

Commune de

GUITINIERES

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1

RAPPORT DE PRESENTATION

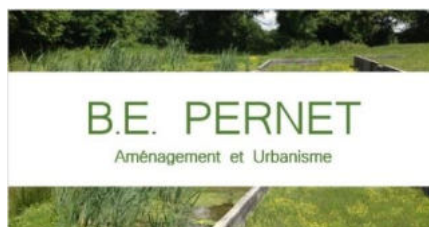


	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)			
Elaboration	Le 24.02.2021	Le 27.06.2024	Le 20.02.2025

Vu pour être annexé à la décision municipale

En date de ce jour : le 20 février 2025

Le Maire : Jean Philippe POTIER



Sommaire général

Première partie

Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif p. 3

Deuxième partie

Etat initial de l'environnement (naturel, urbain, paysager) p. 8

Troisième partie :

Diagnostic socio-économique, besoins de développement et étude foncière (consommation et capacité de mutation) p. 44

Quatrième partie :

Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale p. 69

Cinquième partie :

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale p. 136

Sixième partie :

Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion p. 137

Sommaire complet

p. 147

Première partie

Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif

Sommaire :

1. Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU	P. 3
2. Procédure et cadre législatif	p. 4
2.1. Rappel des principales lois d'aménagement et des références au Code de l'Urbanisme	p. 4
2.2. Procédure et contenu du PLU, concertation publique	p. 4
2.3. Situation intercommunale et organisme porteur du SCOT	p. 5
2.4. Un PLU soumis à procédure d'évaluation environnementale	p. 6
2.5. L'articulation du PLU avec les documents supra-communaux	p. 6

1. Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU

Par délibération du 24 février 2021, la commune de Guitinières a décidé d'engager l'élaboration de son PLU en remplacement de sa Carte Communale approuvée le 28 janvier 2013.

La Carte Communale est un document simple qui définit uniquement des zones constructibles et inconstructibles et qui ne dispose pas de règlement spécifique, ni d'outils d'aménagement tel que des « orientations d'aménagement et de programmation ». La Carte Communale ne permet pas à la commune de disposer d'un outil de droit de préemption applicable sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a notamment comme objectifs :

- De réactualiser l'ensemble des données et problématiques de gestion de l'aménagement sur le territoire communal et de prendre en compte les données intercommunales.
- De prendre en compte les dispositions du **SCOT de la Haute Saintonge approuvé le 19 février 2020**.
- De se doter d'outils spécifiques de protection du patrimoine naturel, paysager et bâti.
- De prendre en compte les dispositions des récentes loi d'aménagement et d'urbanisme et plus particulièrement les lois suivantes :
 - o Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi « ALUR » du 24 mars 2014.
 - o Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.
 - o La loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron » du 6 août 2015.
 - o L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.
 - o La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » du 23 novembre 2018.
 - o La **loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** du 22 août 2021.
 - o La loi « **Accélération de la Production d'Energies Renouvelables** » du 10 mars 2023.

2. Procédure et cadre législatif

2.1. Rappel des principales lois d'aménagement et des références au Code de l'Urbanisme

L'élaboration du PLU entre principalement dans le champ d'application des grandes lois suivantes :

- la loi relative à la **Solidarité et au Renouvellement Urbains** (dite loi SRU) du 13 décembre 2000,
- la loi **Urbanisme et Habitat** du 3 juillet 2003,
- la loi portant **engagement national pour l'environnement** dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010,
- la loi pour **l'accès au logement et un urbanisme rénové** dite loi « ALUR » du 24 mars 2014
- la loi **d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt** du 13 octobre 2014,
- la loi pour **la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques**, dite loi « Macron » du 6 août 2015,
- **l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme**,
- La loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite **loi « ELAN » du 23 novembre 2018**.
- La loi portant lutte **contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience** face à ses effets du 22 août 2021.
- La loi « **Accélération de la Production d'Energies Renouvelables** » du 10 mars 2023.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit respecter les principes fondamentaux du **Code de l'Urbanisme** définis dans les articles L.101-1 et L.101-2 et est défini par les articles **L.151-1 à L.151-48 et R.151-1 à R.151-55 pour son contenu ainsi que les articles R.153-1 à R.153-22 pour son élaboration, modification, révision et mise à jour**.

Parallèlement à l'élaboration du PLU, une procédure d'abrogation de la Carte Communale est menée.

2.2. Procédure et contenu du PLU, concertation publique

La procédure d'élaboration du PLU :

L'élaboration du PLU est l'occasion de définir clairement les objectifs et projets d'aménagement de la commune à travers l'élaboration de son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D)** qui définit la politique d'aménagement de la commune et qui constitue la ligne directrice du document d'urbanisme.

L'élaboration du PLU passe par la constitution d'un **diagnostic communal**, état des lieux de l'environnement naturel, agricole et urbain ainsi que des données socio-économiques qui caractérisent la commune (démographie, activité...). De ce diagnostic ressortent des problématiques et enjeux qui ont été discutés avec les élus et la population locale afin de déterminer le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui fixe le projet communal pour les années à venir. Cette étape donne lieu à **un débat au sein du Conseil Municipal**.

Le PLU est ensuite composé **d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** qui peuvent préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Le Règlement opposable du P.L.U comprend des pièces graphiques (plans de zonage ; cartographie des différentes zones et de leurs affectations) et des pièces écrites (règlement écrit qui fixe les modalités d'occupation du sol en fonction de chaque zone).

Les différents types de zones définis par le PLU :

Le règlement graphique du P.L.U distingue quatre types de zones :

- **les zones urbaines (dites zones U)** qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et équipés,
- **les zones à urbaniser (dites zones AU)** qui correspondent aux secteurs au caractère naturel et non équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation. Leurs conditions d'urbanisation sont précisées par des OAP.
- **les zones agricoles (dites zones A)** correspondent aux terres agricoles à forte valeur agronomique importantes à préserver.
- **les zones naturelles et forestières (dites zones N)** correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La concertation publique :

Les modalités de la concertation publique ont été définies dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU et se composent des dispositions suivantes :

- Articles dans le bulletin municipal.
- Mise à disposition d'un dossier de concertation en mairie.
- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée est mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- Possibilité d'écrire au maire.
- Rencontre des personnes ayant un projet particulier sur la commune.
- Rencontre des professionnels de la commune (agriculteurs, artisans).
- Tenue d'une réunion publique en soirée.

Un bilan de la concertation publique sera tiré au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le **projet arrêté** sera ensuite soumis durant trois mois à l'avis des **Personnes Publiques Associées** (DDTM, CCHS, Chambre d'Agriculture, Département...) qui sont associées tout au long de la procédure.

Il sera ensuite soumis à **Enquête Publique**, puis **approuvé** après avoir éventuellement subi quelques adaptations mineures.

2.3. Situation intercommunale et organisme porteur du SCOT

La commune appartient à **Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS), qui occupe toute la partie Sud du Département de la Charente Maritime. Très étendue, la CCHS compte 69 949 habitants répartis sur 129 communes sur une superficie de 1760 km².**

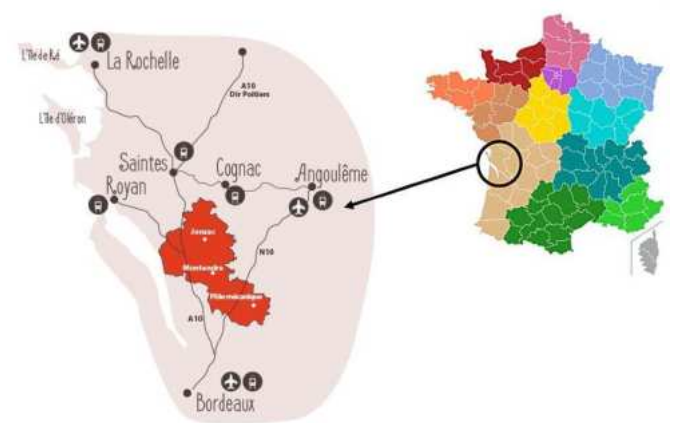
Le territoire est principalement rural. Les principales communes sont Jonzac, Pons, Montendre, Mirambeau, Archiac, Saint Genis de Saintonge, Montguyon, Montlieu la Garde, Saint-Aigulin.

La CCHS est la collectivité porteuse du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Haute Saintonge dont le périmètre a été délimité par arrêté préfectoral en date du 20 juin 2014. Le SCOT a été approuvé le 19 février 2020.



Le conseil communautaire a décidé par délibération du 16 décembre 2015, complétée par la délibération du 30 septembre 2016, d'élaborer son schéma de cohérence territoriale pour les raisons suivantes :

- Doter le territoire d'un outil de coordination et de mise en cohérence des politiques d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacement, et de transition énergétique de l'ensemble des collectivités publiques en prenant appui sur les structures existantes maillant l'ensemble du secteur d'étude,
- Positionner le territoire au sein de la grande région en captant et en accompagnant la dynamique des agglomérations périphériques (Bordeaux, Royan, Saintes, Cognac ...),
- Maîtriser et organiser le développement urbain :
 - en s'appuyant sur l'armature urbaine existante constituée des grands ensembles urbains (Pons, Jonzac, Montendre, Montguyon...) et d'un maillage important de bourgs ruraux,
 - conforter les équipements et services nécessaires à l'implantation de nouveaux habitants,
 - limiter l'étalement urbain, qui, outre la régression des espaces naturels et agricoles, entraîne une augmentation des déplacements avec les risques et nuisances inhérents, et implique le renforcement des réseaux et voirie,
 - organiser à l'échelle du territoire la mutualisation des équipements, services, déplacements pour répondre aux besoins de la population.
- Assurer le développement économique du territoire en :
 - soutenant les activités agricoles identitaires (viticulture, sylviculture, polyculture ...),
 - maintenant le choix d'implantation de zones d'activités communautaires sur les principaux pôles urbains,
 - poursuivant la recherche et l'innovation dans les domaines liés à la transition énergétique (pôle mécanique, géothermie, valorisation des déchets...)



- accompagnant la progression du thermalisme et du tourisme sous ses diverses formes (tourisme vert, historique, naturel, ludique...)
- Préserver le cadre de vie et l'environnement qui offrent une très grande richesse et une très grande variété :
 - poursuivre la politique de protection et de mise en valeur du patrimoine bâti,
 - promouvoir les caractéristiques identitaires du territoire et préserver leur biodiversité (vallées, marais, forêts, carrières...)

2.4. Un PLU soumis à procédure d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est régie par les articles L.104-1 à L.104-5 et R.104-1 et 2 et R.104-8 et 9 du code de l'urbanisme.

Cette démarche vise à permettre la prise en compte simultanée des enjeux de développement durable et de gouvernance à travers un double objectif : aider à la définition d'un meilleur plan au regard de l'environnement d'une part, améliorer la transparence du processus décisionnel d'autre part.

Le PLU de Guitinières fait l'objet d'une évaluation environnementale globale au titre du décret n° 2010-365 du 09 avril 2010 et de la circulaire MEEDDM du 15 avril 2010 notamment afin d'évaluer les impacts potentiels **sur le site Natura 2000 ; FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »**.

Le contenu de cette évaluation environnementale est défini précisément par l'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme et fait l'objet d'une démarche transversale présentée dans les chapitres 4 à 6 du présent rapport de présentation.

Type	Numéro	Intitulé	Superficie (ha)	Date de l'arrêté portant désignation du site	Document d'objectifs
ZSC	FR 5402008	Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents	4 342 ha	27/05/2009	Validé Novembre 2013

Les éléments d'analyse et de synthèse de l'évaluation environnementale sont décrits dans des encadrés composés de points.

2.5. L'articulation du PLU avec les documents supra-communaux

Le projet élaboré par la collectivité doit être compatible avec les orientations des documents et politiques sectorielles qui concernent le territoire auquel elle appartient et plus particulièrement les plans et programme suivants :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Haute Saintonge** approuvé le **19 février 2020** dont la structure porteuse est la Communauté de Communes de la Haute Saintonge.

Le territoire de la commune est concerné par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027**.

- Le **Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SAGE)** de la Charente.

- Le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)**, approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020.

Deuxième partie

Etat initial de l'environnement (naturel, urbain, paysager)

1. Situation géographique	p. 8
1.1. Situation géographique administrative	p. 8
1.2. Situation géomorphologique, historique et paysagère	p. 9
2. Etat des lieux physique et environnemental	p. 11
2.1. Géologie et pédologie	p. 11
2.2. Climatologie	p. 13
2.3. Topographie et hydrographie	p. 13
2.4. Les risques naturels et majeurs	p. 16
2.4.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles	p. 16
2.4.2. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux	p. 17
2.5. Les mesures de protection environnementales	p. 18
2.5.1. Le site Natura 2000 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »	p. 18
2.5.2. Le SDAGE du bassin Adour-Garonne	p. 22
2.5.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente	p. 23
2.5.4. Les zones humides	p. 24
2.5.5. La trame verte et bleue et sa déclinaison par le SCOT	p. 25
2.5.6. Déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques	p. 26
3. Analyse des espaces naturels et bâtis ; analyse paysagère, environnementale et Urbaine	p. 27
3.1. Les entités naturelles et agraires	p. 28
3.1.1. Les terres agricoles et boisées	p. 28
3.1.2. La vallée de la Maine	p. 30
3.1.3. Synthèse des espaces écologiques de la commune / déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques	p. 30
3.2. Les espaces bâtis	p. 32
3.2.1. Le bourg de Guitinières	p. 32
3.2.2. Les hameaux	p. 34
4. Architecture locale	p. 39
5. Histoire et patrimoine de la commune	p. 41
5.1. Histoire de la commune	p. 41
5.2. Patrimoine remarquable et rural	p. 41

1. Situation géographique

Situation géographique

1.1. Situation géographique administrative

Guitinières est une commune rurale située au Sud-Ouest du département de la Charente-Maritime et à l'Ouest de la Haute-Saintonge à proximité de la commune de Jonzac.

Le territoire communal de Guitinières s'étend sur 920 hectares.

La commune appartient à **Communauté de Communes de la Haute Saintonge (CCHS)**, qui occupe toute la **partie Sud du Département de la Charente Maritime**. **Très étendue**, la CCHS comptait 68 107 habitants au 1^{er} janvier 2021 répartis sur 129 communes sur une superficie de 1760 km².

La commune appartient au **canton de Jonzac** et à l'arrondissement de **Jonzac**.

La commune comptait **542 habitants en 2021**, avec une densité de 59 habitants au km².

Elle connaît une croissance démographique soutenue depuis les années 90.

Son attractivité est liée à la qualité de son cadre de vie, à sa situation aux portes de Jonzac et à une politique de développement qui a été relativement soutenue ces 10 dernières années.

La commune est située à proximité de l'autoroute A10 (échangeurs de Mirambeau au Sud et de Pons au Nord). Elle est traversée :

- Par la RD2 permettant de rejoindre St Genis de Saintonge au Nord et Jonzac à l'Est ;
- par la RD 148 faisant la liaison entre Guitinières et Mirambeau au Sud-Est et Jonzac au Nord-Ouest ;
- par la RD 253 qui relie Guitinières à Saint Simon de Bordes.

Guitinières est limitrophe des communes de :

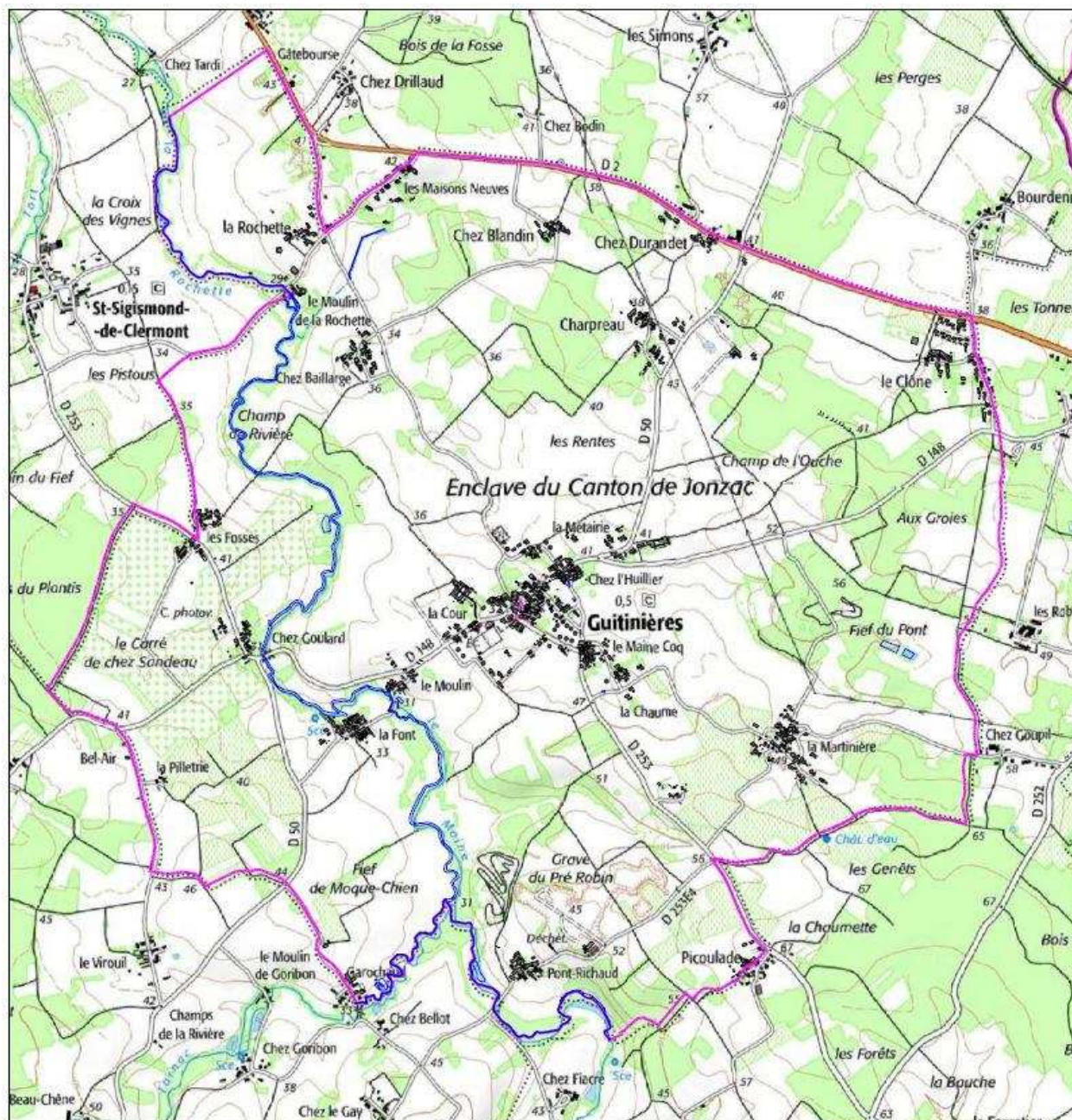
- Clion au Nord ;
- Saint Hilaire du Bois à l'Est ;
- Nieul le Virouil au Sud ;
- Saint Sigismond de Clermont à l'Ouest.



Guitinières



1.2. Situation géomorphologique, historique et paysagère



Situation physique :

La Commune de Guitinieres se situe au cœur de la campagne saintongeaise dans **un paysage de polyculture semi boisé aux reliefs relativement amples et doux**. Elle s'inscrit dans une vaste **formation calcaire du crétacé supérieur** (aire secondaire) comme en témoigne la présence de nombreuses anciennes carrières d'extractions de pierres sur son territoire.

D'un point de vue hydrologique, la commune est traversée par le **ruisseau de La Maine** du Nord au Sud.

Situation patrimoniale :

D'un point de vue de son patrimoine bâti, la commune appartient à la **Saintonge-Romane** comme le témoigne le style de ses habitations.

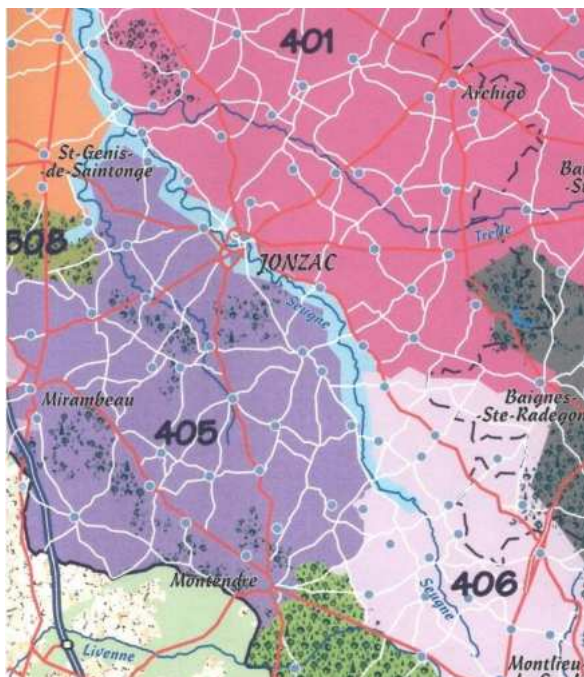
L'architecture, parfois riche (logis, ferme fortifiée de La Cour), est fortement marquée par la vocation viticole de l'habitat (corps de ferme prolongés de chais).

Situation agronomique :

D'un point de vue agronomique, la commune compte une activité de type polyculture où se mêlent culture céréalière, vigne et élevage. L'exploitation viticole est liée à la production de vins de pays, de Pineau et de Cognac (**terres de « Fin Bois », 4^{ème} appellation dans le Cognac**).

Situation paysagère :

En référence à l'Inventaire des Paysages de Poitou-Charentes, les paysages de la commune appartiennent à l'entité paysagère du « **bocage viticole de Mirambeau** ».



Atlas des Paysages de Poitou Charentes

Les entités paysagères

Les terres viticoles :

405 : Le bocage viticole de Mirambeau

401 : La champagne charentaise

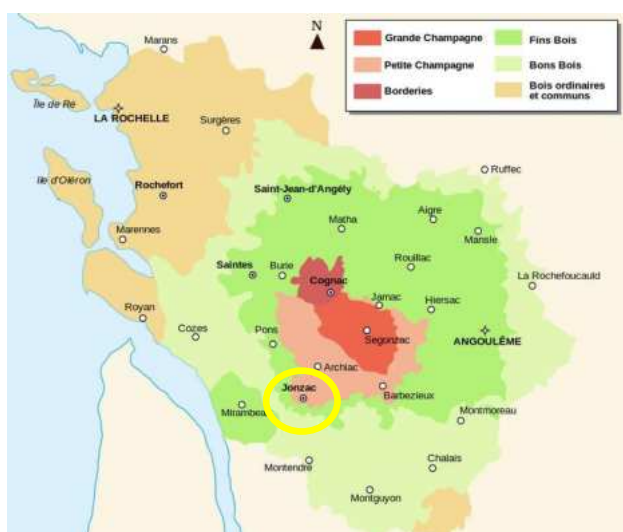
D'un point de vue des grandes entités paysagères constituant les paysages charentais et décrites par l'Atlas des Paysages de Poitou-Charentes, la commune se situe au cœur du « **bocage viticole de Mirambeau** ».

Extraits de l'Inventaire des paysages de Poitou-Charentes (CREN)

« Le bocage viticole de Mirambeau associe cultures de céréales, de tournesol et de vigne au sein d'un paysage aux amples vallonnements.

Les horizons sont constitués de la courbe tendue des collines, tantôt dénudée, tantôt épaissie du couvert des arbres. Quelques lignes subsistent d'un maillage bocager en grande partie démantelé. La polyculture évoque plus une ambiance de campagne que de terroir proprement viticole et l'on retrouve une ambiance du nord des coteaux du Lary. Les dégagements sont amples mais souvent frangés d'arbres. Des massifs boisés prolongent, comme un effilochement, les forêts aux lisières très découpées de la Lande ou de la Double. L'espace se resserre à l'approche de ces grands axes boisés, creusés de profonds essarts. Les resserrements se font clairières et l'on retrouve des paysages rappelant le Petit angoumois.

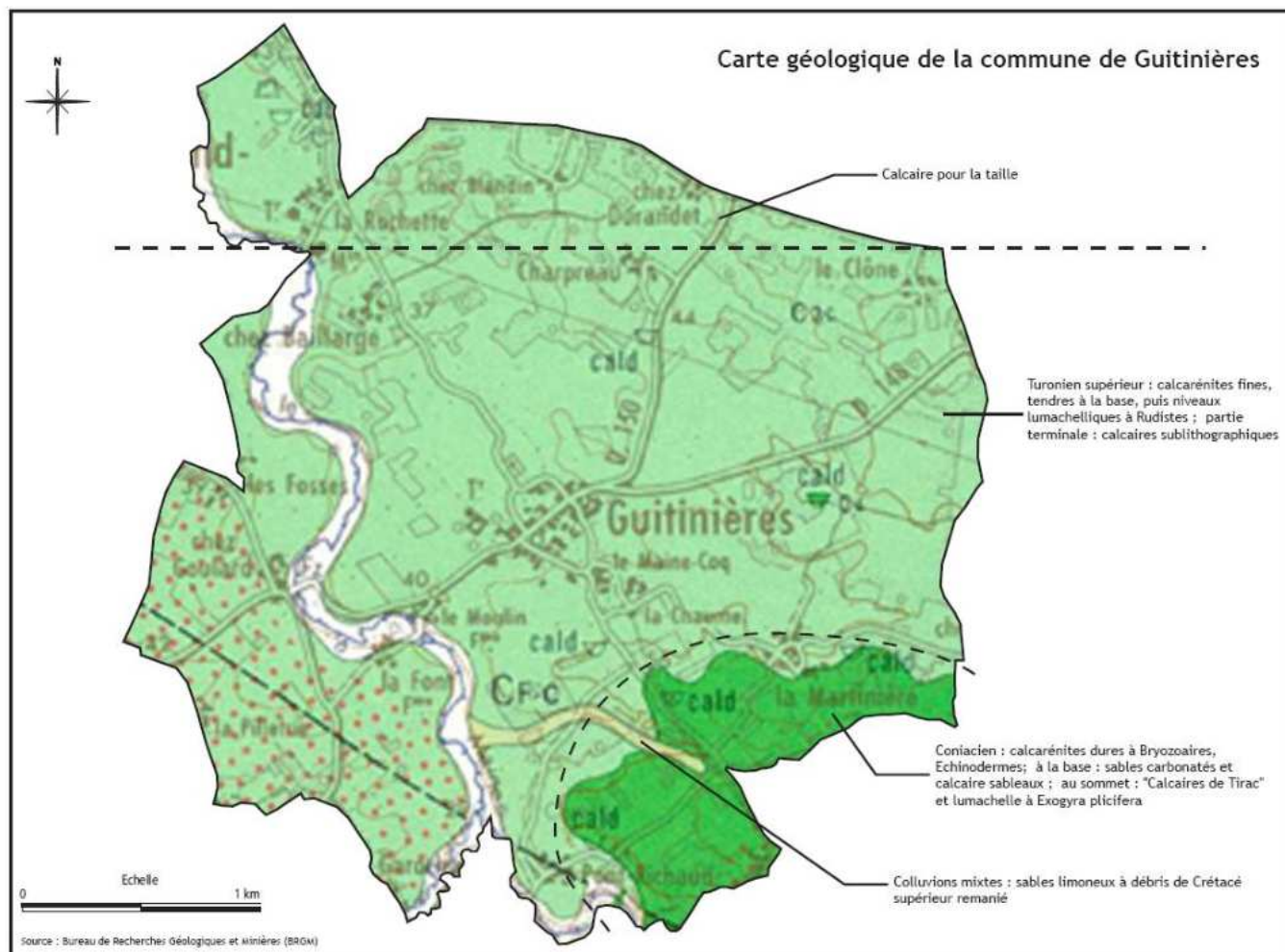
Le bocage viticole de Mirambeau se dévoile ainsi bien comme un secteur d'entre-deux (paysages de Charente et de Gironde) où le basculement se fait sur la ligne de partage des eaux. »



Même si la vigne n'est pas prédominante sur la commune, elle est une terre viticole qui appartient à la **zone d'appellation contrôlée des eaux de vie de Cognac du cru de Fins Bois**.

2. Etat des lieux physique et environnemental

2.1. Géologie et pédologie



Géologie :

La description du contexte géologique de **Guitinières** s'appuie sur la carte géologique de Jonzac 1/50 000^{ème} publiée par le B.R.G.M. (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). Celle-ci nous apprend que le territoire d'étude est en grande partie couvert par les **formations calcaires du crétacé supérieur, formation datant du Secondaire**.

Le territoire de Guitinières est scindé en deux parties :

- Recouvrant le Nord et l'Ouest de la commune, soit les $\frac{3}{4}$ du territoire communal, les terrains du Crétacé datent du Turonien supérieur. Il s'agit de calcarénites fines, tendres à la base, surmontées de lumachelliques à Rudistes et enfin de calcaires sublithographiques.
A l'extrême Ouest, au-delà du ruisseau « La Maine », cette formation est recouverte du complexe des doucins d'une épaisseur inférieure à 1 m. Orienté nord-ouest/sud-est, cet ensemble est constitué de dépôts détritiques superficiels formés principalement en surface de sables éoliens plus ou moins limoneux et de limons. En profondeur, on trouvera plus d'argile.
- Au Sud-Est, le soubassement géologique date du Coniacien. A la base des calcarénites dures à Bryozoaires et Echinodermes, on trouvera des sables carbonatés et des calcaires sableux.
Au sommet, ce sont les calcaires de Tirac (calcaires à mollusques et terriers) qui sont majoritaires.
Cette formation est également recouverte du complexe des doucins sur moins d'un mètre.

De façon très localisée on trouvera :

- Le long du ruisseau « la Maine », une bande de formation fluviatile récente qui s'est formée. Il s'agit de dépôts sablo-argileux fins, de couleur grise à noire et d'épaisseur assez faible, ainsi qu'au sud du bourg, une langue de colluvions mixtes constituées de sables limoneux à débris du Crétacé Supérieur remanié.
- **L'extraction de la pierre a été une activité importante entre Jonzac et Saint Dizant du Gua. Ainsi, on extrayait des pierres de taille de façon intensive dans le niveau le plus favorable à savoir, l'Angoumien supérieur. Encore aujourd'hui, plusieurs carrières ouvertes sont présentes sur Guitinières. Il s'agit plus particulièrement de moellons et matériaux d'empierrement que l'on extrayait du Coniacien.**

La commune de Guitinières se situe sur l'anticlinal de Jonzac et dans le bassin versant de la Seugne, qui coule au Nord-Est.

Pédologie :

La pédologie est relativement complexe. Les natures des sols sont nombreux et découlent de l'altération des matériaux géologiques sous l'action de facteurs climatiques, en effet, il s'agit de l'altération de la roche mère calcaire, des phénomènes d'érosion et de recouvrement de sables et limons à diverses périodes de l'histoire géologique.

Trois types de sols ont pu être différenciés :

- **les sols à dominante calcaire (sols calcimagnésiques) ;**
- **les sols bruns acides à bruns lessivés acides, type Doucin (riche en sable) ;**
- **les terres de vallées.**

▪ Les sols calcimagnésiques, type « groies »

On y associe les caractéristiques principales suivantes : sols minces, calcaires de teinte brun rouge.

Le terme générique de « groies » regroupe des sols très disparates.

A Guitinières, il est composé entre autres de deux types de Groies :

- Des rendzines brun-jaune à dominante argileuse.
Ce type de sol est majoritairement présent sur le territoire communal, reposant sur un calcaire dur datant du Cénomaniens ou du Turonien. Il s'agit de Groies minces (15-20 cm) très caillouteuses avec beaucoup d'éclats calcaires. L'aspect argileux est peu marqué, d'autant qu'il apparaît plus ou moins sableux.
- Des rendzines limono-sableuses à limoneuses.
A l'extrême Est de la commune, on trouve des sols minces dont la texture est franchement limoneuse. Leur charge en cailloux est cependant telle qu'on pourrait croire à des Groies typiques.

▪ Les sols bruns calciques et bruns acides à bruns lessivés acides

Les sols bruns calciques : Au nord de la commune, on trouvera des sols légèrement acides à neutres. Il s'agit de sols limono-argileux sur argile de décalcarisation rouge-orangé du Turonien. Très ponctuellement lorsque l'argile redevient épaisse, le sol redevient légèrement calcaire.

Les sols bruns acides à bruns lessivés acides : Il s'agit là de doucins types, limons d'origine éolienne, sols bruns. L'épaisseur de limon est importante car supérieure à 30 centimètres.

De par leur texture, ce sont des sols de mauvaise structure, présentant des effets de battance. La structure est meilleure si le sol est peu épais et que l'argile de décalcarisation est proche et plus ou moins mélangée à l'ensemble du profil.

Les limons peuvent parfois avoir disparu au profit de sables très fins. Ils portent principalement des bois ou des prairies. L'extrême Ouest de la commune porte des sols sablo-graveleux acides de terrasses anciennes. La tendance alluviale est fortement marquée sur une trentaine de centimètres.

Au Sud-Ouest, on trouvera des sols sableux, peu graveleux, de granulométrie moyenne, de teinte jaune à brun ocre sur un sous-sol nettement argileux (doucins battis).

▪ Les sols de vallées

Tout le long du ruisseau La Maine, de part et d'autre, on trouve un sol calcaire gris-noir à brun-noir, argilo-limoneux, à gley peu profond. Ce sol est inondé tout l'hiver et engorgé de nombreux mois. On note l'utilisation de plus en plus fréquente de ces anciennes prairies pour la culture intensive du maïs ou de peupliers. Il s'agit d'un sol à texture homogène, argilo-limoneuse, devenant brun-grisâtre en profondeur avec la diminution de la teneur en matière organique. Avec l'accumulation des limons de recouvrement provenant des inondations, l'horizon superficiel peut être franchement limono-argileux.

On se trouve ainsi face à une mosaïque de sols calcaires, recalcarisés ou acides, sableux, limoneux, voire argileux en fonction de la morphologie de l'entaillement des versants par le réseau hydrographique et l'érosion.

2.2. Climatologie

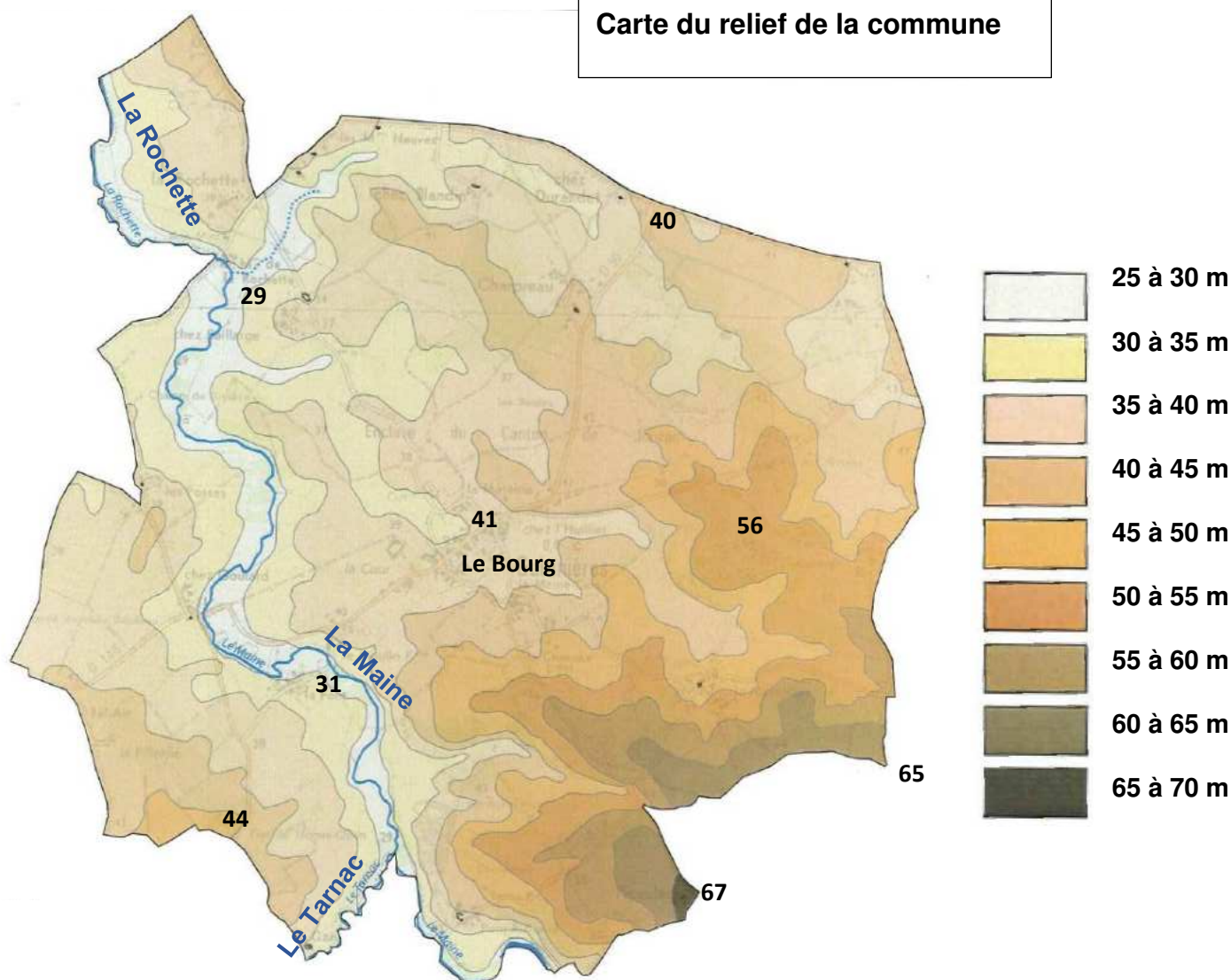
Les caractéristiques pluvio-thermiques auxquels s'avère soumise la région sont spécifiques au climat océanique, sous l'influence combinée de l'Océan Atlantique et de l'estuaire de la Gironde :

- **La pluviométrie est très abondante** avec une moyenne annuelle de 850 à 900 mm.
Les reliefs boisés expliquent la pluviosité plus abondante du Sud du département de la Charente-Maritime).
De plus, l'intérieur de la Charente-Maritime se situe sur l'axe des remontées orageuses qui viennent d'Espagne.
On dénombre en moyenne 25 jours d'orages par an autour de Mirambeau, contre 15 jours par an sur La Rochelle.
- **Les températures sont plus clémentes qu'à l'intérieur du département.**
En effet, l'influence de l'estuaire de la Gironde se manifeste par la douceur du climat.
L'isotherme moyen dans le secteur de Mirambeau est de 12,7°C. Cependant, comme dans les autres secteurs de la Charente-Maritime intérieure, l'amplitude thermique est forte. La température moyenne varie de 8,0°C pour les mois les plus froids à 17,5°C pour les mois les plus chauds.
Sur les coteaux de Gironde, le nombre de gelées est moins important qu'à l'intérieur du département. La première gelée est plus tardive et la dernière plus précoce.
- **Le taux d'ensoleillement** annuel moyen du département est de plus de 2 200 heures par an. Il **assure de bonnes conditions climatiques pour la végétation locale.**
Le meilleur ensoleillement de la côte par rapport à l'intérieur des terres est certainement dû aux brises thermiques qui se forment au printemps et en été entre la terre et la mer. Par ailleurs, en période hivernale, les brouillards dus au refroidissement nocturne sont moins fréquents sur la côte que dans l'intérieur du pays.
- **Le secteur de Guitinières est fortement venté.**
Les vents dominants sont les vents d'ouest/sud-ouest en été et de sud-est/nord-est en hiver. Ces derniers sont plus renforcés que dans certains secteurs côtiers car Guitinières se situe à l'intérieur des terres.
Les vents réguliers ont permis l'installation de nombreux moulins dans la région et sur la commune.

2.3. Topographie et hydrographie

Topographie :

Carte du relief de la commune



La topographie de la commune compte un relief relativement doux et peu marqué avec des altitudes qui varient de 29 mètres en bordure de la rivière de La Maine » à 67 mètres NGF au lieu-dit « Picoulade » en partie Sud-Est de la commune.

La rivière de La Maine est ainsi localement encaissée avec des petits affleurements rocheux et un habitat qui lui est adossé (anciens moulins à eau ; Moulin de La Rochette, Moulin Tintin).

Les pentes sont douces sur l'ensemble du territoire car inférieures à 10 %, mais des talwegs qui rejoignent la vallée du Maine structurent les écoulements. **Il faut noter principalement le talweg qui part de la Martinière et recueille un bassin versant important. Ces passages d'eau sont à préserver de toute urbanisation.**

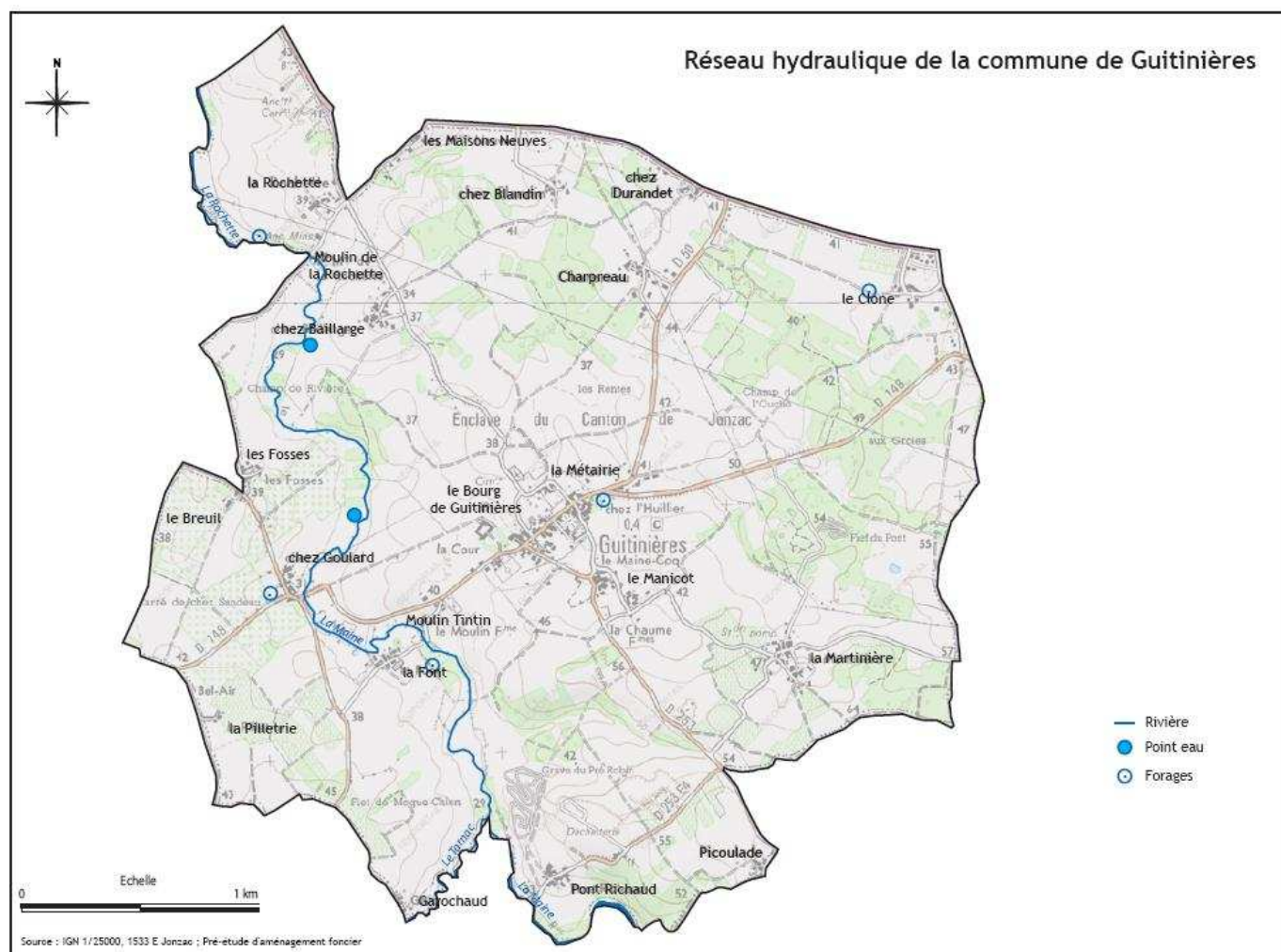
La topographie présente un dénivelé allant de 25 à 70 mètres à l'Est du ruisseau du Maine et un dénivelé allant de 25 à 50 mètres à l'Ouest du Maine.

La plupart des villages se sont installés sur des terres ayant une altitude située entre 35 et 40 mètres (Le Clone, Chez Durand, Charpreau, La Rochette, Les Fosses, Le Breuil, le Bourg ...).

Le village de La Font se situe à proximité de la rivière et se trouve en fond de vallée à une altitude située entre 25 et 35 mètres.

Les villages de Pont Richaud et La Martinière se sont installés sur deux points hauts de la commune à une hauteur respective de 40 mètres et de 50 mètres.

Hydrographie :



La commune de Guitinières se trouve à l'extrême Sud du bassin versant de la Seugne, le plus important affluent rive gauche de la Charente.

La commune est principalement traversée du Sud au Nord par **le ruisseau de La Maine**, qui prend le nom de « **La Rochette** » en partie Nord de la commune. La Rochette est un affluent de la Seugne qui rejoint cette dernière à hauteur de Saint Georges Antignac.

Le ruisseau du Tarnac, affluent du Maine, borde la commune sur quelques kilomètres au Sud du territoire en limite avec Nieul le Virouil.

▪ Les nappes superficielles

Le réservoir du Coniacien et du Turonien est l'aquifère principal du secteur. La nappe circule dans des fissures et des châteaux au sein d'assises carbonatées propices à la karstification. Quelques captages de sources et des forages agricoles de faible profondeur montrent les possibilités réelles de ce vaste système.

▪ Les nappes profondes

L'aquifère principal se poursuit en profondeur vers le Sud-Ouest et le Sud-Est, même parfois ceci se fait de façon discontinue.

▪ Des phénomènes karstiques

Des phénomènes karstiques sont relativement nombreux. Ils sont cependant de faible ampleur en rive droite et gauche du ruisseau « La Rochette » ou « La Maine », sous forme de creux, de cuvettes.

2.4. Les risques naturels et majeurs

2.4.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles

Liste des risques recensés sur la commune :

Feu de forêt

Inondation

Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines)

Mouvement de terrain - Tassements différentiels

Phénomènes météorologiques - Tempête et grains (vent)

Séisme Zone de sismicité : 2

Transport de marchandises dangereuses

Arrêtés de catastrophes naturelles :

Arrêtés portant reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune



Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
17PREF19990208	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations, coulées de boue, mouvements de terrain et chocs mécaniques liés à l'action des vagues : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
17PREF20100181	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 2

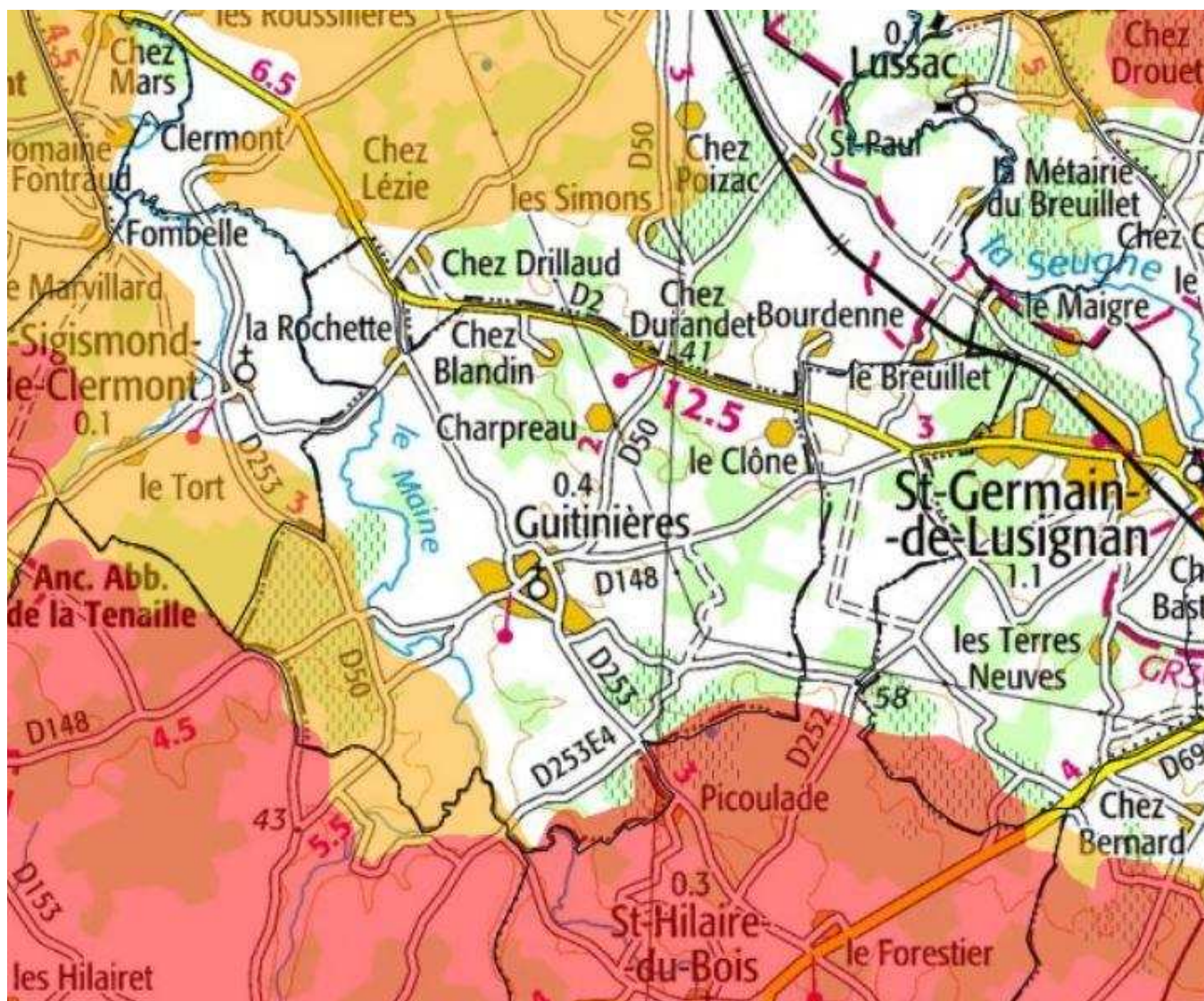
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
17PREF19940058	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
17PREF20171124	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
17PREF20050149	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005

Plus d'information sur : www.georisques.gouv.fr

2.4.2. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux



La commune est peu concernée par le risque lié aux argiles gonflantes.

Seule la partie Sud-Ouest de la commune est située en zone d'aléa moyen.

▼ Aléa retrait-gonflement des argiles

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

2.5. Les mesures de protection environnementales

2.5.1. Le site Natura 2000 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »

La commune est traversée par le **Site Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »** qui est une **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** créée par arrêté du 27/05/2009. Le site Natura 2000 identifie la vallée humide du ruisseau de la Maine.

La zone Natura 2000 correspond également à la **Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F) de type 2, n°871 « Haute Vallée de la Seugne ».**

Caractère général du site :

Classes d'habitats	Couverture
Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines)	44%
Autres terres arables	41%
Forêts caducifoliées	4%
Forêt artificielle en monoculture (ex : Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	3%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	3%
Prairies améliorées	2%
Cultures céréalières extensives (incluant les cultures en rotation avec une jachère régulière)	2%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%

Autres caractéristiques du site :

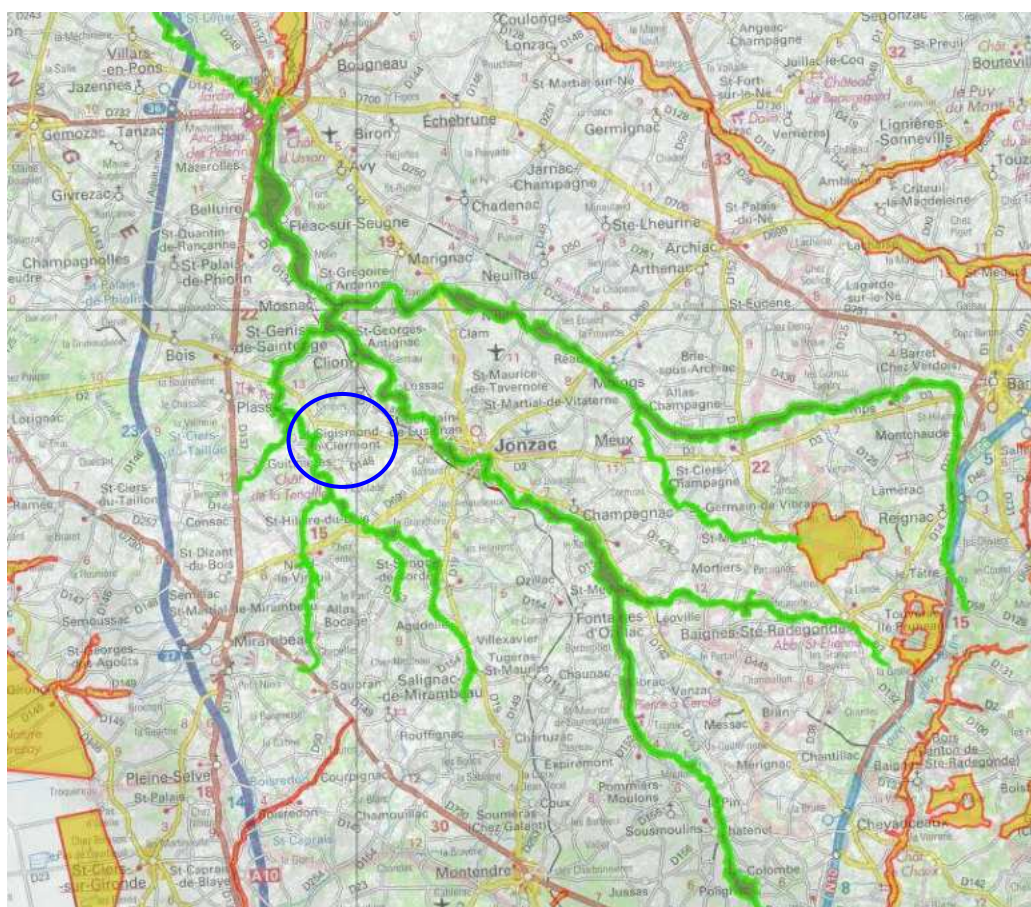
Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents.

Qualité et importance :

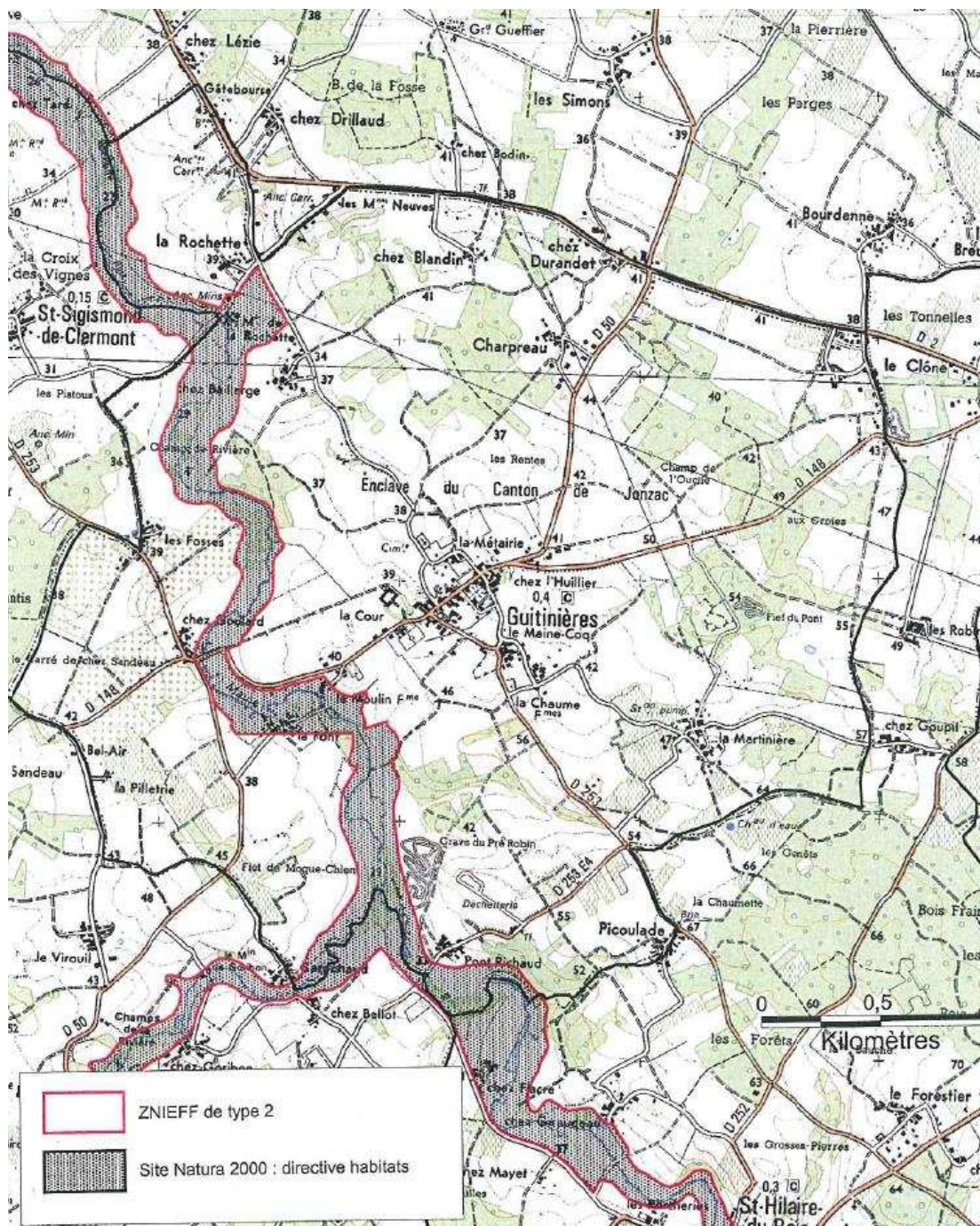
Rivières mésotrophes à nombreux bras, délimitant des îles peu accessibles à l'homme, bordées de forêts alluviales bien développées, à structure hétérogène, où l'impact humain est négligeable. Un des plus importants sites pour le **Vison d'Europe** dans la région : présence continue depuis plus de cinquante ans, une vingtaine de mentions au cours de ces deux dernières années.

Vulnérabilité :

Intensification agricole, transformation des prairies naturelles humides, transformation des prairies naturelles en peupleraies, arasement de la végétation rivulaire, diminution critique du débit en période estivale.



Localisation sur la commune :



La ZPS concerne les principaux affluents de la rivière Seugne, dont fait partie la Rochette et la Maine. 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.

Plusieurs espèces habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone.

Espèces qu'il est possible de retrouver sur la ZPS :



Agrion de Mercure



Cordulie à corps fin



Rosalie des Alpes



Cistude d'Europe



Loutre



Vison d'Europe



Grand Rhinolophe



Lamproie de planer

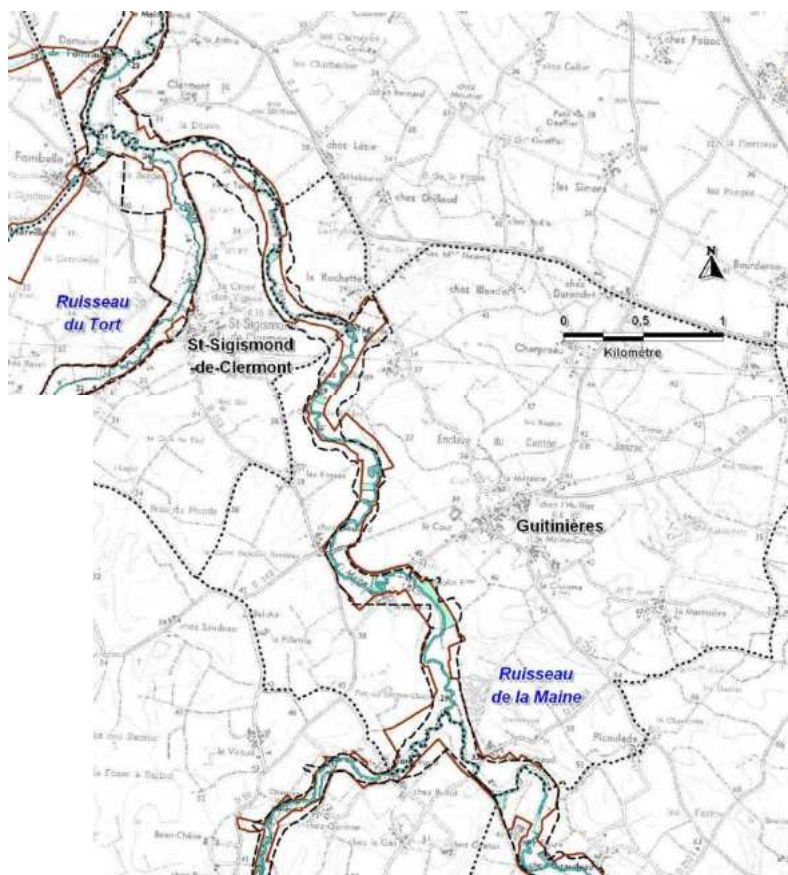
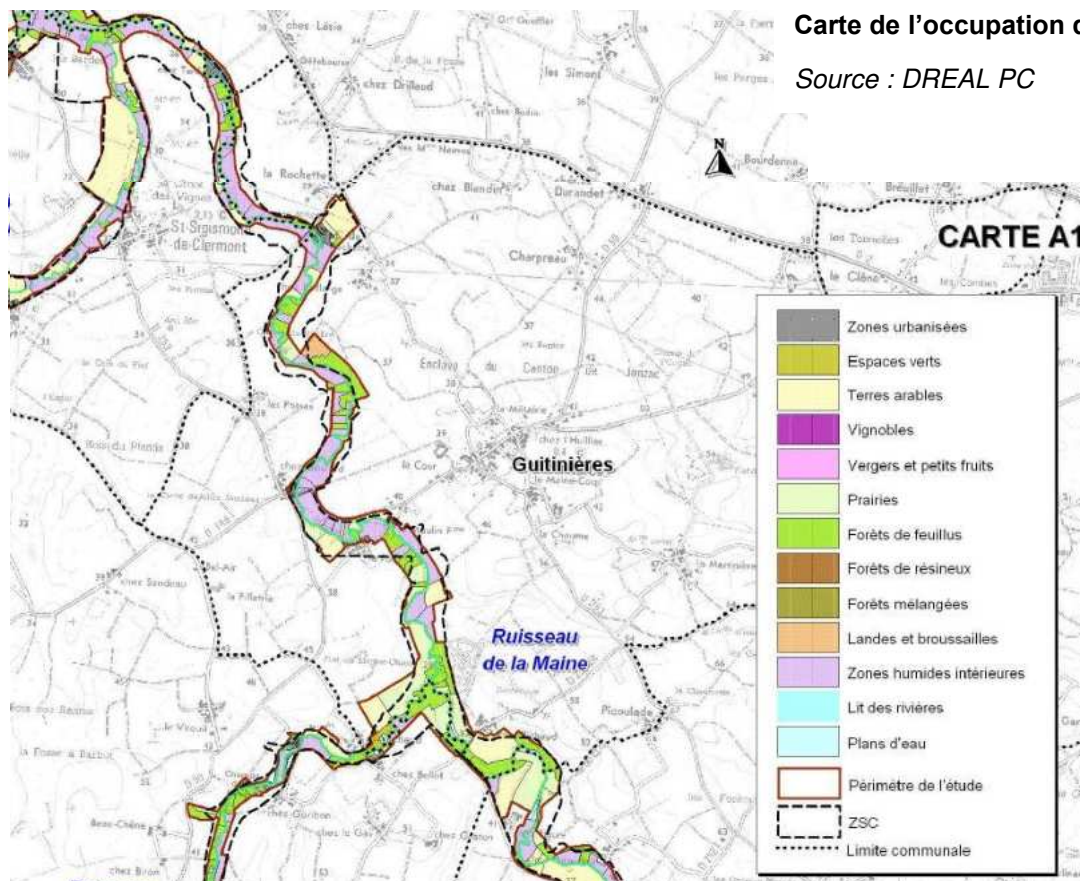


Toxostome

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.

Quelques illustrations de la rivière La Maine :





Quelques habitats d'intérêt communautaire sont recensés sur les vallées humides ; il s'agit principalement de Mégaphorbiaies eutrophes (friches à grandes herbes humides) situées à hauteur de Moulin Tintin, et plus ponctuellement dans la partie Nord de la commune. A noter également la présence de petits boisements de frênes et d'Aulnes.

2.5.2. Le SDAGE du bassin Adour-Garonne

Le territoire de la commune est concerné par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2022-2027**.

Une mise à jour du SDAGE a été engagée en 2018 pour aboutir à une adoption par le comité de bassin le 10 mars 2022 en vue de sa mise en œuvre jusqu'en 2027.

L'état des lieux 2019 montre une amélioration de l'état des eaux démontrant l'efficacité des plans d'actions engagés et de la mobilisation de tous les acteurs de l'eau pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin. **50% de masses d'eau superficielles** sont en bon état écologique (contre 43 % lors du dernier exercice en 2013). Toutefois, l'état des lieux révèle aussi les problématiques prégnantes du bassin :

- les masses d'**eaux souterraines dégradées** représentent près de 35% de sa surface,
- **3 sources de pression encore importantes** : les pollutions diffuses liées à l'utilisation des pesticides et l'excès d'azote, et leur impact notamment sur les eaux souterraines, la performance insuffisante des réseaux et de certaines stations d'épuration, ainsi que les altérations de l'hydromorphologie des cours d'eau.

Face aux enjeux des changements globaux majeurs (changement climatique, perte de biodiversité, augmentation de la population) et de la santé publique, le SDAGE 2022-2027 propose la mise en œuvre d'une politique de l'eau permettant au grand Sud-Ouest de s'adapter à ces mutations profondes et d'en atténuer les effets.

Sur la base de l'état des lieux de 2019, **l'ambition du SDAGE est d'atteindre 70% de cours d'eau en bon état d'ici 2027**.

Le SDAGE se fixe 4 catégories d'objectifs majeurs : créer les conditions de gouvernance favorables, réduire les pollutions, agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau, préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides. Il intègre et complète, sous forme de principes fondamentaux d'action, les mesures issues du plan d'adaptation au changement climatique du bassin Adour-Garonne validé en 2018.

Le SDAGE se veut volontariste sur des sujets clés :

- Couverture intégrale du territoire par des SAGE,
- Mise en avant des démarches concertées avec l'ensemble des acteurs,
- Engagement à la suppression des pollutions domestiques significatives,
- Développement d'une gestion quantitative intégrée mixant plusieurs axes de travail,
- Mise en avant des solutions fondées sur la nature au sein du mix de solutions,
- Exigences fortes sur la résolution des problèmes de pollution des captages.

Le Programme de Mesures associé au SDAGE synthétise les actions techniques, financières ou réglementaires à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Il identifie notamment des mesures territorialisées en concertation avec le niveau local. Le coût de ces actions est estimé à 3,1 milliards d'euros, soit 517 millions d'euros par an, pendant six ans.

Source : <https://eau-grandsudouest.fr/politique-eau/bassin/schema-directeur-amenagement-gestion-eaux-sdage/politique-eau-sdage-pdm-2022-2027>

Le territoire de la commune est concerné par le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente**.

Le SAGE Charente est porté par L'EPTB Charente qui joue le rôle d'animateur (Etablissement Public Territorial de bassin Charente).

<http://www.fleuve-charente.net/domaines/le-sage/projet-2/le-projet-de-sage-charente>



Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
du bassin versant de la **CHARENTE**



**Plan d'Aménagement et de Gestion
Durable (PAGD)**
de la Ressource en Eau et des Milieux Aquatiques

Octobre 2019

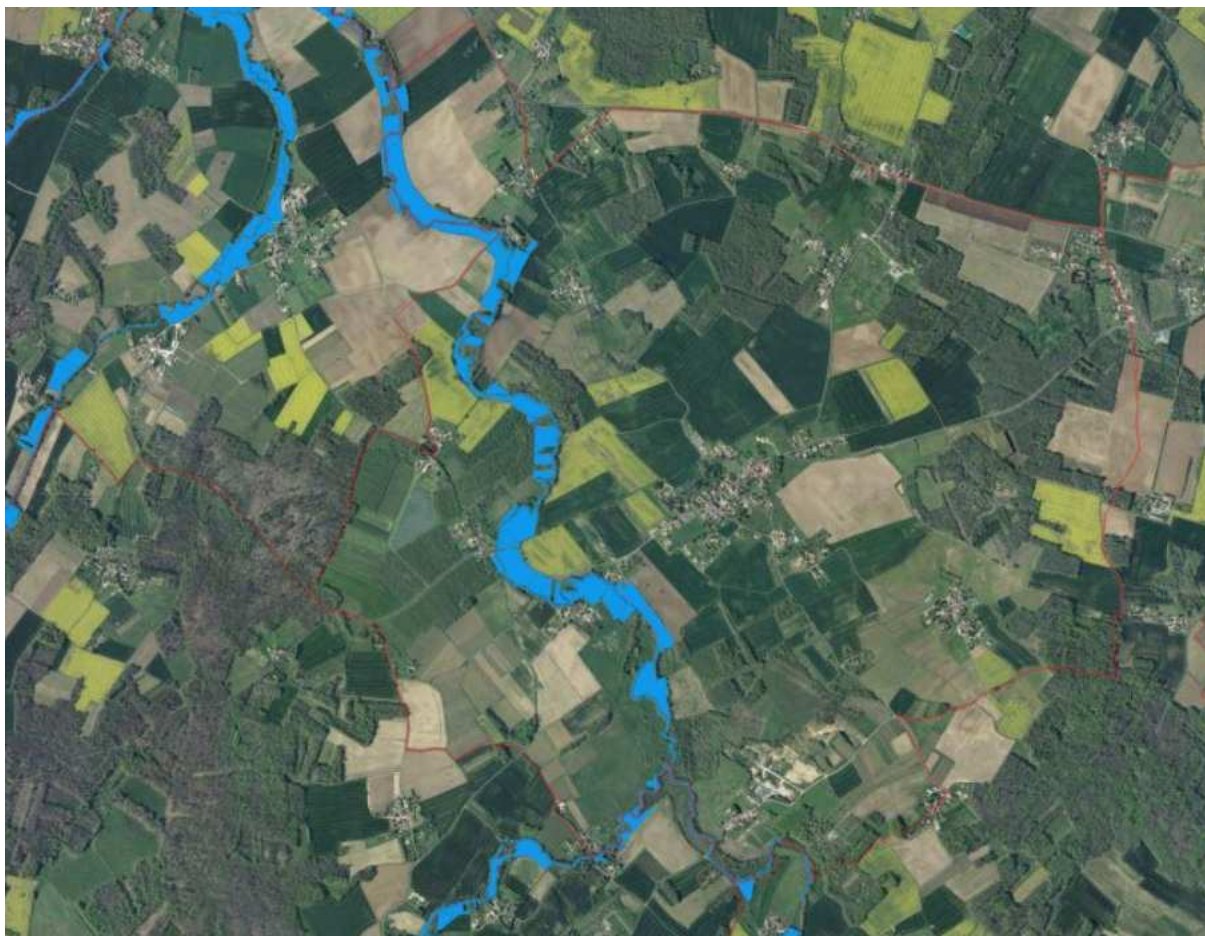
Introduit par la LEMA du 30 décembre 2006, le **règlement** contient les règles édictées par la CLE pour assurer la réalisation des objectifs prioritaires du PAGD. Les règles viennent renforcer les dispositions du PAGD auxquelles elles se rapportent. Le contenu du règlement ne peut concerner que les domaines mentionnés à l'article R. 212-47 du code de l'Environnement



2.5.4. Les zones humides

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne prévoit dans son orientation A d'intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire dans une perspective de changements globaux notamment en préservant les milieux humides aquatiques et les zones humides.

reseau-zones-humides.org



2.5.5. La trame verte et bleue et sa déclinaison par le SCOT

La trame verte et bleue est constituée d'un ensemble de continuités écologiques à maintenir ou à restaurer, composé de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau et canaux, ceux-ci pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors.

La Trame verte et bleue est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres.

Ce réseau écologique comprend plusieurs échelles emboîtées : paneuropéenne, nationale, régionale, inter-communale et communale.

Le **schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Poitou-Charentes** a été adopté par arrêté du préfet de région le 3 novembre 2015, après son approbation par le Conseil régional. Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue.

Le SCOT de la Haute Saintonge décline le SRCE au niveau local.

La déclinaison de la trame Verte et Bleue dans le SCOT de la Haute Saintonge :



Réservoirs de biodiversité

Trame verte

- Espaces de biodiversité majeurs
- Espaces de gestion durable

Trame bleue

- Milieux estuariens
- Plans d'eau
- Zones de vigilance pour l'existence de zones humides

Corridors écologiques

Trame verte

- Corridors verts

Trame bleue

- Cours d'eau
- Cours d'eau indéterminés
- Ecoulements non considérés comme des cours d'eau

Eléments de repère

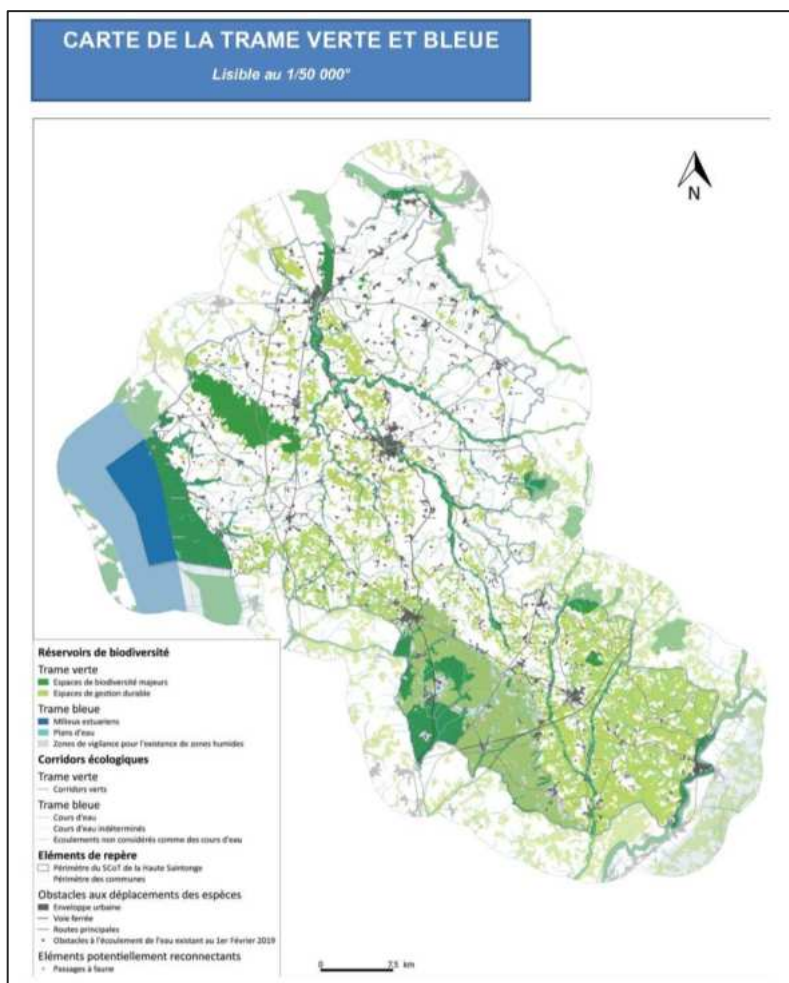
- Périmètre du SCOT de la Haute Saintonge
- Périmètre des communes

Obstacles aux déplacements des espèces

- Enveloppe urbaine
- Voie ferrée
- Routes principales
- Obstacles à l'écoulement de l'eau existant au 1er Février 2019

Eléments potentiellement reconnectants

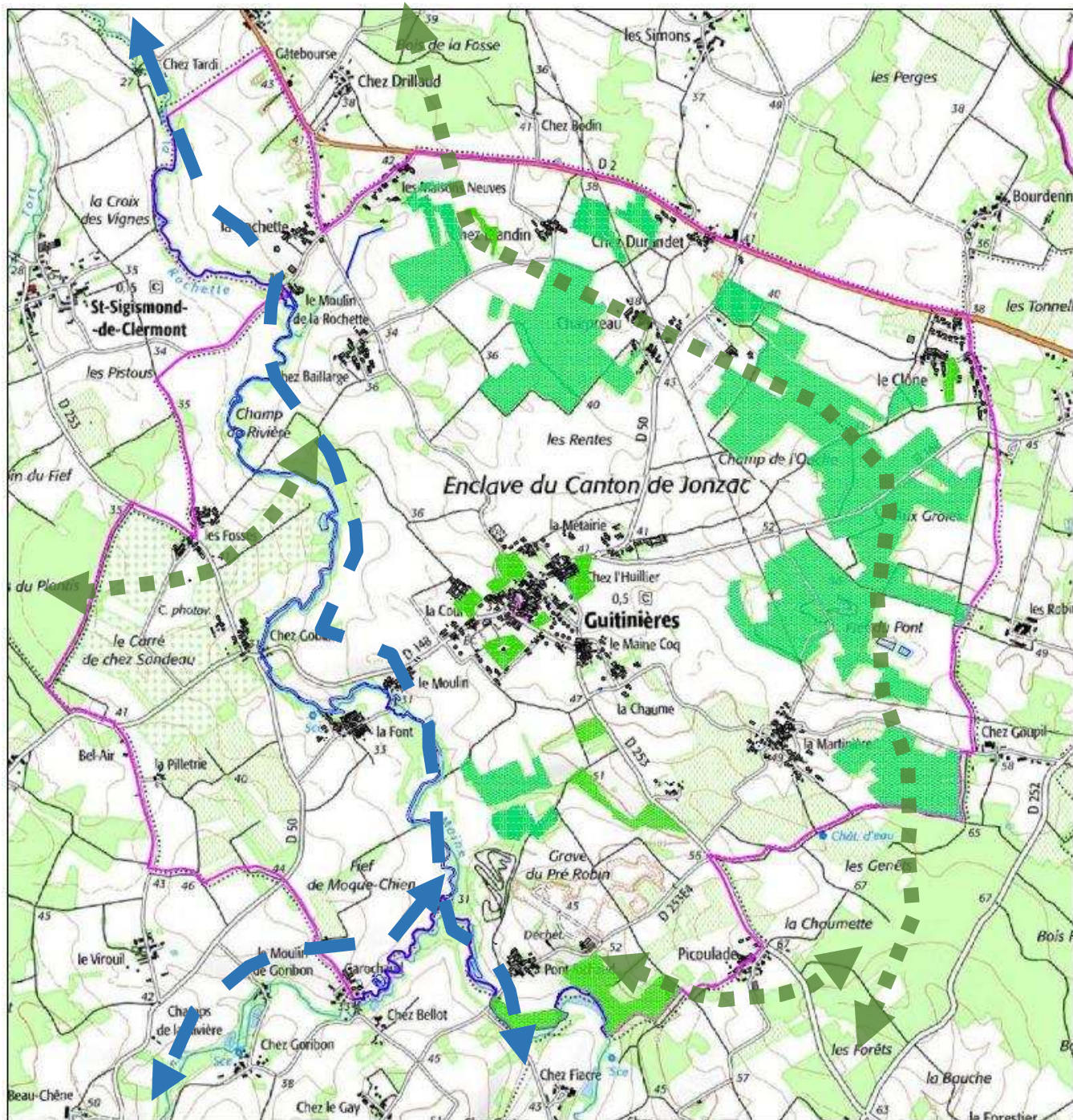
- Passages à faune



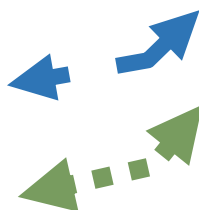
Déclinaison de la trame verte et bleue à l'échelle du SCOT et zoom sur la commune :

- Identification de la vallée de la Maine en « espaces de biodiversité majeurs » au niveau de la trame verte.
- Les ruisseaux sont identifiés comme appartenant à la trame bleue.
- les principaux boisements de la commune sont identifiés comme « espaces de gestion durable » au niveau de la trame verte.

2.5.6. Déclinaison de la trame verte et bleue locale : corridors écologiques



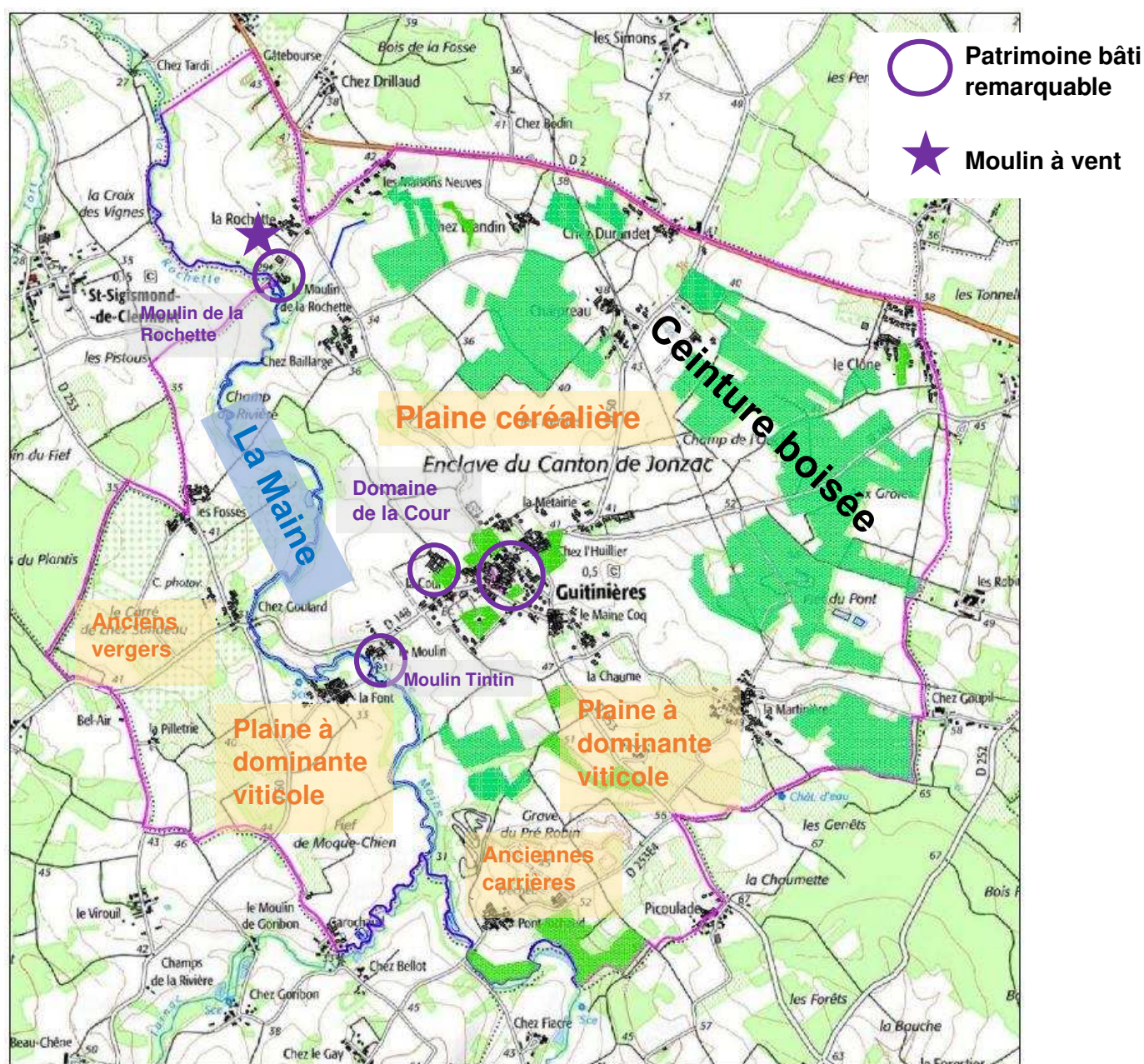
Boisés à dominante feuillus /
TRAME VERTE



Corridor de biodiversité MAJEUR :
vallée de La Maine (Zone Natura 2000)

Corridors écologiques locaux :
boisements locaux et connexions
inter boisements et avec la vallée
humide de La Maine

3. Analyse des espaces naturels et bâtis ; analyse paysagère, environnementale et urbaine



La commune se situe à la confluence entre deux vastes entités formées par la pédologie locale :

- Le Nord-Est de la commune correspond à la partie Sud des terres calcaires de Champagne propices à **la culture céréalière et caractérisées par un paysage semi-ouvert** où de vastes parcelles cultivées sont parsemées de **quelques massifs boisés de feuillus**, notamment sur les points hauts dont les sols sont les plus dégradés. **L'habitat y est de forme plutôt groupée autour du bourg et de hameaux.**
- La partie Sud et Sud-Ouest annonce déjà **les terres plus sableuses et acides des Landes Saintongeaises** qui s'étendent sur la toute la partie Sud du Département ; les sols plus pauvres laissent place à **la vigne** et sont plus propices à l'élevage, aux boisements mixtes de résineux et à un habitat diffus, bien que ces derniers éléments soient peu marquants sur la commune. La commune abritait cependant une vaste culture d'arbres fruitiers (noisetiers) aujourd'hui abandonnée.

La vallée de la Maine constitue presque une ligne de démarcation entre ces différents milieux. Elle traverse la commune du Sud au Nord et serpente tranquillement dans un vallon peu encaissé, mais localement abrupte, repérable de loin par sa ripisylve et ses petits boisements alluviaux. Elle constitue en elle-même une entité naturelle et paysagère de toute importance et forme **le principal corridor écologique du territoire.**

Le bourg est implanté au cœur de la plaine agricole dans une topographie peu prononcée et un paysage très ouvert sans réelle transition entre les espaces habités et cultivés. On le repère de loin par **le clocher de son église et la présence de magnifiques domaines, entourés de parcs boisés abritant de grands sujets. Le Domaine de la Cour et son pigeonnier forment un ensemble patrimonial de toute beauté sur le point haut du bourg.**

Une diversité de hameaux, la plupart de forme groupée, parsèment ces milieux agraires. La commune abrite également deux anciens moulins à eau en bordure de La Maine.

Autre élément marquant du territoire, **les anciennes carrières** situées au Sud de la commune ont été reconvertis selon des usages contemporains ; **déchetterie, espace de remblais, et bientôt champ photovoltaïque.**

3.1. Les entités naturelles et agraires

3.1.1. Les terres agricoles et boisées

La plaine céréalière ouverte en parties centrales et Nord de la commune :

La majeure partie du territoire est occupée par une vaste plaine céréalière au paysage semi-ouvert qui occupe les parties centrales et Nord de la commune.

Le parcellaire agricole a été pour la plupart remembré donnant lieu à de vastes champs très rarement entrecoupés de haies.

Les vues sont relativement amples sur cette partie de la commune, mais sont régulièrement fermées par la présence de massifs boisés assez condensés qui viennent souvent coiffer les terres les plus hautes dont les sols sont les plus dégradés.

Ces grandes superficies posent la question de **la gestion du ruissellement pluvial** qui peut devenir problématique lorsque les bassins versants sont très étendus et aboutissent à des espaces bâtis ; ainsi, **le bourg et le hameau de La Martinière sont concernés par des passages d'eau qui doivent être épargnés de toute urbanisation.**

Cette ouverture du paysage et l'absence de haies posent également la question **des franges paysagères aux abords du bourg et des hameaux de la plaine** ; l'absence de transition végétale entre les espaces habités et cultivés posent des problèmes de nuisances, de risque sanitaire (traitements) et d'intégration paysagère des constructions récentes. **La composition de franges paysagères aux abords des espaces bâtis est un enjeu fort sur la commune.** On retrouve également cette problématique dans les secteurs viticoles qui sont encore plus concernés (comme c'est le cas pour le hameau de La Martinière).

Le bourg abrite cependant de grands parcs paysagers liés à d'anciens domaines agricoles qui constituent de véritables « poumons verts » en frange de la plaine agricole. Ces parcs abritent localement de magnifiques ensembles arborés (comme c'est le cas aux abords du **Domaine de La Cour** / photo ci-contre).



Dans ces espaces de plaine, l'habitat s'est traditionnellement groupé autour du bourg, les hameaux se situant plutôt en franges des espaces boisés.



Les haies de la plaine :

Les linéaires boisés sont bien souvent les formations arbustives qui résistent le moins au temps. Pourtant, ils jouent un rôle important dans la régulation hydrique, la régulation climatique et la lutte contre l'érosion.

Une trame de haies résiduelles, peu présente sur le territoire communal, témoigne d'un maillage ancien plus développé. Actuellement, l'état des haies existantes est médiocre, peu diversifié et principalement composé d'essences arbustives (aubépines, fusain, cornouiller, viorne lantane, érable de Montpellier...) conférant une faible valeur en bois de ce maillage végétal existant.

Toutefois, cette végétation constitue un fort intérêt écologique (habitat et circulation de la faune sauvage) et paysager (mosaïque paysagère agrémentant le cadre de vie, et franges paysagères aux pourtours des espaces habités).

La plaine à dominante viticole au Sud de la commune :

La présence de la vigne s'intensifie dans les parties Sud et Sud-Ouest de la commune. Elle est très dense aux abords du hameau de La Martinière dont le site bénéficie d'un point haut très ensoleillé. Comme il est évoqué précédemment, la question des franges végétales entre les espaces bâtis et cultivés est d'autant plus importante dans ces espaces de quasi mono-culture faisant l'objet de nombreux traitements.

Le paysage reste là aussi assez ouvert mais bénéficie d'une plus large diversité.

La vigne occupe environ 30 % des terres cultivées.



Les bois de la plaine agricole, la ceinture boisée :

Les bois occupent près de 8 % du territoire communal avec 125 ha.

Ils sont essentiellement situés sur le pourtour Nord et Est de la commune, formant un vaste corridor écologique.

Il s'agit essentiellement du Bois de Charpreau, Bois de chez Blandin, Bois de Chez Baillarge, Bois des Robins, Bois du Pillacots et Bois des Landasses.

Il s'agit principalement de boisements mixtes de résineux et de feuillus avec une dominante de feuillus.

Les chênes pédonculés et pubescents sont les deux essences dominantes.





Les anciens vergers au Sud-Ouest de la commune :

D'anciens vergers de noisetiers sont situés en partie Sud-Ouest de la commune aux lieudits Les Fosses, Aux Carrés de Chez Sandeau. Ils sont aujourd'hui abandonnés, donnant lieu à de vastes friches, compte tenu de la pauvreté des sols et de leur forte teneur en sables.

Un parc photovoltaïque est implanté dans ce secteur (Les Fosses). Les anciens vergers sont prévus d'être remplacés par un vaste parc photovoltaïque au sol.

Les anciennes carrières au Sud de la commune :

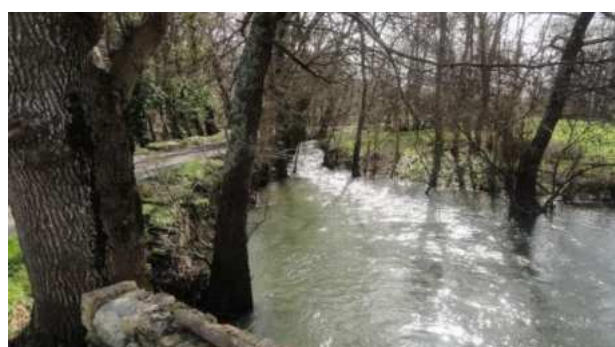
Espace singulier de la commune, la partie Sud de la commune est occupée par d'anciennes carrières (La Carrière de Pont Richaud) aujourd'hui occupée par des activités de traitement de déchets et faisant l'objet de projets de champs photovoltaïques.

Enjeux sur la plaine agricole :	Prise en compte par le PLU :
➔ Préserver les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles. ➔ Limiter tout mitage de l'urbanisation dans les hameaux isolés. ➔ Préserver les massifs boisés pour leur intérêt paysager et écologique majeur (trame verte, corridors écologiques). ➔ Préserver les éléments boisés d'intérêt écologique (petits massifs épars, haies bocagères)	➔ Protection des terres agricoles et des exploitations en zone agricole A. ➔ Protection par le PLU en Espaces Boisés Classés (article L. 113-1 du Code de l'urbanisme). ➔ Protection des linéaires de haies bocagères en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

3.1.2. La vallée de la Maine

La vallée de la Maine traverse la commune du Sud au Nord et serpente tranquillement dans un vallon peu encaissé, mais qui localement présente des pentes plus abruptes marquées par la présence de falaises calcaires affleurantes, notamment dans les boucles les plus étroites.

D'anciens moulins ou demeures remarquables y ont pris place notamment au lieu-dit **Le Moulin**, à l'Est du bourg, et au **Moulin de la Rochette**. Ces deux anciens moulins, implantés à flanc de coteaux, constituent **des sites intimistes de très grande qualité paysagère et patrimoniale**. La présence de ponts permet d'en apprécier toute la beauté et la singularité.



Le cours d'eau est appuyé dans son tracé sinueux par une végétation permanente constituée **de prairies alluviales et d'une ripisylve arborescente composée de frênes, saules blanc et saule marsault, aulnes...** De petits taillis humides se sont développés sur les anciennes parcelles de pré, trop petites pour être cultivées.

Ces végétaux qui se développent sur les berges des rivières ont un rôle fondamental dans l'équilibre biologique des cours d'eau : maintien des berges, influence sur la qualité des eaux, rôle biologique, corridor végétal...



Quelques prairies ont été maintenues le long des ruisseaux. Elles sont traditionnellement le lieu de pâture pour les élevages, comme c'est le cas pour l'exploitation situé sur le village de la Font. Les prairies ont été globalement peu retournées sauf pour l'implantation de peupliers. Quelques haies bordent les parcelles qui longent le ruisseau. Mais sur de nombreuses sections, la végétation alluviale se limite à la ripisylve.

Ces milieux naturels, de grande valeur écologique, forment **le principal corridor écologique du territoire.**

La vallée humide du Maine est notamment intégrée au **Site Natura 2000 n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »**. Des espèces habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) occupent la vallée.



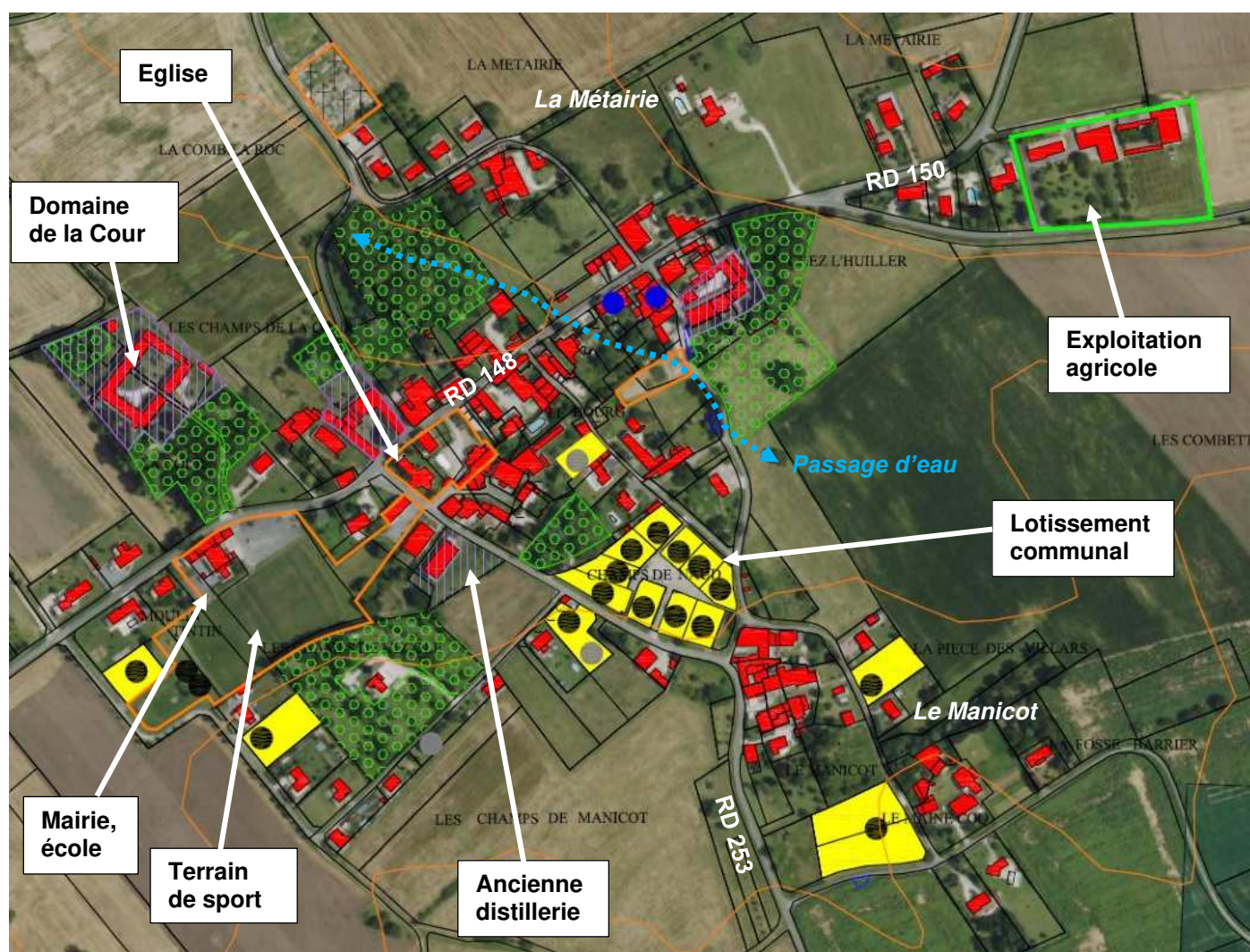
Enjeux sur la vallée du Maine :	Prise en compte par le PLU :
→ Préserver la ripisylve et les prairies humides du cours d'eau. → Préserver la qualité paysagère et patrimoniale des sites des deux anciens moulins (Le Moulin et Moulin de la Rochette).	→ Protection de la vallée du Maine par un classement en zone naturelle. → Protection de la ripisylve et des linéaires de haies bocagères associées en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. → Identification de la Zone Humide sur les plans de zonage.

3.2. Les espaces bâtis

3.2.1. Le bourg de Guitinières



Vue remarquable sur l'église et l'ancienne distillerie



- Equipement public
- Exploitation agricole ▲ Chais, cuves
- Activité économique (autre qu'agricole)
- Parc ou jardin remarquable lié à une habitation
- Ensemble bâti patrimonial
- ☆ Moulin, pigeonnier
- Construction neuves récentes (moins de 10 ans)



Le bourg de Guitinières est implanté au cœur de la plaine agricole dans une topographie peu prononcée et un paysage très ouvert.

On le repère de loin par **le clocher de son église (Monument historique inscrit le 05/12/2000) et la présence de magnifiques domaines, entourés de parcs boisés abritant de grands sujets.**

Le Domaine de la Cour et son pigeonnier forment un ensemble patrimonial de grande qualité sur le point haut du bourg.

Le bourg historique est de forme groupée autour de la rue principale qui mêle petites maisons de bourg sur rue **et beaux domaines entourés de parcs.**

A noter la présence d'une imposante ancienne distillerie aujourd'hui réhabilitée en logement.

Quelques ruelles denses, abritant un bâti plus rural, secondent la rue principale.



Maison de maître dans la rue principale



Maisons rurales et maisons de maîtres bordent la rue principale



Extensions récentes en entrée Ouest du bourg



Équipements publics (mairie, école) et équipements sportifs en entrée Ouest

Les extensions urbaines se concentrent autour de la mairie et de ses équipements (école, terrain de sport) sous forme d'un habitat pavillonnaire diffus très exposé à la plaine agricole.

Le terrain de sport et les grands jardins qui le bordent offrent un cadre de vie agréable et ouvert.

Les extensions plus récentes s'étirent vers l'Est en bordure de la RD 253 où la mairie vient d'aménager un **lotissement d'une dizaine d'habitations**. Cette opération relie les anciens hameaux de Manicot et du Maine Coq qui mêlent habitat rural groupé, jardins et maisons récentes.

Côté Nord, quelques habitations récentes se sont construites autour de l'ancien hameau de La Métairie près du cimetière.

Ces différentes entités bâties sont naturellement entrecoupées par **un vallon humide qui abrite un passage d'eau à exclure de toute urbanisation**. Les parcs des domaines offrent des espaces d'expansion des eaux de pluie.



Le hameau de Manicot relié au bourg depuis d'aménagement du lotissement communal (ci-dessous)



Enjeux sur le bourg :	Prise en compte par le PLU :
➔ Préserver et valoriser la qualité du cœur de bourg ; abords de l'église, maisons de maître et leurs parcs paysagers, qualité architecturale du bâti rural... ➔ Favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel en préservant les dispositions de l'architecture traditionnelle. ➔ Préserver le passage d'eau de toute urbanisation. ➔ Composer des franges paysagères avec la plaine agricole.	➔ Encadrement réglementaire des opérations de construction et de réhabilitation par les Bâtiments de France (Servitude AC1 de protection de l'église) et par un règlement adapté. ➔ Proscrire les constructions sur le passage d'eau. ➔ Encadrement réglementaire des opérations d'aménagement d'ensemble par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

3.2.2. Les hameaux

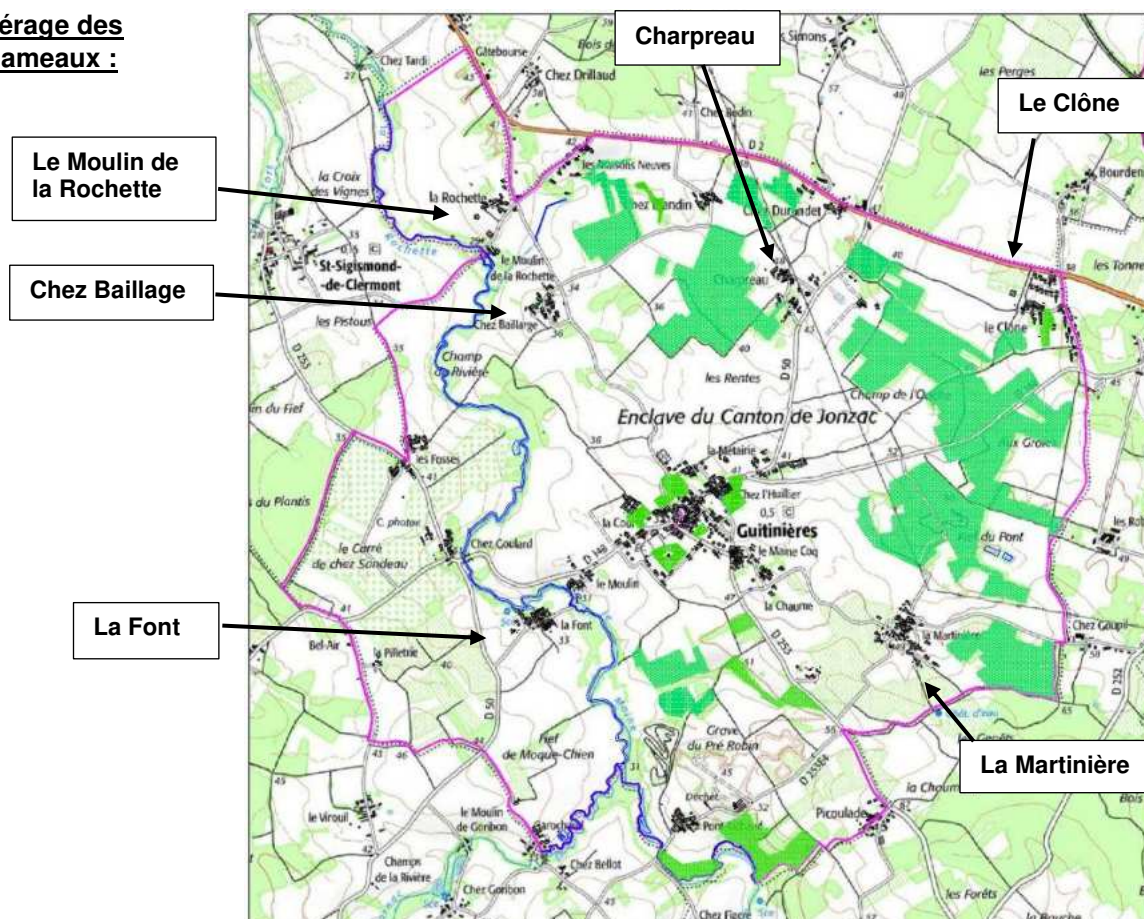
La commune compte de nombreux hameaux qui sont en général situés en frange de la plaine agricole, en marge de massifs boisés ou de la vallée de la Maine. Ils sont de petites tailles, de forme plutôt groupée autour d'un réseau sinueux de petites rues, et abritent un habitat rural simple aux abords paysagers (vergers, potagers, jardins).

Peu de hameaux abritent une exploitation agricole (comme c'est le cas à Lafont).

Certains hameaux ont connu des extensions récentes de par leur situation (comme le village du Clône implanté en bordure de la RD D2), ou au grès des opportunités foncières, ces entités rurales de grande qualité paysagère, restant très attractifs (grands jardins, bel environnement...). Ces extensions deviennent aujourd'hui problématiques lorsqu'elles jouxtent des parcelles viticoles comme pour le hameau de La Martinière.

A noter la présence de deux hameaux liés à d'anciens moulins à eau sur le ruisseau de la Maine à Moulin Tintin et Moulin de la Rochette.

Carte de repérage des principaux hameaux :



La Martinière :

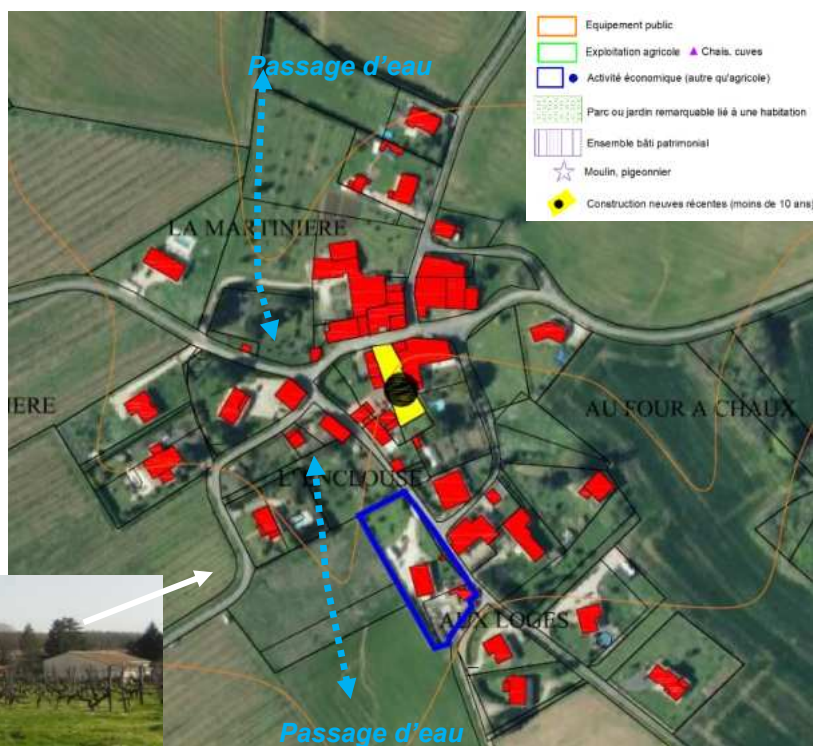
Hameau groupé situé entre la plaine agricole et la partie viticole de la commune. Le bâti rural est très dense dans sa partie ancienne implanté autour de petites venelles sinueuses.

Présence d'un passage d'eau à exclure de toute habitation.

Présence d'une activité artisanale (menuisier).

Le hameau a connu des extensions urbaines qui sont aujourd'hui continues à des vignes ou terres arables dans un contexte paysager très ouvert. Les nouvelles extensions sur les terres arables et viticoles sont à exclure.

Il reste très peu de potentialités de densification.



Le Clône :

Secteur d'urbanisation diffuse située en limite de la commune de St Hilaire des Bois et en bordure de la RD 2.

Présence d'un bâtiment d'activité en bordure de la RD 2 (garage et pompes funèbres). Projet d'implantation d'un atelier artisanal.

Développement urbain sous forme d'un lotissement en bordure de la RD 2 et de maisons neuves route du Clône de part et d'autre de la rue.

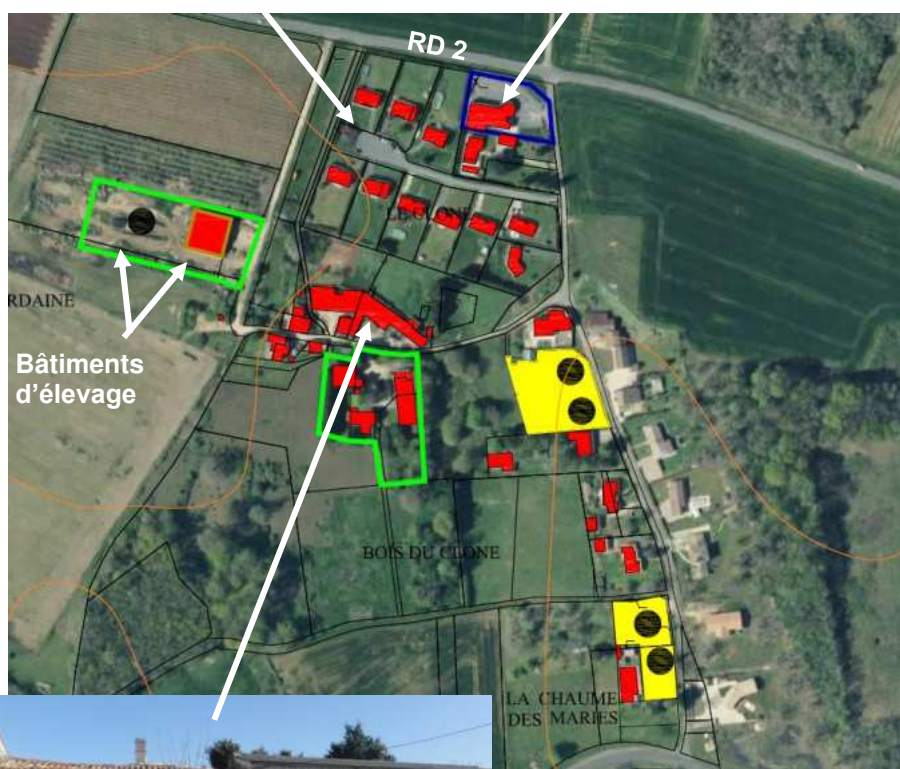
Quelques constructions récentes (moins de 10 ans) ont comblé les quelques terrains libres restants.

Peu de possibilités de densification.

Le hameau ancien, de petite taille, est situé dans un vallon frais et boisé. Le bâti rural est assez groupé.

Présence d'une exploitation d'élevage (bâtiments récents d'élevage sur la plaine agricole éloigné des habitations).

Ancienne grange dans le hameau ancien pouvant faire l'objet d'un changement de destination (absence de fonction agricole).



Charpreau / La Barge :

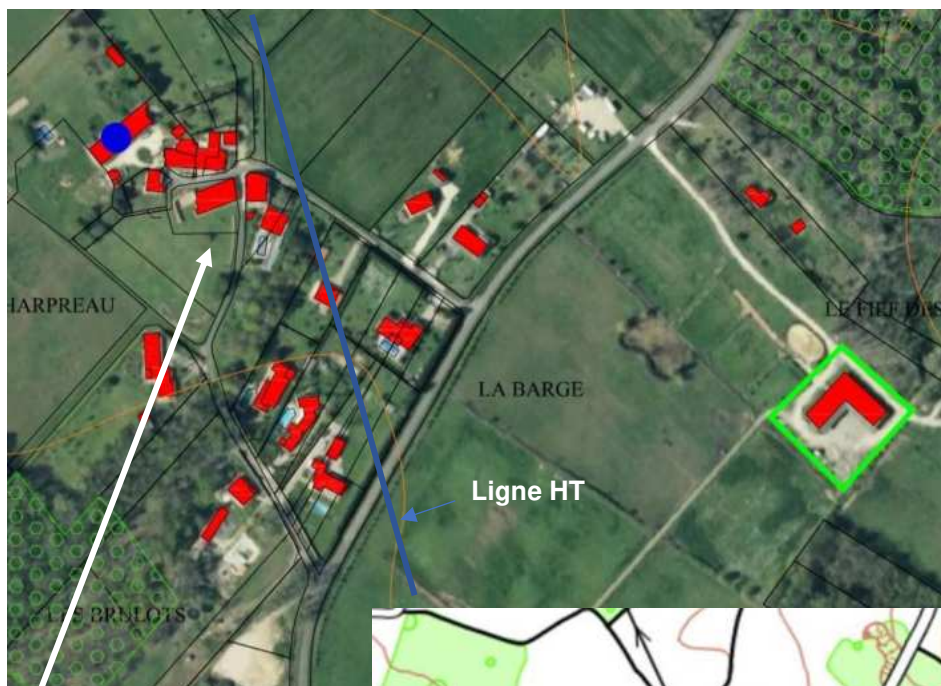
Petit hameau groupé situé dans la plaine agricole en frange de massifs boisés. Cadre paysager de grande qualité.

Extensions urbaines sous forme d'habitat diffus surplombé par la ligne à Haute Tension (jardins libres à exclure de toute construction d'habitation sous la ligne HT).

Peu de possibilités de densification.

Présence de zones d'habitat de gens du voyage.

Présence d'un gîte dans la partie ancienne.



Chez Baillarge :

Petit hameau groupé situé dans la plaine agricole à proximité de la vallée de la Maine. Habitat rural simple. Présence d'un ancien lavoir.

Cadre paysager ouvert.

Peu d'extensions urbaines.

Présence d'une activité de gîtes et salon d'esthétique (projet de développement dans un parc paysager déjà planté et clôturé).

Quelques possibilités de densification dans les jardins existants.

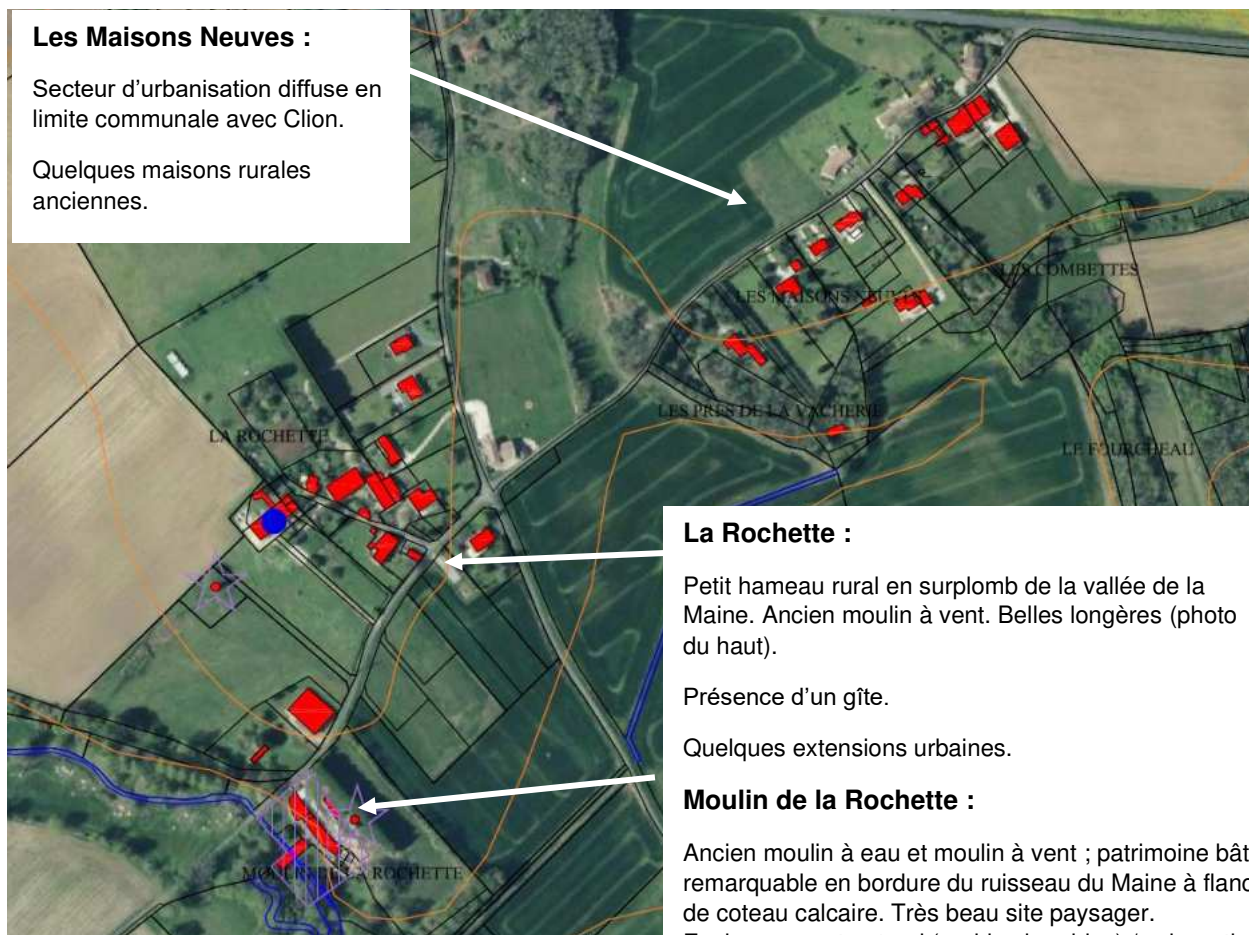
Présence d'une zone d'habitat de gens du voyage.



Les Maisons Neuves :

Secteur d'urbanisation diffuse en limite communale avec Clion.

Quelques maisons rurales anciennes.



La Rochette :

Petit hameau rural en surplomb de la vallée de la Maine. Ancien moulin à vent. Belles longères (photo du haut).

Présence d'un gîte.

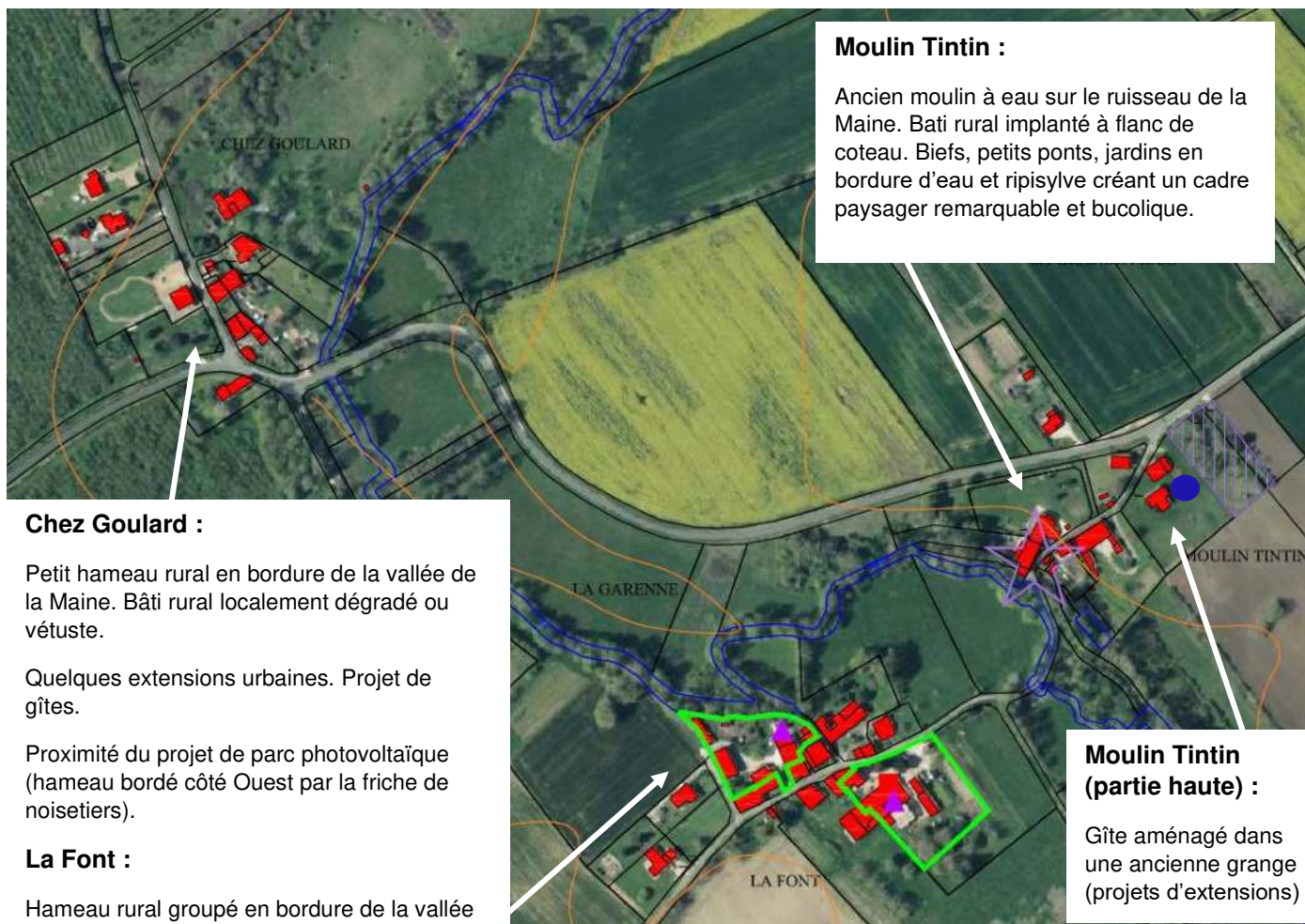
Quelques extensions urbaines.

Moulin de la Rochette :

Ancien moulin à eau et moulin à vent ; patrimoine bâti remarquable en bordure du ruisseau du Maine à flanc de coteau calcaire. Très beau site paysager. Environnement naturel (prairies humides) / voir partie patrimoine ci-après.

Belle maison charentaise sur le haut du coteau (photo en bas à droite).





Moulin Tintin :

Ancien moulin à eau sur le ruisseau de la Maine. Bâti rural implanté à flanc de coteau. Biefs, petits ponts, jardins en bordure d'eau et ripisylve créant un cadre paysager remarquable et bucolique.

Chez Goulard :

Petit hameau rural en bordure de la vallée de la Maine. Bâti rural localement dégradé ou vétuste.

Quelques extensions urbaines. Projet de gîtes.

Proximité du projet de parc photovoltaïque (hameau bordé côté Ouest par la friche de noisetiers).

La Font :

Hameau rural groupé en bordure de la vallée de La Maine. Bâti très modeste.

Présence de deux exploitations agricoles.

Moulin Tintin (partie haute) :

Gîte aménagé dans une ancienne grange (projets d'extensions)

Photos ci-dessous.



Enjeux sur les hameaux :	Prise en compte par le PLU :
➔ Préserver le bâti traditionnel des hameaux ; maisons rurales, longères, maisons de maîtres, granges et leurs abords paysagers (vergers, haies, jardins). ➔ Limiter les constructions neuves à quelques terrains ponctuels bien situés. ➔ Favoriser la réhabilitation du bâti vacant (habitations, granges). ➔ Préserver les abords des exploitations agricoles. ➔ Permettre le confortement des activités artisanales existantes situées dans les hameaux.	➔ Encadrement réglementaire des opérations de constructions et de réhabilitations par un règlement adapté. ➔ Autorisation des changements de destination des anciennes granges non utilisées. ➔ Préservation des exploitations agricoles par un classement en zone agricole A. ➔ Classement spécifique des hameaux abritant une activité artisanale afin de permettre le confortement de ces activités (STECAL). ➔ Protection de la vallée de la Maine en zone naturelle N (zone Natura 2000).

4. Architecture locale

La maison saintongeaise, une architecture simple et raffinée :

La typologie de l'architecture saintongeaise est de grande qualité et s'appuie dans le sud du département sur les influences saintongeaises et girondines.

On distingue sur la commune plusieurs typologies bâties en fonction de la taille des bâtiments ; maison rurale le plus souvent **de type longères** ou maison de maître à étage en pierres de taille.

On retrouve les caractéristiques suivantes :

Volumes :

La typologie saintongeaise se caractérise par une simplicité de volume et une orientation traditionnelle au sud, sud-est afin de bénéficier des apports du soleil et de se prémunir des vents froids dominants. L'architecture sur la commune est simple et relativement modeste à l'exception de quelques vastes fermes (longères ou fermes à cours carrées) munies de riches dépendances agricoles (chais avec vaste porches, encadrements en pierre de taille, détails en façades) dont témoigne la richesse liée au terroir viticole.

Implantation :

Les maisons sont **soit implantées en bordure de rue dans le bourg et les gros hameaux** ou en léger retrait ouvertes sur une cour ou un jardin en fonction de leur orientation **afin de bénéficier des apports solaires**.

Ouvertures :

Les ouvertures sont symétriques et plus hautes que larges munies de volets battants en bois peints de couleur lumineuse (tons blanc-cassé, gris, bleu charrette, vert passé).

Toiture :

La toiture, à deux versants parfois dissymétriques (grand pan de toiture au nord abritant des dépendances), est couverte de tuiles canal de teintes panachées. Leur pente est faible (de 25 à 30 % environ). Certaines bâtisses de la fin du XIX^{ème} ou début XX^{ème} diffèrent de par leur volume ou leur toiture (toitures à croupes, ardoises, tuiles mécaniques, pente plus prononcée).

Façades :

La pierre de taille est traditionnellement utilisée pour les encadrements et les pierres de chaînage.

Le moellon enduit au sable et à la chaux est d'usage pour les pignons et les façades de la plupart des maisons au caractère plus rural.

L'enduit est affleurant et sans surépaisseur laissant apparaître les têtes de moellon et arrivant au nu des pierres de taille.

Les demeures les plus riches sont agrémentées en façade d'éléments de modénature qui témoignent d'une richesse passée : bandeau, corniches moulurées, linteaux ouvragés de modénature qui témoignent d'une richesse passée : bandeau, corniches moulurées, linteaux ouvragés.



Maison de bourg à un étage implantée en bordure de rue



Maison de maître sur cour avec très beau portail dans le bourg



Maison de maître du début XX^{ème} situé dans le bourg à l'architecture plus personnalisée (toiture avec front, croupes et tuiles mécaniques)



Alignement de maisons rurales

Les abords :

Les abords sont traditionnellement très paysagers : une glycine ou une vigne court souvent sur la façade afin d'apporter un ombrage bénéfique durant les périodes les plus chaudes.

La végétation sur fond de pierre ou d'enduit clair souligne la qualité des façades et apporte une harmonie très appréciable. La cour est le plus souvent agrémentée d'arbres d'ornement (tilleul, palmier, marronnier, chêne) et de plantations champêtres (fleur, massifs, arbres fruitiers) qui forment parfois des compositions magnifiques.



Maison rurale et grange modeste à La Métairie

Les clôtures :

La clôture peut être imposante pour les grandes demeures (murs hauts en moellon ou pierre de taille, porches, portails et piliers imposants...).

En milieu plus rural, la clôture est peu présente et beaucoup plus discrète composée d'un simple muret (surmonté ou non d'une ferronnerie ajourée) ou d'une haie champêtre. Le portail est simple en bois ou en métal.



Imposante grange du Domaine de la Cour munie d'un vaste porche cintré

Les dépendances :

Les dépendances agricoles sont relativement simples et modestes sur la commune, à l'exception de celles des grands domaines (comme celui de La Cour) qui peuvent être de taille imposante et à l'architecture parfois raffinée. Les bâtiments plus modestes sont de forme simple et restaient traditionnellement en moellons non enduits. A noter ponctuellement la présence de grands auvents en bois appelés localement « balais ».



Grange modeste dans le bourg

Recommandations en matière de restauration (voir OAP pièce n°4) :

Attention aux écueils de restauration trop rigides qui dénaturent ce patrimoine si précieux et non renouvelable.

La problématique de restauration est complexe pour les bâtiments agricoles anciens qui subissent des adaptations souvent désastreuses (extension en parpaing non enduits ou en bardage métallique, destruction des ouvertures, consolidations en béton...). L'essentiel est de préserver l'avenir en évitant les transformations irréversibles.

Toute opération de restauration ou d'adaptation d'une maison ancienne demande un savoir-faire réel qui doit s'appuyer sur des conseils de professionnels (architectes, CAUE) et des outils d'information tel le « guide de la maison saintongeaise » (voir extraits dans les OAP en pièce n°4).

Conseils :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement :

CAUE 17 (conseils gratuits sur rendez-vous à Jonzac)

Tél : 05 46 31 71 90

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine - Charente-Maritime (UDAP)

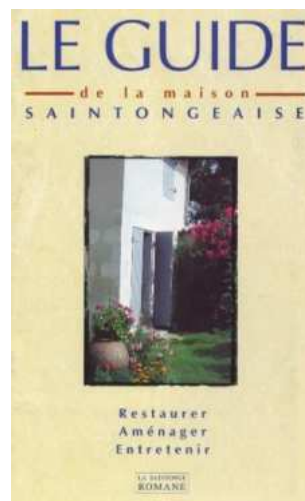
2, rue de la Monnaie (Château Vieljeux) 17 000 LA ROCHELLE

05.46.41.09.57

udap.charente-maritime@culture.gouv.fr

Maison des énergies

Heurtebise 17500 JONZAC Tél : 05 46 04 84 51



5. Histoire et patrimoine de la commune

5.1. Histoire de la commune

« L'origine du nom de la commune vient peut-être de l'anthroponymes germanique « Wittin ».

Quelques silex taillés datant de la préhistoire ont été trouvés en surface. Des vestiges gallo-romains ont été signalés Chaz Baillarge, à la Cour et à Picoulade. Dans la grotte de La Font de Colas, un sondage a permis de découvrir un denier datant de Maximin le Thrace. Au début de l'époque moderne, Guitinières appartient aux Aydie, surtout connus comme seigneurs de Ribérac.

Au Sud du bourg actuel, Geoffroy, représentant d'une branche cadette, fait construire ou modifier un château. Ce dernier est en grande partie endommagé pendant les guerres de Religion, puis entièrement rasé. Anne, l'une des filles de Geoffroy, est dame d'honneur de Catherine de Médicis et amie d'Elisabeth de Valois, la très jeune reine d'Espagne. La date de 1629 figure sur les remparts construits sur l'Eglise par la population, qui redoutait encore l'insécurité au temps de Richelieu.

L'extraction de la pierre pour la construction des routes a alimenté quelques temps l'activité du bourg, au début des trente glorieuses.

Aujourd'hui, l'activité principale de la commune reste l'agriculture et la viticulture. Un remembrement a permis de dégager une réserve foncière communale pour développer un habitat résidentiel. »

*Source : « Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime »,
Tome I, aux Editions Flohic, 2002.*

5.2. Patrimoine remarquable et rural

Le patrimoine remarquable protégé :

Eglise Saint-Romain

Servitude de protection AC1 de 500 m autour de l'édifice.

Façade occidentale, abside et chœur - Immeuble inscrit au titre des monuments historiques : 23/02/1925
Reste de l'édifice - Immeuble inscrit au titre des monuments historiques : 05/12/2000

L'église Saint-Romain a été construite au 12^{ème} siècle.

La façade occidentale, le chœur et l'abside sont inscrites au titre des monuments historiques.

Cette Eglise fait partie du Diocèse de Saintes. Elle a conservé de son origine romane, la nef et son portail sculpté, le chœur, la partie Sud de son chevet et la partie basse du clocher. La Nef a été rehaussée au 17^{ème} siècle.

En forme de croix latine, cette église possède un clocher sur le chœur et une abside de semi-circulaire. Les murs latéraux, rehaussés, sont couronnés d'une suite de merlons et de créneaux. Cette modification semble dater des guerres de Religion, ce que vient pourtant contredire la date de 1629 gravée au Nord. Peut-être cette date ne désigne-t-elle qu'une réparation.

La façade occidentale, entre deux contreforts d'angle, présente un portail en plein cintre à trois voussures avec des colonnes rondes à chapiteaux sculptés d'ornements géométriques à droite et de personnages à gauche.

Les voussures portent des ornements entrelacés, un bandeau de damier et des pointes de diamant. A l'étage se trouvent une corniche et une fenêtre en plein cintre. Le clocher en partie reconstruit, couvert d'une toiture pyramidale de tuiles plates et d'ardoises, présente des colonnes engagées, des chevrons et des pilastres plats sur ses angles.



Le patrimoine bâti remarquable :

Le domaine de la Cour :

Vaste logis du XVIIIème agencé sur une cour rectangulaire composée d'imposants corps de ferme d'architecture très simple et géométrique, munies de nombreux porches. Présence d'un magnifique pigeonnier dont il manque la toiture. Arbres remarquables aux abords (platanes).

Le domaine de la Cour, situé à proximité du bourg, était autrefois un domaine noble, mais ne constituait en rien le siège de la seigneurie de Guitinières. A l'intérieur du logis, une inscription datée de 1779 porterait le nom de François Siteaux. La couverture de tuiles plates de la fuie circulaire s'est effondrée en 1980. Quatre lucarnes avec leurs frontons triangulaires subsistent, ainsi que près de 1 500 nids en terre cuite, placés en rangées.

Source : « Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime »,



Maisons de maitres et portails remarquables dans le bourg :

Le bourg compte trois anciens domaines composés de maisons de maitres sur cour (avec parfois un arbre d'ornement remarquable), de belles dépendances (chais de la fin XIXème) et entourés de parcs et de portails remarquables. D'autres maisons de maîtres sont pourvues de beaux portails aux piliers imposants et aux ferronneries ouvragées.

Le Portail d'une maison bourgeoise datant du XIXème, situé dans la rue principale du bourg, présente un intérêt architectural. Trois colonnes décorées remplacent sur ce portail les piliers traditionnels. La porte des piétons, un peu large, est remplacée par une grille. Le portail des charrettes avait perdu la moitié d'une colonne (celle se trouvant à droite). La maison était celle d'un notable sous le Second Empire, ou peu après.

Source : « Le patrimoine des communes de la Charente-Maritime »,



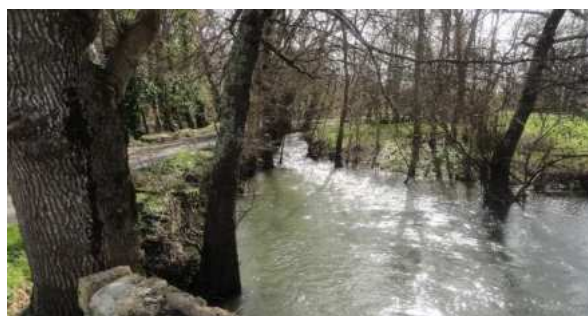
Ancienne distillerie dans le bourg :

Cette imposante distillerie de la fin XIXème, reconverte en habitation, siège fièrement à proximité de l'église et offre une vue remarquable sur l'entrée Est du bourg.



Les anciens moulins à eau :

Moulin Tintin : Ancien moulin à eau sur le ruisseau de la Maine. Bati rural très modeste implanté à flanc de coteau. Biefs, petits ponts, jardins en bordure d'eau et ripisylve créant un cadre paysager remarquable et bucolique.



Moulin de la Rochette : Ancien moulin à eau (maison de maître, portail remarquable, murs de soutènement en pierre sèche) en bordure du ruisseau du Maine à flanc de coteau calcaire. Très beau site paysager. Environnement naturel (prairies humides, ripisylve, affleurement calcaires) de grande qualité. **Moulin à vent** en contre haut du coteau.



Moulins à vent :

La commune compte deux anciens moulins à vent dans le secteur de La Rochette ; un en contre haut de l'ancien moulin à eau (ci-dessus).

L'autre un peu plus en hauteur sur la plaine à proximité du hameau de La Rochette (ci-contre).



Patrimoine religieux ou commémoratif :

A signaler :

- quelques calvaires et le Monument aux morts devant l'Eglise ;
- la statue commémorative de la guerre d'Algérie ;

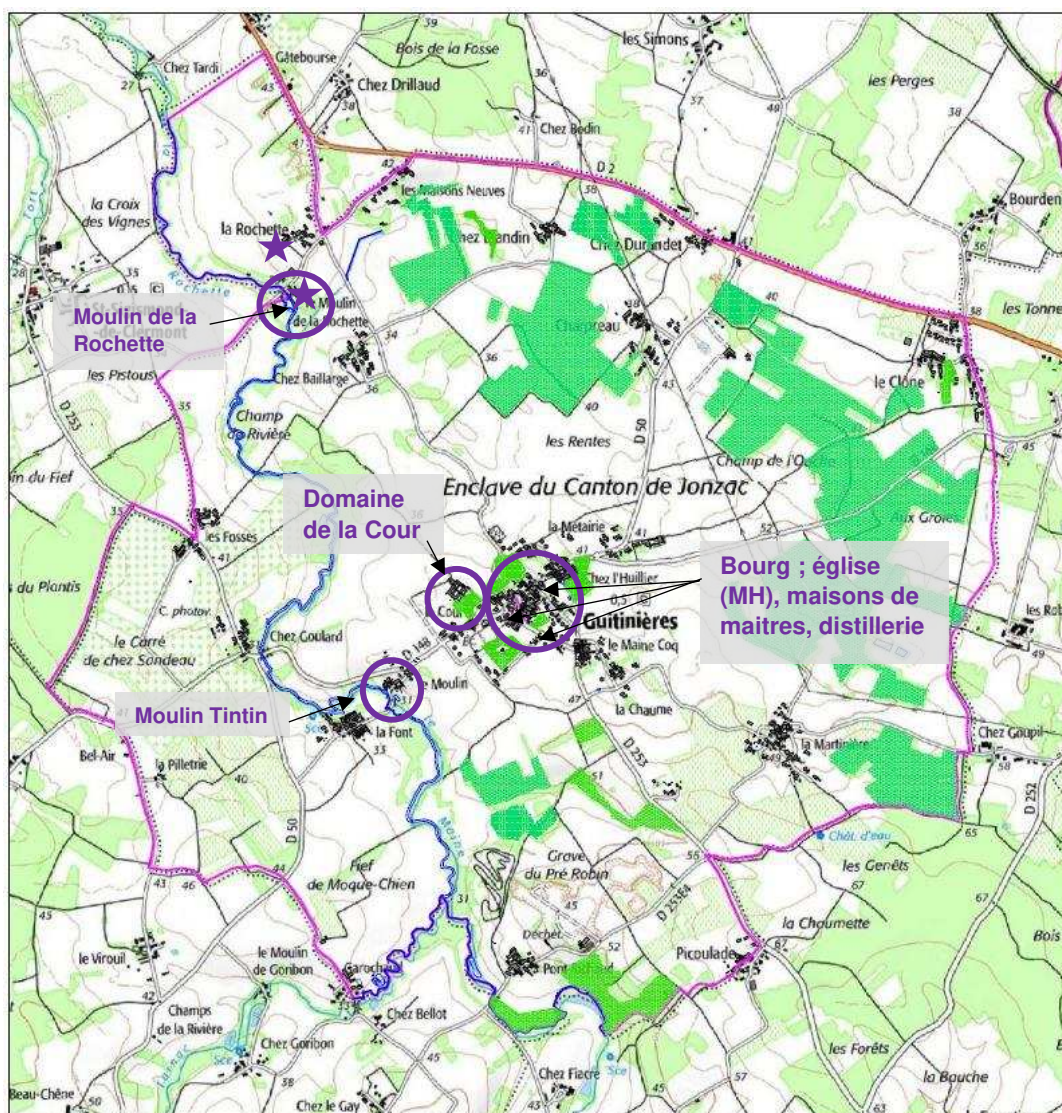


Petit patrimoine rural :

Puits et timbres sont nombreux sur la commune aux abords des habitations anciennes. Ces éléments du « petit patrimoine » sont à préserver et mettre en valeur.



Localisation des éléments de patrimoine :



○ Patrimoine bâti remarquable

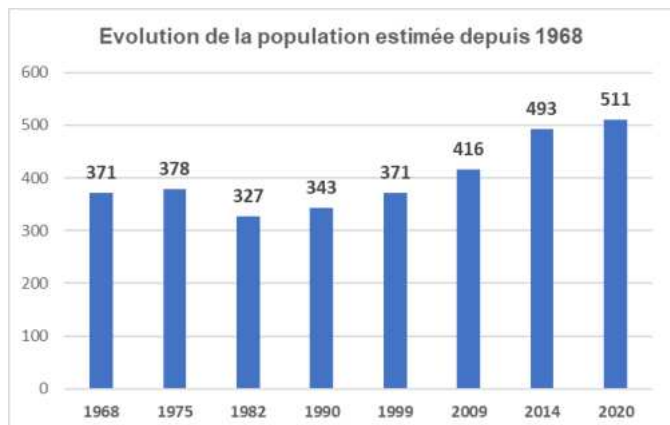
★ Moulin à vent

Troisième partie

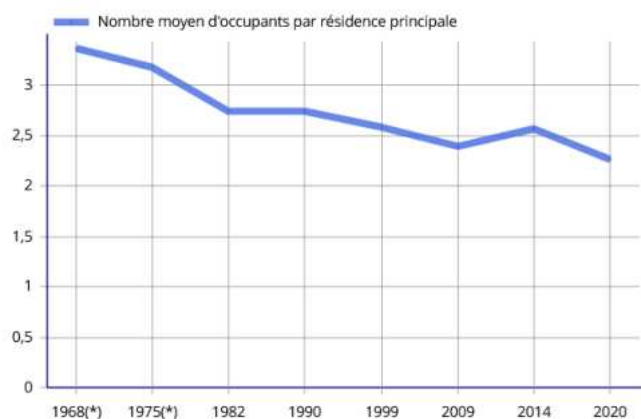
Diagnostic socio-économique, besoins de développement et étude foncière (consommation et capacité de mutation)

1. Les données démographiques	p. 46
2. Les activités économiques	p. 47
2.1. Population active	p. 47
2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal	p. 47
2.3. L'activité agricole	p. 49
3. Equipements, réseaux et services publics ou d'intérêt collectif	p. 53
3.1. Les équipements communaux	p. 53
3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres	p. 54
3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux	p. 54
3.3.1. La gestion des ordures ménagères	p. 54
3.3.2. La gestion du réseau pluvial	p. 54
3.3.3. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables	p. 54
3.3.4. Couverture numérique	p. 55
3.3.5. Le réseau d'eau potable	p. 55
3.3.6. La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)	p. 56
3.3.7. Assainissement autonome des eaux usées	p. 57
4. Le parc de logements et le recensement des logements vacants	p. 59
5. Les prévisions démographiques et besoins en matière de logements	p. 61
5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière	p. 61
5.2. Les besoins en matière de logement sur les 10 prochaines années	p. 62
6. Etude de la consommation foncière	p. 63
6.1. La consommation foncière en matière d'habitat depuis les 10 dernières années (2014-2023) tous types d'espaces confondus	p. 63
6.2. La consommation foncière au regard des enveloppes urbaines	p. 64
6.3. La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF)	p. 65
6.4. Localisation de la consommation foncière en matière d'habitat depuis 2013 / tous types d'espaces confondus	p. 66

1. Les données démographiques



FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



En 2023, la commune de Guitinières compte environ **580 habitants** (source communale).

La population était de **511 habitants en 2020** selon d'INSEE (tableau ci-contre).

Le nombre moyen d'habitants par ménages était de 2,26 en 2020.

La densité de population observée en 2020 était de 53,9 habitants au km².

La commune a connu une croissance constante de la population depuis 1982, passant de 327 habitants en 1982 à 511 habitants en 2020.

Une forte croissance démographique a été observée entre **2009 et 2014 avec un taux de variation moyen de 3,5 %**, en majorité lié à un solde apparent (entrées – sorties) positif de 3,2 % témoignant d'une attractivité de la commune (proximité de Jonzac).

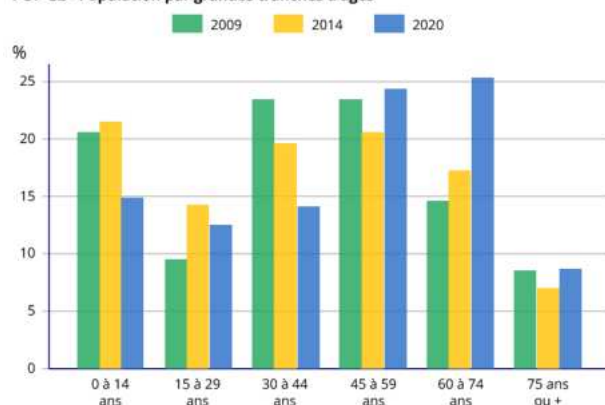
Le taux de variation moyen est redescendu à une valeur de **0,1% entre 2014 et 2020**. Cependant, la commune a connu un dynamisme démographique ces dernières années, notamment par l'accueil de nouveaux habitants dans le lotissement communal.

Le solde naturel (naissances – décès) est quant à lui relativement modeste avec un taux de -0,4% entre 2014 à 2020 témoignant d'une population plutôt équilibrée.

La pyramide des âges du recensement de 2020 témoignait d'une population relativement équilibrée avec une tendance au vieillissement.

	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,9	1,2	3,5	0,1
due au solde naturel en %	0,2	0,3	0,3	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	0,7	0,8	3,2	-0,4
Taux de natalité (‰)	13,4	12,8	9,9	10,1
Taux de mortalité (‰)	11,2	9,7	7,2	5,7

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



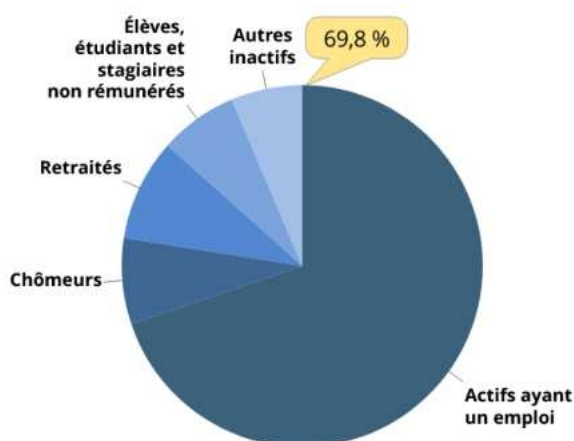
Enjeux sur la population communale :	Prise en compte par le PLU :
→ Accompagner une croissance modérée de la population communale ; renouvellement de population, accueil de nouveaux résidents...	→ Favoriser la réhabilitation du parc bâti ancien et planifier de façon cohérente les espaces urbanisables de la commune dans un souci de gestion économe.

2. Les activités économiques

2.1. Population active

	2009	2014	2020
Ensemble	265	308	298
Actifs en %	77,5	75,8	77,5
Actifs ayant un emploi en %	67,8	64,6	69,8
Chômeurs en %	9,7	11,2	7,7
Inactifs en %	22,5	24,2	22,5
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	1,9	6,5	7,0
Retraités ou préretraités en %	13,1	10,6	9,1
Autres inactifs en %	7,5	7,2	6,4

Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020



	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	181	100	200	100	214	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	35	19,2	40	20,1	34	15,9
dans une commune autre que la commune de résidence	146	80,8	159	79,9	180	84,1

2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal

SECTEUR PUBLIC / EMPLOIS ADMINISTRATIFS :

Mairie, école

COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ :

Traiteur dans le bourg

Pompes funèbres et marbrerie (Le Clône)

HEBERGEMENT COLLECTIF :

Projet d'implantation d'une future structure d'hébergement pour personnes âgées dans le Domaine de la Cour (résidence senior).

La commune compte quelques emplois administratifs liés à la mairie et à l'école.

Le bourg abrite un traiteur (ancien restaurant).

La commune souhaiterait favoriser un projet d'implantation d'une **future structure d'hébergement pour personnes âgées dans le Domaine de la Cour (résidence Senior)**. Ce projet d'intérêt collectif pourrait également intégrer des équipements communs (salles communes) mis à la disposition des habitants de la commune dans une démarche mutualisée.

En 2020, le taux d'activité était de 77,5 %. Ce taux n'a pas évolué depuis 2009.

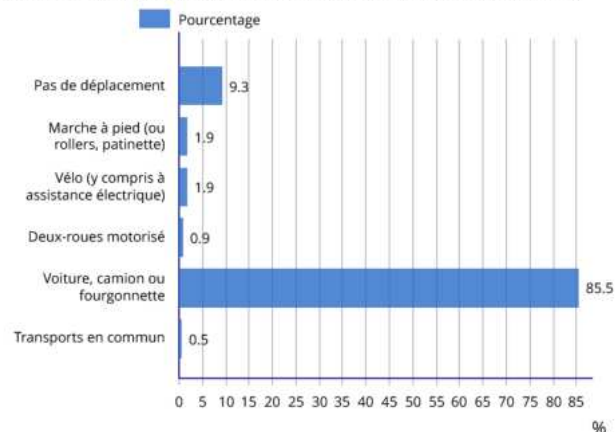
La part de chômeurs a légèrement abaissée entre 2009 et 2020 passant de 9,7 % à 7,7 %.

La commune appartient aux bassins d'emplois des villes de Jonzac, Saintes, Royan.

Seuls 15,9 % de la population active travaillaient sur la commune en 2020 ce qui représente une faible proportion.

Outre les exploitations agricoles présentes sur la commune, on recense quelques entreprises artisanales implantées sur la commune, ainsi que deux activités liées au traitement des déchets (voir chapitre suivant).

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020



ACTIVITES ARTISANALES :

- Garage automobile (Le Clône)
- Artisan d'art (bois flotté) au Clône
- Plombier (La Combe)
- Menuisier (La Martinière)
- Arboriste (bourg)

HEBERGEMENT ET ACTIVITE TOURISTIQUE :

- Gîtes Chez Baillarge, spa et salon d'esthétique (projet de 4 Habitations légères de loisir).
- Gîtes à Moulin Tintin (projet de rénovation et d'extension)
- Gîtes à Charpreau
- Gîtes à La Rochette
- Projet de gîtes Chez Goulard

ACTIVITES DE GESTION DES DECHETS :

- Déchetterie de la CDCHS, centre de transfert et stockage de déchets inertes (Pont Richaud en partie Sud de la commune).
- Stockage de déchets inertes / société GAIA (Pont Richaud en partie Sud de la commune).

ACTIVITES LIES AU SECTEUR PHOTOVOLTAIQUE

- Parc photovoltaïque de 3,5 ha au lieu-dit Les Fosses (aménagé il y a 10 ans). Projet d'extension de 32 ha.
- Centrale photovoltaïque au sol de 5,5 ha au lieu-dit Les Rentaneaux en partie Sud de la commune.

Voir détail des projets page 54.

Le secteur artisanal est faiblement représenté avec la présence d'un menuisier et d'un plombier dans le secteur du bâtiment, et d'un arboriste indépendant.

A noter la présence la présence de deux activités (garage automobile et pompes funèbres) implantées en bordure de la RD 2 dans un même bâtiment dans le hameau du Clône.

Concernant les activités liées à **l'hébergement touristique**, la commune compte de nombreux gîtes privés Chez Baillarge, à Charpreau, Moulin Tintin et à La Rochette.

L'établissement situé dans le hameau de Chez Baillarge compte un chalet, un spa et un salon d'esthétique. Les porteurs de projet envisagent la construction de 2 nouveaux chalets en bois intégrés dans un parc paysager.

L'activité économie de la commune est également marquée par les **deux activités liées à la gestion de déchets** situées en partie Sud de la commune dans les anciennes carrières du lieu-dit Pont Richaud.

La déchetterie intercommunale gérée par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge abrite un espace de déchetterie classique (seule partie ouverte au public), ainsi qu'un centre de transfert des déchets et une partie stockage de déchets inertes. Cette activité génère quelques emplois locaux (environ 3).

La partie Nord-Est des anciennes carrières abrite une activité privée de stockage de déchets inertes gérée par la société Gaïa. Cette activité ne génère pas d'emploi permanent spécifique au site.

A noter également que la commune fait l'objet **de nombreux projets photovoltaïques (centrales au sol et toitures PV)**. Un parc privé a été aménagé il y a une dizaine d'année au lieu-dit Les Fosses sur 3,5 ha. L'exploitant envisage une extension majeure de ce parc sur une surface de 32 ha.

En 2023, une centrale au sol photovoltaïque a été autorisée sur une surface de 5,5 ha au lieu-dit Les Rentaneaux en partie Sud de la commune. Un autre projet est également en cours d'étude dans ce secteur.

Quelques projets de hangars agricoles photovoltaïques ont également vu le jour sur la commune.

Même si ces projets ne génèrent pas d'emplois permanents sur la commune, ils participent à une économie locale liée à ce secteur.

Enjeux sur les activités artisanales et touristiques :

- ➔ Prendre en compte le projet d'implantation de résidence senior associée à des équipements collectifs (Domaine de la Cour).
- ➔ Permettre le maintien des activités artisanales implantées dans les hameaux sous réserve que les activités restent compatibles avec le voisinage (bruits, nuisances...).
- ➔ Favoriser les projets de gîtes ruraux bien intégrés à l'environnement.

Prise en compte par le PLU :

- ➔ Classement d'un secteur spécifique au projet de résidence sénior sur le Domaine de la Cour.
- ➔ Classement spécifique des hameaux abritant une activité artisanale afin de permettre le confortement de ces activités (zone urbaine ou STECAL* pouvant autoriser les extensions des bâtiments voir les nouvelles constructions).
- ➔ Classement spécifique de secteurs destinés à recevoir des activités d'hébergement touristique (encadrement réglementaire).
- ➔ Identification des équipements et activités existantes de retraitement des déchets.

STECAL* : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée défini par l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme

2.3. Le secteur agricole

Les chiffres du recensement agricole 2010

NOMBRE DE SIEGES D'EXPLOITATION EN 2022 : 5

ACTIVITES DOMINANTES : polyculture vigne, céréales, élevage

SURFACE AGRICOLE UTILE 2010 : 449 ha

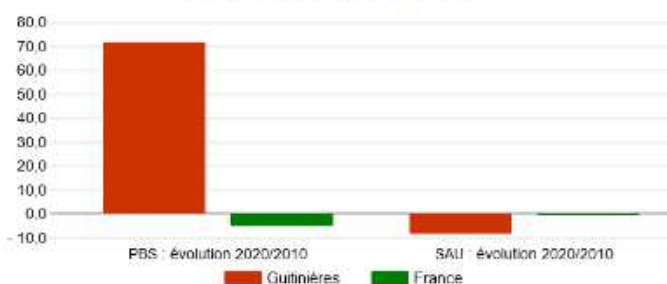
SURFACE AGRICOLE UTILE 2020 : 412 ha

Chiffres clés

Indicateurs	Guitinières	France
Nombre d'exploitations en 2020 (exploitations)	7	416 436
PBS en 2020 (milliers d'euros standard)	1 478	65 224 552
SAU en 2020 (ha)	412	26 880 582

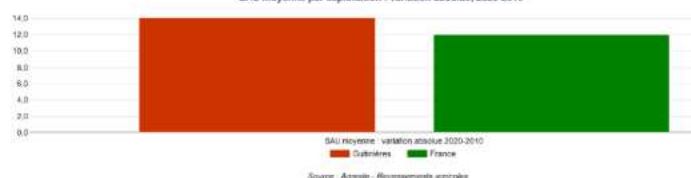
Source : Agreste - Recensement agricole 2020

PBS et SAU (évolution 2020/2010)



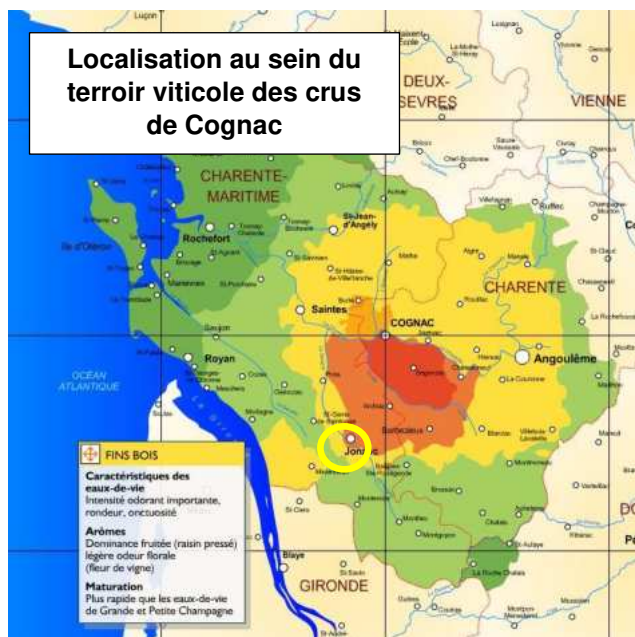
Source : Agreste - Recensements agricoles

SAU moyenne par exploitation : variation absolue, 2020-2010



Source : Agreste - Recensements agricoles

Localisation au sein du terroir viticole des crus de Cognac



LES CRUS DU COGNAC

- Grande Champagne
- Petite Champagne
- Borderies
- Fins Bois
- Bons Bois
- Bois Ordinaires

Le contexte agricole :

La commune de Guitinières appartient au terroir viticole de production de Cognac **en cru de Fins Bois**. La production de Cognac est un secteur porteur pourvoyeur de nombreuses activités agricoles, commerciales et industrielles (distillation, embouteillage, négoce...).

Les terres de la commune sont majoritairement calcaires (terres de groies) propices à la vigne et à la culture céréalière.

La commune compte également des terres plus acides et sableuses de doucins qui abritaient anciennement une activité de production fruitière (vergers de noisettes en partie Ouest de la commune), aujourd'hui abandonnée compte tenu de la pauvreté des sols.

Les AOC :

La commune est concernée par plusieurs Signes officiels d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO) :

- Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) : « **Cognac Fins Bois** ».

- Appellations d'Origine Protégées (AOP) : « Pineau des Charentes » et « Beurre Charentes-Poitou ».

- Indications géographiques Protégées (IGP) : viande « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne », « Porc du Sud-Ouest », et IGP viticoles « Charentais » et « Atlantiques ».

L'activité agricole communale :

L'activité agricole occupe 45 % de la surface communale (422 ha), avec une activité à dominante céréalière au Nord et viticole au Sud.

Le recensement agricole de 2020 recensait 7 exploitations, contre 10 en 2010.

En 2024, on recense seulement 5 exploitations pérennes dont seulement 2 ont une activité viticole.

La commune abrite une distillerie (exploitation de La Font).

La production céréalière reste également prédominante sur la commune.

Le territoire abrite seulement une exploitation d'élevage bovin, ainsi qu'une exploitation d'élevage d'escargots et d'autruches.

A noter également la présence d'activités liées au secteur équestre (élevage de chevaux à La Barge et au Clône).

Description et localisation des exploitations agricoles :

Un recensement agricole a été réalisé dans le cadre des études du PLU.

-  Equipement public
-  Exploitation agricole
(parties utilisées aux abords des bâtiments)
-  Distillerie  Chais, cuves
-  Bâtiment d'élevage
-   Activité économique (autre qu'agricole)

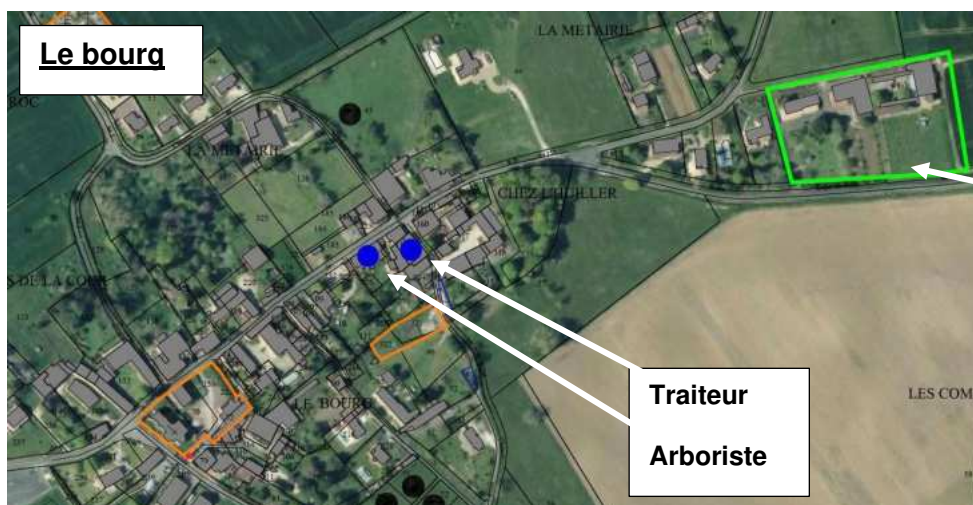


Bois du Clon

Pompes funèbres et marbrerie
Garage automobile

Bois du Clon

Exploitation de polyculture d'élevage bovin et de céréales
160 ha de céréales et 48 ha de prairies
25 vaches allaitantes
Bâtiment agricole avec toiture photovoltaïque de 700 m².
Elevage de chevaux en partie Sud.
Activité pérenne.



Le bourg

La Métairie

Exploitation céréalière.
Exploitant en retraite
Elevage de chiens.
Activité non pérenne.

Traiteur
Arboriste



Charpreau

Gîtes

La Barge

Elevage de chevaux (une dizaine). Centre équestre à Jonzac.

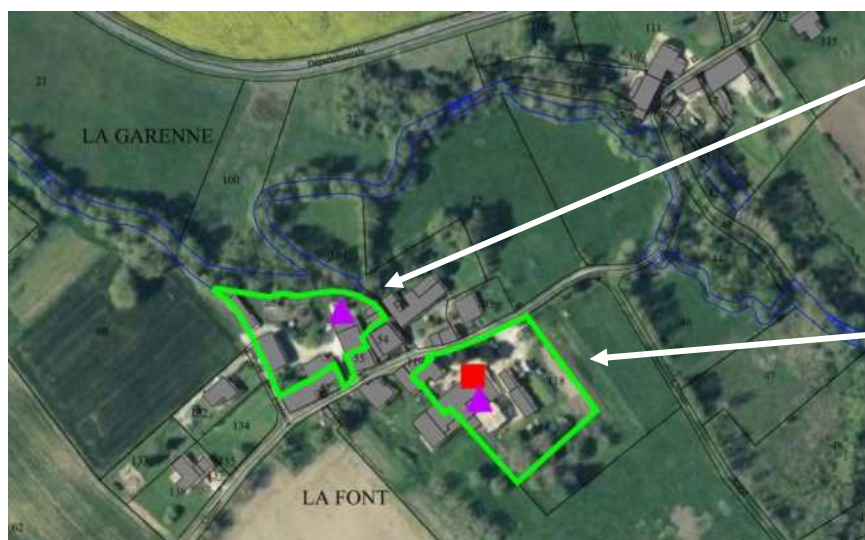
Projet de hangar photovoltaïque de 800 m² (2023)

Activité pérenne.



Chez Baillarge :

Gîte, spa et salon d'esthétique (projet de 2 nouveaux gîtes)

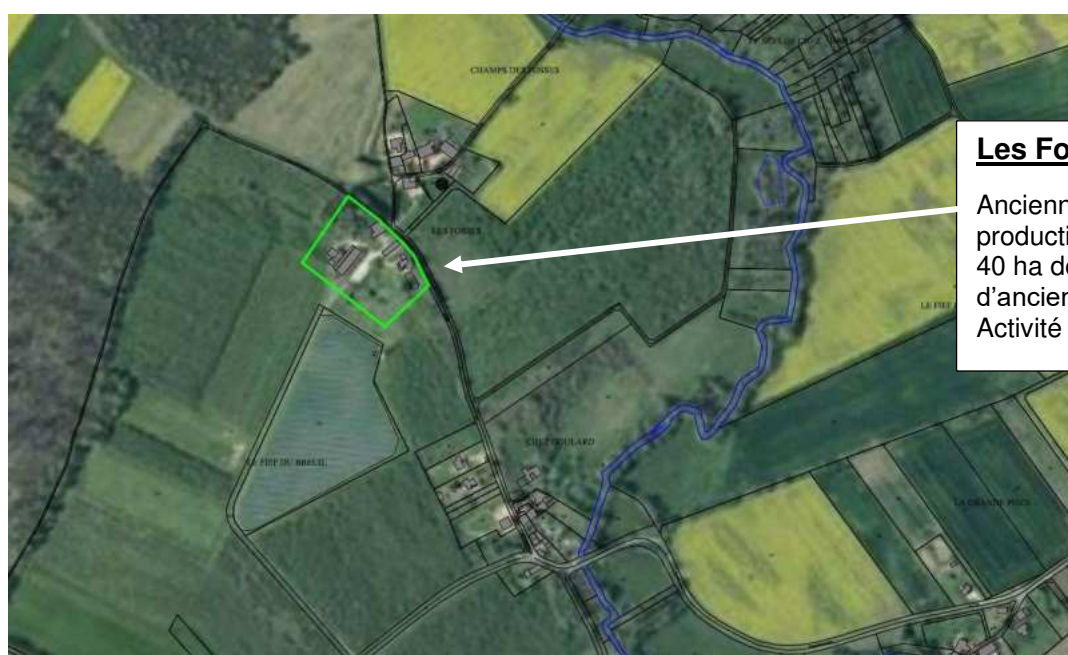


La Font (partie Ouest)

Polyculture vigne et céréales
Environ 10 ha de vignes et 10 ha de céréales
Présence de chais
Activité pérenne.

La Font (partie Est)

Polyculture vigne et fourrage
Environ 20 ha de vignes et 10 ha de prairies
Présence de chais et d'une **distillerie**
Vente de pineau des Charentes, cognac et vin de pays
Activité pérenne.



Les Fosses / Le Breuil

Ancienne exploitation de production de noisettes : environ 40 ha de friches agricoles d'anciens vergers de noisetiers.
Activité arrêtée en janvier 2020.



Les Rentaneux :

Projet d'aménagement d'un nouveau parc photovoltaïque de 5,5 ha (PC en cours d'instruction)

Pont Richaud :

Exploitation agricole d'élevage d'escargots et d'autruches (œufs, viande, terrines, escargots)
La Ferme Enchantée
Pas de terres de production céréalières ou de fourrage
Activité pérenne.

Pont Richaud :

Déchetterie intercommunale gérée par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge qui abrite un espace de déchetterie classique (seule partie ouverte au public), ainsi qu'un centre de transfert des déchets et une partie stockage de déchets inertes

Pont Richaud :

Activité privée de stockage de déchets inertes gérée par la société Gaia.



La Martinière :

Menuisier

Enjeux sur l'activité agricole :

→ **Préserver les terres agricoles et les abords des exploitations agricoles.**

Prise en compte par le PLU :

→ **Protection des terres agricoles et des exploitations en zone agricole A.**

3. Equipements, réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

3.1. Les équipements communaux

Equipements publics communaux :

- Mairie
- Ecole : 2 classes de 4 niveaux (CE1 à CM2)
- Bibliothèque
- Salle des fêtes
- Eglise classée
- Cimetière
- Atelier municipal (comprenant un vestiaire)
- Terrain de sport
- 4 logements communaux

Le bourg de Guitinières regroupe la plupart des équipements publics qui sont situés autour de deux « pôles » au cœur du bourg.

Un premier pôle est situé au cœur du bourg historique autour de l'église, l'ancien presbytère, la salle des fêtes et la bibliothèque.

Un second pôle, plus récent, est constitué par la mairie, l'école, le terrain de sport et l'atelier municipal. Un vaste parking commun a été aménagé devant la mairie et l'école.

La commune est donc bien munie en équipements communaux.

Le terrain de sport représente une vaste surface libre en partie Ouest du bourg.

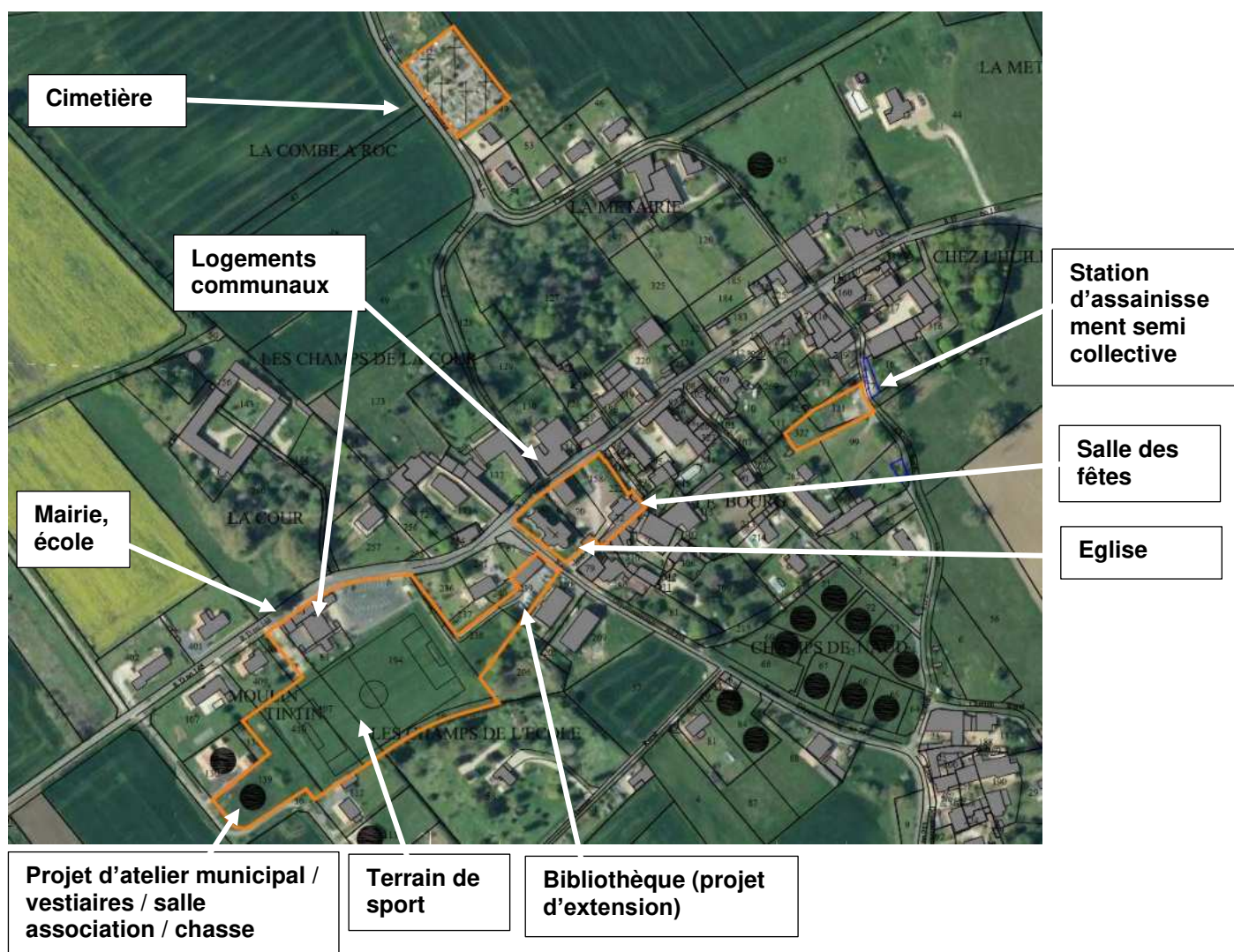
L'école compte 2 classes de 3 niveaux (CE2 à CM2) et est en RPI avec Nieul le Virouil. Elle connaît une tendance à une légère baisse des effectifs. 85 élèves sont recensés sur le RPI en 2021. 45 à 50 enfants sont scolarisés sur Guitinières.

La commune réalise actuellement la construction d'un atelier communal en partie Ouest du terrain de sport comprenant également un vestiaire et une salle associative pour la chasse.

L'extension de la bibliothèque (salle des associations) est également prévue.

La commune dispose de 4 logements communaux :

- 1 logement au-dessus de la mairie
- 3 logements à côté de l'église



3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres

Le réseau routier départemental :

En termes de voies départementales, la commune est traversée par :

- Par la RD2 permettant de rejoindre St Genis de Saintonge au Nord et Jonzac à l'Est ;
- par la RD 148 faisant la liaison entre Guitinières et Mirambeau au Sud-Est et Jonzac au Nord-Ouest ;
- par la RD 253 qui relie Guitinières à Saint Simon de Bordes.

Transports collectifs :

Ramassage scolaire géré par la Région Nouvelle Aquitaine.

1 arrêt dans le bourg (parking mairie / école).

1 arrêt aux Fosses (pour le collège).

Sentiers pédestres, de randonnée, GR, pistes cyclables :

- Circuits touristiques CdC Haute Saintonge
- PDIPR

Recensement des places de stationnement dans le bourg :

- Parking de la mairie et de l'école : 25 places
- Parking de la salle des fêtes : 20 places
- Parking devant la bibliothèque : 10 places
- Projet de parking vestiaire / salle des associations : 28 places

3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux

3.3.1. La gestion des ordures ménagères

Gestion par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge

- Ordures ménagères : collecte hebdomadaire par bac au porte à porte
- Emballage, papier : collecte toutes les deux semaines par bac au porte à porte
- Verre et textile : points d'apports volontaires sur la commune
- Déchetterie la plus proche située sur la commune de Guitinières en partie Sud au lieu-dit Pont Richaud.

3.3.2. La gestion du réseau pluvial

La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie.

Présence de deux passages d'eau ; dans le bourg (en partie Nord Est) et à La Martinière (en partie Ouest). Les terrains situés au niveau de ces passages d'eau sont exclus des zones constructibles du PLU.

3.3.3. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables

Réseau électrique : Ligne à haute tension (voir plan des servitudes)

Alimentation en électricité : ENEDIS, SDEER (éclairage public).

Energies renouvelables, centrale photovoltaïque :

- Pas de projet éolien.

- Présence d'une centrale photovoltaïque au sol au lieu-dit Le Fief du Breuil. Projet d'extension de 32,9 ha dans les secteurs des Fosses, Le Fief du Breuil et La Pilletrie (dépôt d'un permis de construire en janvier 2024).

- Projet d'aménagement en cours (2024) d'une centrale photovoltaïque au sol de 5 ha au Sud de la commune aux lieux dits Les Rentanaux / Le Touzinard. PC déposé en juin 2022 et accordé tacitement le...

- Projet en cours (études préalables) de 2 ha au lieu-dit Le Touzinard en continuité du projet de 5 ha.

Voir détail dans la partie « choix retenus » du rapport de présentation concernant les secteurs Npv.

3.3.4. Couverture numérique

Déploiement de la fibre en 2022 - 2023.

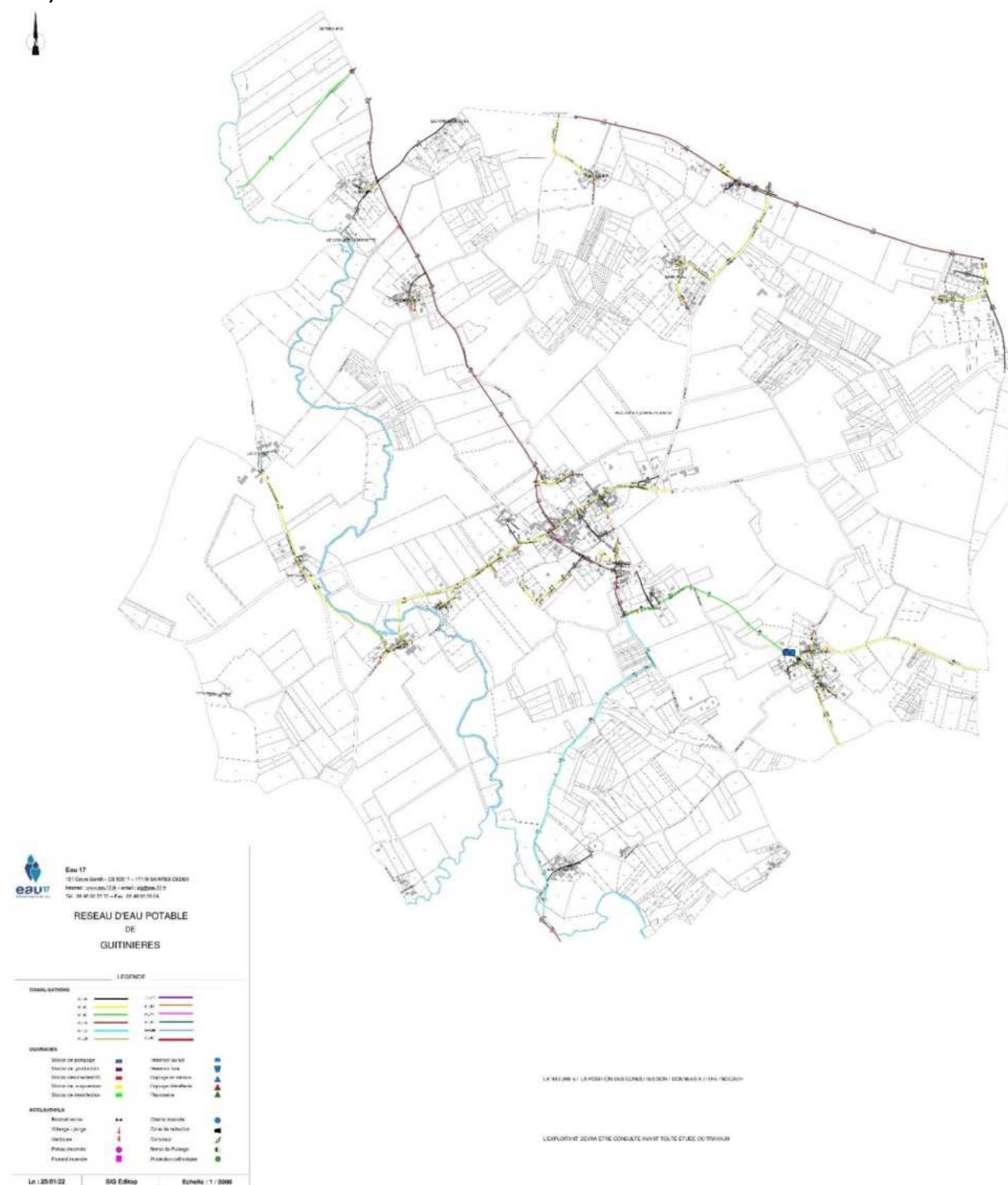
3.3.5. Le réseau d'eau potable

Gestionnaires :

Eau 17 (131 Cours Genêt - CS 50517 - 17119 Saintes Cedex Tél. 05 46 92 72 72)

L'exploitation du réseau d'adduction d'eau potable est assurée par la **Régie d'Exploitation des Services d'Eaux (RESE)** de la Charente-Maritime dont le siège se situe à Saintes.

VOIR PLAN DU RESEAU D'EAU POTABLE ET ANNEXE SANITAIRES EN ANNEXE DU PLU (PIECES 6.1.a et 6.2.b)



3.3.6. La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

La gestion de la défense incendie est de compétence communale.

La commune dispose d'un schéma de défense incendie réalisé en 2020.

Travaux et projets d'implantation des Points d'Eau Incendie (PEI) à partir de 2024 :

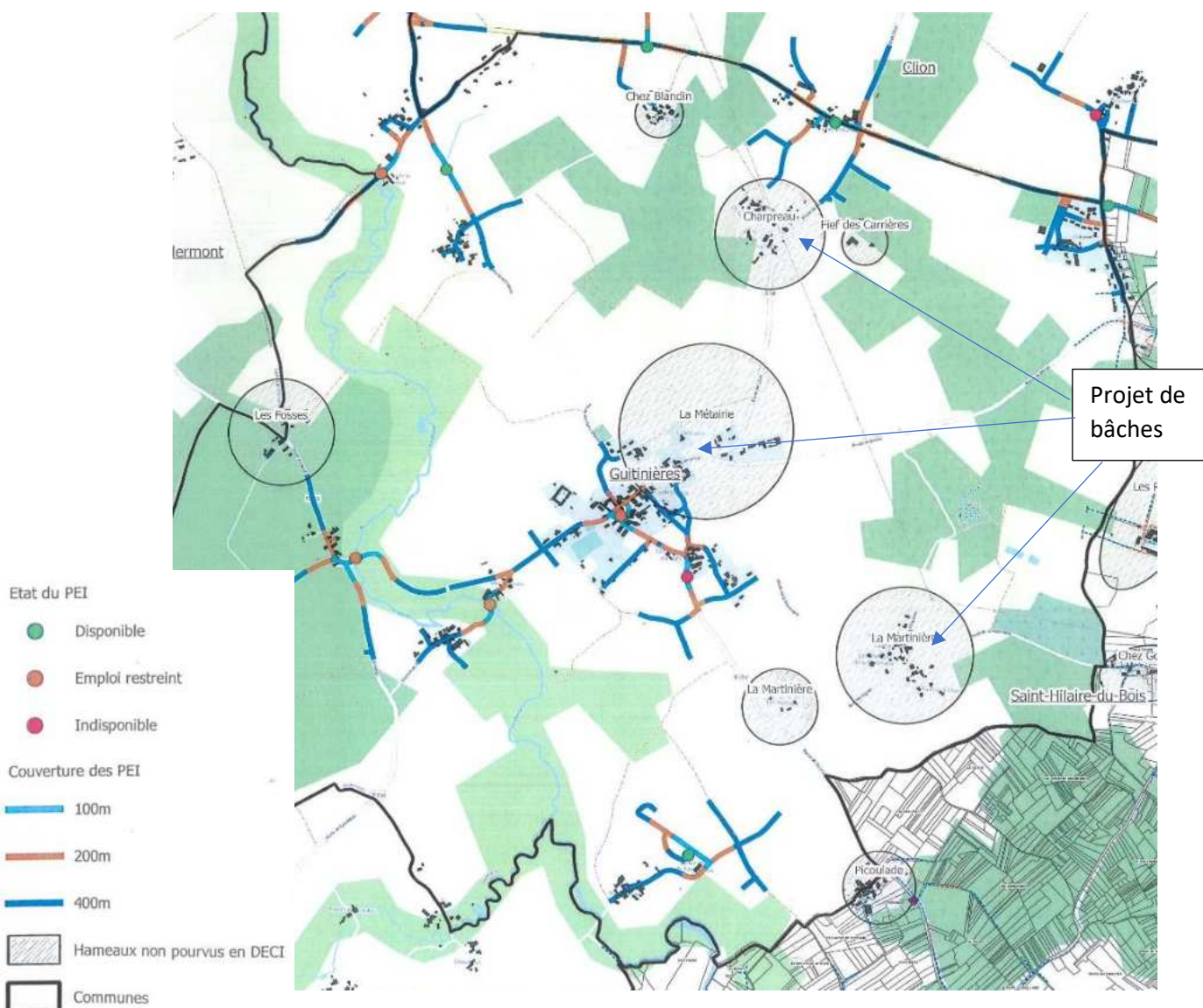
- Renforcement du PEI du bourg situé à côté de l'église prévu en 2024
- Implantation d'une bâche au nord du hameau de Charpreau prévue en 2024
- Implantation d'une bâche en partie Est du hameau de la Martinière prévue en 2024
- Implantation de bâches supplémentaires à moyen terme dans les autres hameaux non desservis.

Certaines activités et/ou stockages peuvent être classés sous la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette réglementation, définit les moyens de DECI à mettre en oeuvre. Les établissements concernés sont donc exclus du champ d'application du Règlement départemental DECI.

Pour les autres établissements, l'ensemble des points d'eau pris en compte pour le dimensionnement hydraulique devront être situés à une distance maximale de **500 m du risque**, en utilisant les voies praticables par les engins de lutte contre l'incendie. L'implantation des Point d'Eau Incendie peut être demandée à des distances minimales de sécurité, en fonction des risques générés ou induits par l'établissement.

L'ensemble du Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie et les fiches techniques sont consultables en Mairie ou sur le site <http://www.sdis17.fr/prevention/defense-incendie-des-communes>.

Carte de l'état des lieux des Point d'Eau Incendie (en 2020) :



[illegible]

-  Disponible
-  Emploi restraint
-  Indisponible

 Supérieur à 80 mm
 Inférieur à 80 mm
 Hameaux non pourvus en DECI
 Communes

Eau 17

Z.I de l'ormeau de Pied - 131, cours Garibaldi
BP 50517 - 17119 SAINTES Cedex
Tél : 01 49 49 72 72
E-mail : reg@eau17.fr
Site : www.eau17.fr

Réseau d'assainissement collectif de la commune de

GUITINIERES

— RESEAU GRAVITAIRE
- - - RESEAU DE REFOULEMENT
→ → → RESEAU SOUS VIDE
- - - RESEAU DE REJET

● STATION DE TRAITEMENT
● POSTE DE RELEVEMENT
● REGARD DE VISITE
● CHASSE
● VENTOUSE
↓ VIDANGE - PURGE
□ REGARD DE BRANCHEMENT
— TRONÇON DE BRANCHEMENT

Zone d'Assainissement Collectif

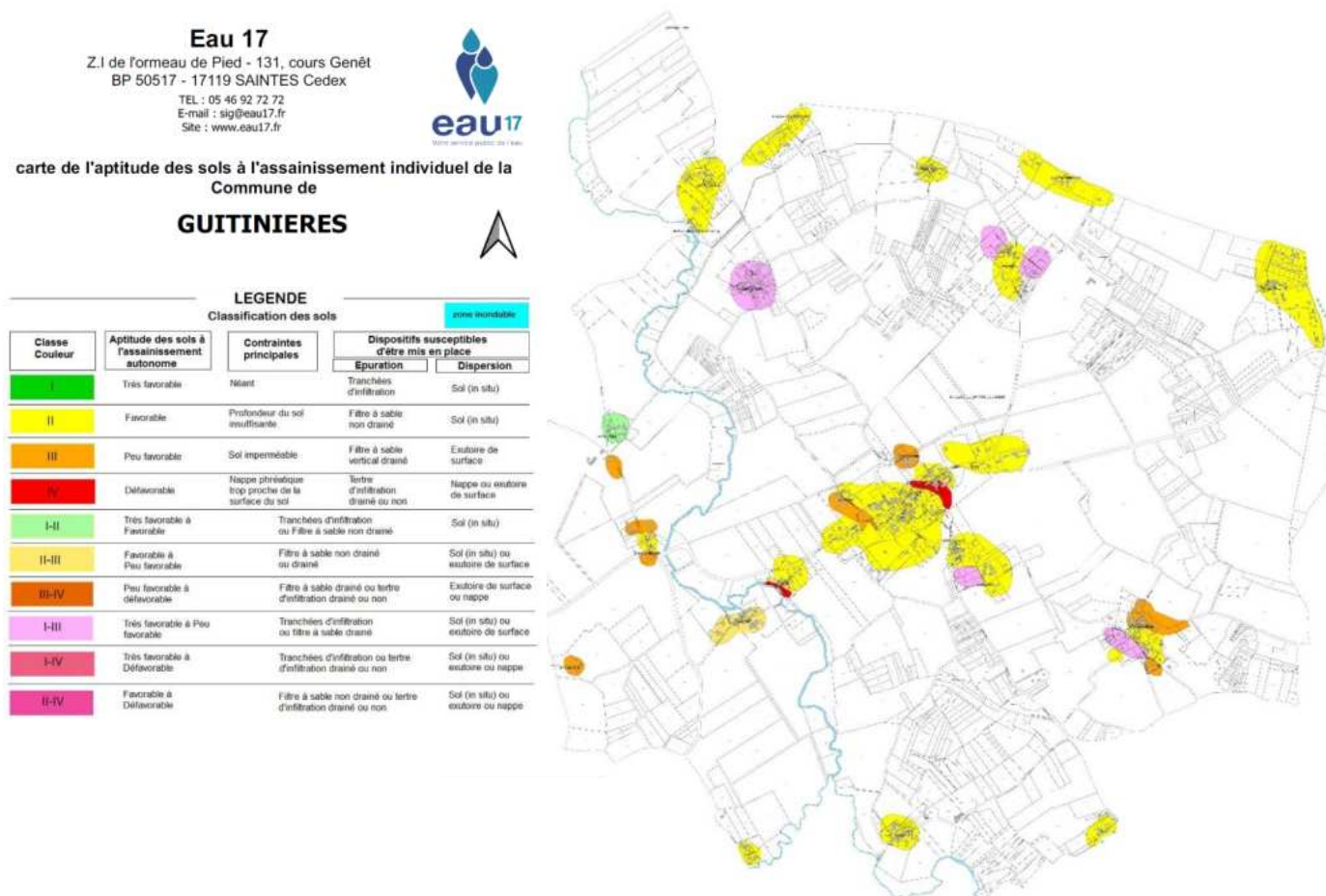
Assainissement Non Collectif (ANC) :

Gestion des assainissements individuels par Eau 17

(131 Cours Genêt - CS 50517 - 17119 Saintes Cedex Tél. 05 46 92 72 72)

En matière d'aptitude à l'assainissement autonome, on observe des sols plutôt favorables sur le bourg et les principaux hameaux.

Carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome / Eaux 17 / voir annexes sanitaires du PLU :



Prescriptions sur la mise en œuvre des assainissements individuels :

Selon les règles de l'art fixées par la Norme AFNOR DTU 64-1 relatif à la mise en œuvre des installations d'assainissement individuel, ces dernières doivent être réalisées ; à 5 m minimum des fondations de la construction, 3 m minimum des limites de propriété et 3 m minimum de végétaux présentant un développement racinaire.

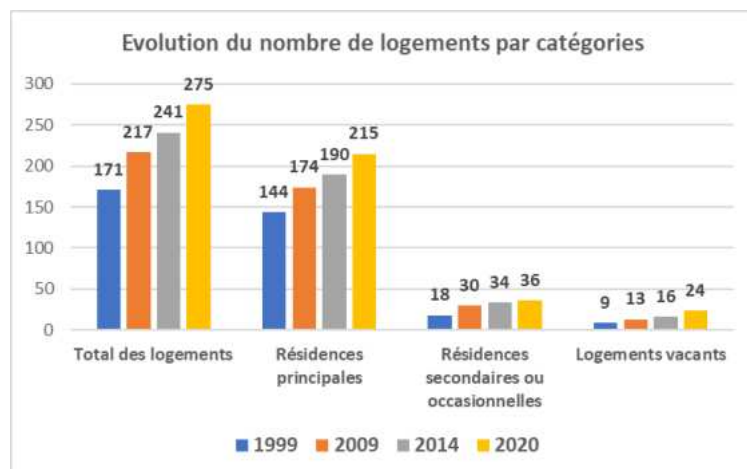
Il convient donc de réserver une surface d'environ 150 m² pour l'assainissement individuel d'une habitation unifamiliale classique.

Cette surface du dispositif de traitement secondaire dépend néanmoins de la capacité des sols à infiltrer les eaux usées traitées. Elle ne devra pas être imperméabilisée et ne devra pas être soumise au stockage de charges lourdes et à la circulation de véhicules. Seul un engazonnement de la surface est possible.

Enjeux sur les équipements publics :	Prise en compte par le PLU :
→ Favoriser le maintien et les projets d'équipements publics et d'intérêt collectif, notamment dans le bourg. → Poursuivre la mise aux normes incendie des villages non couverts par la défense incendie.	→ Identification de secteurs à vocation d'équipements publics et collectifs dans le bourg permettant de conforter les équipements existants et de favoriser les nouveaux projets d'intérêt collectif.

4. Le parc de logements et le recensement des logements vacants

Données statistiques de l'INSEE :



Le parc de logement de la commune était composé de 275 logements en 2020, contre 217 en 2009, **soit une progression très soutenue de 58 logements supplémentaires en 11 ans.**

Le nombre de résidences principales a connu une nette progression passant de 174 en 2009 à 215 en 2020, soit 41 en 11 ans.

Le nombre de résidences secondaires reste assez modeste et a connu une augmentation moins significative passant de 30 logements en 2009 à 36 logements en 2020, soit une progression de 8 logements seulement.

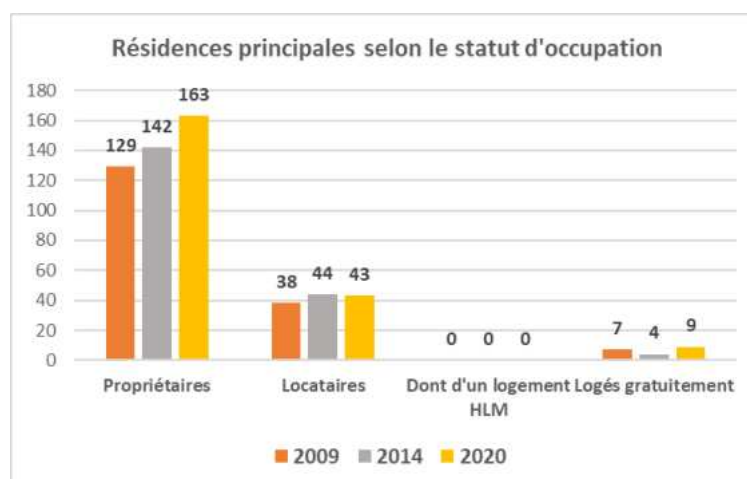
Les données de l'INSEE sur les logements vacants paraissent nettement sur-évaluées par rapport à la situation recensée au réel (voir ci-après). En 2020, 24 logements vacants étaient recensés contre 13 en 2009.

En 2020, sur les 215 résidences principales, 163 sont occupées par des propriétaires soit une très large majorité (76 %) **et 43 par des locataires, représentant un taux modéré de 20 % seulement.**

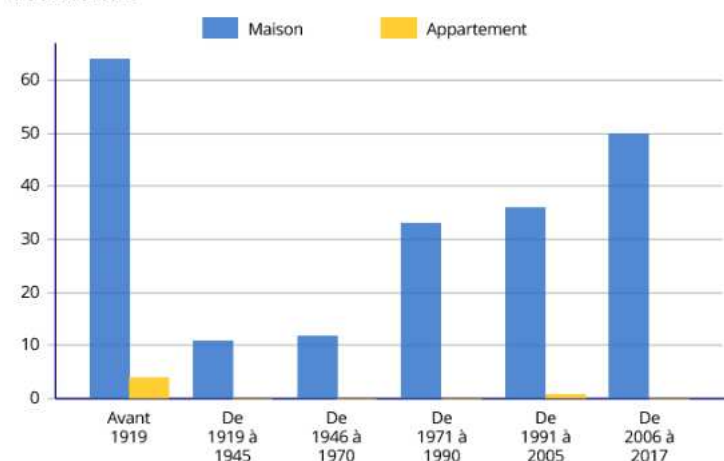
En 2020, un nombre significatif de résidences étant habitées gratuitement (9 logements) est recensé. Il est difficile d'évaluer la part réelle de ce type d'habitat.

La commune compte 4 logements locatifs communaux situés aux abords de l'église et de la mairie. Ces logements permettent notamment d'occuper des bâtiments anciens ou d'anciens logements de fonction. Ils permettent notamment l'accueil de jeunes ménages qui peuvent potentiellement se fixer ensuite sur la commune.

Ce parc bâti est en grande majorité ancien composée de maisons rurales en pierre et moellons édifiés avant le début du XXème siècle.



LOG G1 - Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement



Les logements vacants recensés en 2024 :

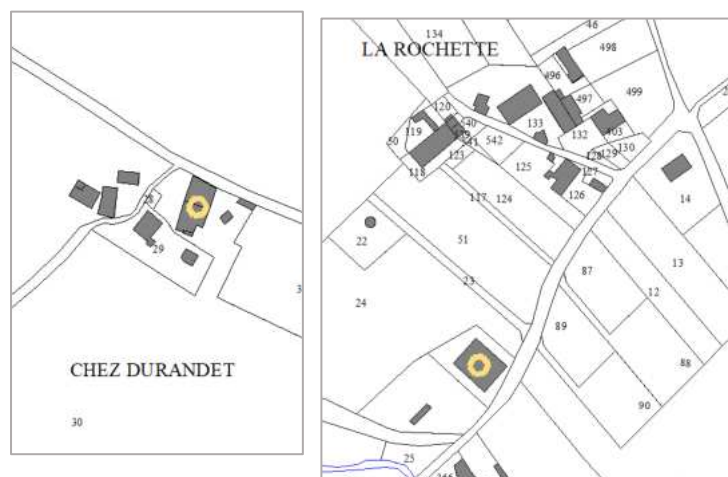
Le logement vacant a été recensé sur la commune à partir des données Lovac de 2020 et d'études de terrain. La commune tient à jour un listing des nouveaux arrivants sur la commune et des départs. Elle dispose donc d'une bonne connaissance de son parc bâti.

10 logements réellement vacants ont été recensés en 2024 dont 6 sont situés dans le bourg et 4 dans des hameaux isolés.

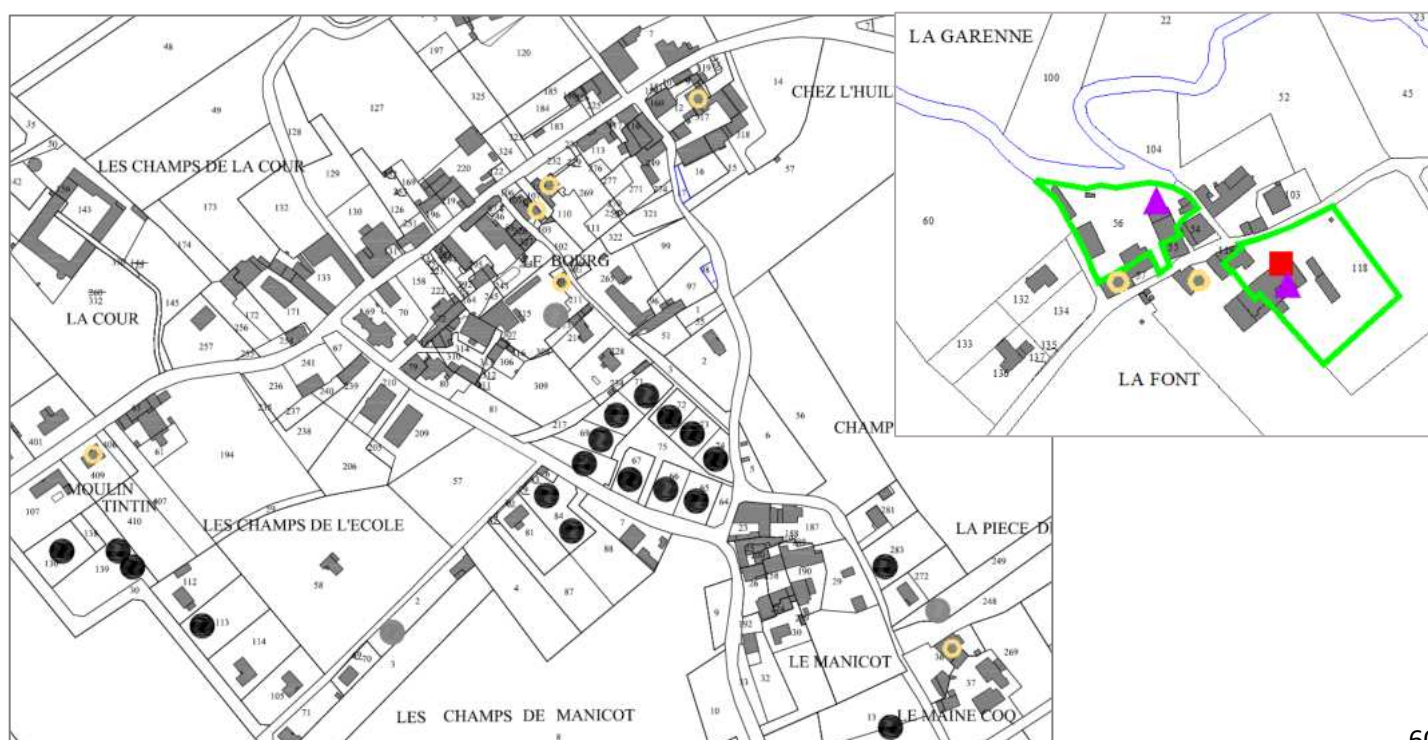
Ces logements correspondent pour la plupart à des maisons anciennes assez vétustes et qui sont vacantes depuis au moins 3 à 5 ans. Souvent, il s'agit de situations familiales bloquées (héritages, indivisions) ou d'un manque de volonté de se séparer d'un bien familial. La remobilisation de ce parc de logement est très difficile, notamment quand le bâti est ancien et vétuste, et d'autant plus en période de forte inflation. Certains logements sont de petites tailles ou ne disposent pas de terrain attenant nécessaires à l'aménagement d'un assainissement individuel et d'un jardin d'agrément (comme par exemple les petites maisons rurales dans le hameau de La Font). Seule une maison récente et en bonne état, située à côté de la mairie, pourrait sortir de la vacance (après résorption des blocages liés à une succession).

La commune a informé l'ensemble des propriétaires immobiliers de la commune sur la tenue d'une **Opération Programmée de l'Habitat et de Renouvellement urbain (OPAH-RU)** menée actuellement par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge sur la période 2023-2028. Cette opération apporte des aides financières aux propriétaires occupants sur des travaux de rénovation.

Habitation vacante



Recensement des logements vacants en 2024		
Localisation des logements vacants	Etat / caractéristique du logement	Nombre de logement
Bourg p 90	Vétuste	1
Bourg p 12	Bon état	1
Bourg p 109	A rénover	1
Bourg p 104	Vétuste	1
Bourg p 409	Maison récente	1
Bourg p 36 Le Maine Coq	A rénover	1
La Font p 50	Vétuste	1
La Font p 57	Vétuste	1
Chez Durandet p 30	Vétuste	1
La Rochette p 24	Vétuste	1
TOTAL		10



5. Les prévisions démographiques et besoins en matière de logements

5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements, de densité et de consommation foncière

Le SCOT s'appuie sur un **objectif de croissance démographique annuelle de 0,9 à 1 % à l'horizon 2040**.

Le SCOT définit les orientations suivantes en matière de politique de l'habitat :

PRESCRIPTION : Renforcer l'armature urbaine

Les documents d'urbanisme locaux permettront la réalisation des objectifs de développement démographique prévus au SCOT dans le cadre d'une programmation de logements visant à renforcer l'armature urbaine du territoire décrite ci-dessous.

- Afin de répondre aux besoins en logements, les communes pourront :
- Mobiliser les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, opérations de renouvellement urbain, divisions parcellaires) ;
- Construire de nouveaux logements en extension
- Permettre le changement de destination de bâtiments (immeuble de bureaux, bâti agricole, rez-de-chaussée commerciaux...);
- Remobiliser les logements vacants ou occasionnels.

➤ Objectif 4.3.3. Limiter la consommation d'espace

PRESCRIPTION : Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe

- Le SCOT encourage les collectivités locales à réinvestir le parc existant (Cf. Objectif 3.3.2) et par conséquent à minorer la consommation d'espace de foncier agricole et naturel à vocation résidentielle.
- Délimiter l'enveloppe urbaine plus finement dans les documents d'urbanisme locaux.
- Déterminer dans les documents d'urbanisme locaux les capacités de mutation et les perspectives de densification au sein de l'enveloppe urbaine dans le temps à court, moyen et long termes, en fonction de la dureté foncière, l'état du marché, les perspectives paysagères, gestion des risques...
- Créer 50 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine en moyenne à l'échelle de la CdC de la Haute-Saintonge.

PRESCRIPTION : Développer une offre de logements pour tous

- Rechercher à diversifier les tailles et les typologies de logements afin d'assurer l'accueil de populations et de répondre à ses besoins.
- Accompagner le développement d'une offre intermédiaire de logement à destination des personnes âgées.
- Accompagner le maintien à domicile, par l'adaptation et l'amélioration des logements à la perte d'autonomie des logements privés, grâce à la réalisation d'une OPAH, PIG ou d'autres dispositifs comme le programme Habiter Mieux.

La commune de Guitinières est définie comme « **commune rurale** » par le SCOT.

Ce dernier fixe des orientations globales en matière de production de logement et de limitation de la consommation foncière visant à s'appuyer en priorité sur la mobilisation du parc bâti vacant, sur la réhabilitation et sur la mobilisation des espaces résiduels situés à l'intérieur des enveloppes urbanisées des bourgs.

Il n'y a donc pas d'objectif chiffré défini sphériquement sur la commune en matière d'objectif démographique, de production de logement ou de consommation foncière.

Deux objectifs chiffrés en valeur relative sont cependant demandés :

- Une production de logements supplémentaires située en « extension urbaine » de maximum 55 % (soit 45 % produits au sein de l'enveloppe urbaine existante).
- Une densité de 10 logements / ha dans les opérations en extension (de type lotissement, opération groupée en zone AU).

Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle des pôles :

ARMATURE URBAINE	objectif logements supplémentaires 2020- 2040	Besoins logements* /an	part au sein de l'enveloppe	Logements au sein de l'enveloppe	Part en extension	Logements hors l'enveloppe
CENTRALITE PRINCIPALE	800	40	65%	520	35%	280
CENTRALITES SECONDAIRES	428	21	65%	278	35%	150
CENTRALITE D' EQUILIBRE	1 074	49	65%	698	35%	376
CENTRALITE RELAIS	70	8	55%	39	45%	32
COMMUNES RELAIS	1 085	54	45%	488	55%	597
communes rurales	6 042	302	45%	2 719	55%	3 323
Total	9 499	475	50%	4 742	50%	4 757

Objectifs minimaux de densité par niveau de polarité :

Niveau d'armature urbaine	Densité (logement /ha)
Centralité principale	17
Centralité secondaire	17
Centralité d'équilibre	15
Centralité relais	15
Commune rurale relais	13
Commune rurale	10
TOTAL	11

5.2. Les besoins en matière de logement sur les 10 prochaines années

Période et durée des besoins exprimés en matière démographique :

La période et durée des besoins exprimés en matière démographique s'étend sur la période **2024 – 2034**, soit une durée de **10 ans**.

La prise en compte du « point mort » :

La notion de « point mort » mesure a posteriori la production de logements qui correspond à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes).

Un calcul statistique n'étant pas significatif en milieu rural, une estimation théorie minimale est prise en compte.

Afin de tenir compte d'une base minimale de production de logements, il est retenu la valeur d'1 logement par an, soit **10 logements sur les 10 prochaines années**, qui correspondent donc au nombre de logements permettant d'assurer en théorie le renouvellement de la population sur 10 ans en tenant compte des critères de renouvellement du parc de logements, de desserrement des ménages et de variation des résidences secondaires et vacantes.

Les objectifs de planification et de croissance démographique :

Rappel des objectifs du PADD :

La commune souhaite donc maintenir ce dynamisme afin, notamment, de maintenir ses équipements et plus particulièrement son école (qui compte deux classes / RPI avec Nieul le Virouil), dont les effectifs doivent être maintenus, voir augmentés.

Dans un horizon de 10 ans, la commune souhaite porter sa population à **environ 635 habitants en 2033**.

La commune souhaite maintenir une **offre diversifiée de logements** afin de permettre l'accueil et le renouvellement de population.

Pour cela, elle entend s'appuyer en priorité sur la rénovation de son parc bâti ancien (réhabilitations, logements vacants, aménagements d'anciennes granges...) et également des possibilités de constructions neuves situées majoritairement dans le bourg.

Hypothèse de croissance démographique selon les projections du SCOT (croissance annuelle moyenne de 0,9%) :

HYPOTHESE SCOT : VARIATION ANNUELLE DE 0,9 %	
Population INSEE recensée en 2020 :	511
Population en 2024 sur la base du taux de croissance :	530
Population en 2034 sur la base d'un taux de croissance de 0,9 % :	579
TOTAL en nombres d'habitants supplémentaires sur 10 ans / en 2034 (par rapport à 2024) :	50
TOTAL en nombre de logements sur la base de 2,26 habitants par ménage :	22
Besoins en logements liés aux perspectives de croissance démographique	22
Besoins en logements liés au Point Mort sur 10 ans	10
TOTAL DES BESOINS EN LOGEMENTS SUR 10 ANS	32

Une croissance de 0,9 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 579 habitants en 2034, soit une équivalence de 22 logements (sur la base de 2,26 personnes par ménage).

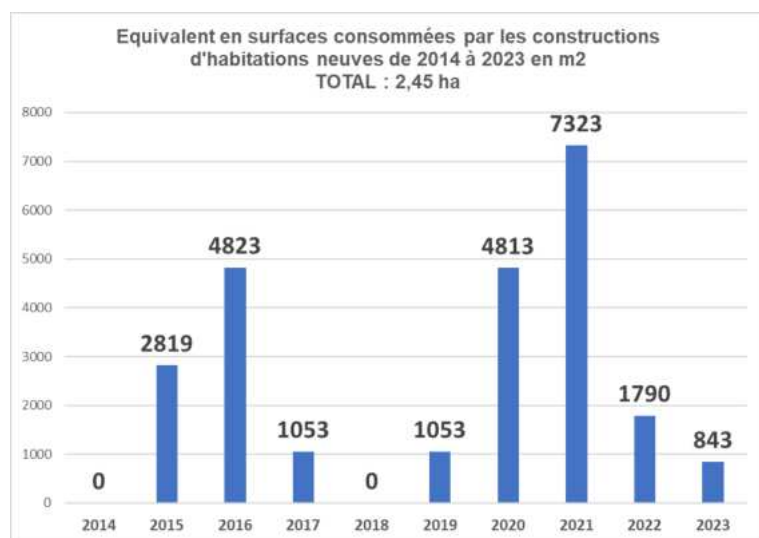
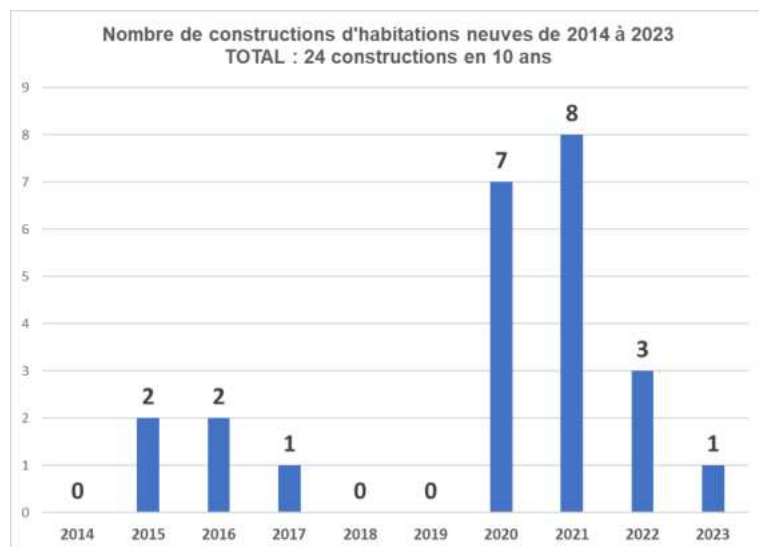
Si on ajoute les besoins liés au « **point mort** » de 10 logements sur 10 ans, ce besoin est estimé à **32 logements sur 10 ans à horizon 2034**.

- **Les besoins en logements de la commune sont estimés à 32 logements sur 10 ans à horizon 2034.**

6. Etude de la consommation foncière

6.1. La consommation foncière en matière d'habitat depuis les 10 dernières années (2014-2023) tous types d'espaces confondus

Base statistique : permis de construire à la date de dépôt



24 constructions d'habitations neuves ont été réalisées dans les 10 dernières années entre 2014 et 2023 inclus, représentant une moyenne de 2 par an.

Les surfaces consommées pour la construction de ces 24 habitations neuves entre 2014 et 2023 ont représenté **2,45 ha**.

La taille moyenne de ces parcelles **est de 1021 m²**.

Les parcelles ont une superficie comprise entre 680 et 4314 m².

Ces nouvelles habitations sont principalement situées dans le bourg, notamment dans **le lotissement communal dont l'ensemble des 10 lots a été rapidement commercialisé entre 2020 et 2021**.

Quelques terrains libres (dont certains issus de divisions foncières) ont également fait l'objet de constructions neuves.

En dehors du bourg, le secteur **du Clône** a été très attractif ces dix dernières années (3 PC enregistrés) dans un secteur d'urbanisation diffuse en limite communale avec Saint Hilaire du Bois.

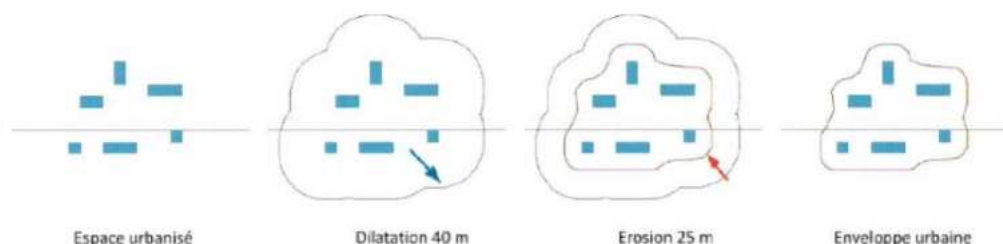
Constructions neuves édifiées entre 2014 et 2023	
Localisation	Nombre d'habitations
Le Bourg	18
Bois du Clône	4
Les Fosses	1
La Martinière	1
TOTAL	24

6.2. La consommation foncière au regard des enveloppes urbaines

La déclinaison du SCOT de la Haute Saintonge a défini, pour chaque espace bâti, une « enveloppe urbaine » issue de la méthodologie définie ci-dessous :

La méthode utilisée pour bâtir les enveloppes urbaines telles qu'elles ont été mises sur Arcopole est la suivante :

1. Sélection des parcelles bâties.
2. Sélection des bâtiments de plus de 25 m².
3. Sélection de tous les éléments dits anthropisés (*zones d'activités, cimetières, réservoirs, aérodromes, terrains de sport, postes de transformation, équipements de transport, ...*).
4. Union de tous ces éléments avec une majoration des espaces autour des bâtiments (*dilatation de 40 m et érosion de -25 m*).



Ces enveloppes urbaines permettent de vérifier la compatibilité du SCOT avec le document d'urbanisme.

Elles permettent notamment de distinguer :

- le potentiel en « **densification** », c'est-à-dire celui des terrains libres situés à l'intérieur des enveloppes urbaines
- du potentiel en « **extension** », c'est-à-dire celui des terrains libres constructibles situés à l'extérieur de ces enveloppes.

Ces enveloppes urbaines, générées de façon informatique, peuvent être ensuite « **corrigées** » afin de **tenir compte de la morphologie réelle des espaces bâtis et de leur environnement.**

Les contours en rose ci-contre font figurer les enveloppes urbaines existantes du bourg et des principaux hameaux.

Ces contours englobent les espaces réellement urbanisés en excluant les constructions trop dissociées du tissu bâti groupé, les grands jardins, les passages d'eau naturels.



- 12 logements ont été édifiées sur la commune depuis l’approbation du SCOT (19 février 2020).
- En considérant que le lotissement communal ait appartenu à l’enveloppe urbaine existante au moment de l’approbation du SCOT (permis d’aménagé délivré), on considère qu’aucune construction neuve ne s’est située en extension des enveloppes urbaines existantes.

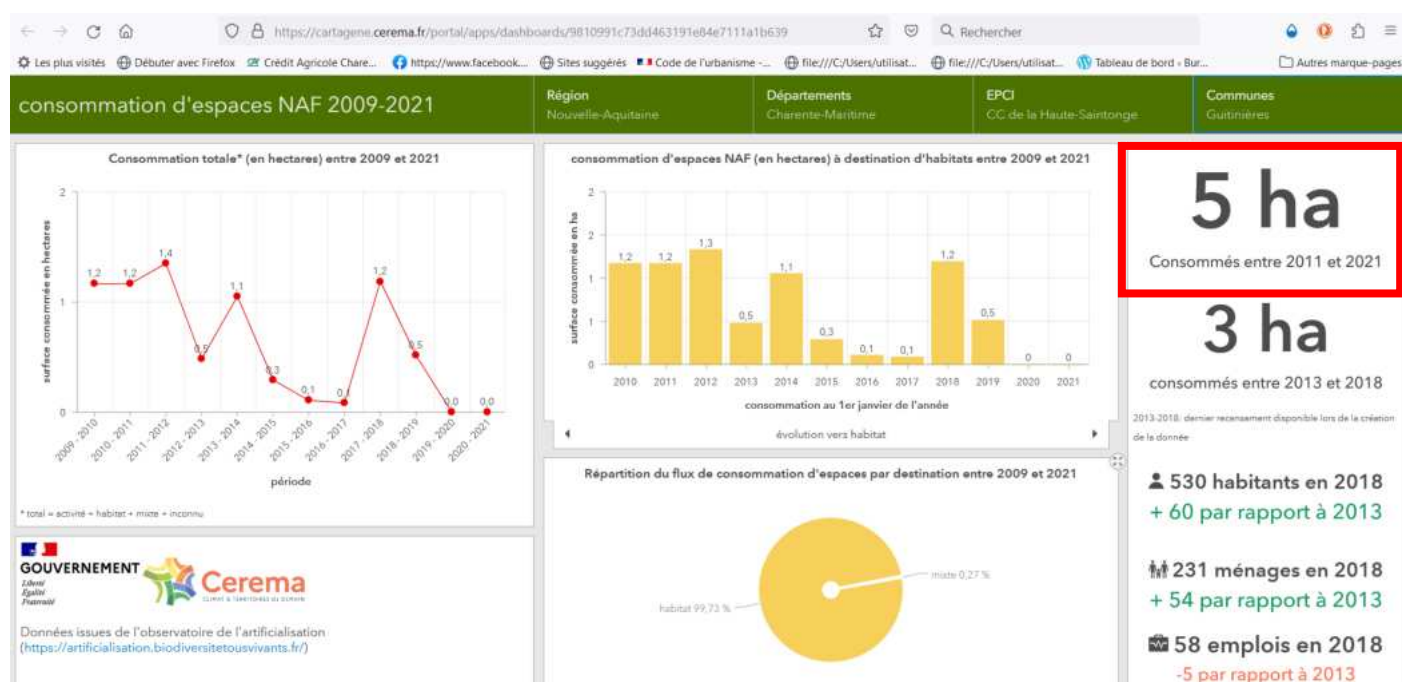
6.3. La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF)

Données de cadrage de la Loi Résilience Climat du 22 août 2021 :

- Obligation de mettre le document d'urbanisme en concordance en **22 août 2027**.
- L'objectif est de tendre vers **50 % d'économie d'espace**, en prenant comme référence la consommation foncière des **espaces naturels agricoles et forestiers (NAF)** réalisée entre **2011 et 2021**, et en se projetant sur la période **2021 – 2031**.
- L'objectif de la loi est d'atteindre le « **zéro artificialisation nette** » à l'horizon **2050 (ZAN)**.

Les données de la consommation foncière de la CEREMA :

- Selon les données du CEREMA, la consommation foncière des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) réalisée entre 2011 et 2021 s'est élevée à **5 ha sur la commune**.
- L'objectif à l'horizon 2031 est donc de ne pas dépasser une consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) de **2,5 ha**.
- Cet objectif reprend également ceux du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (**SRADDET**), porté par la Région Aquitaine.



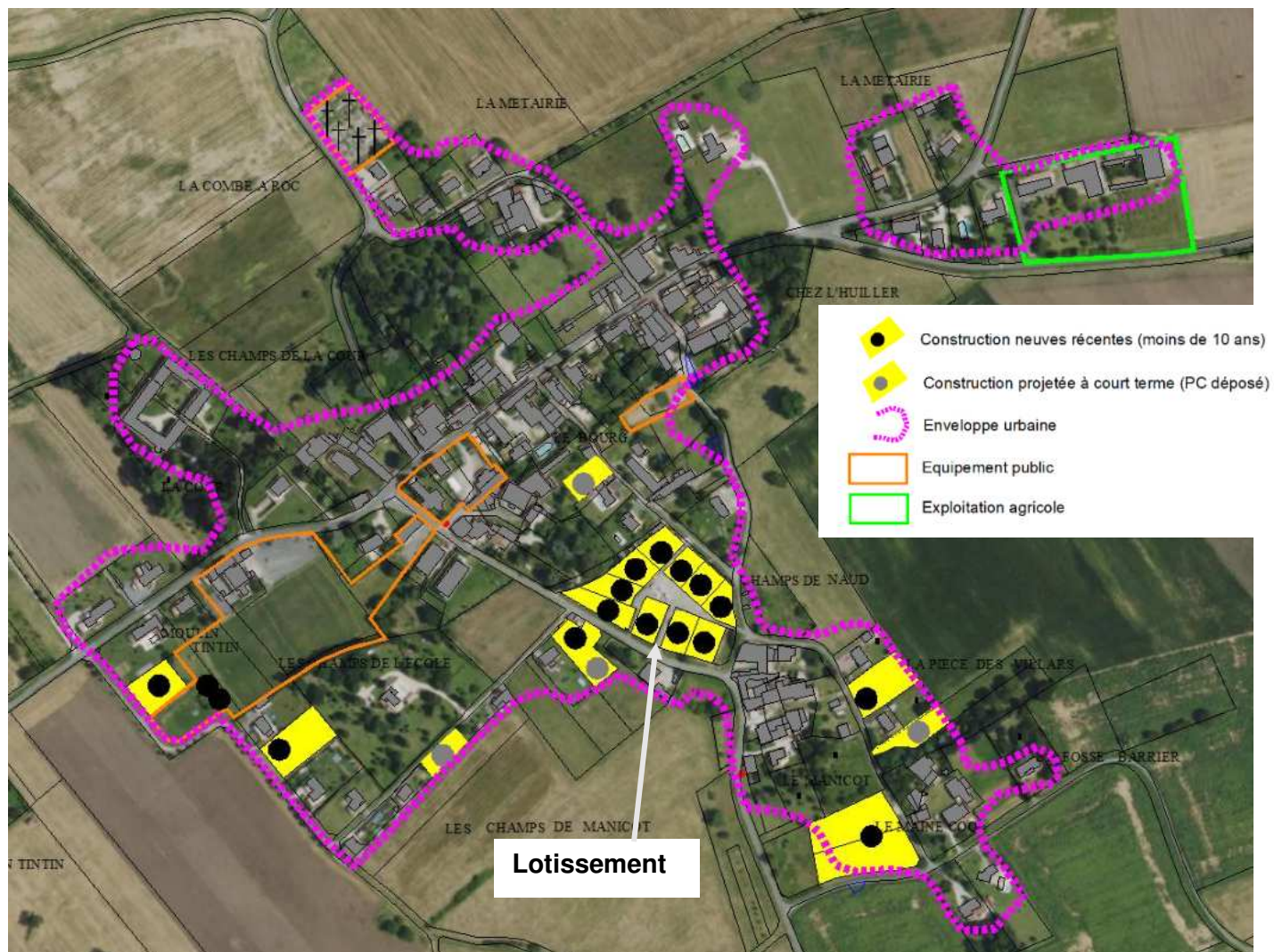
<https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/>

La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) depuis le 1^{er} janvier 2021

- Du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2023, la commune a consommé 0,79 ha d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) (consommation foncière tous espaces confondus auxquels sont soustraits les jardins ou terrains situés dans l'enveloppe urbaine).

6.4. Localisation de la consommation foncière en matière d'habitat depuis 2013 / tous types d'espaces confondus

Le Bourg :



Bois du Clone



La Martinière :



Les Fosses :



Quatrième partie

Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale du plan

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale	p. 69
1.1. Rappel des dispositions du CU en matière d'évaluation environnementale	p. 69
1.2. La méthodologie appliquée à l'élaboration du PLU de Guitinières	p. 70
2. Exposé des choix retenus sur les secteurs bâtis (zones U, AU, Ue, At et Ae)	p. 71
2.1. Légende commune aux cartes d'analyse	p. 71
2.2. Les choix retenus autour du bourg de Guitinières (zones U, Ud, Udl, AU)	p. 72
2.3. Les choix retenus autour des secteurs constructibles isolés (U, At, Ue, Ae)	p. 78
2.3.1. La Martinière	p. 78
2.3.2. Bois du Clone	p. 81
2.3.3. Chez Baillarge	p. 84
2.3.4. Chez Goulard	p. 87
2.3.5. Le secteur At de Moulin Tintin	p. 90
2.3.6. Le secteur Ae de La Combe (Chez Durandet)	p. 92
2.4. Bilan global sur la consommation foncière et les capacités de mutation des espaces bâtis	p. 94
2.4.1. Bilan global de la consommation des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers NAF et du bilan sur la période de référence	p. 94
2.4.2. Bilan des surfaces situées en extension des enveloppes urbaines existantes	p. 96
2.4.3. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements	p. 97
2.4.4. Bilan des surfaces libres constructibles déclassées	p. 98
3. Exposé des choix retenus sur les autres zones agricoles et les zones naturelles (A et N)	p. 101
3.1. Présentation globale des zones agricoles et naturelles	p. 101
3.2. Les choix retenus pour les zones agricoles A	p. 102
3.2.1. Les zones agricoles A et les possibilités mesurées d'évolution des habitations	p. 102
3.2.2. Les possibilités de changements de destinations des anciens bâtiments agricoles	p. 103
3.2.3. Le secteur Ad	p. 105
3.2.4. Evaluation environnementale des zones A	p. 106
3.3. Les choix retenus pour les zones naturelles N	p. 107
3.3.1. Les zones naturelles stricte (N) et la prise en compte de la trame verte et bleue	p. 107
3.3.2. Les secteurs Npv et leur évaluation environnementale	p. 108
3.4. Les outils de protection de la trame boisée ; Espaces Boisés Classés et L.151 23 du CU	p. 123
4. Les éléments de patrimoine identifiés en application de l'article L. 151-19 du CU	p. 125
5. Tableau des surfaces PLU	p. 129
6. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP	p. 130
7. La prise en compte des documents supra communaux	p. 133

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale

1.1. Rappel des dispositions du CU en matière d'évaluation environnementale

Article R104-18

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 9

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

- 1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'[article L. 122-4 du code de l'environnement](#) avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
- 3° Une analyse exposant :
 - a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;
 - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'[article L. 414-4 du code de l'environnement](#) ;
- 4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
- 5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- 6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-19

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 9

Le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité environnementale définie à l'article [R. 104-21](#) est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable :

- 1° La demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;
- 2° L'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

1.2. La méthodologie appliquée à l'élaboration du PLU de Guitinières

Les chapitres suivants présentent une description des dispositions du document d'urbanisme en exposant :

- **L'état initial des secteurs bâtis et des terrains constructibles libres** (*le chapitre sur l'état initial de l'environnement de la partie diagnostic apporte également une description des principaux espaces bâtis et naturels de la commune*). La localisation et les grandes caractéristiques urbaines et paysagères de chaque village sont décrites. Une photo aérienne et / ou une photo illustre cette description.

- **Le projet de zonage**, illustré par une **carte de synthèse** faisant apparaître les terrains libres constructibles. **Un tableau de synthèse** résume pour chaque secteur et chaque terrain ; sa surface, ses capacités de mobilisation et s'il s'agit :

- d'un espace situé en extension de l'enveloppe urbaine du village concerné,
- d'un espace agricole naturel et forestier (espace NAF).
- Du potentiel de création de nouveaux logements.

- **Les évolutions par rapport à la précédente version du document d'urbanisme** (secteurs déclassés et bilan chiffré par secteur).

- **L'évaluation environnementale de ces secteurs** : impacts sur les paysages ou les milieux naturels environnants et notamment les impacts potentiels sur la **zone Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »**

Sont également étudiés la consommation des espaces NAF, la capacité des réseaux, la desserte incendie et l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.

- **Les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre de la carte sur l'environnement**, ainsi qu'une synthèse de l'évaluation environnementale par secteur.

Un bilan des surfaces potentiellement consommées dans les 10 prochaines années est ensuite présenté en précisant :

- Le bilan des terrains mobilisables (ne faisant pas l'objet de rétention foncière connu) et leur équivalent en nombre de logements qui pourraient y être créés.
- Le bilan des espaces agricoles naturels et forestiers (espaces NAF) qui seront potentiellement consommés dans les 10 prochaines années.
- Le bilan des surfaces situées en extension des enveloppes urbaines.
- Le bilan des surfaces déclassées par rapport à la Carte Communale.

Des indicateurs de suivi (assez simples) sont ensuite définis afin de pouvoir réaliser le bilan de l'évaluation environnementale à l'expiration d'un délai de six ans à compter de son approbation.

Un résumé non technique permet de rappeler cette méthodologie et les principales conclusions de l'évaluation environnementale.

2. Exposé des choix retenus sur les secteurs bâtis (zones U, AU, Ue, At et Ae)

2.1. Légende commune aux cartes d'analyse

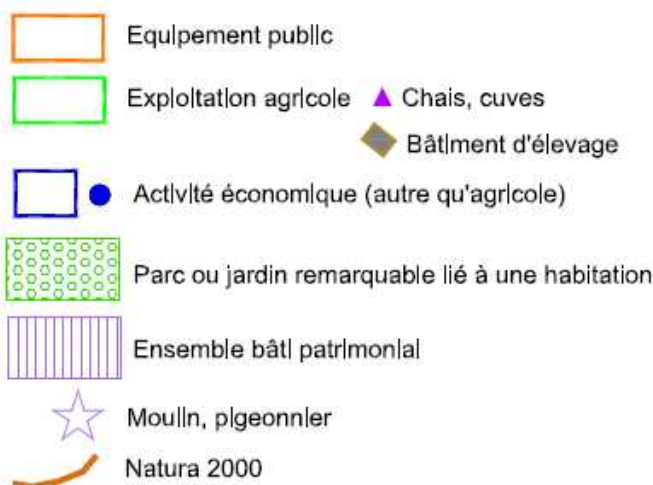
Avertissement sur les légendes des cartes d'analyse :

Seuls les éléments figurés sur les plans de zonage sont opposables.

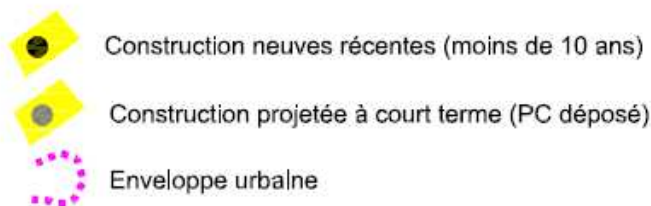
Les autres représentations figurant dans le rapport de présentation dans les cartes détaillées et explicatives ont une valeur indicative permettant d'expliquer et justifier les choix retenus.

Les indications ci-dessous ne sont pas opposables :

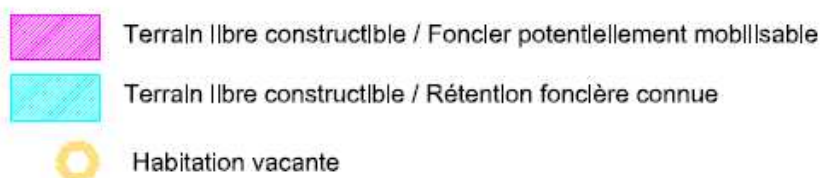
Equipements, activité et patrimoine :



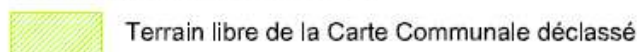
Consommation foncière :



Capacité de mutation des espaces et logements :



Terrains déclassés :



2.2. Les choix retenus autour du bourg de Guitinières (zones U, Ud, Udl, AU)

Description et justification :

Les choix retenus du PLU autour du bourg de Guitinières sont principalement décrits dans l'orientation n°1 du PADD.

Ils visent principalement à permettre un confortement du bourg maîtrisé sous forme de petites opérations d'aménagement d'ensembles classées en zone AU et faisant l'objet d'OAP.

Des enquêtes ont été réalisées auprès des propriétaires de terrain afin d'évaluer au plus juste les capacités de mutation des terrains stratégiques du bourg. Il en est résulté le déclassement d'un secteur constructible de la Carte Communale dans le secteur de Champs de Manicot faisant l'objet d'une rétention foncière. Seul un secteur urbanisable a été maintenu sur des parcelles privées en partie Ouest (zone AU) afin de densifier des terrains bien situés dans l'enveloppe urbaine du bourg. La parcelle 57 (classée en zone AU) fait également l'objet d'un projet d'aménagement de parking.

Parallèlement, un projet de lotissement privé a émergé sur la parcelle 44 sur un terrain non agricole situé dans un secteur partiellement urbanisé. Ce projet privé est largement soutenu par la commune car il représente une opportunité d'accueil de nouveaux résidents et potentiellement de jeunes ménages ayant des enfants (école). Le PLU encadre ce projet d'aménagement avec des prescriptions paysagères (qualification de l'entrée de bourg, traitement des accotement) et de gestion pluviales (noues, gestion à la parcelle).

Autre projet marquant de la commune, l'aménagement d'une « résidence senior » dans le Domaine de la Cour d'une capacité d'environ 15 à 20 logements. Le PLU identifie un secteur spécifique Udl à cet effet englobant le domaine de la Cour, son parc, et ses abords (terrain non bâti en frange Ouest du domaine).

La commune a été bénéficiaire de la donation d'une partie du domaine et a préempté l'autre partie par l'intermédiaire de l'EPF. La création d'une résidence senior s'appuierait sur la réhabilitation du domaine et des logements existants (7 logements), la création d'une douzaine de nouveaux logements (en rénovation et / ou construction neuve), l'aménagement d'équipements collectifs qui seraient mutualisés pour l'ensemble des habitants de la commune (salle collective), l'aménagement de parking, la gestion et l'entretien du parc paysager et des grands arbres. Un porteur de projet est à rechercher afin de définir un programme précis.

Mis à part ces grandes orientations, le projet de PLU permet ;

- De conforter le pôle d'équipements publics par un classement en secteur Ud (mairie, école, terrain de sport, et maintien de station d'assainissement par un classement en secteur Ud...).
- De conforter de façon mineure des secteurs bâtis et résidentiels du bourg tout en déclassant les terrains situés en extension de l'enveloppe urbaine et/ou faisant l'objet d'une rétention foncière. Seuls sont conservés en zone constructible U les terrains faisant l'objet de capacités de mutation probables. On compte également quelques « dents creuses » bien insérées dans le terrain bâti. Le classement de ces terrains en zone U est parfaitement cohérent, mais il est à signaler qu'ils ne font pas forcément l'objet de projets de mutation. Le bilan des capacités de mutation les intègre bien que l'on ne puisse pas connaître leur évolution à court ou moyen terme.
- De protéger les ensembles bâtis remarquables du bourg en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (Domaine de la Cour, grands domaines ou maisons de maître, ancienne distillerie).
- De protéger les grands parcs paysagers ou jardins d'intérêts en application de l'article L. 151-21 du Code de l'urbanisme. Ces parcs et jardins apportent une respiration appréciable au bourg et valorisent les franges du bourg.
- De proscrire toute construction dans le fond de vallon du bourg (passage d'eau) par un classement en zone inconstructible Ap. Ce secteur inconstructible a été étendu par rapport à celui de la Carte Communale.

Cohérence avec le PADD :

La traduction réglementaire du PADD répond aux orientations 1 (accueil et renouvellement de population, confortement du bourg, projet de résidence senior), 2 (maintien des équipements publics de la commune) et 5 (préservation du patrimoine bâti et paysager de la commune).

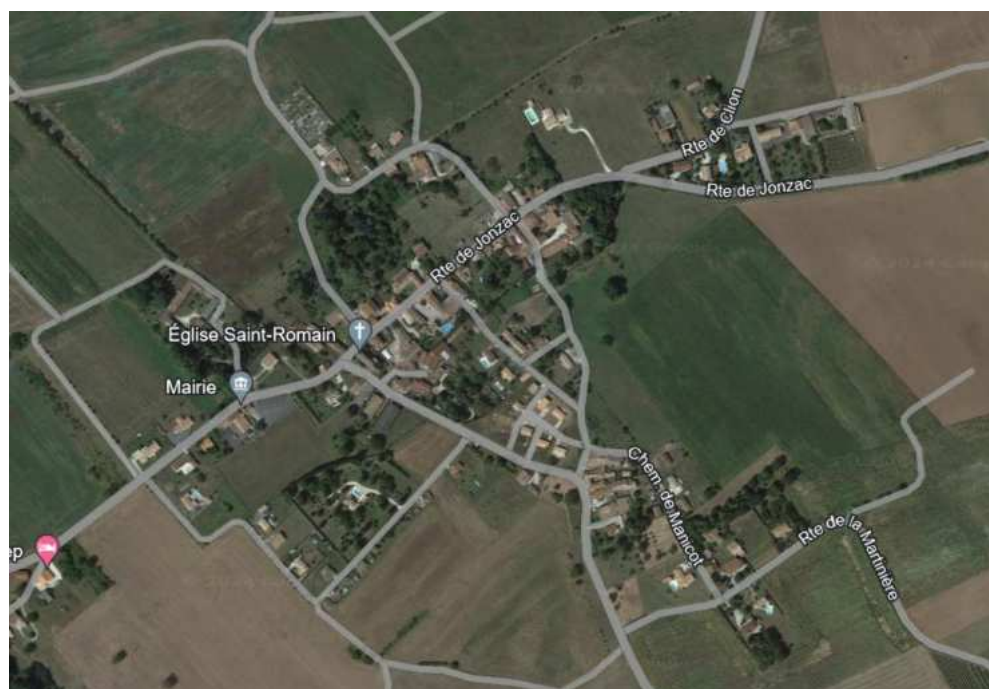
Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par :

- L'identification de terrains stratégiques faisant l'objet d'OAP sectorielles (zones AU et terrain U situé en face de l'ancienne distillerie).

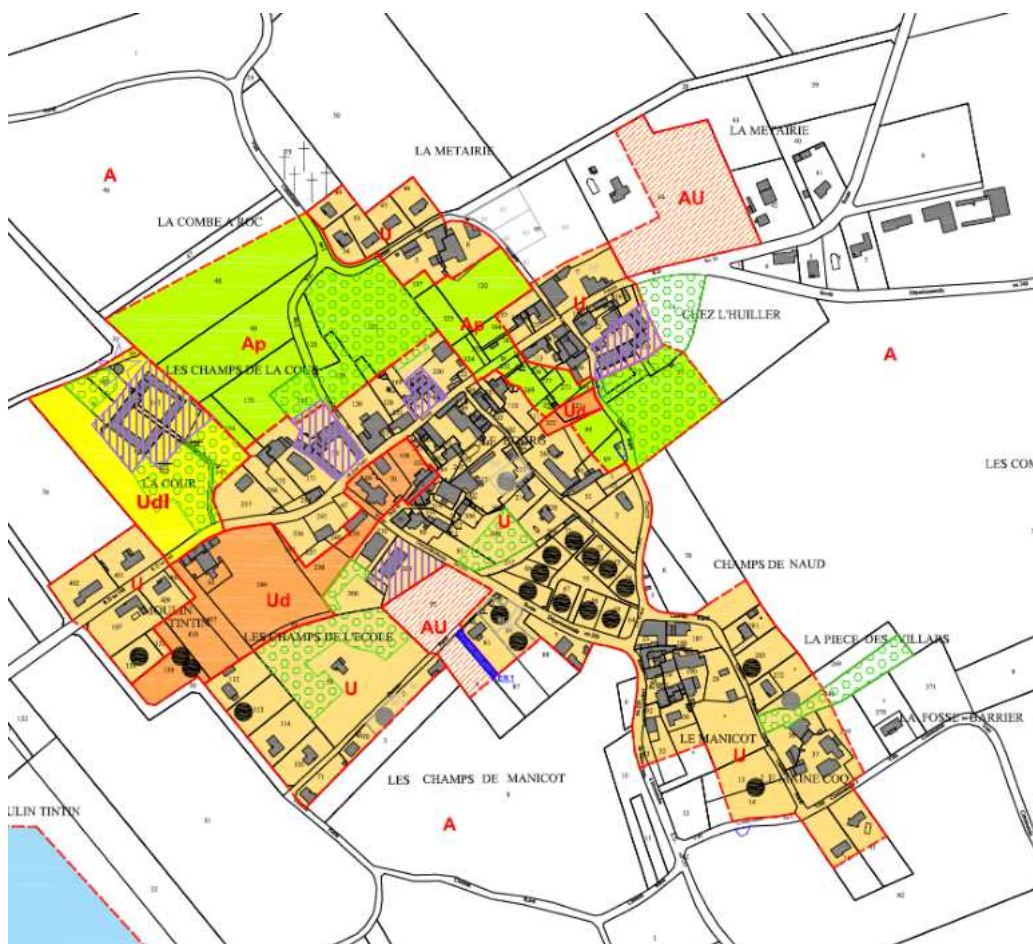
- Des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti et les constructions neuves, les clôtures, les plantations recommandées). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Localisation et vue aérienne :

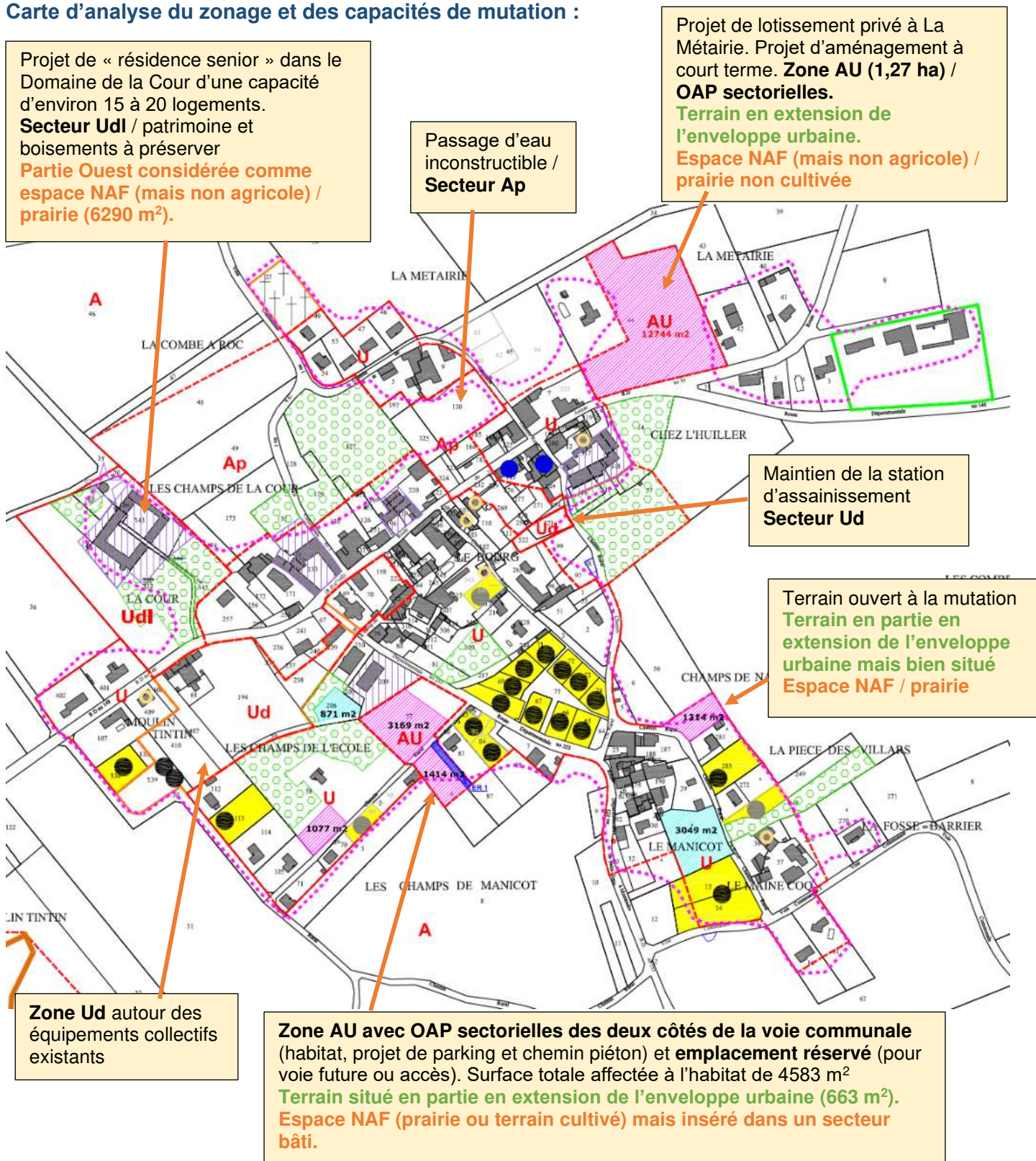


Voir état des lieux dans la partie diagnostic du rapport de présentation : pages 32 à 34 concernant le bourg et partie sur le patrimoine pages 39 à 44)

Extrait du zonage du PLU :



Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation :



Vues sur le Domaine de la Cour et de son parc (secteur Udl) :



Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m ²	Indications sur la rétention foncière	Total mobilisable à court et moyen terme en m ² (si rétention connue = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Surface en extension de l'enveloppe urbaine en m ²	Nombre de logements réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m ²	Caractérisation des espaces NAF
BOURG DE GUITINIERES									
La Métairie	44	12744	Grand terrain bien situé entre le bourg et le secteur de La Métairie. Projet de lotissement privé. Secteur en partie en extension de l'enveloppe urbaine OAP. ZONE AU	12744	13	12744	13	12744	Prairie (terrain non cultivé)
Bourg	206	871	Jardin arboré - Rétention foncière	0	0				
RD 253	57p	3169	Grand terrain bien inséré au cœur du bourg. Projet de parking en bordure de voie. OAP. ZONE AU	3169	4			3169	Prairie (terrain cultivé)
Les Champs de Manicot. Voie communale	4p, 87 p (accès futur)	1414	Terrains en cours de mutation bien situés dans la continuité du bourg. Amorce d'une opération d'aménagement à plus long terme. OAP. ZONE AU. Emplacement réservé sur la parcelle 87p (amorce de voirie) Secteur partiellement en extension de l'enveloppe urbaine.	1414	2	663	1	1414	Prairie (terrain non cultivé)
Les Champs de l'Ecole	58p	1077	Projet de division foncière sur un terrain déjà bâti (grand jardin)	1077	1				
Champs de Naud	56p	1314	Terrain libre situé dans la continuité directe du tissu bâti du bourg. Terrain situé en partie en extension de l'enveloppe urbaine.	1314	1	1314	1	1314	Prairie
Le Maine Coq	29a	3049	Terrain inséré au cœur du hameau. Rétention foncière (projet à plus de 10 ans)					0	Prairie (terrain cultivé)
SOUS TOTAL BOURG		23638		19718	21	14721	15	18641	

Sur l'emprise globale de 2,36 ha de terrains libres potentiellement constructibles :

- **1,97 ha** au global seraient mobilisables en théorie dans les 10 prochaines années (pas de rétention foncière connue), soit un équivalent de 21 logements. 13 lots sont envisagés à minima dans la zone AU de La Métairie (densité minimale de 10 logements / ha).
- **1,47 ha** sont situés en extension de l'enveloppe urbaine existante représentant un potentiel de 15 logements (dont le projet de lotissement de 13 logements). Certains terrains sont situés en partie dans l'enveloppe urbaine.
- **1,86 ha** sont considérés comme des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) correspondant à des espaces de prairies. La plupart ne sont pas de prairies agricoles exploitées (friches). Il n'y a pas de terre arable cultivée remembrée. Il n'y a pas non plus d'espace naturel d'intérêt écologique (par exemple lié à un vallon humide ou à un espace boisé). Les espaces NAF correspondent à des espaces de friche laissés en prairie.

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS :					
Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles en ha	Destination du projet	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m ²	Caractérisation des espaces NAF
La Cour (Bourg) - Secteur Udl	1,5	0,62	Secteur à vocation de création d'une résidence senior et d'équipements collectifs. Capacité d'environ 15 à 20 logements.	6290	Prairie
Le Bourg - Les Champs de l'Ecole - Station d'assainissement Secteurs Ud	1,8793	0	Equipements communaux existants (mairie, école, atelier, équipements sportifs et culturels)	0	
TOTAL en ha	3,38	0,62		6290	0

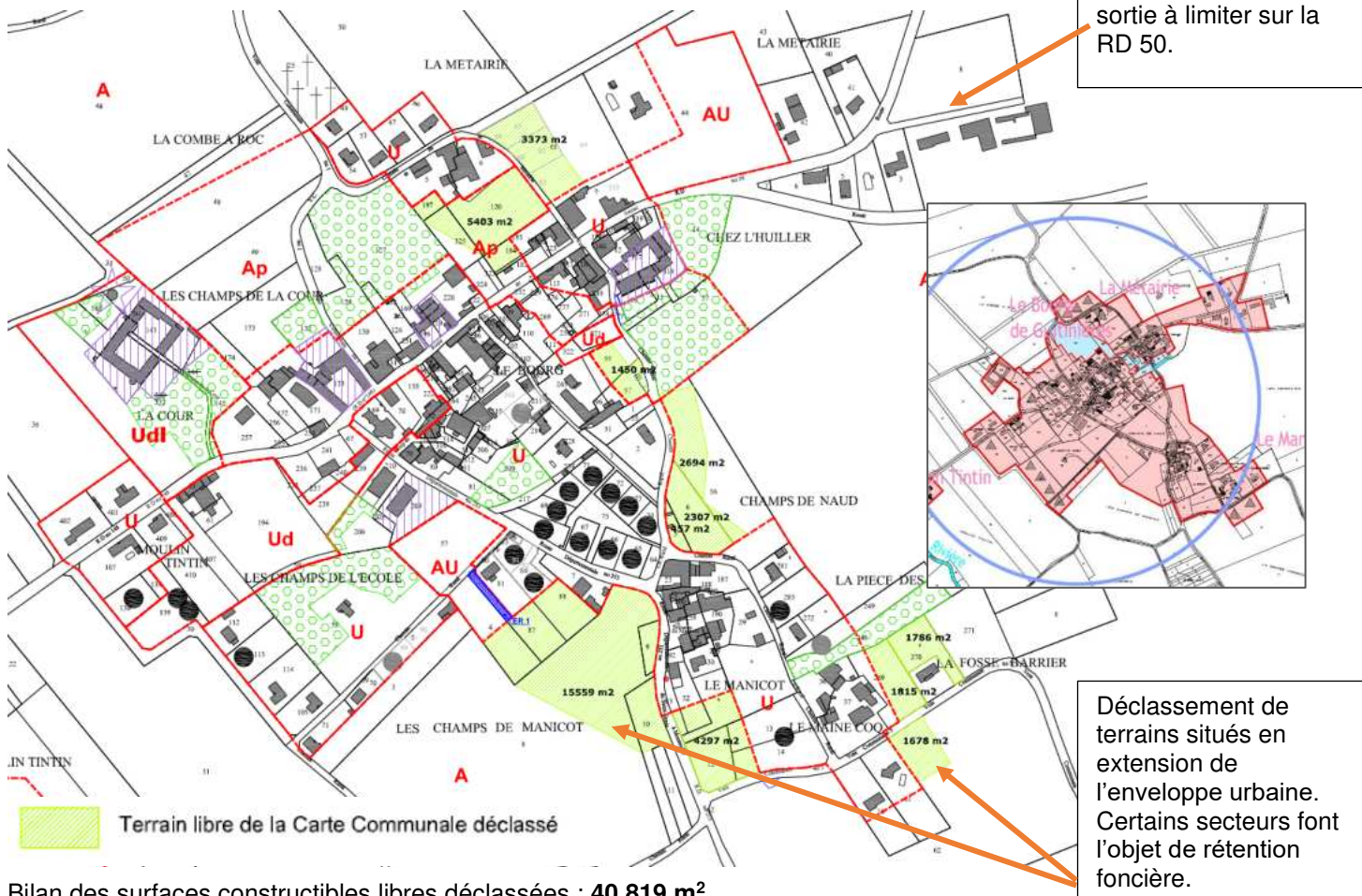
Concernant la consommation des surfaces à vocation d'équipements collectifs, seule la partie Ouest du secteur Udl peut être considérée comme un espace Naturel Agricole et Forestier (NAF) représentant 0,62 ha correspondant à un espace de prairie. Cette surface ne sera certainement pas entièrement consommée et pourra être préservée en parc et/ ou aménagée en partie en parking. Il s'agit en priorité pour la collectivité de préserver les abords du Domaine de la Cour et d'étudier en projet d'aménagement d'ensemble cohérent.

Capacité de mutation du bâti existant :

- 6 logements vacants sont recensés dans le bourg.
- Hébergement collectif (résidence senior) dans le Domaine de la Cour.

Evolution par rapport à la précédente version du document d'urbanisme :

(Carte Communale / zonage ci-contre à droite) :



Bilan des surfaces constructibles libres déclassées : **40 819 m²**

Localisation des zones	Parcelles	Surfaces déclassées en m ²	Indications et justifications	TOTAL PAR VILLAGE
Le Bourg				40819
Les Champs de Manicot	8p, 10p, 9, 88p, 87p, 4p	15559	Terrains en extension du bourg	
Le Manicot	12, 32p, 13p, 14p	4297	Terrains en extension du bourg	
La Fosse Barrier	62p	1678	Terrain en extension du bourg	
La Fosse Barrier	270a	1786	Terrain en extension du bourg	
La Fosse Barrier	269	1815	Rétention foncière	
Champs de Naud	56p	2694	Terrain en extension du bourg	
Champs de Naud	6	2307	Terrain en extension du bourg	
Champs de Naud	5	457	Terrain en extension du bourg	
Champs de Naud	99, 97p, 98	1450	Terrain en extension du bourg / passage d'eau	
La Métairie	120, 325p, 197	5403	Terrain en extension du bourg / passage d'eau / parc paysager à préserver	
La Métairie	64p, 63, 62, 61	3373	Terrain en extension du bourg / rétention foncière	

Au global, 4,08 ha de terrains libres anciennement constructibles sont déclassés autour du bourg (en zone A ou Ap), évitant ainsi de trop grandes extensions du bourg. Certains terrains restent cependant stratégiques à moyen terme (Les Champs de Manicot) ou cohérents d'un point de vue urbain (Le Manicot).

Evaluation environnementale sur le bourg :

Enjeux environnementaux et prise en compte par le PLU :

Sur le bourg les enjeux environnementaux sont principalement paysagers, patrimoniaux et en lien avec la gestion d'inondations potentielles par fortes pluies au niveau du passage d'eau.

Il n'y a pas d'espaces naturels de forts intérêt écologiques dans le bourg, ni de zones potentiellement humides classées en zone constructible. Les enjeux écologiques sont donc assez mineurs sur le bourg.

Les espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) classés en zone urbanisable (U ou AU) correspondent pour la plupart à des petites friches non cultivées (parfois des grands jardins) et n'ont pas un intérêt écologique ou agricole important. Les quelques terrains agricoles sont insérés dans des espaces partiellement bâtis.

Ces enjeux sont pris en compte par le projet de PLU :

- Les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial et les parcs paysagers (et jardins d'intérêt) sont identifiés et préservés par le PLU par des outils spécifiques (L. 151-19 et L. 151-24).
- Le passage d'eau est classé en secteur Ap inconstructible (il est élargi par rapport à la version de la Carte Communale). Les OAP des zones AU et le règlement prescrivent une gestion pluviale à la parcelle et donne des orientations de gestion intégrée des eaux de pluie (GIEP).
- Les extensions urbaines dans des secteurs agricoles au paysage ouvert sont très limitées. Les espaces urbanisables ont été privilégiés dans les espaces bâtis ou en partie bâti n'affectant pas les grandes terres arables remembrées.

Synthèse « Eviter Réduire Compenser » :

De nombreux terrains anciennement constructibles ont été déclassés en zone non constructible A ou Ap représentant une surface importante de 4,08 ha autour du bourg. Certains de ces espaces restent cependant bien situés et stratégiques à moyen terme.

Recommandations architecturales et paysagères :

- **Voir OAP sectorielles et thématiques.**

Bilan de l'évaluation environnementale :

Enjeux écologiques faibles.

Les enjeux patrimoniaux, paysagers et de gestion du risque inondation lié au passage d'eau sont pris en compte par le projet de PLU.

Les espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) classés en zone urbanisable (U ou AU) correspondent pour la plupart à des petites friches non cultivées (parfois des grands jardins) et n'ont pas un intérêt écologique ou agricole important. Les quelques terrains agricoles sont insérés dans des espaces partiellement bâtis.

Impact sur la zone Natura 2000 :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »

2.3. Les choix retenus autour des secteurs constructibles isolés ou des STECAL (U, At, Ue, Ae)

2.3.1. La Martinière

Description et justification :

Les choix retenus du PLU autour du village de La Martinière répondent à l'orientation n°1.5 du PADD « Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti »

Ils visent principalement à permettre un confortement mesuré du gros hameau de la Martinière (ancienne zone constructible de la Carte Communale) tout en évitant les secteurs en extension de l'enveloppe urbaine, ainsi que le passage d'eau qui est classé en zone inconstructible Ap par le PLU.

Le hameau est entouré de vignes et s'inscrit dans un paysage très ouvert. Il est desservi par un maillage de ruelles étroites non propices à un développement urbain.

Le PLU réduit donc la zone constructible U à l'enveloppe urbaine existante (en excluant le passage d'eau Ap). Seuls deux terrains libres restent potentiellement constructibles dont un seul ne faisant pas l'objet de rétention foncière.

Le hameau compte un artisan (menuisier). Son intégration en zone U lui permettra de conforter son activité (conformément à l'orientation n°3.2 du PADD).

Cohérence avec le PADD :

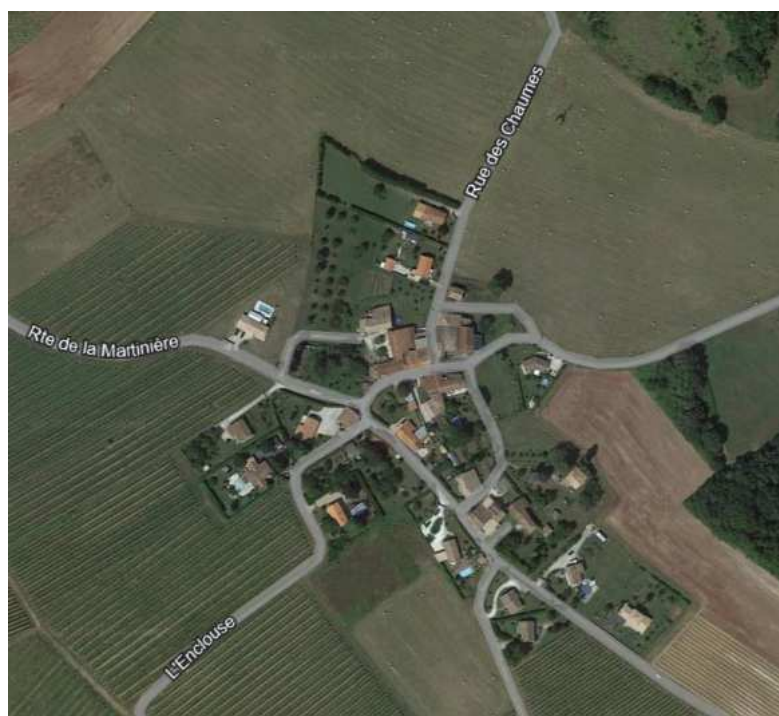
Les choix retenus du PLU autour du village de La Martinière répondent à l'orientation n°1.5 du PADD (conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti), 3.2 (confortement des activités artisanales existantes dans le tissu urbain) et 5 (préservation du patrimoine bâti et paysager de la commune).

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti et les constructions neuves, les clôtures, les plantations recommandées).

Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

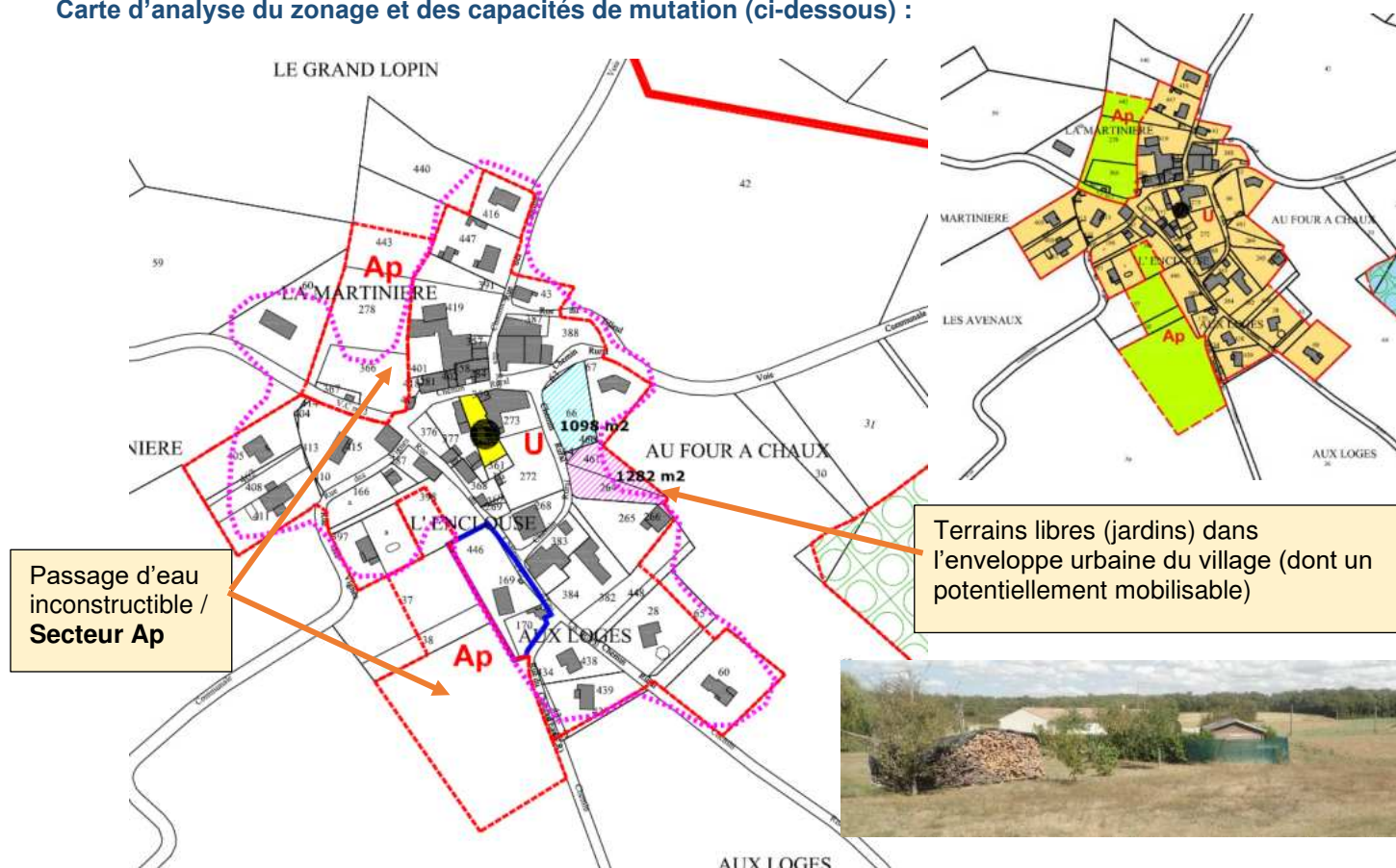
Localisation et vue aérienne :



Voir état des lieux dans la partie diagnostic du rapport de présentation : page 35

Extrait du zonage du PLU (ci-contre à droite) :

Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation (ci-dessous) :



Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m ²	Indications sur la rétention foncière	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention connue = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Surface en extension de l'enveloppe urbaine	Nombre de logements réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Caractérisation des espaces NAF
LA MARTINIÈRE									
La Martinière	264, 461	1282	Dent creuse / jardin	1282	1			0	
La Martinière	66	1098	Dent creuse / jardin / rétention foncière					0	
SOUS TOTAL		2380		1282	1	0	0	0	

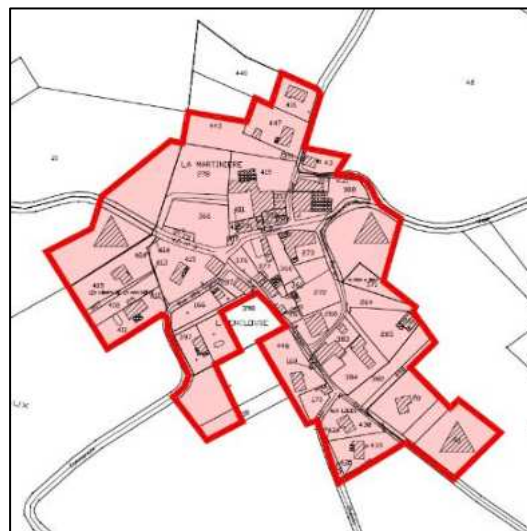
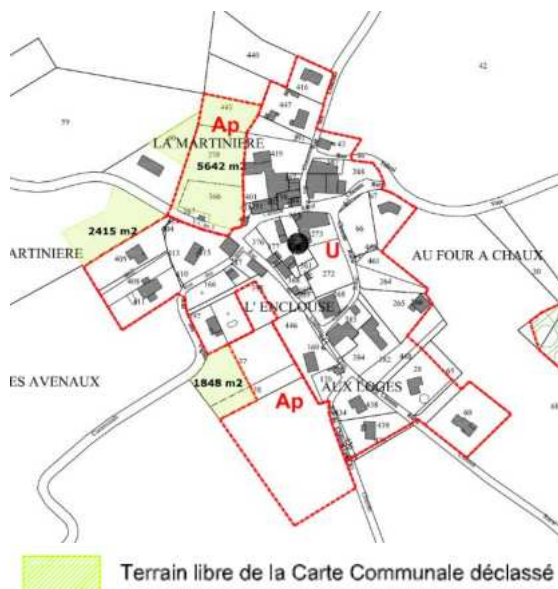
Sur l'emprise globale de 0,23 ha de terrains libres potentiellement constructibles :

- 0,12 ha seraient mobilisables en théorie dans les 10 prochaines années (pas de rétention foncière connue), soit un équivalent de 1 logement (dent creuse).
- Aucune surface constructible libre ne se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante du hameau.
- Aucun des terrains libres constructibles mobilisable n'est considéré comme étant un espaces Naturel Agricole et Forestier (NAF).

Capacité de mutation du bâti existant :

- Aucun logement vacant n'est recensé dans le hameau.

Evolution par rapport à la précédente version du document d'urbanisme (Carte Communale / zonage ci-contre à droite) :



Localisation des zones	Parcelles	Surfaces déclassées en m²	Indications et justifications	TOTAL PAR VILLAGE
La Martinière	19p	2415	Terrain en extension / proximité vigne	9905
	443, 278p, 366	5642	Terrains en extension / passage d'eau	
	37p, 38p	1848	Terrain en extension / proximité vigne	

Bilan des surfaces constructibles libres déclassées : **9 905 m²**

Presque 1 ha de terrains anciennement constructible sont déclassés sur les surfaces situées dans le passage d'eau et en extension de l'enveloppe urbaine.

Evaluation environnementale :

Enjeux environnementaux et prise en compte par le PLU :

Sur le hameau de La Martinière, les enjeux sont principalement paysagers (ouverture du paysage, proximité avec les parcelles viticoles) et en lien avec la gestion d'inondations potentielles par fortes pluies au niveau du passage d'eau. Il n'y a pas d'espaces naturels de forts intérêt écologiques, ni de zones potentiellement humides classées en zone constructible. Les enjeux écologiques sont donc assez mineurs.

Ces enjeux sont pris en compte par le projet de PLU :

- Le passage d'eau est classé en secteur Ap inconstructible (il est élargi par rapport à la version de la Carte Communale surtout en partie Nord).
- Les zones constructibles sont très limitées et recentrées sur l'enveloppe urbaine du hameau. Elles ne comptent pas de terrains considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF).

Synthèse « Eviter Réduire Compenser » :

De nombreux terrains anciennement constructibles ont été déclassés en zone non constructible A ou Ap représentant une surface importante de 0,99 ha autour du hameau.

Recommandations architecturales et paysagères : Voir OAP thématiques.

Bilan de l'évaluation environnementale :

Enjeux écologiques faibles. Les enjeux paysagers et de gestion du risque inondation lié au passage d'eau sont pris en compte par le projet de PLU.

Les zones constructibles sont très limitées et recentrées sur l'enveloppe urbaine du hameau. Elles ne comptent pas de terrains considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF).

Impact sur la zone Natura 2000 :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».

2.3.2. Bois du Clône

Description et justification :

Les choix retenus du PLU autour du village du Clône répondent à l'orientation n°1.5 du PADD « Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti » et 3.2 « Favoriser le maintien du tissu artisanal et des activités de service », notamment par l'identification de deux petits secteur Ue à vocation d'activités artisanales et de service.

Ces secteurs Ue permettent :

- Le confortement du garage et des pompes funèbres situés en entrée du hameau en bordure de la RD 2 (activités déjà implantées). Un classement spécifique permet d'éviter la transformation de ce site d'activité en habitations, et permet d'autoriser le confortement des entreprises.
- L'implantation d'un artisan d'art (bois flotté), déjà situé dans le hameau du Clône afin de lui permettre d'édifier un atelier en bordure de la RD 2. Le terrain est desservi par un accès existant sur la RD 2 (accès secondaire au hameau).

Une exploitation agricole d'élevage se situe en parties Sud et Ouest du hameau. L'exploitation s'est récemment développée en partie Ouest (construction d'un hangar photovoltaïque). Il n'y a plus d'activité agricole dans les bâtiments anciens insérés à la zone U.

D'un point de vue de l'habitat, le secteur du Clône a été assez attractif ces dernières années (4 maisons neuves réalisées entre 2017 et 2022) sur la partie située sur la commune (hameau en partie situé sur la commune de St Hilaire du Bois). Le PLU maintient globalement les limites de l'ancienne zone constructible de la Carte Communale sans permettre de nouvelles extensions sur le l'habitat. Il n'y a quasiment plus de terrains libres, mis à part une petite prairie située dans l'enveloppe urbaine du hameau.

La partie ancienne du hameau compte une ancienne grange agricole qui n'est plus utilisée et qui pourrait faire l'objet d'une transformation en habitation par changement de destination (autorisé de fait en zone U).

Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU autour du village du Clône répondent à l'orientation n°1.5 du PADD (conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti), 3.2 (confortement des activités artisanales existantes dans le tissu urbain) et 5 (préservation du patrimoine bâti et paysager de la commune).

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti et les constructions neuves, les clôtures, les plantations recommandées, les bâtiments d'activité). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Localisation et vue aérienne :



Voir état des lieux dans la partie diagnostic du rapport de présentation : page 35

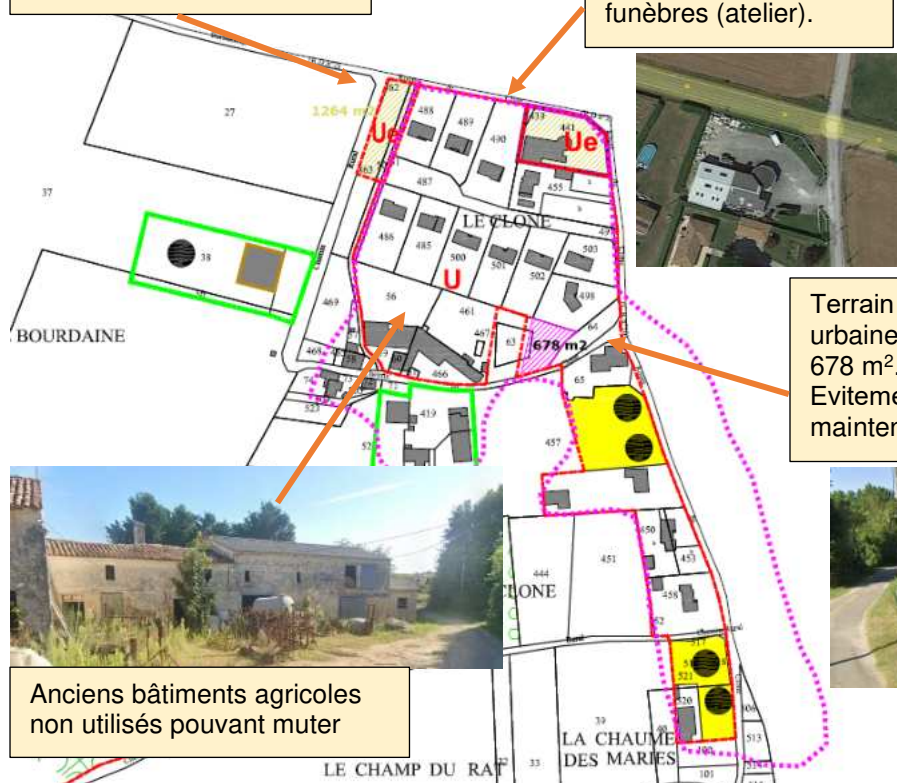
Extrait du zonage du PLU (ci-contre à droite) :

Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation :



Secteur Ue permettant l'implantation d'une activité artisanale (bois flotté)

Secteur Ue autour du garage et des pompes funèbres (atelier).



Terrain libre (prairie) dans l'enveloppe urbaine du hameau. Surface disponible de 678 m².
Evitement d'un petit fond de vallon humide maintenu en zone non constructible (A).



Anciens bâtiments agricoles non utilisés pouvant muter



Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m ²	Indications sur la rétention foncière	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention connue = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Surface en extension de l'enveloppe urbaine	Nombre de logements réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Caractérisation des espaces NAF
LE CLONE									
Le Clone	461	678	Terrain libre bien inséré dans le hameau	678	1	0	0	678	Prairie (terrain non cultivé)

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES ACTIVITES ECONOMIQUES :					
Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles en ha	Destination du projet	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m ²	Caractérisation des espaces NAF
Le Clone - Secteur Ue	0,18		Secteur d'activité déjà occupé (pompes funèbres et garage). Maintien de la vocation économique du secteur	0	
Le Clone - Secteur Ue	0,13	0,13	Projet de construction d'un atelier artisanal	1264	Prairie (ouest du secteur Udl)

Sur l'emprise globale de 0,06 ha de terrains libres potentiellement constructibles :

- 0,06 ha seraient mobilisables en théorie dans les 10 prochaines années (pas de rétention foncière connue), soit un équivalent de 1 logement (dent creuse correspondant à une prairie).
- Aucune surface constructible libre à vocation d'habitat ne se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante du hameau.
- Le secteur Ue destiné à l'implantation d'un artisan se situe en extension de l'enveloppe urbaine du hameau. La surface du secteur est de 0,13 ha. Le terrain est étroit et situé entre le chemin et le lotissement. La surface libre de prairie est considérée comme étant un espace Naturel Agricole et Forestier (NAF).

Capacité de mutation du bâti existant :

- Aucun logement vacant n'est recensé dans le hameau.
- 1 ancien bâtiment agricole non utilisé pouvant changer de destination (autorisé en zone U).

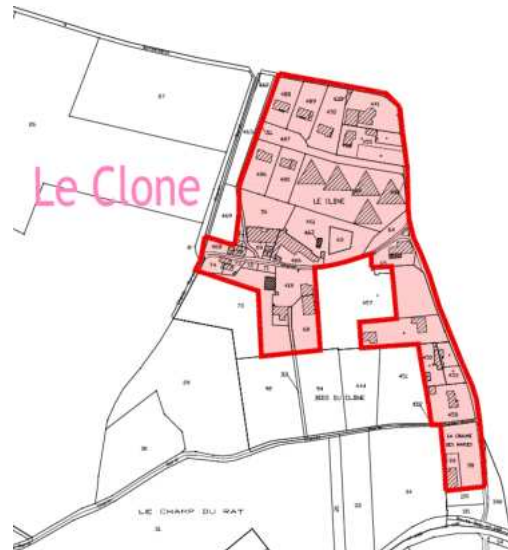
Evolution par rapport à la précédente version du document d'urbanisme (Carte Communale / zonage ci-contre) :

Aucune surface constructible libre n'est déclassée.

La partie Sud de l'exploitation agricole est déclassée en zone A.

Le secteur Ue est étendu par rapport au zonage initial.

Bilan des surfaces constructibles libres déclassées : **0 m²**



Evaluation environnementale :

Enjeux environnementaux et prise en compte par le PLU :

Sur le hameau du Clône, les enjeux sont principalement paysagers (secteur mité en bordure d'une route départementale). Il n'y a pas d'espaces naturels de forts intérêt écologiques. Un secteur frais et potentiellement humide de fond de vallon est évité sur une partie de la parcelle 63 (et classé en zone agricole A). Les enjeux écologiques sont donc mineurs.

Les enjeux paysagers se situent surtout au niveau de la future construction de l'atelier artisanal en entrée de village et en bordure de la RD2. Les dispositions du règlement (article 9.5 des dispositions générales et des OAP thématiques sur les bâtiments d'activité doivent être respectées). La construction devra rester discrète (toiture double pans, bardage bois ou de teinte discrète, hauteur limitée, abords paysagers, grillages discrets...).

Ces enjeux sont pris en compte par le projet de PLU :

- Les zones constructibles sont très limitées et recentrées sur l'enveloppe urbaine du hameau. Seul un terrain est considéré comme étant un espace naturel agricole et forestier (NAF).
- Le règlement et les OAP comptent des prescriptions visant à limiter l'impact paysager des bâtiments d'activité.

Synthèse « Eviter Réduire Compenser » :

Sans objet

Recommandations architecturales et paysagères : Voir OAP thématiques.

Secteur Ue côté Ouest : Les dispositions du règlement (article 9.5 des dispositions générales et des OAP thématiques sur les bâtiments d'activité doivent être respectées). **La construction devra rester discrète (toiture double pans favorisée, bardage bois ou de teinte discrète, hauteur limitée, abords paysagers, surfaces minérales limitées aux abords, grillages discrets...).**

Bilan de l'évaluation environnementale :

Enjeux écologiques faibles. Les enjeux paysagers sont pris en compte par le projet de PLU. **Attention cependant à l'intégration paysagère du futur bâtiment d'activité et de ses abords (clôtures, abords du bâtiment).**

Les zones constructibles libres considérées comme des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF) sont très limitées.

Impact sur la zone Natura 2000 :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 de la Directive Habitat n°FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».

2.3.3. Chez Baillarge

Description et justification :

Les choix retenus du PLU autour du hameau de Chez Baillarge répondent à l'orientation n°1.5 du PADD « Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti » et 3.3 « permettre le maintien et l'émergence de structures d'hébergements de tourisme rural », notamment par l'identification d'un secteur At à vocation d'activités d'hébergement de tourisme et de loisirs, dans la partie Sud du hameau.

Ce secteur At est identifié autour d'un établissement existant qui compte déjà un chalet, un spa et un salon d'esthétique. Les porteurs de projet envisagent la construction de 2 nouveaux chalets en bois intégrés dans un parc paysager largement planté et intégré à l'environnement (voir photos ci-après). Les chalets sont projetés sur la partie Sud-Ouest du site (entre l'allée et la haie Sud).

Concernant l'habitat, le hameau compte quelques possibilités de confortement dans des jardins situés en majorité dans l'enveloppe urbaine du village. Ces terrains sont bien insérés au tissu bâti du hameau.

Le règlement fixe des prescriptions architecturales et de densités spécifiques aux secteurs At afin de garantir une faible densité et des constructions discrètes bien insérées dans le paysage :

- Extrait de l'article 9 des dispositions générales sur l'aspect extérieur des constructions « - Les constructions légères de type « chalets » ou « tiny house » et les façades composées de rondins en bois sont interdites en dehors des secteurs affectés à des activités d'hébergement touristique (**secteurs Ut dans lesquels ces constructions sont autorisées sous réserve d'une discrétion et d'une bonne intégration architecturale et paysagère**). »
- Emprise au sol dans les secteurs At (article 2.1.1 de la zone A) : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser **20 %** de la surface du secteur At.
- Hauteur dans les secteurs At (article 2.1.2 de la zone A) : La hauteur des constructions sera limitée à **3,5 m à l'égout du toit**.

Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU autour du hameau répondent à l'orientation n°1.5 du PADD (conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti), 3.3 (permettre le maintien et l'émergence de structures d'hébergements de tourisme rural) et 5 (préservation du patrimoine bâti et paysager de la commune).

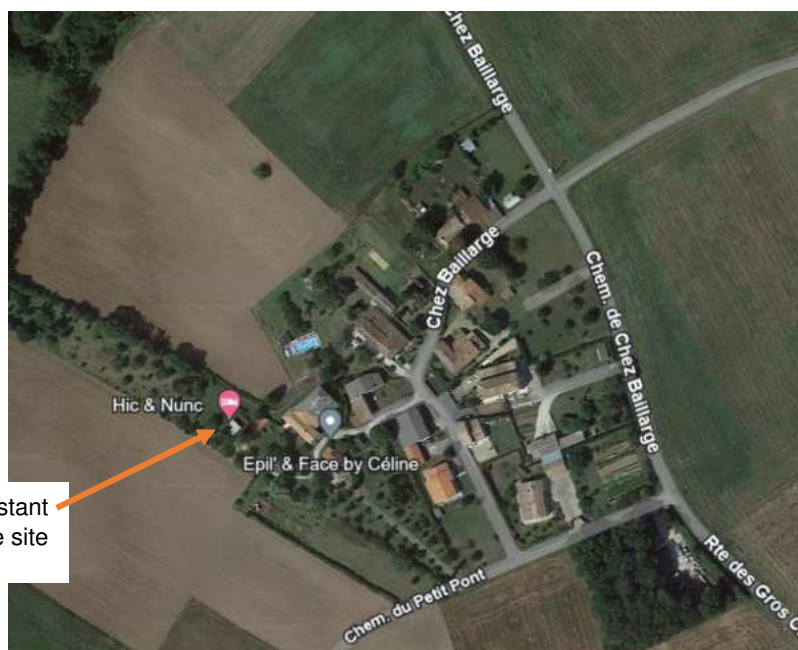
Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti et les constructions neuves, les clôtures, les plantations recommandées). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Localisation et vue aérienne :



Gîte existant
sur le site



Voir état des lieux dans la partie diagnostic du rapport de présentation : page 36

Photos du secteur At (parc paysager) :

Vues de l'intérieur du parc où sont envisagés l'implantation de 2 nouveaux « chalets » type Tiny house ou petits habitats en bois (surface disponible entre la voie d'accès et la haie)



Vue depuis la partie agricole ; une large haie assure l'insertion paysagère du site.

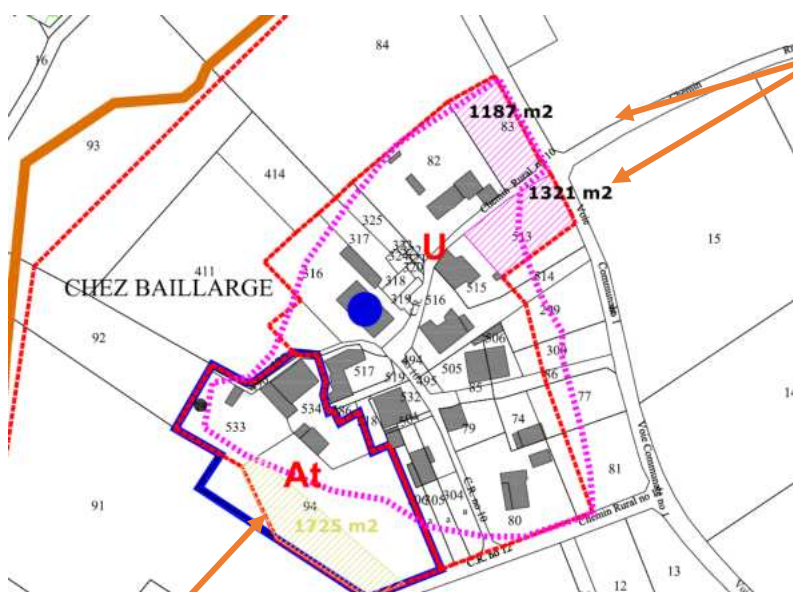


Gîte existant sur le site

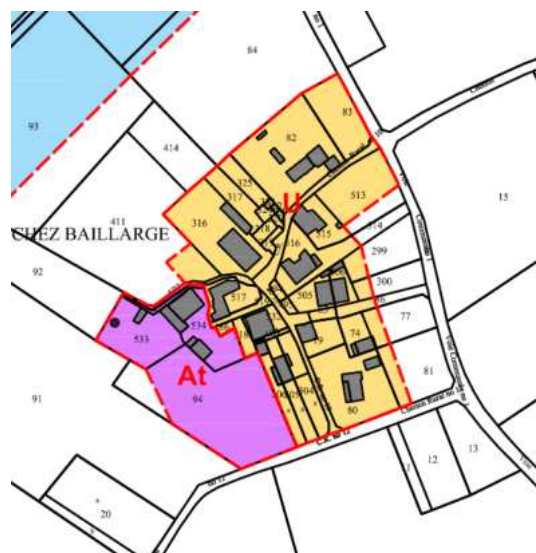


Extrait du zonage du PLU (ci-contre à droite) :

Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation :



Maintien d'un secteur constructible U autour du bâti existant (jardins privés partiellement aménagés situés en partie en extension de l'enveloppe urbaine)



Secteur At identifié autour de l'établissement existant (gîte et salon de beauté). Projet de construction de 2 nouveaux hébergements dans la partie Sud-Ouest du parc paysager.

Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m²	Indications sur la rétention foncière	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention connue = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Surface en extension de l'enveloppe urbaine	Nombre de logements réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Caractérisation des espaces NAF
CHEZ BAILLARGE									
Chez Baillage	83	1187	Parcelle libre en partie déjà urbanisée (mobil home)	1187	1			0	
Chez Baillage	513	1321	Terrain bien situé en entrée du hameau (en partie situé en extension de l'enveloppe urbaine)	1321	1	712	1	0	
SOUS TOTAL		2508		2508	2	712	1	0	

Sur l'emprise globale de 0,25 ha de terrains libres potentiellement constructibles :

- 0,25 ha seraient mobilisables en théorie dans les 10 prochaines années (pas de rétention foncière connue), soit un équivalent de 2 logements.
- Une partie de terrain constructible libre se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante du hameau (surface de 712 m²).
- Aucun des terrains libres constructibles mobilisable n'est considéré comme étant un espace Naturel Agricole et Forestier (NAF).

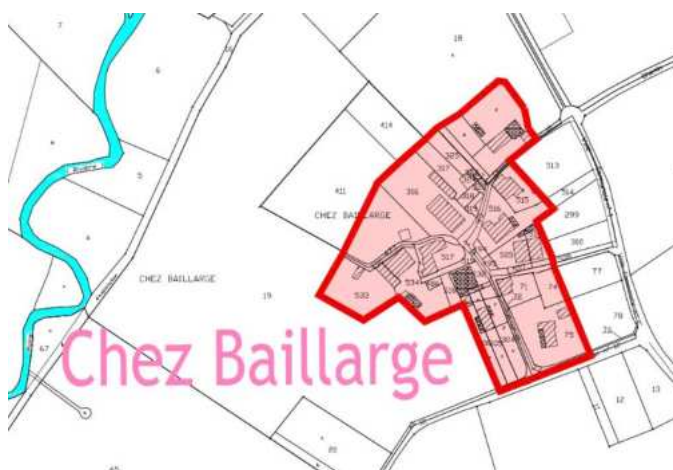
BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES ACTIVITES ECONOMIQUES :					
Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles en ha	Destination du projet	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m ²	Caractérisation des espaces NAF
Chez Baillarge - Secteur At	0,74	0,17	Projet d'extension d'une activité d'hébergement touristique existante (projet de construction de deux chalets en partie Sud-Ouest)	0	

Le secteur At a une surface globale de 0,74 pour environ 0,17 ha utilisables à des fins d'implantation de nouveaux gîtes (dans la partie Sud-Ouest, le reste de la surface libre correspondant à l'allée et au parc paysager).

Capacité de mutation du bâti existant :

- Aucun logement vacant n'est recensé dans le hameau.

Evolution par rapport à la précédente version du document d'urbanisme (Carte Communale / zonage ci-dessous) :



Localisation des zones	Parcelles	Surfaces déclassées en m ²	Indications et justifications	TOTAL PAR VILLAGE
Chez Baillarge	411p	1199	Partie de extension	1199

Bilan des surfaces constructibles déclassées : 1 199 m²

Le PLU apporte une petite réduction du secteur constructible de la Carte Communale en partie Ouest. Le PLU étend le hameau sur le secteur At (partie déjà aménagée / plantée) et en partie Nord-Est au niveau de deux jardins en entrée de village.

Evaluation environnementale :

Enjeux environnementaux et prise en compte par le PLU :

Sur le hameau de Chez Baillarge, les enjeux sont principalement paysagers (ouverture du paysage). Le hameau est de forme groupée.

Il n'y a pas d'espaces naturels de forts intérêt écologiques, ni de zones potentiellement humides classées en zone constructible.

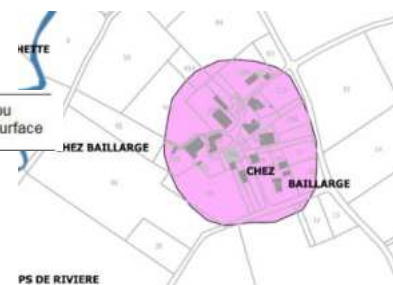
Le secteur At s'inscrit dans un cadre paysager existant et de qualité (parc planté et bordé par une haie). Les futures constructions sont limitées et s'intégreront dans ce cadre existant.

Concernant l'assainissement non collectif, les aptitudes sols sont diverses de très favorables à peu favorables dans ce hameau.

I-III	Très favorable à Peu favorable	Tranchées d'infiltration ou filtre à sable drainé	Sol (in situ) ou exutoire de surface
-------	--------------------------------	---	--------------------------------------

Synthèse « Eviter Réduire Compenser »

Des terrains anciennement constructibles ont été déclassés en zone non constructible A représentant une surface de 0,11 ha autour du hameau (terrain en extension de l'enveloppe urbaine).



Recommandations architecturales et paysagères : Voir OAP thématiques.

Bilan de l'évaluation environnementale :

Absence d'enjeux écologiques. Les enjeux paysagers sont pris en compte par le projet de PLU.

La zone U est centrée sur l'enveloppe urbaine du hameau.

Le secteur At est identifié sur un parc paysager existant.

Les zones constructibles ne comptent pas de terrains considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF).

Le règlement fixe des prescriptions architecturales et de densité spécifiques aux secteurs At afin de garantir une faible densité et des constructions discrètes bien insérées dans le paysage.

Impact sur la zone Natura 2000 :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».

2.3.4. Chez Goulard

Description et justification :

Les choix retenus du PLU autour du hameau de Chez Goulard répondent à l'orientation n°1.5 du PADD « Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti » et 3.3 « permettre le maintien et l'émergence de structures d'hébergements de tourisme rural », notamment par l'identification d'un petit secteur At à vocation d'activités d'hébergement de tourisme et de loisirs, dans la partie Sud du hameau.

Le secteur At est identifié autour d'un terrain (grand jardin déjà planté) inséré au hameau comprenant une habitation existante (gérant). Il est destiné à un projet de création d'une petite structure d'hébergement sous forme de gîtes (2 gîtes maximum). Le terrain ne présente pas d'impact en terme paysager. Le projet de parc photovoltaïque est situé à une vingtaine de mètre du secteur At mais ne sera pas visible directement (plantation d'une haie bocagère en limite du parc PV).

Concernant l'habitat, le hameau compte des possibilités limitées de confortement, notamment dans un terrain inséré dans l'enveloppe urbaine du hameau. A noter la présence de ruines (non cadastrées) en bordure de rue qui ont perdu toute potentialité de rénovation.

Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU autour du hameau répondent à l'orientation n°1.5 du PADD (conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti), 3.3 (permettre le maintien et l'émergence de structures d'hébergements de tourisme rural) et 5 (préservation du patrimoine bâti et paysager de la commune).

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti et les constructions neuves, les clôtures, les plantations recommandées). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Localisation et vue aérienne :



Voir état des lieux dans la partie diagnostic du rapport de présentation : page 38

Photos du secteur At (jardin) :

Vue sur le jardin classé en secteur At.

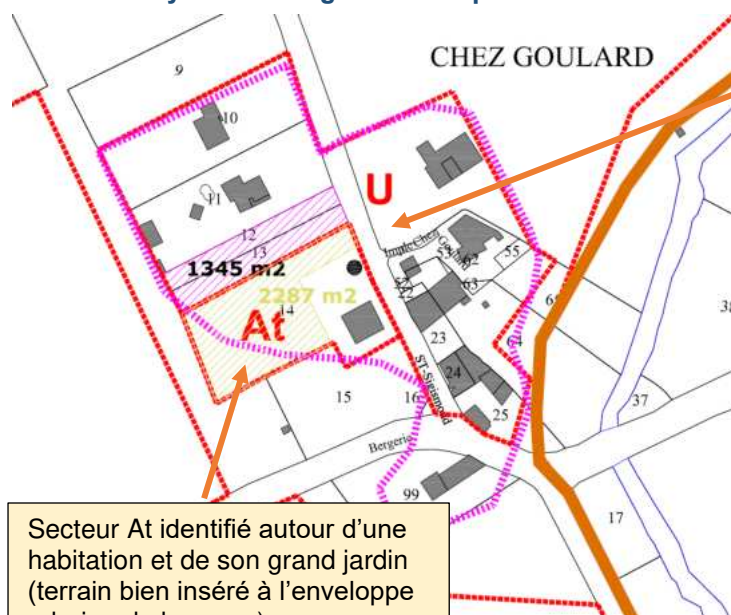


Vue d'ensemble sur le hameau (terrain libre et secteur At).

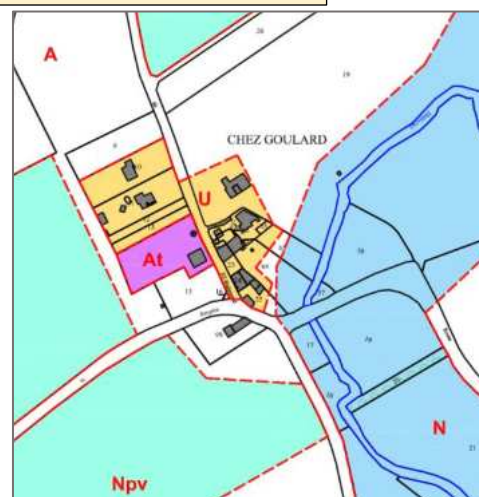


Extrait du zonage du PLU (ci-contre à droite) :

Carte d'analyse du zonage et des capacités de mutation :



Maintien et extension d'un secteur constructible U autour du bâti existant (intégration d'un terrain libre inséré à l'enveloppe urbaine du hameau)



Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

Localisation	Parcelles	Surfaces constructibles libres en m²	Indications sur la rétention foncière	Total mobilisable à court et moyen terme (si rétention connue = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Surface en extension de l'enveloppe urbaine	Nombre de logements réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	Caractérisation des espaces NAF
CHEZ GOULARD									
Chez Goulard	12, 13	1345	Terrain libre bien inséré dans le hameau	1345	1	0	0	0	

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES ACTIVITES ECONOMIQUES :					
Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles en ha	Destination du projet	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m²	Caractérisation des espaces NAF
Chez Goulard - Secteur At	0,34	0,22	Projet de création d'une activité d'hébergement touristique (gîtes)	0	

- 0,13 ha seraient mobilisables en théorie dans les 10 prochaines années (pas de rétention foncière connue), soit un équivalent de 1 logement.
- Aucune surface ne se situe en extension de l'enveloppe urbaine existante du hameau.
- Aucun des terrains libres constructibles mobilisable n'est considéré comme étant un espace Naturel Agricole et Forestier (NAF).

Le secteur At a une surface globale de 0,34 pour environ 0,22 ha utilisables à des fins d'implantation de nouveaux gîtes (2 gîtes maximum).

Capacité de mutation du bâti existant :

- Aucun logement vacant n'est recensé dans le hameau.

Evolution par rapport à la précédente version du document d'urbanisme (Carte Communale / zonage ci-contre) :

Le PLU étend le hameau sur le secteur At (grand jardin) et au terrain libre inséré dans le tissu bâti du hameau.

Bilan des surfaces constructibles déclassées : **0 m²**



Evaluation environnementale :

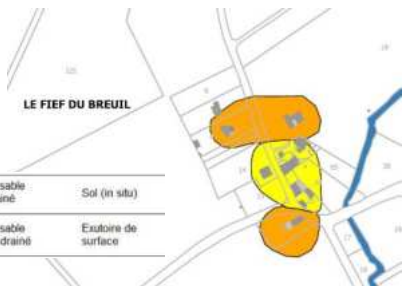
Enjeux environnementaux et prise en compte par le PLU :

Sur le hameau de Chez Goulard, les enjeux sont principalement paysagers (en termes d'amélioration du site) et patrimoniaux (en termes de rénovation du bâti rural). Le hameau est pour l'instant entouré côté Ouest et Nord de la friche de noisetiers qui devrait être remplacée par un parc photovoltaïque entouré de haies et zones tampon enherbées. La friche est actuellement peu valorisante pour le cadre de vie du hameau. Côté Est, des espaces de friches bordent la vallée de la Maine apportant à la fois un cadre très naturel mais également peu entretenu (présence ruine, de broussailles...).

Les éventuels projets de construction neuve ne porteront pas atteinte au paysage et se situent au cœur de l'enveloppe urbaine du hameau. Ces terrains ne sont pas considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF).

Concernant l'assainissement non collectif, les aptitudes sols sont plutôt favorables dans ce hameau.

II	Favorable	Profondeur du sol insuffisante	Filtre à sable non drainé	Sol (in situ)
III	Peu favorable	Sol imperméable	Filtre à sable vertical drainé	Exutoire de surface



Synthèse « Eviter Réduire Compenser » :

Sans objet (pas de terrains déclassés)

Recommandations architecturales et paysagères : Voir OAP thématiques.

Bilan de l'évaluation environnementale :

Absence d'enjeux écologiques. Les enjeux paysagers et patrimoniaux (rénovation du bâti rural) sont pris en compte par le projet de PLU.

Les zones constructibles sont très limitées et situées globalement dans l'enveloppe urbaine du hameau. Elles ne comptent pas de terrains considérés comme des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF).

Impact sur la zone Natura 2000 :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».

2.3.5. Le secteur At de Moulin Tintin

Description et justification :

Le PLU identifie un secteur At autour d'un ensemble bâti comprenant des gîtes dans la partie haute du hameau de Moulin Tintin, en surplomb de la vallée de La Maine.

Le site comprend une ancienne grange qui a été entièrement rénovée en respectant les dispositions architecturales du bâti d'origine. 3 gîtes ont été aménagés dans cette ancienne grange (depuis 2022).

Les porteurs de projets (société civile de location de meublé de vacances) envisagent la rénovation en gîte de l'ancien séchoir à tabac situé sur la même parcelle à proximité de l'ancienne grange. Le bâti est en parpaing et en tôle, il ne présente pas d'intérêt patrimonial mais sa volumétrie respecte la typologie des hangars agricoles locaux (toiture à double pans, grands piliers). Un changement de destination sera nécessaire à la rénovation de ce bâtiment.

A moyen terme, les porteurs de projets envisagent la construction d'un ou deux chalets dans la partie Sud de la parcelle (jardin clôturé / parcelle 15).

L'ensemble de la parcelle 115 se situe dans la servitude de protection de l'église.

Le règlement fixe des prescriptions architecturales et de densités spécifiques aux secteurs At afin de garantir une faible densité et des constructions discrètes bien insérées dans le paysage :

- Extrait de l'article 9 des dispositions générales sur l'aspect extérieur des constructions « - Les constructions légères de type « chalets » ou « tiny house » et les façades composées de rondins en bois sont interdites en dehors des secteurs affectés à des activités d'hébergement touristique (**secteurs At dans lesquels ces constructions sont autorisées sous réserve d'une discrétion et d'une bonne intégration architecturale et paysagère**). »
- Emprise au sol dans les secteurs At (article 2.1.1 de la zone A) : L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas dépasser **20 %** de la surface du secteur At.
- Hauteur dans les secteurs At (article 2.1.2 de la zone A) : La hauteur des constructions sera limitée à **3,5 m à l'égout du toit**.

Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU autour du hameau répondent à l'orientation n°3.3 du PADD ; permettre le maintien et l'émergence de structures d'hébergements de tourisme rural) et 5 (préservation du patrimoine bâti et paysager de la commune).

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti et les constructions neuves, les clôtures, les plantations recommandées). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Localisation et vue aérienne :



Photos du secteur At :



Vue sur l'ancienne grange récemment restaurée en gîtes

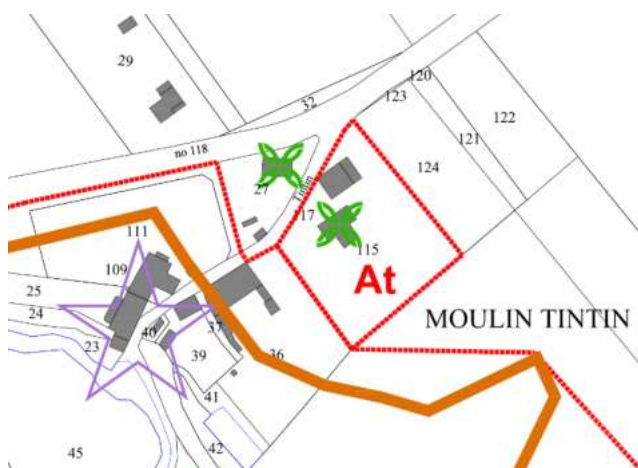


Vue sur l'ancien séchoir à tabac prévu d'être rénové en gîte (changement de destination autorisé)

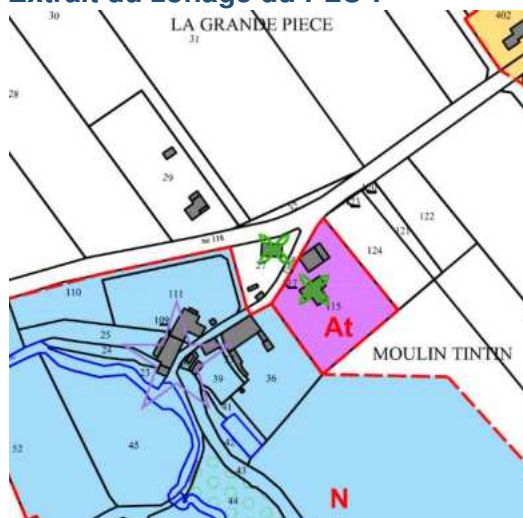


Vue sur le jardin en partie sur de la parcelle où il est envisagé la construction de deux chalets

Carte d'analyse du zonage :



Extrait du zonage du PLU :



Bilan de la consommation foncière et des possibilités de densification ; surfaces libres constructibles et équivalent en nombre de logements / surfaces en extension de l'enveloppe urbaine / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES ACTIVITES ECONOMIQUES :					
Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles en ha	Destination du projet	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m ²	Caractérisation des espaces NAF
Moulin Tintin - Secteur At	0,40	0,16	Projet de rénovation d'une grange en gîte et d'implantation de deux chalets à l'arrière du terrain.	0	

La parcelle 115 correspond entièrement à un jardin.

Le secteur At ne consomme pas d'espace NAF.

Evolution par rapport à la précédente version du document d'urbanisme (Carte Communale / zonage ci-dessous) :

La partie bâtie de la parcelle était classé en zone constructible.

Bilan des surfaces constructibles déclassées : 0 m²

Evaluation environnementale :

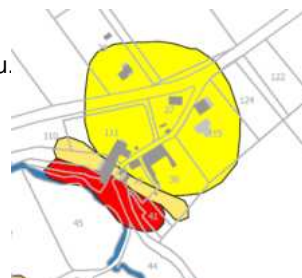
Enjeux environnementaux et prise en compte par le PLU :

Sur le secteur At, les enjeux sont principalement paysagers et patrimoniaux compte tenu de la proximité du hameau « remarquable » de Moulin Tintin niché en bordure du ruisseau de la Maine à flanc de coteau. La partie haute du hameau s'inscrit dans un paysage ouvert. Le bâti existant a été bien restauré. Le projet de rénovation de l'ancien séchoir à tabac améliorera la qualité du site. Les projets de constructions de chalets se situent à l'arrière du terrain qui est masqué par les bâtiments existants. L'ensemble de la parcelle est planté et a été clôturé par une haie.

Le secteur At ne consomme pas d'espace naturel agricole et forestier (NAF).

Concernant l'assainissement non collectif, les aptitudes sols sont plutôt favorables dans ce hameau.

II	Favorable	Profondeur du sol insuffisante	Filtre à sable non drainé	Sol (in situ)
----	-----------	--------------------------------	---------------------------	---------------



Synthèse « Eviter Réduire Compenser » :

Sans objet (pas de terrains déclassés)

Recommandations architecturales et paysagères : Voir OAP thématiques.

Bilan de l'évaluation environnementale :

Absence d'enjeux écologiques. Les enjeux paysagers sont faibles et sont pris en compte par le projet de PLU.

Le secteur At ne consomme pas d'espace naturel agricole et forestier (NAF).

Impact sur la zone Natura 2000 :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».

2.3.6. Le secteur Ae de La Combe (Chez Durandet)

Description et justification :

Le PLU identifie un secteur Ae autour d'une activité artisanale (entreprise de plomberie, chauffagiste) implantée dans le hameau de Chez Durandet (lieu-dit La Combe) en bordure de la RD 2.

S'agissant d'une entreprise existante, le PLU, conformément aux orientations du PADD, souhaite permettre le confortement de cette activité en permettant des extensions limitées du bâtiment d'activité ou des constructions annexes. Le secteur Ae est limité au bâtiment d'activité et à ses proches abords. Les conditions d'extensions limitées du bâtiment d'activité ou de construction annexe sont les mêmes que celles applicables aux habitations existantes dans les zones agricoles A (voir chapitre 3 ci-après).

Le secteur bâti s'inscrit dans un cadre boisé bien intégré à l'environnement

Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU concernant le secteur Ae répondent à l'orientation n°3.2 (confortement des activités artisanales existantes dans le tissu urbain).

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti et les constructions neuves, les clôtures, les plantations recommandées, les bâtiments d'activité). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Localisation et vue aérienne :



Photo du secteur Ae :

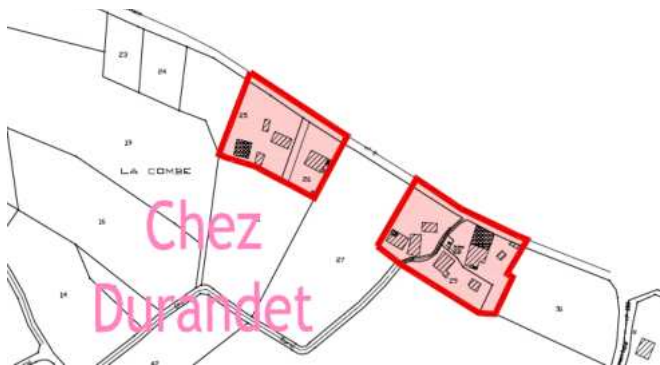


Vue sur le bâtiment d'activité bien intégré au paysage.

Extrait du zonage du PLU :



Evolution par rapport à la précédente version du document d'urbanisme (Carte Communale / zonage ci-dessous) :



La parcelle 25 (entreprise artisanale) était inscrite en zone constructible de la Carte Communale.

Bilan des surfaces constructibles déclassées : **0 m²**

Bilan de la consommation foncière / consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) :

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES ACTIVITES ECONOMIQUES :					
Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles en ha	Destination du projet	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m ²	Caractérisation des espaces NAF
Chez Durandet - La Combe -Secteur Ae	0,37	0,10	Plombier chauffagiste (maintien de l'activité existante)	0	

Le secteur At correspond aux abords de l'entreprise (accès, parking, jardin) qui pourra éventuellement permettre une extension limitée du bâtiment d'activité ou une construction annexe dans les mêmes conditions que celles des habitations dans les zones agricoles A.

Evaluation environnementale :

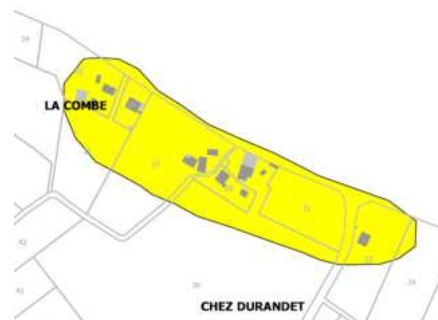
Enjeux environnementaux et prise en compte par le PLU :

Sur le secteur Ue, les enjeux sont principalement paysagers. Le bâtiment d'activité est bien inséré au cadre paysager (environnement boisée, parcelle plantée).

Le secteur Ue ne consomme pas d'espace naturel agricole et forestier (NAF) (jardin, abords du bâtiments).

Concernant l'assainissement non collectif, les aptitudes sols sont plutôt favorables dans ce hameau.

II	Favorable	Profondeur du sol insuffisante	Filtre à sable non drainé	Sol (in situ)
----	-----------	--------------------------------	---------------------------	---------------



Synthèse « Eviter Réduire Compenser » :

Sans objet

Recommandations architecturales et paysagères : Voir OAP thématiques (bâtiments d'activité, clôtures)

Bilan de l'évaluation environnementale :

Absence d'enjeux écologiques. Les enjeux paysagers sont faibles et sont pris en compte par le projet de PLU.

Le secteur Ue ne consomme pas d'espace naturel agricole et forestier (NAF).

Impact sur la zone Natura 2000 :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».

2.4. Bilan global sur la consommation foncière et les capacités de mutation des espaces bâtis

2.4.1. Bilan global de la consommation des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers NAF et du bilan sur la période de référence

Bilan des surfaces libres constructibles et de la consommation des espaces NAF concernant l'habitat (zones U et AU) :

Localisation	Surfaces constructibles libres en m²	Total mobilisable à court et moyen terme en m² (si rétention connue = 0)	Equivalent en nombre d'habitations
SOUS TOTAL BOURG	23638	19718	21
SOUS TOTAL HAMEAUX	6911	5813	5
Total des surfaces libres constructibles	Surfaces constructibles libres en m²	Total mobilisable à court et moyen terme en m² (si rétention connue = 0)	Equivalent en nombre de logements
TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES	30549	25531	26

Bilan de la consommation des espaces NAF concernant les activités économiques (secteurs Ue, Ae et At) :

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES ACTIVITES ECONOMIQUES :				
Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles en ha	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m²	Caractérisation des espaces NAF
Le Clône - Secteur Ue	0,18	0	0	
Le Clône - Secteur Ue	0,13	0,13	1264	Prairie (ouest du secteur Udl)
Chez Durandet - La Combe -Secteur Ae	0,37	0,10	0	
Moulin Tintin - Secteur At	0,40	0,16	0	
Chez Baillarge - Secteur At	0,74	0,17	0	
Chez Goulard - Secteur At	0,34	0,22	0	
TOTAL en ha	2,15	0,78	1264	

Bilan de la consommation des espaces NAF concernant les équipements collectifs et d'intérêt général (secteurs Ud et Udl) :

BILAN DES SURFACES DESTINEES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS :				
Localisation et zonage	Surface globale en ha	Surface libres disponibles en ha	Consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers en m²	Caractérisation des espaces NAF
La Cour (Bourg) - Secteur Udl	1,5	0,62	6290	Prairie
Le Bourg - Les Champs de l'Ecole - Station d'assainissement - Secteurs Ud	1,88	0	0	
TOTAL en ha	3,38	0,62	6290	0

Bilan global de la consommation des espaces NAF (habitat, économie, équipements) :

Projection de la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF)		Surface en m2
Consommation foncière du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2023		7975
Consommation potentielle à venir des espaces NAF (sur la base projet de PLU) / projection à 2034	Habitat (zones U et AU) :	19319
	Activités économiques (Secteur Ue, Ae et At) :	1264
	Equipements et projets d'intérêt collectif (secteurs Ud) :	6290
TOTAL en m2		34848

- Entre le 1er janvier 2021 et le 31 décembre 2023, 0,79 ha d'espaces NAF ont été consommés correspondant en majorité à des terrains du lotissement privés ou à des petites extensions urbaines dans les hameaux.
- Les projections du projet de PLU font état d'une potentielle consommation à l'horizon 2034 d'environ 1,93 ha à usage d'habitation (terrains ayant un potentiel de mutation dans les 10 prochaines années).
- Cette surface correspond à un potentiel qui ne sera pas forcément entièrement consommé pour plusieurs raisons : volonté des propriétaires de garder ces terrains à plus long terme, inflation, difficulté de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble... De nombreux terrains sont déjà classés en zone constructible depuis plus de 10 ans et n'ont pas été urbanisés.
- En ajoutant les espaces NAF des secteurs Ue, Ae et At (activités) et Ud et Udl (équipements), ce potentiel de consommation s'élève au global à 3,48 ha.
- Le projet de PLU intègre une projection supérieure à l'objectif de limiter la consommation des espaces NAF à environ 2,5 ha (correspondant à 50 % de la surface consommée sur la période de référence 2011 à 2021 /voir page 67). Cette projection hérite de la consommation générée par les quelques constructions neuves réalisées entre 2021 et 2023. Cette projection représente un potentiel théorique qui ne sera pas forcément consommé. Ce potentiel de consommation est nécessaire afin que la commune puisse connaître un développement minimal lui permettant de renouveler sa population et d'assurer le maintien de l'école. Le projet de « résidence sénior » dans le Domaine de la Cour est un projet d'intérêt général porteur pour la commune (et dont l'enveloppe constructible ne sera pas entièrement consommée).
- Ces espaces NAF ne concernent aucune zone d'intérêt écologique, aucune zone humide, aucune zone boisée, ni aucune terre agricole remembrée. Il s'agit principalement de prairies, friches ou grands jardins situés en continuité directe des espaces bâti (ou insérés dans ces espaces bâtis). La consommation de ces espaces NAF ne porte pas atteinte à la zone Natura 2000 liée à la vallée de la Maine.

2.4.2. Bilan des surfaces situées en extension des enveloppes urbaines existantes

Localisation	Surfaces constructibles libres en m ²	Total mobilisable à court et moyen terme en m ² (si rétention connue = 0)	Equivalent en nombre d'habitations	Surface en extension de l'enveloppe urbaine en m ²	Nombre de logements réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante	Densité des surfaces en extension en logements / ha
SOUS TOTAL BOURG	23638	19718	21	14721	15	10
SOUS TOTAL HAMEAUX	6911	5813	5	712	1	14
Total des surfaces libres constructibles	Surfaces constructibles libres en m ²	Total mobilisable à court et moyen terme en m ² (si rétention connue = 0)	Equivalent en nombre de logements	Dont surface en extension en m ²	Dont nombre de logements réalisés en extension par rapport à l'enveloppe urbaine existante	Densité des surfcaes en extension en logements / ha
TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES	30549	25531	26	15433	16	10

- Le bilan du projet de PLU permettrait d'intégrer un potentiel de 3,05 ha de terrains libres constructibles, dont seulement 2,55 ha seraient en théorie disponibles à la mutation (vente, division en vue de construire) dans les 10 prochaines années.
- Cette capacité théorique de 2,55 ha représenterait un potentiel de 26 logements qui pourraient être créés.
 - 1,97 se situent dans le bourg représentant un potentiel de 21 logements (dont les 13 logements à réaliser dans la zone AU de La Métairie et 6 logements dans la zone AU des Champs de Manicot).
 - 0,58 se situent dans les hameaux représentant un potentiel de 5 logements.
- Sur ce potentiel constructible, 1,54 ha se situent sur des terrains situés en extension des enveloppes urbaines existantes du bourg et des hameaux, représentant un potentiel de 16 logements, soit une densité de 10 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT de la Haute Saintonge.
- Ce potentiel de 1,54 ha situés en extension des enveloppes urbaines rentre dans l'objectif du PADD de ne pas dépasser une consommation de maximum 2,6 ha en extension des enveloppes urbaines existantes (orientation n°1.6 sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain).
- A ce potentiel, une surface d'extension est à ajouter concernant le projet de résidence Sénior sur la partie Ouest du secteur Udl (la surface de 6290 m² ne sera pas entièrement urbanisée). En considérant qu'environ 50 % de cette surface pourrait être aménagée, la consommation potentielle des surfaces en extension s'élèverait à environ 1,85 ha (1,54 ha + 0,31 ha).
- Seuls 0,07 ha des surfaces « en extension » se situent en extension d'un hameau (représentant un potentiel de 1 logement).

2.4.3. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements

BILAN DU POTENTIEL DE LOGEMENTS A CRÉER EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION	TOTAL DE LOGEMENTS	
1. CAPACITE DE MOBILISATION DES DENTS CREUSES DES ENVELOPPES URBAINES	10	
2. CAPACITE DE MOBILISATION DES LOGEMENTS VACANTS	3	
3. CAPACITE DE MOBILISATION DES ANCIENNES GRANGES (changements de destination)	1	
4. NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT CREES DANS LE SECTEUR Udi (RESIDENCE SENIOR DOMAINE DE LA COUR)	12	
TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN DENSIFICATION (1+2+3+4) :	26	62%
5. POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES EN EXTENSION (base projet de PLU)	16	38%
TOTAL DU BILAN POTENTIEL DE LOGEMENTS CREES SUR LES 10 PROCHAINES ANNEES (1+2+3+4+5)	42	100%

- Comme vu au chapitre précédent, 10 nouveaux logements pourraient être construits à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes du bourg et des principaux hameaux dans les 10 prochaines années. Ces espaces ne seront pas forcément tous consommés dans les 10 ans (rétention foncière, inflation...). La plupart de ces terrains sont constructibles depuis de nombreuses années.
- Environ 3 logements pourraient être créés en remobilisation du parc de logements vacants de la commune. Pour rappel, 10 logements vacants sont recensés en 2024 (dont 6 sont situés dans le bourg et 4 dans des hameaux isolés).
Ce potentiel est difficile à évaluer compte tenu des situations très différentes qui peuvent exister sur le parc vacant (succession bloquée, volonté de ne pas vendre le bien, bâti trop dégradé...).
La raréfaction des terrains constructibles devrait favoriser la réhabilitation du bâti ancien.
- Selon la même dynamique, on estime qu'en théorie 1 logement pourrait être créé par changement de destination d'ancien bâtiment agricole dans les 10 prochaines années (ancienne grange dans le hameau du Clône). A noter également le projet de rénovation de l'ancien séchoir à tabac du secteur At de Moulin Tintin à des fins d'hébergement touristique.
- Le projet de création d'une « résidence senior » dans le Domaine de la Cour pourrait engendrer la création d'environ 12 logements en complément des logements existants sur le site (7 logements existants), soit au global une structure d'environ 15 à 20 logements.
- Au total, 26 logements pourraient être créés au sein des enveloppes urbaines en construction neuve, remobilisation de logements vacants, rénovation d'anciennes granges par changement de destination et création d'une résidence senior dans le Domaine de la Cour (soit 62 % du bilan du potentiel de logements créés). Cette proportion respecte les prescriptions du SCOT (minimum 45 % en densification).
- Si on ajoute le potentiel de 16 logements pouvant être créés en extension des enveloppes urbaines (zone AU de la Métairie principalement), le bilan global des capacités de mutation des espaces et des logements de la commune pourrait atteindre environ 42 logements dans les 10 prochaines années. Certains projets seront sans doute réalisés au-delà de 10 ans.
- Ce potentiel répond aux besoins de la commune estimés à environ 32 de logements sur 10 ans à horizon 2034.

Sans compter le projet de « résidence sénior », les capacités de mutation des logements dans les enveloppes urbaines existantes s'élève à 14 logements, ce qui ne répond pas aux besoins de la commune (estimés à 32 logements), d'où la nécessité pour la commune d'identifier des secteurs constructibles en extension de l'enveloppe urbaine du bourg notamment sous forme de zones d'aménagements d'ensembles (zones AU).

Le projet de lotissement privé de la zone AU de la Métairie constitue une opportunité majeure pour la commune en termes d'accueil de nouveaux habitants, et potentiellement de familles avec de jeunes enfants (école). La création de la « résidence sénior » sera porteuse d'emplois, ce qui nécessitera également d'offrir des possibilités de logements pour le personnel sur la commune.

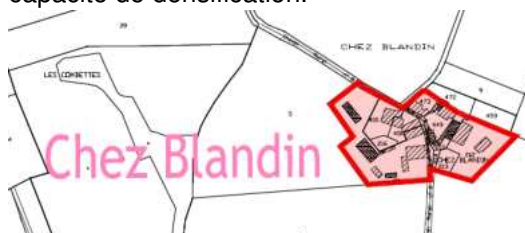
2.4.4. Bilan des surfaces libres constructibles déclassées

Localisation des zones	Surfaces déclassées en m ²	Indications et justifications	TOTAL PAR VILLAGE
Le Bourg			40819
Les Champs de Manicot	15559	Terrains en extension du bourg	
Le Manicot	4297	Terrains en extension du bourg	
La Fosse Barrier	1678	Terrain en extension du bourg	
La Fosse Barrier	1786	Terrain en extension du bourg	
La Fosse Barrier	1815	Rétention foncière	
Champs de Naud	2694	Terrain en extension du bourg	
Champs de Naud	2307	Terrain en extension du bourg	
Champs de Naud	457	Terrain en extension du bourg	
Champs de Naud	1450	Terrain en extension du bourg / passage d'eau	
La Métairie	5403	Terrain en extension du bourg / passage d'eau / parc paysager à préserver	
La Métairie	3373	Terrain en extension du bourg / rétention foncière	
Moulin Tintin	1159	Secteur isolé en extension	1159
La Martinière	2415	Terrain en extension / proximité vigne	9905
	5642	Terrains en extension / passage d'eau	
	1848	Terrain en extension / proximité vigne	
Charpreau	2094	Terrain en extension	2094
Les Maisons Neuves	9603	Terrain en extension ou faisant l'objet d'une rétention foncière	9603
La Rochette	796	Partie de extension	5573
	4777	Partie de extension. Paysage sensible proche de la vallée de la Maine	
Chez Baillarge	1199	Partie de extension	1199
Garochaud	3579	Partie de extension	3579
TOTAL	73931		

- 7,39 ha de terrains libres constructibles à vocation d'habitat sont déclassés par l'élaboration du PLU.
- Cette surface déclassée répond aux objectifs du PADD (réduction de consommation potentielle d'au moins 5,5 ha).

Le PLU engendre la suppression de quelques secteurs isolés anciennement constructible de la Carte Communale (mais ne présentant pas de surfaces libres). Il s'agit des hameaux de :

Chez Blandin : petit hameau isolé et très groupé sans capacité de densification.



Chez Durandet (partie Est) : petits hameaux isolés sans capacité de densification.

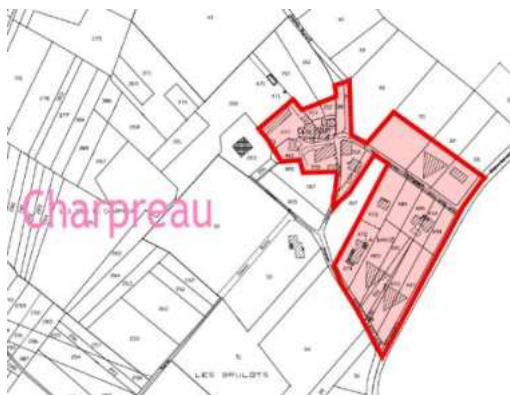


Charpreau :

Hameau surplombé par la ligne électrique moyenne tension. Peu de terrains libres situés en dehors de l'emprise de la ligne MT. La partie ancienne du hameau est de qualité et reste à préserver.

Le secteur constructible de la Carte Communale (ci-dessous) présentait des possibilités d'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie du hameau.

Bilan des surfaces constructibles déclassées : **2094 m²** (surface en extension de l'enveloppe urbaine).



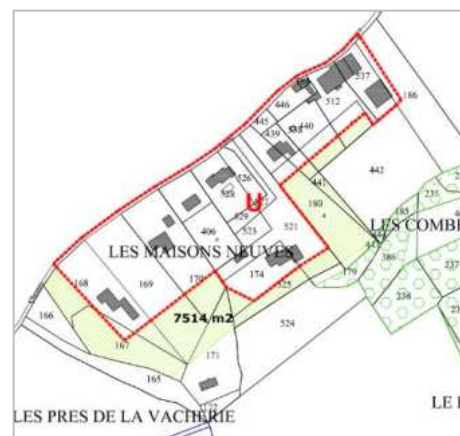
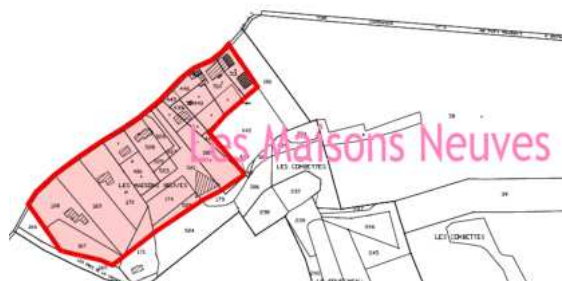
Terrain libre de la Carte Communale déclassé

Les Maisons Neuves :

Secteur d'urbanisation diffuse présentant de faibles possibilités de confortement.

Le secteur constructible de la Carte Communale (ci-dessous) présentait des possibilités d'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie du hameau.

Bilan des surfaces constructibles déclassées : **9 603 m²** (surface en extension de l'enveloppe urbaine).

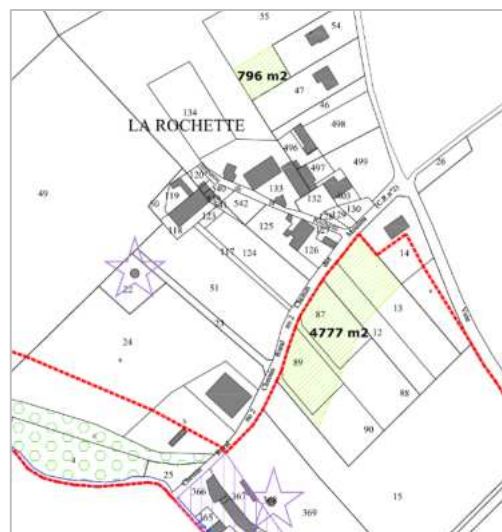
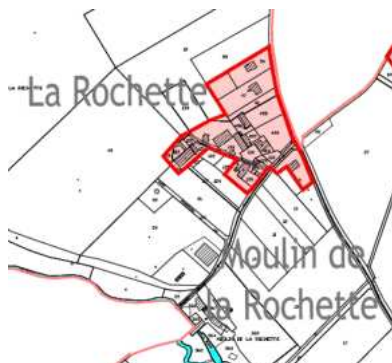


La Rochette :

Hameau ancien avec quelques extensions récentes présentant de faibles possibilités de confortement.

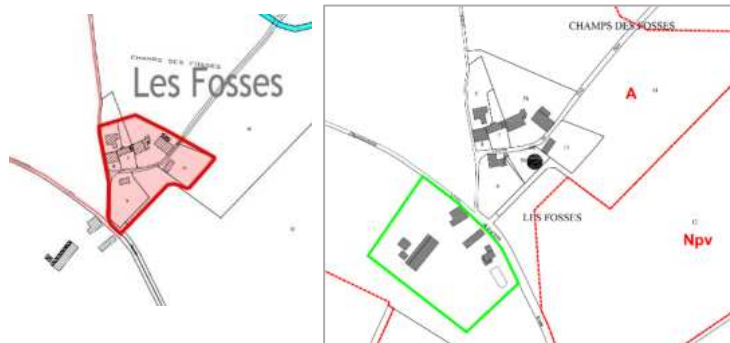
Le secteur constructible de la Carte Communale (ci-dessous) présentait des possibilités d'urbanisation en extension de l'enveloppe bâtie du hameau.

Bilan des surfaces constructibles déclassées : **5 573 m²** (surface en extension de l'enveloppe urbaine).



Les Fosses :

Petit hameau isolé sans capacité de densification.



Moulin Tintin, La Font :

La Font : prédominance de l'activité agricole.

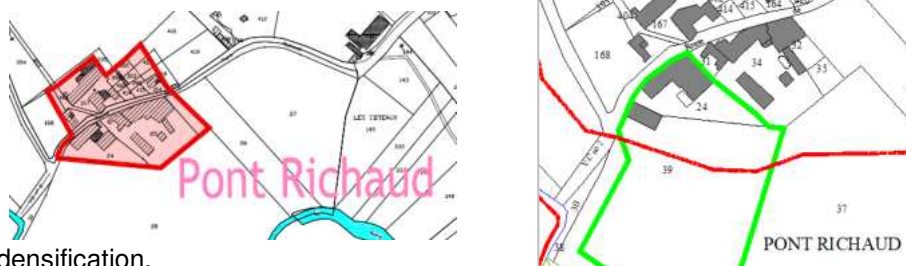
Moulin Tintin ; secteur isolés (déclassement à l'exception des gîtes classés en secteur At).

Bilan des surfaces constructibles déclassées : **1159 m²**



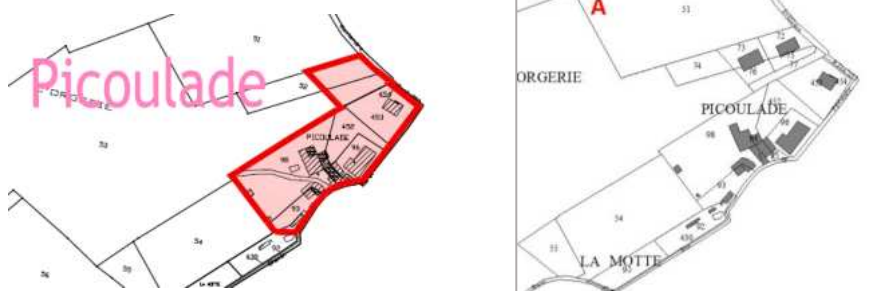
Pont Richaud :

Petit hameau isolé et très groupé sans capacité de densification. Présence d'une activité agricole.



Picoulade :

Petit hameau isolé sans capacité de densification.



Garochaud :

Secteur d'urbanisation diffuse.

Bilan des surfaces constructibles déclassées : **3 579 m²** (surface en extension de l'enveloppe urbaine).



3. Exposé des choix retenus sur les autres zones agricoles et les zones naturelles (A et N)

3.1. Présentation globale des zones agricoles et naturelles

Zonage et exposé des objectifs généraux :

Protection des petits massifs boisés isolés en application de l'article L. 151 23 du CU

Orientation 5 du PADD

Préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation pérennes en zone agricole A.

Orientation 3 du PADD

Maintien de l'habitat existant (hameaux, bâti isolé) et préservation des éléments de patrimoine remarquable (zones A et N) par un encadrement réglementaire. Orientations 1 et 5 du PADD

Protection des massifs boisés en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés

Orientation 5 du PADD

Secteur Ap inconstructible (passage d'eau) / Le Bourg

Orientation 5 du PADD

Secteurs Npv (projet de centrale photovoltaïque au sol en cours d'instruction / Les Fosses, Le Fief du Breuil et La Pilletrie)

Orientation 4 du PADD

Protection de la vallée de la Maine (zone Natura 2000) en zone N.

Boisements alluviaux d'intérêt classés protégés en application de l'article L. 151 23 du CU

Orientation 5 du PADD

Secteur Npv (centrale photovoltaïque au sol autorisée / Les Rentanaux)

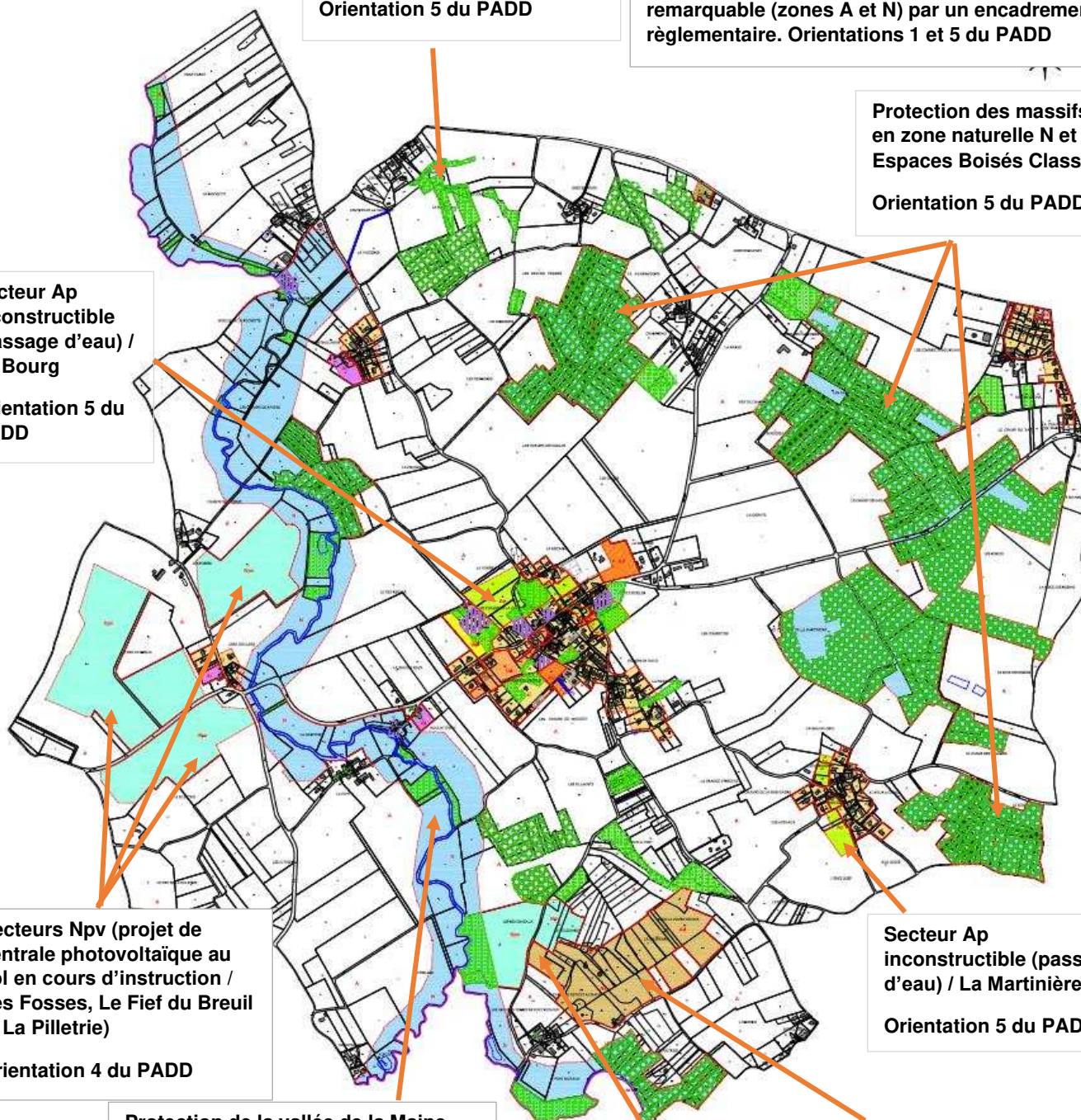
Orientation 4 du PADD

Secteur Ap inconstructible (passage d'eau) / La Martinière

Orientation 5 du PADD

Secteur Ad (maintien des activités liées au traitement des déchets)

Orientation 2 du PADD



3.2. Les choix retenus pour les zones agricoles A

3.2.1. Les zones agricoles A et les possibilités mesurées d'évolution des habitations

Description et justification :

Les choix retenus du PLU de Guitinières identifient et préservent les exploitations agricoles et les terres agricoles de la commune en zone agricole A.

Les zones A sont destinées au maintien des activités agricoles (et équestres) existantes et à leur développement, ainsi qu'à l'implantation de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles sous conditions définies par le règlement.

Les zones agricoles A englobent également quelques hameaux ou maisons isolés de la commune au bâti principalement ancien dont la principale vocation est l'habitat. Dans les zones agricoles, seules la réfection, les extensions limitées (règlementées à l'article 2 du règlement) et les constructions annexes des habitations existantes sont autorisées et règlementées :

Extrait de l'article A1 du règlement écrit :

Dispositions concernant les réfections et extensions des habitations existantes :

Sont autorisées **les réfections des habitations existantes ainsi que leurs extensions sous réserve :**

- **de ne pas compromettre une activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site,**
- **que l'extension du bâtiment d'origine (à compter de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas :**
 - **40 % de son emprise au sol,**
 - **et 40 % de sa surface de plancher,**
 - **et dans la limite de 70 m² de surface de plancher.**
- **de ne pas avoir un caractère précaire,**
- **et sous réserve que l'extension ait la même destination que le bâtiment d'origine (sauf si le bâtiment est identifié sur les documents graphiques du règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination).**

Dispositions concernant les annexes au bâtiment d'origine :

Les nouvelles constructions annexes sont autorisées sous réserve :

- **de ne pas dépasser (en dehors des piscines) 50 m² d'emprise au sol maximum au total à compter de la date d'approbation du PLU,**
- **de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis,**
- **d'être situées à proximité du bâtiment d'origine (à 40 m maximum, sauf en cas de configuration spécifique du terrain ne permettant pas une implantation plus proche).**

L'article 2.1.2 du règlement de la zone A définit la hauteur maximale des annexes :

- **La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) n'excédera pas 4,5 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère).**

Les documents graphiques du Règlement identifient également dans les zones A non indicées des constructions correspondant à d'anciens bâtiments ou dépendances agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole.

Les zones A comprennent **un secteur Ad « Secteur d'équipements collectifs et de gestion des déchets lié à une ancienne carrière »** en partie Sud de la commune, correspondant à la déchetterie, au centre de tri et aux anciennes carrières exploitées comme site d'enfouissement de déchets inertes (voir chapitre suivant).

Les zones A comprennent **des secteurs Ap strictement inconstructibles liés à un passage d'eau naturel (dans le bourg de Guitinières et dans le hameau de La Martinière).** Les travaux et équipements liés au bon fonctionnement de la station d'assainissement du bourg sont cependant autorisés. Voir détail et justification dans le chapitre sur le bourg et le hameau de La Martinière.

Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU concernant les zones agricoles répondent aux objectifs :

- 1.2. Favoriser la réhabilitation du parc de logements vacants et les changements de destination des anciens bâtiments agricoles non utilisés
- 1.5. Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti (réhabilitations, d'extensions mesurées et de constructions d'annexes des habitations isolées ou situées dans des hameaux).
- 2.2. Conforter le site de gestion des déchets de Pont Richaud au Sud de la commune
- 3.1. Préserver l'activité agricole.
- 5.2. Préserver et gérer le patrimoine bâti de la commune
- 5.6. Prendre en compte les passages d'eau naturels afin de ne pas entraver leur libre circulation

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti, les clôtures, les plantations recommandées, les bâtiments agricoles). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Voir diagnostic sur les activités agricoles et celles du secteur Ad aux pages 49 à 52 du rapport de présentation.

Voir état initial de l'environnement aux pages 27 à 31.

3.2.2. Les possibilités de changements de destinations des anciens bâtiments agricoles

Le PLU identifie spécifiquement 4 bâtiments situés en zone A correspondant à d'anciennes dépendances ou bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination autre qu'agricole (habitat, et/ou des gîtes ruraux, chambres et tables d'hôtes activité de service ou bureau...) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, conformément à l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments sont identifiés par une étoile.

Ces bâtiments présentent un intérêt patrimonial (ancienne grange ou chais en moellon) et sont situés dans des secteurs équipés. Afin d'éviter leur abandon et leur dégradation, le PLU autorise leur changement de destination permettant leur réhabilitation. Certains bâtiments vacants sont identifiés par précaution car leur destination n'est pas clairement établie (bâti rural vacant depuis longtemps).

Le PLU n'identifie aucun bâtiment situé dans une exploitation agricole pérenne (les exploitants en activité sont autorisés à changer la destination d'un bâtiment si cela n'affecte pas leur activité).

Pour rappel, les changements de destination des bâtiments (en général) sont autorisés dans les zones U du PLU (sous réserve que la destination souhaitée soit autorisée par le règlement du PLU).

Extrait de l'article A1 du règlement écrit :

Dispositions concernant les changements de destinations :

Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement est autorisé sous réserve que les modifications apportées :

- ne compromettent pas une exploitation agricole,
- respectent les principales caractéristiques des bâtiments,
- soient destinées à de l'habitation (et/ou des gîtes ruraux ou équivalent), du bureau ou une activité de service.
- que l'éventuelle extension du bâtiment d'origine (à compter de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas :
 - 40 % de son emprise au sol,
 - et 40 % de sa surface de plancher,
 - et dans la limite de 70 m² de surface de plancher.

Les 5 bâtiments identifiés sont les suivants :

Moulin Tintin :

Parcelle 27 : ancienne grange isolée



Secteur At parcelle 115
(hébergement
touristique) : ancien
séchoir à tabac prévu
d'être rénové en gîte.



La font :

Parcelle 57 : ancienne dépendance agricole sur rue vacante



Parcelle 55 : ancienne grange agricole de qualité



Pont Richaud :

Parcelle 167 (ancienne dépendance agricole)



3.2.3. Le secteur Ad

Le secteur Ad est délimité autour de l'ensemble des activités de gestion de déchets implantées dans d'anciennes carrières en partie Sud de la commune aux lieux dits Pont Richaud, Le Touzinard et Sous La Combe du Mur. Le site abrite :

- La **déchetterie intercommunale** gérée par la Communauté de Communes de la Haute Saintonge qui comprend un espace de déchetterie classique (seule partie ouverte au public), ainsi qu'un **centre de transfert** des déchets et une partie stockage de **déchets inertes**.
- Une activité privée de **stockage de déchets inertes** gérée par la société Gaïa (en partie Nord-Est).

Le PLU entend permettre le confortement de ces activités existantes, et autoriser le cas échéant la reconversion de ces sites artificialisés en parcs photovoltaïques après exploitation et sous réserve de l'accord des administrations compétentes après réalisation des études d'incidences spécifiques.

Le secteur Ad a une surface de 14,98 ha identifiée sur les terrains de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge et ceux faisant l'objet d'une autorisation d'exploitation par la société Gaïa.

Localisation et vue aérienne :



Stockage de déchets inertes gérée par la société Gaïa

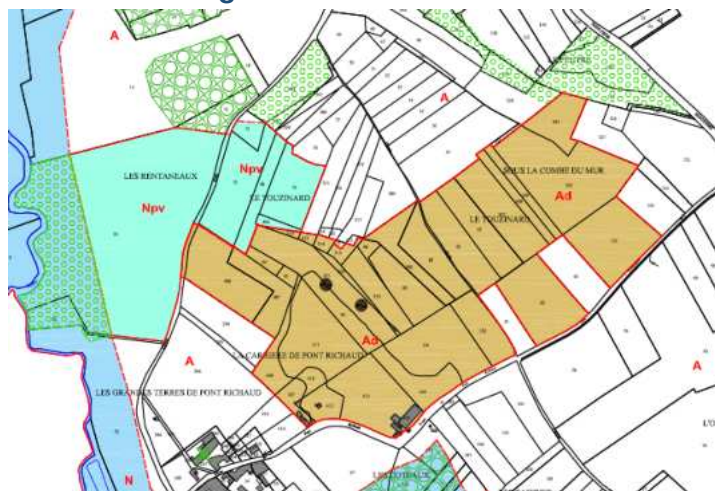


Centre de transfert de déchets et stockage de déchets inertes (CDC HS)



Déchetterie communautaire (CDC HS)

Extrait du zonage du PLU :



Extrait du règlement écrit :

Extrait de l'article A1 du règlement écrit :

Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux équipements collectifs et de gestion des déchets déjà implantées.

Les parcs photovoltaïques sont autorisés dans le cas des remises en état des sites après exploitation et sous réserve de l'accord des administrations compétentes après réalisation des études d'incidences spécifiques.

3.2.4. Evaluation environnementale des zones A

Evaluation environnementale :

Perspectives d'évolution et enjeux environnementaux :

Les perspectives d'évolution des zones agricoles de la commune sont dépendantes de l'activité agricole et des perspectives d'évolution des exploitations implantées sur la commune.

Le recensement des activités agricoles fait état de la vocation pérenne de 5 sièges d'exploitations (deux exploitations viticoles à La Font, 2 exploitations d'élevage et de polyculture au Clône et à Pont Richaud, et une activité d'élevage de chevaux à La Barge).

Les autres bâtiments agricoles ou sites d'exploitations sont liés à des exploitants en retraite ou en cours d'évolution (Le Fosses / reconversion de l'ancienne friche agricole des vergers de noisetiers en centrale photovoltaïque au sol)

Le PLU permet la préservation de l'activité agricole. Aucune zone constructible ne porte atteinte à l'activité agricole ou à la pérennité d'un siège d'exploitation.

Dans les zones agricoles, les enjeux environnementaux sont principalement liés aux pratiques agricoles qui sont indépendantes du PLU.

Les enjeux sont paysagers en ce qui concerne l'impact des éventuels projets de hangars photovoltaïques qui peuvent parfois avoir un impact fort dans le paysage de par leur localisation ou leur volumétrie. Le règlement fixe les prescriptions suivantes ; « *Les toitures photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'un projet s'intégrant bien au paysage (en privilégiant les toitures à double pan)* ».

Dans les zones agricoles, les enjeux sont également patrimoniaux en ce qui concerne la préservation des ensembles bâtis isolés (bâti rural).

Synthèse « Eviter Réduire Compenser » : sans objet (excepté pour les secteurs Npv / voir chapitre suivant)

Recommandations architecturales et paysagères : Voir OAP thématiques

Bilan de l'évaluation environnementale :

Le projet de PLU ne porte pas atteinte aux zones agricoles A.

Aucun projet situé en zone agricole A n'est susceptible de porter atteinte à l'environnement (attention cependant à l'impact potentiel des éventuels projets de hangars photovoltaïques).

Impact sur la zone Natura 2000 :

Aucun projet n'est susceptible de porter atteinte à la zone Natura 2000 de la Directive Habitat n° FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents ».

3.3. Les choix retenus pour les zones naturelles N

3.3.1. Les zones naturelles stricte (N) et la prise en compte de la trame verte et bleue

Description et justification :

Les choix retenus du PLU de Guitinières identifient des zones naturelles N qui correspondent aux zones de protection des espaces naturels et forestiers de la commune que sont :

- la vallée de La Maine (classée en zone Natura 2000), trame verte et bleu et de la commune
- et les principaux massifs boisés de la commune, également identifiés en Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces boisements et la vallée du Maine constituent la principale trame verte et bleue de la commune (voir carte de synthèse page 107 et carte sur les corridors écologiques page 26).

La zone N de la vallée de la Maine comprend deux espaces bâtis que sont Moulin Tintin (ancien moulin et habitat rural) et le Moulin de la Rochette. Ces espaces bâtis sont assujettis aux mêmes règles que les habitations situées en zone agricole A (extensions mesurées des habitations autorisées).

Cependant, compte tenu de la qualité du site, il est précisé que les extensions et constructions annexes autorisées « ne devront pas porter atteinte, ni dénaturer la qualité paysagère et naturelle de la vallée de La Maine (patrimoine bâti, affleurements rocheux, berges et cours d'eau, boisements alluviaux, prairies naturelles...). »

Extrait de l'article N1 du règlement écrit :

Dispositions concernant les annexes (voir définition en annexe 3 du règlement) :

Les constructions annexes autorisées ne devront pas porter atteinte, ni dénaturer la qualité paysagère et naturelle de la vallée de La Maine (patrimoine bâti, affleurements rocheux, berges et cours d'eau, boisements alluviaux, prairies naturelles...).

Les nouvelles constructions annexes sont autorisées sous réserve :

- **de ne pas dépasser (en dehors des piscines) 50 m² d'emprise au sol maximum au total à compter de la date d'approbation du PLU,**
- **de ne pas porter atteinte aux paysages et milieux naturels environnants et sous réserve d'un projet discret qui s'intègre bien aux ensembles bâtis,**
- **d'être situées à proximité du bâtiment d'origine (à 40 m maximum, sauf en cas de configuration spécifique du terrain ne permettant pas une implantation plus proche).**

L'article 2.1.2 du règlement de la zone N définit la hauteur maximale des annexes :

- La hauteur des annexes (type garage, abri de jardin) n'excédera pas **4,5 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Les zones N comprennent des secteurs Npv correspondant à des projets d'aménagement de centrales solaires photovoltaïques dans les parties Sud (lieux-dits Les Rentaneaux, Le Touzinard) et Ouest (lieux-dits Le Fief du Breuil, Les Fosses) de la commune (voir chapitre suivant).

Cohérence avec le PADD :

Les choix retenus du PLU concernant les zones naturelles répondent aux objectifs :

- 1.5. Conforter de façon mineure les gros hameaux, et maintenir des capacités de renouvellement du bâti (réhabilitations, d'extensions mesurées et de constructions d'annexes des habitations isolées ou situées dans des hameaux).
- Orientation 4 : Favoriser les projets d'énergies renouvelables tout en protégeant le cadre de vie de la commune
- Orientation 5 : Valoriser le cadre de vie et préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune

Cohérence avec les OAP :

Les objectifs du PADD se traduisent par des OAP thématiques en matière de préservation du patrimoine bâti et des paysages (prescriptions sur la rénovation du bâti, les clôtures, les plantations recommandées). Ces OAP thématiques ont comme objectif d'illustrer les prescriptions du règlement du PLU et d'apporter des recommandations et conseils complémentaires.

Voir Etat initial de l'environnement aux pages 18 à 21 et 24 à 31 du rapport de présentation.

3.3.2. Les secteurs Npv et leur évaluation environnementale

Description et justification :

Conformément à l'orientation n°4 du PADD, le PLU de Guitinières identifie et autorise les projets d'aménagements de centrale photovoltaïque au sol sous réserve que ces derniers ne portent pas atteinte au cadre de vie de la commune et à l'environnement (et dans le respect des dispositions de la loi « Accélération de la production d'énergies renouvelables » du 10 mars 2023).

Des secteurs Npv « Secteur affecté à l'aménagement d'une centrale solaire photovoltaïque » sont identifiés sur le plan de zonage du PLU sur deux projets distincts :

- Le projet d'aménagement en cours (2024) d'une centrale photovoltaïque au sol de 6 ha au Sud de la commune aux lieux dits Les Rentanaux / Le Touzinard sur un ancien terrain de motocross et d'anciennes prairies attenantes à la déchetterie. Le PC déposé en juin 2022 a été accordé le 30 juin 2023. Ce projet de 4,15 MWc est donc autorisé et a donné lieu à des études environnementales.

- Le projet d'aménagement en cours d'instruction d'une vaste centrale photovoltaïque au sol de 30,11 ha et de 21,84 MWc, porté par la SARL Breuil PV dans les secteurs des Fosses, Le Fief du Breuil et La Pilettrie en partie Sud-Ouest de la commune sur une friche agricole de production de noisettes (dépôt de 3 permis de construire le 11 janvier 2024).

Ce projet doit rentrer dans le cadre du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 « définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ».

Ces dispositions sont rappelées dans l'article 1 du règlement de la zone N concernant les secteurs Npv (voir Règlement page 40).

La partie « évaluation environnementale » du rapport de présentation (pages 118 à 127) présente la synthèse de l'étude d'impact et de la démarche « Eviter Réduire Compenser » ainsi que la synthèse de l'étude préalable agricole.

Ces projets sont classés en zone naturelle Npv et non en zone agricole (A) afin de se conformer à la nomenclature habituellement utilisée par ce type de projets. S'agissant du site des Rentanaux, au sud de la commune, les terrains correspondent à un ancien terrain de cross recouvert de boisements d'où le caractère naturel de la zone. Le site n'a plus de vocation agricole.

S'agissant des trois secteurs Npv en partie Ouest de la commune, les terrains correspondent à une friche agricole (noisetiers) qui a actuellement perdu sa vocation agricole tant que le site n'est pas défriché et nettoyé de tous les tuyaux d'irrigation. La valeur agronomique des sols est très faible et peut convenir uniquement pour de la prairie (ou du reboisement). L'abandon du site a engendré naturellement une fonction de refuge pour la faune sauvage qui peut également justifier un classement en zone naturelle (intérêt pour la faune sauvage plus élevé à proximité de la vallée de la Maine).

En cas de non réalisation du projet, le site gardera soit une fonction agricole (après défrichage et nettoyage du réseau d'irrigation) ou sera maintenu en l'état, ce qui n'est pas souhaitable compte tenu de la faible qualité du paysage que la friche engendre ; espaces non entretenus, arbres morts, enfrichement, ronciers (photos ci-dessous).

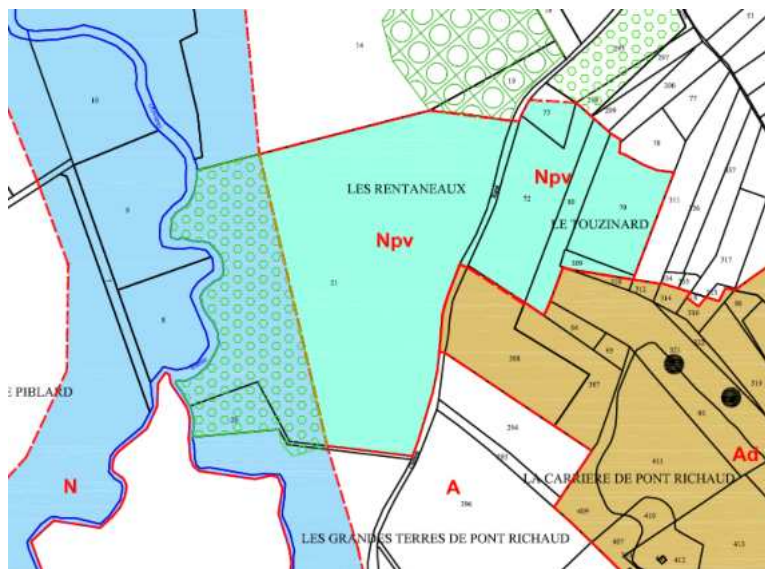


Le projet de centrale PV au sol aux lieux-dits Les Rentaneux / Le Touzinard :

Localisation et vue aérienne :



Extrait du zonage du PLU :



Surface du secteur Npv : 6,22 ha

Surface exploitée : environ 6 ha

Puissance : 4,15 Mwc

Extrait de l'insertion dans la vue aérienne (source : dossier de permis de construire) :



Extrait du plan de masse (source : dossier de permis de construire) :



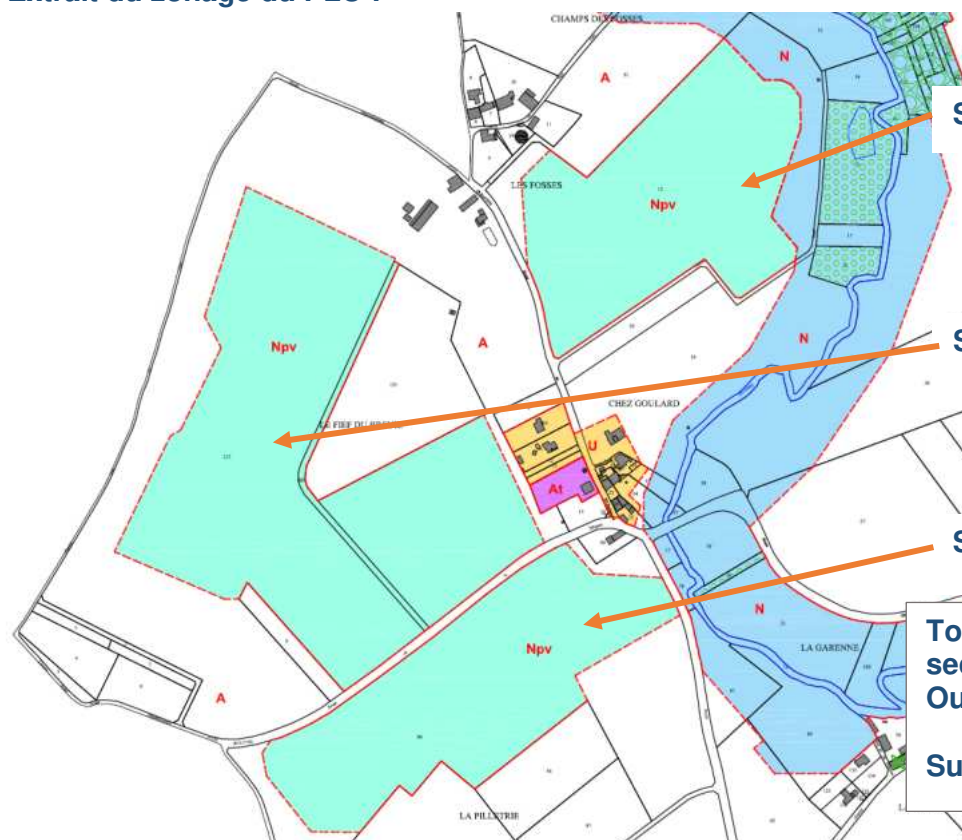
Le projet de centrale PV au sol de 32,9 ha aux lieux-dits Les Fosses, Le Fief du Breuil et La Pilettrie en partie Sud-Ouest de la commune

Localisation et vue aérienne :



Centrale
photovoltaïque au sol
existante

Extrait du zonage du PLU :



Surface du secteur Npv : 8,29 ha

Surface du secteur Npv : 16,22 ha

Surface du secteur Npv : 8,42 ha

Total des surfaces du PLU des
secteurs Npv de la partie Sud-
Ouest de la commune : 32,94 ha

Surface clôturée : 30,11 ha



Centrale
photovoltaïque au sol
existante

Légende

- PDL/PTR
- Piste en herbe
- Piste empierrée
- Table de 8 modules 1V
- Anciens vergers
- Milieu ouvert
- Bois
- Natura 2000
- Haies déjà présentes
- Haies à mettre en place ou à renforcer
- Portail
- Clôture
- Raquette SDIS

MAÎTRISE D'OUVRAGE :

SARL Breuil PV

Données du projet

Surface clôturée : 30.11 ha
 Nombre de tables : 5 201
 Nombre de modules : 41 608
 Puissance installée : 21.84 MWc
 Puissance raccordée : 20.75 MWc
 Inter ligne : 5.2 m
 Inclinaison modules : 25°

4.4.2. LES STRUCTURES PORTEUSES

Ce projet prévoit l'installation de structures porteuses fixes de panneaux photovoltaïques sous forme de « tables inclinées » en galva/aluminium avec les panneaux en mode portrait.

Les rangées sont alignées d'est en ouest de manière que les panneaux soient face au sud et profitent d'une exposition au soleil maximale et chaque table possède 8 modules pour un total de 5 201 tables et 41 608 modules. Les panneaux sont orientés de 25°.

Les structures sont des travées fixes orientées plein sud de manière à ce que les panneaux puissent capter un maximum d'ondes lumineuses pendant toute la journée. Ces structures sont constituées de support-rails métalliques, robustes et résistants dans le temps aux variations de conditions climatiques (norme NV 65 ou Eurocodes).



Photo 67 : Exemple de structures porteuses

Source : SARL DU BREUIL

Chaque rangée aura une hauteur maximale de 2,2 m. Cette hauteur, délibérément faible, a été volontairement choisie pour :

- Ne pas donner un impact visuel trop important au parc photovoltaïque ;
- Faciliter l'entretien et la maintenance des installations ;
- Limiter la descente de charge sur les fondations qui sont ainsi plus petites.

La hauteur des tables en partie basse sera au minimum de 1,1 m afin de faciliter l'entretien et de permettre la circulation de la faune sous les modules.

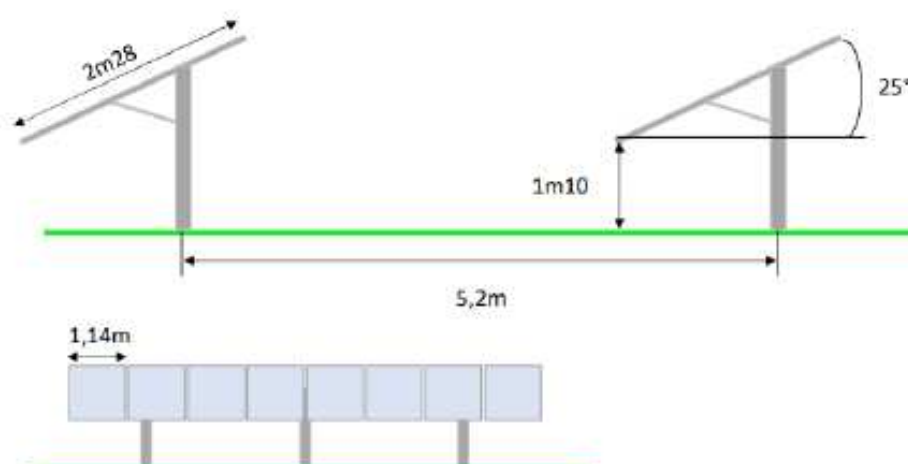


Figure 55 : Schéma de principe des tables du projet

Source : SARL DU BREUIL

Evaluation environnementale :

Résumé du dossier d'étude d'impact (décembre 2023) :



Synthèse de l'état initial de l'environnement et des enjeux environnementaux :

Le site d'étude s'inscrit au sein d'un verger de noisetiers et de prairies permanentes entourées de boisements et de parcelles agricoles ouvertes. Les parcelles limitrophes au site d'étude sont dédiées aux céréales (blé, orge), aux oléagineux, au maïs et à la vigne (source : Registre Parcellaire Graphique de 2021).

L'accès au site se fait depuis la RD 148 au milieu des parcelles au niveau du chemin qui remonte jusqu'à la centrale photovoltaïque existante.

3.5. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL

Le présent état initial permet de mettre en évidence les principales caractéristiques du site du projet et de ses abords, ainsi que les enjeux identifiés en fonction des différentes thématiques environnementales abordées.

Échelle des niveaux d'enjeux présentés dans le tableau de synthèse :

Nul	Faible	Modéré	Assez fort	Fort	Très fort
-----	--------	--------	------------	------	-----------

Tableau 85 : Synthèse de l'état initial de la zone de projet et de son environnement

Thématique	Caractéristiques	Niveau d'enjeu
MILIEU NATUREL		
Zonages écologiques	Un site Natura 2000 et 1 ZNIEFF de type II sont présentes sur la zone d'étude. Une autre ZNIEFF de type I est localisée à proximité de l'emprise du projet.	Fort
Trame verte et bleue	La zone d'étude est entièrement incluse au sein d'un corridor écologique diffus, notamment en lien avec la présence de milieux boisés prédominants. Un réservoir de biodiversité forêts/landes est situé au sein même de la zone d'étude, tandis que d'autres sont présents dans les différentes aires d'étude (milieux bocages et humides), marqueur d'une richesse écologique relativement importante sur la zone d'étude et ses environs. Le cours d'eau Maine circulant au nord du site constitue également un corridor écologique privilégié pour les espèces aquatiques.	Assez fort
Habitat	- Contexte peu favorable aux zones humides ; - Complexe d'habitats de plantation de noisetiers, de fourrés ; - Aucun habitat caractéristique de zones humides réglementaires ; - Aucun habitat d'intérêt communautaire.	Faible à Modéré
Flore	- Aucune espèce protégée en région Poitou-Charentes. - Une espèce quasi-menacée à l'échelle nationale : Euphrase visqueuse.	Faible
Zones humides	- Un total recensé de 60 410 m² ; 4 espèces indicatrices de zones humides identifiées ; - Aucun habitat caractéristique de zones humides ; - Réseau hydrographique plutôt faible à proximité immédiate.	Nul à Assez fort
Faune	61 espèces inventoriées 46 espèces protégées 5 espèces d'intérêt communautaire 17 espèces possèdent un statut de conservation défavorable sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France. 20 espèces possèdent un statut de conservation défavorable sur la liste rouge des oiseaux nicheurs en région Poitou-Charentes Le calcul du niveau d'enjeu a permis de mettre en évidence 10 espèces pour lesquelles la zone d'étude représente un enjeu de conservation : 2 espèces à enjeu « Assez fort » : la Pie-grièche écorcheur et la Tourterelle des bois. 8 espèces à enjeu « Modéré » : le Chardonneret élégant, la Cisticole des joncs, le Faucon crécerelle, la Fauvette grisette, la Linotte mélodieuse, le Serin cini, le Tarier pâtre et le Verdier d'Europe.	Assez fort

Mammifères (hors chiroptères)	8 espèces inventoriées - Aucune espèce d'intérêt communautaire - Aucune espèce protégée au niveau national et régional - Une espèce avec un statut de conservation défavorable (quasi-menacée) au niveau national et régional : le Lapin de Garenne.	Faible
Chiroptères	10 espèces inventoriées, toutes protégées à l'échelle nationale 5 espèces d'intérêt communautaire 3 espèces « Quasi-menacée » à l'échelle nationale 1 espèce « Vulnérable » à l'échelle de l'ancienne région Poitou-Charentes : Grand rhinolophe 5 espèces « Quasi-menacée » à l'échelle de l'ancienne région Poitou-Charentes - Utilisation comme zone de chasse et de transit au niveau des vergers et en lisières du boisement	Faible Assez fort
Reptiles	2 espèces inventoriées, le Lézard des murailles et une espèce de couleur indéterminée - Aucune espèce d'intérêt communautaire - Les espèces sont protégées au niveau national - L'espèce présente un statut de conservation favorable	Faible
Amphibiens	- Aucune espèce inventoriée - Présence d'une mare et d'un cours d'eau au nord de la zone d'étude favorable à la présence des amphibiens	Faible
Invertébrés	51 espèces inventoriées - Aucune espèce protégée en France - Aucune espèce d'intérêt communautaire - Une avec un statut de conservation défavorable (quasi-menacée) au niveau régional : l'Orthétrum bleuisant.	Faible
MILIEU PHYSIQUE		
Contexte climatique	Climat de type océanique tempéré, doux et humide. Précipitations homogènes le long de l'année et températures modérées. Changement climatique global.	Fort
Géomorphologie et relief	Le site d'étude possède une topographie peu marquée plane avec une pente moyenne de 2%.	Modéré
Les types de sol	Les sols sont majoritairement calcaires et limoneux et hydromorphes.	Faible
Le contexte géologique	Le site d'étude repose sur des formations calcaires. Aucun ouvrage du sous-sol n'est recensé par le BRGM sur le site d'étude. Neuf ouvrages souterrains sont recensés dans l'aire d'étude intermédiaire, le plus proche est à 16 m.	Faible
La ressource en eau	Outils de gestion de l'eau Le site d'étude dépend du sous bassin hydrographique Charente du SDAGE Adour-Garonne et est concerné par le SAGE Charente. La commune de Guitinières est située en zone sensible à l'eutrophication, en zone vulnérable au regard des Nitrates et est classée en Zone de Répartition des Eaux (eaux superficielles et souterraines).	Modéré
Eaux superficielles	L'aire d'étude éloignée recoupe la zone de confluence des cours d'eau du Tort, de la Rochette et de la Seugne.	Assez fort

		Le site d'étude est au sein de la masse d'eau « La Rochette » dont l'état écologique est médiocre.	
	Eaux souterraines	La zone d'étude se situe sur la masse d'eau souterraine « Sables et grès du Cénomien du Berry » dont l'état global est médiocre. Un captage AEP est présent dans l'aire d'étude éloigné, à 2,5 km au nord-ouest du site d'étude. Le périmètre de protection éloigné de ce captage est à 1 km du site d'étude.	Modéré
MILIEU HUMAIN			
Population		La commune de Guitinières possède des données démographiques caractéristiques de commune rurale. Le taux de chômage est plus bas que la moyenne nationale et régionale.	Faible
Habitat		L'habitat est sous deux formes au sein de l'aire d'étude intermédiaire : des hameaux dispersés de grosses tailles (une dizaine d'habitation ou plus) et sous formes de centre-bourgs pour les communes de Guitinières et Saint-Sigismond-de-Clermont. L'habitation la plus proche est à 26 m.	Modéré
Tourisme et loisirs		Plusieurs sites touristiques, hébergements et sentiers de randonnées sont présents dans l'aire d'étude éloignée, dont le GR655 et le GR360 dans la Haute Saintonge.	Modéré
Patrimoine archéologique		Aucune zone de présomption et de prescriptions archéologiques sur l'aire d'étude intermédiaire.	Nul
Risques naturels		Le site est localisé sur une zone potentiellement sujette aux inondation de caves et aux débordements de nappes (niveau de fiabilité moyen).	Modéré
		Aucune cavité souterraine n'est recensée à proximité du site d'étude.	Faible
		L'aléa lié au phénomène de retrait-gonflement argileux est moyen sur la zone d'étude.	Modéré
		La commune de Guitinières est concernée par le risque de feu de forêt.	Fort
		Zone de sismicité faible	Faible
Risques technologiques et nuisances	Sites industriels	Aucun site rejetant des polluants au sein de l'aire d'étude éloignée.	Nul
		Aucune ICPE non SEVESO à moins de 415 m du site d'étude (régime autre régime). 10 ICPE non SEVESO sont situées dans l'aire d'étude éloignée dont une dans l'aire d'étude intermédiaire.	Modéré
		4 sites BASIAS en activité dans l'aire d'étude éloignée, le plus proche est à 2,5 km.	Faible
		Aucune canalisation de transport de matières dangereuses ne traverse l'aire d'étude éloignée.	Nul
	Qualité de l'air	La qualité de l'air est en moyenne bonne à l'échelle départementale, intercommunale et communale. Les seuils de recommandation de pollution de l'air de l'OMS n'ont pas toujours été respectés à l'échelle départementale.	Modéré
	Déchets	Présence d'équipements de gestion des déchets recyclables, et ultimes à proximité.	Faible
	Ambiance sonore	Aire d'étude intermédiaire non concernée par des zones affectées par le bruit mais concernée par la présence d'une ICPE.	Faible
Énergies renouvelables		Contexte favorable pour l'implantation de parcs photovoltaïques au sol.	Faible
Infrastructures de transport		Accessibilité du site facilitée du fait de la présence d'axes importants, routes départementales à proximité des sites d'études.	Faible

Servitudes	Les réseaux électrique, de télécommunication et d'adduction d'eau potable passent à proximité du site d'étude (longent le site mais traversent aussi à deux endroits les parcelles).	Modéré
Documents d'urbanisme et de planification du territoire	Nature du projet compatible avec la carte communale à condition de ne pas compromettre l'activité agricole.	Fort
	Deux documents intercommunaux, SCOT et PCAET sont en vigueur sur le territoire.	Fort
	Compte-tenu de la nature du projet, ce dernier est concerné par l'objectif stratégique n°2.3 et l'objectif n°51 du SRADDET.	Fort

Thématique / Objet	Enjeu	Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis du site d'étude
LE PAYSAGE			
Les unités paysagères	Le bocage viticole de Mirambeau	Faible	Faible
	Les bois et forêts de la Lande	Faible	Faible
	La campagne de Pont-l'Abbé-d'Arnoult - Gémozac	Faible	Faible
	La Seugne et ses affluents	Modéré	Faible
Aire d'étude éloignée			
Lieux de vie	Bourgs et hameaux des communes de l'aire d'étude éloignée	Faible	Nulle
Axes routiers		Modéré	Nulle
Tourisme		Modéré	Nulle
Aire d'étude intermédiaire			
Unité paysagère « Les terres viticoles : le bocage viticole de Mirambeau »		Faible	Faible
Lieux de vie	Lieu-dit « Bel-Air »	Faible	Fort

Thématique / Objet	Enjeu	Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis du site d'étude
Lieu-dit « Chez Goulard »	Faible	Vues vers le site d'étude directes et filtrées grâce à la distance et les boisements alentour.	Modérée
Lieu-dits « les Fosses » et « la Filletrie »	Faible	Vues vers le site d'étude directes et masquées sur le site d'étude grâce aux boisements alentour.	Assez forte
Lieu-dits « la Font », « le Moulin », « la Cour », « la Méairie »	Faible	Vues vers le site d'étude masquées grâce à la distance, la topographie et la trame bocagère.	Nulle
Lieu-dits « Chez Ballarge », « le Moulin de la Rochette », « la Rochette »	Faible	Vues vers le site d'étude masquées grâce à la distance et aux boisements au nord du site.	Nulle
Lieu-dits « le Tort », « la Tuilière » et « Chez Sandeau »	Faible	Vues vers le site d'étude masquées grâce aux boisements à l'ouest du site et la distance pour les deux premiers.	Nulle
Lieu-dits « le Vroil » et « le Moulin de Gorillon »	Faible	Vues vers le site d'étude masquées grâce à la distance et aux boisements au sud du site.	Nulle
Centre-bourg de Guitinières	Modéré	Vues vers le site d'étude grâce à la distance, la topographie et la trame bocagère.	Nulle
Centre-bourg de Saint-Sigismond-de-Clermont	Faible	Vues vers le site d'étude masquées grâce à la distance et aux boisements au nord du site.	Nulle
Réseau routier	RD 253	Vues directes à hauteur du site d'étude sur une portion de 565 m et filtrées au niveau du lieu-dit « Chez Goulard ».	Assez forte
	RD 148	Vues directes à hauteur du site d'étude sur une portion de 700 m et ce des deux côtés de la route.	Fort
	RD 50	Vues vers le site d'étude intermédiaires et filtrées au sud de celui-ci.	Modérée
	Dessertes locales	Les vues vers le site d'étude sont en grande majorité masquées sauf pour la desserte locale menant au lieu-dit « Bel-Air » qui possède des vues directes à hauteur du site d'étude sur une portion de 270 m.	Modérée
Tourisme	Faible	Un site touristique, deux hébergements et un sentier de randonnée sont présents dans l'aire d'étude. Le sentier de randonnée longe le site d'étude et possède des vues proches et directes sur le site du projet sur une distance de 1 450 m.	Fort

Thématique / Objet	Enjeu	Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis du site d'étude
Le site d'étude et ses abords immédiats	Modéré	Site sur des plantations de noisetiers et quelques prairies permanentes. Les parcelles du site d'étude sont en limite de la RD 253, RD 148 et RD 50 et de quatre lieux-dits habités. Des boisements entourent le site d'étude à l'ouest, au sud ainsi qu'un petit peu au nord et permettent de limiter les vues vers le site d'étude et de le rendre visible que depuis des distances faibles. Cependant, entre les différentes parcelles du site il est très visible.	Modérée
LE PATRIMOINE			
Monuments historiques	Faible	1 monument historique partiellement inscrit dans l'aire d'étude éloignée. Aucune covisibilité n'est possible avec ce monument compte-tenu du contexte de centre-ville, des motifs paysagers, de la topographie au sein de l'aire d'étude intermédiaire. De même, le site d'étude n'est pas visible depuis le monument historique et ce dernier n'a pas de vues vers le site d'étude.	Nulle
	Modéré	4 monuments historiques inscrits dans l'aire d'étude éloignée. Aucune covisibilité ou intervisibilité n'est possible avec ces derniers compte-tenu de l'éloignement, des motifs paysagers et de la topographie au sein de l'aire d'étude éloignée. De même, le site d'étude n'est pas visible depuis les monuments historiques et ces derniers n'ont pas de vues vers le site d'étude.	Nulle
	Assez fort	4 monuments historiques partiellement classés-inscrits dans l'aire d'étude éloignée. Aucune covisibilité ou intervisibilité n'est possible avec ces derniers compte-tenu de l'éloignement, des motifs paysagers et de la topographie au sein de l'aire d'étude éloignée. De même, le site d'étude n'est pas visible depuis les monuments historiques et ces derniers n'ont pas de vues vers le site d'étude.	Nulle
	Fort	3 monuments historiques classés dans l'aire d'étude éloignée. Aucune covisibilité ou intervisibilité n'est possible avec ces derniers compte-tenu de l'éloignement, des motifs paysagers et de la topographie au sein de l'aire d'étude éloignée. De même, le site d'étude n'est pas visible depuis les monuments historiques et ces derniers n'ont pas de vues vers le site d'étude.	Nulle
Site Patrimonial Remarquable	Nul	Aucun SPR présent dans l'aire d'étude éloignée.	Nulle
Site classé et inscrit	Nul	Aucun site classé ou inscrit dans l'aire d'étude éloignée.	Nulle

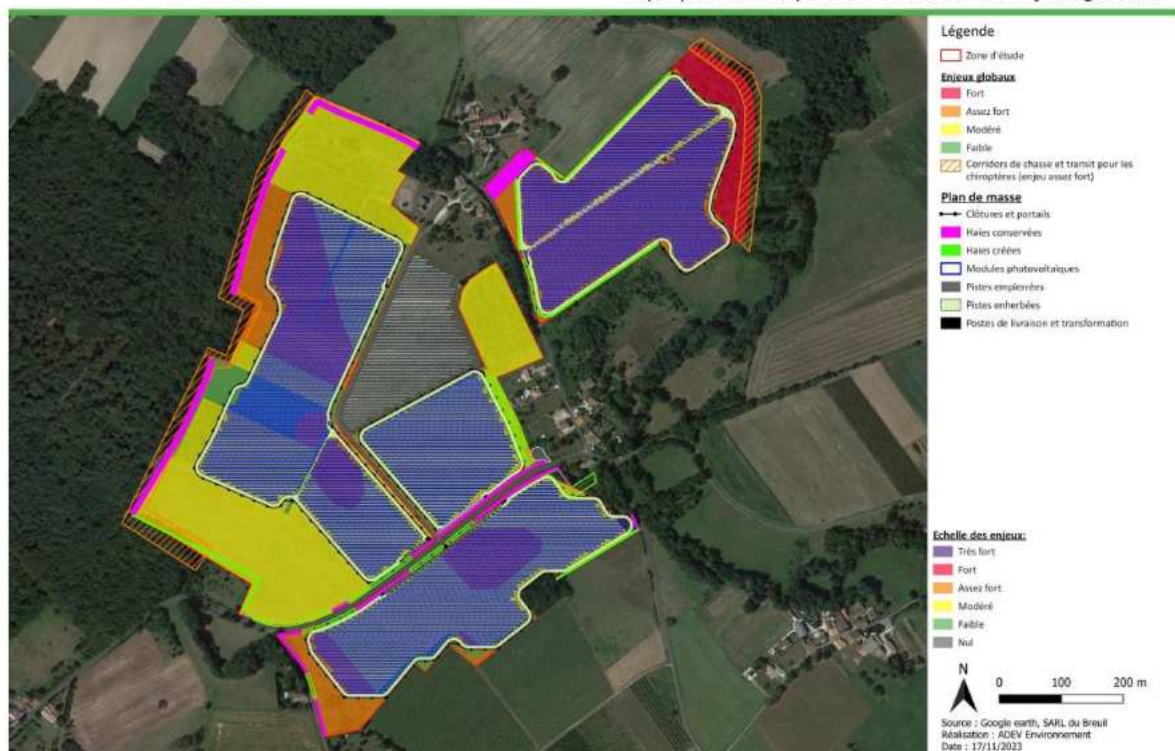
Synthèse des impacts du projet et mesures associées :

ETUDE D'IMPACT POUR L'IMPLANTATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR LA COMMUNE DE GUITINIÈRES (17)

SARL du Breuil **ader**
environnement
Une société d'expertise

Centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Guitinières (17)

Superposition du plan de masse sur les enjeux globaux



Carte 59 : Superposition du plan de masse avec les enjeux globaux du milieu naturel

ader ADEV Environnement – 2 Rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC

p. 209

ETUDE D'IMPACT POUR L'IMPLANTATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR LA COMMUNE DE GUITINIÈRES (17)

SARL du Breuil **ader**
environnement
Une société d'expertise

Centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Guitinières (17)

Habitats impactés



Carte 62 : Habitats impactés par le projet

ader ADEV Environnement – 2 Rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC

p. 216

Le tableau ci-dessous correspond à la synthèse des impacts bruts provoqués par le projet photovoltaïque sur les différentes composantes du milieu naturel.

Tableau 127 : Synthèse des impacts bruts sur le milieu naturel

Thème	Composante	Niveau d'enjeu	Phase du projet*	Type d'impact(s) brut(s)	Négatif/ Positif	Type d'impact Direct/ Indirect	Durée	Intensité de l'impact	Niveau d'impact brut	
Périmètre de protection ou d'inventaire	Sites Natura 2000, ZNIEFF et autres espaces protégés	Fort	C, D	- Dérangeant d'espèces ayant justifié la désignation de la ZSC en lien avec l'activité des engins de chantier	Négatif	Direct	Permanent	Modérée	Modéré	
SRCE	Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité...	Assez fort	C, D	- Destruction d'éléments de connectivité des habitats terrestres au sein ou à proximité de corridors écologiques identifiés par le SRCE	Négatif	Direct	Permanent	Assez fort	Assez fort	
				- Destruction d'espèces fréquentant les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE	Négatif	Direct	Temporaire			
Trame Verte et Bleue locale	Corridors écologiques locaux, sous-trames	Assez fort	C, E	- Altération de la continuité écologique des habitats à l'échelle locale, par la destruction d'éléments de connectivité terrestre et par la pose d'une clôture	Négatif	Direct	Permanent	Assez fort	Assez fort	
Le milieu naturel	Habitats	Faible à Modéré	C	- La destruction d'habitats semi-fermés et fermés au profit d'espaces ouverts ; - L'altération de milieux humides pédo-logiques ; - Les travaux de terrassement induisant une compaction des sols et une destruction de l'habitat en place ; - Le va-et-vient des véhicules de chantier (émission de poussières) ; - Les pollutions accidentelles (carburant, huile, divers fluides polluants...) ; - L'introduction potentielle d'espèces invasives.	Négatif	Direct	Permanent	Modérée	Négligeable à	Modéré
			E	- Manque d'entretien ou sur-entretien des milieux	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable à	Faible
		Modéré	D	- La destruction locale des habitats à enjeux identifiés sur site et potentiellement développés durant la phase exploitation ; - Le va-et-vient des véhicules de chantier (émission de poussières) ; - La compaction temporaire de la surface du sol ; - Le stockage ponctuel des modules utilisés avant le transport vers des centres de stockage/recyclage/déchets peuvent engendrer une perturbation très temporaire.	Négatif	Direct	Temporaire	Modérée	Négligeable à	Modéré
			C	- Les travaux de terrassement ; - Le va-et-vient des véhicules de chantier (émission de poussières).	Négatif	Direct	Permanent	Faible	Négligeable	
	Flore	Faible	E	- Sur-entretien des milieux ouverts	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable	
			D	- Le risque de destruction d'espèces à enjeux présentes initialement sur la zone d'étude et potentiellement développées durant la phase exploitation ; - Le va-et-vient des véhicules de chantier (émission de poussières) ; - La compaction temporaire de la surface du sol ; - Le stockage ponctuel des modules utilisés avant le transport vers des centres de stockage/recyclage/déchets peuvent engendrer une perturbation très temporaire.	Négatif	Direct	Temporaire	Modérée	Négligeable à	Modéré
			C	- La destruction et/ou altération de zones humides réglementaires ; - Les travaux de terrassement induisant une compaction des sols et une destruction de l'habitat en place ;	Négatif	Direct	Permanent	Faible	Nul à	Faible
	Zones humides	Nul à Assez fort	C	- La destruction et/ou altération de zones humides réglementaires ; - Les travaux de terrassement induisant une compaction des sols et une destruction de l'habitat en place ;	Négatif	Direct	Permanent	Faible	Nul à	Faible



ADEV Environnement – 2 Rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC

p. 229

ETUDE D'IMPACT POUR L'IMPLANTATION D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL SUR LA COMMUNE DE GUITINIERES (17)

Thème	Composante	Niveau d'enjeu	Phase du projet*	Type d'impact(s) brut(s)	Négatif/ Positif	Type d'impact Direct/ Indirect	Durée	Intensité de l'impact	Niveau d'impact brut	
			E	- Le va-et-vient des véhicules de chantier (émission de poussières) ; - Les pollutions accidentelles (carburant, huile...)	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Nul à	Faible
			D	- Manque d'entretien des zones humides évitées ; - Le va-et-vient des véhicules de chantier (émission de poussières) ; - La compaction temporaire de la surface du sol ; - Le stockage ponctuel des modules utilisés avant le transport vers des centres de stockage/recyclage/déchets.						
		Assez fort	C	- Destruction d'individu ; - Destruction/altération de milieux ouverts favorables à l'alimentation de l'avifaune et à la reproduction d'espèces patrimoniales ; - Destruction de milieux semi-ouverts et boisés favorables à l'alimentation, aux déplacements et à la reproduction d'espèces patrimoniales	Négatif	Direct	Permanent	Assez forte	Assez fort	
			E	- Dérangeant d'individu ; - Dérangeant lors des interventions de maintenance						
	Avifaune		D	- Dérangeant d'individu ; - Destruction d'individu	Négatif	Direct	Permanent	Faible	Faible	
			C	- Destruction d'individu ; - Destruction/altération de milieux ouverts favorables aux mammifères ; - Destruction de milieux semi-ouverts et boisés favorables à la présence des mammifères						
		Faible	E	- Dérangeant d'individu ; - Dérangeant lors des interventions de maintenance	Négatif	Direct	Temporaire	Modérée	Négligeable	
			D	- Dérangeant d'individu ; - Destruction d'individu						
	Mammifères (hors chiroptères)		C	- Destruction d'individu ; - Destruction/altération de milieux ouverts favorables à la chasse des chiroptères ; - Destruction de milieux semi-ouverts et boisés favorables à la chasse et au transit des chiroptères	Négatif	Direct	Permanent	Assez forte	Assez fort	
			E	- Dérangeant d'individu ; - Dérangeant en lien avec l'éclairage nocturne						
		Modéré à Assez fort	D	- Dérangeant lors des interventions de maintenance ; - Dérangeant en lien avec l'éclairage nocturne	Négatif	Direct	Temporaire	Modérée	Modéré	
			C	- Dérangeant d'individu ; - Dérangeant en lien avec l'éclairage nocturne						
	Reptiles		C	- Destruction d'individu ; - Destruction de milieux semi-ouverts favorables aux reptiles (présence et déplacements)	Négatif	Direct	Permanent	Assez forte	Faible	
			E	- Dérangeant d'individu ; - Dérangeant lors des interventions de maintenance						
		Faible	D	- Altération de la continuité des habitats par la pose d'une clôture ; - Dérangeant d'individu	Négatif	Direct	Temporaire	Modérée	Négligeable	
			C	- Destruction d'individu						
	Amphibiens		C	- /	Négatif	Direct	Permanent	Faible	Négligeable	
			E	- /						
	Lépidoptères		D	- /	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable	
			C	- Destruction d'individu						



ADEV Environnement – 2 Rue Jules Ferry – 36300 LE BLANC

p. 230

Thème	Composante	Niveau d'enjeu	Phase du projet*	Type d'impact(s) brut(s)	Négatif/ Positif	Type d'impact Direct/ Indirect	Durée	Intensité de l'impact	Niveau d'impact brut
				- Destruction/altération de milieux ouverts favorables aux lépidoptères - Destruction de milieux semi-ouverts et boisés favorables aux déplacements des lépidoptères					
			E	- Déplacement d'individus - Déplacement lors des interventions de maintenance	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable
			D	- Déplacement d'individus - Destruction d'individu	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable
				- Destruction d'individu	Négatif	Direct	Permanent		
			C	- Destruction/altération de milieux ouverts favorables à la chasse des odonates - Destruction de milieux semi-ouverts et boisés favorables à la chasse et aux déplacements des odonates - Pollution des milieux aquatiques à proximité	Négatif	Direct	Permanent	Faible	Négligeable
			E	- Déplacement d'individus - Déplacement lors des interventions de maintenance	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable
	Odonates	Faible	D	- Déplacement d'individus - Destruction d'individu - Pollution des milieux aquatiques à proximité	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable
				- Destruction d'individu	Négatif	Direct	Permanent		
			C	- Destruction/altération de milieux ouverts favorables aux orthoptères - Destruction de milieux semi-ouverts favorables aux orthoptères - Déplacement d'individus	Négatif	Direct	Permanent	Faible	Négligeable
			E	- Déplacement lors des interventions de maintenance	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable
	Orthoptères	Faible	D	- Déplacement d'individus - Destruction d'individu	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable
				- Destruction d'individu	Négatif	Direct	Permanent		
			C	- Destruction/altération de milieux ouverts favorables aux invertébrés - Destruction de milieux semi-ouverts et boisés favorables aux invertébrés	Négatif	Direct	Permanent	Modérée	Négligeable
			E	- Déplacement d'individus - Déplacement lors des interventions de maintenance	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable
	Autres groupes d'invertébrés	Faible	D	- Déplacement d'individus - Destruction d'individu	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	Négligeable
				- Destruction d'individu	Négatif	Direct	Permanent		

Synthèse « Eviter Réduire Compenser » :

5.4.11.2. PRESENTATION GLOBALE DES MESURES

Le tableau ci-contre détaille l'ensemble des mesures retenues par le Maître d'Ouvrage pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet, ainsi que les mesures d'accompagnements.

Ces mesures sont détaillées l'une après l'autre dans les pages suivantes.

Tableau 128: Synthèse des mesures ERC – Milieux naturels

Type de mesure	Phase	Référence	Intitulé de la mesure
Évitement	Conception	MNat-E1	Modification des emprises du projet
	Chantier	MNat-E2	Phasage des travaux en dehors des périodes de forte sensibilité de la biodiversité
Réduction	Conception	MNat-R1	Réduction des impacts sur les zones humides
	Conception	MNat-R2	Réduction des impacts sur les habitats
	Chantier	MNat-R3	Plantation de haies
	Exploitation	MNat-R4	Gestion adaptée des espaces naturels
	Exploitation	MNat-R5	Lutte contre le développement des espèces végétales invasives
	Chantier, Exploitation et Démantèlement	MNat-R6	Absence d'éclairage permanent sur l'emprise du projet
	Exploitation	MNat-R7	Mise en place de clôtures permises à la petite et moyenne faune
	Chantier	MNat-R8	Limiter l'impact de l'émission de poussières
	Chantier	MNat-R9	Contrôle des pollutions
	Chantier	MNat-R10	Mise en place de pondoirs et abris à l'herpétofaune
	Chantier	MNat-R11	Mise en place de nichoirs pour les oiseaux
	Chantier	MNat-R12	Mise en place de gîtes artificiels pour les chauves-souris
	Démantèlement	MNat-R13	Remise en état du site
Suivi	Chantier	MNat-S1	Suivi en phase chantier

Les mesures de suivi en phase exploitation et en phase démantèlement ont été refusées par les porteurs de projet.



Carte 66 : Mesures d'évitement et de réduction en faveur des habitats



Carte 67 : Mesure de réduction « Plantation de haies »

Bilan de l'évaluation environnementale :

5.5.4. SYNTHÈSE DES IMPACTS BRUTS ET MESURES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

Thème	Rappel du niveau d'enjeu (état initial)	Description de l'impact potentiel identifié	Phase du projet*	Type d'impact			Mesures d'évitement et de réduction	
				Négatif / Positif	Direct / Indirect	Durée		
Contexte climatique	Fort	Production de gaz à effet de serre lors de la phase chantier	C/D	Négatif	Indirect	Temporaire	Négligeable	
		Bilan énergétique du parc au regard du mix énergétique actuel	E	Positif	Indirect	Permanent	Positif	
		Bilan énergétique du recyclage des éléments du parc photovoltaïque par rapport à l'absence de recyclage	D	Positif	Indirect	Permanent	Positif	
		Impact du parc photovoltaïque sur l'ensoleillement, la pluviosité, les températures	E	Négatif	Direct	Permanent	Négligeable	
Géomorphologie et géologie (sol et sous-sol)	Modéré	Altération de la couche superficielle du sol du fait des opérations de décapage et de réalisation des tranchées	C/D	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	MPhy-R1 - Gestion des matériaux issus des opérations de chantier (fondations, chemins et tranchées)
		Tassement localisé du sol du fait de la circulation d'engins lourds	C/D	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	MPhy-R2 - Gestion de la circulation des engins de chantier
		Déstruction du sol du fait de la mise en place des fondations par pieux battus ou vis	C/D	Négatif	Direct	Permanent	Faible	MPhy-R1 - Gestion des matériaux issus des opérations de chantier (fondations, chemins et tranchées)
		Tassement du sol du fait de la circulation d'engins lors de l'exploitation de la centrale	E	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	MPhy-R2 - Gestion de la circulation des engins de chantier
		Ombrage et assèchement du sol du fait du recouvrement par les panneaux solaires	E	Négatif	Direct	Permanent	Faible à Négligeable	
Hydrologie et ressource en eau	Assez fort	Pollution des eaux par des matières en suspension produites lors de la phase chantier	C	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	MPhy-R3 - Prévenir les risques de pollutions éventuelles
		Pollutions accidentelles des eaux du fait de la circulation d'engins et utilisation de produits chimiques	C/D	Négatif	Direct	Temporaire	Faible	MPhy-R3 - Prévenir les risques de pollutions éventuelles
	Modéré	Modification des écoulements et imperméabilisation du sol	E	Négatif	Direct	Permanent	Négligeable	
	Modéré	Pollution des eaux liées à la nature des installations	E	Négatif	Indirect	Permanent	Négligeable	

Impact sur la zone Natura 2000 :

Extrait de la page 207 du dossier d'étude d'impact :

Une partie de l'emprise de la zone d'étude du projet de parc photovoltaïque est située au sein de la zone Natura 2000. Les habitats en présence sur ce secteur sont principalement constitués d'ancien vergers et de prébois caducifoliés. Ces habitats boisés sont notamment favorables aux déplacements et à l'alimentation des espèces de chiroptères d'intérêt communautaire ayant permis la désignation de la zone Natura 2000. Parmi ces espèces, 5 ont été inventoriées sur la zone d'étude au cours des inventaires. Elles utilisent le site à des fins alimentaires et de transit. Aucun arbre à cavité favorable à l'accueil de colonie n'a été identifié sur l'emprise de la zone Natura 2000, où ailleurs sur le site d'étude.

Le porteur de projet prévoit l'**évitement de l'intégralité du secteur de la zone d'étude située au sein même de la zone Natura 2000**. Ainsi, aucune destruction ou altération d'habitat d'espèces d'intérêt communautaire de la ZSC ne sera à prévoir à l'issue des travaux. La conservation de ces habitats s'avèrera également favorable pour les autres espèces de la zone Natura 2000 absentes du site d'étude (reptiles poissons, mammifères hors chiroptères...). Au sein même du site d'étude, le projet prévoit également la conservation d'anciens verger, de haies, de lisières forestières, de prairies ainsi que la plantation d'un grand linéaire de haie. Ces mesures permettront de conserver des habitats favorables à l'accueil des espèces d'intérêt communautaire de la ZSC susceptible d'utiliser l'ensemble de la zone d'étude dans le cadre de leur alimentation notamment (ex : chasse des chiroptères/odonates ...). La zone d'étude étant dépourvue de milieux aquatiques, aucun impact sur les habitats d'espèces d'intérêt communautaire de la zone Natura 2000 (amphibiens, poissons, odonates) fréquentant ce type de milieu ne sera à prévoir.

Néanmoins, du fait de la proximité entre cette ZSC et la zone de travaux, un risque de dérangement et destruction d'individus. **Afin de limiter ce risque, un phasage des travaux en dehors des périodes de forte sensibilité de la faune sera mis en place.** Aucun éclairage permanent ne sera également installé durant l'ensemble de la durée de vie du projet. De plus, **une clôture permissive à la petite et moyenne faune sera également sélectionnée afin de ne pas altérer les capacités de déplacements des espèces terrestres de la ZSC** susceptibles de fréquenter ponctuellement le site dans le cadre de leurs déplacements. L'ensemble des milieux sera géré de manière adaptée afin de garantir la pérennité du site dans un état favorable pour l'ensemble de ces espèces. **D'autres mesures proposées (gîtes artificiels à chiroptères et hibernaculums notamment) permettront même d'offrir de nouveaux habitats favorables à ces espèces ayant permis la désignation du site en zone Natura 2000.**

Compte tenu de ces éléments, le projet n'est pas susceptible de remettre en cause l'état de conservation de la faune ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Le projet de parc photovoltaïque n'aura pas d'effet négatif majeur sur les espèces d'intérêt communautaire de la ZSC « HAUTE VALLÉE DE LA SEUGNE EN AMONT DE PONS ET AFFLUENTS ».

Synthèse sur les incidences agricoles :

Une **Etude Préalable Agricole (EPA)** a été déposée conjointement aux permis de construire du projet de parc solaire.

Elle présente l'impact du projet sur le potentiel agricole du site et présente les mesures d'évitement et de compensations de ces impacts. Elle expose également le volet agricole de la future gestion du site.

1.2.10. L'ETUDE PREALABLE AGRICOLE

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et le décret d'application du 31 août 2016 prévoient l'obligation de réaliser une étude préalable de l'économie agricole du territoire susceptible d'être impacté lors de la réalisation de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés, sous certaines conditions que sont la nature, les dimensions et la localisation de ces derniers.

L'étude préalable agricole (EPA) est obligatoire pour les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics ou privés cumulant les 3 conditions suivantes :

- Le projet est soumis à étude d'impact systématique, selon la nomenclature précisée à l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement ;
- Il doit y avoir la preuve d'une activité agricole sur l'emprise du projet :
 - Dans les 5 dernières années sur les zones A et N, et 3 dernières années pour les zones AU, des communes avec document d'urbanisme ;
 - Dans les 5 dernières années pour les communes sans document d'urbanisme.
- La surface agricole prélevée pour le projet doit être supérieure au seuil départemental : 2 ha sur l'ensemble du territoire du département de la Charente-Maritime.

Compte-tenu que ces trois conditions sont remplies, le projet est concerné par l'élaboration d'une étude préalable agricole.

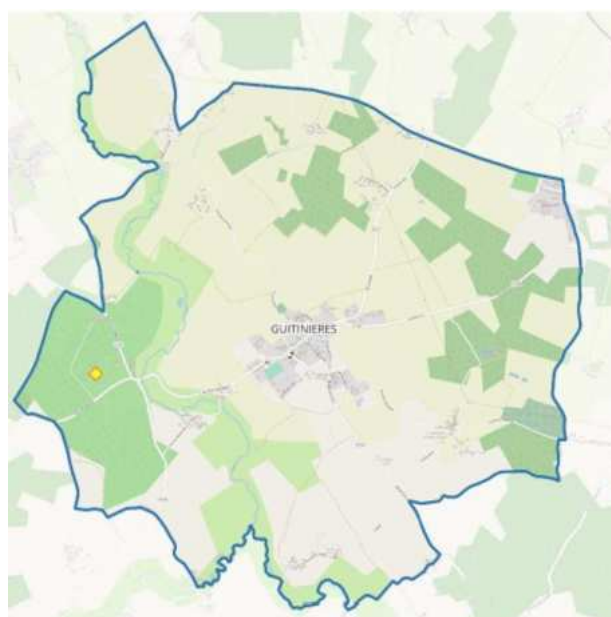
Les périmètres d'impact de l'étude agricole :

PB : Zone d'influence du projet (bassin agricole de 104 communes)

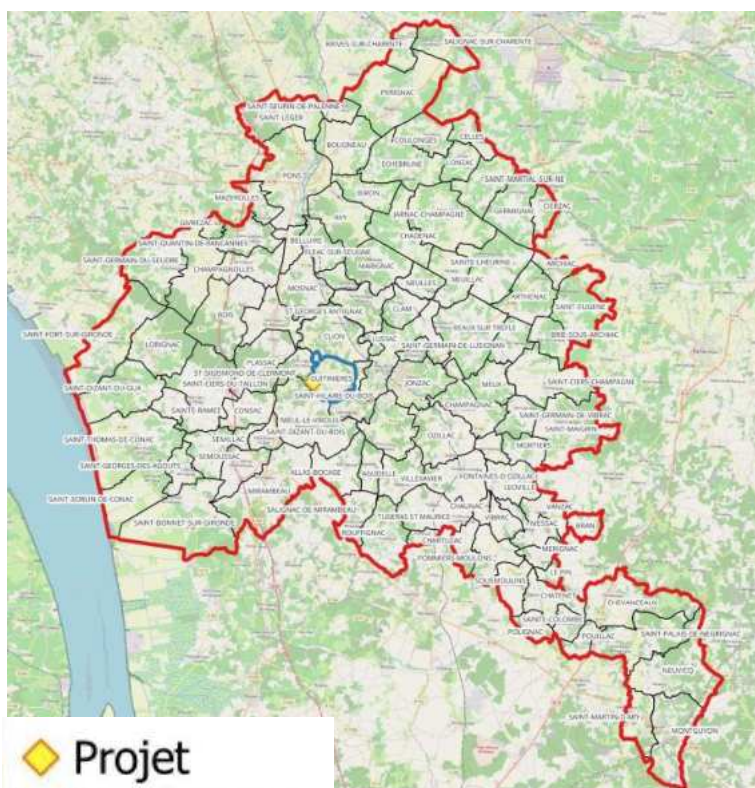
PA : Périmètre d'impact direct correspondant à la commune de Guitinières.

ZIP : zone d'implantation du projet (46,1 ha / 44,3 ha de SAU).

	Surface totale	SAU
ZIP (ha)	46.1	44.3
PA (ha)	919	524
Part de la ZIP dans la surface de PA (%)	5.02	8.45



◆ Projet
 Emprise du périmètre d'impact direct



◆ Projet
 Communes
 Emprise PA
 Emprise PB

Valeur agronomique des sols et activité actuelle :

La Zone d'Implantation du projet (ZIP) se compose de :

- **35,4 ha de friches d'un ancien verger de noisetier, qui n'est plus exploité depuis 2020.**
- **8,3 ha de prairies permanentes qui servent à un éleveur bovin voisin.**

La totalité de ces terrains est propriété de l'exploitant agricole qui exploitait les vergers de noisetiers. Cette exploitation pratique aujourd'hui une activité de culture fourragère.

Le potentiel agronomique de ces terrains est considéré comme **très faible**. « Il s'agit de planosols typiques « sols peu humifères à pseudogley de surface. Les planosols sont des sols caractérisés par un contraste très important entre les horizons supérieurs perméables (sablo-limoneux) et les horizons profonds dont la perméabilité est très faible du fait d'une teneur en argile élevée. Il en résulte que les horizons supérieurs sont saisonnièrement gorgés d'eau, donc hydromorphes, et marqués par une coloration bariolée. La mise en valeur de ces sols pose de nombreux problèmes, en lien avec les engorgements saisonniers et intenses, par des nappes perchées superficielles temporaires qui circulent rapidement et s'évacuent latéralement au contact du plancher peu perméable. »

Source : Etude d'impact / AdeV.

Carte de l'évolution de l'occupation agricole du sol au sein de la Zone d'Implantation Potentielle (ZIP) :

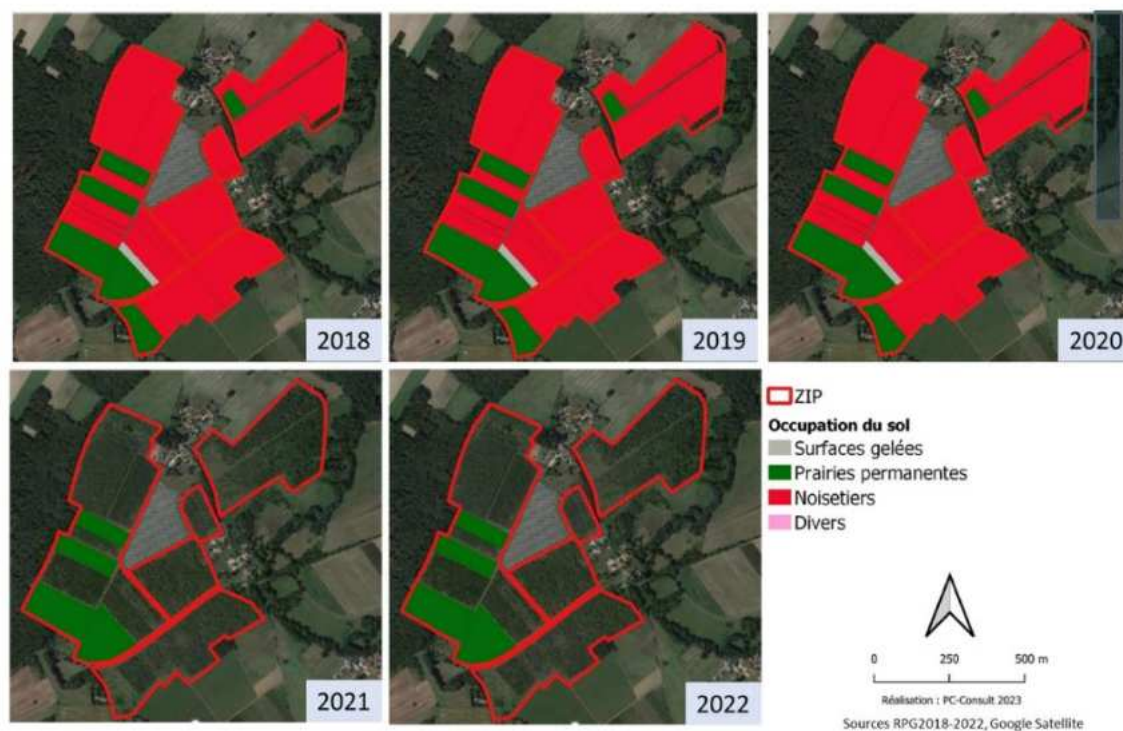


Figure 15 : Evolution de l'occupation agricole du sol au sein de la ZIP

Les compensations agricoles prévues (évitement et réduction) :

Thème	Impact Initial après mesures d'évitement	Mesure d'évitement prise en compte	Impact après évitement	Mesure de réduction	Impact après mesure de réduction
Impacts sur les valeurs économiques, sociales et environnementales de PA					
Impact sur les valeurs économiques de l'agriculture locale					
Pression foncière	Pression foncière locale moyenne, taux d'artificialisation élevé, le projet correspond à 22% de l'artificialisation annuelle sur PA.		Faible	/	Faible
Perturbation de la SAU	Le projet représente 8 % de la SAU de PA	E2	Fort	R1 : 14.23 ha agricoles impactés, soit 3 % de la SAU de PA	Faible
Production d'espaces délaissés	Le projet crée 1.6 ha de délaissés soit 0.3% de la SAU de PA	E2	Très faible	/	Très faible
Augmentation des nuisibles	Pas de changement de mode de gestion des surfaces donc pas d'impact		Nul	/	Nul
Effets sur l'emploi agricole direct	Concerne statistiquement 1.6 emploi agricole direct de PA	E2	Moyen	R1 : concerne statistiquement 0.6 emplois agricoles directs de PA	Très faible
Frein aux investissements agricoles	Concerne statistiquement 0.7 EA de PA sur un territoire qui a perdu 3 EA en 10 ans	E2	Moyen	R1 : concerne statistiquement 0.3 EA de PA (zones agricoles sanctuarisées pour la compensation environnementale)	Très faible
Prélèvement de terres : déstructuration ou disparition d'exploitations	Le projet impacte 86 % de la SAU de l'exploitation concernée	E2	Fort	R1 : concerne 30 % de la SAU de l'exploitation concernée	Moyen
Impact sur les valeurs économiques à l'échelle de l'exploitation actuelle					
Perturbation de l'assolement	Impacte 27 % de la surface cultivée actuellement	E2	Moyen	R1 : permettra de passer de 9.55 ha de prairie cultivée en 2021 sur l'EA à 33.68 ha cultivés (surface sous panneaux + surface extérieure)	Positif
Perturbation des quantités produites, déstabilisation de la production	Perte de 2.29 ha de prairie pour l'éleveur voisin	E2	Faible	R1 : permettra de passer de 9.55 ha de prairie cultivée en 2021 à 33.68 ha cultivés	Positif
Fonctionnalités	Les parcelles en prairie reste accessibles via la D148 et la D50	E2	Nul	/	Nul
Surcoûts logistiques	Aucun surcoût logistique engendré		Nul	R1 : nécessite l'achat de matériel spécifique pour l'entretien de la prairie	Moyen
Impacts sur les valeurs sociales et environnementales de PA					

Valeurs sociales	Site clôturé ou surveillé, intégration paysagère via des haies, accord avec le propriétaire		Nul	/	Nul
Valeurs environnementales	Niveaux d'impacts résiduels nuls		Nul	/	Nul
Effets sur l'économie agricole du territoire PB					
Viabilité des investissements collectifs	Impact sur le CA des filières locales nul		Nul	/	Nul
Emplois indirects	Statistiquement, 6.4 à 8 emplois indirects sont concernés		Moyen	R1 : concerne statistiquement 2.5 à 3.1 emplois indirects (zones agricoles sanctuarisées pour la compensation environnementale)	Faible
Entreprises (aval – amont), en difficulté, ou vouées à disparaître du fait du cumul	Effets cumulés faibles, impact sur les entreprises nul		Nul	R1 : conforte la filière bovine via l'augmentation de surface en fourrage disponible	Positif
Effets sur la dynamique locale	Participe à la diminution des surfaces fourragères (- 2.58 ha)	E2	Très faible	R1 : permettra de passer de 9.55 ha de prairie cultivée en 2021 à 33.68 ha cultivés	Positif
Evaluation financière des impacts					
Montant du préjudice agricole	87 766 €	E2		R1 : 70 249 € -> Montant à compenser = 17 517 €	

- **Mesure E2 : évitement de surfaces agricoles correspondant à 6,97 ha de prairies permanentes (soit 4,51 ha évités par rapport à la zone potentielle).**
- **Mesure R1 : réhabilitation du verger en friche à l'état de prairie.**

Exploitation envisagée sur le site :

Le propriétaire et exploitant des terrains souhaite maintenir une activité agricole sur le site (exploitation de prairies / fourrage), avec une potentielle succession. Il est également le porteur de projet du parc solaire.

3.4. Les outils de protection de la trame boisée ; Espaces Boisés Classés et L. 151 23 du Code de l'urbanisme

Les boisements de la commune sont identifiés et préservés par deux outils réglementaires spécifiques mentionnés sur le plan de zonage :

- **Les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme** qui permettent notamment ; la protection des massifs de moins d'1 ha, et le rappel de la protection qui s'exerce sur les massifs de plus d'1 ha. Les défrichements y sont interdits, ainsi que les constructions neuves et les changements d'affectation.

Les EBC identifient les massifs boisés de la commune principalement situés en frange Nord et Est du territoire. Ces petits massifs représentent environ 8% du territoire et se composent de boisements mixtes de résineux et feuillus principalement dominés par le chêne pédonculé et pubescent. La protection de ces boisements se justifie par leur intérêt paysager et écologique et par le fait qu'ils peuvent se trouver « menacés » de défrichements car situés au cœur de plaines agricoles cultivées. Leur disparition pourrait par exemple intervenir lors de défrichements ponctuels dans le cadre de remaniements fonciers liés aux cultures agricoles.

La commune abrite également quelques petits boisements alluviaux dans la vallée de la Maine composés de frênes, aulnes, saules. Ces boisements, situés dans la zone Natura 2000, ont une forte valeur écologique. Les ensembles les plus importants sont également classés en EBC.

Les dispositions réglementaires de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme et de l'ARRETE PREFECTORAL n°04-4118 DU 18 novembre 2004 d'autorisation de coupes par catégories sont exposées en annexe n°6 du règlement du PLU.

- **Les petits boisements isolés, les boisements humides de la vallée de La Maine et les parcs paysagers d'intérêt paysager sont identifiés et préservés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.**

Cet outil de protection, plus souple, est plus adapté à la protection des haies ou petits boisements plus épars qui peuvent par exemple faire l'objet de percées pour des besoins agricoles (création d'accès).

Il est également plus adapté à la protection des boisements humides (ripisylve, boisements et haies alluviaux) qui peuvent faire l'objet de mesures de gestion tels des éclaircissements de milieux (en cas de fermeture de zones humides ou d'invasion de certaines essences) qui peuvent nécessiter des dessouchages. L'ensemble de la ripisylve du ruisseau de la Maine n'est pas identifiée de façon exhaustive ; seuls les ensembles les plus significatifs sont identifiés sur le plan de zonage.

Cet outil permet la protection des parcs paysagers d'intérêt situés aux abords d'anciens domaines ou d'habitations plus récentes (qu'ils soient classés en zone U, A ou N). Ces boisements et ensembles paysagers sont à préserver mais peuvent également accueillir des constructions ou aménagements ponctuels (annexes, extensions) sans que cela dénature les ensembles boisés dans leur ensemble (et sous réserve des autres dispositions du règlement).

Le règlement définit des prescriptions réglementaires spécifiques à l'article 11 des dispositions générales du règlement (voir extrait ci-dessous).

Le champ d'application réglementaire du Code de l'Urbanisme est également rappelé en annexe n°4 du règlement.

Ces ensembles sont identifiés sur le plan de zonage par les légendes suivantes :



Parc paysager (bourg) ou ensemble naturel (haies, boisements humides) à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme



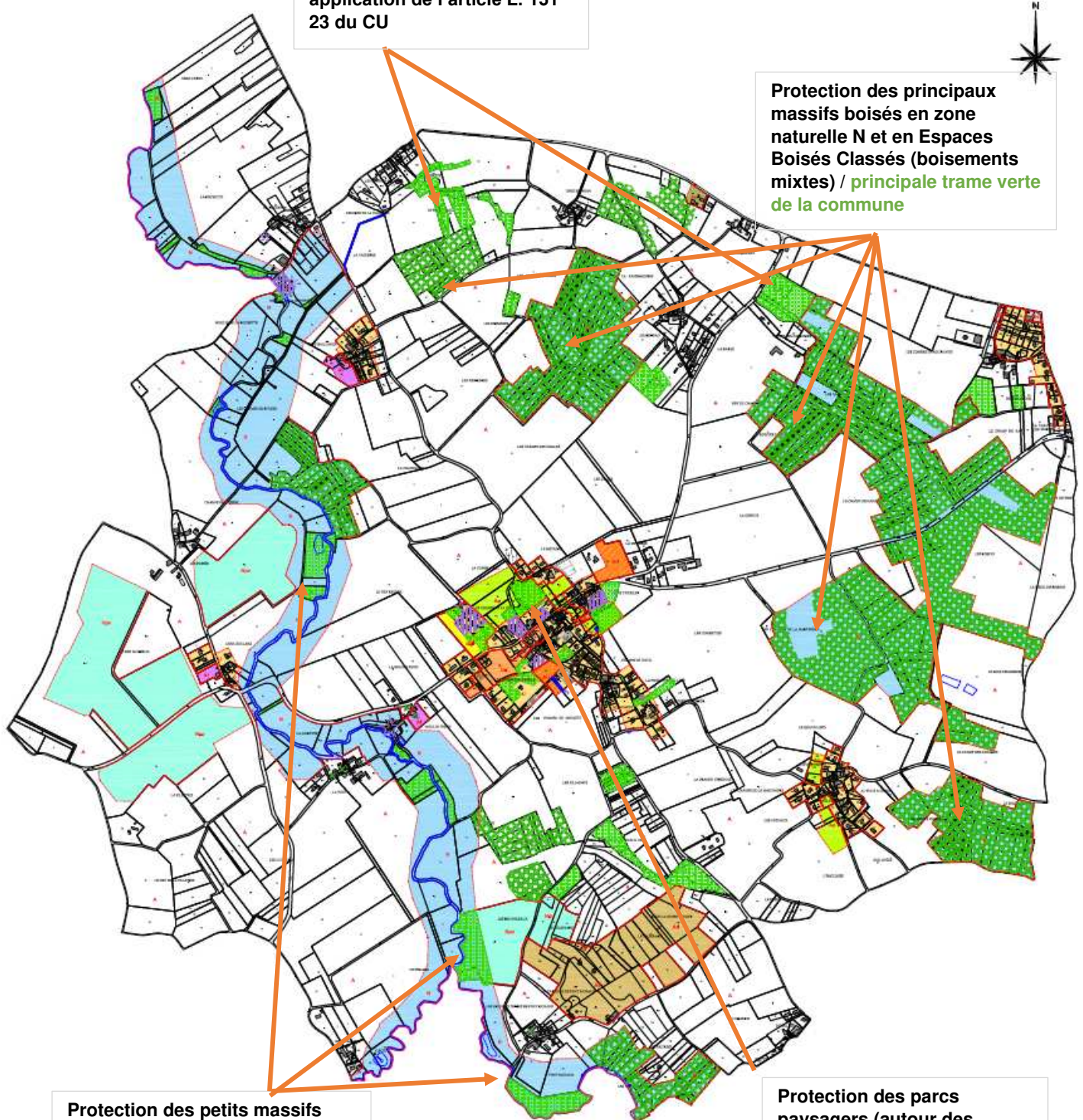
Espace Boisé Classé (article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

	Surface en m2	Surface en ha
Surfaces des Espaces Boisés Classés :	1078593	107,86

**Localisation des éléments boisés protégés par
le PLU en application des articles L. 113-1 (EBC)
et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

**Protection des petits massifs
boisés isolés ou épars en
application de l'article L. 151
23 du CU**

**Protection des principaux
massifs boisés en zone
naturelle N et en Espaces
Boisés Classés (boisements
mixtes) / principale trame verte
de la commune**



**Protection des petits massifs
boisés alluviaux de la vallée de
la Maine en application de
l'article L. 151 23 du CU**

**Protection des parcs
paysagers (autour des
anciens domaines) ou de
jardins privés d'intérêt en
application de l'article L. 151
23 du CU**

4. Les éléments de patrimoine identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie des ensembles ou éléments bâtis à protéger en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles bâtis remarquables de la commune tels que **les logis, maison de maître** sont repérés et protégés par le PLU conformément à l'orientation n°5 du PADD.

Les éléments repérés peuvent comprendre plusieurs bâtiments ainsi que leurs abords dont les parcs, jardins et éléments de clôtures, qui sont identifiés sur le plan de zonage par un hachuré violet.

Le zonage identifie également **les anciens moulins à vent** en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Certains boisements et haies sont identifiées sur le plan de zonage comme des éléments boisés à protéger en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (haies, arbres remarquables, boisements humides) / voir chapitre précédent. Ils sont identifiés par un hachuré vert composé de petits ronds.

Le règlement identifie des prescriptions réglementaires spécifiques qui sont définies à l'article 10 des dispositions générales du règlement.

Le champ d'application réglementaire du Code de l'Urbanisme est également rappelé en annexe n°4 du règlement.

Liste des éléments de patrimoine bâti et paysager protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Voir également description et photos dans la partie sur le diagnostic patrimonial aux pages 42 à 44.

Légende des éléments identifiés sur le plan de zonage :



Ensemble patrimonial bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme



Moulin (à vent ou à eau) ou pigeonnier à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

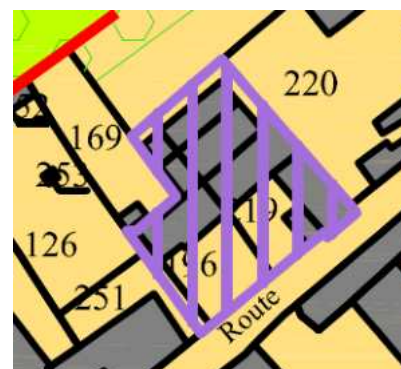
Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Domaine de la Cour	Lieu-dit La Cour Parcelles 143, 156 Zone Udl du PLU Parc et boisements identifiés en application du L. 151-23 du CU. Ensemble également protégé par la servitude AC1 de l'église.	Vaste logis du XVIIIème agencé sur une cour rectangulaire composée d'imposants corps de ferme d'architecture très simple et géométrique, munies de nombreux porches. Présence d'un magnifique pigeonnier dont il manque la toiture. Arbres remarquables aux abords (platanes). Belles vues sur les abords du domaine à préserver. Projet d'aménagement d'une résidence senior. Le projet devra au mieux respecter les caractéristiques d'origine du site. Attention aux clôtures et aux éléments pouvant artificialiser le site.



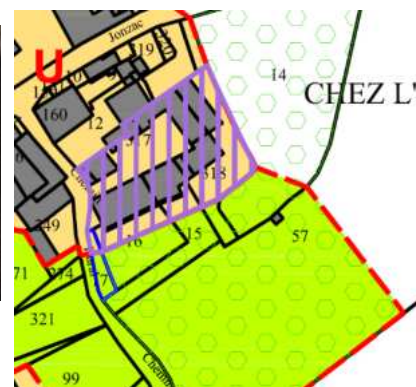
Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Domaine / maison de maître Route de Jonzac	Lieu-dit Le Bourg Parcelle 133 Zone U du PLU Parc et boisements identifiés en application du L. 151-23 du CU. Ensemble également protégé par la servitude AC1 de l'église.	Ancien domaine composé d'une maison de maître sur cour (avec un arbre d'ornement remarquable / tilleul), de belles dépendances (chais de la fin XIXème) et entouré d'un parc et d'un portail remarquable.



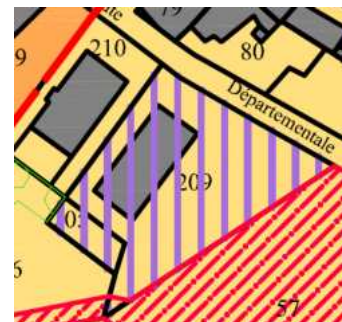
Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Domaine / maison de maître Route de Jonzac	Lieu-dit Le Bourg Parcelles 196, 219 Zone U du PLU Ensemble également protégé par la servitude AC1 de l'église.	Maison de maître sur cour bordée d'un portail remarquable.



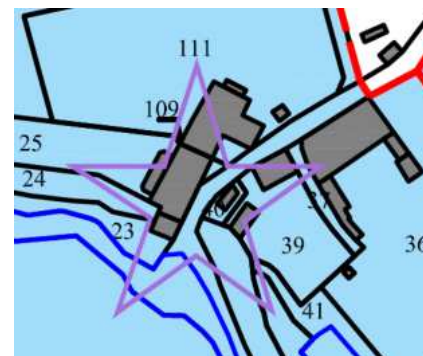
Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Domaine / maison de maître Route de Jonzac	Lieu-dit Le Bourg Parcelles 317, 31816, 15 Zone U du PLU Parc et boisements identifiés en application du L. 151-23 du CU. Ensemble également protégé par la servitude AC1 de l'église.	Ancien domaine composé d'une maison de maître sur cour et de belles dépendances (chais) et entouré d'un parc remarquable qui valorise l'entrée de bourg.



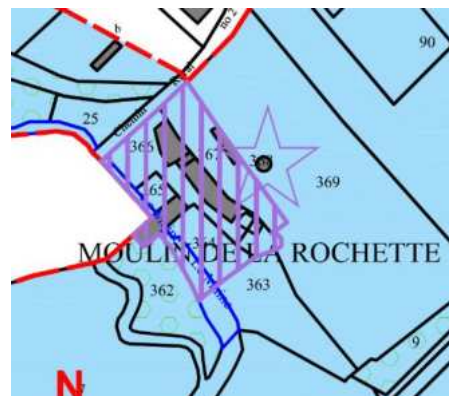
Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Ancienne distillerie	Lieu-dit Le Bourg Parcelles 209, 205 Zone U du PLU Ensemble également protégé par la servitude AC1 de l'église.	Cette imposante distillerie de la fin XIXème, reconvertie en habitation, siège fièrement à proximité de l'église et offre une vue remarquable sur l'entrée Est du bourg



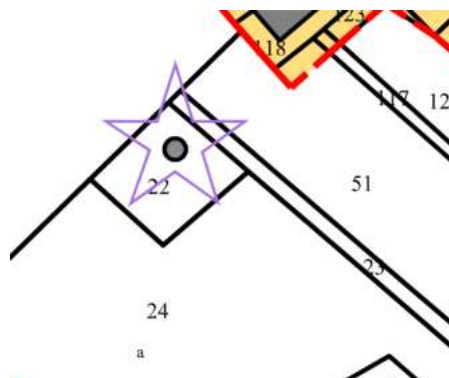
Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Moulin Tintin	Lieu-dit Moulin Tintin Parcelles 23, 24, 25 Zone N du PLU	Ancien moulin à eau sur le ruisseau de la Maine. Bati rural très modeste implanté à flanc de coteau. Biefs, petits ponts, jardins en bordure d'eau et ripisylve créant un cadre paysager remarquable et bucolique.



Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Moulin de la Rochette	Lieu-dit Moulin de la Rochette Parcelles 3656, 367, 365, 364, 368 Zone N du PLU	Ancien moulin à eau (maison de maître, portail remarquable, murs de soutènement en pierre sèche) en bordure du ruisseau du Maine à flanc de coteau calcaire. Très beau site paysager. Environnement naturel (prairies humides, ripisylve, affleurement calcaires) de grande qualité. Moulin à vent en contre haut du coteau.



Nature de l'élément	Situation (géographique, cadastre, zonage du PLU)	Intérêt de protection
Moulin à vent de la Rochette	Lieu-dit La Rochette Parcelle 22 Zone A du PLU	Moulin à vent en bon état de conservation. Abords de qualité.



5. Tableau récapitulatif des surfaces PLU

ZONES	Surface en m2	Surface en ha
ZONES URBAINES	SURFACES	
ZONES U BOURG	157626	15,76
ZONES U VILLAGES	113035	11,30
SECTEUR Ud	22382	2,24
SECTEUR Udl	20957	2,10
SECTEURS Ue	3144	0,31
TOTAL U	317144	31,71
ZONES A URBANISER	SURFACES	
ZONES AU	18953	1,90
TOTAL AU	18953	1,90
ZONES AGRICOLES	SURFACES	
ZONE A	6332863	633,29
SECTEURS Ap	71405	7,14
SECTEUR Ad	149834	14,98
SECTEUR Ae	3793	0,38
SECTEURS At	14757	1,48
TOTAL A	6572652	657,27
ZONES NATURELLES	SURFACES	
N	1898467	189,85
SECTEURS Npv	391700	39,17
TOTAL N	2290167	229,02
TOTAL en m2 et ha	9198915	919,89

	Surface en m2	Surface en ha
Surfaces des Espaces Boisés Classés :	1078593	107,86

6. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP

Cette partie apporte une justification complémentaire par rapport à celles apportées spécifiquement pour chaque zone ou OAP. Elle synthétise les grandes orientations règlementaires et leurs nécessités pour la mise en œuvre du PADD, ainsi que leur complémentarité avec les OAP.

Prescriptions règlementaires	Nécessités pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité avec les OAP
SECTION 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité		
Article 1 du règlement de chaque zone	Affectation spécifique du sol par types de zones (voir justification spécifique à chaque zone dans les chapitres précédents). Pour les zones U et AU, qui sont les plus ouvertes à l'urbanisation, l'article 1 présente un tableau de synthèse qui définit pour chaque destination et sous destination : - les types d'activités autorisées ou interdites (soit l'une soit l'autre) - et une colonne qui précise les constructions autorisées mais soumises à des conditions particulières. Par principe, tout ce qui n'est pas interdit est autorisé. Pour rappel, les changements de destination sont autorisés dans les zones U et AU. Les zones A et N étant très restrictives, seules les occupations et utilisations autorisées sous conditions sont spécifiquement énumérées.	Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière d'affectations du sol.
SECTION 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions		
Hauteur maximale (article 2.1.2 du règlement de chaque zone)	Les règles de hauteur du PLU permettent de respecter les typologies architectures locales, correspondant ainsi aux orientations 2 et 5 du PADD. Les hauteurs sont limitées à 6 m (zone A) ou 7 m (zones U et AU) à l'égout du toit ou à l'acrotère afin de pouvoir réaliser des maisons à étage (R+1) et éventuellement tenir compte de légères surélévations de niveau de plancher qui peuvent être rendues nécessaires en cas de terrain humide (vide sanitaire, léger remblaiement) ou en pente. Compte tenu de la densification généralisée du tissu bâti (petites parcelles, divisions foncières), les constructions neuves à étage sont susceptibles de revenir en force dans le paysage urbain résidentiel. Les hauteurs sont limitées à 4,5 m à l'égout (en tout point) en fond de parcelle (au-delà d'une bande de 20 m) afin de limiter les ombres portées sur les fonds voisins. Dans les zones agricoles, la hauteur maximale des bâtiments agricoles est portée à 9 m à l'égout du toit. Cette prescription permet de limiter l'impact paysager des bâtiments d'activité dans le paysage agricole.	Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière de règles de hauteur.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 2.2 du règlement de chaque zone)	Les règles d'implantation sont volontairement très souples et visent principalement à pouvoir densifier le tissu bâti afin de répondre à l'orientation n°1 du PADD. En effet, il paraît inutile d'imposer un retrait obligatoire consommateur de foncier. Des implantations en bordure de voie permettent de structurer et valoriser l'espace public notamment dans le bourg de Guitinières (orientation 5 du PADD). Il est également nécessaire de pouvoir apporter une souplesse d'implantation en fonction de l'orientation du terrain afin de permettre des implantations en fond de terrain pour les parcelles orientées au Nord (afin que la maison puisse s'ouvrir côté sud du côté du jardin).	Les OAP des zones AU énoncent un principe général visant à favoriser les économies d'énergie « Favoriser les orientations des constructions au sud (pièces à vivre notamment). » Les OAP imposent des traitements paysager en limite de zone AU ce qui nécessite de fait des reculs d'implantations par rapport à certaines voies ou limites.
Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 2.3 du règlement de chaque zone)	Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont assez classiques et visent à respecter des principes de règles de prospect notamment en matière d'ombres portées et de vues ; implantation en limite séparative (donc sans vue directe) ou avec un retrait minimal à 3 m et au moins égal à la moitié de la hauteur donnant sur ladite limite séparative. Cette règle est à mettre en corrélation avec celle sur les hauteurs pour les constructions en fond de parcelle. Ces dispositions sont utiles pour gérer un tissu bâti en voie de densification (objectif 1 du PADD).	Les OAP ne disposent pas d'autres prescriptions spécifiques complémentaires en matière de règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (article 3 du règlement de chaque zone et articles 9, 10 et 11 des dispositions générales du règlement)	La rédaction de l'article 9 des dispositions générales du règlement répond aux orientations n°1 et 5 du PADD qui visent à préserver l'identité patrimoniale et bâtie de la commune. Le règlement distingue les règles sur le bâti ancien du bâti neuf. Il apporte des prescriptions assez générales sur chaque disposition (ouvertures, toitures, façade...). Concernant le bâti ancien : Le règlement reprend globalement les principales caractéristiques du bâti traditionnel et apporte également une ouverture vers un traitement plus contemporain dans le cadre d'extensions, notamment si cette dernière met en œuvre des dispositions en matière d'énergies renouvelables. Cette ouverture est conditionnée à l'élaboration « d'un projet de qualité ». Cette mention, bien que très subjective, est nécessaire afin de favoriser l'architecture moderne et écologique et également afin d'apporter des limites à des projets pouvant porter atteinte à la qualité du bâti. Le CAUE ou les services des Bâtiments de France pourront éventuellement être consultés afin de juger la bonne intégration, harmonie ou complémentarité du projet. Le règlement détaille également les prescriptions en matière de clôtures car ces dernières peuvent avoir un impact très fort dans le paysage tant urbain qu'agricole. Le règlement vise à limiter la hauteur des murs maçonnés sur rue afin d'éviter une trop forte banalisation du paysage urbain. Les clôtures végétales sont imposées en limite des zones agricoles et naturelles afin de favoriser une intégration paysagère des espaces résidentiels. Cette prescription se justifie tout particulièrement sur des paysages agricoles ouverts.	Les OAP complètent le règlement écrit sur les dispositions concernant les clôtures et le traitement paysager des abords des constructions. Les OAP permettent notamment d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles 4 du règlement de chaque zone).	Le règlement donne des prescriptions environnementales et paysagères assez générales répondant à l'orientation n°5 du PADD et visant : - à prescrire des surfaces minimales de 20 % de « pleine terre » pour les terrains supérieurs à 400 m². Cette prescription permet d'imposer un minimum de surface plantée propice à l'infiltration sur place des eaux de pluie et à l'embellissement des espaces résidentiels. - à préserver les plantations existantes présentant un intérêt écologique et paysager (et notamment celles identifiées sur les documents graphiques du PLU. - à imposer une gestion à la parcelle des eaux de pluie (gestion individuelle ou collective dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble). Cette prescription répond aux orientations de la loi sur l'eau.	Les OAP complètent le règlement écrit sur les dispositions concernant les clôtures et le traitement paysager des abords des constructions. Les OAP permettent notamment d'imposer des traitements de franges paysagères (qu'elles soient traitées sur le domaine public ou privé)
Articles 7 : Stationnement (articles 5 du règlement de chaque zone et article 12 des dispositions générales du règlement)	Les règles de stationnement sont assez simples et peu contraignantes afin de ne pas accorder trop de place à la voiture et afin de ne pas trop contraindre les projets de réhabilitation du bâti en milieu dense. Pour les petits terrains (lorsque que l'unité foncière est inférieure à 300 m²) qui sont généralement situés dans le bourg ou au cœur de hameaux denses), la règle est peu contraignante afin de ne pas pénaliser les projets de réhabilitation du bâti (et notamment du bâti vacant ou dégradé). Aucune place minimale n'est imposée. Cela permet notamment d'éviter de dégrader une façade ancienne implantée sur rue par le percement d'une porte de garage. Ce genre de cas de figure est très limité. Dans les autres cas, la règle de stationnement s'adapte à la grandeur de la maison en définissant un seuil de 60 m² ; « il est exigé 1 place de stationnement pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m² et 2 places au-delà de ce seuil de surface. ». Cette règle permet de ne pas pénaliser les projets de logements locatifs qui peuvent avoir des surfaces réduites.	Les OAP ne disposent pas de prescriptions spécifiques complémentaires en matière de stationnement
SECTION 3 : Equipement et réseaux		
Desserte par les voies publiques ou privées (articles 8 du règlement de chaque zone et article 13 des dispositions générales du règlement)	Le règlement apporte des prescriptions générales visant au respect des règles de sécurité et de salubrité.	Les OAP complètent le règlement en apportant des principes de desserte des zones AU.
Desserte par les réseaux (articles 9 du règlement de chaque zone et article 14 des dispositions générales du règlement)	Le règlement apporte des prescriptions générales visant au respect des normes d'assainissement, de gestion des eaux de pluie et au raccordement des réseaux d'alimentation.	Les OAP renseignent sur l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

7. La prise en compte des documents supra communaux

Document supra communal	Prise en compte par le PLU
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021 Schéma d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SAGE) de la Charente	Préservation de la vallée humide de la Maine en zone naturelle N. Aucune zone constructible ne porte atteinte à un secteur potentiellement humide. Les OAP et le règlement du PLU fixent des prescriptions sur la gestion intégrée des eaux de pluie (gestion à la parcelle). Les installations d'assainissement autonomes sont contrôlées par EAU17 (voir notice sanitaire).
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de La Haute Saintonge approuvé le 19 février 2020 Structure porteuse : Communauté de Communes de la Haute Saintonge 2. LE CADRE ÉNERGÉTIQUE Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique.	Surfaces en extensions et densité, projections démographiques : - La densité envisagée dans les surfaces en extensions (zones AU et terrains classés en zone U situés en extension de l'enveloppe urbaine) est d'environ 10 logements / ha, soit une densité conforme à la celle préconisée par le SCOT (qui est de 10 logements / ha au minimum sur les zones en extension). - Les logements potentiels à créer dans les espaces en extension par rapport à l'enveloppe urbaine (zones AU et surfaces en extension du bourg en zone U) s'élèvent à 16 logements sur un total de 42 logements (dont projets de « résidence senior »), soit une proportion de 38 % qui reste donc conforme aux prescriptions du SCOT (qui impose un maximum de 55 % logements à créer en extension). - Les projections de croissance démographique de la commune sont conformes à celles du SCOT (variation annuelle moyenne de 0,9 %). Projets liés aux énergies renouvelables (secteurs Npv) : ORIENTATION 2.2 <i>Accompagner la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables.</i> <i>Le territoire de la Haute-Saintonge est un territoire fortement engagé dans la transition énergétique et qui a développé une stratégie ambitieuse, appuyée sur les démarches TEPCV, TEPOS, Cit'ergie, Dynamic Bois,... L'objectif est de penser le développement des énergies renouvelables de manière territorialisée et adaptée aux enjeux locaux, tout en anticipant les questions relatives au transport et à consommation de l'énergie ainsi que les questions de l'interconnexion et de la complémentarité des réseaux, des sources énergétiques, du stockage d'énergie au niveau local.</i> <u>Le photovoltaïque et dispositifs solaires :</u> ➔ Le SCOT prévoit au minimum 500 ha pour le développement de fermes solaires photovoltaïques. ➔ Cibler dans leur document d'urbanisme les principaux espaces compatibles et favorables à l'accueil de fermes photovoltaïques. ➔ Valoriser les surfaces de toitures des bâtiments en encourageant l'installation de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque. Les secteurs Npv qui représentent 36,11 ha (30,11 en partie Ouest + 6 ha en partie Sud déjà autorisés). La CDCHS appuie le projet de parc solaire en partie Ouest de la commune qui entre dans le potentiel de 500 ha définis par le SCOT.

	Trame verte et bleu : - Le PADD du SCOT identifie des corridors écologiques (voir page 33). Les OAP thématiques définissent des prescriptions de préservation de ces corridors écologiques. L'ensemble des éléments de la trame verte et bleue identifiés par le SCOT sont protégés par le PLU par : - un classement de la vallée de la Maine en zone N (trame bleue) - un classement des principaux massifs boisés en zone N et en Espaces Boisés Classés (trame verte). - une protection des massifs alluviaux de la vallée de la Maine, des petits massifs boisés épars (ou haies sur la plaine) et des parcs urbains significatifs en application de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme (trame verte complémentaire)
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), approuvé par la Région Nouvelle Aquitaine le 27 mars 2020. <i>Le SRADDET, approuvé le 27 mars 2020, est un document élaboré à l'échelle de la région. Ce schéma fixe des objectifs de moyen et longs termes d'aménagement du territoire et énonce des règles générales qui s'appliqueront aux documents d'urbanisme.</i> La région se fixe comme objectif notamment de diviser par deux la consommation foncière d'ici 2030. De nombreux objectifs rejoignent ceux du SCOT.	➤ Le projet de PLU respecte les dispositions du PADD qui visent à ne pas dépasser une consommation de 2,6 ha en extension des enveloppes urbaines existantes (orientation n°1.6 sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain). ➤ Le potentiel des surfaces en extension s'élève à 1,54 ha (toutes ces surfaces ne seront sans doute pas consommées dans les 10 prochaines années, il s'agit d'un potentiel). ➤ Ce potentiel respecte les objectifs de réduction de 50 % de la consommation foncière observée sur la période de référence (2011 à 2021 qui était de 5 ha).

Objectif stratégique 2.1

Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat

- 31 Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économe en foncier.
- 32 Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (*numériques, eau/assainissement, etc.*).
- 33 Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux.
- 34 Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain (*mobilité, habitat, activité économique, loisirs, santé, activité physique, lien social*).
- 35 Développer la nature et l'agriculture en ville et en périphérie.
- 36 Requalifier les entrées de villes et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité.
- 37 Valoriser les eaux pluviales et les eaux grises dans l'aménagement en favorisant la végétalisation source de rafraîchissement naturel.

Cinquième partie

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale

Rappel du 6° de l'Article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

Indicateurs	Définition / précisions / Etat d'origine à la date du PLU	Etat ou indicateur de référence / document source / fréquence	Personne ou organisme ressource	Nature Etat ou réponse
Thème : PRISES EN COMPTE DES RISQUES				
Risque lié au retrait / gonflement des sols argileux	La commune est peu concernée par le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux (voir page 17 du rapport de présentation)	Arrêtés de catastrophes naturelles Fréquence : durée du PLU	Préfecture Site : georisques.gouv.fr	Réponse
Risque incendie	La commune s'est engagée dans un programme de couverture incendie du bourg et des hameaux jusqu'ici peu ou non couverts.	Schéma Communal de Défense Extérieure contre l'incendie de 2020. Il prévoit à terme le renforcement de 4 secteurs (voir page 56 du rapport de présentation) Fréquence : durée du PLU	Commune - SDIS	Réponse (nombre de bâches ou poteaux mis en œuvre)
Thème : RESEAUX D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT				
Qualité de l'eau potable	Suivi de la qualité de l'eau potable distribuée. Fréquence selon contrôles disponibles par le gestionnaire	Comptes rendus d'analyse de l'eau <i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i>	EAU17 RESE	Etat
Assainissement des eaux usées	Contrôle des assainissements autonomes	SPANC - Contrôle des assainissements autonomes <i>Cet indicateur est indépendant du PLU (il ne concerne pas une disposition mise en œuvre par le document d'urbanisme)</i>	EAU17	Etat
Assainissement des eaux pluviales	La commune ne dispose pas de schéma de gestion des eaux de pluie. Les passages d'eau problématiques pour des secteurs habités sont clairement identifiés par le PLU en secteurs Ap inconstructibles dans le bourg et le hameau de La Martinière.	Etat du réseau Surveillance des événements d'engorgement pluvial au niveau des passages d'eau Ap. Prise en compte satisfaisante de la Loi sur l'Eau lors des opérations d'aménagement d'ensemble (zone AU) selon les recommandations des OAP (gestion extensive, limitation des surfaces imperméabilisées...).	Commune	Etat Réponse

Thème : PRESERVATION DES MILIEUX NATURELS ET DES CORRIDORS ECOLOGIQUES				
Gestion de la Vallée de La Maine (zone Natura 2000)	Préservation des boisements alluviaux par le PLU en application de l'article L. 151-23 du CU. Respect des mesures visant à limiter l'épandage de produits polluants aux abords des cours d'eau et des fossés (<i>mesure indépendante du PLU</i>).	Indicateurs : suivi des permis de construire et des déclarations préalables concernant les zones naturelles et leurs abords.	Commune	Réponse Etat
Projets de centrales solaires (secteurs Npv)	Impacts paysagers des projets de centrales solaires. Contrôle du respect des dispositions paysagères et environnementales mentionnées dans les études d'impact et permis de construire (plantations de haies, prairies, gestion extensive, discrétion des clôtures)	Etudes d'impact et dossiers de permis de construire	Commune	Etat
Boisements (trame verte)	Evolution de la trame boisée (linéaires détruits et plantés, qualité générale des boisements). <i>Le PLU accompagne ces mesures de gestion dans la limite des outils disponibles (classement en zone naturelle de ces espaces, identification et protection des boisements).</i>	Si indicateurs de suivis existants Emprise des Espaces Boisés Classés à la date d'approbation du PLU : 107,86 ha	Commune CRPF	Etat Réponse
Thème : URBANISATION ET PROJETS D'AMENAGEMENT				
Démographie	Population accueillie depuis l'approbation du PLU	Données INSEE	Commune	Réponse
Consommation de surfaces urbanisées	Surfaces urbanisées depuis l'approbation du PLU Référence : tableau des surfaces urbanisables libres	Permis de construire des constructions concernées.	Commune Service instructeur	Réponse
Densité urbaine	Nombre de logements par ha des zones AU Nombre de permis de construire pour des constructions d'habitations neuves. Surface moyenne des parcelles construites (habitations neuves).	Permis d'Aménager des lotissements d'habitations et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées).	Commune Service instructeur	Réponse
Impact paysager et écologique des opérations d'aménagement	Respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation des zones AU en matière d'intégration paysagère ; discrétion des constructions neuves, plantations de haies sur les limites agricoles...	Permis d'Aménager et permis de construire des constructions concernées (habitations neuves, opérations groupées). Constat visuel après aménagement	Commune Service instructeur	Etat

Sixième partie

Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Ce présent chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-3 7° du Code de l'Urbanisme, de présenter le résumé non technique de l'évaluation environnementale et une description de la manière dont elle a été effectuée.

Pour rappel, le PLU de Guitinières fait l'objet d'une évaluation environnementale globale au titre du décret n° 2010-365 du 09 avril 2010 et de la circulaire MEEDDM du 15 avril 2010 notamment afin d'évaluer les impacts potentiels **sur le site Natura 2000 ; FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »**.

L'évaluation environnementale est une démarche transversale qui se retrouve à tous les niveaux de l'élaboration de l'étude et du rapport de présentation.

Elle se compose des étapes suivantes :

1. Au stade du diagnostic territorial, **un état initial de l'environnement** précis et transversal a été élaboré (analyse topographique, paysagère, urbaine, analyse des espaces naturels, état des lieux des mesures de protection environnementale, présentation des risques naturels, capacité des réseaux). Les données socio-économiques, la consommation foncière, l'étude des capacités de mutation du parc bâti vacant ont été étudiés.
Cette analyse a permis de mettre en avant **des grands enjeux du territoire** et de voir comment le PLU pouvait les prendre en compte.
Ces enjeux et prescriptions sont résumés en fin de chaque chapitre sur l'analyse transversale des entités paysagère et bâties.
La déclinaison de la trame verte et bleu du SCOT de la Haute Saintonge sur le territoire communal a été présentée sous forme d'une carte de synthèse présentée ci-après.
2. **Les besoins de la commune pour les dix prochaines années en matière de production de logements ont été estimés à environ s'élèvent à 32 logements** (voir page 62).
3. **Le projet communal**, retranscrit à travers le **PADD** (pièce n°2), a ensuite été élaboré à partir des principales conclusions du diagnostic, de ses enjeux et en fonction des dynamiques territoriales.
Des études foncières ont également été menées auprès de certains propriétaires afin de connaître leurs intentions sur des terrains stratégiques. Les possibilités d'extension de l'urbanisation étant très limitées, il fallait s'assurer que les terrains maintenus ou rendus constructibles soient bien disponibles à la construction.
Le projet a d'ailleurs été réorienté en cours d'étude suite à l'émergence du projet privé de lotissement au lieu-dit La Métairie. Ce projet a réorienté le projet de PLU car il consomme à lui seul une grande partie des possibilités de consommation foncière du PLU.
Concernant les **objectifs démographiques**, la commune souhaite permettre un renouvellement de sa population, le maintien de ses équipements (école notamment) et de son parc bâti.
Une croissance de 0,9 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 634 habitants en 2033.
La commune souhaite maintenir une **offre diversifiée de logements** afin de permettre l'accueil et le renouvellement de population.
Pour cela, elle entend s'appuyer en priorité sur **la rénovation de son parc bâti ancien** (réhabilitations, logements vacants, aménagements d'anciennes granges...) et également des possibilités mesurées de constructions neuves situées majoritairement en extension du bourg (projet de lotissement privé, zones U et AU).

4. **Le projet communal a donné lieu à une retranscription réglementaire sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3), de documents graphiques (zonage / pièce n°4) et d'un règlement écrit (pièce n°5).**

Des outils spécifiques ont été mis en place (proportionnés aux enjeux et au projet communal) afin notamment de préserver les éléments de patrimoine bâti (bâti ancien, logis et demeures remarquables, anciens moulins) et paysager spécifiques (vallée de La Maine, parcs, boisements).

D'un point de vue environnemental, le zonage du PLU a principalement comme objectif **de préserver les terres et les exploitations agricoles (zones agricoles « A ») et de préserver les grands ensembles naturels et milieux écologiques d'intérêt (boisements, vallée de La Maine, passages d'eau classés en Ap).**

L'élaboration du PLU engendre le déclassement de **9,19 ha de zones anciennement classées comme constructibles par l'ancienne Carte Communale (terrains libres).**

Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaître une surface de 2,55 ha correspondant à un potentiel théorique de 26 logements pouvant être construits (potentiel qui ne sera pas entièrement consommé).

En considérant le projet de création de la résidence senior dans le domaine de la Cour, environ 26 logements pourraient être créés dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux (soit 62 % du bilan global des logements potentiellement créés).

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,54 ha représentant 16 logements potentiels (dont 13 dans la zone AU de La Métairie), soit 38 % du bilan global des logements potentiellement créés (respect des prescriptions du SCOT qui impose un maximum de 55 %).

La densité envisagée dans les secteurs en extension est de 10 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.

Cette capacité répond donc aux besoins de la commune. **La viabilisation du lotissement privé permettra la création d'environ 13 nouveaux logements.** Les autres constructions potentielles sont moins certaines et dépendront de la dynamique des propriétaires fonciers.

Le total du nombre de logements qui seront potentiellement créés s'élève donc à 42 logements (dont une quinzaine en réhabilitations de logements vacants, granges et réaménagement du Domaine de la Cour).

La potentialité de création de 42 logements reste très théorique et doit être bien considérée comme une potentialité et non comme une consommation foncière prévisible (puisque la plupart de ces terrains ou bâtiments sont déjà constructibles et transformables depuis de nombreuses années).

5. **Au regard du projet communal et de ses retranscriptions règlementaires, une évaluation environnementale a été effectuée afin d'analyser les impacts environnementaux potentiels au niveau de chaque zone du PLU.**

Cette analyse fait à chaque fois référence à l'état initial de l'environnement décrivant les sites et secteurs concernés, ainsi qu'aux projets potentiellement réalisables.

Elle analyse les impacts potentiels et précise si ces impacts concernent le site Natura 2000 lié à la vallée de la Maine.

Le rapport précise également les mesures spécifiques qui ont été prises par le PLU pour prendre en compte les enjeux environnementaux (zonage, règlement spécifique, outils réglementaire...).

6. Les résultats de cette analyse environnementale sont présentés dans un chapitre spécifique présenté ci-après.
7. L'évaluation environnementale présente les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme.
8. L'évaluation environnementale est finalisée **par un résumé non technique** qui a pour objet de résumer l'ensemble de la procédure d'évaluation et d'informer le public de manière simple et résumée.

Synthèse des enjeux environnementaux et paysagers, déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques



3. Résumé de l'évaluation environnementale et conclusions

Ce chapitre a pour objet de résumer globalement les incidences du projet de PLU sur l'environnement en général et sur le site Natura 2000 en particulier.

Le résumé est transversal et présenté par grands thèmes, il est résumé par deux cartes de synthèse présentées à la fin de l'analyse.

1. L'accueil et le renouvellement de population et la définition des zones constructibles à vocation principale d'habitat (zones U, AU et ses OAP) / Le bilan du foncier mobilisable et sa compatibilité avec les orientations du SCOT / Le confortement des équipements publics / Orientations 1 et 2 du PADD

Etat initial et perspectives d'évolution :

Les objectifs démographiques :

La commune souhaite permettre un renouvellement de sa population, le maintien de ses équipements et de son parc bâti. Une croissance de 0,9 % annuelle, permettrait de porter la population à environ 624 habitants en 2033.

La commune souhaite maintenir une offre diversifiée de logements afin de permettre l'accueil et le renouvellement de population.

Pour cela, elle entend s'appuyer en priorité sur la rénovation de son parc bâti ancien (réhabilitations, logements vacants, aménagements d'anciennes granges...) et également des possibilités mesurées de constructions neuves situées majoritairement en extension du bourg (projet de lotissement privé, zones U et AU).

Le confortement du bourg :

Le bourg se compose d'un noyau ancien dense classé par le PLU en zone U.

Il compte peu de possibilités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (le principal terrain potentiellement mobilisable étant le grand terrain situé en face de l'ancienne distillerie). La commune souhaite préserver ses parcs paysagers (abords des anciens domaines, grands jardins privés) et proscrire toute construction dans le passage d'eau qui traverse le bourg (secteur Ap).

Le bourg compte deux principaux axes de développement qui restent bien intégrés à la morphologie du bourg :

- Le premier est la zone AU de la Métairie qui fait l'objet d'un projet de lotissement privé d'environ 13 lots en partie Nord-Est du bourg.
- Le second est situé dans la continuité du bourg en bord de la RD 253 (secteur des Champs de l'Ecole) : zone AU.

Le PLU fixe des conditions d'aménagement propices à assurer une densité minimale et à permettre l'intégration paysagère de ces zones AU.

Mis à part ces deux secteurs urbanisables sous forme de petites opérations foncières, les possibilités de confortement du bourg se limitent à quelques terrains libres ou quelques jardins pouvant éventuellement être divisés en vue de leur construction.

L'autre point fort du projet de PLU concernant le bourg est le projet d'aménagement d'une résidence senior dans le Domaine de la Cour.

Les hameaux :

Seuls quelques villages offrent encore quelques possibilités de confortement à l'intérieur des enveloppes bâties.

La plupart des hameaux anciennement classés en zone constructible par la Carte Communale sont classés en zone U par le PLU sans pour autant permettre des extensions ou des possibilités conséquentes de nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines. Ces hameaux ont des tailles suffisamment significatives pour justifier un classement en zone U. Ce classement permettra de faciliter les réhabilitations et changements de destination le cas échéant.

La préservation et l'évolution du patrimoine bâti constituent un des objectifs du PLU. Ce dernier permet les opérations de réhabilitations, d'extensions mesurées et de constructions d'annexes dans les zones A. Ces évolutions font l'objet d'un encadrement réglementaire destiné à préserver les grandes caractéristiques du bâti ancien et à favoriser des adaptations cohérentes.

Les changements de destination des anciens bâtiments agricoles ou dépendances sont autorisés suivant un repérage spécifique sur les documents graphiques du règlement. Cette disposition permet de restaurer des bâtiments anciens qui pourraient tomber en désuétude.

Le bilan des potentialités de création de nouveaux logements :

Le bilan des surfaces mobilisables fait apparaître une surface de 2,55 ha correspondant à un potentiel théorique de 26 logements pouvant être construits (potentiel qui ne sera pas entièrement consommé).

En considérant le projet de création de la résidence senior dans le domaine de la Cour, environ 26 logements pourraient être créés dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux (soit 62 % du bilan global des logements potentiellement créés).

Les surfaces situées « en extension » (en dehors des enveloppes urbaines) représentent une surface de 1,54 ha représentant 16 logements potentiels (dont 13 dans la zone AU de La Métairie), soit 38 % du bilan global des logements potentiellement créés (respect des prescriptions du SCOT qui impose un maximum de 55 %).
La densité envisagée dans les secteurs en extension est de 10 logements / ha conformément aux prescriptions du SCOT.

Cette capacité répond donc aux besoins de la commune. La viabilisation du lotissement privé permettra la création d'environ 13 nouveaux logements. Les autres constructions potentielles sont moins certaines et dépendront de la dynamique des propriétaires fonciers.

Le total du nombre de logements qui seront potentiellement créés s'élève donc à 42 logements (dont une quinzaine en réhabilitations de logements vacants, granges et réaménagement du Domaine de la Cour).

La potentialité de création de 42 logements reste très théorique et doit être bien considérée comme une potentialité et non comme une consommation foncière prévisible (puisque la plupart de ces terrains ou bâtiments sont déjà constructibles et transformables depuis de nombreuses années).

L'élaboration du PLU engendre le déclassement de 7,39 ha de zones anciennement classées comme constructibles par l'ancienne Carte Communale.

Conséquences éventuelles sur l'environnement : aucune conséquence notable sur l'environnement

Effet positif lié au déclassement d'anciens terrains constructibles en termes de gestion économe des terrains urbanisables. Absence d'impact paysager ; les zones constructibles classées en zone U et AU sont limitées et groupées et ne présentent pas d'impact paysager. Les espaces situés en extension par rapport aux enveloppes urbaines font l'objet d'OAP destinées à intégrer les futures constructions (prescriptions en matière de plantations, de frange paysagère...).

Les zones AU ne présentent pas d'impact environnemental spécifique.

La gestion des eaux de pluie sera effectuée à l'échelle de chaque parcelle.

Les secteurs sujets au risque d'inondation pluvial sont classés en secteurs inconstructibles Ap.

Incidence sur le site Natura 2000 : Aucune

Les zones constructibles ne sont pas situées en continuité directe avec la zone Natura 2000.

Elles ne contiennent pas d'essences végétales ni d'habitats d'intérêt communautaire.

Prise en compte par le PLU :

- Réglementation sur les dispositions architecturales qui distinguent les règles sur le bâti ancien et récent : article 9 des dispositions générales.
- Réglementation sur l'implantation des constructions neuves devant respecter les implantations traditionnelles d'intérêt architectural dans le centre historique :
- Servitude de protection des Monuments Historiques préservant la qualité architecturale du bourg.
- Prescriptions paysagères à l'article 6 visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.
- Murs maçonnés interdits en limite des zones agricoles et naturelles au profit des haies.
- Définition d'OAP spécifiques sur les zones AU.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : Sans objet

2. Le maintien des activités économiques de la commune / La protection des terres et des exploitations agricoles (zones A) / Orientation 3 du PADD

Etat initial et perspectives d'évolution :

Les perspectives d'évolution des zones agricoles de la commune sont dépendantes de l'activité agricole et des perspectives d'évolution des exploitations implantées sur la commune.

Le recensement des activités agricoles fait état de la vocation pérenne de 5 sièges d'exploitations (deux exploitations viticoles à La Font, 2 exploitations d'élevage et de polyculture au Clône et à Pont Richaud, et une activité d'élevage de chevaux à La Barge).

Les autres bâtiments agricoles ou sites d'exploitations sont liés à des exploitants en retraite ou en cours d'évolution (Le Fosses / reconversion de l'ancienne friche agricole des vergers de noisetiers en centrale photovoltaïque au sol)

Le PLU permet la préservation de l'activité agricole. Aucune zone constructible ne porte atteinte à l'activité agricole ou à la pérennité d'un siège d'exploitation.

Dans les zones agricoles, les enjeux environnementaux sont principalement liés aux pratiques agricoles qui sont indépendantes du PLU.

Les enjeux sont paysagers en ce qui concerne l'impact des éventuels projets de hangars photovoltaïques qui peuvent parfois avoir un impact fort dans le paysage de par leur localisation ou leur volumétrie. Le règlement fixe les prescriptions suivantes ; « Les toitures photovoltaïques sont autorisées sous réserve d'un projet s'intégrant bien au paysage (en privilégiant les toitures à double pan) ».

Dans les zones agricoles, les enjeux sont également patrimoniaux en ce qui concerne la préservation des ensembles bâtis isolés (bâti rural).

Conséquences éventuelles sur l'environnement :

Le projet de PLU ne porte pas atteinte aux zones agricoles A.

Aucun projet situé en zone agricole A n'est susceptible de porter atteinte à l'environnement (attention cependant à l'impact potentiel des éventuels projets de hangars photovoltaïques).

Incidence sur le site Natura 2000 : aucune en ce qui concerne le PLU

Prise en compte par le PLU :

- Protection des terres agricoles et des exploitations agricoles en zone A.
- Réglementation encadrée des possibilités de construction dans les zones agricoles (extensions limitées et annexes).

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : sans objet

3. Les projets d'énergies renouvelables / Les secteurs Npv liés aux parcs solaires photovoltaïques / Orientation 4 du PADD

Etat initial et perspectives d'évolution :

Conformément à l'orientation n°4 du PADD, le PLU de Guitinières identifie et autorise les projets d'aménagements de centrale photovoltaïque au sol sous réserve que ces derniers ne portent pas atteinte au cadre de vie de la commune et à l'environnement (et dans le respect des dispositions de la loi « Accélération de la production d'énergies renouvelables » du 10 mars 2023).

Des secteurs Npv « Secteur affecté à l'aménagement d'une centrale solaire photovoltaïque » sont identifiés sur le plan de zonage du PLU sur deux projets distincts :

- Le projet d'aménagement en cours (2024) d'une centrale photovoltaïque au sol de 6 ha au Sud de la commune aux lieux dits Les Rentanaux / Le Touzinard sur un ancien terrain de motocross et d'ancienne prairies attenantes à la déchetterie. Le PC déposé en juin 2022 a été accordé le 30 juin 2023. Ce projet de 4,15 MWc est donc autorisé et a donné lieu à des études environnementales.
- Le projet d'aménagement en cours d'instruction d'une vaste centrale photovoltaïque au sol de 30,11 ha et de 21,84 MWc, porté par la SARL Breuil PV dans les secteurs des Fosses, Le Fief du Breuil et La Pilletrie en partie Sud-Ouest de la commune sur une friche agricole de production de noisettes (dépôt de 3 permis de construire le 11 janvier 2024). Ce projet doit rentrer dans le cadre du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 « définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ».

Ces projets sont classés en zone naturelle Npv et non en zone agricole (A) afin de se conformer à la nomenclature habituellement utilisée par ce type de projets. S'agissant du site des Rentanaux, au sud de la commune, les terrains correspondent à un ancien terrain de cross recouvert de boisements d'où le caractère naturel de la zone. Le site n'a plus de vocation agricole.

S'agissant des trois secteurs Npv en partie Ouest de la commune, les terrains correspondent à une friche agricole (noisetiers) qui a actuellement perdu sa vocation agricole tant que le site n'est pas défriché et nettoyé de tous les tuyaux d'irrigation. La valeur agronomique des sols est très faible et peut convenir uniquement pour de la prairie (ou du reboisement). L'abandon du site a engendré naturellement une fonction de refuge pour la faune sauvage qui peut également justifier un classement en zone naturelle (intérêt pour la faune sauvage plus élevé à proximité de la vallée de la Maine).

En cas de non réalisation du projet, le site gardera soit une fonction agricole (après défrichage et nettoyage du réseau d'irrigation) ou sera maintenu en l'état, ce qui n'est pas souhaitable compte tenu de la faible qualité du paysage que la friche engendre ; espaces non entretenus, arbres morts, enrichissement, ronciers.

Conséquences éventuelles sur l'environnement :

Le projet en cours d'instruction en partie Ouest de la commune a fait l'objet d'une étude d'impact et d'une étude préalable agricole.

Concernant l'impact environnemental du projet, l'étude d'impact conclue à une absence d'impact significatif et prévoit des mesures d'évitement :

Une partie de l'emprise de la zone d'étude du projet de parc photovoltaïque est située au sein de la zone Natura 2000. Les habitats en présence sur ce secteur sont principalement constitués d'ancien vergers et de prébois caducifoliés. Ces habitats boisés sont notamment favorables aux déplacements et à l'alimentation des espèces de chiroptères d'intérêt communautaire ayant permis la désignation de la zone Natura 2000. Parmi ces espèces, 5 ont été inventoriées sur la zone

d'étude au cours des inventaires. Elles utilisent le site à des fins alimentaires et de transit. Aucun arbre à cavité favorable à l'accueil de colonie n'a été identifié sur l'emprise de la zone Natura 2000, où ailleurs sur le site d'étude.

Le porteur de projet prévoit l'évitement de l'intégralité du secteur de la zone d'étude située au sein même de la zone Natura 2000. Ainsi, aucune destruction ou altération d'habitat d'espèces d'intérêt communautaire de la ZSC ne sera à prévoir à l'issue des travaux. La conservation de ces habitats s'avèrera également favorable pour les autres espèces de la zone Natura 2000 absentes du site d'étude (reptiles poissons, mammifères hors chiroptères...). Au sein même du site d'étude, le projet prévoit également la conservation d'anciens verger, de haies, de lisières forestières, de prairies ainsi que la plantation d'un grand linéaire de haie. Ces mesures permettront de conserver des habitats favorables à l'accueil des espèces d'intérêt communautaire de la ZSC susceptible d'utiliser l'ensemble de la zone d'étude dans le cadre de leur alimentation notamment (ex : chasse des chiroptères/odonates ...). La zone d'étude étant dépourvue de milieux aquatiques, aucun impact sur les habitats d'espèces d'intérêt communautaire de la zone Natura 2000 (amphibiens, poissons, odonates) fréquentant ce type de milieu ne sera à prévoir.

Néanmoins, du fait de la proximité entre cette ZSC et la zone de travaux, un risque de dérangement et destruction d'individus. Afin de limiter ce risque, un phasage des travaux en dehors des périodes de forte sensibilité de la faune sera mis en place. Aucun éclairage permanent ne sera également installé durant l'ensemble de la durée de vie du projet. De plus, une clôture permissive à la petite et moyenne faune sera également sélectionnée afin de ne pas altérer les capacités de déplacements des espèces terrestres de la ZSC susceptibles de fréquenter ponctuellement le site dans le cadre de leurs déplacements. L'ensemble des milieux sera géré de manière adaptée afin de garantir la pérennité du site dans un état favorable pour l'ensemble de ces espèces. D'autres mesures proposées (gîtes artificiels à chiroptères et hibernaculums notamment) permettront même d'offrir de nouveaux habitats favorables à ces espèces ayant permis la désignation du site en zone Natura 2000.

Compte tenu de ces éléments, le projet n'est pas susceptible de remettre en cause l'état de conservation de la faune ayant justifié la désignation du site Natura 2000. Le projet de parc photovoltaïque n'aura pas d'effet négatif majeur sur les espèces d'intérêt communautaire de la ZSC « HAUTE VALLÉE DE LA SEUGNE EN AMONT DE PONS ET AFFLUENTS.

Concernant les études préalables agricoles :

La totalité des terrains est propriété de l'exploitant agricole qui exploitait les vergers de noisetiers. Cette exploitation pratique aujourd'hui une activité de culture fourragère.

Le potentiel agronomique de ces terrains est considéré comme très faible.

Les études prévoient :

- L'évitement de surfaces agricoles correspondant à 6,97 ha de prairies permanentes (soit 4,51 ha évités par rapport à la zone potentielle).
- La réhabilitation du verger en friche à l'état de prairie.

Incidence sur le site Natura 2000 : voir ci-avant

Prise en compte par le PLU :

- Classement en secteur Npv
- Réglementation des secteurs Npv qui soumettent les projets au respect du décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 « définissant les modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ».

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : sans objet

Seuls les secteurs clôturés faisant l'objet de l'implantation des modules solaires au sol sont classés en secteurs Npv (les prairies conservées ou prévues d'être restaurées sont classées en zone A ou N).

4. La préservation du patrimoine bâti et naturel de la commune / Les zones N strictes / Orientation 5 du PADD

Etat initial et perspectives d'évolution :

La commune bénéficie d'un cadre de vie de qualité marqué par son patrimoine bâti (le bourg et son église, les hameaux, les demeures remarquables) et la diversité de ses paysages, notamment sur les franges boisées situées en partie Nord-Est de la commune et la vallée de la Maine.

La vallée de la Maine constitue la seule vallée humide de la commune et constitue un corridor écologique local formant la « trame bleue » de la commune.

Le PLU entend préserver la qualité du patrimoine bâti de la commune, qu'il s'agisse du bâti vernaculaire comme du bâti remarquable (logis, maisons de maître) par des outils règlementaires spécifiques.

La vallée de la Maine et les principaux boisements sont préservés par un classement en zone naturelle stricte (N).

Conséquences éventuelles sur l'environnement :

Effets positifs liés à la préservation des éléments naturels, paysagers et bâtis qui participent à la qualité du cadre de vie.

Incidence sur le site Natura 2000 : Aucune

Prise en compte par le PLU :

- Règlementation sur les dispositions architecturales qui distingue les règles sur le bâti ancien et récent : article 9 des dispositions générales du règlement.
- Prescriptions paysagères du règlement visant à préserver les boisements ayant un intérêt faunistique, floristique ou esthétique. Prescription d'essences locales et diversifiées.
- Protection des ensembles bâtis remarquables en application de l'article L. 151-19 du CU.
- Protection des parcs paysagers urbains en application de l'article L. 151-23 du CU.
- Protection des boisements en Espaces Boisés Classés et en zone naturelle N.
- Protection de la vallée de la Maine en zone N et préservation des principaux boisements alluviaux en application de l'article L. 151-23 du CU.

Mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser : sans objet

Conclusion générale de l'évaluation environnementale du PLU :

L'élaboration du PLU de Guitinières apporte à la commune des outils de gestion et de protection de son patrimoine bâti et naturel, et permet une meilleure maîtrise de son urbanisation.

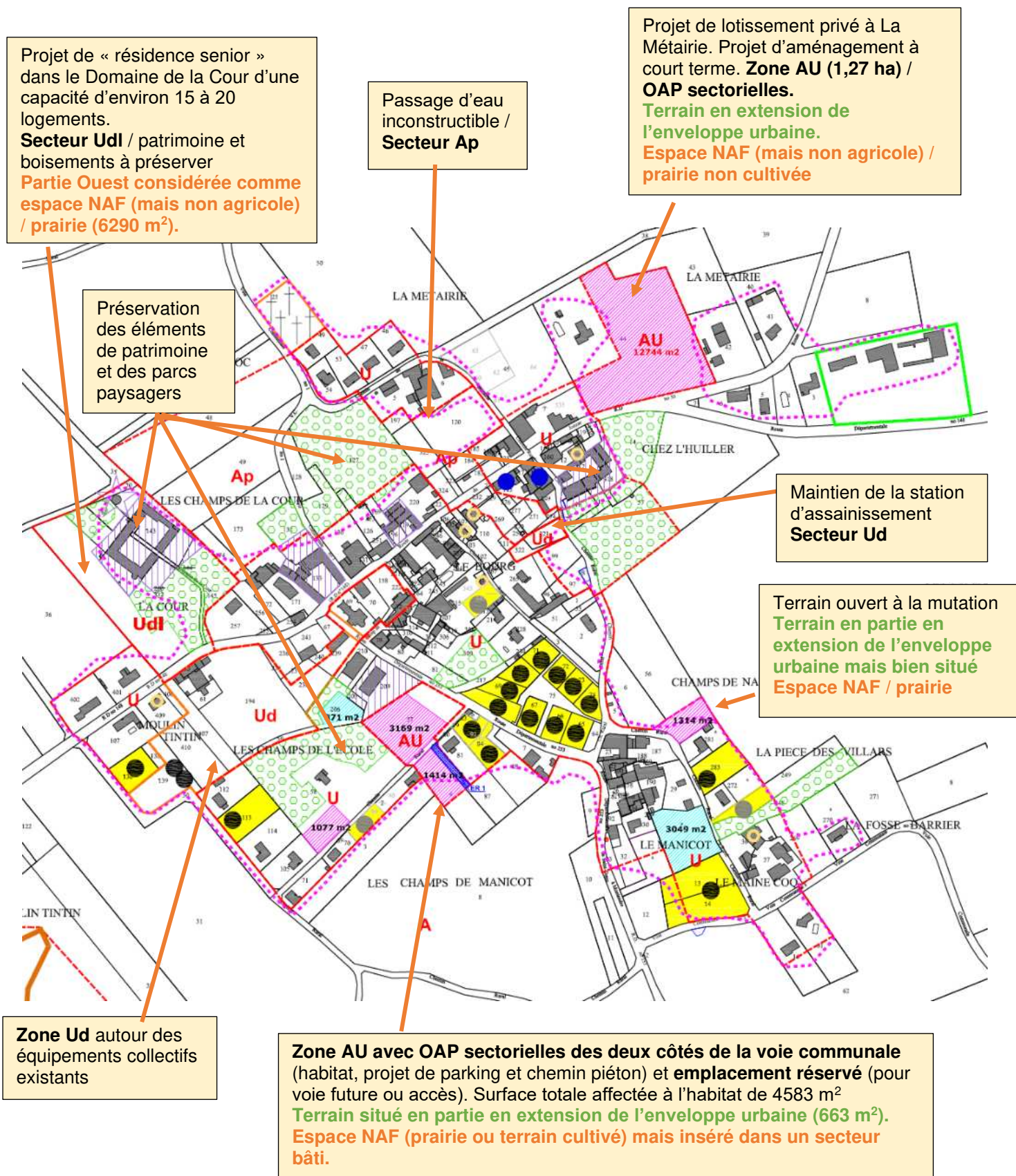
Le projet de développement s'appuie sur des extensions mesurées et encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation sur des terrains bien situés dans la morphologie du bourg.

Le PLU accompagne un projet d'intérêt général à travers l'aménagement d'une résidence sénior dans le magnifique domaine de la Cour.

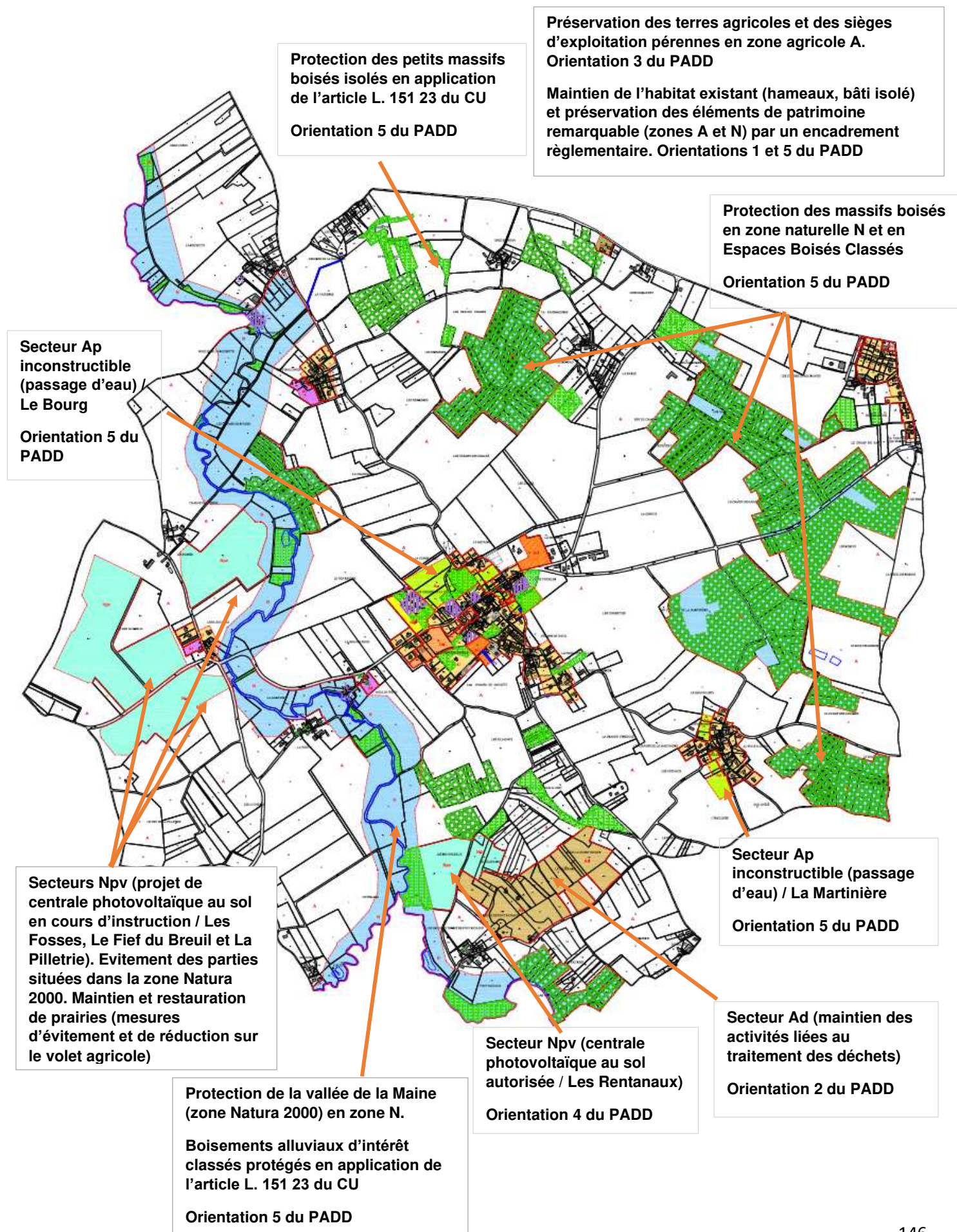
Le PLU accompagne d'importants projets de parcs photovoltaïques conformément aux orientations du SCOT de la Haute Saintonge qui mène une politique ambitieuse à cet égard. Ces projets ne portent pas atteinte à l'environnement (évitement de la zone Natura 2000 et restauration de prairies de fauche, plantations de haies aux abords des sites exploités) ni aux potentialités agricoles de la commune et de ses environs (terrains en friche à réhabiliter).

Il peut donc être conclu à une absence d'incidence environnementale sur le site Natura 2000.

Synthèse de l'évaluation environnementale sur la partie agglomérée :



Synthèse de l'évaluation environnementale sur les zones A et N du PLU :



SOMMAIRE GENERAL

Première partie

Objectifs de l'élaboration du PLU et cadre législatif	p. 3
1. Les objectifs généraux de l'élaboration du PLU	P. 3
2. Procédure et cadre législatif	p. 4
2.1. Rappel des principales lois d'aménagement et des références au Code de l'Urbanisme	p. 4
2.2. Procédure et contenu du PLU, concertation publique	p. 4
2.3. Situation intercommunale et organisme porteur du SCOT	p. 5
2.4. Un PLU soumis à procédure d'évaluation environnementale	p. 6

Deuxième partie

Etat initial de l'environnement (naturel, urbain, paysager)	p. 8
1. Situation géographique	p. 8
1.1. Situation géographique administrative	p. 8
1.2. Situation géomorphologique, historique et paysagère	p. 9
2. Etat des lieux physique et environnemental	p. 11
2.1. Géologie et pédologie	p. 11
2.2. Climatologie	p. 13
2.3. Topographie et hydrographie	p. 13
2.4. Les risques naturels et majeurs	p. 16
2.4.1. Liste des risques recensés sur la commune et arrêtés de catastrophes naturelles	p. 16
2.4.2. Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux	p. 17
2.5. Les mesures de protection environnementales	p. 18
2.5.1. Le site Natura 2000 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »	p. 18
2.5.2. Le SDAGE du bassin Adour-Garonne	p. 22
2.5.3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente	p. 23
2.5.4. Les zones humides	p. 24
2.5.5. La trame verte et bleue et sa déclinaison par le SCOT	p. 25
2.5.6. Déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques	p. 26
3. Analyse des espaces naturels et bâtis ; analyse paysagère, environnementale et Urbaine	p. 27
3.1. Les entités naturelles et agraires	p. 28
3.1.1. Les terres agricoles et boisées	p. 28
3.1.2. La vallée de la Maine	p. 30
3.1.3. Synthèse des espaces écologiques de la commune / déclinaison de la trame verte et bleue locale ; corridors écologiques	p. 30
3.2. Les espaces bâtis	p. 32
3.2.1. Le bourg de Guitinières	p. 32
3.2.2. Les hameaux	p. 34
4. Architecture locale	p. 39
5. Histoire et patrimoine de la commune	p. 41
5.1. Histoire de la commune	p. 41
5.2. Patrimoine remarquable et rural	p. 41

Troisième partie :

Diagnostic socio-économique, besoins de développement et étude foncière
(consommation et capacité de mutation)

p. 44

1. Les données démographiques

p. 46

2. Les activités économiques

p. 47

2.1. Population active

p. 47

2.2. Le secteur tertiaire, touristiques et artisanal

p. 47

2.3. L'activité agricole

p. 49

3. Equipements, réseaux et services publics ou d'intérêt collectif

p. 53

3.1. Les équipements communaux

p. 53

3.2. Infrastructures routières, transports collectifs et réseau pédestres

p. 54

3.3. Les réseaux publics et services intercommunaux

p. 54

3.3.1. La gestion des ordures ménagères

p. 54

3.3.2. La gestion du réseau pluvial

p. 54

3.3.3. Le réseau électrique et la problématique des énergies renouvelables

p. 54

3.3.4. Couverture numérique

p. 55

3.3.5. Le réseau d'eau potable

p. 55

3.3.6. La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

p. 56

3.3.7. Assainissement autonome des eaux usées

p. 57

4. Le parc de logements et le recensement des logements vacants

p. 59

5. Les prévisions démographiques et besoins en matière de logements

p. 61

5.1. Prévision des besoins au regard des orientations du SCOT en matière de logements,
de densité et de consommation foncière

p. 61

5.2. Les besoins en matière de logement sur les 10 prochaines années

p. 62

6. Etude de la consommation foncière

p. 63

6.1. La consommation foncière en matière d'habitat depuis les 10 dernières années (2014-2023)
tous types d'espaces confondus

p. 63

6.2. La consommation foncière au regard des enveloppes urbaines

p. 64

6.3. La consommation des espaces naturels agricoles et forestiers (NAF)

p. 65

6.4. Localisation de la consommation foncière en matière d'habitat depuis 2013 /
tous types d'espaces confondus

p. 66

Quatrième partie :

Justifications, explication des choix retenus et évaluation environnementale

p. 68

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale

p. 69

1.1. Rappel des dispositions du CU en matière d'évaluation environnementale

p. 69

1.2. La méthodologie appliquée à l'élaboration du PLU de Guitinières

p. 70

2. Exposé des choix retenus sur les secteurs bâtis (zones U et AU)

p. 71

2.3. Les choix retenus autour des secteurs constructibles isolés (U, At, Ue, Ae)

p. 78

2.3.1. La Martinière

p. 78

2.3.2. Bois du Clone

p. 81

2.3.3. Chez Baillarge

p. 84

2.3.4. Chez Goulard

p. 87

2.3.5. Le secteur At de Moulin Tintin

p. 90

2.3.6. Le secteur Ae de La Combe (Chez Durandet)

p. 92

2.4. Bilan global sur la consommation foncière et les capacités de mutation des espaces bâtis

p. 94

2.4.1. Bilan global de la consommation des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers
NAF et du bilan sur la période de référence

p. 94

2.4.2. Bilan des surfaces situées en extension des enveloppes urbaines existantes

p. 96

2.4.3. Bilan des capacités de mutation en équivalent logements

p. 97

2.4.4. Bilan des surfaces libres constructibles déclassées

p. 98

3. Exposé des choix retenus sur les autres zones agricoles et les zones naturelles (A et N) p. 101

3.1. Présentation globale des zones agricoles et naturelles	p. 101
3.2. Les choix retenus pour les zones agricoles A	p. 102
3.2.1. Les zones agricoles A et les possibilités mesurées d'évolution des habitations	p. 102
3.2.2. Les possibilités de changements de destinations des anciens bâtiments agricoles	p. 103
3.2.3. Le secteur Ad	p. 105
3.2.4. Evaluation environnementale des zones A	p. 106
3.3. Les choix retenus pour les zones naturelles N	p. 107
3.3.1. Les zones naturelles stricte (N) et la prise en compte de la trame verte et bleue	p. 107
3.3.2. Les secteurs Npv et leur évaluation environnementale	p. 108
3.4. Les outils de protection de la trame boisée ; Espaces Boisés Classés et L.151 23 du CU	p. 123
4. Les éléments de patrimoine identifiés en application de l'article L. 151-19 du CU	p. 125
5. Tableau des surfaces PLU	p. 129
6. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et complémentarité avec les OAP	p. 130
7. La prise en compte des documents supra communaux	p. 133

Cinquième partie

Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'évaluation environnementale	p. 136
--	--------

Sixième partie

Résumé non technique de l'évaluation environnementale et conclusion	p. 137
1. Méthodologie de l'évaluation environnementale	p. 137
2. Résumé de l'état initial de l'environnement	p. 139
3. Résumé de l'évaluation environnementale et conclusions	p. 140