22	12

Le nombre de bovins et de lapines mères est en diminution régulière depuis 1979.
Le cheptel de volailles, après une sensible augmentation entre 1979 et 1988, est presque inexistant en 2000 : 903 volailles en 1988 et 55 en 2000.
Selon les données communales, en 2005, il n'y a plus d'activités d'élevage sur la commune hormis un élevage lié à une exploitation dont le siège est sur Avy.

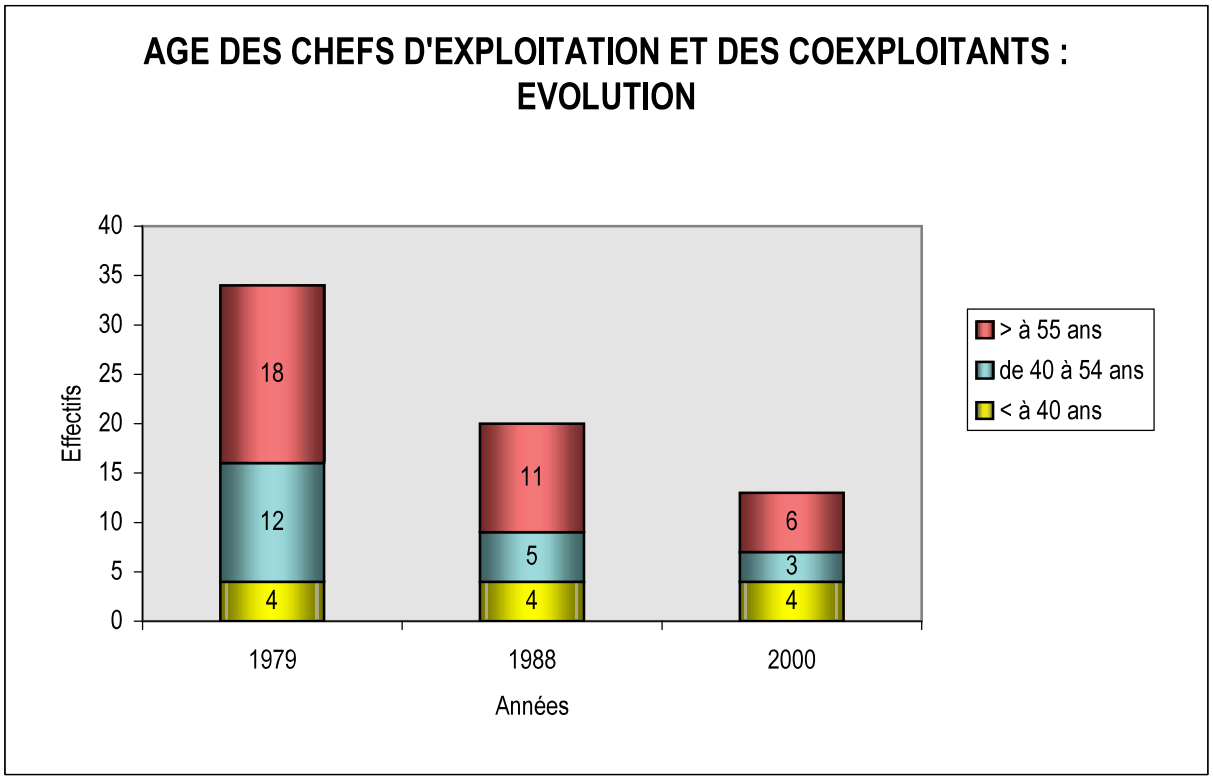
1.4. Les agriculteurs

La catégorie des chefs d'exploitations à temps complet, n'a cessé de diminuer entre 1979 et 2000 :

- 1979 : 34 chefs et coexploitants à temps complet,
- 1988 : 20 chefs et coexploitants à temps complet,
- 2000 : 13 chefs et coexploitants à temps complet.

Cette diminution est constante depuis 1979.

D'autre part, l'âge moyen des chefs d'exploitation a tendance à légèrement diminuer depuis plus de 20 ans.



Part de chaque tranche d'âge	1979	1988	2000
< à 40 ans	11,8%	20,0%	30,8%
de 40 à 54 ans	35,3%	25,0%	23,1%
> à 55 ans	**52,9%**	**55,0%**	**46,2%**

Les agriculteurs de moins de 40 ans, représentaient ainsi :

- 1979 : 11,8 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 1988 : 20 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 2000 : 30,8 2% de la totalité des chefs d'exploitation.

Ceux de 40 à 54 ans, représentaient :

- 1979 : 35,3 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 1988 : 25 % de la totalité des chefs d'exploitation,

- 2000 : 23,1 % de la totalité des chefs d'exploitation.

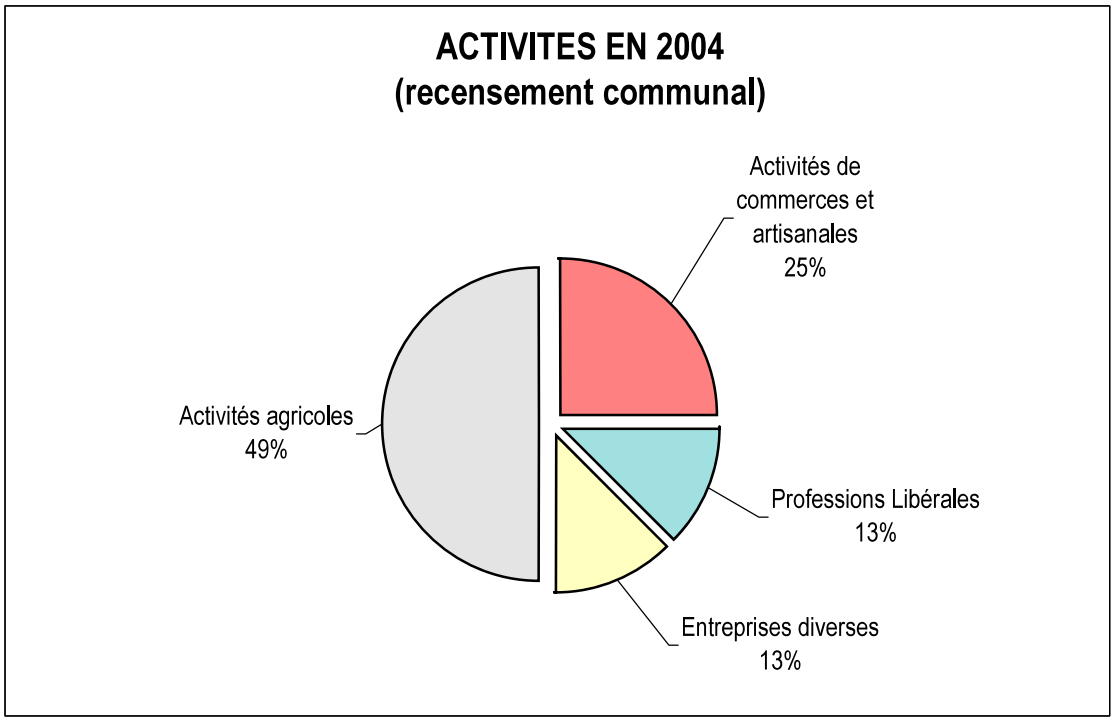
Et ceux de plus de 55 ans, représentaient :

- 1979 : 52,9 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 1988 : 55 % de la totalité des chefs d'exploitation,
- 2000 : 46,2 % de la totalité des chefs d'exploitation.

La proportion des moins de 40 ans est en progression depuis 1979, tandis qu'en contre partie celle des plus de 55 ans est en régression. La part des agriculteurs de 40 à 55 ans tend à diminuer au profit des moins de 40 ans. cela indique donc bien que la population agricole a tendance à rajeunir.
Selon les données de la commune, la population agricole a encore rajeuni depuis 2000. Les trois exploitations professionnelles présentes sur la commune semblent donc viables.

=> Voir carte de la situation agricole page suivante

2. ACTIVITES NON AGRICOLES



2.1. Industrie et artisanat

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE compte une seule entreprise : HP Fusion qui intervient dans le domaine de la publicité sur objet. Elle compte deux salariés.

2.2. Commerces et services

La commune dispose d'un seul commerce à savoir, un coiffeur. On ne compte aucun commerce alimentaire de proximité.

2.3. Professions libérales

On recense deux professions libérales sur le territoire de la commune .

2.4. Tourisme

On ne recense aucun camping sur le territoire de FLEAC-SUR-SEUGNE . En revanche, on recense un gîte disposant d'une capacité d'accueil de 4 à 6 personnes.
La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE est traversée par plusieurs circuits de randonnées, dont notamment des itinéraires cyclables et des chemins de randonnées. Ceux-ci ne sont actuellement pas inscrits au PDIPR[6].

SYNTHESE
Les activités non agricoles sont quasi inexistantes à FLEAC-SUR-SEUGNE et les habitants sont dans l'obligation de se rendre vers les pôles d'activité situés à proximité (Pons, Jonzac, ..) pour les besoins de premières nécessités.
Même si la commune connaît une forte déprise agricole, le secteur économique de FLEAC-SUR-SEUGNE se développe essentiellement autour de l'activité agricole.

6 PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

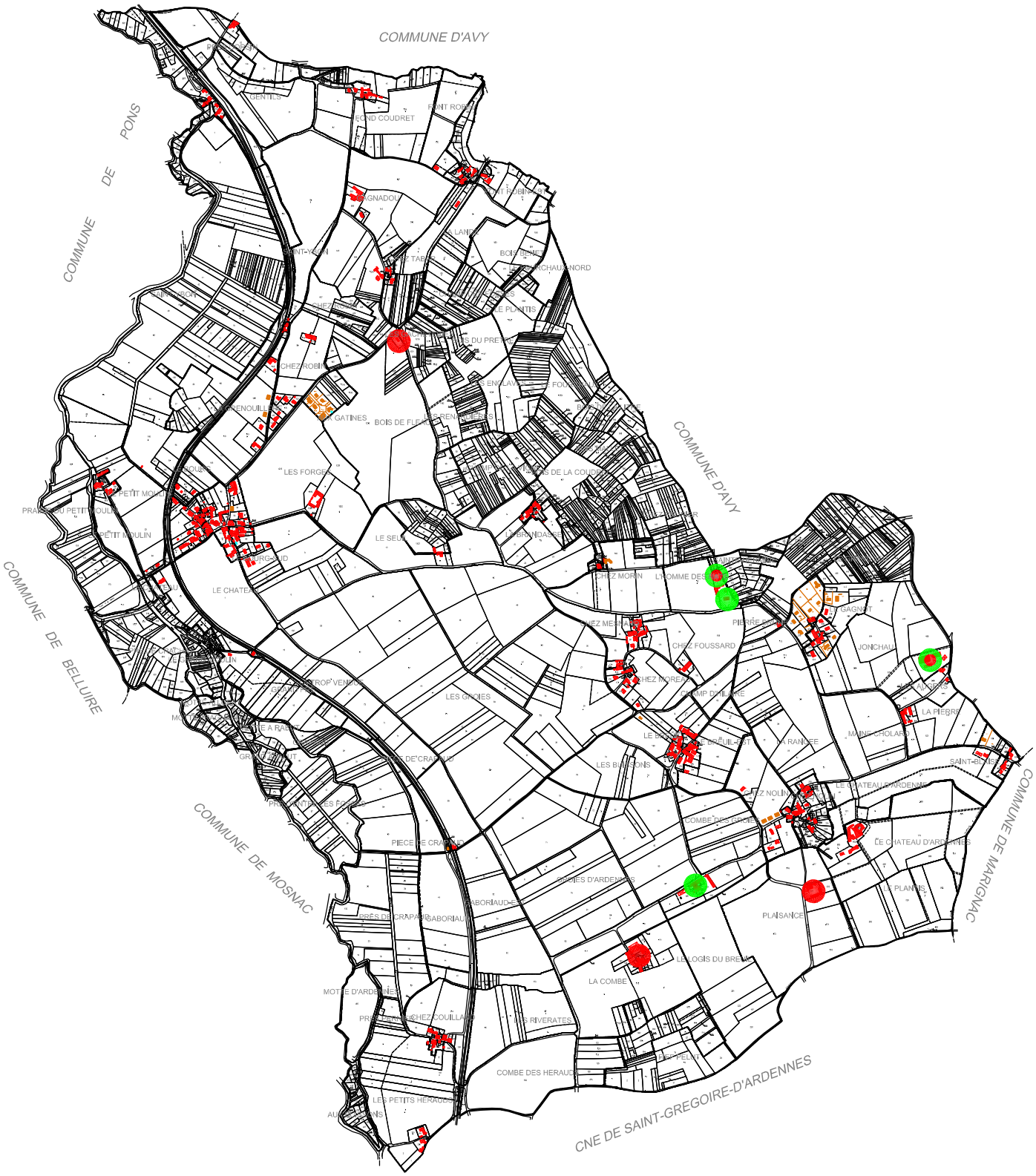
Département de la Charente-Maritime

Commune de FLEAC-SUR-SEUGNE

Situation agricole

N

Echelle : 1/15000



LEGENDE	
	Exploitations Agricoles
	Installations Classées
	Sièges d'exploitation

0 — 1000 m

Date : Septembre 2009
Dossier : DU09 - 09

F. HABITAT ET URBANISATION

(Sources : Données communales, RGP 1990, 1999 et 2006).

1. EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER

Catégories et types de logements

	2006	%	1999	%
Ensemble	**176**	**100,0**	**168**	**100,0**
Résidences principales	138	78,4	125	74,4
Résidences secondaires et logements occasionnels	15	8,8	19	11,3
Logements vacants	23	12,9	24	14,3
Maisons	176	100,0	164	97,6
Appartements	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

L'ensemble du parc immobilier a augmenté entre 1990 et 1999 passant de 165 logements en 1990 à 168 en 1999, soit 3 logements supplémentaires en 9 ans. Entre 1999 et 2006 le parc de logements a progressé de +8 logements pour atteindre 176 logements, exclusivement des maisons individuelles.

En 1999, comme en 2006, la part des résidences principales est la plus importante parmi l'ensemble du parc immobilier à FLEAC-SUR-SEUGNE. D'autre part, le nombre de résidences principales a légèrement augmenté entre ces deux dates : les résidences principales représentent 78,4 % des logements en 2006, contre 74,4 % en 1999.

Le nombre de logements vacants est stable et a diminué en proportion. En 2006, on compte 23 logements vacants sur les 176, ce qui représente 12,9 % de l'ensemble du parc, contre 14,3 % en 1999. Cela laisse supposer l'existence de quelques possibilités en matière de réhabilitations de logement.

Enfin le nombre de résidences secondaires a légèrement régressé entre 1999 et 2006. Les 15 résidences secondaires forment 8,8 % du parc de logements de la commune, contre 11,3 % en 1999.

2. TYPOLOGIE

2.1. Type de logements

La maison individuelle (ou la ferme) prime largement sur les autres types de logements (98 % du parc de logements). Les logements en immeuble collectif sont inexistant à FLEAC-SUR-SEUGNE.

Les 2 % restant correspondent aux autres types d'habitation, c'est à dire à des habitations « légère » de type caravane, mobil-home …

2.2. Statut d'occupation des logements

Résidences principales selon le statut d'occupation

	2006				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	**138**	**100,0**	**339**	**20**	**125**	**100,0**
Propriétaire	121	87,8	296	21	107	85,6
Locataire	14	10,1	39	8	11	8,8
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	3	2,2	4	35	7	5,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

En 2006, 87,8 % des occupants de résidences principales en sont propriétaires. Sur les sept dernières années, ce chiffre a augmenté de 2 points : 85,6 % de propriétaires de leur logement en 1999.

Les locataires ou sous-locataires forment 10,1 % des occupants des résidences principales en 2006, contre 8,8 % en 1999.

Les augmentations successives de la part des propriétaires et des locataires se font au dépend du nombre de personnes logées gratuitement, qui ne représentent plus que 2,2 % en 2006, alors qu'elles représentaient 5,6 % en 1999.

2.3. Nombre de pièces

Résidences principales selon le nombre de pièces

	2006	%	1999	%
Ensemble	**138**	**100,0**	**125**	**100,0**
1 pièce	0	0,0	0	0,0
2 pièces	9	6,5	9	7,2
3 pièces	18	12,9	17	13,6
4 pièces	40	28,8	43	34,4
5 pièces ou plus	71	51,8	56	44,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Les logements à FLEAC-SUR-SEUGNE sont de taille relativement importante si l'on considère que 80,6 % du parc est constitué de logement comportant au minimum 4 pièces : 111 logements sur les 138 résidences principales font au moins quatre pièces en 2006. En 1999, ces logements représentaient 79,2 % des résidences principales.
On constate d'autre part que la part des logements de petite taille est en diminution.
On ne compte aucun logement d'une seule pièce à FLEAC-SUR-SEUGNE.

Les nouveaux habitants de FLEAC-SUR-SEUGNE sont donc plutôt attirés, par choix ou par nécessité, par des logements de grande taille, c'est à dire de plus de 4 pièces.

L'augmentation de la taille moyenne des logements est à mettre en lien avec le desserrement de la taille des ménages. On constate ainsi un phénomène d'augmentation nette de la consommation d'espace par habitant.

3. EPOQUE D'ACHEVEMENT

Résidences principales en 2006 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2004	**130**	**100,0**
Avant 1949	80	61,8
De 1949 à 1974	10	7,6
De 1975 à 1989	30	22,9
De 1990 à 2003	10	7,6

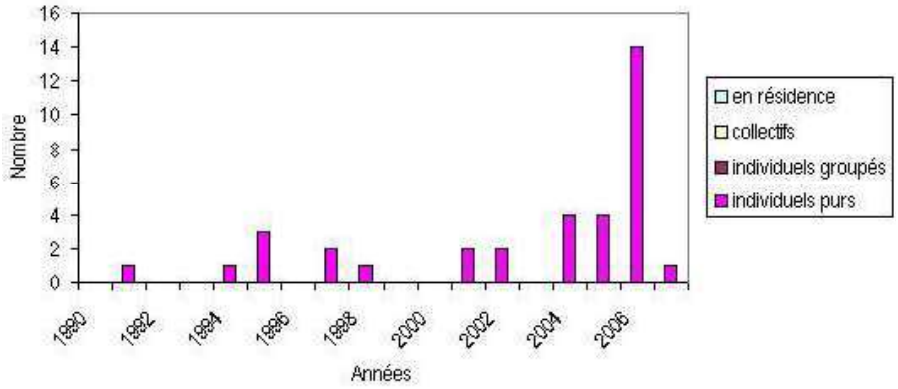
Source : Insee, RP2006 exploitation principale.

Le parc de logements de FLEAC-SUR-SEUGNE est très ancien : 50 logements seulement ont été construits après 1949, soit une proportion de 38,1 %.

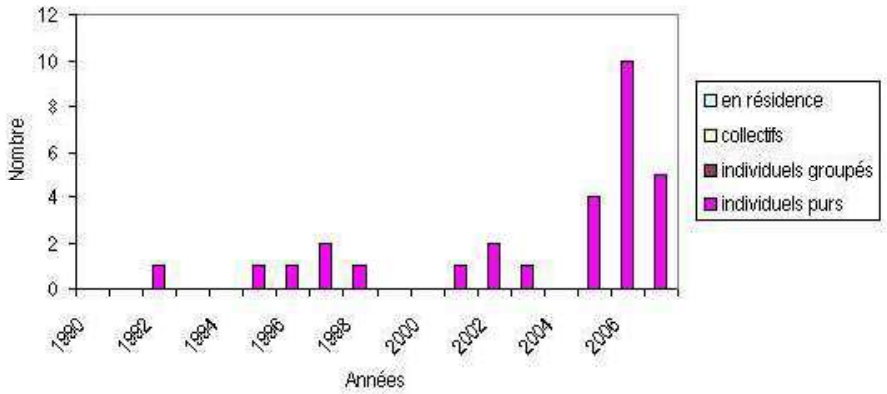
Après 1949, la période qui a connu le rythme de construction le plus soutenu est celle de 1975-1989 avec 22,9 % des constructions totales des logements de la commune.

4. RYTHME DE LA CONSTRUCTION

Logements autorisés entre 1990 et 2007



Logements commencés entre 1990 et 2007



On peut noter une

progression notable, depuis 4 ans, des demandes de certificats d'urbanisme et de permis de construire avec une augmentation sur la même période de la construction de maisons d'habitation.
Ainsi les besoins en logements neufs sont relativement importants et en progression, dès lors que des terrains sont disponibles à la construction.

Depuis 2003, le nombre de logements autorisés, ainsi que le nombre de logements commencés ont connu une progression significative, à mettre en lien avec la progression de la population communale. En effet, entre 1990 et 2007 on dénombre en moyenne **2 logements autorisés par an**. Cette moyenne est de presque **5 logements** sur la période 2003 – 2007.
A noter enfin que **2 logements autorisés** sont recensés en 2008.

5. LOGEMENTS SOCIAUX ET HABITAT ANCIEN

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE est propriétaire de quatre logements communaux qu'elle loue.
On recense également trois logements sociaux qui sont gérés par le C.A.L. Agrandir le parc social ne fait pas partie des projets actuels de la commune.
Selon les données fournies par la commune, la commune ne compte aucun logement insalubre.
Une opération de réhabilitation a eu lieu au hameau *Chez Nolin*, celle-ci est à présent terminée.

SYNTHESE :
Le parc de logements de FLEAC-SUR-SEUGNE se caractérise par son « ancienneté ». Les bâtiments anciens participent cependant au caractère de la commune, ils font partie intégrante du bâti communal.
Hormis son ancienneté, le parc immobilier de la commune se caractérise par une large majorité de logements en résidences principales prenant la forme de maisons individuelles, (dont les occupants sont propriétaires à 87,8 %). On remarque une tendance non négligeable à l'augmentation de la consommation d'espace par habitant avec des logements de plus en plus grands.
Le rythme de construction de FLEAC-SUR-SEUGNE n'est pas très soutenu mais semble tout de même se développer depuis 2004, avec plus de 4 constructions neuves par an.

G. SERVICES ET EQUIPEMENTS

(Source : Données communales).

1. SERVICES

Ils comprennent :
- une mairie,
- une église,
- un bureau de poste,
- une école maternelle avec une classe accueillant 25 élèves,
- un restaurant scolaire.

L'école primaire, compétence du SIVOM dans le cadre d'un Regroupement Pédagogique Intercommunal, accueille 29 enfants.

2. EQUIPEMENS COLLECTIFS

La commune dispose des équipements suivants :
- une salle des fêtes,
- une aire de loisirs,
- une bibliothèque.

3. VIE ASSOCIATIVE

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE accueille trois associations :

- le Comité des Fêtes,
- le Club du troisième âge,
- la Société de Chasse.

Celles-ci proposent de multiples occasions de se réunir. Elles représentent le lien social entre des populations différentes et peuvent participer à la création d'un véritable centre de vie dans la commune.

SYNTHESE :
La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE dispose de peu d'équipements collectifs et publics, mais toutefois suffisant pour structurer la vie locale.
Le développement et l'avenir de FLEAC-SUR-SEUGNE semble très lié à son accès routier, qui reste encore aujourd'hui très sinueux et de médiocre qualité.

4. RESEAUX

(Source : Données communales et les divers gestionnaires des réseaux).

4.1 Adduction d'Eau Potable

La gestion du réseau d'eau potable de FLEAC-SUR-SEUGNE est assurée par le Syndicat Départemental des Eaux, qui se situe à Clion-sur-Seugne.
On ne recense aucun captage d'eau potable sur le territoire de la commune.
L'ensemble des habitations de la commune sont desservies par le réseau d'eau potable, exceptée une maison.
Selon les données de la commune, il n'y a aucun système de traitement des eaux et aucun projet de travaux d'adduction d'eau n'est prévu.
Les ressources en eau sont suffisantes pour assurer l'alimentation totale de la commune.

=> *Voir carte du réseau d'eau potable page suivante*

4.2 Assainissement

L'assainissement de la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE est assuré par le Syndicat des Eaux de Saintes qui a en charge le contrôle technique des installations d'assainissement non collectif.
La commune ne dispose ni de réseau d'assainissement collectif, ni de système de traitement des eaux usées.
Aucun projet de travaux n'est prévu concernant le réseaux des eaux usées.
Il n'existe pas aucun réseau d'eau pluviale sur la commune et aucun projet n'est envisagé à cet effet.

=> *Voir carte du zonage d'assainissement applicable page suivante*

4.3 Traitement des déchets

Concernant l'élimination des déchets la commune appartient à la Communauté de Communes de Haute Saintonge.
Ce syndicat effectue la collecte des déchets par le biais de collectes en sacs et par poubelles individuelles.
Plusieurs circuits de ramassage traverse la commune et les collectes ont lieu le mardi.
L'élimination et le traitement de ces déchets se fait ensuite sur le site de Clérac dans le sud Saintonge, dans le cadre de la Communauté de Communes de Haute Saintonge.
Sur le territoire communal, on recense six points de collecte du verre et un point de collecte du papier carton.

Département de la Charente-Maritime

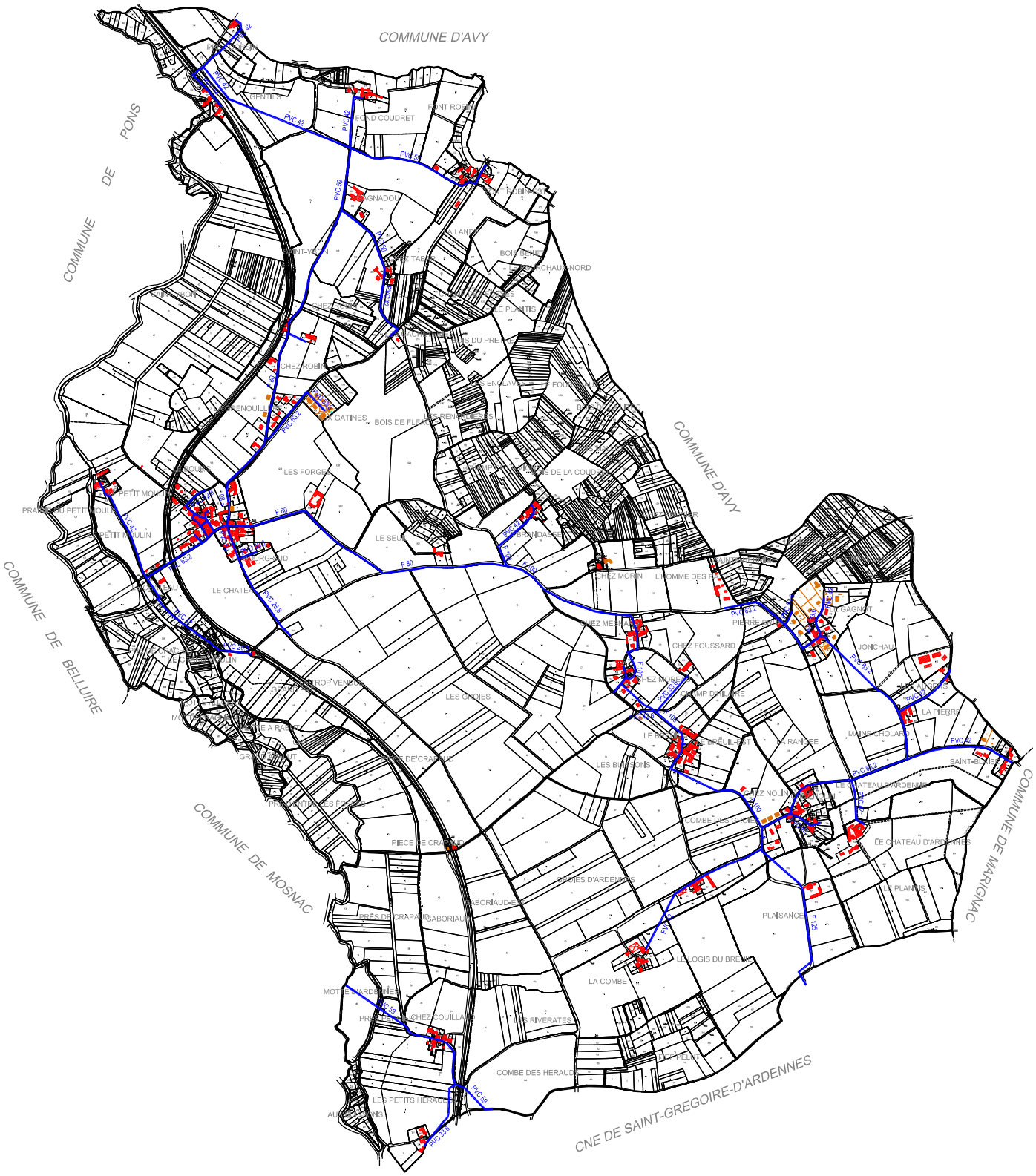
Commune de FLEAC-SUR-SEUGNE

Réseau d'eau potable

Source : Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime - 06/05/09

N

Echelle : 1/15000



0 1000 m

Date : Septembre 2009

Dossier : DU09 - 09

4.4 Défense Incendie

Réglementation applicable

Il apparaît nécessaire en premier lieu de rappeler que l'évaluation des besoins en eau pour la lutte contre l'incendie est fixée par :

- la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951,
- la circulaire interministérielle du 20 février 1957,
- la circulaire interministérielle du 9 août 1967.

Par ailleurs, l'implantation et les caractéristiques des hydrants doivent répondre aux normes NF.S 61.211 ou NF.S 61.213 et NF.S 62.220.
Ces textes précisent entre autres que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200 m 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 kilo-newton.
Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et à la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles ;
- 120m³/h pour les zones artisanales ;
- 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles.

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.

Points d'eau existants

Il n'existe aucune borne incendie sur le territoire communal.
Cependant, la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE dispose de plusieurs prises d'eau :

- une citerne de 60 m³ au lieu-dit *La Grenouillère*,
- un puisard au hameau *La Brandasse*,
- un puisard au hameau *Chez Moreau*,
- un puisard au hameau *Chez Nolin*,
- un puisard au hameau *Au Breuil.*

Malgré tout, une grande partie de la commune n'est pas protégée. De nombreuses zones habitées présentent une défense incendie insuffisante, voire inexistante.

Aménagements à réaliser

Une application stricte des textes amènerait à réaliser une défense incendie en conformité sur l'ensemble des zones U définies dans la Carte Communale. Cependant, il convient de prendre en compte les risques à défendre, l'aspect économique et le niveau de sécurité défini par le maire de la commune.
Compte tenu de l'urbanisation existante et des développements possibles générés par la définition de zones U, un minimum pourrait être défini pour les zones d'habitations les plus importantes de la commune, à savoir : le *Bourg*, les lieux-dits *Chez Nolin*, *Chez Moreau*, *Chez Mesnard*, *Le Cagnot* et *Le Breuil*.
La défense du bourg doit être assurée par 120 m³ d'eau exploitables en deux heures et il peut être accepté une défense de 60 m³ en deux heures sur les autres lieux-dits de la commune. Les possibilités techniques sont les suivantes :

- Soit un poteau incendie normalisé de 100 mm (NFS 61 213) restituant un débit de 60 m³/h pendant deux heures (défense du bourg).
- Soit un poteau de 70 mm (NFS 61 214) restituant un débit de 30 m³/h pendant deux heures (défense des lieux-dits).
- Soit par des réserves artificielles d'au moins 60 m m³ au cas où le réseau hydraulique ne le permettrait pas.

Il est également possible de prendre en compte les points d'eau naturels sous conditions d'accessibilité aux engins d'incendie et de maintien en eau toute l'année.

Quel que soit le moyen choisi, celui-ci doit être implanté en bordure de voie carrossable ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci et distant au maximum de 400 mètres de la construction la plus éloignée.

SYNTHESE :
La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE possède un ensemble de réseaux inégalement développé.
On note l'insuffisance de son réseau d'assainissement avec l'inexistence d'assainissement collectif, de système de traitement des eaux et d'eaux pluviales. La commune présente de nombreux secteurs non protégés par la défense incendie.
Un renforcement de l'ensemble des réseaux paraît nécessaire dans le cadre du développement de la commune.

Département de la Charente-Maritime

Commune de FLEAC-SUR-SEUGNE

Réseau d'électricité

N

Echelle : 1/15000



LEGENDE

- Réseau électrique de haute tension
- Réseau électrique de basse tension

0 — 1000 m

Date : Septembre 2009

Dossier : DU09 - 09

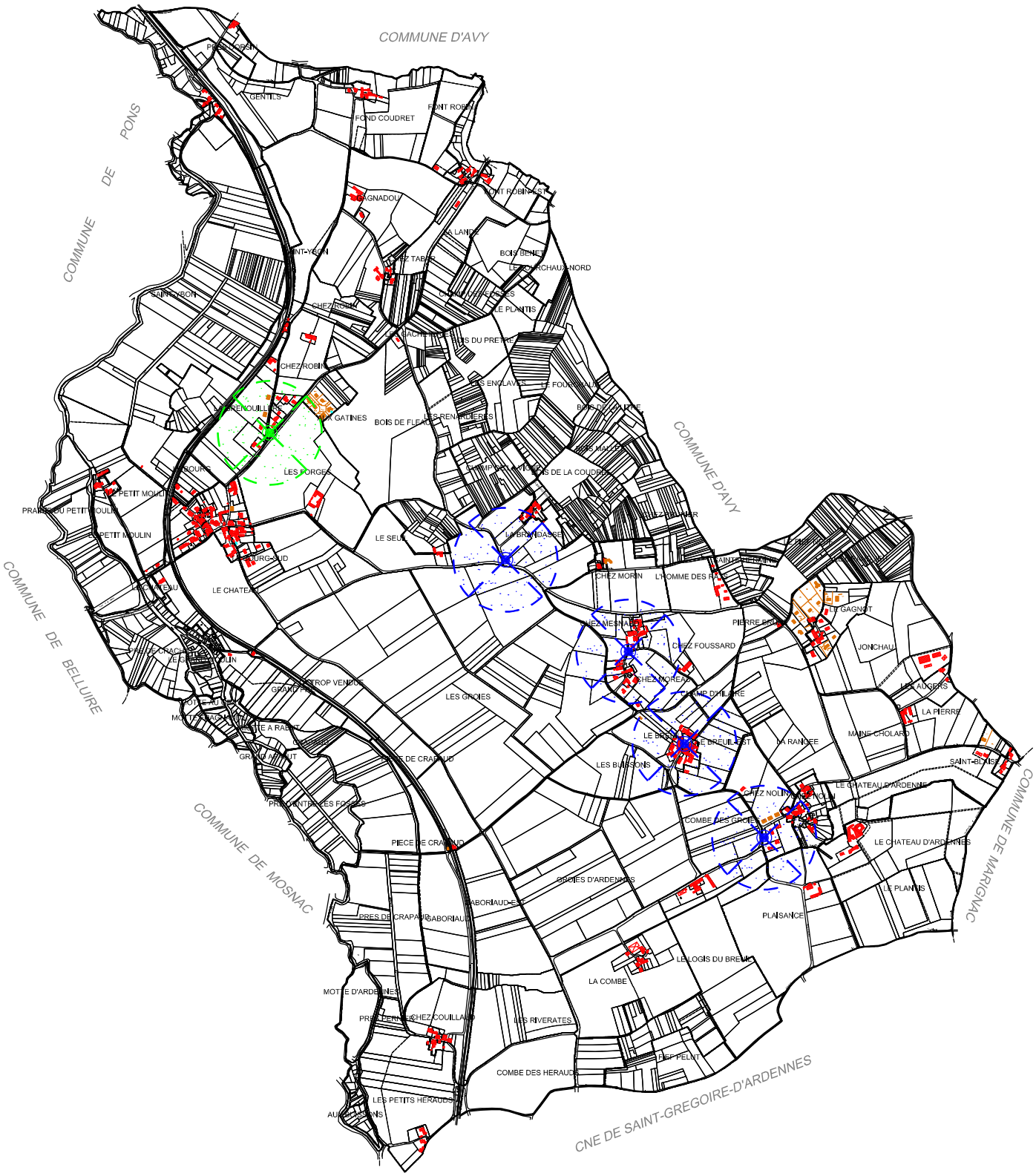
Département de la Charente-Maritime

Commune de FLEAC-SUR-SEUGNE

Défense incendie

N

Echelle : 1/15000


COMMUNE D'AVY
COMMUNE DE PONS
COMMUNE DE BELLUIRE
COMMUNE DE MOSNAC
COMMUNE D'AVY
COMMUNE DE MARIGNAC
CNE DE SAINT-GREGOIRE-D'ARDENNES
LE PETIT MOULIN
LE CHATEAU
LES FORGES
LES GROIES
LE SEUIL
LA BRANDASSE
CHEZ MORIN
L'HOMME DES RAZES
CHEZ FOUSSARD
CHEZ MOREAU
LA PIERRE
LA RANCEE
MAINE CHOLARD
LES BUISSONS
LE CHATEAU D'ARDENNES
LE PLANTIS
PLAISANCE
LA COMBE
LES RIVERATES
COMBE DES HERAUDS
LES PETITS HERAUDS
PIECE DE CRAPAUD
GROIES D'ARDENNES
PRES DE CRAPAUD
MOTTE D'ARDENNES
LES BOIS DU PRETRE
BOIS DE FLEAC
BOIS DE LA COUDRE
BOIS BENET
LE FOUR A CHAUX
CHEZ ROBIN
CHEZ TABUR
LES ENCLAVES
LES RENOUILLERES
LES GATINES
PRES DU PETIT MOULIN
GRAND MOULIT
LES CRAPAUDS
LES GRANDS CHAMPS
LES PRES CENTRALES
LES PRES DE CRAPAUD
LES PRES DE CRAPAUD

H. CONTEXTE INTERCOMMUNAL

La communes de FLEAC-SUR-SEUGNE appartient à un certains nombres de structures intercommunales :

STRUCTURE	COMPETENCES
Communauté de Communes de Haute Saintonge (Jonzac)	
SIVOM du Trèfle et du Médoc (Marignac)	Regroupement Pédagogique Intercommunal
Syndicat des Eaux de Saintes	Contrôle technique des installations d'assainissement non collectif
Syndicat Moyenne et Haute Saintonge	Gestion du réseau d'eau potable

I - SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL ET DES PREVISIONS SOCIO-ECONOMIQUES

Les tendances observées sur la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE sont les suivantes :

POPULATION TOTALE	FLEAC-SUR-SEUGNE se caractérise par un relatif rajeunissement de sa population. Les moins de vingt ans représentent près d'un quart de la population communale, et les populations de plus de 45 ans représentent la moitié de la population communale. Le solde migratoire est en nette évolution depuis les 7 dernières années, ce qui signifie que la commune attire plus qu'auparavant. Le solde naturel, négatif, semble quant à lui indiquer que les nouveaux arrivants sont majoritairement des couples avec enfants, ou des couples dont les enfants ont quitté le foyer familial.
POPULATION ACTIVE	Plus de 4/5 des actifs de la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE travaillent à l'extérieur. La commune se caractérise par une certaine recomposition de sa population active : forte augmentation de la part des actifs salariés, taux de chômage en nette baisse, réduction constante de la part des actifs agricoles et des actifs non salariés.
AGRICULTURE	Même si la commune connaît une déprise agricole constante, le secteur économique de FLEAC-SUR-SEUGNE se développe essentiellement autour de l'activité agricole.
ACTIVITES NON AGRICOLES	Les activités non agricoles sont quasi inexistantes à FLEAC-SUR-SEUGNE et les habitants sont dans l'obligation de se rendre vers les pôles d'activité situés à proximité (Pons, Jonzac, ..) pour les besoins de premières nécessités.
HABITAT ET URBANISATION	Le parc de logements de FLEAC-SUR-SEUGNE se caractérise par son « ancienneté ». Les bâtiments anciens participent cependant au caractère de la commune, ils font partie intégrante du bâti communal. Hormis son ancienneté, le parc immobilier de la commune se caractérise par une large majorité de logements en résidences principales prenant la forme de maisons individuelles, (dont les occupants sont propriétaires à 87,8 %). On remarque une tendance non négligeable à l'augmentation de la consommation d'espace par habitant avec des logements de plus en plus grands. Le rythme de construction de FLEAC-SUR-SEUGNE n'est pas très soutenu mais semble tout de même se développer depuis 2004, avec plus de 4 constructions neuves par an.
SERVICES ET EQUIPEMENTS	La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE dispose de peu d'équipements collectifs et publics, mais toutefois suffisant pour structurer la vie locale. Le développement et l'avenir de FLEAC-SUR-SEUGNE semble très lié à son accès routier, qui reste encore aujourd'hui très sinueux et de médiocre qualité. La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE possède un ensemble de réseaux inégalement développé. On note l'insuffisance de son réseau d'assainissement avec l'inexistence d'assainissement collectif, de système de traitement des eaux et d'eaux pluviales. La commune présente de nombreux secteurs non protégés par la défense incendie. Un renforcement de l'ensemble des réseaux paraît nécessaire dans le cadre du développement de la commune.

Ainsi, la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE dispose de **nombreux atouts** :

- la qualité du cadre de vie :
  - ✧ espaces boisés de qualité,
  - ✧ sites à grande valeur paysagère,
  - ✧ relief réservant d'intéressants points de vue,
- une architecture locale typique en pierre, etc. … ;
- de nombreux hameaux au caractère rural prédominant.

mais doit faire face à des **contraintes fortes** :

- une dispersion de l'habitat sur le territoire communal,
- la présence d'une vaste zone inondable,
- une pression foncière pour de la construction d'habitat pavillonnaire,
- les extensions des hameaux ont tendance à se faire en linéaire le long des voies de circulation ;
- des réseaux parfois insuffisants notamment le réseau de Défense Incendie qui peut être amélioré ;

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE souhaite user de ses contraintes pour renforcer ses atouts en privilégiant un développement raisonné de l'urbanisation qui permette la requalification des quartiers tout en assurant la protection des espaces agricoles et naturels.

Par conséquent, les élus municipaux ont déterminé, sur la base de cet état des lieux, des objectifs d'aménagement et de développement.

2EME PARTIE : CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SONT AUTORISEES

Le bilan de l'évolution de la carte communale au moment de la révision permet de présenter les orientations de la révision de la Carte Communale.

A - BILAN DE LA CARTE COMMUNALE AU MOMENT DE LA REVISION

1. ETAT DES LIEUX

Depuis l'entrée en vigueur de la Carte Communale en Avril 2006, on constate que certains secteurs de la Commune on connu une **urbanisation relativement soutenue** :

- La Grenouillère/Aux Gatines,
- Chez Nolin,
- Le Gagnot.

Par ailleurs, entre 2003 et 2007, 23 logements nouveaux ont été autorisés à FLEAC-SUR-SEUGNE *(source : données Sitadel)* avec un rythme moyen de **4,6 logements neufs autorisés par an.**

A contrario, d'autres secteurs sont restés « en l'état ». On nommera ainsi Le Bourg, qui subit une très forte rétention foncière, Chez Tabar, Font Robin, Chez Moreau et Le Breuil.

En 3 ans et demi d'application de la Carte Communale, on constate donc un relatif succès des zones constructibles de La Grenouillère/Aux Gatines, de Chez Nolin et du Gagnot.

2. OBJECTIFS DE LA REVISION

Les motifs essentiels qui ont conduit à la mise en révision de la carte communale sont :

- d'**adapter le document d'urbanisme au changement de politique de financement des réseaux** par les syndicats : aujourd'hui les extensions et renforcements de réseaux ne sont plus systématiquement financés par les syndicats gestionnaires de réseaux (eau potable et électricité),
- de **prendre en compte les protections** liées à la Seugne (Natura 2000 notamment),
- de **développer modérément le bourg et les hameaux** en répartissant les droits à bâtir,
- de **préserver le caractère agricole** du territoire de la Commune.

B - ORIENTATIONS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Les élus ne souhaitent pas modifier de manière profonde les orientations de la 1ère Carte Communale. En effet la municipalité **souhaite maintenir l'essentielle des zones constructibles initialement définies**, en respectant les capacités des réseaux et les contraintes spécifiques du territoire, tant paysagères, environnementales que liées aux risques.

Les choix communaux en matière de développement urbain, traduits dans la présente Carte Communale, **sont alors les suivants** :

- redéfinition de la zone constructible du bourg (notamment dans ses parties nord et sud) en créant des zones d'urbanisation nouvelle jouxtant la zone d'urbanisation agglomérée actuelle tout en intégrant le fait que la rétention foncière y est forte.
- prise en compte de l'habitat existant, en autorisant une urbanisation limitée dans les hameaux principaux existants,
- densification du hameau de « La Grenouillère/Aux Gatines » (lotissement communal de 6 lots réalisés avec une extension possible au nord) situé à proximité du bourg, au nord de ce dernier. L'objectif est ainsi de rentabiliser les réseaux, de revitaliser la vie du bourg et de préserver les paysages communaux,
- redéfinition des secteurs constructibles du bourg en fonction de leur réelle desserte en eau potable et en électricité et au regard de leur caractéristique paysagère : lieux-dits « Chez Tabar », « Chez Nolin », « Les Forges » et « Château d'Ardennes»,
- conjointement, les prévisions démographiques sont revues à la hausse et sont ambitieuses : **atteindre 452 habitants dans les 10 ans à venir**.

Les choix communaux pour l'établissement de la carte communale ont fait l'objet d'une analyse sur la base d'une grille de critères, qui est la suivante :

- Protéger le milieu naturel par le biais de :
  * un zonage approprié des terrains à vocations agricoles ainsi que des zones humides ou boisées ;
  * une protection des sites et des paysages sensibles : points de vue, patrimoine architectural du bourg et des hameaux anciens;
  * une limitation de l'urbanisation linéaire et de l'urbanisation de mitage.
- Respecter les contraintes et risques s'appliquant au territoire : zone inondable – PPRI, zones boisées soumises à défrichement, servitudes d'utilité publiques ;
- Prendre en compte la desserte en réseaux, qui doit être en suffisance et sur voie publique, afin de limiter des extensions aux frais de la collectivité ;
- Vérifier l'accessibilité des parcelles, ainsi que la sécurisation de leur débouché sur les axes de circulation ;
- Respecter le potentiel urbanisable permettant d'atteindre au total environ 452 habitants, en prenant pour base l'évaluation suivante :

→ 319 habitants en 1999 puis 342 habitants au moment de la révision, population légale au 1er janvier 2010 (données INSEE)

→ OBJECTIF d'ici à 10 ans : environ 115 habitants supplémentaires, avec 2,5 personnes par ménage, soit un « besoin » de 46 logements nouveaux pour atteindre cet objectif

→ 1200 m² consommés en moyenne par terrain (lotissement communal, maison individuelle…)

superficie à dégager, majoritairement à vocation d'habitat nouveau à créer : 46x1200 m²= 55 200m² **soit environ **5,5 ha***

*→ Application d'un coefficient de régulation (rétention foncière notamment dans le bourg, jardins ou terrains communaux pris en compte dans les calculs) de 2 **→ 11 ha à dégager***

C - DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE

Les objectifs d'aménagement de la commune de FLEAC-SUR-SEUGNE ont permis d'établir une proposition de zonage, qui localise les zones d'urbanisation, pour l'essentiel au niveau du bourg, ainsi que des hameaux principaux « La Grenouillère/Aux Gatines », « Font Robin », « Chez Moreau », « Le Gagnot » et « Chez Nolin », et détermine la zone destinée à la pratique agricole, ainsi qu'à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de l'existence de risques (inondabilité).

Le zonage est établi en **deux types de secteurs** :

ZONE U **DITE URBAINE**	« Secteur où les constructions sont **autorisées** ». Il délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation. Tous les types de bâtiments compatibles avec l'habitat sont autorisés dans cette zone. (art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme).
ZONE N **DITE NATURELLE**	« Secteur où les constructions **ne sont pas admises**, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension 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 ». La construction neuve est interdite, à l'exception de celle liée à l'activité agricole et aux équipements collectifs. (art. R.124-3 du Code de l'Urbanisme).

La zone constructible U s'étend sur une superficie de :

- Zone U : 41,40 ha, dont 11,30 ha de superficies libres à la construction.

→ soit 5 % du territoire communal qui totalise 828 ha.

La zone non constructible est localisée au niveau des zones boisées, des zones humides et de la zone inondable, ainsi que des zones agricoles.

Elle correspond également aux zones où le bâti existant ne peut être que réhabilité, la construction neuve étant alors interdite. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique, et par l'arrêt d'une tendance à l'urbanisation ininterrompue le long des voies.

→ Cette zone s'étend donc sur 786,60 ha, ce qui représente 95 % du territoire communal.

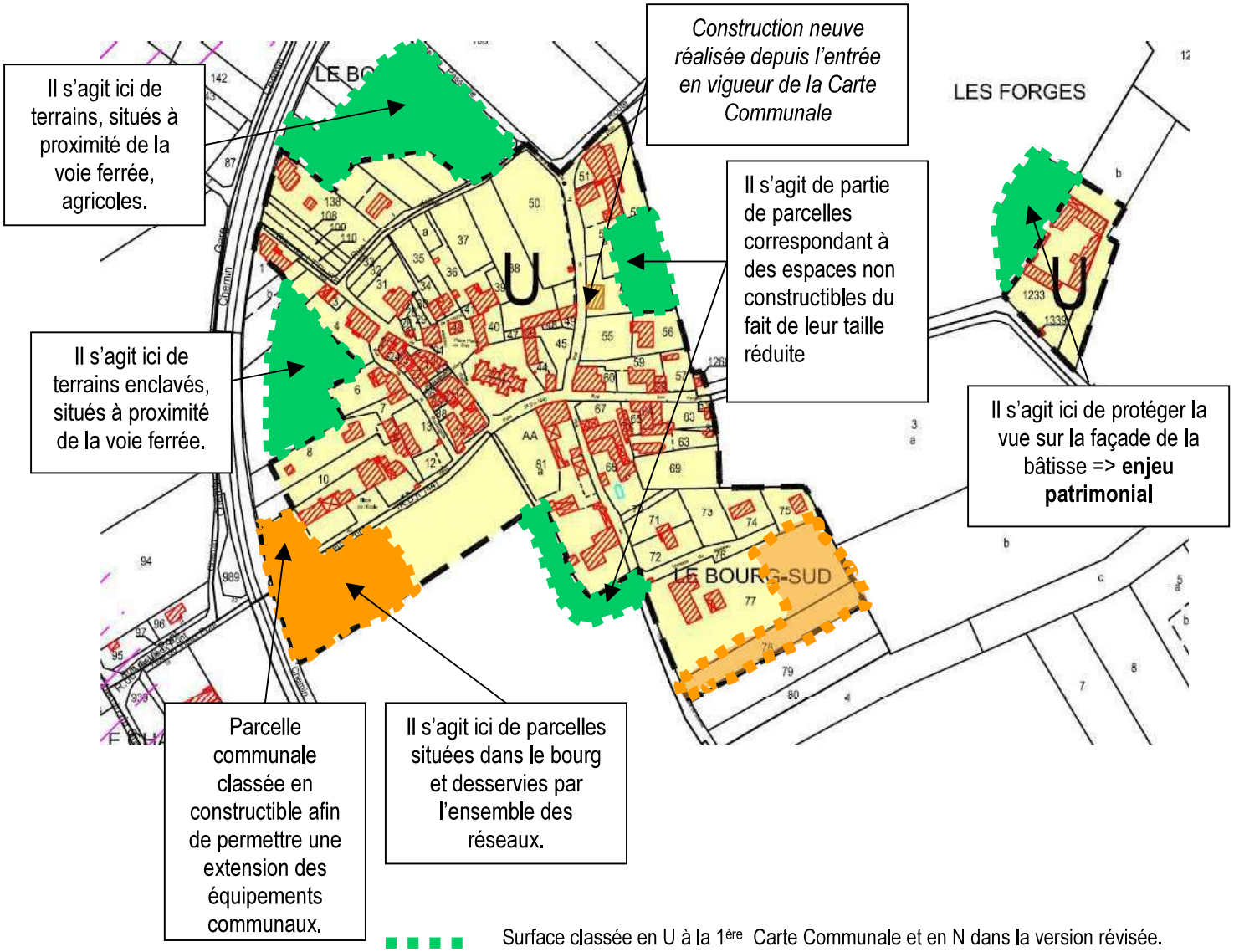
Tableau récapitulatif des superficies par zone		
Secteur	**Superficie de la zone U (en ha)**	**Superficies libres de construction (en ha)**
Fond Coudret	1,3	0,8
Gagnadou	0,9	0,0
Font Robin-Est	2,7	1,3
Chez Tabar	0,7	0,0
Chez Robin	0,8	0,0
La Grenouillère	4,2	0,1
Le Bourg	8,6	3,0
Les Forges	0,5	0,0
Le Château	0,2	0,0
Le Seuil	0,5	0,0
La Brandasse	1,1	0,7
Chez Morin	0,5	0,0
Chez Mesnard	3,7	1,5
Chez Foussard	0,4	0,0
Le Breuil	1,9	0,5
Chez Nolin	5,0	1,9
Plaisance	0,5	0,1
La Combe	0,7	0,1
Le Gagnot	4,8	0,7
Les Augers	0,6	0,0
Saint-Blaise	1,7	0,6
TOTAL	**41,4**	**11,3**

D - JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE

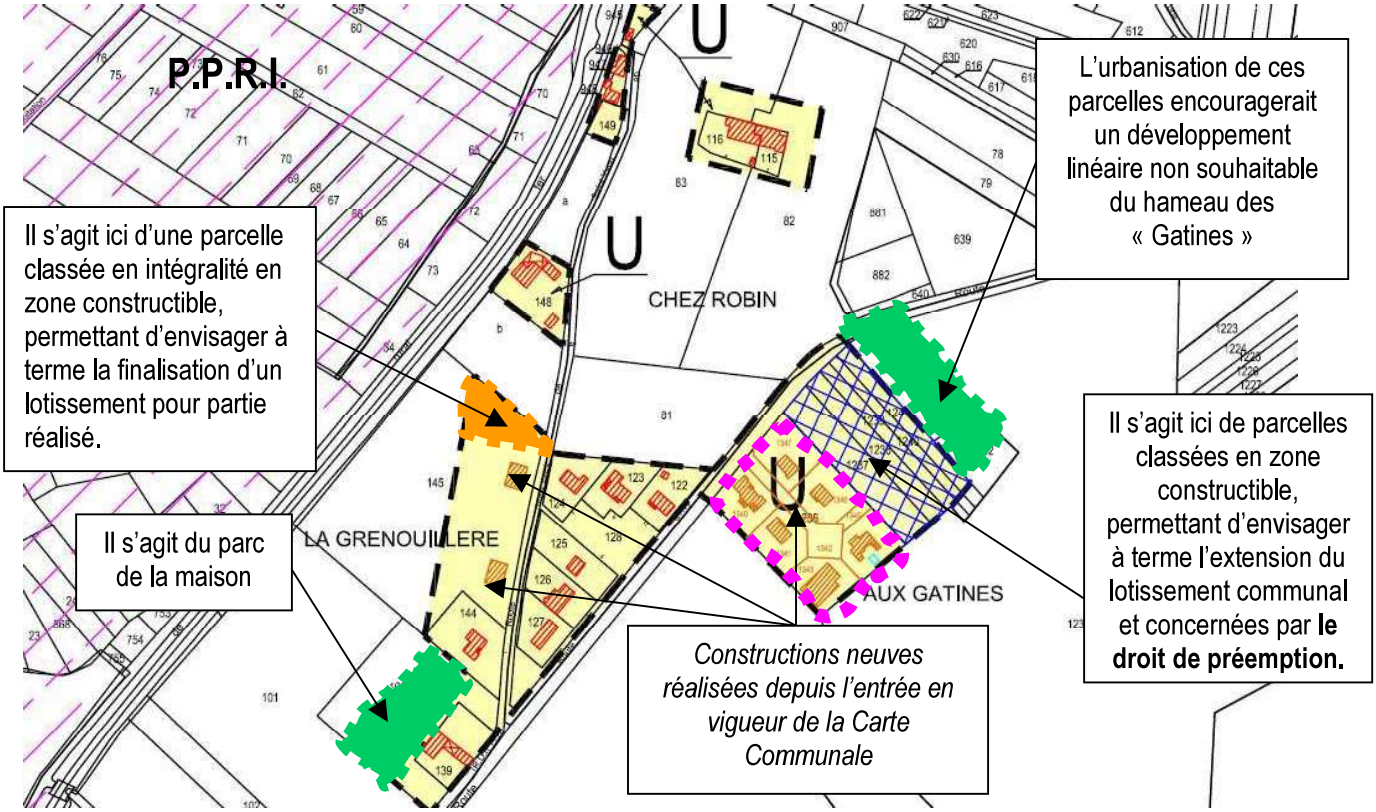
(Extraits du règlement graphique sans échelle connue)

LE BOURG / LES FORGES : ce secteur classé en zone constructible lors de la 1ère Carte Communale a très peu évolué en terme de construction neuve (1 seule construction réalisée depuis l'entrée en vigueur de la carte communale). Le bourg est soumis à une très forte rétention foncière. Dans le cadre de cette révision, la zone est modifiée dans son enveloppe : la zone constructible est élargie au sud du bourg et est réduite dans sa partie nord. La parcelle n°11, propriété communale est notamment classée en zone constructible U afin de permettre la réalisation à terme d'un équipement d'intérêt collectif. Concernant le hameau des Forges : il s'agit ici de protéger la vue sur la façade de la bâtisse et ainsi de répondre à un enjeu patrimonial.

A noter enfin qu'il reste un potentiel d'urbanisation non négligeable dans ce secteur.



LA GRENOUILLERE / AUX GATINES : ce secteur est ajusté par rapport à la première version de la Carte Communale : la parcelle n°100 est un parc de propriété privée qui n'a pas vocation à s'urbaniser ; par ailleurs, l'urbanisation des parcelles n°1242 à 1244 encouragerait un développement linéaire non souhaitable du hameau des « Gatines ». Enfin, les parcelles n°1237 à 1240 sont maintenues en zone constructible U afin de permettre l'extension du lotissement communal.

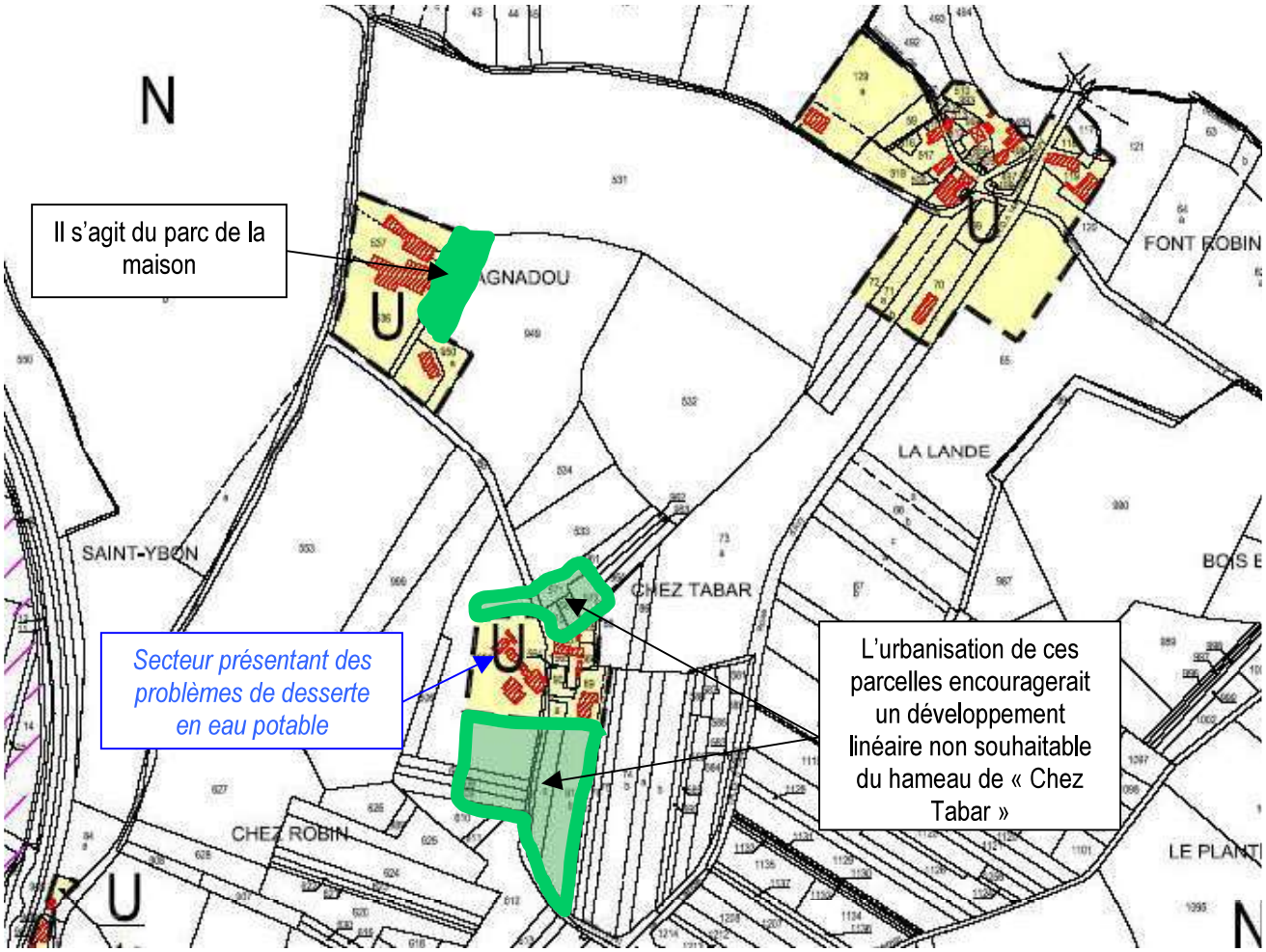


Surface classée en U à la 1ère Carte Communale et en N dans la version révisée.

Surface classée en N à la 1ère Carte Communale et en U dans la version révisée.

CHEZ TABAR / GAGNADOU / FONT ROBIN : ce secteur est largement modifié par rapport à la première version de la Carte Communale : en effet, les zones constructibles U des hameaux de « Gagnadou » et « Chez Tabar » sont largement réduites : la parcelle n°949 au lieu-dit « Gagnadou » est un parc de propriété privée qui n'a pas vocation à s'urbaniser. D'autre part, au lieu-dit « Chez Tabar », l'urbanisation des parcelles constructibles à la 1ère version de la carte communale encouragerait un développement linéaire non souhaitable et créerait un précédent.

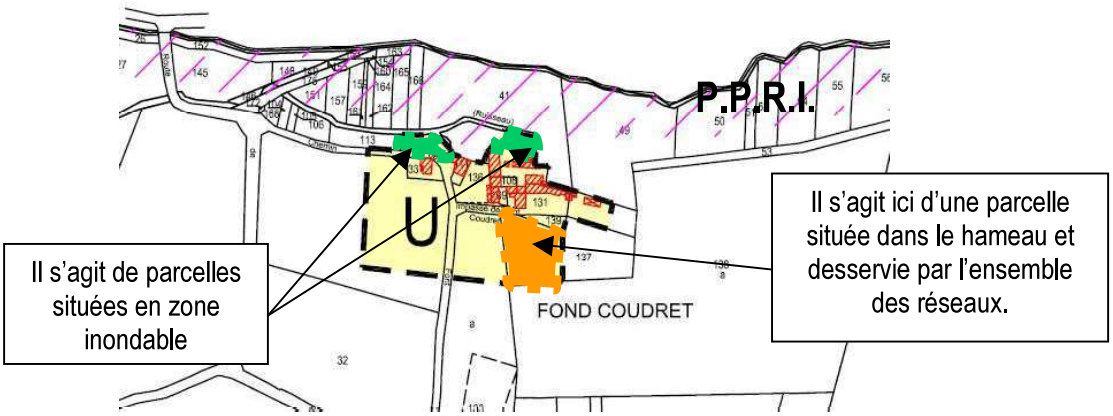
Le zonage du hameau de « Font Robin » reste inchangé par rapport à la première version de la Carte Communale.



Surface classée en U à la 1ère Carte Communale et en N dans la version révisée.

Surface classée en N à la 1ère Carte Communale et en U dans la version révisée.

FOND COUDRET : ce secteur est légèrement modifié par rapport à la première version de la Carte Communale. En effet, une parcelle (n°137 pour partie) est ajoutée en zone constructible U, elle formait une « dent creuse » non urbanisable au sein du village alors qu'il s'agit ici d'une parcelle desservie par l'ensemble des réseaux. Les parcelles n°112 et n°107 pour partie sont en zone inondables et par conséquent classées en zone naturelle N.

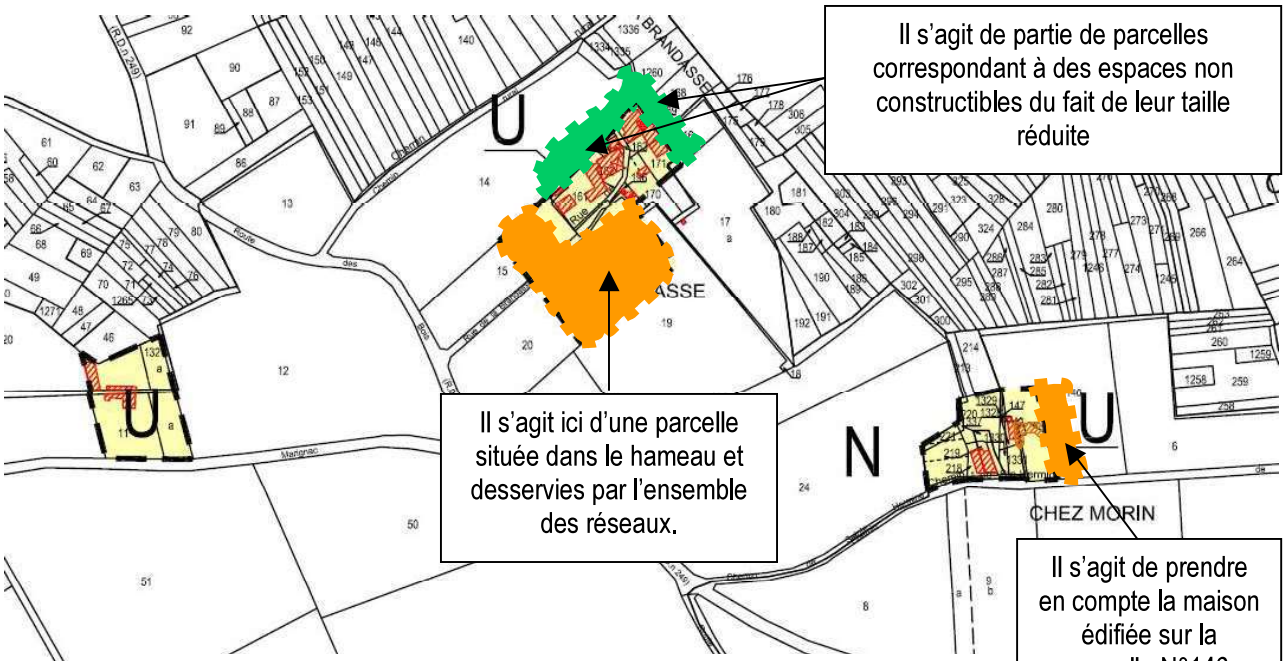


Surface classée en U à la 1ère Carte Communale et en N dans la version révisée.

Surface classée en N à la 1ère Carte Communale et en U dans la version révisée.

LA BRANDASSE : ce secteur est modifié par rapport à la première version de la Carte Communale. En effet, les parcelles n°15, 19 et 20 pour partie sont ajoutées en zone constructible U, elles se situent en continuité du village et il s'agit ici de parcelles desservies par l'ensemble des réseaux. Par ailleurs, au nord-ouest de la zone, des parcelles correspondant à des espaces non constructibles du fait de leur taille réduite sont classées en zone non constructible N.

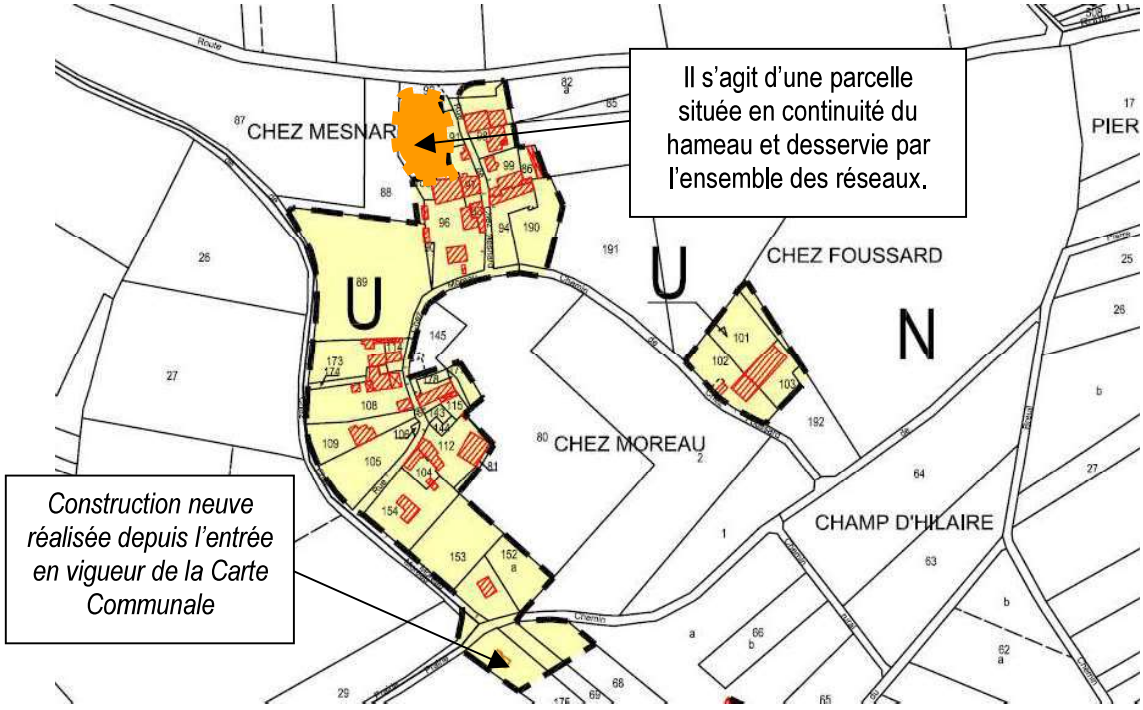
CHEZ MORIN : ce secteur est légèrement modifié par rapport à la première version de la Carte Communale pour prendre en compte la maison présente sur la parcelle n°146.



Surface classée en U à la 1ère Carte Communale et en N dans la version révisée.

Surface classée en N à la 1ère Carte Communale et en U dans la version révisée.

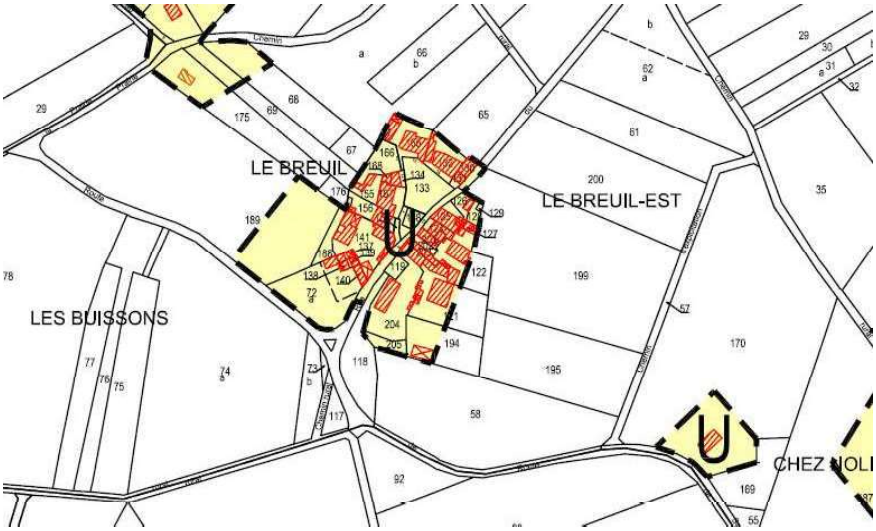
CHEZ MOREAU : ce secteur est modifié par rapport à la première version de la Carte Communale. En effet, la parcelle n° 95 est ajoutée en zone constructible U, elle se situe en continuité du village et il s'agit ici d'une parcelle desservie par l'ensemble des réseaux.



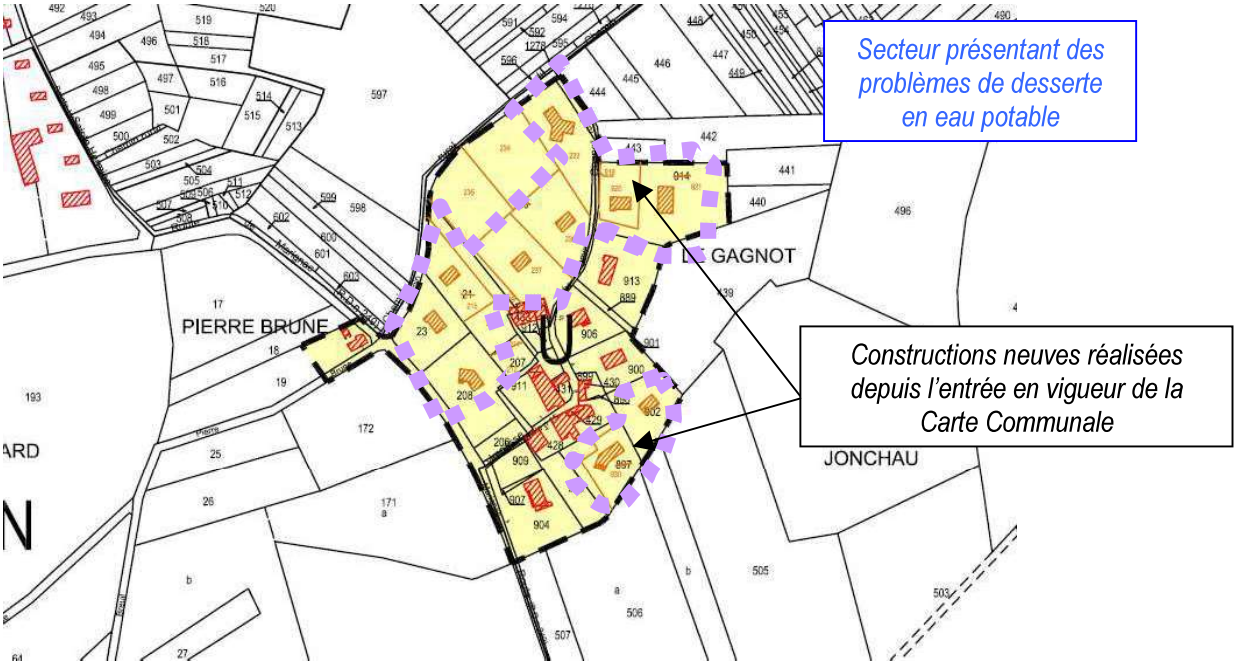
Surface classée en U à la 1ère Carte Communale et en N dans la version révisée.

Surface classée en N à la 1ère Carte Communale et en U dans la version révisée.

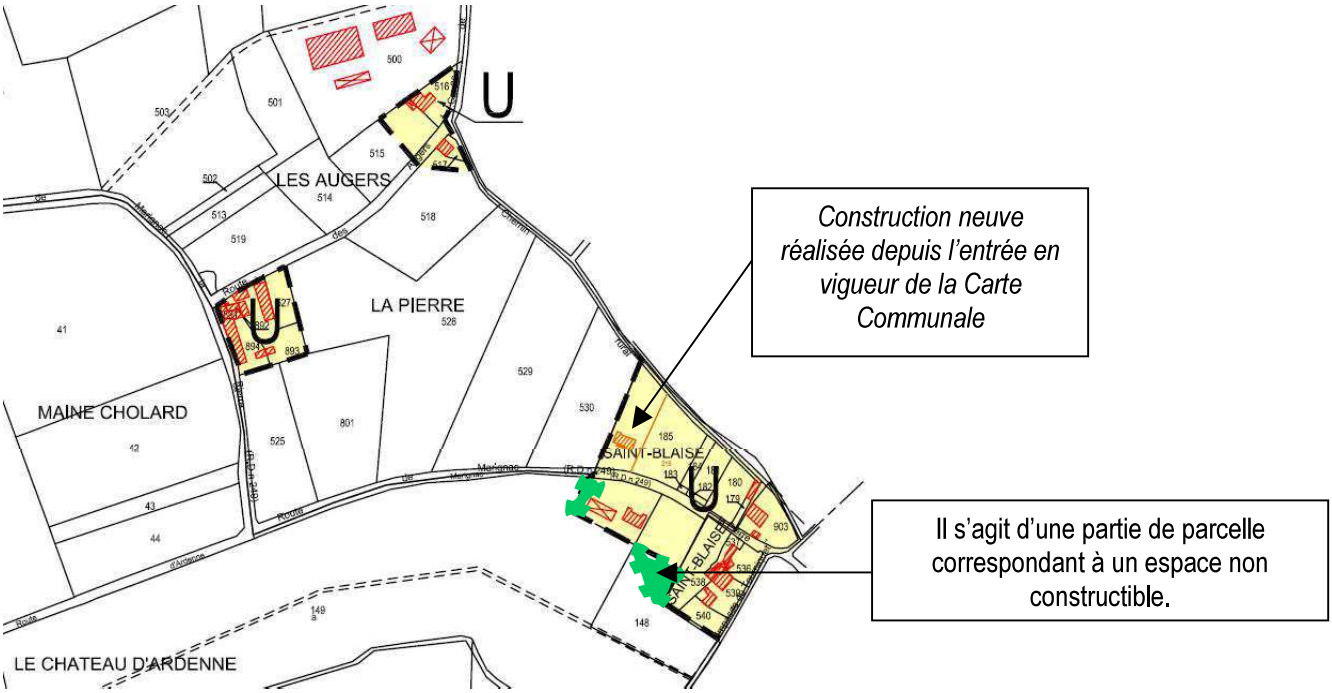
LE BREUIL : ce secteur reste inchangé par rapport à la première version de la Carte Communale.



LE GAGNOT : ce secteur reste inchangé par rapport à la première version de la Carte Communale.



LES AUGERS / SAINT-BLAISE : ce secteur est très légèrement modifié par rapport à la première version de la Carte Communale, afin de ne pas permettre la réalisation d'une maison en second rang sur la parcelle n°148



Surface classée en U à la 1ère Carte Communale et en N dans la version révisée.

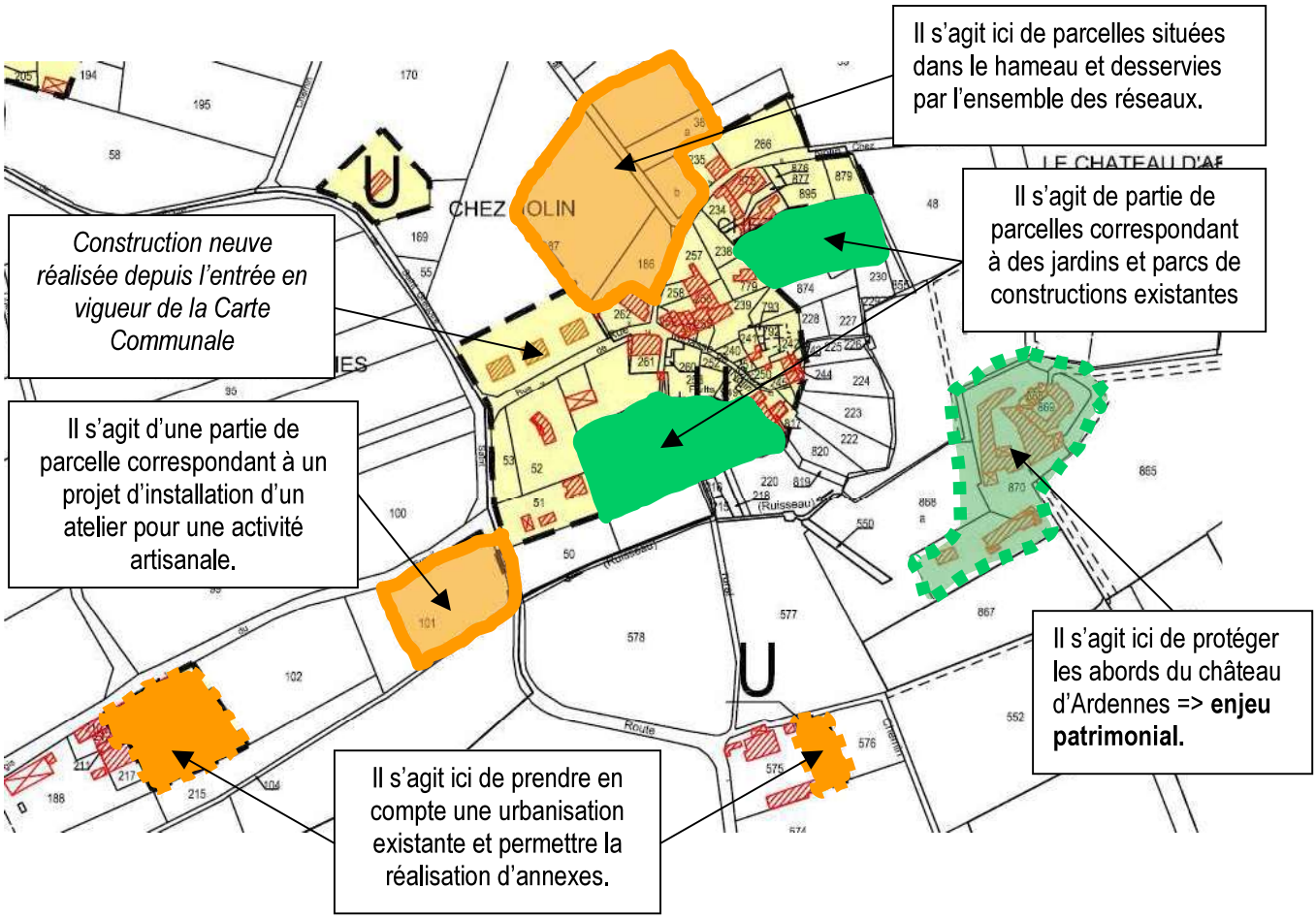
Surface classée en N à la 1ère Carte Communale et en U dans la version révisée.

CHEZ NOLIN : par rapport à la première version de la Carte Communale, la zone constructible de ce hameau évolue sensiblement : le sud-est du hameau est finalement classé en zone non constructible N car il s'agit de partie de parcelles correspondant à des jardins et parcs de constructions existantes qui n'ont pas vocation à s'urbaniser. Les parcelles du nord du hameau sont elles classées en zone constructible U : il s'agit ici de parcelles situées dans le hameau et desservies par l'ensemble des réseaux.

Par ailleurs, la parcelle n°101 est classée pour partie en zone constructible U afin de permettre la réalisation d'un projet d'installation d'un atelier pour une activité artisanale.

Concernant le château d'Ardennes, et afin d'en préserver les abords, la zone constructible U est supprimée : seules les réhabilitations et les aménagements seront dorénavant autorisés.

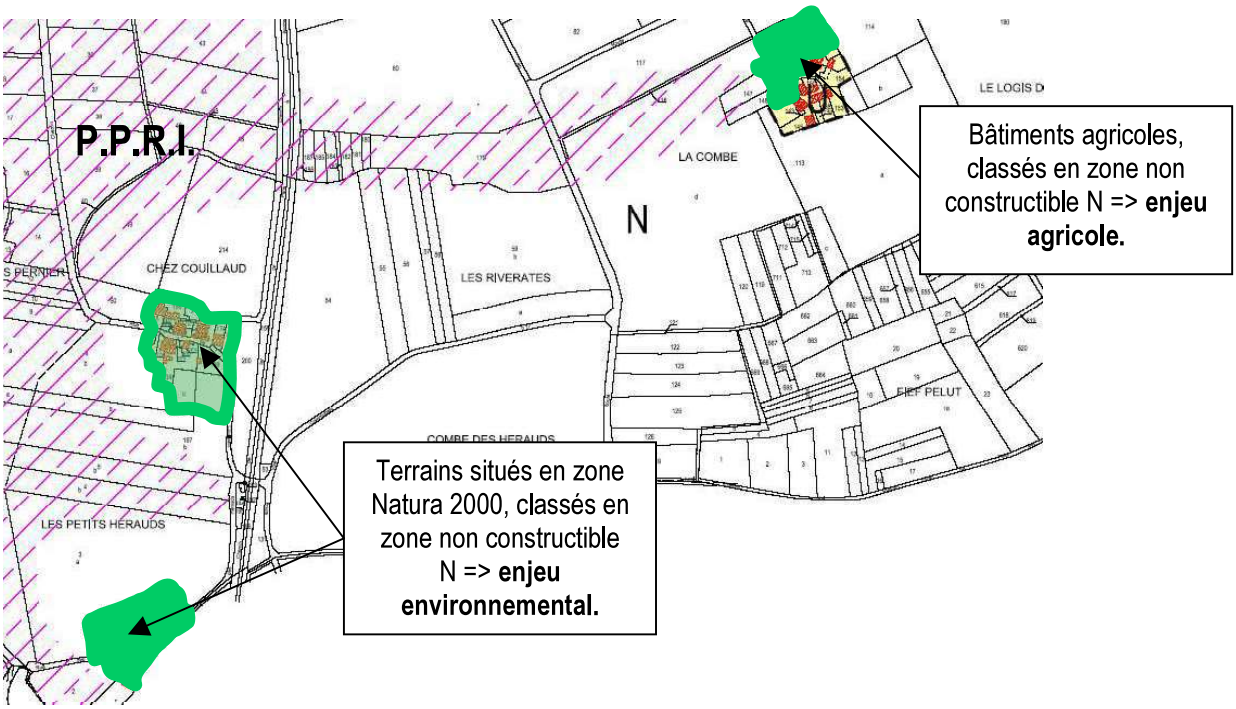
Enfin, les bâtiments isolés, non agricoles, et leurs abords immédiats sont classés en zone constructible U afin de permettre l'éventuelle réalisation d'annexes aux constructions existantes.



Surface classée en U à la 1ère Carte Communale et en N dans la version révisée.

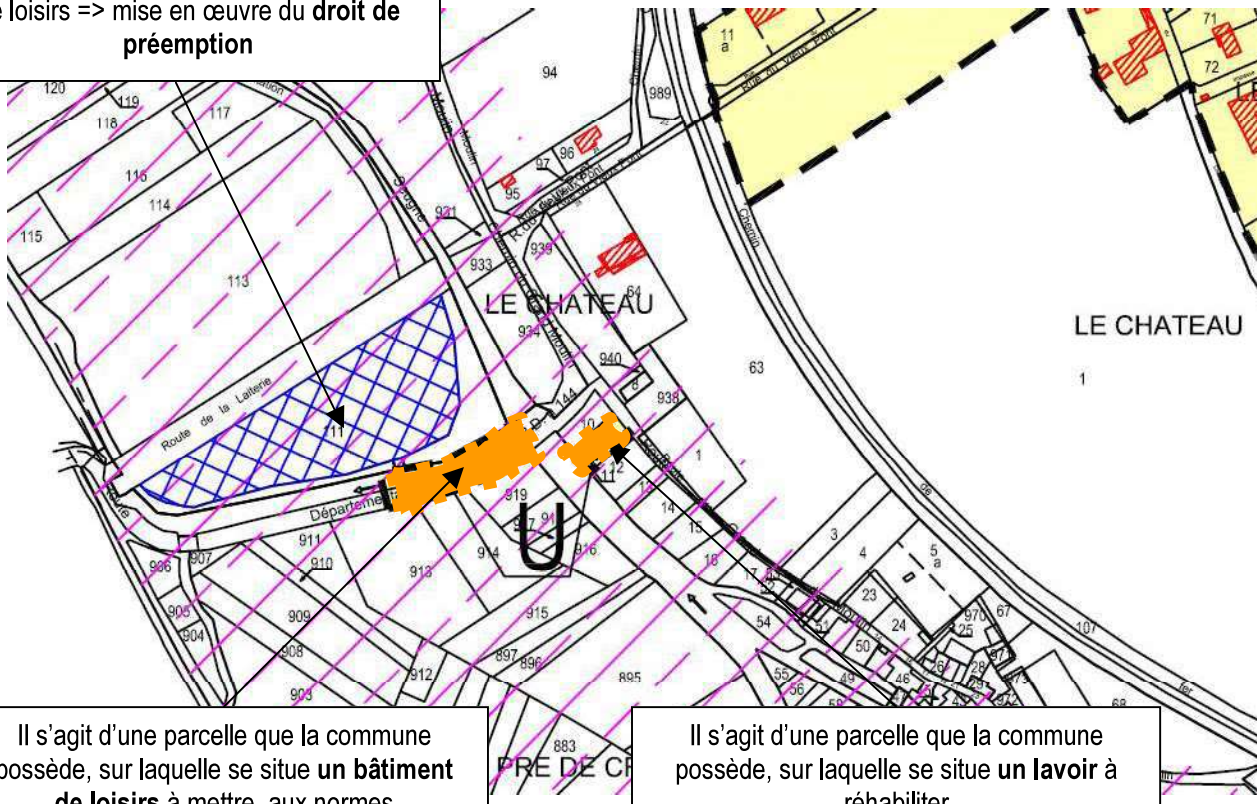
Surface classée en N à la 1ère Carte Communale et en U dans la version révisée.

LA COMBE / CHEZ COUILLAUD / LES PETITS HERAUDS : ce secteur est largement modifié par rapport à la première version de la Carte Communale. En effet, les zones constructibles U des hameaux de « Chez Couillaud » et « Les Petits Hérauds » sont supprimées : ces deux hameaux se situent en secteur Natura 2000 et en site d'intérêt communautaire et, à ce titre, doivent être protégés de toutes urbanisation. D'autre part, au lieu-dit « La Combe », les bâtiments agricoles sont classés en zone non constructible N.



LE PRE DE CRACHAT : ce secteur est modifié par rapport à la première version de la Carte Communale. Un droit de préemption est proposé sur la parcelle n°111 afin de permettre à la collectivité de réaliser une aire de loisirs. Par ailleurs, deux « mini » zones constructibles U sont proposées afin de permettre d'une part la mise aux normes d'un équipement communal de loisirs existant et d'autre part afin de permettre la réhabilitation d'un lavoir, propriété communale.

Il s'agit d'une parcelle que la commune souhaite acquérir afin de réaliser une aire de loisirs => mise en œuvre du **droit de préemption**



Il s'agit d'une parcelle que la commune possède, sur laquelle se situe **un bâtiment de loisirs** à mettre aux normes

Il s'agit d'une parcelle que la commune possède, sur laquelle se situe **un lavoir** à réhabiliter

Surface classée en U à la 1ère Carte Communale et en N dans la version révisée.

Surface classée en N à la 1ère Carte Communale et en U dans la version révisée.

E - EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES

1. MODIFICATIONS DU RAPPORT ET DES ORIENTATIONS

Le rapport de présentation, dans sa partie diagnostic, prend en compte l'évolution des données de la population, de la construction et des activités. Les orientations et objectifs de la municipalité restent, en termes d'objectifs démographiques sensiblement les mêmes. La répartition de l'urbanisation autour du bourg, mais également des hameaux principaux est mis en avant comme une priorité, dans un contexte de très forte rétention foncière au niveau du bourg.

Le rapport intègre également des précisions sur la localisation des secteurs d'enjeu paysager et environnemental et de leur nécessaire préservation : le zonage et des prescriptions particulières ont donc été redéfinis en conséquence.

2. MODIFICATIONS DU ZONAGE

La révision de la carte communale, dans le respect des orientations du premier document d'urbanisme, a permis une mise à jour « spatiale » des constructions nouvelles et des secteurs ayant connu une évolution.

De ce fait, sur la base des critères définis ci-dessus, le document d'urbanisme prévoit :

- une redéfinition des zones constructibles du bourg, de « Chez Tabar », de « La Brandasse » et de « Chez Nolin » en prenant en compte notamment le phénomène de rétention foncière.
- de stopper l'urbanisation nouvelle dans les zones protégées au titre de Natura 2000.
- de permettre la réhabilitation de bâtiments communaux situés au hameau du « Pré de Crachat ».

3. SUPERFICIES DEGAGEES

Les superficies dégagées peuvent donc être présentées de la manière suivante :

- **carte communale avant mise en révision :**
  * 44,9 ha de superficies en zone constructible U dont 15,5 ha de superficies résiduelles.
  * 783,1 ha en zone non constructible N.

- **carte communale révisée :**
  * 41,40 ha de superficies en zone constructible U dont 11,30 ha de superficies résiduelles.
  * 786,60 ha en zone non constructible N.

Cette évolution de la Carte Communale marque donc un recul des zones constructibles.

3EME PARTIE : INCIDENCES ET PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La prise en compte de l'environnement se décline selon 3 axes majeurs :

A. L'ENVIRONNEMENT NATUREL, PHYSIQUE ET BIOLOGIQUE PRESERVE

La commune est composée d'un bourg imposant, d'importants hameaux aux lieux-dits « La Grenouillère/Aux Gatines », « Le Gagnot » et de lieux-dits originels souvent de tradition agricole.

Le choix d'un développement cohérent de l'urbanisation s'accompagne à FLEAC-SUR-SEUGNE, d'une volonté forte de préserver le caractère rural de la commune, de pérenniser la pratique agricole et de protéger les zones boisées, importantes.

Ainsi, hormis la zone constructible U assurant la possibilité d'une extension par structuration du bourg et des hameaux de « La Grenouillère/Aux Gatines », de « Le Gagnot », de « La Brandasse », de « Chez Nolin » le reste du territoire communal est inconstructible hormis pour des constructions nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ainsi que l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Par conséquent, l'environnement naturel ne subit d'altération qu'aux abords du bourg par consommation de terrains, autrefois inconstructibles, et aux abords des hameaux aux lieux-dits « La Grenouillère/Aux Gatines », « Le Gagnot », « La Brandasse » et « Chez Nolin », mais dans des quantités moindre par rapport à la première version de la Carte Communale.

La présente révision est par ailleurs l'occasion de préserver de toute urbanisation des secteurs initialement envisagés à la construction comme les lieux-dits « Château d'Ardennes », « Chez Couillaud » et « Les Petits Hérauds ».

Enfin, la prise en compte de l'environnement souligne l'intérêt d'une préservation des habitants vis-à-vis des contraintes physiques et des secteurs de risque et de nuisances pour l'habitat. La préservation d'un environnement cohérent passe donc par la prise en compte de la zone inondable et des massifs boisés.

B. UNE CONSOMMATION D'ESPACE REDUITE

Le territoire communal a connu une urbanisation plus importante ces dernières années, notamment au lieu-dit « Le Gagnot », créant des poches supplémentaires d'urbanisation et une consommation d'espace notable.

Le présent document donne la priorité à une urbanisation nouvelle centrée pour sa majeure partie sur le bourg et aux lieux-dits de « La Grenouillère/Aux Gatines », de « Le Gagnot », de « La Brandasse » et de « Chez Nolin », où il s'agit plus de reconnaître une urbanisation existante. Il met un frein à une urbanisation linéaire potentielle le long de la voie communale au lieu-dit « Chez Tabar ».

Cette densification qualitative du tissu urbain contribuera à valoriser le paysage bâti de la commune.

Concernant les autres petits hameaux et lieux-dits, aucune urbanisation nouvelle est envisagée, seul est repérage est proposé en « mini » zones constructibles U pour permettre la réalisation d'annexes aux bâtiments existants. Ce choix a été motivé par :

- le souhait de protection des paysages ruraux dans lesquels s'insèrent ces hameaux,

- la prise en compte de l'insuffisance des réseaux qui empêche l'accueil de nouvelles habitations (desserte des voies, réseaux d'eau potable, d'assainissement, défense incendie etc.),
- la prise en compte des points de vue.
- la volonté d'organiser l'urbanisation en choisissant de :
    - Recentrer le développement urbain de la commune autour du bourg et des hameaux principaux et les densifier en participant ainsi à une gestion plus économe du territoire communal,
    - Stopper l'extension des autres zones partiellement urbanisées existantes dans le but de mettre fin au mitage du territoire communal par le bâti, et à l'éparpillement des réseaux qui y est lié.

C. DISPOSITIONS PRISES EN COMPTE

Ainsi, le présent document propose de mettre en place les dispositions suivantes :

- **Ne pas encourager le morcellement et le mitage par le bâti du territoire communal :**

La commune de FLEAC-SUR-SEUGNE ne se caractérise pas par une pratique développée, d'urbanisation de « mitage » et le long des voies existantes, mais connaît quelques secteurs tendant vers une telle évolution. Il s'agit :

- du lieu-dit « Chez Moreau » en direction du « Breuil »,
- du lieu-dit « Le Gagnot » au nord,
- du lieu-dit « La Grenouillère » au nord et au sud le long de la RD144,
- du lieu-dit « Les Gacheteries »,
- du lieu-dit « Chez Nolin ».

Ce type d'urbanisation consommatrice d'espaces naturels et agricoles est préjudiciable pour les paysages communaux. Elle est aujourd'hui largement remise en question dans le cadre de la présente Carte Communale.
Un réel effort de recentrage des zones bâties a donc été réalisé.
Ainsi, il a été question de prendre en compte l'existant et donc de permettre une urbanisation de remplissage des « dents creuses ». Le type d'urbanisation décrit ci-dessus, n'est donc plus autorisé dans la présente Carte Communale.

- **Structurer le développement de la commune en continuité du bourg et des hameaux principaux :**

Les zones ouvertes à la construction ont été limitées pour l'essentiel au sud du bourg, et aux hameaux principaux de *Chez Nolin, Le Gagnot, Chez Moreau, La Grenouillère/Aux Gatines, La Brandasse* et *Font Robin* pour protéger au mieux les parcelles agricoles très nombreuses sur le territoire communal et les vastes points de vue offerts.

On notera par ailleurs que quelques hameaux, plus petits, font l'objet d'un classement permettant la réalisation d'un ou deux projets venant compléter le hameau existant. Il s'agit des hameaux de : *Saint-Blaise, Le Breuil* et *la Font Coudret*.

Cette extension reste cependant localisée du fait :

- d'une forte volonté de protéger la pratique agricole,

- de la prise en compte de la desserte des terrains en réseaux présents et de leur capacité, de l'accessibilité des terrains,
- de certaines caractéristiques propres à certains terrains et difficilement compatibles avec la construction (zone inondable, terrains très humides et problème d'écoulement d'eau pluviale notamment),

- **Pérenniser les autres secteurs urbanisés existants (composées de deux ou trois habitations) sans les développer :**

Les autres secteurs urbanisés existants se caractérisent soit par une insuffisance de la desserte en réseaux et notamment d'eau potable, soit par une aptitude des sols à l'assainissement autonome insuffisante et de manière systématique par une densité peu importante du bâti existant, ne permettant pas la création d'une zone constructible supplémentaire au risque de renforcer le « mitage ».
Par ailleurs, ces hameaux sont entourés, pour la plupart, de zones agricoles, à protéger, et offrent, le plus souvent, des points de vue d'ampleur sur les espaces naturels.

Par conséquent, il a été choisi de classer ces autres secteurs urbanisés existants en zone N.

- **Protéger et favoriser la pratique de l'agriculture :**

La zone agricole, vaste, s'étend sur une grande partie du territoire communal (d'est en ouest principalement dans la partie sud du territoire communal). Elle est classée en zone non constructible, exception faite de quelques terrains venant densifier ou structurer les hameaux existants (voir ci-dessus).

- **Protéger les espaces boisés présents sur le territoire communal :**

La zone boisée, vaste, s'étend sur une grande partie du territoire communal (extrémité sud et extrémité est du territoire communal principalement). Elle est classée en zone non constructible.

- **Prendre en compte les contraintes naturelles et réglementaires, et les servitudes telles que définies ci-après :** (voir plan des servitudes d'utilité publique)

- **Prendre en compte les milieux naturels d'enjeu environnemental :**

La **zone Natura 2000** et le **Site d'Intérêt Communautaire – Vallée de la Seugne** présents sur le territoire communal sont pris en compte par un classement en zone non constructible N, à l'exception de deux « mini » zones constructibles U qui sont proposées afin de permettre la réhabilitation d'un équipement de loisirs communal et d'un lavoir, au lieu-dit « Le Pré de Crachat ».

SOURCES

Liste des documents-source pour la révision de la Carte communale :

- Porter à la Connaissance du dossier d'élaboration– Préfecture de la Dordogne ;

- Recensement de la population de 1999 et 2006;
- Recensement Général Agricole de 2000 ;
- Cartes IGN 1/25 000 du secteur – *Série bleue ;*
- Photographie aérienne IGN de la commune – source « Géoportail » ;
- Atlas géographique de la Dordogne – Association Géographie Active ;

- Diverses données et études transmises par la Municipalité ;

- Le dossier de Carte Communale dans sa version approuvée le 16 Avril 2006 ;

- Relevés URBAM : visite – terrain, recueil photographique, relevé agricole.