

Plan Local d'Urbanisme



1 - Rapport de Présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	23/01/06	21/07/10	27/06/11
Révision PLU	30/06/14	22/07/19	06/03/20

Le Maire,
Jacky BINEAU

PLAN DE L'ÉTUDE

1 Le cadre législatif et réglementaire.....	7
1.1 Principes généraux d'aménagement de l'espace.....	7
1.1.1 Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme.....	7
1.1.2 Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.....	7
1.1.3 Évaluation environnementale : procédure d'examen au cas par cas.....	8
1.2 Le Plan Local d'Urbanisme.....	9
1.2.1 Le rapport de présentation.....	9
1.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	11
1.2.3 Le règlement et le zonage.....	11
1.2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	12
1.2.5 Les annexes.....	12
1.3 Pourquoi engager la révision du PLU à Landes ?.....	13
1.4 La méthode retenue.....	13
1.5 Le Programme Local de l'Habitat.....	13
1.6 Le Plan Local d'Urbanisme, le projet communal et le SCoT.....	14
2 Résumé non technique.....	17
2.1 Diagnostic socio-économique.....	17
2.2 État initial de l'environnement.....	18
2.3 Explications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	20
2.4 Synthèse du projet de révision du PLU.....	21
3 État du Développement.....	26
3.1 Positionnement et contexte territorial.....	26
3.2 Le système productif.....	29
3.2.1 Un territoire de petites et moyennes entreprises.....	29
3.2.2 Emploi et population active.....	30
3.2.3 Le commerce.....	30
3.2.4 Le tourisme.....	30
3.2.5 Une activité agricole toujours bien présente.....	31
3.3 Démographie.....	34
3.3.1 Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge, une ambition de 62 000 habitants en 2025.....	34
3.3.2 La démographie communale.....	36

4 État de l'aménagement.....	41
4.1 Armature du territoire.....	41
4.1.1 Un développement structuré par 3 niveaux de pôles.....	41
4.2 Histoire et évolution urbaine.....	43
4.2.1 Rappel historique.....	43
4.2.2 Organisation territoriale.....	45
4.2.3 Une évolution urbaine importante.....	48
4.2.4 Une consommation foncière modérée.....	50
4.2.5 Sur-dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 27/06/11.....	51
4.3 Habitat.....	53
4.3.1 Un parc de propriétaires.....	53
4.3.2 Récapitulatif des grandes politiques publiques.....	55
4.4 Infrastructures et offre de transport.....	56
4.4.1 Le réseau routier.....	56
4.4.2 Les déplacements pendulaires.....	58
4.4.3 L'offre de transports en commun.....	59
4.5 Espaces liés aux activités économiques.....	63
4.6 Services et équipements.....	63
5 État initial de l'environnement.....	67
5.1 Milieux naturels et cadre de vie.....	67
5.1.1 Le cadre physique.....	67
5.1.2 Réseau hydrographique et bassin versant.....	70
5.2 Paysage et patrimoine.....	73
5.2.1 Entre plaines de champs ouverts et vallées.....	73
5.2.2 Les entités paysagères de Landes.....	74
5.3 Occupation du sols.....	75
5.3.1 Les composants du patrimoine vernaculaire.....	77
5.3.2 Le patrimoine remarquable.....	78
5.3.3 Le patrimoine archéologique.....	80
5.4 La gestion de l'eau.....	82
5.4.1 SDAGE Adour Garonne, SAGE Boutonne et SYMBO.....	82
5.4.2 Assainissement et réseau d'eau.....	83
5.5 Les espaces naturels.....	88
5.5.1 Consolider la présence des bois et forêts, une nécessité.....	88

5.5.2 L'importance du réseau de haies.....	90
5.5.3 Les zones humides.....	93
5.6 Les zones Naturelles remarquables.....	96
5.7 La Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale.....	97
4.8.1 Le SRCE, son contenu et ses objectifs.....	97
4.8.2 Un espace régional contrasté, sensible aux changements climatiques et à l'artificialisation de son territoire.....	99
4.8.3 Le plan d'action stratégique.....	103
5.8 Synthèse des éléments constitutifs d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle communale.....	104
5.9 Les chemins de randonnée.....	106
5.10 Les risques naturels et technologiques.....	108
5.10.1 Défense incendie.....	109
5.10.2 Gestion des déchets.....	111
5.10.3 Carrières.....	112
5.10.4 Retrait gonflement des argiles.....	112
5.10.5 Risque sismique.....	114
5.10.6 Zones inondables.....	115
5.10.7 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).....	117
6 Explication et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	118
6.1 L'évolution communale depuis l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale.....	118
6.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	119
6.2.1 Préserver le cadre de vie de la commune en protégeant le patrimoine naturel et bâti ainsi que le paysage.....	120
6.2.2 Dynamiser l'économie communale en s'appuyant sur les richesses du territoire.....	121
6.2.3 Organiser un développement urbain raisonné et de qualité sur Landes....	122
6.2.4 Modérer les ouvertures à l'urbanisation.....	128
6.3 Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables....	129
6.3.1 Superficie des zones du PLU.....	129
6.3.2 La consommation d'espaces agricoles et naturels.....	130
6.3.3 Zones destinées à l'économie.....	131
6.3.4 Zones destinées aux équipements publics, culturels et de loisirs.....	136
6.3.5 Zones destinées aux activités économiques.....	137

6.3.6	Protection des espaces naturelles et du patrimoine bâti.....	140
6.4	Justification des règles retenues dans les zones.....	146
6.4.1	Les zones urbaines.....	146
6.4.2	Les zones agricoles.....	154
6.4.3	Les zones naturelles.....	158
6.5	Traduction réglementaire du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	160
6.5.1	Principe et objectif général.....	160
6.5.2	Les orientations du présent document.....	160
6.5.3	Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le PADD.....	164
6.5.4	Complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le règlement.....	164
7	Incidences du PLU sur l'environnement.....	165
7.1	Incidences du projet de PLU sur les espaces naturels.....	165
7.1.1	La Trame Verte et Bleue.....	165
7.1.2	La préservation des zones humides.....	168
7.1.3	Protection des haies et des boisements.....	168
7.1.4	Mesures en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels.....	170
7.2	La consommation d'espace.....	171
7.2.1	Incidences du PLU sur les espaces agricoles et naturels.....	171
7.2.2	Bilan sur la consommation d'espace du PLU par rapport au PLU approuvé le 27/06/2011.....	172
7.3	Incidences du PLU sur la ressource en eau.....	174
7.3.1	L'assainissement.....	174
7.3.2	L'eau potable.....	175
7.3.3	La gestion des eaux de ruissellement.....	175
7.3.4	Protection du réseau hydrographique.....	175
7.4	Le risque inondation.....	176
7.5	Incidence du Projet de PLU sur la problématique énergétique.....	176
7.6	Incidence du Projet de PLU sur les déchets.....	176
7.7	Incidence du PLU sur le patrimoine bâti, les sites archéologiques et les paysages.....	177
7.7.1	La prise en compte des sites archéologiques.....	177
7.7.2	Préservation du patrimoine bâti et du cadre paysager.....	178
7.8	Analyse des résultats de l'application du PLU.....	179

7.9 Synthèse et apport du PLU au regard de la situation actuelle.....	180
8 Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de portée supérieure.....	181
8.1 Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge.....	181
9 Prise en compte des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur.....	194
9.1 Avis de l'État : avis favorable.....	194
9.2 Avis de la Chambre d'Agriculture : avis favorable avec réserve.....	194
9.3 Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) : avis favorable avec réserve.....	195
9.4 Avis de Vals de Saintonge Communauté: avis favorable.....	196
9.5 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) : avis favorable avec réserves.....	196
9.6 Avis du Conseil Départemental : avis favorable avec réserves.....	197
9.7 Avis d'Eau17: avis favorable avec réserves.....	198
9.8 Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) : avis favorable avec réserves.....	199
9.9 Avis de la Chambre de commerce et de l'industrie Rochefort Saintonge (CCI) : avis favorable.....	200
9.10 Avis de la commune d'Essouvert : avis favorable.....	200
9.11 Avis de la commune de Nachamps: avis favorable.....	200
9.12 Avis du commissaire enquêteur : avis favorable.....	200

1 Le cadre législatif et réglementaire

1.1 Principes généraux d'aménagement de l'espace

Les articles L. 101-1, L. 101-2 et L. 101-3 du Code de l'Urbanisme, dans leur version en vigueur, précisent les règles générales d'occupation du sol, d'une part, et les règles générales relatives aux documents d'urbanisme, d'autre part.

Le Grenelle de l'Environnement est venu approfondir certaines thématiques dans le but de répondre aux objectifs d'un développement durable du territoire.

1.1.1 Article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

1.1.2 Article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

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

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

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

Les principaux objectifs visent ainsi à :

- concevoir et construire des bâtiments plus sobres énergétiquement et mieux articuler l'urbanisme avec les politiques d'habitat, de développement commercial et de transports ;
- faire évoluer les infrastructures de transports afin d'assurer une cohérence d'ensemble de cette politique ;
- réduire radicalement les émissions de gaz à effet de serre ;
- assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats ;
- instaurer les outils nécessaires d'une démocratie écologique en marche, dans le secteur privé comme dans la sphère publique ;
- préserver la santé de chacun et respecter l'environnement en prévenant les risques, en luttant contre les nuisances sous toutes leurs formes et en gérant plus durablement les déchets.

La loi pour un accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) a été promulguée le 24 mars 2014, puis publiée au Journal Officiel le 26 mars. Elle s'inscrit néanmoins pleinement dans le sillon tracé par la loi engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010 : rendre le schéma de cohérence territoriale (SCOT) incontournable, intercommunaliser le plan local d'urbanisme (PLU) et lutter contre l'étalement urbain.

D'autre part, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt complète le contenu des SCOT et des PLU, et précise certaines dispositions transitoires de la loi ALUR.

1.1.3 Évaluation environnementale : procédure d'examen au cas par cas

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012, relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, a modifié les conditions de soumission des PLU à évaluation environnementale et a créé une procédure d'examen au cas par cas pour certains PLU en application de l'article R.121-14, III, 1° du code de l'urbanisme.

Le dossier de révision du PLU de Landes est concerné par cet examen au cas par cas.

Dans ce cadre, un dossier a été adressé au service de la DREAL Nouvelle-Aquitaine. Reçu le 10 avril 2017, le résultat de l'examen de ce dossier (n°KPP-2017-4701) a été adressé à la commune le 22 mai 2017.

L'arrêté de décision n°2017DKNA70 de la MRAe conclut que le projet de révision du PLU de la commune de Landes n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.2 Le Plan Local d'Urbanisme

Principaux documents de la planification locale, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) se sont substitués au Plan d'Occupation des Sols (POS) dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

L'objet du PLU est radicalement différent de celui des anciens POS. La loi SRU affranchit les documents d'urbanismes locaux de l'ancienne logique de zonage pour en faire de réels outils d'aménagement en y intégrant une démarche de projet.

1.2.1 Le rapport de présentation

L'article R. 151-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le rapport de présentation :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

L'article R.151-2 dispose que « Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines

ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

L'article R. 151-5 ajoute que « *Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

L'article R151-3 du Code de l'Urbanisme ajoute enfin que « *Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :*

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou 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° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan 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° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que 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 plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

Au-delà du simple diagnostic territorial, le rapport de présentation doit constituer la photographie la plus complète de la commune au moment de l'élaboration du document en s'appuyant sur une analyse partagée du territoire communal.

1.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.»

Le PADD doit être conçu comme le cœur du PLU. S'il n'est pas directement opposable, il traduit cette réflexion qui part du postulat que l'avenir de Landes ne doit plus seulement être envisagé mais programmé.

1.2.3 Le règlement et le zonage

Le règlement pouvant être considéré comme la notice du zonage, ces documents ne sauraient être évoqués séparément.

L'article R. 151-17 à R. 151-26 du Code de l'Urbanisme dispose que « Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section.

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les

secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

La loi SRU a donc précisé la vocation des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Dans un souci de cohérence intercommunale impulsée par le SCoT, la commune de Landes adopte la nomenclature de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge.

1.2.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les articles R. 151-6 et R.151-7 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.*

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.»

Les orientations d'aménagement traduisent donc, sous forme de schémas ou de prescriptions, les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers. Il peut à cet effet s'agir d'encadrer en termes de projet et non réglementaire, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, mais aussi de la réalisation de voiries, de places, d'aménagements paysagers... Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

S'agissant d'un des volets les plus qualitatifs du PLU, une Orientation d'Aménagement et de Programmation est réalisée.

1.2.5 Les annexes

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un certain nombre d'annexes dont la liste est fixée par l'article R. 151-52 du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent notamment comprendre les zones d'aménagement concerté, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, les périmètres de zones

d'exploitation et d'aménagement de carrières...

Indiquons également que les servitudes qui auront été omises sur les plans ne seront pas opposables. Doivent être produits sous peine de nullité la note sur l'élimination des ordures ménagères ainsi que les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

1.3 Pourquoi engager la révision du PLU à Landes ?

La commune de Landes dispose d'un PLU approuvé le 27 juin 2011. Pour assurer la mise en œuvre des projets de la commune en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme, les élus communaux ont engagé, par délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2014, la révision du Plan Local d'Urbanisme afin de redéfinir leur projet d'aménagement et de développement durables en tenant compte des orientations du SCoT du Pays des Vals de Saintonge.

1.4 La méthode retenue

Le rapport de présentation expose la première phase des études consacrées à l'analyse concertée des grandes caractéristiques du territoire communal. Une commission communale *ad hoc* a été constituée au sein du conseil municipal, présidée par Monsieur le Maire.

Une procédure de concertation a été mise en place avec les représentants de la profession agricole et la population communale :

- première réunion publique le 22 septembre 2016
- seconde réunion publique le 20 juin 2019

Les documents du projet de PLU ainsi qu'un registre de concertation ont été mis à disposition du public en mairie, et ce pendant toute la période d'élaboration du document. Les collectivités et administrations ont enfin été associées tout au long de la procédure, que ce soit par l'intermédiaire de réunions ou par communication de dossiers.

Ainsi, en parallèle des réunions publiques, deux réunions ont été organisées avec les personnes publiques associées :

- première réunion le 20 janvier 2016
- deuxième réunion le 20 septembre 2016
- troisième réunion le 20 juin 2019

La commune de Landes s'est associée au service Aménagement/PLU de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge pour réviser son Plan Local d'Urbanisme dans un cadre de concertation élargi à l'ensemble des administrations, collectivités et à la société civile.

1.5 Le Programme Local de l'Habitat

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont fondés sur la volonté d'amélioration durable de la qualité de vie dans le Pays des Vals de Saintonge. Ils s'inscrivent dans la continuité des objectifs fondamentaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et expriment ainsi une forte volonté de maîtriser l'étalement urbain par une dynamisation des centres-bourgs et une meilleure intégration des constructions neuves au tissu urbain

existant.

Les PLH doivent permettre de fixer de grandes lignes d'actions pour favoriser une production de logements équilibrée et cohérente avec le marché et les besoins locaux.

Il s'agit d'un document de programmation à 5 ans qui détaille les objectifs, les orientations, les actions et les moyens pour répondre aux besoins en logements d'une commune ou d'un groupement de communes et assurer entre les territoires une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), votée le 13 décembre 2000, renforce la dimension opérationnelle des PLH, en stipulant que ceux-ci doivent contenir des objectifs quantitatifs et qualitatifs en termes de production de logements.

Sur le territoire des Vals de Saintonge, les documents réalisés par le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge approuvés entre fin 2012 et début 2013 ne sont plus exécutoires.

Aucun projet d'élaboration d'un nouveau PLH n'est connu à ce jour.

1.6 Le Plan Local d'Urbanisme, le projet communal et le SCoT

Développer et aménager le territoire dans un cadre de développement durable nécessite la mise en place de politiques d'urbanisme, destinées à spatialiser les projets et à programmer l'occupation des sols.

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Vals de Saintonge est placé au cœur de ce processus de conception de gestion de l'espace, en lien avec les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) des communes qui constituent l'échelon de sa mise en œuvre.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un outil permettant de concevoir l'avenir d'un territoire, à une échelle de 10 à 20 ans, en choisissant son modèle de développement.

Document d'urbanisme, le SCoT doit déterminer les grands principes à respecter pour un aménagement du territoire équilibré et cohérent et fixer les objectifs à atteindre en matière d'économie mais aussi d'emploi, d'habitat, de commerce, d'équipements et de services, de transports, d'agriculture, de paysages, d'énergie, d'environnement, de télécommunications numériques... Autant dire que le SCoT concerne tous les acteurs et les habitants du territoire.

Le SCoT n'a pas vocation à déterminer, comme un PLU (Plan Local d'Urbanisme), les terrains qui sont constructibles ou non, car son échelle de travail est bien plus large. En revanche, il a vocation à préparer l'aménagement des futurs espaces d'activités du territoire, des nouvelles infrastructures de transport et d'améliorer le cadre de vie des ménages. Son ambition doit être de développer l'emploi, l'habitat et les services sur tout le territoire et au plus proche des habitants.

Par délibération du 20 février 2002, le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge a sollicité la délimitation d'un périmètre de SCoT à l'échelle de son territoire. Le Conseil Général de la Charente-Maritime a donné un avis favorable par délibération du 25 octobre 2002.

Le Préfet de la Charente-Maritime a donc, par arrêté du 3 décembre 2002, fixé le périmètre du **SCoT du Pays des Vals de Saintonge**, en précisant que le Syndicat Mixte serait chargé de son élaboration, de son approbation, du suivi et de sa révision.

Par délibération du 14 février 2008, le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge a

prescrit le SCoT avec comme objectifs :

- **développer les facteurs d'attractivité et de compétitivité du territoire**
- **diffuser le développement de manière cohérente et solidaire**
- **préserver l'identité du Pays et son cadre de vie**

Après avoir validé les enjeux du territoire dans le cadre de commissions thématiques au cours de l'année 2010, les élus du Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge ont débattu des orientations du PADD en Comité syndical du 12 septembre 2011.

Ces grands objectifs se déclinent en 4 axes, eux-mêmes constitués de 23 orientations et 95 objectifs pour le développement du territoire à l'horizon 2025 :

- **Axe 1 : Préserver le climat, les ressources naturelles et les paysages**
 - Contribuer à la lutte contre le changement climatique
 - Protéger les espaces naturels, agricoles et la biodiversité
 - Gérer de façon économe la ressource en eau
 - Limiter l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques
 - Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine
- **Axe 2 : Fixer la capacité d'accueil à 62 000 habitants pour 2025**
 - Encourager la dynamique démographique
 - Optimiser la consommation de l'espace avec la mise en œuvre de stratégies foncières et immobilières
 - Renforcer le pôle urbain et les services qu'il offre à la ruralité
 - Qualifier l'offre des pôles d'équilibre
 - Conforter les fonctions des pôles de proximité
 - Aménager les bourgs et villages des communes rurales et préserver les hameaux
- **Axe 3 : Mettre en œuvre une nouvelle ambition économique**
 - Façonner et vendre l'image économique de demain
 - Aménager une offre d'accueil compétitive des entreprises
 - Proposer une offre commerciale séduisante
 - Développer un tourisme différencié
 - Soutenir les évolutions des entreprises agricoles et forestières
 - Développer un projet énergétique source de dynamique
- **Axe 4 : Aménager un cadre de vie attractif**
 - Produire une offre de logements renforçant l'effort de reconquête du parc ancien
 - Favoriser l'adaptation du logement aux évolutions sociales
 - Développer l'offre d'équipements et de services de santé
 - Anticiper les besoins en termes d'équipements et de services
 - Renforcer, diversifier et coordonner l'offre de transports
 - Promouvoir un urbanisme plus identitaire et durable

Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge a été approuvé le 29 octobre 2013. Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landes doit être compatible avec les orientations du SCoT du Pays des Vals de Saintonge.

La commune est ainsi identifiée comme appartenant à l'espace rural. Les principaux objectifs pour cet espace sont de :

- préserver l'identité des communes en confortant les centralités principales ;
- localiser le potentiel de développement communal au sein et/ou en continuité immédiate du bourg et, dans une moindre mesure, des villages ;
- limiter les possibilités de construction des hameaux au comblement des dents creuses, aux projets de tourisme rural et au changement de destination des anciens bâtiments, sous réserve que cela soit compatible avec l'activité agricole ;
- identifier le patrimoine bâti et naturel des hameaux afin de le préserver ;
- programmer le développement de l'offre en réseaux et en équipements, au regard de la capacité d'accueil de chaque commune et notamment de leurs centralités principales.

2 Résumé non technique

2.1 Diagnostic socio-économique

Localisation et organisation du territoire

À proximité du littoral touristique de la Charente-Maritime, Landes se situe au centre de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge.

Landes est localisée à proximité de plusieurs liaisons régionales telles que la RD 939 reliant La Rochelle à Angoulême et la RD 739 entre Saint Jean d'Angély et Rochefort, permettant ainsi d'assurer le lien entre le territoire communal et des pôles de vie et d'emplois. Par ailleurs, la RD 213 traverse le bourg.

Démographie

Les données utilisées pour cette étude démographique sont issues du recensement de la population INSEE, notamment ceux de 1999, 2010 et 2015. La commune est en augmentation constante depuis le début 2000. Ainsi en 2015, 612 habitants sont présents sur la commune, soit 88 habitants supplémentaires en 15 ans.

De manière plus précise, l'augmentation de la population est due au solde migratoire. En effet, celui-ci s'élève à 1 %, soit l'arrivée de 31 personnes sur la période 2010-2015.

La commune connaît un regain démographique ces dernières années. Cette évolution est essentiellement portée par le solde migratoire.

Habitat

En 2015, Landes compte 327 logements, soit une augmentation de 25 % par rapport à 1999. A titre de comparaison, entre 1999 et 2015, le nombre de logements a progressé de 15,5 % sur la Communauté de Communes des Vals de Saintonge.

Entre 1999 et 2015, le nombre de résidences secondaires a légèrement augmenté. Elles représentent 11 % du parc de logements de Landes en 2015 ce qui est légèrement supérieur à la valeur communautaire (9,8 %).

Les logements vacants représentent quant à eux 7,6 % du parc de logements communal en 2015. La part des logements vacants de Landes est largement inférieure à la moyenne communautaire (12,8 %). Une étude a été menée par la commune, en 2018, afin de préciser les données INSEE et affiner l'analyse. 11 logements sont recensés comme vacants (dont plusieurs logements en cours de rénovation), soit une représentation corrigée de 3 % de l'ensemble du parc.

La composition du parc de logements de la commune de Landes se caractérise par une majorité de résidences principales dont les propriétaires ont emménagé depuis plus de 15 ans. Les nouveaux logements sont aussi de grandes résidences avec 5 pièces ou plus. Le projet de PLU doit répondre aux attentes des différentes typologies de ménages en proposant une offre de logements adaptée à tous.

Économie

Au 31 décembre 2015, la commune de Landes regroupe 56 établissements actifs. Les secteurs d'activités qui comptent le plus d'établissements actifs sont le commerce, transports et services divers (34 %) et le secteur de l'agriculture (29 %). Cette tendance est

la même qu'au niveau de la Communauté de Communes, où le secteur du commerce, transports et services divers est prépondérant (44 %). Cependant, le secteur de l'agriculture est moins représenté sur les Vals de Saintonge (23 %).

En 2015, on compte 131 emplois (salariés et non salariés) sur la commune de Landes. Ce chiffre est en légère augmentation depuis 2010 (126 emplois). Sur ces emplois, 63 sont pourvus par des habitants de Landes.

La commune compte 382 actifs dont 254 ont un emploi (soit un taux d'activité de 76,2 % et un taux d'emploi de 66,5 %). A titre de comparaison, le taux d'emploi du territoire communautaire s'établit à 61,7 %.

Plus de 73 % des emplois dans la commune de Landes sont des emplois salariés. Parmi les habitants de la commune, on dénombre en 2015, 32 actifs non salariés dont 19 indépendants et 13 employeurs.

2.2 État initial de l'environnement

Relief, nature des sols et réseaux hydrographiques

La commune de Landes, d'une superficie de 1 605 hectares possède un relief peu accentué, 75 mètres au Fief Baron et 9 mètres au hameau de La Fougère.

Le territoire communal est composé d'alluvions fluviales du quaternaire, de dépôts de pente, et d'autre part de calcaires de l'ère secondaire, plus ou moins argileux. L'affleurement tour à tour de différentes roches calcaires rend l'ensemble du sous-sol globalement perméable, formant des aquifères superficiels, et donc des nappes libres dont le remplissage reste très dépendant de la pluviométrie.

La commune appartient au bassin versant de la Boutonne et au sous-bassin versant de la Boutonne, du confluent de la Trézence au confluent de la Soie. Une partie minime de la commune au Sud appartient aussi au sous-bassin versant de la Boutonne du confluent du canal de Saint-Eutrope au confluent de la Trézence.

Plusieurs cours d'eau sont identifiés sur la commune de Landes :

- **Le Bibot**
- **L'Impuissant et la Soie:** Le cours d'eau s'étend sur une longueur de 8 km.

Eau potable

Le réseau de distribution d'eau potable de la commune est géré par la RESE (Régie d'exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime). Landes est desservie par le réseau d'adduction de Bernay- La Vergne.

Le réseau d'eau potables est jugé suffisant par Eaux17 pour le scénario démographique de la commune.

Assainissement

Un schéma d'assainissement a été approuvé, après enquête publique, par le conseil municipal, en 2010. (Source : SDE 17)

- Assainissement collectif

La commune de Landes possède un assainissement collectif sur la totalité de son bourg mais pas le château situé à l'Ouest du bourg. La station d'épuration est située à l'Ouest du bourg et a été mise en service le 1er janvier 2014.

L'assainissement de la commune est récent, le réseau a été déployé entre les années 2012 et 2015, la station a été construite en 2012.

La station d'épuration est de type filtres plantés de roseaux, d'une capacité nominale de 700 EH.

- Assainissement individuel

Le reste des villages et hameaux sont en assainissement individuel. La carte ci-dessous fait apparaître que les villages de Pallud, Lusseau, et Touches ainsi que le hameau de la Fougère sont sur des sols globalement défavorables à l'assainissement individuel.

Identité paysagère

Selon l'Atlas Régional des Paysages du Conservatoire des Paysages de Poitou-Charentes, une entité paysagère est identifiée sur le territoire de Landes : la « Plaine du Nord de la Saintonge ».

Les espaces naturels remarquables

À l'échelle de la commune de Landes, un site a été reconnu pour son intérêt biologique au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique :

- ZNIEFF 2 : *Estuaire et basse vallée de la Charente* qui couvre la vallée de *L'Impuissant, La Soie et Le Bibot*.

Il existe aussi une ZNIEFF de type 1 *Bois de la Haut* située sur la commune de Torxé en limite communale avec Landes.

La Trame Verte et Bleue

À l'échelle de la commune de Landes, la Trame Verte et Bleue est constituée par :

- **des réservoirs de biodiversités et notamment :**
 - des petites zones boisées constituées en partie de peupleraies
- **des corridors écologiques :**
 - Le réseau de haies et les petits bosquets. Ils permettent la connexion entre les noyaux de biodiversité. Certains sont particulièrement structurants.
 - Les espaces tampons au sein des noyaux de biodiversité. Ces espaces cultivés ou de prairie se retrouvent cloisonnés à l'intérieur des noyaux de biodiversité ce qui en font des espaces particulièrement favorables au passage de la faune dans ces secteurs.

- Les cours d'eau du Bibot de l'Impuissant et de la Soie
- **des éléments fragmentant :**
 - La RD 939, potentiellement fragmentante qui traverse le territoire communal de part en part
 - Les espaces urbanisés, qui altèrent potentiellement le passage des espèces

Les risques naturels et technologiques

La commune de Landes a fait l'objet de 7 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle.

La commune de Landes est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée aux risques suivants :

- inondation ;
- mouvement de terrain – Tassements différentiels ;
- phénomènes météorologiques – Tempêtes et grains (vent)
- transports de marchandises dangereuses

2.3 Explications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes s'intègre dans une volonté, celle de proposer un développement économique et social respectueux et soutenable pour l'environnement.

Au regard des objectifs de la commune et des éléments mis en avant dans le porter à connaissance de l'État, l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes, réside essentiellement dans :

- la mise en place d'une politique de centralité et de mixité sociale. Le projet de la commune prévoit de nombreux changements entre le PLU actuel et le nouveau. Ainsi les ouvertures à l'urbanisation ont été fermées. La commune compte notamment deux zones qui peuvent être densifiées, le lotissement en entrée de bourg en venant de Saint-Jean d'Angély et une dent creuse de 7000 m². En outre, la rénovation de la salle associative communale et la construction d'une bibliothèque a conforté le choix des élus de concentrer l'habitat dans le bourg. Ainsi seul les villages de Pallut et Lusaud restent en zone urbaine, les autres hameaux ou lieu-dits retourneront en zone agricole.
- la création des conditions d'un développement économique pérenne, par le soutien à l'activité agricole et la promotion de l'artisanat et du commerce. Les élus ont ainsi préservé la zone d'activité qui se trouve dans le tissu urbain, et deux autres zones dédiées aux entreprises Transpaille et la Coopérative.
- la préservation d'un environnement et d'un cadre de vie a été un aspect important. La commune est peu boisée, néanmoins la commune a décidé de préserver tout son

réseau de haies. L'équipe municipale a aussi décidé de préserver une bonne partie de son environnement de toute construction (haies, zones humides, cours d'eau ZNIEFF)

2.4 Synthèse du projet de révision du PLU

Située au Nord du département de Charente-Maritime, la commune de Landes bénéficie de l'attractivité de plusieurs pôles du département, tels que Saint-Jean d'Angély et Saintes, mais également du pôle urbain de Cognac, situé dans le département de la Charente.

Au cours des 10 dernières années (2005-2015), environ 4 hectares ont été consommées sur la commune. Cette consommation foncière concerne le développement de l'habitat avec la construction de 26 nouveaux logements et le développement de l'activité avec 1,3 ha.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes se fixe pour ambition de :

- Encourager la dynamique démographique en accueillant environ 100 nouveaux habitants d'ici à 2030 générant un besoin d'environ 45 logements
- Mobiliser en priorité le parc de logements vacants sur la commune
- Favoriser la réhabilitation et la reconversion du bâti existant
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Encourager la mixité fonctionnelles dans la zone urbaine en évitant les activités et les occupations incompatibles avec l'habitat

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes affiche l'ambition d'atteindre environ 710 habitants à horizon 2030 (environ 100 habitants supplémentaires) dans l'objectif de poursuite de la dynamique démographique des dernières années.

Justification des besoins en logements et en foncier

Pour atteindre son ambition démographique les besoins en logements ont été évalués de manière à permettre la croissance démographique de Landes. Dans l'hypothèse d'une poursuite du processus de décohabitation à 2,2 personnes par ménage en 2030, environ 45 logements seraient nécessaires pour accueillir les 100 nouveaux habitants.

Prise en compte des logements vacants et des changements de destination

La commune a ainsi décidé de mobiliser en priorité les logements vacants et les changements de destination pour atteindre son ambition démographique.

Le diagnostic fait apparaître qu'environ 11 logements restent vacants sur l'ensemble de la commune (dont un hangar prochainement détruit). Une partie de ces logements pourraient permettre d'accueillir de nouveaux ménages, permettant ainsi de redynamiser certains secteurs en déprise.

On estime que deux logements actuellement inoccupés pourraient être mobilisés dans le scénario communal.

Cinq bâtiments ont aussi été identifiés sur la commune pour faire l'objet de changements de destination. Ceux-ci sont répartis sur plusieurs hameaux de la commune comme Les Allegrettes, les Berthelots, la Magnonière et Lusseau.

- **Potentiel foncier de densification dans l'enveloppe urbaine**

Dans un second temps, dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels, la commune a engagé une étude de densification pour repérer les dents creuses pouvant être prise en compte dans le scénario.

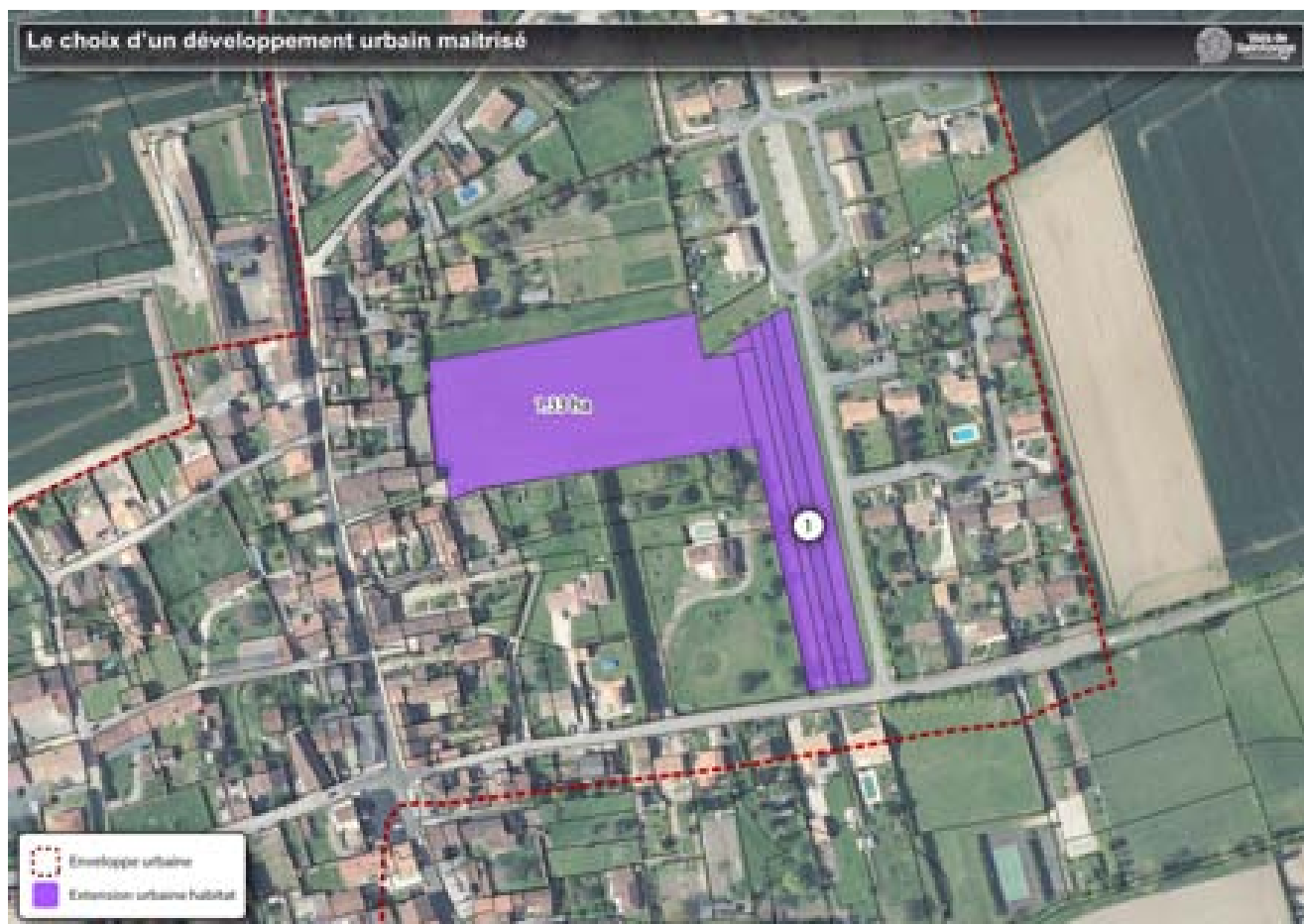
Le potentiel de logements est évalué à environ 43 constructions en densification.

Territorialisation des besoins

Les choix fait précédemment ont permis de déterminer les besoins en termes de constructions pour la commune. Le tableau ci-dessous résume le gisement potentiel que possède déjà la commune avant de venir ouvrir des zones à l'urbanisation.

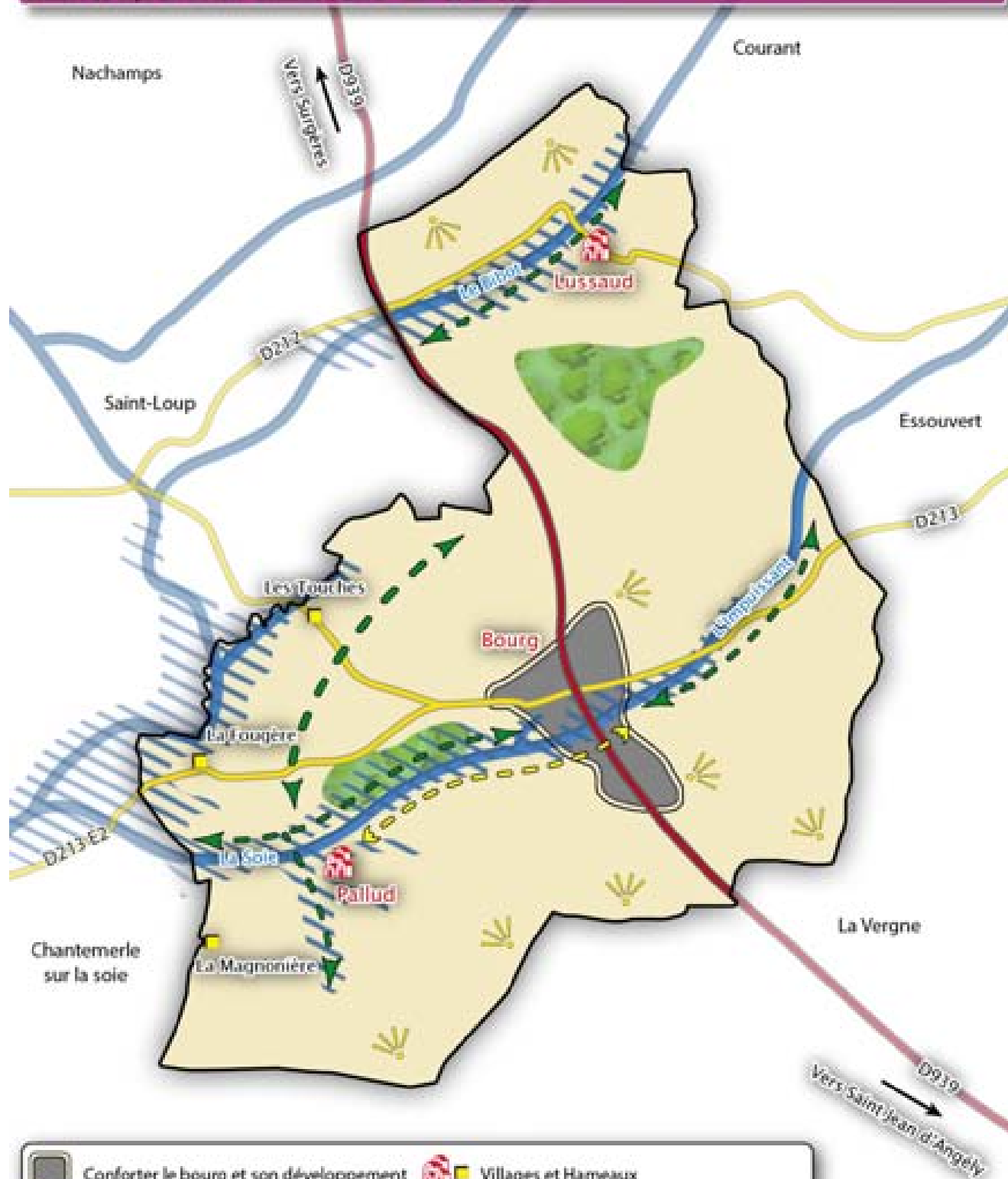
	Nombre de logements potentiels
Logements vacants	2
Logements communaux réhabilités dans le bourg	4
Changements de destination	4
Dents creuses	43
Total	53

La commune compte 53 logements potentiels sur les 45 qui lui sont nécessaires pour atteindre son objectif de 100 nouveaux habitants. Le potentiel est supérieur au nombre de logements nécessaires. Cependant les changements de destination sont soumis à un avis conforme de la Commission Départementale des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF) qui peut rejeter certains projets. En outre le projet communal ne consomme aucun espace agricole à destination de l'habitat.



Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes

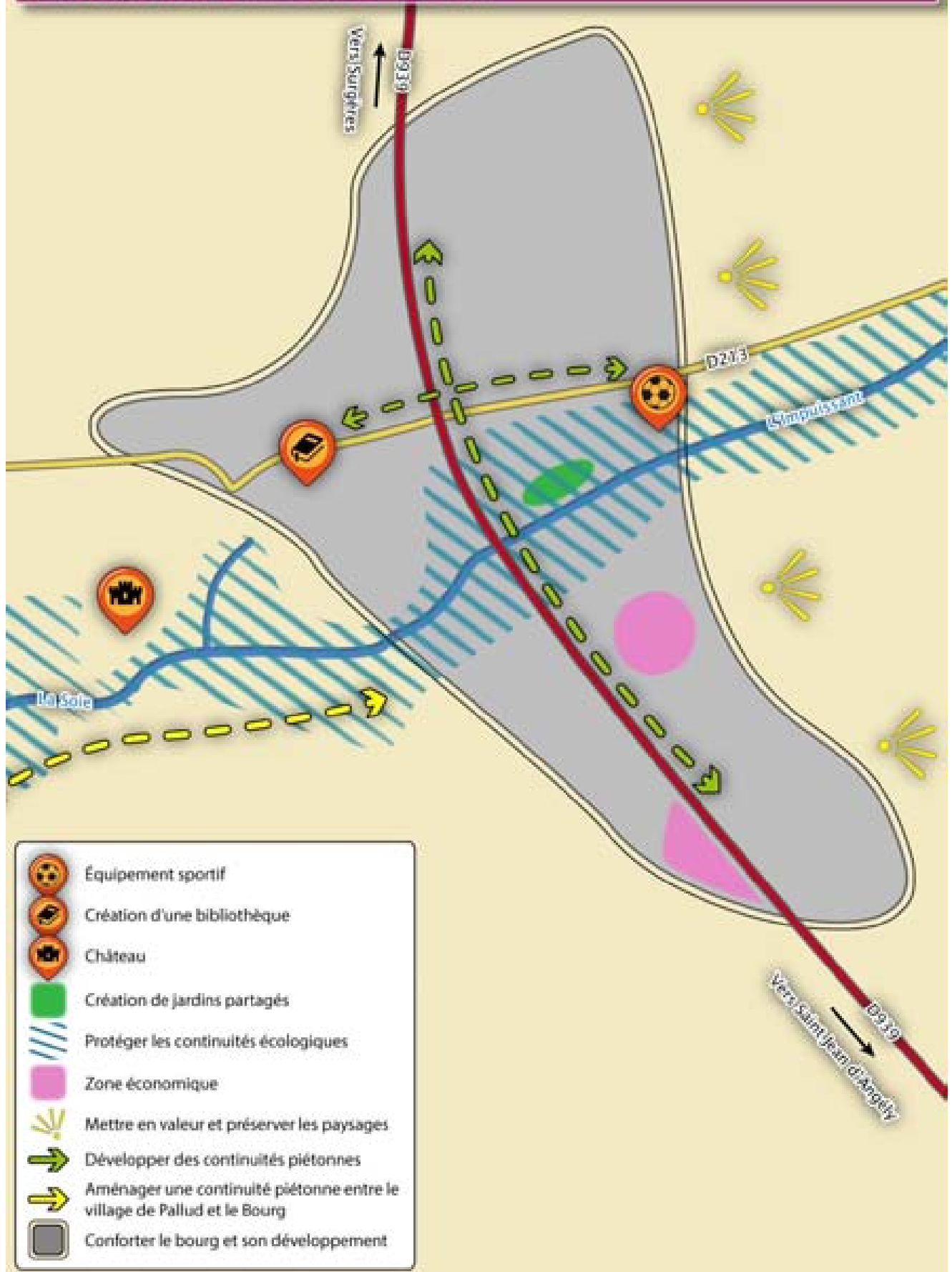
Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © C017



- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Conforter le bourg et son développement | | Villages et Hameaux |
| | Préserver les terres agricoles | | Aménager une continuité piétonne entre le village de Pallud et le Bourg |
| | Préserver les principaux boisements | | Mettre en valeur et préserver les paysages |
| | Protéger les continuités écologiques | | Préserver les corridors écologiques |

Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © CC17

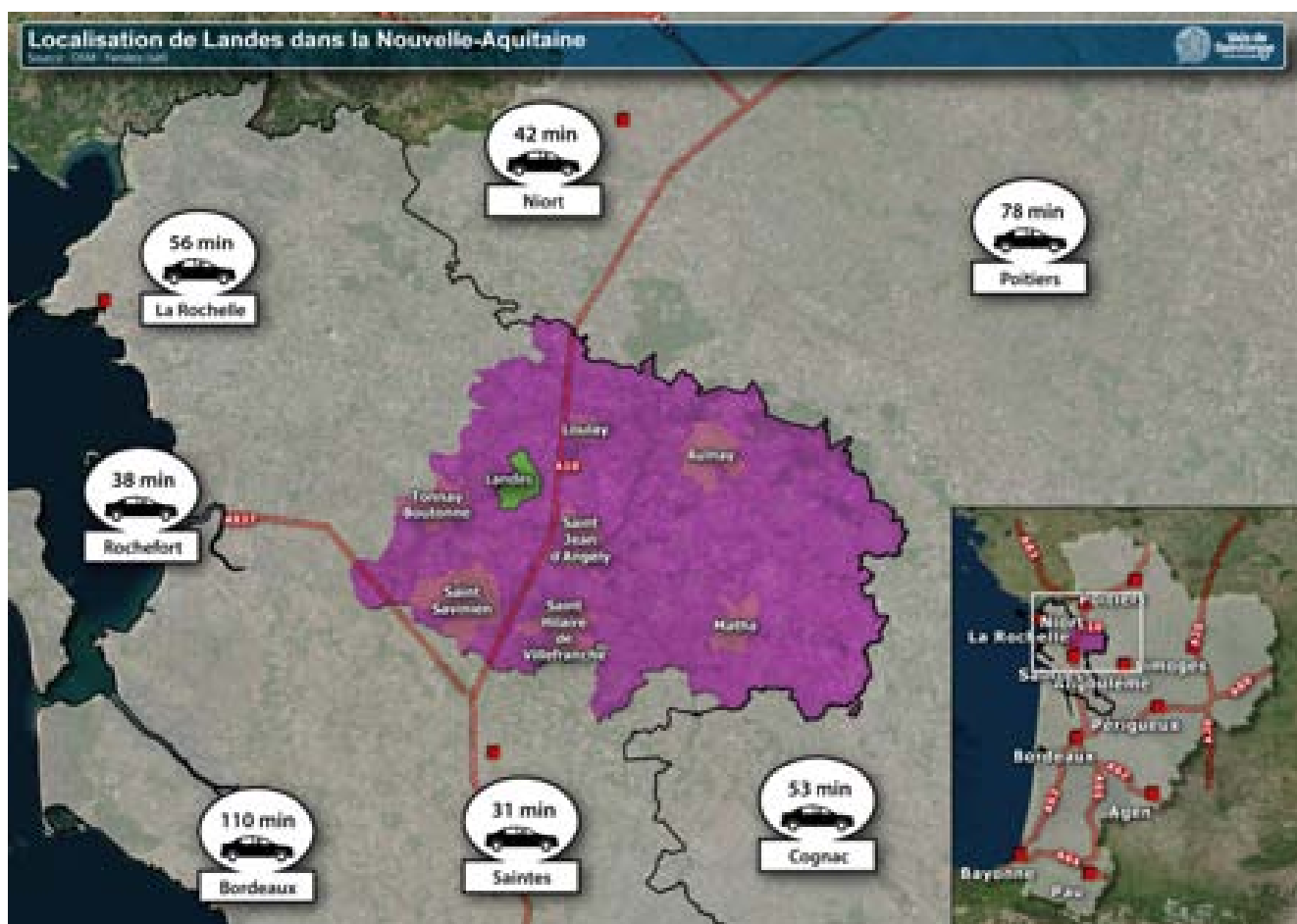


3 État du Développement

3.1 Positionnement et contexte territorial

À proximité du littoral touristique de la Charente-Maritime, Landes se situe au centre de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge.

Créée le premier janvier 2014, cette nouvelle Communauté de communes résulte de la fusion de sept Communautés de Communes et du Pays des Vals de Saintonge. Elle regroupe 110 communes. Cette nouvelle carte intercommunale a été adoptée dans le cadre de la réforme territoriale qui répond aux dispositions de la loi du 16 décembre 2010.



L'enjeu de cette fusion est de créer les conditions de développement et d'aménagement du bassin de vie des Vals de Saintonge à travers notamment un maillage et un réseau structurant de services destinés à la population et aux entreprises du territoire.

La Communauté de communes des Vals de Saintonge bénéficie, pour l'heure, du transfert de l'intégralité des compétences obligatoires, optionnelles et facultatives dont les sept anciennes Communautés de Communes étaient titulaires.

Son territoire, représentant 25% de la superficie du département de la Charente-Maritime, occupe une position de carrefour au sein de la Région Poitou-Charentes et constitue le point de rencontre entre de nombreux pôles urbains régionaux ou locaux. Il est situé :

- au niveau national, à mi-distance entre Paris et l'Espagne.
- au niveau régional, à mi-distance des axes Poitiers-Bordeaux et Nantes-Bordeaux.

- au niveau local, au cœur du maillage constitué par les agglomérations de Saintes, Cognac, Rochefort, Niort et La Rochelle.

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge regroupe 52723 habitants en 2015 et s'organise autour d'une ville centre, Saint-Jean d'Angély, de moins de 10 000 habitants. Le territoire est structuré en étoile, organisation qui favorise les courtes distances.

Le territoire possède un réseau d'infrastructures routières très développé :

- l'autoroute A10, qui relie Paris à Bordeaux, traverse le territoire des Vals de Saintonge sur un axe Nord-Sud. Elle est accessible depuis l'échangeur 34 situé au centre du territoire à moins de 3 km de Saint-Jean d'Angély. Cet axe permet d'assurer les liaisons avec Saintes et Bordeaux au sud, d'une part, et avec Niort, Poitiers et Paris au nord, d'autre part.
- les routes départementales 150 et 939 qui assurent les liaisons Nord-Sud (Niort-Saintes) et Est-Ouest (Angoulême-La Rochelle).

Les échanges quotidiens avec Saintes et Rochefort sont de plus en plus développés. Ce sont donc le Sud et l'Ouest qui captent les déplacements et, en moindre mesure, le Sud-Est.

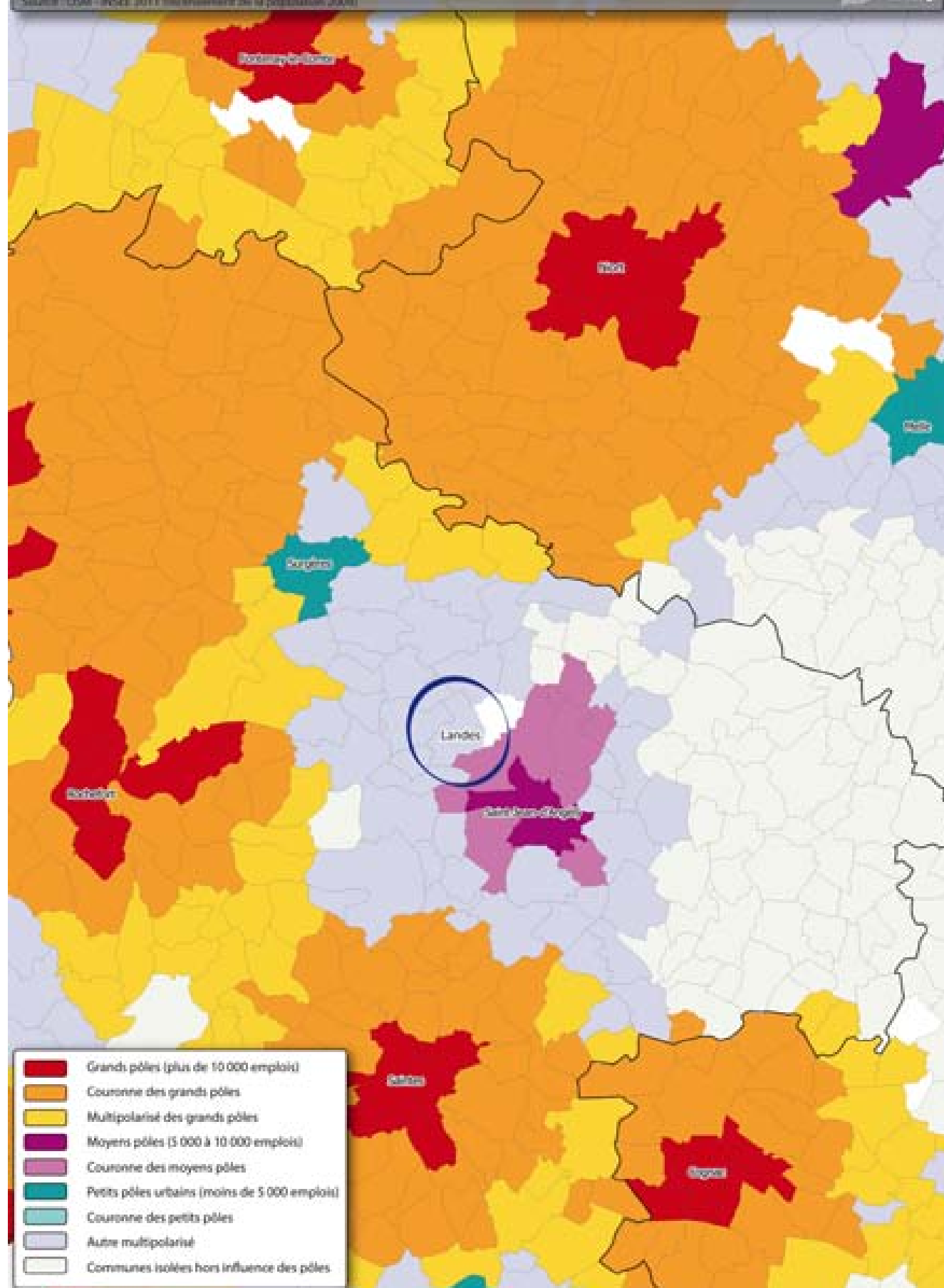
Située au Nord du département de Charente-Maritime, la commune de Landes bénéficie de l'attractivité de plusieurs pôles du département, tels que Saint-Jean d'Angély et Saintes, mais également du pôle urbain de Cognac, situé dans le département de la Charente.

Landes est localisée à proximité de plusieurs liaisons régionales telles que la RD 939 reliant La Rochelle à Angoulême et la RD 739 entre Saint Jean d'Angély et Rochefort, permettant ainsi d'assurer le lien entre le territoire communal et des pôles de vie et d'emplois. Par ailleurs, la RD 213 traverse le bourg.

Bien que certains pôles tels que Saintes ou Cognac exercent un attrait sur le territoire communal, Saint-Jean d'Angély n'en est pas moins le pôle de référence en matière d'organisation administrative et territoriale.

Le zonage en aires urbaines en 2010

Source : OSM - INSEE 2011 (recensement de la population 2009)



3.2 Le système productif

3.2.1 Un territoire de petites et moyennes entreprises

La Communauté de Communes des Vals de Saintonge est un territoire ayant une économie orientée vers le résidentiel¹. Les quatre secteurs d'activités principaux sont l'agriculture, le commerce, la construction et l'action sociale. Ces domaines d'activités, par leur poids en matière d'emploi, sont des leviers stratégiques pour le développement du territoire.

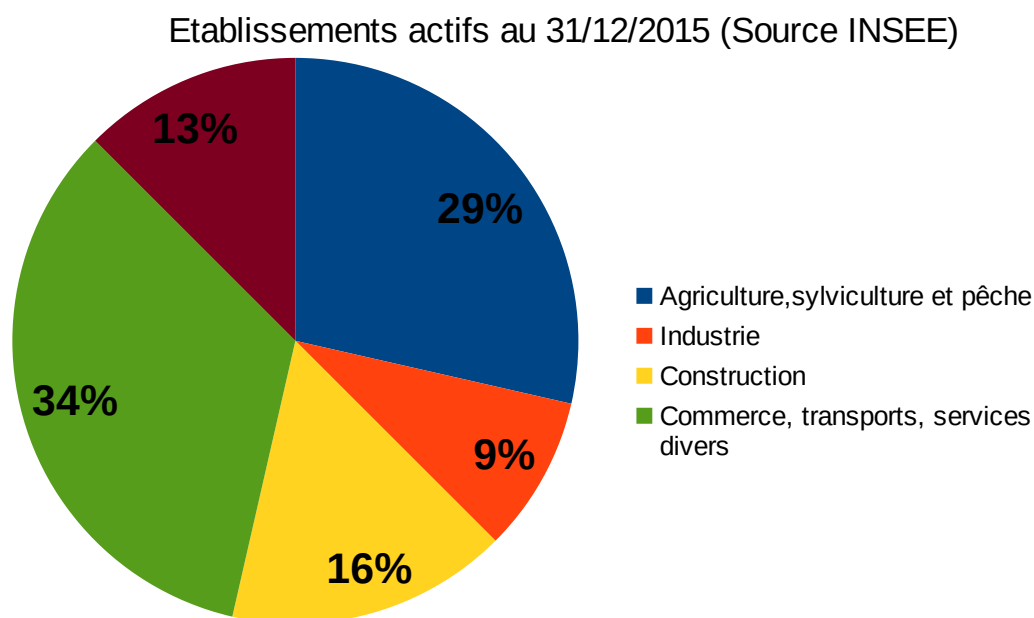
La CdC est essentiellement un territoire de petites et moyennes entreprises : 95% des établissements privés ont moins de 10 salariés. Toutefois, les 2/3 des salariés du territoire sont employés par les 5% restants. L'emploi salarié repose donc sur une minorité d'acteurs locaux, tout au moins dans le secteur privé.

Le secteur tertiaire, estimé à plus de 10 000 emplois, est le plus représenté sur le territoire du Pays. Les emplois concernés se concentrent, pour près de 40%, sur la seule commune de Saint-Jean d'Angély.

Près de 24% des salariés du territoire travaillent dans le secteur de l'industrie, contre seulement 17% à l'échelle du département. La construction représente à elle seule 38% des salariés du secteur secondaire. L'industrie du bois et du meuble, qui représente 740 emplois, reste une spécificité locale.

La répartition du commerce sur le territoire des Vals de Saintonge peut être hiérarchisée comme suit :

- des pôles majeurs, situés à Saint-Jean d'Angély
- un pôle à Matha,
- des pôles d'équilibre à Saint-Savinien et Aulnay,
- des pôles de proximité à Loulay, Saint-Hilaire de Villefranche et Tonnay-Boutonne.



¹ Selon l'Insee, l'économie résidentielle, appelée aussi économie présentielle, regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes : activités de services aux particuliers, construction, santé, action sociale, commerce de détail, hébergement et restauration, transports de voyageurs, télécommunications, activités financières et d'assurance, activités immobilières, administration publique...

Au 31 décembre 2015, la commune de Landes regroupe 56 établissements actifs. Les secteurs d'activités qui comptent le plus d'établissements actifs sont le commerce, transports et services divers (34 %) et le secteur de l'agriculture (29 %). Cette tendance est la même qu'au niveau de la Communauté de Communes, où le secteur du commerce, transports et services divers est prépondérant (44 %). Cependant, le secteur de l'agriculture est moins représenté sur les Vals de Saintonge (23 %).

La plupart de ces établissements sont des entreprises unipersonnelles ne comptant aucun salarié. Les secteurs du commerce, transport et services divers et de l'industrie comptent 3 établissements regroupant entre 20 et 49 salariés. En effet, il existe une entreprise de transport (Transpaille) et une coopérative agricole (Terre Agricole Atlantique).

La commune compte aussi une petite zone d'activités à l'intérieur de son bourg ainsi que plusieurs commerces.

3.2.2 Emploi et population active

En 2015, on compte 131 emplois (salariés et non salariés) sur la commune de Landes. Ce chiffre est en légère augmentation depuis 2010 (126 emplois). Sur ces emplois, 63 sont pourvus par des habitants de Landes.

La commune compte 382 actifs dont 254 ont un emploi (soit un taux d'activité de 76,2 % et un taux d'emploi de 66,5 %). A titre de comparaison, le taux d'emploi du territoire communautaire s'établit à 61,7 %.

Plus de 73 % des emplois dans la commune de Landes sont des emplois salariés. Parmi les habitants de la commune, on dénombre en 2015, 32 actifs non salariés dont 19 indépendants et 13 employeurs.

L'activité artisanale est également présente sur la commune, ainsi plusieurs corps de métiers sont représentés (électricien, menuisier...).

La commune de Landes connaît un bon dynamisme économique. On retient la prépondérance du secteur du commerce, transports et services divers suivi de l'agriculture.

Le Plan Local d'Urbanisme met en œuvre les dispositions nécessaires à une coordination entre la prise en compte des activités économiques et l'accueil de nouvelles populations.

3.2.3 Le commerce

La commune de Landes possède plusieurs commerces comme une boulangerie, une épicerie ou bien encore un café / restaurant.

Les habitants de la commune peuvent également profiter du commerce itinérant. En effet, un pizzaiolo est présent sur la commune à une fréquence régulière.

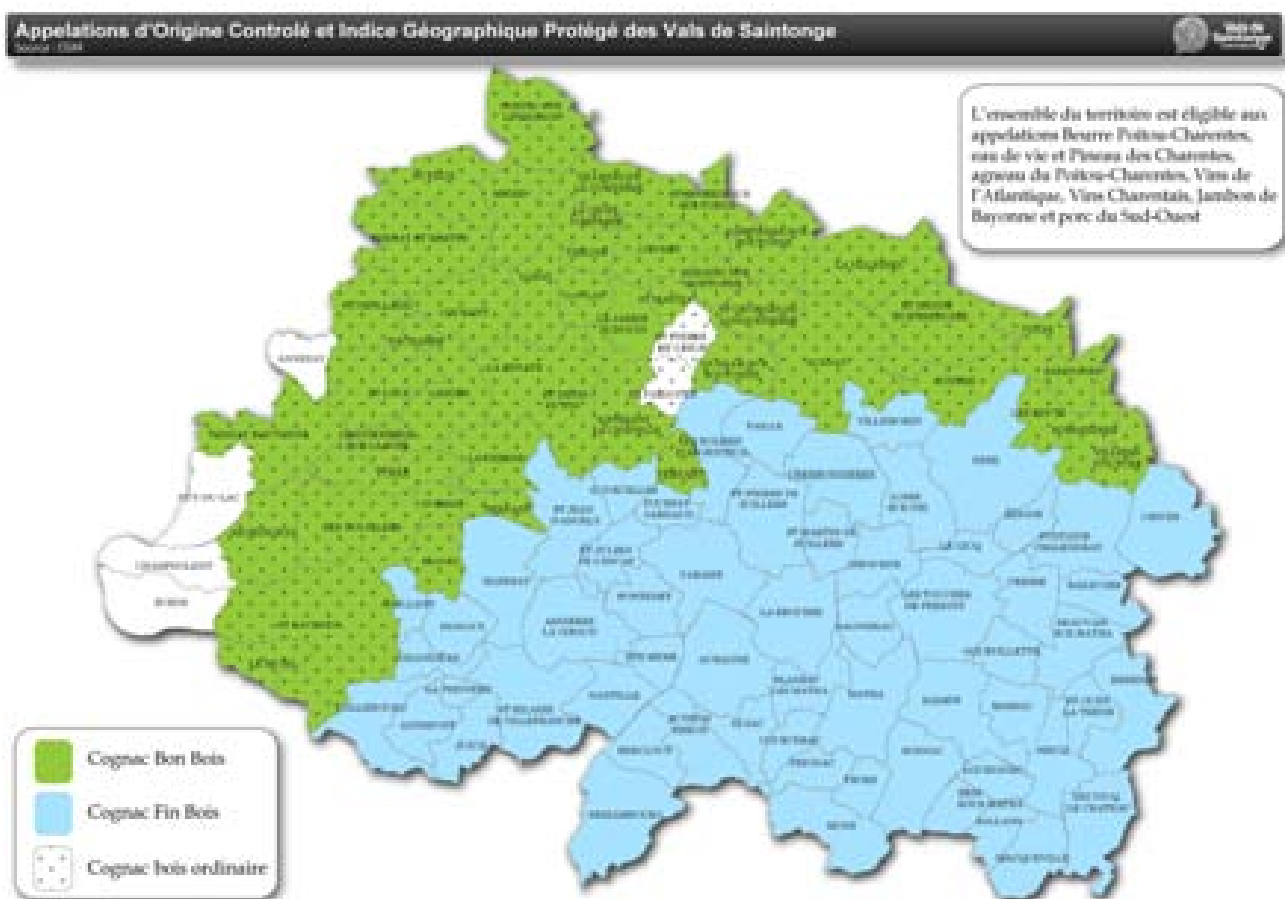
3.2.4 Le tourisme

Sur le territoire communal, on retrouve trois activités de gîtes qui constituent un attrait pour les touristes afin qu'ils puissent profiter du cadre de vie et du patrimoine naturel et bâti indéniable de la commune.

3.2.5 Une activité agricole toujours bien présente

En 2010, le territoire des Vals de Saintonge regroupe 1621 exploitations, avec en moyenne 66 hectares de surface agricole utile par exploitant, dont 52 % sont localisés sur les secteurs de Matha, Saint-Jean d'Angély et Saint-Hilaire de Villefranche. 10 % des emplois du territoire sont générés par ce secteur, soit 1 700 emplois, dont une très forte proportion d'emplois saisonniers (35 % à 40 % des emplois du secteur).

Le territoire des Vals de Saintonge comporte plusieurs AOP²-AOC³ et IGP⁴ dont une cartographie est présentée ci-dessous.



3.2.5.1 L'agriculture céréalière

L'agriculture céréalière occupe la plus grande partie du paysage avec une culture qui prédomine : le blé.

En termes économiques, l'ensemble des productions végétales céréales et oléoprotéagineux est encadré par la Politique Agricole Commune. La céréaliculture génère une activité se développant essentiellement autour des coopératives qui assurent un encadrement sur la conduite des cultures (commerce d'engrais, de phytosanitaires) et sur le transport des grains vers les zones portuaires de La Rochelle et Tonnay-Charente, les céréales produites sur le territoire des Vals de Saintonge étant principalement destinées à l'exportation.

2 AOP : Appellation d'Origine Contrôlée

3 AOC : Appellation d'Origine Protégée

4 IGP : Indice Géographique Protégé

En termes de paysage, cette agriculture, fortement mécanisée, a recherché, pour la simplicité du travail, à constituer des parcelles de grande taille. Les paysages sont donc majoritairement ouverts. Seuls subsistent quelques vestiges de paysage bocager. Des opérations de replantations de haies ont été mises en œuvre par des acteurs du territoire, avec l'appui du Conseil Général et la Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime.

3.2.5.2 L'élevage

L'élevage concerne en majorité les bovins. Les exploitations qui produisent du lait sont les plus nombreuses et sont dispersées sur tout le territoire. Toutefois, certains territoires se démarquent des autres par la forte présence d'élevages, souvent liée à l'existence de terres argileuses, difficiles à cultiver : c'est le cas de Tonnay-Boutonne et de Saint-Savinien.

Les élevages de bovin viande se retrouvent principalement au niveau des zones où les marais sont importants (bordure de Charente ou de Boutonne dans la partie aval) et où il n'est possible de valoriser les terrains qu'avec des prairies. L'activité d'élevage bovin viande est soutenue financièrement.

3.2.5.3 L'activité agricole à L

L'activité agricole occupe une place importante dans la vie économique de la commune de Landes. On dénombre en 2018, 13 exploitants agricoles sur le territoire communal dont :

- 10 exploitants pratiquant uniquement les cultures céréalières
- 3 exploitants pratiquant les cultures céréalières et l'élevage de bovins

	EXPLOITANTS AGRICOLES	AGE	NOM DE L'EXPLOITATION	ACTIVITES	SAU EN HA	EFFECTIF CHEPTEL	REGLES SPECIFIQUES	PROJETS DE L'EXPLOITATION
1	BERTIN	/	GFA du Moulin	Céréales	/	/	/	/
2	DAUGROIS	/	EARL	Céréales	/	/	/	/
3	COUILLEAUD	60	GAEC	Élevage et céréales	150	160	ICPE	/
4	ETOURNEAU	41	EARL de MONTRICHARD	Céréales	75	/	/	Construction hangar agricole
5	COMTE	32	EARL	Céréales	100	/	/	/
6	IZAMBARD	50	/	Céréales	62	/	/	/
7	LAURENT	39	/	Céréales	65	/	/	Construction hangar agricole
8	MOREAU	59	/	Céréales	18	/	/	/
9	PERTHUIS	61	EARL LE MAGNON	Céréales	150	/	/	/
10	DORION	51	DORION	Céréales	19	/	/	/
11	TOUSSAINT	57	/	Élevage et céréales	30	80	ICPE	
12	GARNIER	54	/	Élevage	97	130	ICPE	/
13	ROCHE	54	/	Céréales	30	/	/	/



3.3 Démographie

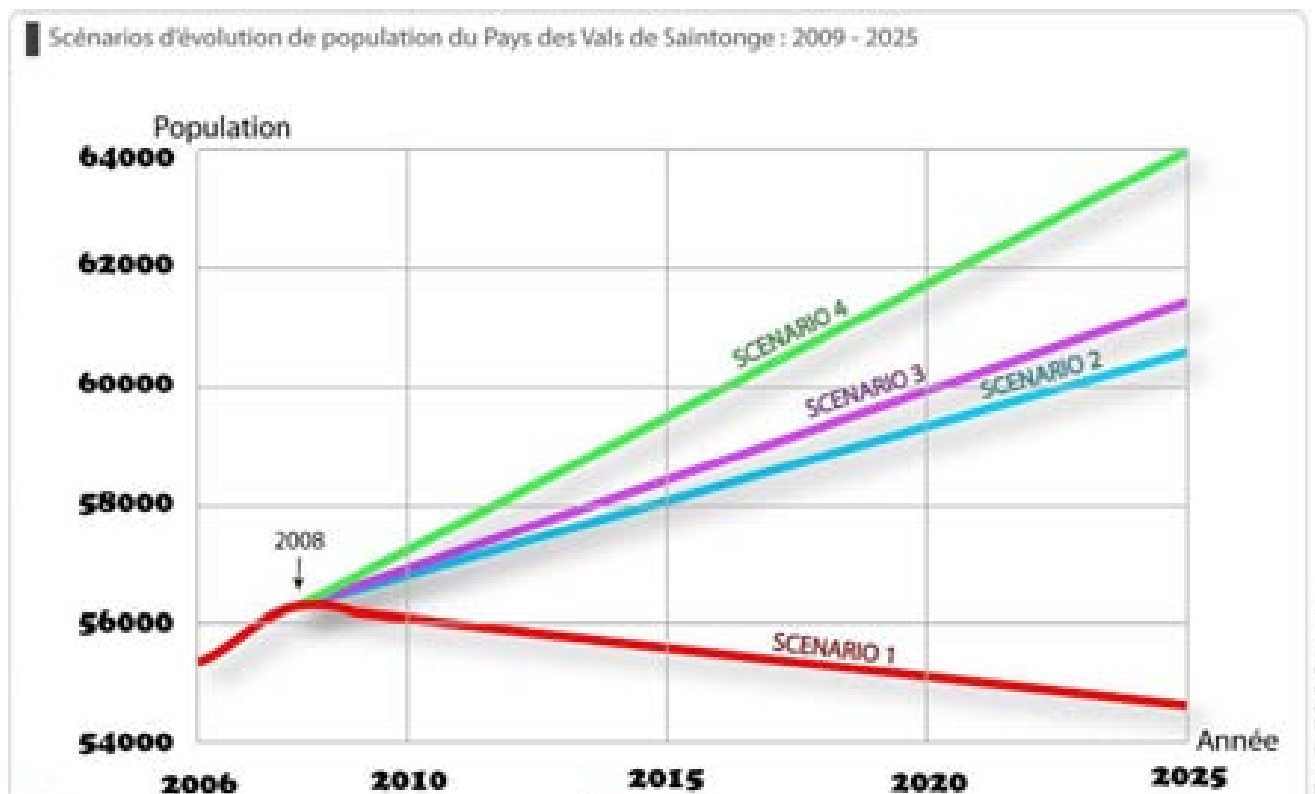
« L'analyse de la population repose sur le concept de la population municipale, défini par le décret n°2003-485 publié au journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population. Le concept correspond désormais à la notion de population utilisée usuellement en statistique. Il ne comprend pas de doubles-comptes.

La population municipale comprend les personnes ayant leur résidence habituelle sur le territoire de la commune, dans un logement ou une communauté, les personnes détenues dans les établissements pénitentiaires de la commune, les personnes sans-abris recensées sur le territoire de la commune et les personnes résidant habituellement dans une habitation mobile recensée sur le territoire de la commune.

La population comptée à part comprend certaines personnes dont la résidence habituelle est dans une autre commune mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune. Exemple : les personnes majeures âgées de moins de 25 ans ayant leur résidence familiale sur le territoire de la commune et qui résident dans une autre commune pour leurs études ; les personnes ayant une résidence familiale sur le territoire de la commune et résidant dans une maison de retraite d'une autre commune, ou dans une caserne d'une autre commune... » Source : INSEE « www.insee.fr »

3.3.1 Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge, une ambition de 62 000 habitants en 2025

Parmi 4 scénarii envisageant l'avenir démographique des Vals de Saintonge, les élus ont acté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT la volonté de poursuivre le rythme de croissance démographique observé entre 1999 et 2008 (scénario 3).



L'ambition est d'accueillir un peu plus de 300 habitants supplémentaires par an, soit 325 logements supplémentaires par an correspondant aux besoins en termes de décohabitation (125 logements) et à l'accueil des nouveaux arrivants (200 logements).

Le pôle urbain central, constitué par les communes de Saint-Jean d'Angély, Ternant, Mazeray (Quartier des Granges, Pointe de Mazeray) et La Vergne (Moulinveau), doit pouvoir atteindre 10 000 habitants à l'horizon 2025, afin d'affirmer son positionnement sur la scène régionale d'une part et de renforcer son offre au service de la ruralité d'autre part.

Il s'agit également de renforcer les chefs-lieux de cantons, identifiés comme pôles d'équilibre, en confortant leur poids, tant en terme de logements, d'habitants et d'emplois. L'objectif est de maintenir une offre de services et d'équipements structurante. Enfin, le rôle des pôles de proximité à l'échelle intercommunale devra être affirmé par le maintien et le développement des services de proximité ainsi que par la valorisation des centres-bourgs.

L'ambition du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vals de Saintonge est de voir la progression démographique observée entre 1999 et 2008 se poursuivre. Pour se faire, l'armature territoriale devra être maintenue et renforcée.

C'est en intégrant cette stratégie d'aménagement, dans son projet que la commune de Landes pourra prétendre à participer à cette évolution démographique.

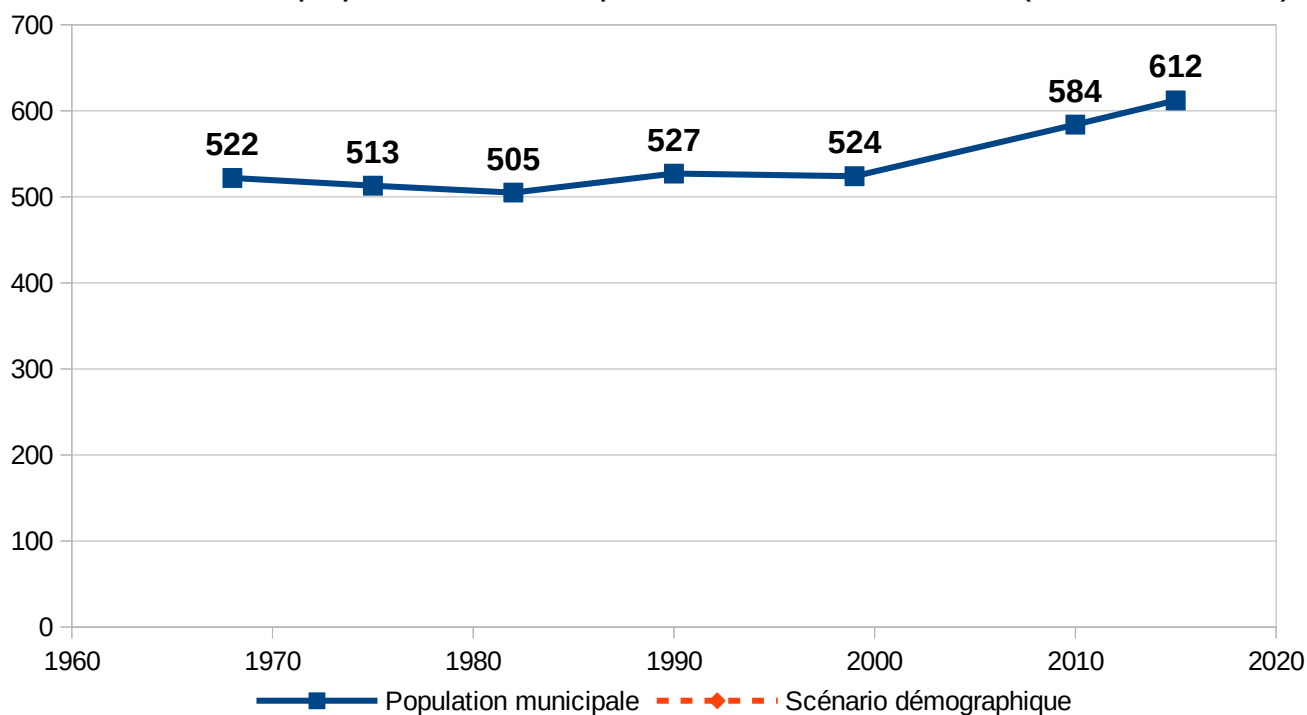
En tant que commune de l'espace rural, Landes doit définir des objectifs de production de logements permettant de contribuer à l'augmentation démographique communautaire.

3.3.2 La démographie communale

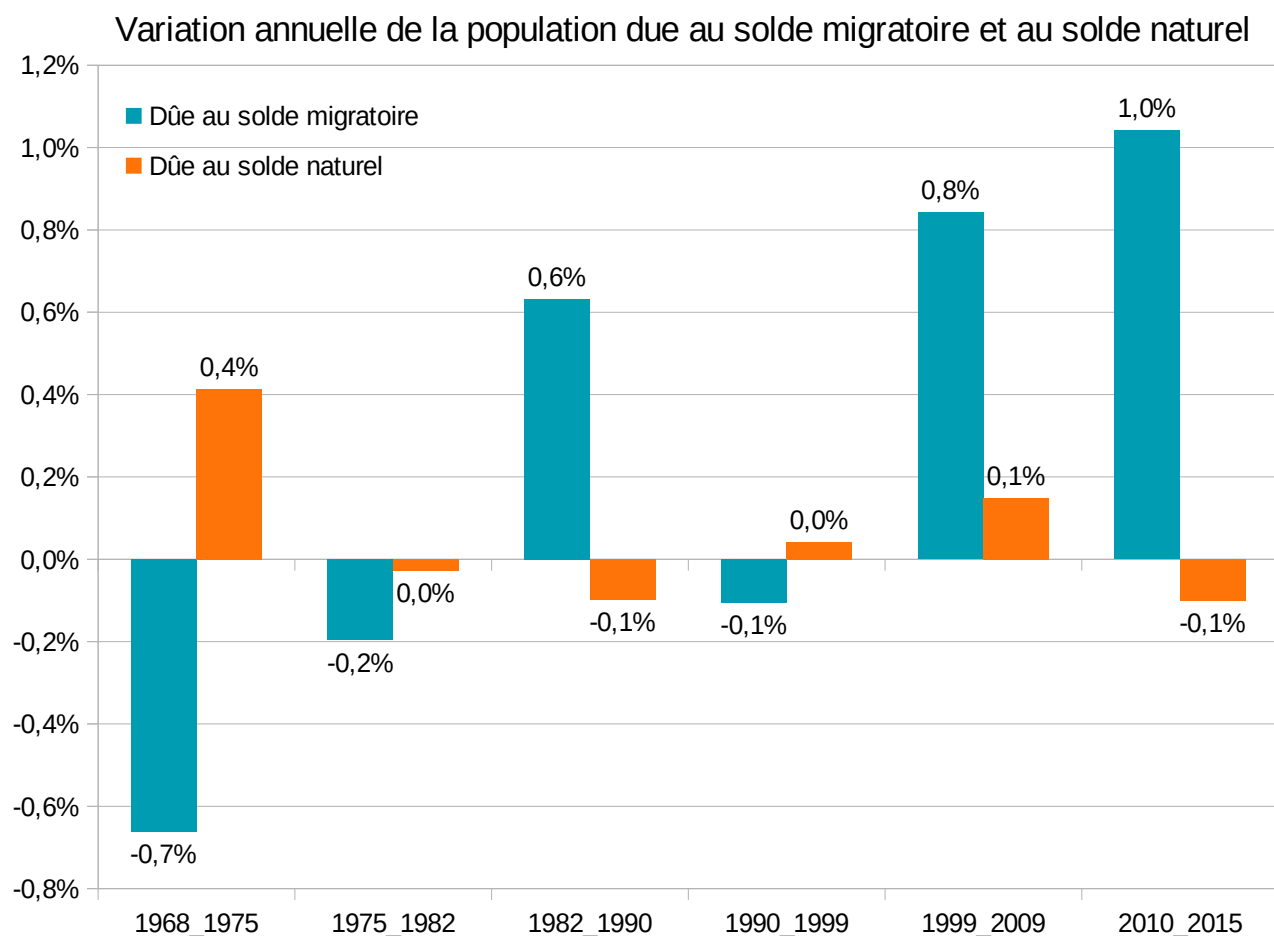
3.3.2.1 Un regain démographique important

Les données utilisées pour cette étude démographique sont issues du recensement de la population INSEE, notamment ceux de 1999, 2010 et 2015. La commune est en augmentation constante depuis le début 2000. Ainsi en 2015, 612 habitants sont présents sur la commune, soit 88 habitants supplémentaires en 15 ans.

Evolution de la population municipale entre 1968 et 2015 (Source INSEE)



De manière plus précise, l'augmentation de la population est due au solde migratoire. En effet, celui-ci s'élève à 1 %, soit l'arrivée de 31 personnes sur la période 2010-2015. Cela s'explique par l'arrivée importante de nouvelles populations notamment avec les dernières opérations de lotissements.



La commune connaît un regain démographique ces dernières années. Cette évolution est essentiellement portée par le solde migratoire.

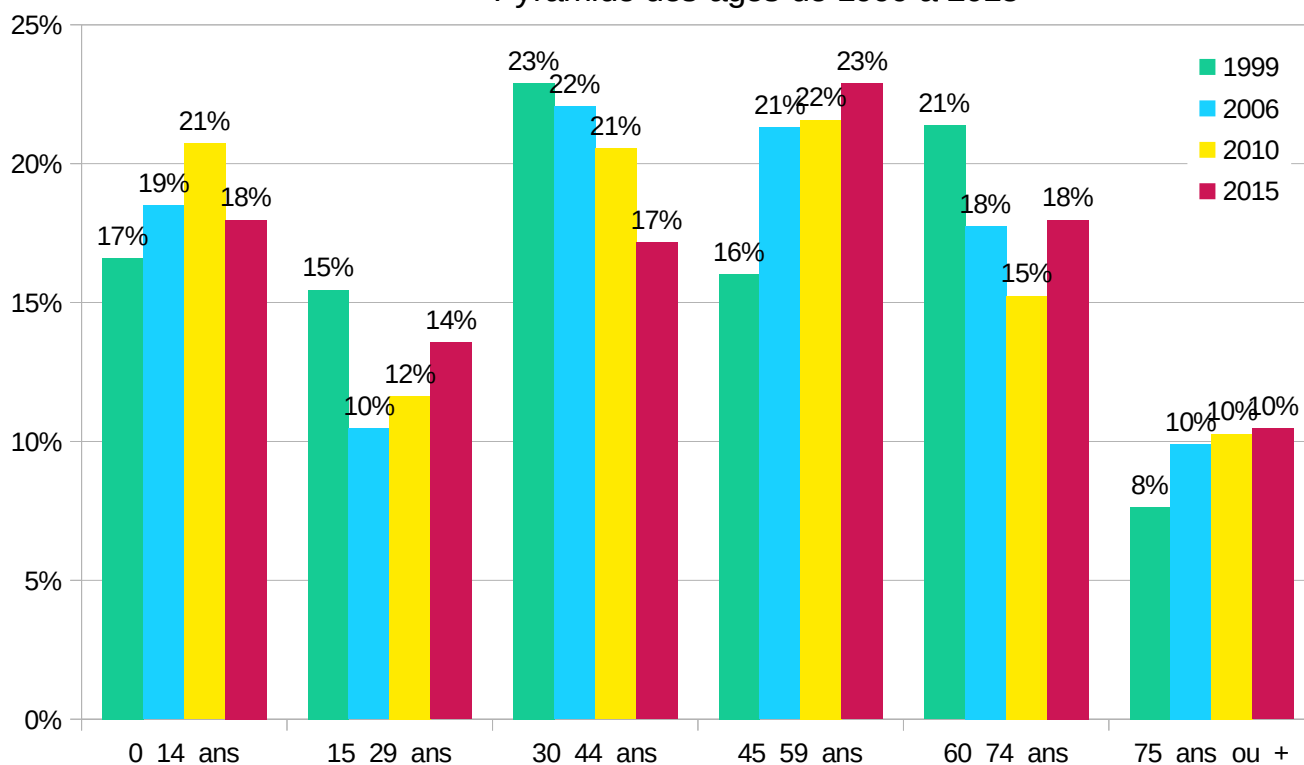
3.3.2.2 Une population qui a tendance à vieillir

En 2015, la classe d'âge des 0-14 ans représente 18 % de la population, est globalement restée stable depuis 1999. La même année, cette classe d'âge représente 17 % de la population communautaire. La part des 15-29 ans est en hausse depuis 2006, elle représente 14 % de la population.

La part des 30-44 ans diminue fortement sur le territoire. Sa part s'établit à 17 % de la population communale en 2015. Les 45-59 ans sont les mieux représentés sur la commune avec une part qui s'établit en 2015 à 23 %. À l'échelle de la CdC, les 30-44 ans représentent 16 % de la population et les 45-59 ans, 21 %.

À cette même date, les plus de 60 ans représentent 28 % de la population communale contre 35 % de la population communautaire. La part des 60-74 ans atteint 23 % et est en augmentation ; la part des 75 ans et plus est également en augmentation pour s'établir à 10 % en 2015.

Pyramide des âges de 1999 à 2015



Malgré le vieillissement tendanciel de la population, celle-ci reste néanmoins équilibrée en termes de générations.

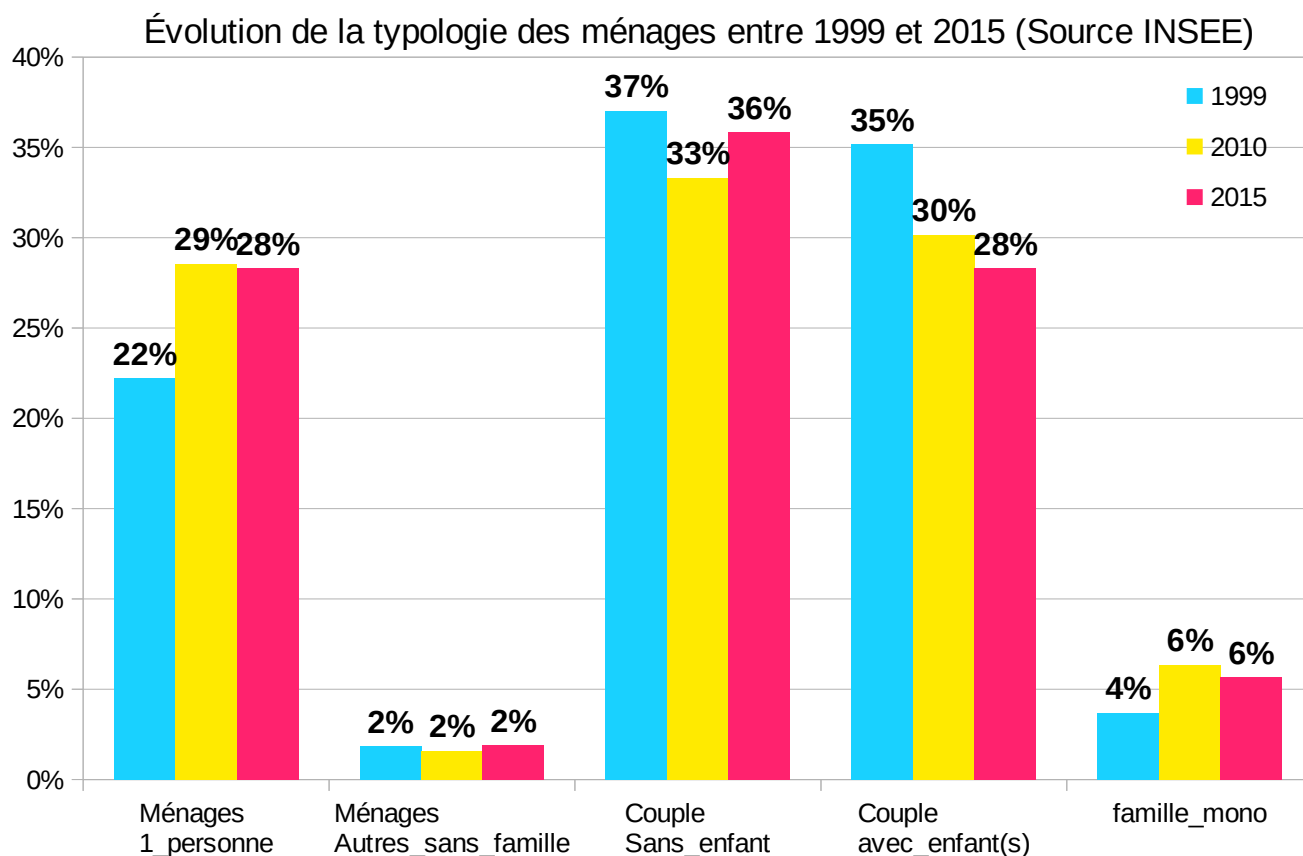
3.3.2.3 Hausse des ménages en couple, sans enfant

Entre 1999 et 2015, le nombre de ménages a progressé, passant de 216 à 265.

Fait de société, la décohabitation se traduit par une diminution du nombre de personnes par ménage. Entre 1999 et 2015, le nombre moyen d'habitants par foyer est passé de 2,4 à 2,3 pour Landes et de 2,2 à 2,1 pour la CdC.

En 2015, on note la prédominance des couples sans enfant (36 %) une proportion stable par rapport à 1999 (37 %).

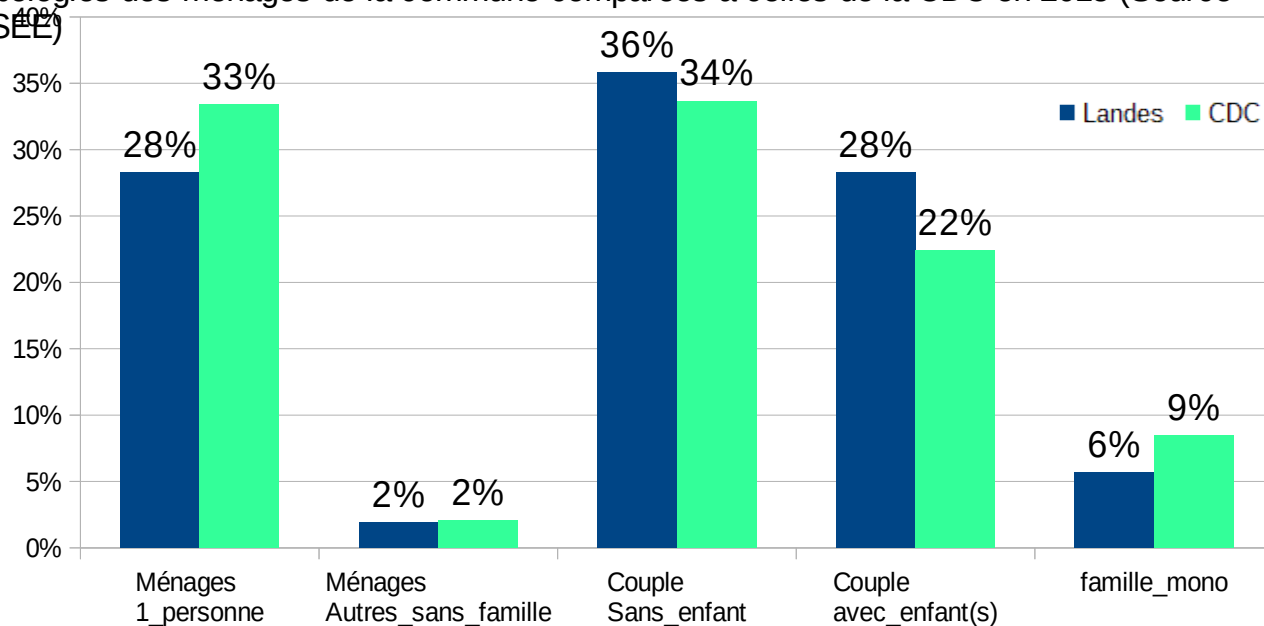
La seconde typologie est représentée par les couples avec enfants (28 %) et ménages d'une personne (28%). La proportion de couples avec enfants est en diminution depuis 1999 (35 %), mais en nombre de ménages le chiffre reste stable (75 ménages).



Le nombre de personnes seules sur la commune est en hausse, cela pourrait s'expliquer par plusieurs raisons, le vieillissement de la population, le phénomène de décohabitation, mais aussi par la présence de nombreux logements locatifs. Par ailleurs, phénomène de société, la proportion de familles monoparentales a augmenté.

Au niveau communautaire Landes se situe au-dessus des moyennes pour la typologie des « couples avec enfants » montrant la dynamique de la commune.

Typologies des ménages de la commune comparées à celles de la CDC en 2015 (Source INSEE)



L'évolution démographique de Landes est marquée par un solde migratoire croissant et par un solde naturel stable ces dernières années. La population est majoritairement composée de couples sans enfants. En outre, les classes d'âges sont plutôt équilibrées avec un tiers de moins de 30 ans, environ un tiers entre 30 ans et 60 ans et un tiers de plus de 60 ans.

Les enjeux du projet de Plan Local d'Urbanisme de Landes sont donc triples :

- conserver l'attractivité territoriale en préservant le cadre de vie communal ;
- favoriser l'arrivée d'une population jeune pour maintenir le renouvellement de la population et contrebalancer le vieillissement de la population ;
- proposer une offre foncière adaptée aux jeunes ménages pour participer au regain démographique du territoire communautaire.

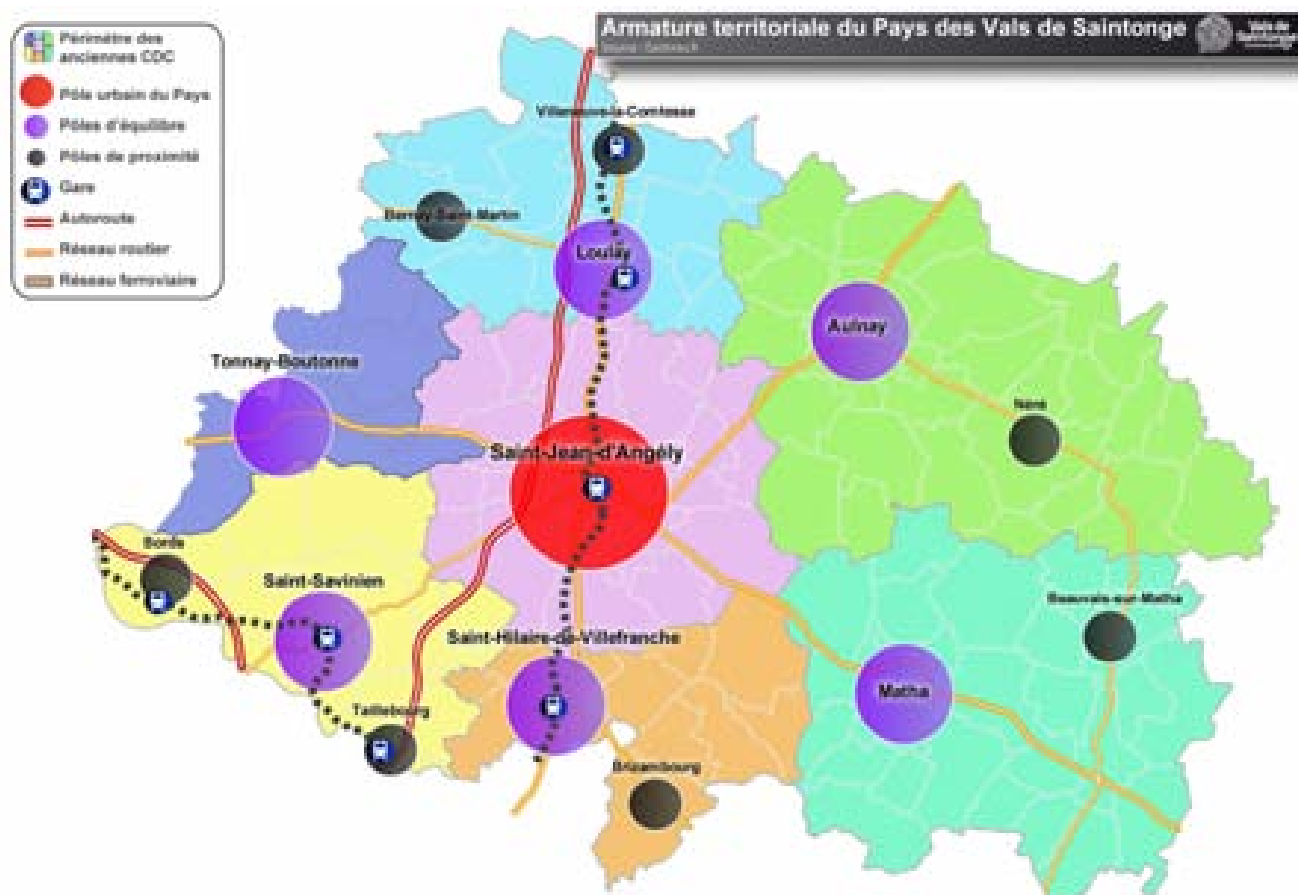
4 État de l'aménagement

4.1 Armature du territoire

4.1.1 Un développement structuré par 3 niveaux de pôles

L'organisation du territoire des Vals de Saintonge est héritée de l'histoire et est structurée autour de l'organisation administrative de l'arrondissement et des anciens chefs-lieux de canton (Loulay, Aulnay, Saint-Hilaire de Villefranche, Saint-Savinien, Tonnay-Boutonne et Matha).

Cette organisation a favorisé une répartition géographique équilibrée des populations et des emplois avec une prépondérance du pôle urbain central, dont l'influence a été diffusée sur d'autres pôles qualifiés d'équilibre ou de proximité, qui rayonnent à leur tour sur un territoire plus proche.



Les caractéristiques de l'armature du territoire sont les suivantes :

- un **pôle urbain central**, qui est la seule **polarité urbaine qui impacte l'ensemble du territoire** au sein d'un territoire rural. Principal moteur du développement du territoire en termes d'emplois et de services, le pôle urbain est aujourd'hui constitué par Saint-Jean d'Angély dont l'espace aggloméré déborde sur les communes limitrophes de Ternant (Les Granges), Mazeray (Pointe de Mazeray) et La Vergne (secteur Moulineau).
- **6 pôles d'équilibre**, constitués par les 6 autres chefs-lieux de canton (Matha, Saint-Savinien sur Charente, Aulnay de Saintonge, Tonnay-Boutonne, Saint-Hilaire de

Villefranche et Loulay), qui constituent des **polarités rurales qui structurent des bassins de vie de proximité**. Les pôles d'équilibres, en complément de l'offre du pôle urbain central, ont facilité le développement d'une offre d'équipements et de services, à l'image des collègues.

- des **pôles de proximité**, communes rurales qui disposent d'une offre d'équipements et de services certes modeste mais qui peut favoriser l'accueil de populations et d'emplois sur le pôle et à proximité. **Ces polarités rurales organisent le développement des espaces ruraux**. A l'échelle du territoire, les communes de Beauvais sur Matha, Bernay Saint-Martin, Bords, Taillebourg, Brizambourg, Villeneuve la Comtesse et Néré remplissent ce rôle.

Le développement d'un pôle est un gain pour l'ensemble de son territoire d'influence. **Si un pôle gagne des habitants ou des emplois, les services et commerces se développent et tout son territoire d'influence devient plus attractif**. Il y a un **effet dynamique** qui permet aux habitants des communes proches du pôle de trouver une nouvelle offre de services, équipements ou emplois à proximité, ce qui favorise l'accueil de nouvelles populations. **A l'inverse, si un pôle est en difficulté, son territoire d'influence devient moins attractif** : à titre d'exemple, si le pôle urbain de Saint-Jean d'Angély tousse, c'est tout le SCoT qui est enrhumé.

À partir du 16^e siècle, Landes se voit dotée de logis, comme celui des Varennes, certifié dès le 16^e siècle, et le logis du Cochet, qui était la propriété des De Meschinet, aux 17^e et 18^e siècles.

De la période du 17^e siècle, exclus le château et les deux logis, 14 édifices portent des éléments datant de cette époque, comme une ancienne ferme située rue de Saintonge, percée de baies à encadrement chanfreiné datables de cette époque.

Le 18^e siècle est assez présent à Landes, avec pas moins de 24 édifices datant, où bien pourvus d'éléments, de cette ère, comme un bâtiment situé au n° 3 rue des Allées, et qui est doté d'un mur de clôture percé d'une porte à linteau en arc segmentaire délardé, ou bien encore une ancienne ferme située impasse des Lilas. Lors de l'inventaire, deux dates, 1781 et 1794, ont été relevées sur des édifices.

La période qui ressort le plus est le 19^e siècle, qui concerne la majorité des constructions de la commune. Certains bâtis, bien que pourvus d'éléments antérieurs à cette période, ont été modifiés au cours du 19^e siècle. Deux dates, 1824 et 1899, figurent sur des maisons de la commune.

Le plan cadastral napoléonien de la commune, établi en 1822 pour Landes, montre qu'une majeure partie des constructions sont mentionnées sur celui-ci. On notera toutefois de nombreux remaniements au cours des siècles, dus aux partages des propriétés, aux changements d'activités et autres modernisations pour la vie courante.

Toujours au 19^e siècle, avant 1870, les collines étaient plantées de vignes. Les habitants pratiquaient également la culture des céréales. Après la crise du phylloxéra (après 1875), le territoire se dépeuple, et l'économie se résume en une activité principalement agricole mais aussi laitière. C'est à cette période, en 1893, que Landes a été dotée d'une laiterie industrielle, qui fonctionna jusqu'en 1953.

C'est aussi au 19^e siècle que la commune s'est vue dotée de bâtiments publics. Un bureau de poste a été installé dans une maison, rue de la République, au début du 19^e siècle. L'école et la gare ont été édifiées dans le 4^e quart du 19^e siècle. Quant à la mairie, aucun document ne situe son emplacement avant son installation dans les locaux actuels, vers 1921.

À partir du 20^e siècle, les exploitants agricoles sont passés de 20 en 1989 à 15 en 2002. Les anciennes parcelles de vignes ont évolué vers des surfaces essentiellement dédiées à la culture céréalière. Deux coopératives agricoles ont été installées au nord et au sud de la commune, mais celle située au sud est aujourd'hui détruite.

La commune a réalisé de nombreux aménagements aussi bien au niveau des bâtiments publics qu'au niveau des aménagements urbains, comme la voirie ou l'embellissement du bourg. Ce dernier concerne, entre autre, la mise en valeur de la fontaine et du lavoir situé au sud-ouest du bourg et la création d'un jardin public à l'emplacement de l'ancien cimetière.

Depuis les années 2000, la municipalité a réalisé d'autres travaux d'embellissement de la commune. La place du four, à Lusseau, a été aménagée, le pont de Pallut a été mis en valeur et des ouvrages de maçonnerie ont été réalisés à la fontaine du bourg.

Tous ces éléments ont marqué et marquent encore le territoire de Landes. L'Histoire de communale est une clé de lecture pertinente que nous allons continuer d'utiliser en

s'intéressant à l'évolution de l'organisation spatiale du bourg et des villages.

4.2.2 Organisation territoriale

4.2.2.1 Définition de l'organisation territoriale suivant la nomenclature du SCoT

Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge fixe pour orientation la définition de l'organisation territoriale avec le bourg, les éventuels villages, hameaux et l'habitat isolé au regard des définitions suivantes :

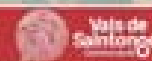
- Bourg : On dénommera par « bourg » l'unité administrative de la commune : le bourg peut être un village mais une commune peut regrouper plusieurs villages.
- Village : la définition du village à l'échelle du Pays doit être caractérisée par : la notion de vie sociale ; la taille (supérieure à celle d'un hameau) ; le nombre d'habitations / la présence d'équipements, d'espaces publics ou d'activités commerciales même si ces équipements ne sont plus en service. Il peut toutefois exister des villages de plusieurs dizaines de maisons sans espaces publics autres que la voirie.
- Définition locale du hameau : un hameau est donc caractérisé par un faible nombre d'habitations et une taille relativement modeste, situé à l'écart du bourg auquel il est rattaché administrativement. Toutefois, la taille et le type d'organisation dépendent des traditions locales. En Vals de Saintonge, le hameau est défini comme étant un regroupement d'une dizaine d'habitations maximum, dépourvu de vie sociale.

L'organisation urbaine de la commune est ainsi structurée autour de 6 entités urbaines, plus ou moins importantes en termes de taille, de services et d'équipements :

- le bourg
- trois villages : Pallut, Lusseau et les Touches
- plusieurs hameaux : les Berthelots, la Fougère, la Magnonnière...
- quelques habitats isolés : Montrichard, Montrançon, Bellevue...

Structure urbaine de la commune de Landes

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2010 © CG17 - Ortho 2012 © CG17



4.2.2.2 Description des unités urbaines du territoire

Le bourg de Landes adopte la forme d'un village rue, en effet celui-ci s'est développé de façon linéaire le long de la route entre Saint Jean d'Angély et La Rochelle (RD 939 aujourd'hui) traversait déjà le bourg. La trame viaire du bourg est constituée de la voie principale entre Saint Jean d'Angély et la Rochelle mais aussi de l'axe entre Saint-Loup de Saintonge et La Benâte (RD 213). Le réseau viaire secondaire du bourg est constitué de boucle entre ses deux axes principaux.

De par sa forme urbaine de village rue, les parcelles le long de la RD 939 sont lanierées avec à certains endroits des parcelles très étroites. En revanche, en s'écartant de ses axes routiers les parcelles sont d'une superficie plus importante avec notamment la création de lotissements en périphérie du bourg. D'une manière générale, la continuité du bâti n'est pas homogène.

Pour le reste, la plupart des zones bâties se situent le long de ces cours d'eau et profitent ainsi des terres humides favorables à la création de jardins potagers. Les deux villages de Pallud (sur la Soie) et Lusseau (sur le Bibot) ont très peu évolués dans leurs dimensions. En comparant le plan cadastral de 1822 avec l'actuel on constate qu'un nombre important de bâti ont été démolis. Le troisième village des Touches situé en limite avec la commune de Saint-Loup de Saintonge s'est développé le long de la RD 213.

Les autres unités foncières de la commune s'apparentent plutôt à des hameaux ou des habitats isolés.

Pour répondre aux attentes des orientations du SCoT du Pays des Vals de Saintonge :

- Le développement du bourg sera à rechercher de façon prioritaire, sauf lorsque le diagnostic aura mis en évidence une organisation territoriale spécifique ou des caractéristiques ne permettant pas ce schéma. Le potentiel de développement communal doit être localisé au sein et/ou en continuité immédiate du bourg et, dans une moindre mesure, des villages.

- Au niveau des hameaux et de l'habitat isolé ne pourront être autorisés que l'extension des constructions existantes, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où cela ne présente pas une gêne à l'activité agricole, ainsi que la construction des annexes et dépendances. Les dents creuses de petite taille, insérées au sein du tissu urbain des hameaux, pourront conserver une vocation constructible.

En revanche, aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée au-delà de l'emprise urbaine existante des hameaux et de l'habitat isolé (pas d'extension de l'urbanisation). Par exception, des ouvertures à l'urbanisation pourront être autorisées pour les projets liés directement au tourisme rural.

4.2.3 Une évolution urbaine importante

Le plan du cadastre napoléonien ci-après (1829) illustre lisiblement l'organisation urbaine historique du bourg.



Cadastre napoléonien (1829)

L'ossature du bourg depuis le 19^e siècle a bien évoluée. Le bâti qui, à l'époque c'était principalement développé autour de l'axe principal. Le bourg a continué son extension en s'épaississant et s'allongeant de chaque côté de la RD 939. L'aménagement de plusieurs opérations de lotissement ont fini d'étendre le bourg jusqu'à sa forme actuelle.



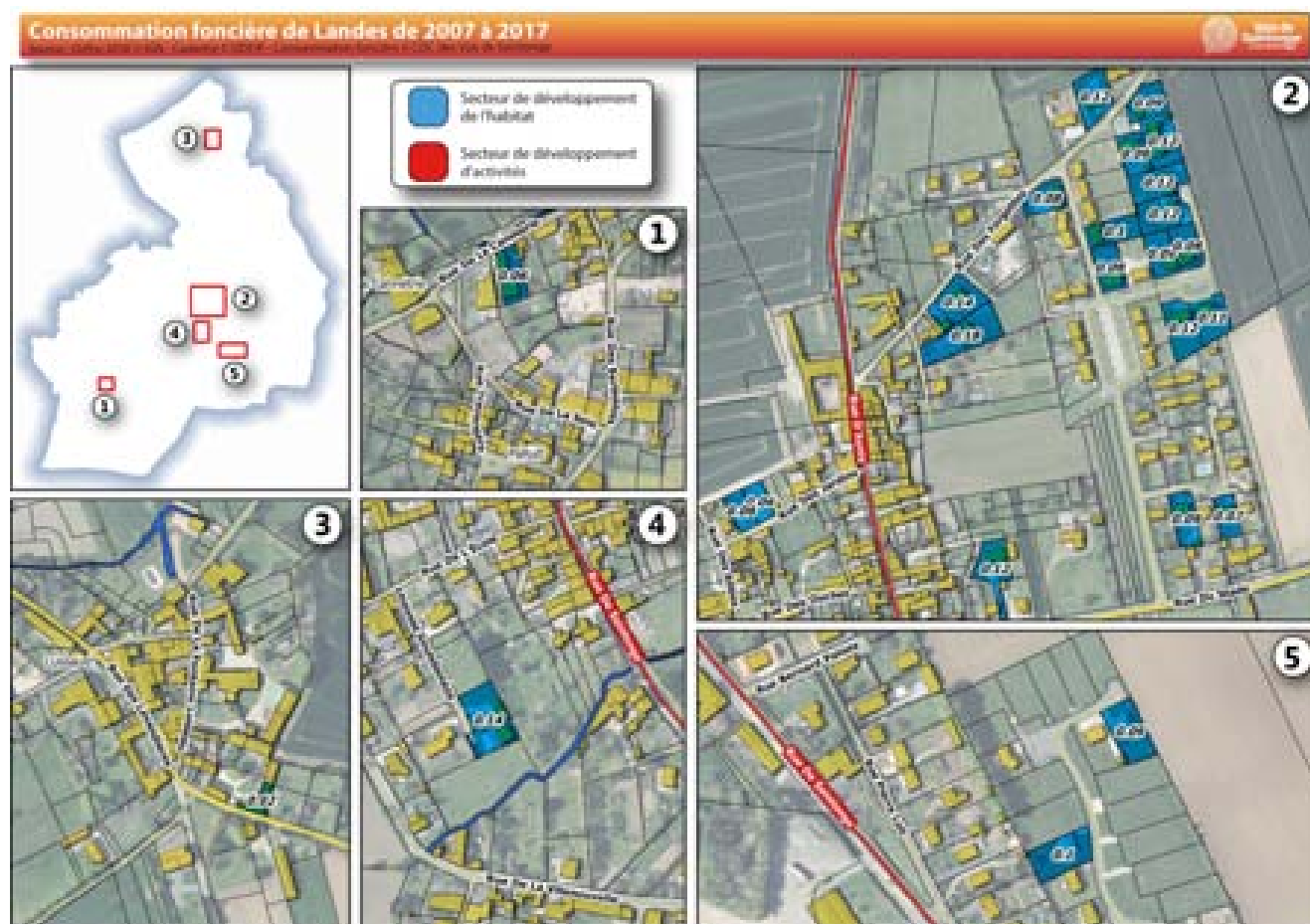
L'évolution urbaine de Landes résulte de son histoire comme il est possible de le constater avec le développement des bâtiments le long de l'axe Saint Jean d'Angély – La Rochelle. En outre les villages ont eux aussi gardé leurs formes urbaines, venant de leur passé communal.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit intégrer ces différents éléments, les respecter et au-delà les mettre en valeur dans le cadre d'un développement durable de la commune.

Pour la commune, l'enjeu est de canaliser son développement en profitant de sa position géographique favorable tout en assurant une cohésion sociale et urbaine.

4.2.4 Une consommation foncière modérée

Landes est identifiée par le SCoT comme une commune de l'espace rural.



Au cours des 10 dernières années (2007-2017), environ 2,5 hectares ont été consommés sur la commune. Cette consommation foncière concerne le développement de l'habitat avec la construction de 24 nouveaux logements et le développement de l'activité avec 1,3 ha.

Localisation	Habitat		Développement activité
	Surface [ha]	Nombre de logements	Surface [ha]
Bourg	2,39	22	/
Pallud	0,06	1	/
Lussaud	0,02	1	/
Les Touches	/	/	/
Total	2,47	24	0

4.2.5 Sur-dimensionnement des ouvertures à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 27/06/11

Le PLU de Landes approuvé le 27 juin 2011 compte environ 13 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation toutes destinations confondues.

Ouvertures à l'urbanisation	
Court terme (AU)	
Dénomination	Surface [ha]
Habitat (AU)	10,06
Artisanat, industrie, commerce (AUx)	2,67
Total	12,73

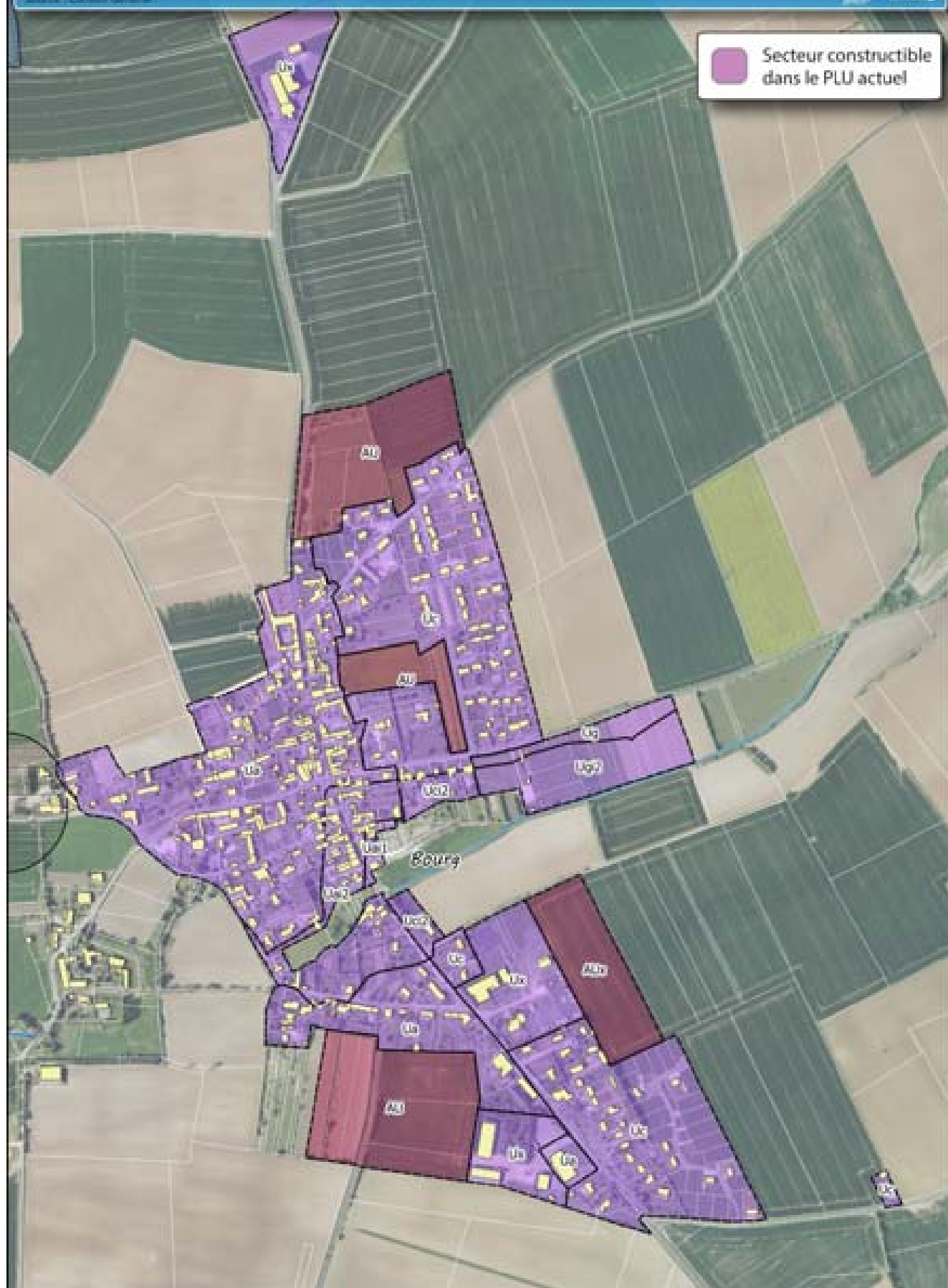
Actuellement aucune de ces zones n'a été ouverte à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU le 27 juin 2011.

Pour les communes de l'espace rural, telle que Landes, le Document d'orientation du SCoT du Pays de Vals de Saintonge fixe un objectif de consommation d'espace sera de 4 hectares sur 10 ans.

Cet objectif comprend l'ensemble des espaces non bâtis qui seront urbanisés, quelle que soit leur destination (logement, activités...). Pour assurer sa mise en œuvre, les ouvertures à l'urbanisation directes (en zones urbaines de type U ou à urbaniser de type AU des Plans Locaux d'Urbanisme) ne pourront dépasser 4 hectares.

Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes (de type 1AU ou 2AU) ne pourront également être supérieures à 4 hectares.



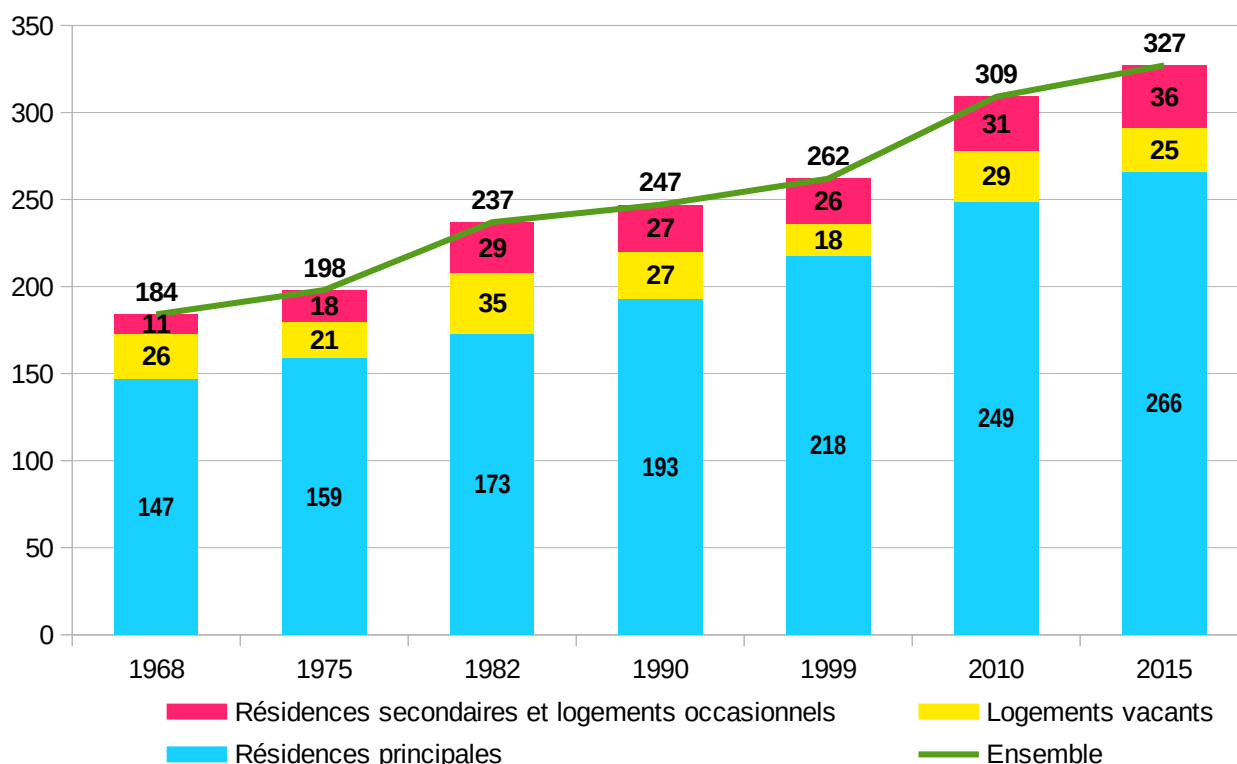


4.3 Habitat

4.3.1 Un parc de propriétaires

En 2015, Landes compte 327 logements, soit une augmentation de 25 % par rapport à 1999. A titre de comparaison, entre 1999 et 2015, le nombre de logements a progressé de 15,5 % sur la Communauté de Communes des Vals de Saintonge.

Evolution du nombre de logements par catégorie entre 1968 et 2015 (Source INSEE)



81 % des logements de la commune sont des résidences principales. Leur nombre a progressé de 22 % par rapport à 1999. Cette forte augmentation est essentiellement due aux différentes opérations de lotissement sur le bourg.

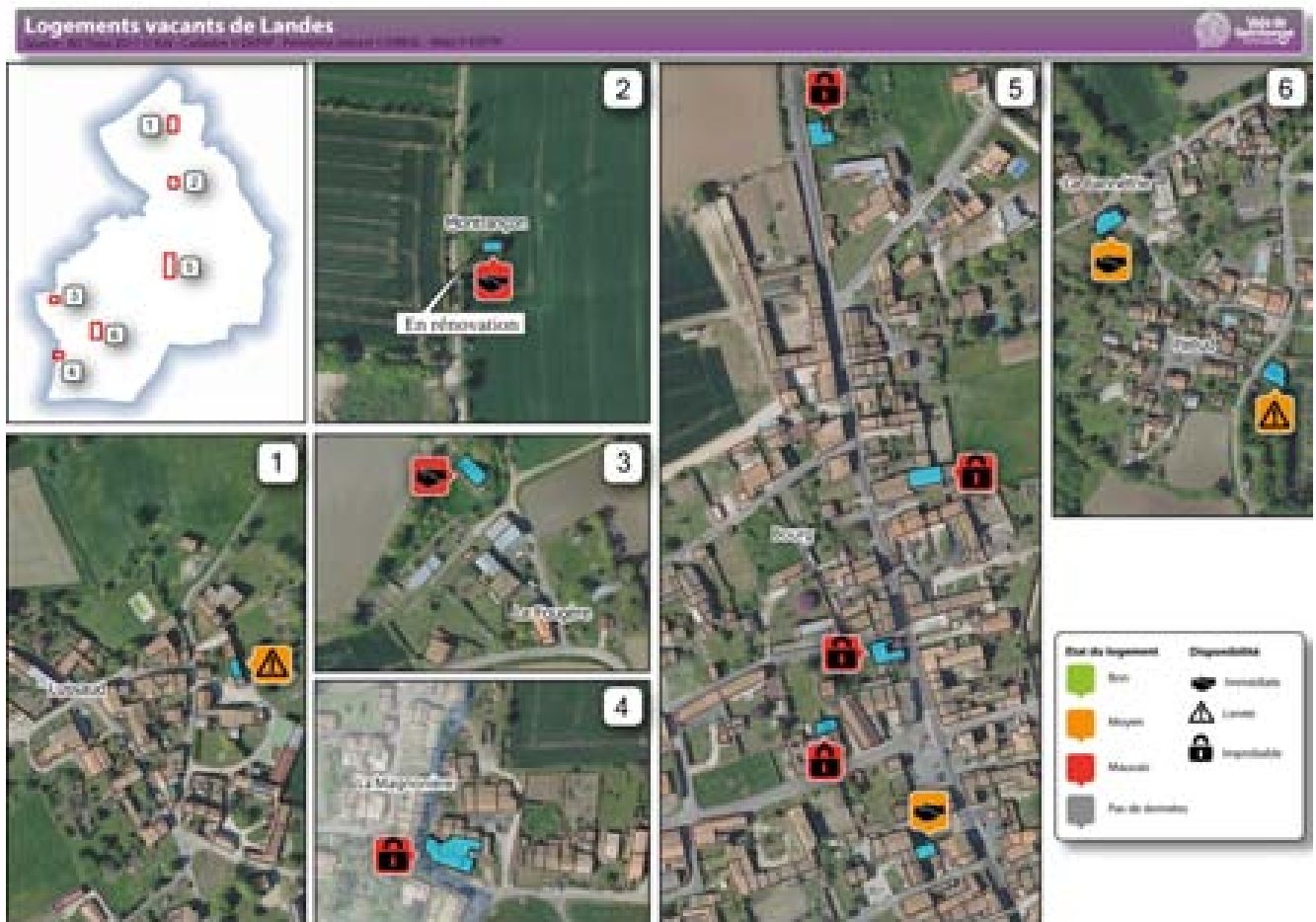
Entre 1999 et 2015, le nombre de résidences secondaires a légèrement augmenté. Elles représentent 11 % du parc de logements de Landes en 2015 ce qui est légèrement supérieur à la valeur communautaire (9,8 %).

Les logements vacants représentent quant à eux 7,6 % du parc de logements communal en 2015. La part des logements vacants de Landes est largement inférieure à la moyenne communautaire (12,8 %). Une étude a été menée par la commune, en 2018, afin de préciser les données INSEE et affiner l'analyse. 11 logements sont recensés comme vacants (dont plusieurs logements en cours de rénovation), soit une représentation corrigée de 3 % de l'ensemble du parc.

La commune projette aussi la réhabilitation de 4 logements communaux anciens rue d'Aunis d'ici à début 2020.

La carte ci-dessous met en évidence les logements vacants au niveau du bourg et des villages de la commune.

Peu de logements vacants sont actuellement en bon état, la majorité étant en mauvais état. Par ailleurs, très peu de logements sont disponibles sur le marché immobilier.



Le parc de résidences principales de Landes est caractérisé par une forte prédominance de propriétaires. Ainsi, en 2015, 75 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires.

La part du logement locatif reste stable, ainsi 23 % des résidences principales sont des locations.

Le parc de logements communal est également caractérisé par la faible rotation au sein des logements, phénomène qui peut être mis en lien avec le vieillissement de la population. Ainsi, 56 % des ménages occupent leur logement depuis au moins 10 ans. A titre indicatif, l'ancienneté moyenne d'emménagement des ménages est de 18,5 ans pour les propriétaires et de 6,9 ans pour les locataires.

Le nombre de logements de 5 pièces ou plus, a fortement augmenté depuis 2010, avec 19 nouvelles habitations.

La composition du parc de logements de la commune de Landes se caractérise par une majorité de résidences principales dont les propriétaires ont emménagé depuis plus de 15 ans. Les nouveaux logements sont aussi de grandes résidences avec 5 pièces ou plus. Le projet de PLU doit répondre aux attentes des différentes typologies de ménages en proposant une offre de logements adaptée à tous.

4.3.2 Récapitulatif des grandes politiques publiques

- **Programme Local de l'Habitat**

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont fondés sur la volonté d'amélioration durable de la qualité de vie dans le Pays des Vals de Saintonge. Ils s'inscrivent dans la continuité des objectifs fondamentaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et expriment ainsi une forte volonté de maîtriser l'étalement urbain par une dynamisation des centres-bourgs et une meilleure intégration des constructions neuves au tissu urbain existant.

Les PLH doivent permettre de fixer de grandes lignes d'actions pour favoriser une production de logements équilibrée et cohérente avec le marché et les besoins locaux.

Il s'agit d'un document de programmation à 5 ans qui détaille les objectifs, les orientations, les actions et les moyens pour répondre aux besoins en logements d'une commune ou d'un groupement de communes et assurer entre les territoires une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), votée le 13 décembre 2000, renforce la dimension opérationnelle des PLH, en stipulant que ceux-ci doivent contenir des objectifs quantitatifs et qualitatifs en termes de production de logements.

Sur le territoire des Vals de Saintonge, les documents réalisés par le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge approuvés entre fin 2012 et début 2013 ne sont plus exécutoires.

Aucun projet d'élaboration d'un nouveau PLH n'est connu à ce jour.

- **Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Charente-Maritime**

Ce troisième a été approuvé en 2017, pour la période 2017-2021. Outre la réalisation d'aires d'accueil permanentes sur l'ensemble du département, ce nouveau schéma précise l'organisation et la mise en œuvre en matière d'accompagnement socio-éducatif des familles sédentarisées ou fréquentant les aires de stationnement ou les terrains familiaux.

- **Plan Départemental d'Actions pour le Logement des Personnes Défavorisées de la Charente-Maritime (2008-2010)**

Pour mettre en œuvre ce plan, 7 instances territorialisées ont été mises en place : les Commissions Locales de l'Habitat (CLH). Leur objectif est de regrouper en une seule instance le traitement des questions liées à l'habitat et ce, à l'échelle des Pays.

- **Politiques nationales**

La lutte contre l'habitat indigne, priorité nationale, devra faire l'objet d'une déclinaison territoriale. À noter que, les priorités de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) concerneront les propriétaires occupants d'habitats indignes et très dégradés et les propriétaires occupants aux revenus modestes, en milieu rural, s'agissant de la rénovation thermique et à l'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

4.4 Infrastructures et offre de transport

La place de l'automobile en zone rurale est centrale. Si elle conditionne la manière de nous déplacer, l'automobile a également fortement contribué à modifier la forme urbaine des bourgs et villages et à favoriser la sectorisation sociale de l'espace.

La concentration de l'emploi en secteur urbain associée à la ferme volonté de la plupart des ménages d'accéder à la propriété font partie des facteurs qui expliquent la place actuelle de l'automobile, mais pas seulement.

En effet, la quasi-absence de réseaux de transports en commun en zone rurale associée à un réseau routier de plus en plus rapide mettent en cause les décisions prises par les collectivités territoriales en matière d'aménagement du territoire.

À l'image des zones rurales, le réseau de transports en commun limité de la Communauté de communes des Vals de Saintonge associé à la recherche d'un foncier toujours moins cher sont deux facteurs qui précarisent d'autant plus les ménages à faibles ressources. Landes est située sur la ligne de bus 2537 entre Saint Jean d'Angély et Surgères

4.4.1 Le réseau routier

4.4.1.1 Une situation géographique favorable

La commune de Landes s'étend sur 16 km² et est limitrophe des communes :

- Courant au Nord
- Essouvert à l'Est
- La Vergne au Sud-Est
- Torxé au Sud
- Chantemerle-sur-la-Soie au Sud-Ouest
- Saint-Loup à l'Ouest
- Nachamps au Nord-Ouest



La desserte du territoire est assurée par la RD 939 vers Saint-Jean d'Angély et la RD 213 vers Essouvert. La RD 739 qui part de Saint Jean d'Angély vers Rochefort passe aussi à l'extrême Sud de la commune.

Bien que traversée par plusieurs grands axes routiers l'axe de desserte majeur reste la RD 939. Ainsi cet axe place la commune:

- à 10 minutes de Saint-Jean d'Angély (10 km) via la RD 939
- à 20 minutes de Surgères (20 km) via la RD 939
- à 40 minutes de Rochefort (40 km) via la RD 739
- à 55 minutes de La Rochelle (60 km) via la RD 939

Landes est traversée par plusieurs routes départementales : les RD 939, RD 213 et RD 739. La commune bénéficie d'une situation favorable de par sa position sur l'axe La Rochelle – Saint Jean d'Angély (RD 939).

Bien que certains pôles tels que Sugères ou Rochefort exercent un attrait sur le territoire communal, Saint-Jean d'Angély n'en est pas moins le pôle de référence en matière d'organisation administrative et territoriale.

4.4.2 Les déplacements pendulaires

À l'échelle de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge, la périurbanisation, phénomène qui résulte des causes précédemment évoquées, contribue à générer des déplacements Domicile-Travail quotidiens : les déplacements pendulaires.

Les bassins d'emplois présents sur le territoire regroupent un peu plus de 15 500 emplois qui génèrent des flux pendulaires.

Le pôle urbain de Saint-Jean d'Angély est, de loin, le bassin d'emplois le plus important. Il regroupe près de 39 % des emplois présents sur le territoire. 85 % d'entre eux sont pourvus par des actifs du territoire. À l'échelle communautaire, plus de 65 % des emplois sont pourvus par des actifs y habitant. Les flux de déplacements pendulaires générés sont donc majoritairement internes au territoire.

Cependant, si la majorité des emplois sont pourvus par des actifs habitant sur le territoire, le nombre d'emplois (15 500) reste bien en deçà du nombre d'actifs (18 000). Les migrations pendulaires de la population active de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge mettent en lumière les relations entretenues avec les bassins d'emplois voisins.

Les migrations domicile-travail de la population active de la Cdc sont variables. L'Est est le secteur retenant le plus ces actifs, ce qui induit des durées de transport relativement faibles. Les secteurs Centre et Ouest concentrent encore une grande majorité d'actifs travaillant sur leur territoire communautaire. Les secteurs Sud et Nord sont quant à eux de plus en plus polarisés par des pôles d'emplois extérieurs, comme Cognac, Saintes, Surgères ou Niort.

Les déplacements domicile-travail de la population active de Landes se concentrent en petite partie sur le territoire communal (25%). les déplacements hors commune sont axés vers Saint-Jean d'Angély, Surgères ou Rochefort.

On dénombre 131 emplois sur le territoire communal, dont 63 sont pourvus par des habitants de la commune.

La problématique des déplacements doit être appréhendée de manière transversale. Ainsi,

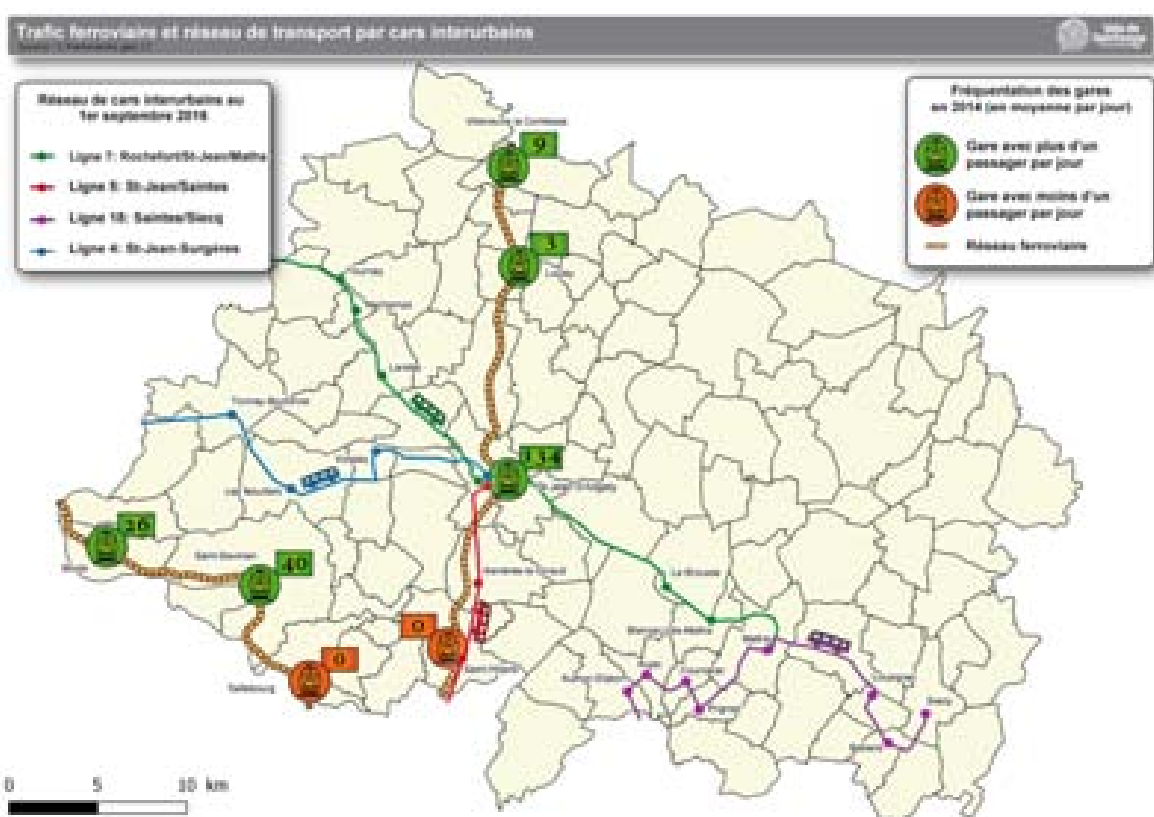
la place de l'automobile permet de porter nos réflexions sur la morphologie urbaine que l'on souhaite voir se développer à Landes.

Le projet de PLU peut être l'occasion de repenser l'organisation des déplacements sur le territoire communal. Favoriser par exemple l'installation des nouveaux habitants au sein du bourg, c'est leur permettre de se rendre à pied ou en vélo aux services, équipements et commerces de proximité tout en développant le lien social.

4.4.3 L'offre de transports en commun

- **Transports en commun**

La commune de Landes n'est pas desservie au niveau du réseau ferroviaire, mais elle l'est au niveau du bus. En effet, la ligne 2537 entre Saint Jean d'Angély et Surgères passe dans le bourg. Il existe aussi un service de transports à la demande mis en place par la région. La gare la plus proche se situe sur la commune de Saint-Jean d'Angély.



- **Transport à la demande**

L'ancien réseau de transport « Les Mouettes » a été remplacé par le nouveau réseau de transport géré par la région Nouvelle-Aquitaine « Transport Nouvelle-Aquitaine ».

Il permet aussi de faire la liaison avec les lignes de cars principales ou de rejoindre les lignes ferroviaires. Des courses de taxi sont organisées chaque semaine à jour et horaires fixes.

JE PARTS DE :	
Les habitants des communes suivantes peuvent se rendre à St Jean d'Angély, Matha, Aulnay et Néré suivant les jours et les horaires ci-contre :	
A	B
Aupac, Aulnay, Aumagne, Authon-Écluse	Bomarcq
B	S
Bagnères, Ballans, Baraques, Brancas-sur-Matha, Brancas-les-Maths, Brindas, Brin-sous-Matha	Saint-Ouen-la-Thène, Ségol, Saint-Georges-de-Lenguaipiers, Saint-Martin-de-Bridoux, Saint-Martin-de-Julien, Saint-Pierre-de-Julien, Saint-Servan-sur-Boutonne, Salengre, Seigne, Sornac
C	T
Charbonnières, Chives, Contes, Courcôme, Gressat	Thors
D	V
Dampierre-sur-Boutonne	Villamors, Villiers-Couture, Vieux
F	
Fontaine-Chalendray	
G	
Gérouse, Gournille	
H	
Hamps	
L	
La Bourne, La Villeneuve, Les Eclits, Les Touches-de-Firgny, Le Grog, Laité-sur-Nie, Loupignac	
M	
Macqueville, Marzac, Matha, Mons	
N	
Néré, Nerville-le-Château, Nuelle-sur-Boutonne	
P	
Paillé, Pignac	

POUR ALLER OÙ ?

→ **ST JEAN D'ANGÉLY** Arrêts ou arrêts de destination :
Mairie + Sous-Préfecture + Zone commerciale (2 de la Société et de l'Union) +
Mairie + Jardin Public + Gare + Pôle Emploi + Maison Sociale + CPM + CAS + Délégation
territoriale + Pôle sportif du Grosjeu + Piscine Atlantique

MERCREDI		JEUDI	
Arrivée à ST JEAN D'ANGÉLY	Départ de ST JEAN D'ANGÉLY	Arrivée à ST JEAN D'ANGÉLY	Départ de ST JEAN D'ANGÉLY
10h00	12h00	15h00	18h00
VENDREDI		SAMEDI	
Arrivée à ST JEAN D'ANGÉLY	Départ de ST JEAN D'ANGÉLY	Arrivée à ST JEAN D'ANGÉLY	Départ de ST JEAN D'ANGÉLY
10h00	12h00	10h00	12h00

→ AULNAY

Arrêts ou arrêts de destination :
Mairie + Zone Commerciale

MARDI	
Arrivée à AULNAY	Départ de AULNAY
14h00	17h00

→ AULNAY ET NÉRÉ

Arrêts ou arrêts de destination :
Mairie + Zone Commerciale

JEUDI	
Arrivée à AULNAY	Départ de AULNAY
09h30	12h00

→ MATHA

Arrêts ou arrêts de destination :
Mairie du Marché + Mairie + Commerce

JEUDI		VENDREDI	
Arrivée à MATHA	Départ de MATHA	Arrivée à MATHA	Départ de MATHA
14h00	18h30	09h30	12h00

Le service de transport est gratuit. Les horaires sont indicatifs et peuvent varier en fonction des besoins de la population.

Extrait de la brochure de Transport à la demande de la région Nouvelle-Aquitaine

• Covoiturage

Des pratiques de covoiturage émergent sur certains sites du territoire. Le Conseil Départemental de Charente-Maritime s'est saisi de cette question en lançant l'élaboration d'un schéma départemental des aires de covoiturage qui aura permis la mise en service de 68 aires de covoiturage dans l'ensemble du Département en 2017.

Les plus proches sont ainsi aménagées à Saint-Jean d'Angély.

Le choix des aires de covoiturage s'est basé tout d'abord en fonction des pratiques existantes, en essayant de mobiliser des aires de stationnement. Ensuite, les sites stratégiques ont été identifiés en fonction des flux migratoires majeurs, en lien essentiellement avec les déplacements liés au travail.

Ces aires permettront d'encourager les pratiques de covoiturage qui tendent à réduire le nombre de voitures en circulation, contribuant ainsi à une diminution du risque d'accident et une réduction des émissions de gaz à effet de serre.



- **Stationnement et voirie**

La commune compte environ 74 places stationnement au sein du tissu urbain, notamment près des équipements ou des commerces.

En outre, la rue de Saintonge (RD 939) a totalement été rénovée au cours de l'année 2018. Ainsi, plusieurs aménagements de sécurisation ont été réalisés (ralentisseurs, zone à 30 km/h ou bien encore élargissement des trottoirs).

Face à un réseau de transports en commun peu structurant et inadapté aux actifs et personnes âgées, l'automobile est et restera le mode de déplacement le plus adapté aux nécessités des ménages en zones rurales. Cependant, des alternatives existent à l'image du covoiturage.

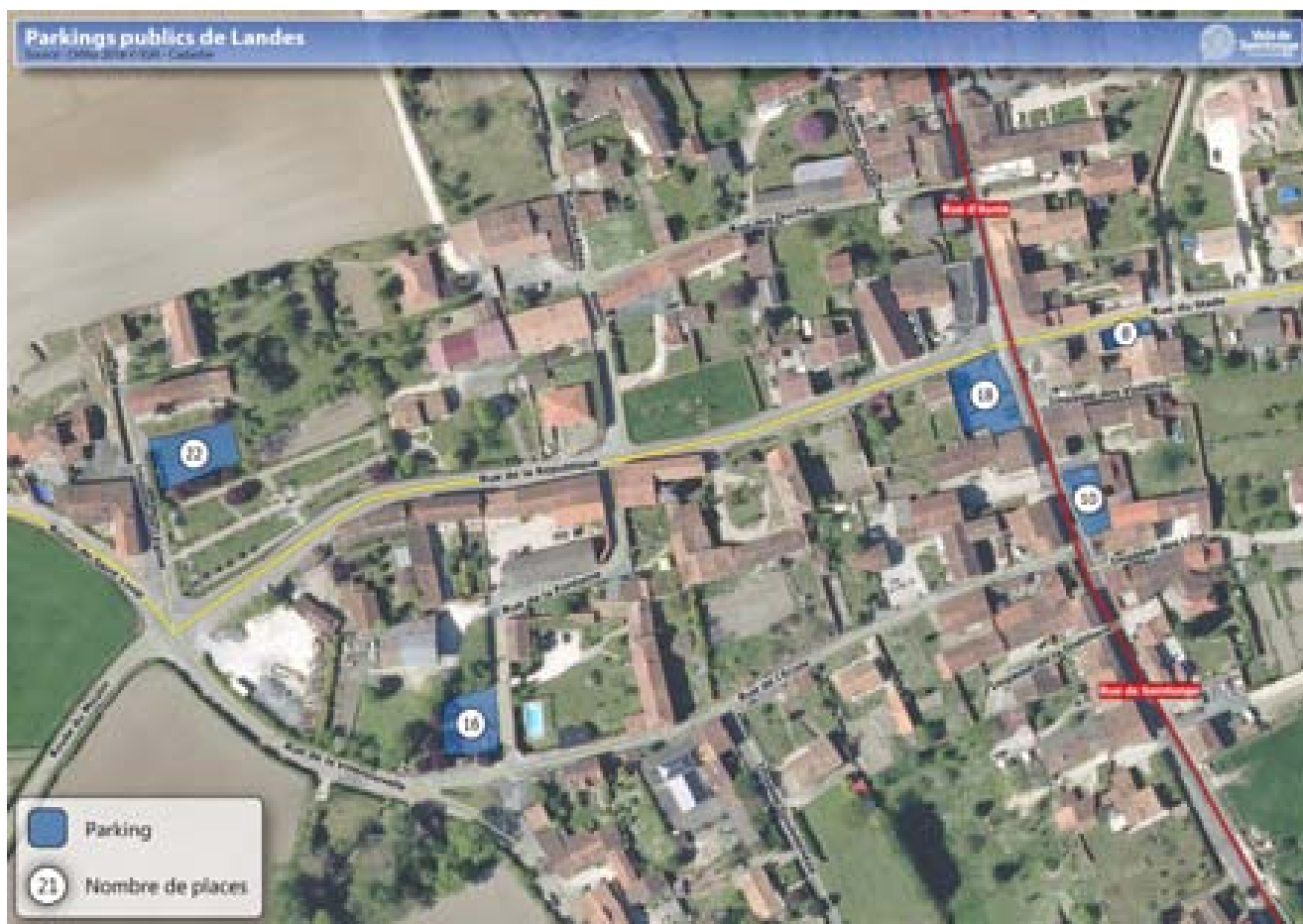


Photo de la rénovation de RD 939 - © Angérien Libre

4.5 Espaces liés aux activités économiques

Landes dispose d'une zone d'activité économique située dans le bourg (n°2). Aujourd'hui tous les lots de la zone ont été vendus. Deux entreprises extérieures à cette zone participent aussi à l'économie locale, la société de transport Transpaille (n°3) en entrée de bourg et le silo de la Coopérative terres Atlantique (n°1).



4.6 Services et équipements

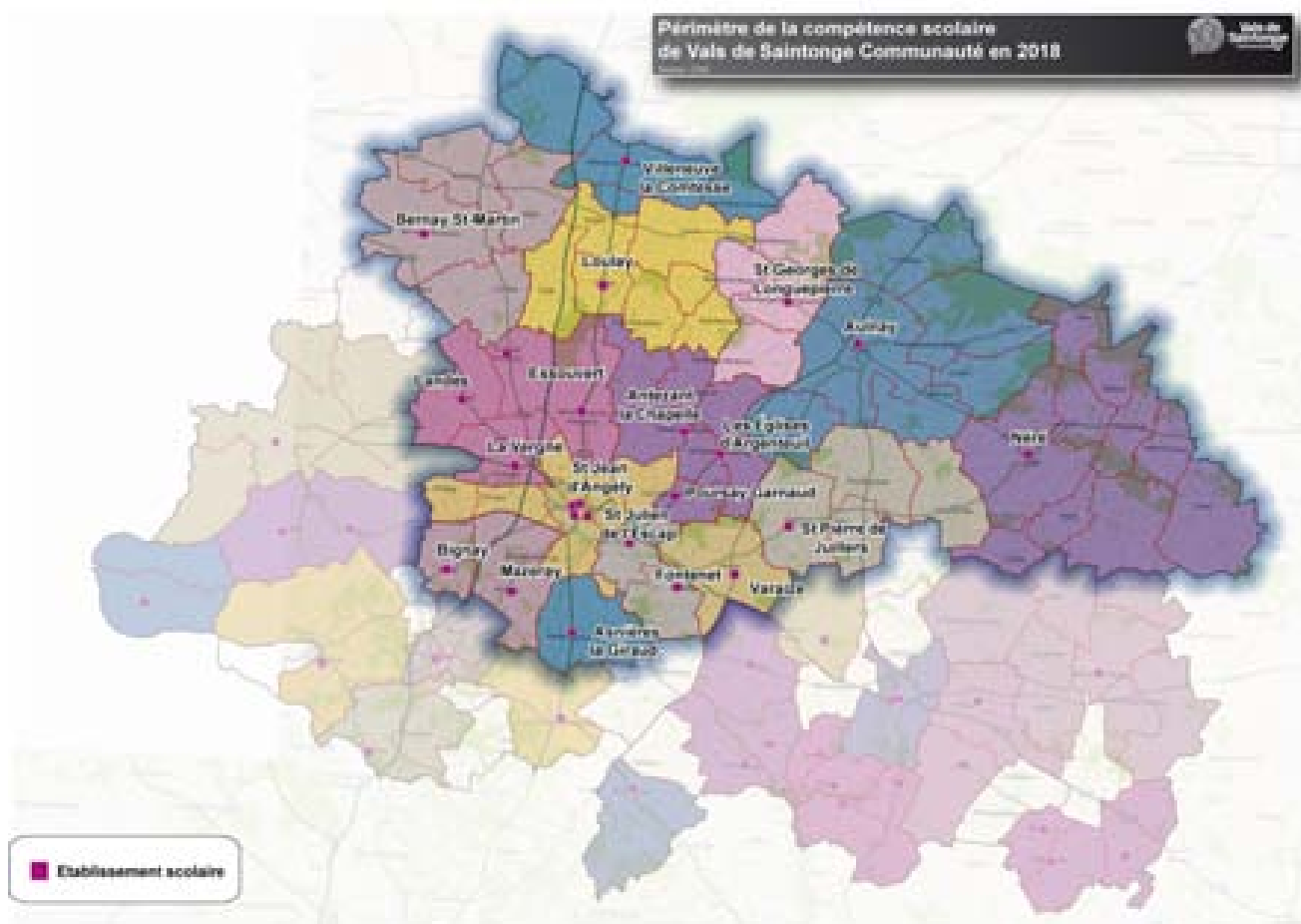
- **Les équipements scolaires**

La commune est en regroupement pédagogiques avec les communes voisines d'Essouvert et La Vergne. Elle compte plusieurs classes de primaire sur son territoire.

Les collégiens et les lycéens sont également scolarisés sur Saint-Jean d'Angély.

- **Les équipements enfance et jeunesse**

Les autres équipements et services pour l'enfance et la jeunesse les plus proches sont situés à Saint-Jean d'Angély ; centre de loisirs, Local Jeunes et Bureau Information Jeunesse.



- **Services sociaux**

Landes ne possède ni Centre Communal d'Action Sociale (CCAS). Néanmoins les habitants de Landes peuvent se rendre au Centre Intercommunal d'Action Social (CIAS) situé à Saint Jean d'Angély.

- **Les équipements sportifs**

La commune possède deux terrains de pétanque, un terrain de tennis et deux terrains de foot dans le bourg. Les équipements sportifs sont actuellement en état d'utilisation. Plusieurs activités sportives sont aussi proposées par des associations comme de la gym du yoga ou encore de la randonnée.

- **Équipements culturels et associatifs**

Landes possède une salle des fêtes ainsi qu'une salle associative située en plein cœur du bourg. La commune est aussi en plein travaux pour aménager cette salle polyvalente et construire une bibliothèque adjacente. La mairie et l'agence postale est aussi en cours de rénovation.



Mairie et Agence Postale de Landes - vue depuis le parc



Salle des Associations et Bibliothèque de Landes - vue depuis l'entrée du parc

Landes compte un nombre important d'associations, sportive (FC la Soie, l'ACCA), culturelle (l'Anneau d'Or, Allons Danser ...) ou bien de parents d'élèves (Les 4 récrés).

Pour les autres services culturels, les habitants de Landes se dirigent généralement vers Saint-Jean d'Angély, pôle d'attractivité qui offre des équipements culturels plus conséquents : cinéma...

- **Autres équipements, bâtiments et espaces publics**

La commune regroupe aussi plusieurs espaces publics au sein de son bourg comme le monument aux morts devant et à côté la mairie et autour des équipements sportifs. Il faut aussi noter la présence de jardins partagés dans le bourg à côté de l'Impuissant.



Photo des jardins partagés - Rue de Saintonge, Landes

Landes offre ainsi un bon niveau en termes d'équipements et de services publics pour une commune de l'espace rural. En outre la présence de nombreuses associations sur le territoire favorise le dynamisme communal.

Le développement de l'intercommunalité devrait freiner l'augmentation de ces équipements au niveau communal, au profit d'une mutualisation des moyens à l'échelle de la Communauté de Communes. Il conviendra toutefois de veiller à leur adéquation avec l'arrivée de nouvelles populations tant en terme quantitatif que qualitatif.

La qualité d'aménagement des espaces publics doit en outre être maintenue voire améliorée.

5 État initial de l'environnement

5.1 Milieux naturels et cadre de vie

5.1.1 Le cadre physique

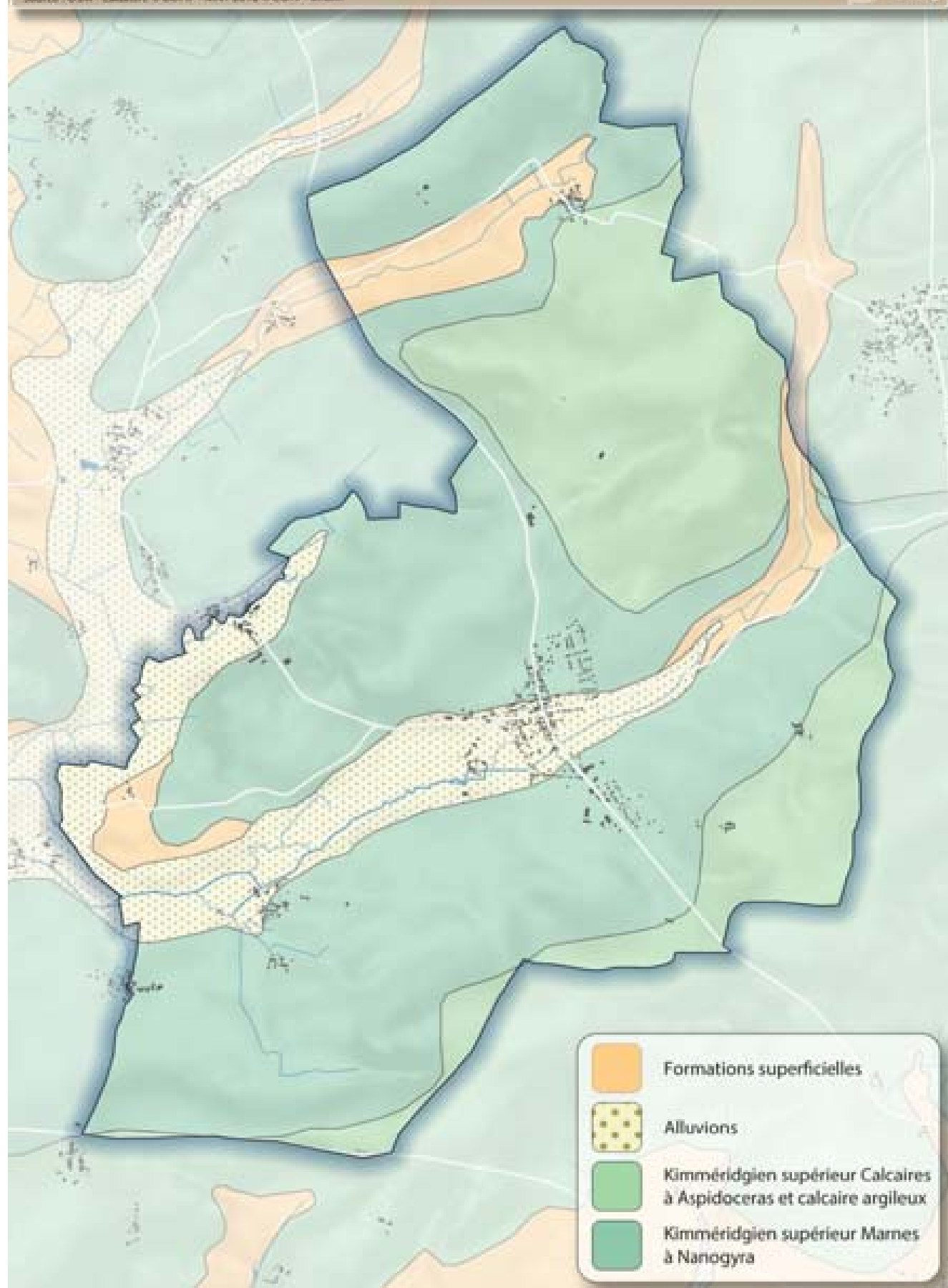
La commune de Landes, d'une superficie de 1600 hectares possède un relief peu accentué, 75 mètres au Fief Baron et 9 mètres au hameau de La Fougère.

Le territoire communal est composé d'alluvions fluviales du quaternaire, de dépôts de pente, et d'autre part de calcaires de l'ère secondaire, plus ou moins argileux. L'affleurement tour à tour de différentes roches calcaires rend l'ensemble du sous-sol globalement perméable, formant des aquifères superficiels, et donc des nappes libres dont le remplissage reste très dépendant de la pluviométrie.



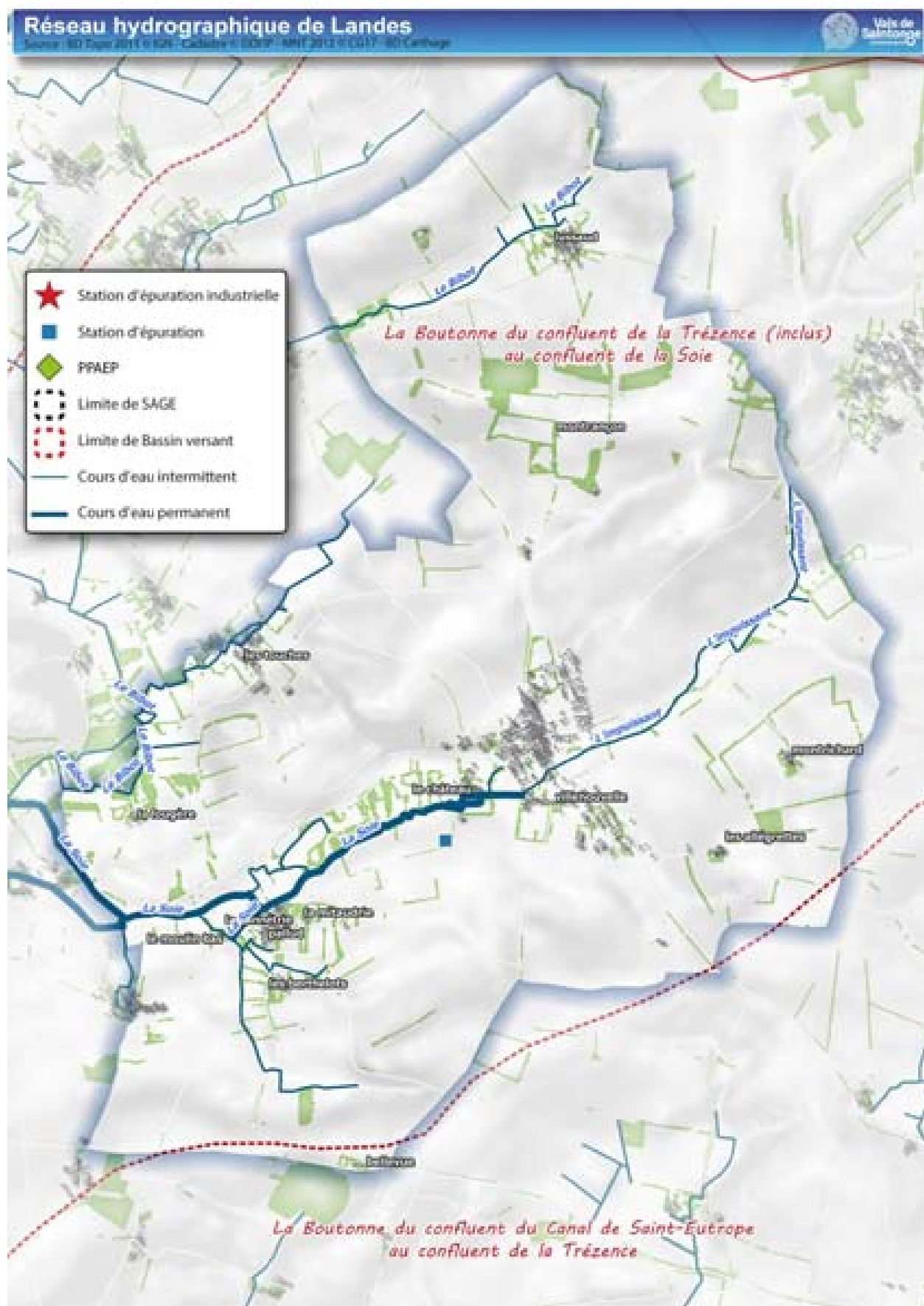
Carte géologique de Landes

Source : OSM - Cadastre © IGN - MNT 2012 © CC17 - BRGM



-  Formations superficielles
-  Alluvions
-  Kimméridgien supérieur Calcaires à Aspidoceras et calcaire argileux
-  Kimméridgien supérieur Marnes à Nanogyra

5.1.2 Réseau hydrographique et bassin versant



La commune appartient au bassin versant de la Boutonne et au sous-bassin versant de la Boutonne, du confluent de la Trézence au confluent de la Soie. Une partie minime de la commune au Sud appartient aussi au sous-bassin versant de la Boutonne du confluent du canal de Saint-Eutrope au confluent de la Trézence.

Plusieurs cours d'eau sont identifiés sur la commune de Landes :

- **Le Bibot**
- **L'Impuissant et la Soie:** Le cours d'eau s'étend sur une longueur de 8 km.
 - Etat écologique considéré comme moyen
 - Objectif bon état 2027

L'Impuissant prend sa source sur la commune d'Essouvert au niveau de la Benâte et rejoint la Soie au niveau du bourg de Landes.

Dans le cadre du 2^e cycle de la Directive Cadre sur l'Eau un état des lieux a été réalisé et validé le 1^{er} décembre 2015 par le comité de bassin Adour Garonne. Cet état des lieux sert de base au travail de révision du SDAGE 2016-2021 approuvé le 1^{er} décembre 2015. Selon cet état des lieux, l'état de la masse d'eau de la Soie est qualifié comme suit :

		Indice de confiance	
Etat écologique :	Moyen	faible	
Origine :	Mesuré		
Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état écologique :			
▪ 05002650 - La Soie en aval de Chantemerle sur la soie			
Voir le chapitre "données" ci-après pour obtenir des données complémentaires à l'échelle de la station. Télécharger l'Arrêté du 27 Juillet 2015 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface			
		Indice de confiance	
Etat chimique (avec ubiquistes) :	Bon	faible	
Etat chimique (sans ubiquistes) :	Bon		
Origine :	Mesuré		
Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état chimique :			
▪ 05002650 - La Soie en aval de Chantemerle sur la soie			

Concernant les pressions exercées sur la masse d'eau, l'état des lieux présente les résultats suivants :

	Pressions
Pression ponctuelle :	
Pression des rejets de stations d'épurations domestiques :	Pas de pression
Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage :	Pas de pression
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants) :	Pas de pression
Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX) :	Inconnue
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	Pas de pression
Pression liée aux sites industriels abandonnés :	Inconnue
Pression diffuse :	
Pression de l'azote diffus d'origine agricole :	Significative
Pression par les pesticides :	Significative
Prélèvements d'eau :	
Pression de prélèvement AEP :	Pas de pression
Pression de prélèvement industriels :	Pas de pression
Pression de prélèvement irrigation :	Significative
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :	
Altération de la continuité :	Même
Altération de l'hydrologie :	Modérée
Altération de la morphologie :	Élevée

La qualité de l'eau de la Soie est ainsi affectée par des pressions dues au prélèvement pour l'irrigation et aux pesticides. Il y a altération de la continuité du cours d'eau. Quant à la Soie, il est affecté par des pressions liées à l'azote diffus d'origine agricole, aux pesticides et aux prélèvements pour l'irrigation. Il y a altération de l'hydrologie. Sur l'année 2017, 13300 m³ ont été prélevés sur la commune dont 8200 m³ dans la nappe phréatique et 5100 m³ sur des retenues d'eau.

Outre les eaux de surface (cours d'eau, lacs...), la ressource en eaux inclut également les eaux souterraines sous forme de nappes. Elles jouent un rôle fondamental dans l'alimentation des rivières en période de basses eaux et l'approvisionnement des activités humaines.

L'ex-région Poitou-Charentes est constituée, pour les trois quarts de sa surface, de terrains sédimentaires perméables potentiellement favorables à la présence de nappes phréatiques. Ces terrains poreux contenant de l'eau, qualifiés d'aquifère, constituent d'importantes ressources en eaux dans ce contexte géographique.

Souvent située à faible profondeur, la ressource en eau est d'autant plus vulnérable aux aléas climatiques et aux pollutions. On retiendra également que 48,5 % des prélèvements annuels d'eau de la région Poitou-Charentes proviennent des nappes souterraines dont presque les 2/3 pour l'agriculture (Source : Observatoire Régional de l'Environnement).

Au niveau de la ressource en eau souterraine, la commune de Landes se situe sur l'aquifère suivant : Charente Nord à 100 %.

Les nappes d'eau se reconstituent essentiellement en hiver, les précipitations de printemps et d'été étant pour la plus grande partie utilisées par le couvert végétal.

5.2 Paysage et patrimoine

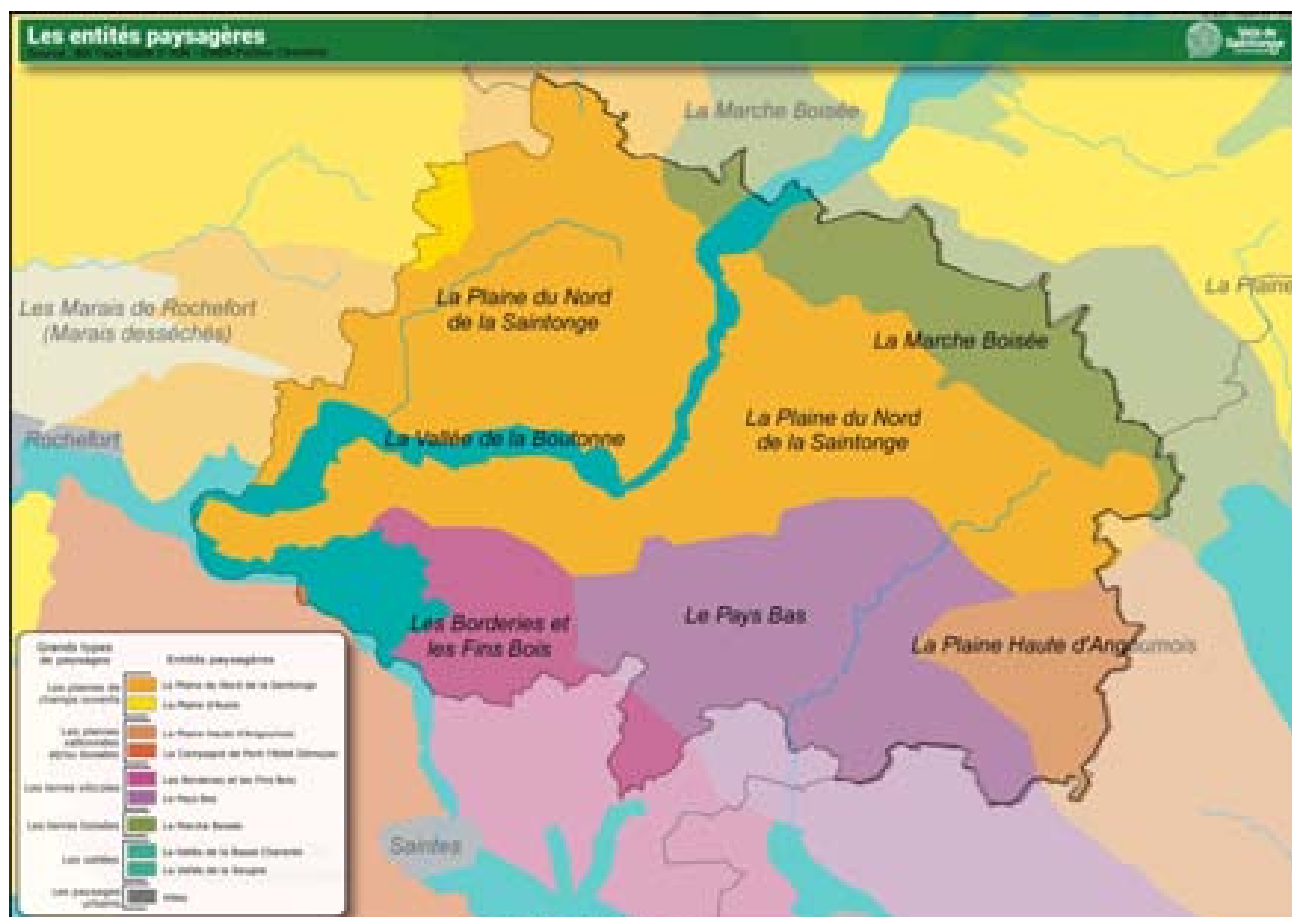
5.2.1 Entre plaines de champs ouverts et vallées

La notion de paysage fait nécessairement appel au temps auquel on se réfère. Un observateur se présente à un instant donné, chargé de son passé, de ses acquis culturels, sociaux, avec sa propre personnalité.

Ainsi, le paysage perçu résulte de la perception d'un individu des interactions entre les activités humaines, le monde végétal et animal et l'environnement physique d'un site. La perception d'un paysage est d'autant plus subjective qu'elle fait également appel à l'ensemble de nos sens.

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la notion de paysage, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire. L'analyse va donc s'employer à identifier les différentes zones du territoire communal ayant une identité paysagère propre et qui recouvrent des caractéristiques homogènes.

Selon l'Atlas Régional des Paysages du Conservatoire des Paysages de Poitou-Charentes, une entité paysagère est identifiée sur le territoire de Landes : la « Plaine du Nord de la Saintonge ».



La Plaine du Nord de la Saintonge offre des espaces vastes et simples. La culture généralisée du sol offre des paysages presque sans obstacle, où l'œil vole sur les étendues immenses et ne rencontre que le ciel. Le moindre objet se remarque au loin : clocher, silo, château d'eau, pylône, alignement d'arbres. Les cultures, par leurs matières et leurs

couleurs qui se succèdent selon la saison, rythment le temps et l'espace.

Si l'eau elle-même est presque toujours cachée, sa présence est révélée par le volume de la végétation spécifique qui l'accompagne : peupliers, ripisylves, aulnes et saules. Dans certains fonds de vallée, les prairies permanentes et les haies constituent un milieu agricole semi-naturel où la gestion traditionnelle de fauche ou pâturage permet, tout en préservant la fertilité des sols et la qualité des eaux phréatiques, le maintien d'une flore et d'une faune parfois d'une grande diversité.

Si aucune grande agglomération ne marque la plaine saintongeaise, l'habitat y est fortement regroupé en villages compacts. Tout un vocabulaire de transition fait de jardins, de bosquets, de vergers, et de murs d'enceinte leur constitue une zone de contact avec la plaine. L'histoire particulière de la région y ajoute les nombreux petits hameaux, fermes, et moulins. La blancheur caractérise ici l'architecture traditionnelle des fermes, des villages ou des magnifiques églises romanes.

5.2.2 Les entités paysagères de Landes

Les paysages de la commune reflètent un mode d'occupation du sol essentiellement agricole, qui se différencie selon la nature des terrains. Le paysage de la commune de Landes s'organise donc autour de deux entités paysagères :

- **Les paysages ouverts de plaines**

Très présents sur une majorité du territoire de la commune, les paysages ouverts se caractérisent par des terrains occupés par de grandes cultures pratiquées sur de vastes champs remembrés. Ces paysages sont délimités de petites entités boisées. Au cœur de ces paysages ouverts, où la culture céréalière domine, des réseaux de haies et quelques hameaux et fermes sont disséminés sur le territoire.



Les Allegrettes - Landes

- **L'habitat et le bâti**

Landes est constitué d'un bourg et de deux villages Pallud et Lusseau. Ces deux villages comme le bourg, sont situés au bord des cours d'eau communaux. En effet, cela vient de l'histoire communale, ainsi on peut trouver un ancien moulin sur le village de Pallud. À l'intérieur de ces entités urbaines le paysage a peu changé, on trouve le plus souvent une architecture ancienne. En revanche, en périphérie on peut apercevoir une architecture plus contemporaine principalement sur le bourg.



Vue du bourg par le Nord

5.3 Occupation du sols

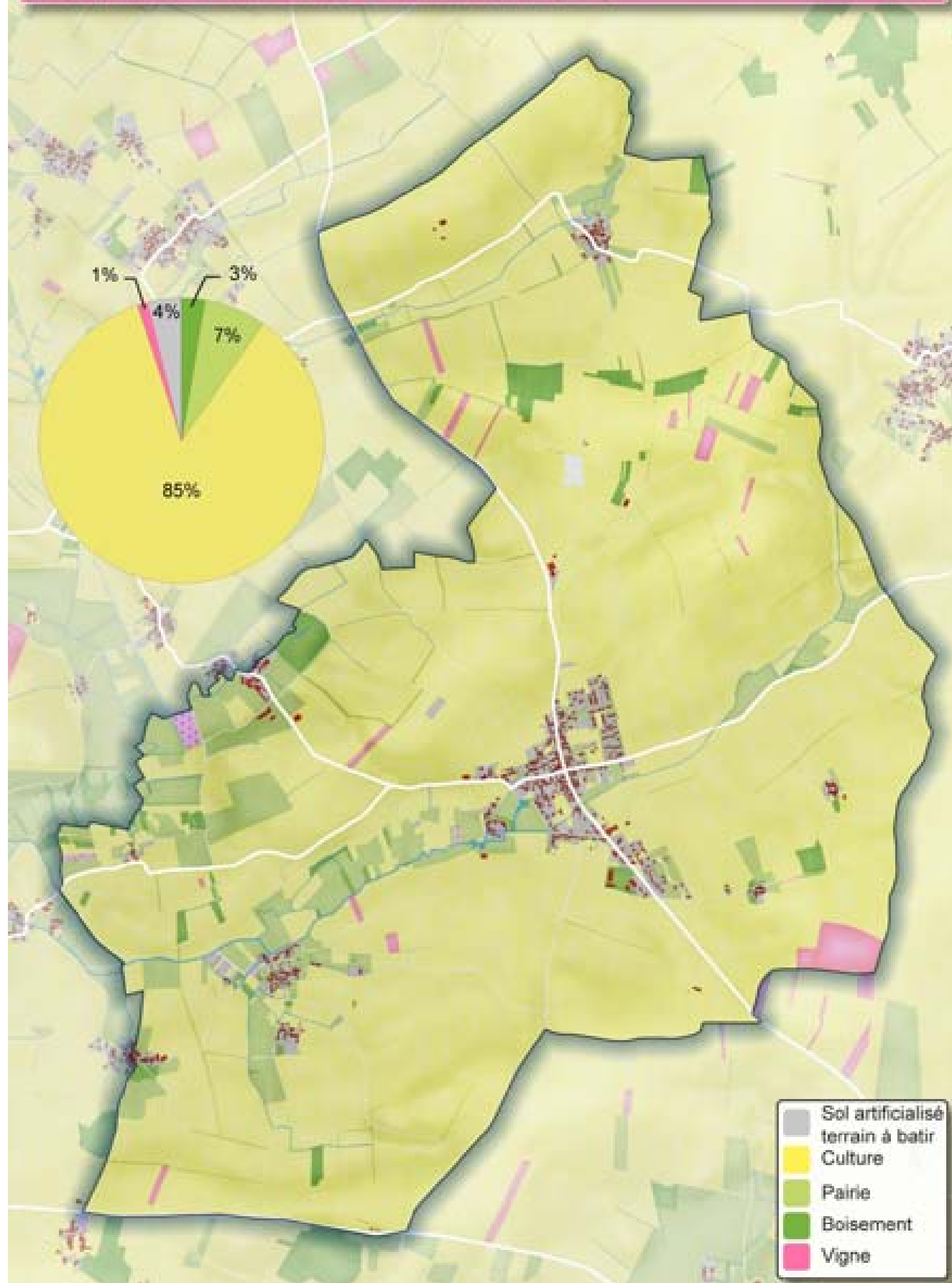
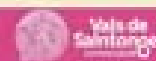
Comme expliqué précédemment, le paysage communal est principalement composé de grandes plaines agricoles. Le territoire communal est constitué à 85 % de terres cultivées.

Les différents cours d'eau induisent une part de prairie (7 %), on retrouve aussi ces prairie près des zones humides communales.

Seulement 3 % du territoire communal est couvert de boisements. Quelques îlots subsistent au milieu des cultures. En revanche on trouve un important réseau de haies principalement le long des cours d'eau communaux.

Occupation du sol de la commune de Landes

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DRIAP - DDE © BRG - Matrice cadastrale © CDC des Vals de Saintonge



5.3.1 Les composants du patrimoine vernaculaire

Qu'on le dénomme « petit patrimoine », « patrimoine de pays » ou « patrimoine vernaculaire », la commune de Landes possède un certain nombre d'éléments de patrimoine sur son territoire. Un patrimoine, qui, banalisé, échappe souvent au regard et mérite donc une attention particulière en termes de préservation et de mise en valeur.

- **Le patrimoine bâti**

La richesse du patrimoine bâti de Landes est indéniable à la vue des nombreuses bâtisses restaurées. De plus, de nombreux éléments d'architecture atypique sont présents sur le territoire communal.



Exemples du patrimoine de Landes

- **Les porches et portails**

Les porches et portails font partie intégrante du patrimoine architectural des Vals de Saintonge. Ils constituaient le plus souvent un symbole de la réussite sociale de leurs propriétaires.

S'ils se veulent à l'origine essentiellement utilitaires, ils n'en sont pas moins chargés d'une valeur esthétique. Ils sont souvent dotés de deux portes, l'une charretière, l'autre piétonnière.

- **Les éléments patrimoniaux liés à l'eau**

La présence de l'eau et les activités qui lui sont associées ont laissé de nombreuses traces sur le territoire communal. Fontaines, puits, ponts, moulin marquent l'identité de Landes en rappelant le quotidien d'un temps pas si lointain.



Puits à Lusseau et fontaine proche du bourg

Ces éléments font partie du patrimoine :

- **culturel** de la commune de Landes, en ce qu'il trouve une reconnaissance auprès de ses habitants et nourrit dès lors un sentiment d'appartenance, de communauté propre à renforcer les liens sociaux
- **historique**, en ce qu'il reflète des éléments de la vie quotidienne de nos ancêtres, des modes de vies qui s'effacent peu à peu des mémoires.

L'ensemble de ces éléments pourra être répertorié sur les plans de zonage. Leur préservation, ainsi que leur mise en valeur, seront assurées en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysages et monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturels et historique.

5.3.2 Le patrimoine remarquable

5.3.2.1 Le château de Landes

Le château de Landes, situé au sud-ouest du bourg, se compose de parties, communément appelées "le vieux château" et "le château neuf", reliés entre eux deux corps de bâtiments dont un est doté d'une petite tour cylindrique.

Le vieux château, construit en pierre dite chenine comprend un corps rectangulaire dont la façade nord est flanquée de deux tours d'angles et d'une tour carrée. Le château neuf se compose d'un logis à façade principale orientée à l'est. Celle-ci, à cinq travées, est dépourvue de décors. Sa façade arrière, aujourd'hui à deux travées, était dotée, à l'origine, d'une travée supplémentaire dont les ouvertures ont été murées.

La légende veut que Saint-Louis séjourne à Landes, en 1242, après avoir repris le château de Tonnay Boutonne aux anglais et avant de se rendre à Saint-Jean d'Angély pour la bataille de Taillebourg. Cette légende laisse penser que le château pourrait avoir été

construit dès le 12^e siècle. Le plus ancien propriétaire connu est Gaspard Béchet, seigneur de Genouillé et propriétaire du château de Landes au 13^e siècle.

5.3.2.2 Le portail du logis de Varennes

Le portail en plein cintre, surmonté d'un écusson armorié, ouvre sur une vaste cour au fond de laquelle se trouve un grand logis à un étage et dont les appuis de fenêtres accusent la fin de la Renaissance. La porte d'entrée date de la fin du 16^e ou du début du 17^e siècle. Elle est en plein cintre et encadrée de deux colonnes doriques reposant sur des dais élevés et supportant une platebande de triglyphes et de métopes, surmontée d'un fronton triangulaire. Elle ouvre sur un vestibule qui contient un vaste escalier en pierre à rampes parallèles. La pièce de gauche conserve une cheminée de pierre du 18^e siècle, avec ornements Louis XV. Le portail est aujourd'hui inscrit au monuments historiques depuis le 29 novembre 1948.



Porche du Logis de Varennes - Bourg de Landes

5.3.2.3 L'église de Saint-Pierre

Cette ancienne église romane, édifiée au 12^e siècle, a été érigée sur une élévation quadrangulaire, légèrement surélevé et clôturé de douves. Ce serait des restes de fortifications de l'ancien prieuré, mentionné lors de la vente des biens nationaux de la maison curiale située au nord de l'église.

L'église romane a été fortement remaniée aux 14^e et 15^e siècles, puis elle a été endommagée lors d'un incendie, par les Anglais, pendant la guerre de cent ans. Elle a alors perdu son abside semi-circulaire, ses voûtes, une grande partie de ses murs et son clocher. Reconstituée en moellon au 16^e siècle, de l'édifice originel, il ne reste que la façade occidentale et deux pans de murs extérieurs d'une travée de la nef, sur lesquelles se distinguent d'anciennes corniches soutenues par des modillons peu travaillés.

Dès la fin du 18^e siècle, en 1784, des réparations de l'église sont envisagés par les habitants qui demandent l'autorisation de dresser un procès-verbal pour les travaux à faire sur celle-ci. En 1786, un devis est réalisé et comprend alors le pavage et l'ouverture des croisées de la nef, le crépissage et le blanchissage des murs intérieurs, l'installation de marches neuves pour la tourelle, et la reconstruction de la sacristie. Les habitants portent alors réclamation contre ce devis, prétextant qu'une partie des travaux envisagés sont inutiles.

Au 19^e siècle, en 1875, la toiture du clocher, initialement plate, a été remplacée par une flèche hexagonale en ardoise.

D'importants travaux de restaurations ont été réalisés dans la 1^{ère} moitié du 20^e siècle, avec notamment la réfection des charpentes, de la toiture et du sol, mais aussi l'entretien des murs, afin d'éviter que l'humidité ne détériore les peintures murales.

Dans la 2^e moitié du 20^e siècle, des gros travaux de maçonnerie ont été exécutés sur et autour de l'église. Ceux-ci comprenaient la mise en valeur de celle-ci, avec la démolition de bâtiments agricoles placés à proximité, l'assainissement des murs qui avaient de grosses fissures et la reconstruction, en plâtre, des voûtes et de la toiture.

À la fin du 20^e siècle, en mai 1993, le conseil municipal émet une demande d'inscription de son église, ce que la préfecture de région arrêtera en février 1994, stipulant de l'église de Landes est désormais inscrite en totalité.

5.3.3 Le patrimoine archéologique

La Direction Régionale des Affaires Culturelles recense les sites archéologiques présents sur le territoire communal. Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit intégrer ces éléments.

Est un site archéologique tout lieu présentant des manifestations d'une occupation humaine. Tout terrain, formation géologique, bâtiment, ensemble ou site qui comprend ou est susceptible de comprendre des biens archéologiques est un site archéologique.

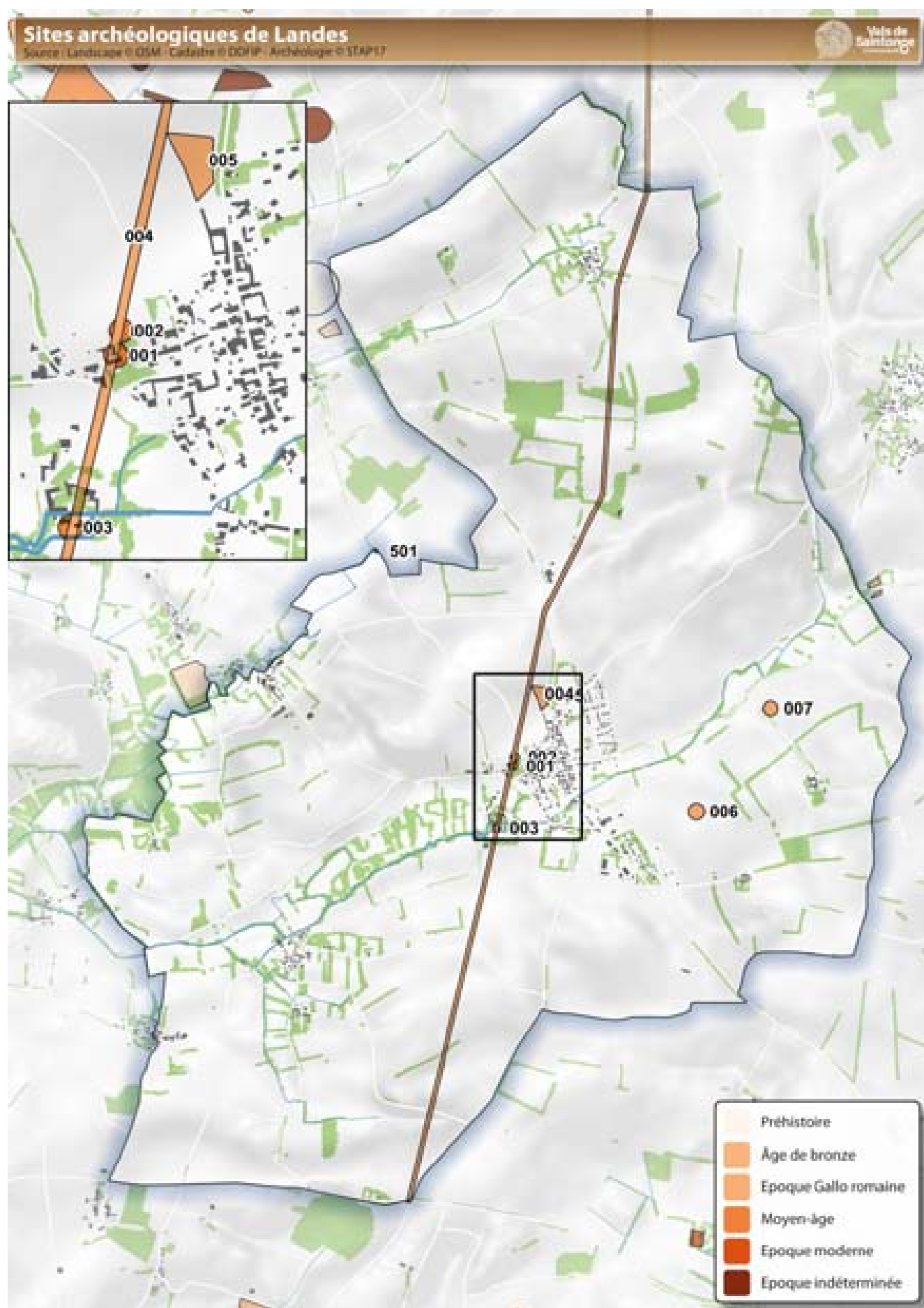
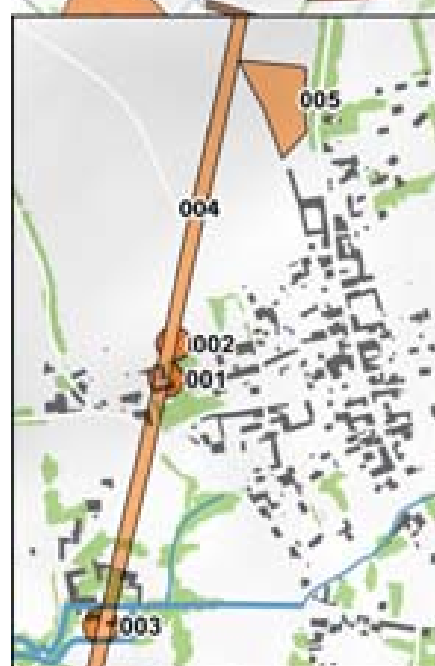
Le tableau suivant présente les éléments répertoriés sur l'ensemble du territoire communal :

NUMERO	NOM USUEL	LIEU	VESTIGES	PERIODE	METHODE	ETIQUETTE
17 202 0501		Le Chiron Blanc	tumulus	Néolithique	Interprétation	501
17 202 0001	EGLISE	BOURG	architecture re	Moyen-âge	Interprétation	001
17 202 0003		LE CHATEAU	château fort	Moyen-âge cla	Interprétation	003
17 202 0002	BOURG	ESPLANADE PRES DE L'EGLISE	cimetière	Moyen-âge	Interprétation	002
17 202 0004		COTE 67 / MONTRANCON (LE BIDON COTE41_LUSSAUD-EST COTE43)	voie	Gallo-romain	Interprétation	004
17 202 0006		Les Amourettes	habitat	Gallo-romain	Interprétation	006
17 202 0007		Montrichard - La Potine	habitat	Gallo-romain	Interprétation	007
17 202 0005	Fief Prieur		enclos	Gallo-romain	Structure	005

Le patrimoine architectural et archéologique de la commune de Landes est riche, diversifié et présente certaines singularités, comme son château. Son intégrité doit être, dans un cadre de développement durable, protégée. Sa mise en valeur constitue l'un des enjeux du PLU.

Sites archéologiques de Landes

Source : Landscape © DSM - Cadastre © DDM - Archéologie © STAP17



5.4 La gestion de l'eau

5.4.1 SDAGE Adour Garonne, SAGE Boutonne et SYMBO

Landes appartient au territoire de l'Agence de l'Eau Adour Garonne. Réuni en séance plénière le 1^{er} décembre 2015, le comité de bassin Adour-Garonne a adopté le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) pour les années 2016 à 2021 et le programme de mesures (PDM) qui lui est associé.



Quatre orientations ont été identifiées pour atteindre les objectifs du SDAGE :

- **Créer les conditions de gouvernances favorables.** Elle vise à une gouvernance de la politique de l'eau plus transparente, plus cohérente et à la bonne échelle. Ainsi le projet renforce l'organisation par bassin versant en lien avec l'évolution de la réglementation sur les collectivités territoriales et leurs compétences (loi Métropoles et compétence en gestion de l'eau, des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI). Elle précise les besoins en termes d'acquisition et de diffusion de la connaissance nécessaire à l'atteinte des objectifs du SDAGE, notamment pour l'intégration du plan d'adaptation au changement climatique. Elle renforce la prise en compte des enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire et les documents d'urbanisme.
- **Réduire les pollutions.** Elle vise l'amélioration de la qualité de l'eau pour atteindre le bon état des eaux et permettre la mise en conformité vis-à-vis de l'alimentation en eau potable, de la baignade et des loisirs nautiques, de la pêche et de la production

de coquillages. Elle traite de la réduction des rejets ponctuels et diffus de polluants issus des activités domestiques, industrielles et agricoles. Elle intègre la préservation de la qualité de l'eau pour le littoral. Les principales évolutions sont liées à une amélioration de la lisibilité (entrée par type de polluants), la suppression de certains zonages (pollution diffuse) remplacés par l'identification d'enjeux prioritaires et la mise en œuvre du plan Ecophyto.

- **Améliorer la gestion quantitative.** Face aux changements globaux à long terme, elle vise à réduire la pression sur la ressource tout en permettant de sécuriser l'irrigation et les usages économiques, et de préserver les milieux aquatiques dans les secteurs en déficit. Les principaux changements sont liés à l'évolution de la réglementation ou à sa mise en œuvre, importante sur ce domaine, et à l'anticipation des effets du changement climatique.
- **Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques.** Elle vise la réduction de la dégradation physique des milieux et la préservation ou la restauration de la biodiversité et des fonctions assurées par ces infrastructures naturelles, avec une gestion contribuant à l'atteinte du bon état écologique. Les dispositions concernant les aléas d'inondation y sont intégrées pour leur lien avec les milieux aquatiques. Les principales évolutions sont liées à l'articulation avec le PGRI, à l'actualisation du classement réglementaire des cours d'eau, à l'amélioration des dispositions concernant la protection des zones humides, à la révision en cours des PLAGEPOMI sur les enjeux des poissons migrateurs et à l'intégration de l'adaptation au changement climatique.

5.4.2 Assainissement et réseau d'eau

Réseau et gestion d'eau pluviale

Dans le domaine des eaux pluviales, le principe de « développement et d'aménagement durable » visé dans la loi SRU doit conduire à retenir le principe suivant : le flux restitué au milieu naturel ou au réseau, dans le cadre d'une opération d'aménagement, ne doit pas être supérieur à celui généré avant l'aménagement.

Réseau d'eau potable

Le réseau de distribution d'eau potable de la commune est géré par la RESE (Régie d'exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime). Landes est desservie par le réseau d'adduction de Bernay- La Vergne.

Concernant la qualité de l'eau (source : ARS) on note :

Paramètres analytiques			
Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
AMMONIUM (EN NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0.1 mg/L
ASPECT (QUALITATIF)	0		
BACT. AÉR. REVIVIFIABLES À 22°-68H	<1 n/mL		
BACT. AÉR. REVIVIFIABLES À 36°-44H	<1 n/mL		
BACTÉRIES COLIFORMES /100ML-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
BACT. ET SPORES SULFITO-RÉDU./100ML	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
CHLORE LIBRE *	0,33 mg(Cl2)/L		
CHLORE TOTAL *	0,47 mg(Cl2)/L		
CONDUCTIVITÉ À 25°C	548 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
COULEUR (QUALITATIF)	0		
ENTÉROCOQUES /100ML-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
ESCHERICHIA COLI /100ML - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
NITRATES (EN NO3)	15,7 mg/L	≤ 50 mg/L	
ODEUR (QUALITATIF)	0		
PH	7,8 unité pH		≥6.5 et ≤ 9 unité pH
SAVEUR (QUALITATIF)	0		
TEMPÉRATURE DE L'AIR *	15 °C		
TEMPÉRATURE DE L'EAU *	17,6 °C		≤ 25 °C
TURBIDITÉ NÉPHÉLOMÉTRIQUE NFU	<0,20 NFU		≤ 2 NFU

Assainissement

Un schéma d'assainissement a été approuvé, après enquête publique, par le conseil municipal, en 2010. (Source : Eau17)

- Assainissement collectif

La commune de Landes possède un assainissement collectif sur la totalité de son bourg mais pas le château situé à l'Ouest du bourg. La station d'épuration est située à l'Ouest du bourg et a été mise en service le 1^{er} janvier 2014.

L'assainissement de la commune est récent, le réseau a été déployé entre les années 2012 et 2015, la station a été construite en 2012.

La station d'épuration est de type filtres plantés de roseaux, d'une capacité nominale de 700 EH.

En 2018, la pollution maximale traitée a atteint 38 % de la capacité nominale de la station d'épuration.

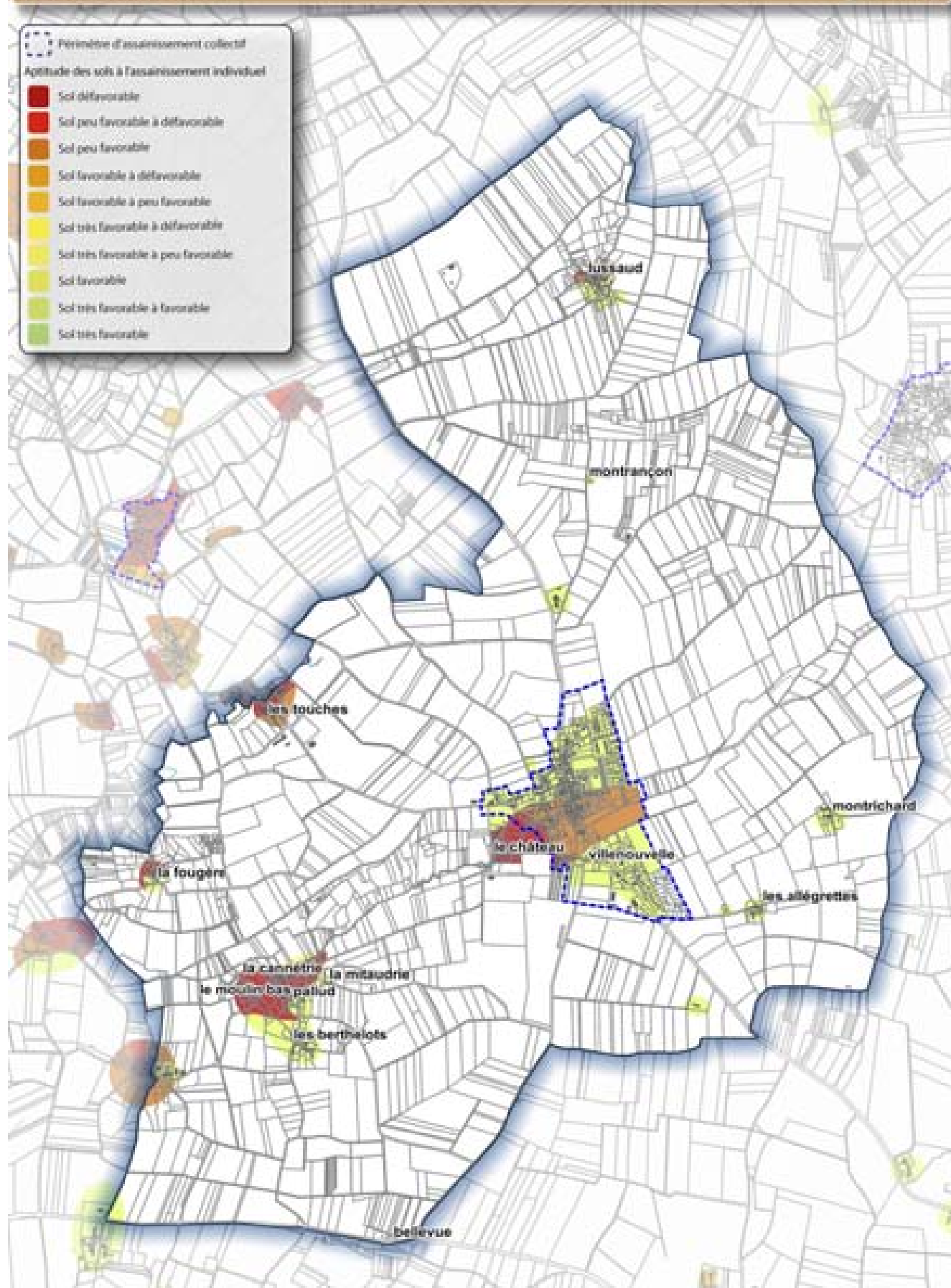
Station épuration – Landes	
Capacité totale	700 EH
Capacité résiduelle en charge polluante	430 EH

- Assainissement individuel

Le reste des villages et hameaux sont en assainissement individuel. La carte ci-dessous fait apparaître que les villages de Pallud, Lusseau, et Touches ainsi que le hameau de la Fougère sont sur des sols globalement défavorables à l'assainissement individuel.

Aptitude des sols à l'assainissement de Landes

Source : Cadastre © DRIE - SDE 17



En fonction de la typologie des sols rencontrés, différents dispositifs sont préconisés par Eau17. La principale distinction est faite entre les sols perméables (sol naturel limoneux ou sableux, roche calcaire fissurée à faible profondeur) et les sols non perméables (sol naturel à dominante argileuse).

La légende ci-dessous permet de mettre en face de chaque type de sol une solution d'assainissement individuel adaptée.

Aptitude des sols à l'assainissement individuel	Méthode d'assainissement individuel préconisé
■ Sol défavorable	Tertre d'infiltration drainé ou non
■ Sol peu favorable à défavorable	Filtre à sable vertical drainé ou tertre d'infiltration drainé ou non
■ Sol peu favorable	Filtre à sable vertical drainé
■ Sol favorable à défavorable	Filtre à sable vertical non drainé ou tertre d'infiltration drainé ou non
■ Sol favorable à peu favorable	Filtre à sable vertical non drainé ou drainé
■ Sol très favorable à défavorable	Tranchées d'infiltration ou tertre d'infiltration drainé ou non
■ Sol très favorable à peu favorable	Tranchées d'infiltration ou Filtre à sable vertical drainé
■ Sol favorable	Filtre à sable vertical non drainé
■ Sol très favorable à favorable	Tranchées d'infiltration ou Filtre à sable vertical non drainé
■ Sol très favorable	Tranchées d'infiltration

Ce schéma, opposable au tiers, ainsi que de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel, seront pris en compte au cours des études relatives à l'élaboration du PLU afin d'assurer la cohérence entre l'urbanisation et les possibilités d'assainissement.

On aura compris l'interdépendance entre géologie, pédologie, ressource en eau et occupation du sol ainsi que la nécessité qu'il y a d'agir à des échelles d'actions plus large que celle du territoire communal, à l'image du SDAGE Adour-Garonne.

Le Plan Local d'Urbanisme marque l'occasion, pour la commune, de prendre en compte les différentes préconisations de ces documents. La protection des écosystèmes aquatiques pourrait se concrétiser, par exemple, par la protection des abords des cours d'eau de la commune.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme doit également intégrer les problématiques liées à l'assainissement, à l'écoulement des eaux pluviales et à l'eau potable pour concilier accueil de nouvelles populations et protection de l'environnement.

5.5 Les espaces naturels

5.5.1 Consolider la présence des bois et forêts, une nécessité

Parmi les 13 régions naturelles (territoires aux caractéristiques climatiques, géologiques, topographiques homogènes) définies par l'Inventaire Forestier National, la commune de Landes appartient à celle du Groies.

Les potentialités forestières de la région naturelles des Groies sont limitées. Ainsi, son taux de boisement (10,8 %) est inférieur à celui de la région Poitou-Charentes (14,7 %).

Les boisements de cette zone céréalière associent des grands massifs compacts (massifs domaniaux de Chizé, d'Aulnay, de La Braconne et du Bois Blanc) et des peupliers dans les vallées.

On y retrouve essentiellement des peuplements forestiers indigènes calcicoles, qui se plaisent sur des sols calcaires. Plus de 90 % d'entre eux comportent des feuillus, dont le Chêne pubescent constitue la base (Source : Centre Régional de la Propriété forestière).

La région des Groies regroupe essentiellement des formations boisées en taillis (peuplements forestiers composés d'arbres issus de rejets de souche) ou taillis sous futaie qui associe des peuplements en taillis avec des futaies (peuplements forestiers composés d'arbres adultes).

3% du territoire landais est couvert de boisements répartis de façon éparse sur la commune.

Ces bois de petites tailles sont regroupés dans des ensembles plus vastes les associant à des espaces agricoles qui les ont gagnés.

La préservation des boisements de la commune revêt un enjeu important. Leurs fonctions sont en effet multiples :

- **Conservation de l'habitat naturel et de la diversité biologique**

À chaque strate végétale (muscinale, herbacée, arbustive, arborescente) est associée des niches écologiques. Les espaces boisés présentent donc une diversité biologique, végétale et animale, qu'il est nécessaire de préserver.

- **Conservation des sols et la protection de la ressource en eau**

Outre le maintien du sol par le réseau de racines, le couvert forestier ralentit la dispersion de l'eau et favorisent une infiltration lente mais complète de l'eau de pluie. Cela limite ainsi l'érosion du sol. Les sols aérés des litières forestières agissent comme un filtre et une éponge. Les bois et forêts contribuent donc à l'assainissement des eaux et à la régularisation du régime des crues.

- **Action sur le climat local**

Les boisements impactent la circulation locale de l'air et influent sur la vitesse du vent. Ils permettent également de retenir les poussières et les éléments gazeux.

Les précipitations et la température atmosphérique locale sont influencées localement par les phénomènes d'évaporation intense de la végétation forestière (évapotranspiration). Par ces processus, la forêt peut tamponner les effets de sécheresse au bénéfice de certaines activités agricoles.

- **Le rôle économique**

L'utilisation du bois pour la construction ou comme bois de chauffe pour les ménages est un autre atout. Cette exploitation peut se faire par une gestion

responsable de la ressource en bois présente au sein des bois et forêts.

- **Le rôle social**

Les bois et forêts sont des lieux privilégiés de repos, de promenade, de découverte. Ils constituent des espaces où l'Homme peut reprendre contact avec la nature. Leur présence revêt donc un enjeu social incontestable. Ce constat est d'ailleurs illustré par l'omniprésence du végétal, potentiels niches écologiques, dans les zones d'habitat de la commune.

Les Produits Forestiers Non Ligneux (PFNL) tels que les champignons, la viande de gibier... marquent un autre aspect de l'attrait socio-économique des forêts.

La préservation des bois et forêts revêt une importance considérable tout à la fois pour l'Homme, pour la faune et pour la flore. Les boisements constituent également des puits de carbone qu'il convient de préserver. Les espaces boisés représentent une forte valeur ajoutée pour Landes que ce soit en termes de cadre de vie, de protection de la faune et de la flore, de préservation des sols et de la qualité de l'eau.

La protection des espaces boisés de la commune est une réponse nécessaire pour que soit assurée la pérennité de ces biotopes.

Des aides de la Chambre d'Agriculture en association avec le département de Charente-Maritime existent pour la plantation de haies avec le programme EVA 17.

5.5.2 L'importance du réseau de haies

La seconde moitié du 20^e siècle a été marquée par la profonde mutation des pratiques agricoles. Le remembrement des terres agricoles et semi-naturelles de la commune et la régression importante des prairies ont largement contribué à déstructurer et à démanteler le bocage.

Le réseau de haies, qui occupait une place prépondérante dans le système agro-sylvo-pastoral, a été en grande partie détruit, laissant la place à de grandes cultures sur des parcelles remembrées. Les sols nus une bonne partie de l'année et le drainage des terres agricoles, associés à la régression importante des linéaires de haies et des surfaces toujours en herbe, ont notamment favorisé l'intensification des crues.

Les linéaires de haies se retrouvent principalement dans les fonds de vallée ainsi que dans le long des routes.

La strate arborée des haies est principalement composée de frêne, d'aulne et d'orme. Dans les secteurs moins humides, et notamment en bordure de route, l'érable et l'orme sont les espèces les plus représentées. Frêne, orme, érable (en bordure de chemins), saule (en bordure de fossés) et aubépine sont les principales espèces de la strate arbustive.

Outre l'impact que le réseau de haies puisse avoir sur le régime de crues, ses fonctions sont nombreuses (Sources techniques : PROM'HAIES) et doivent attirer notre attention :

- **Contribution à une meilleure qualité des eaux et à leur écoulement**

- *Régulation du régime des eaux*

L'enracinement des haies fissure le sol et guide les eaux de pluie et de ruissellement en profondeur. L'eau est ainsi restituée progressivement, diminuant en partie le risque inondation. Dans les secteurs humides, les arbres consomment les excès d'eau et permettent d'assainir les terrains plus rapidement.

- *Protection des sols contre l'érosion*

Les haies retiennent la terre et permettent de diminuer la vitesse d'écoulement des eaux de surface. Ainsi, elles diminuent l'érosion des terres agricoles et évitent la perte des éléments fins du sol.

- *Absorption des éléments minéraux*

Les haies captent et consomment une partie des excédents d'azote émis par l'agriculture. De plus, les ripisylves arrêtent et éliminent les polluants avant de rejoindre la rivière.

- **Intérêts agronomiques**

- *Protection du bétail et des prairies*

- *Un meilleur contrôle des parasites et des ravageurs*

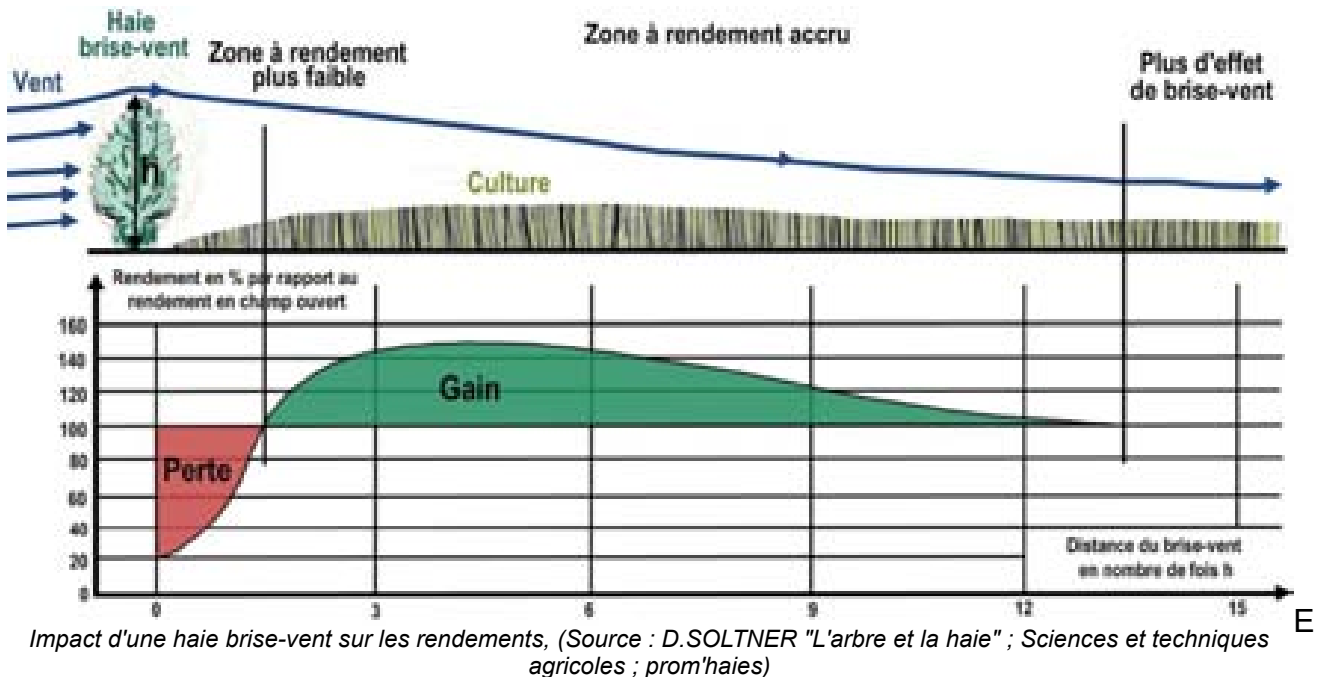
La haie regroupe une diversité importante d'insectes, d'oiseaux et de mammifères. Ce réservoir d'auxiliaires des cultures permet de diminuer les populations d'animaux nuisibles aux cultures (insectes parasites, rongeurs...). À titre d'exemple, un couple de mésanges bleues consomme environ 12 000 chenilles pour élever une nichée et se nourrir. La haie abrite également beaucoup d'insectes pollinisateurs (bourdons, abeilles...) indispensables à certaines cultures et aux arbres fruitiers.

- *Effet brise vent sur les cultures*

Les haies permettent de ralentir le vent. Selon leur épaisseur, on estime qu'une distance de 10 à 15 fois la hauteur de la haie est protégée. En diminuant la vitesse du vent, les haies

gènèrent une diminution de l'évapotranspiration des cultures protégées.

Cela entraîne une augmentation de la production végétale par photosynthèse, allant de 6 à 20 %.



En outre, en diminuant les effets mécaniques du vent, les haies permettent de limiter le risque de verse des céréales, de préserver la dérive des produits de traitement (zone tampon entre zone agricole et zone d'habitat) et de limiter l'érosion éolienne.

- **Refuge de la biodiversité**

Les haies sous tendent la présence d'un écosystème. Ainsi, les anciennes haies peuvent constituer de véritables conservatoires de la flore locale. Quant à la faune elle utilise les haies à de multiples fins : alimentation, reproduction, refuge...

- **Source de production**

- *Production de fruits*

Utile pour la faune, la production de fruits (mûres, noix, noisettes, châtaignes, prunes, cerises, pommes...) peut aussi être appréciée par chacun d'entre nous.

- *Production de bois de chauffage*

L'intérêt grandissant pour le chauffage au bois permet le développement du marché du bois-énergie. En effet, l'absence de concurrence pour le soleil permet aux haies et arbres champêtres de produire des quantités de bois supérieures à la forêt.

Les haies d'arbres têtards conviennent très bien pour la production de bois énergie. On observe des productions de 1,5 stères par arbres tous les 8 ans pour le frêne et 15 ans pour le chêne. Les branches qui repartent de la tête après la coupe présentent rapidement un diamètre exploitable (données : *Les haies rurales: rôles, création, entretien* ; Fabien Liagre).

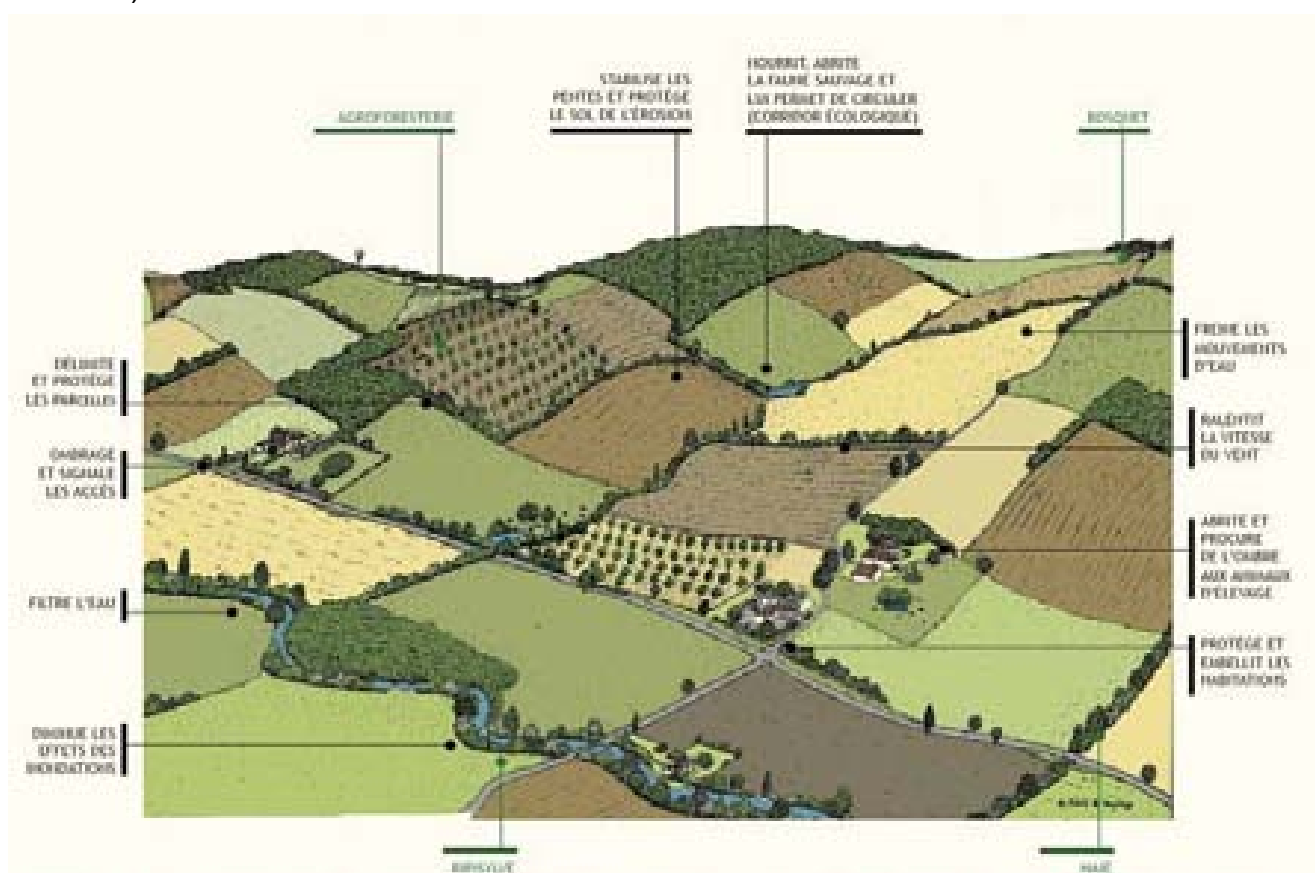
- **Qualité des paysages et du cadre de vie**

Issue d'un système agro-sylvo-pastoral, l'association entre haies et cultures constitue l'identité des communes rurales.

La qualité des paysages et la préservation du cadre de vie sont aujourd'hui des enjeux importants en termes d'attractivité territoriale et de valorisation patrimoniale.

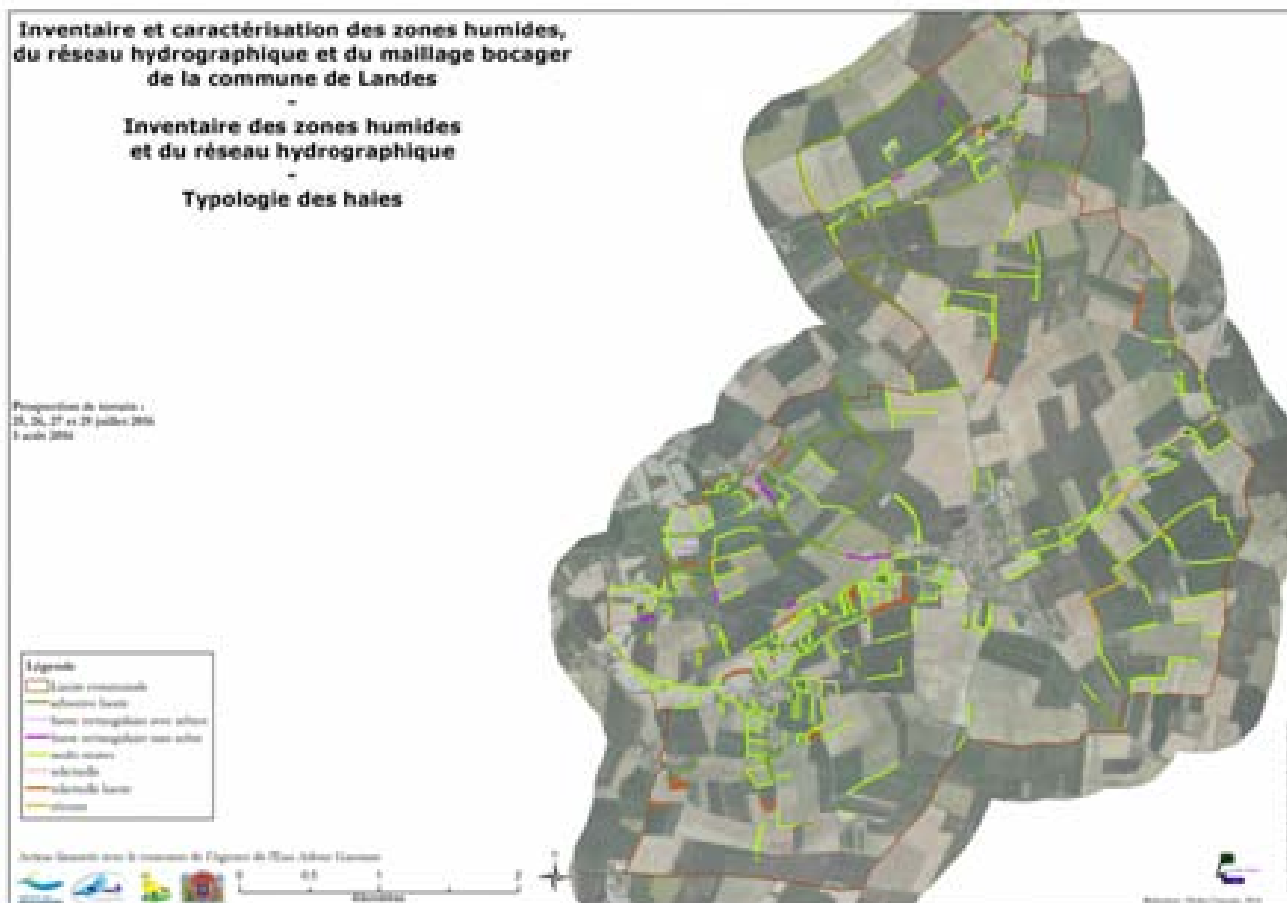
Dans cette optique, la présence du végétal permet d'embellir le cadre de vie, de mettre en valeur le patrimoine bâti, de valoriser les itinéraires de randonnée, d'insérer les constructions récentes dans le paysage.

À Landes, les haies se retrouvent le plus souvent en bordure des cours d'eau, le long de talus, en limite de parcellaire notamment dans les secteurs plus humides. Les haies sont constituées d'érables champêtres, d'ormes, d'aubépines, de cornouiller sanguins, d'églandiers et de frênes. La majorité des haies subsistantes de Landes comportent une strate arbustive (troène, ronce, prunellier) plus fournie que la strate arborescente (frêne, noisetier).



source : <http://www.arbre-et-paysage32.com/page05.html>

Elles mesurent en général 5-6m. Elles sont taillées à l'épaveuse, au cordeau, et forment tantôt de haut cadrage, tantôt des brises-vues. Selon l'endroit où l'on se trouve sur le territoire, les haies sont disposées soit pour faire barrière contre le vent d'Ouest soit il s'agit de reste de bocage.



Les politiques en faveur des paysages, des haies et des arbres sont établies par le Conseil Général de la Charente-Maritime et la Chambre d'Agriculture.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de classer, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, le réseau de haies existant ainsi que les arbres isolés sur le territoire de Landes. Tout arrachage devra alors faire l'objet d'une autorisation préalable de la municipalité.

En outre, si la commune manque de terrain pour planter, elle peut élargir les emprises de part et d'autre des voies communales. Elle s'assure ainsi de la maîtrise du foncier sur lequel les haies seront plantées.

5.5.3 Les zones humides

Les données suivantes proviennent de l'étude menée par la société Hydro Concept. L'évolution de l'occupation du sol a fait évoluer ces espaces. Les zones humides effectives sont aujourd'hui plus restreintes et doivent être préservées.

« On entend par zone humide les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année... » (Article L. 211-1 du Code de l'Environnement).

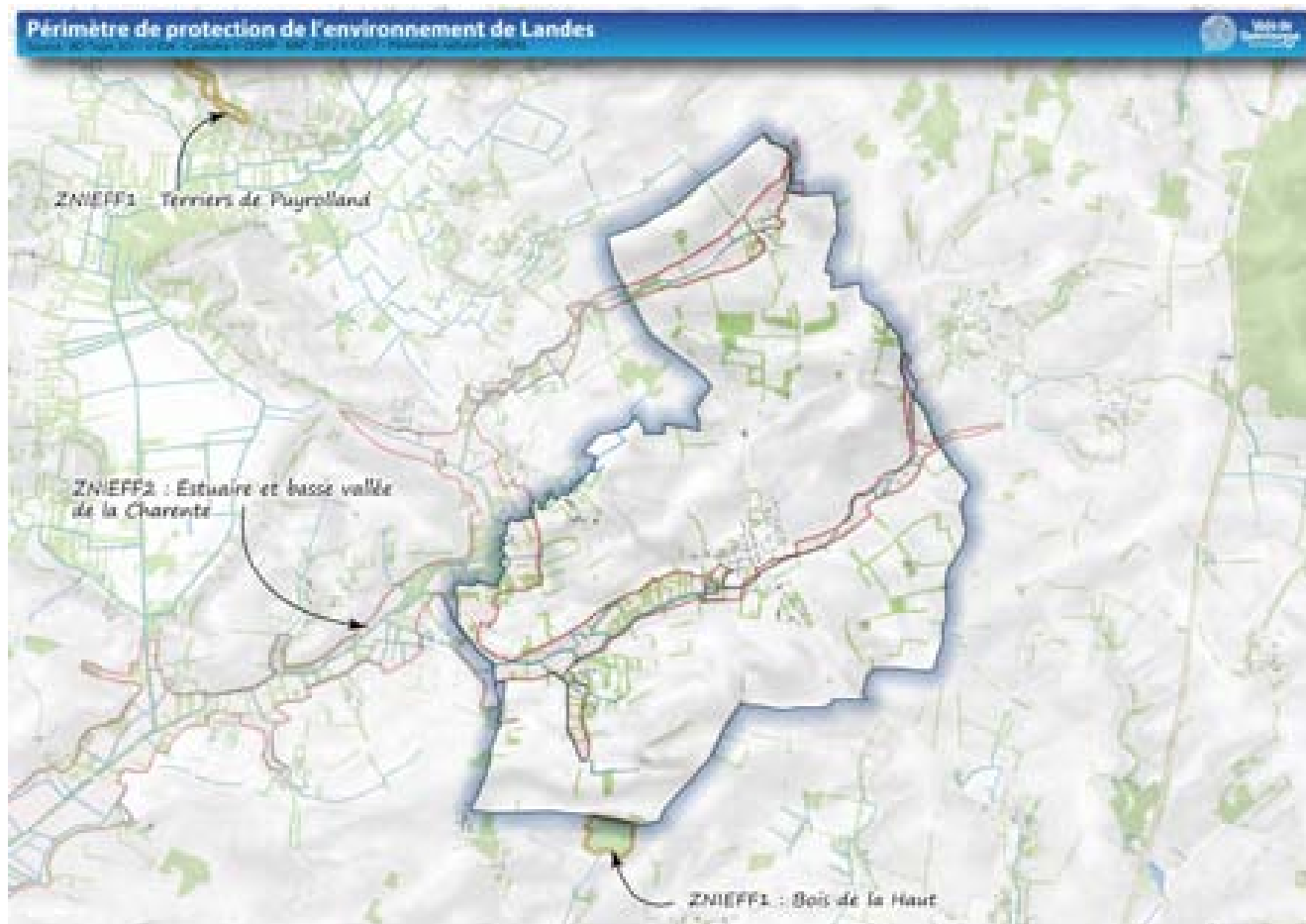
Les zones humides ont différentes fonctions :

La carte ci-dessous présente les résultats de l'inventaire de zones humides, elles y sont

Carte des zones humides élémentaires de Landes

5.6 Les zones Naturelles remarquables

L'inventaire ZNIEFF est un inventaire national du patrimoine naturel. Il est établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. L'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de la préservation du patrimoine nature.



Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France. Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2 concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

À l'échelle de la commune de Landes, un site a été reconnu pour son intérêt biologique au titre des Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique :

– ZNIEFF 2 : *Estuaire et basse vallée de la Charente* qui couvre la vallée de *L'Impuissant*, *La Soie* et *Le Bibot*.

Il existe aussi une ZNIEFF de type 1 *Bois de la Haut* située sur la commune de Torxé en limite communale avec Landes.

5.7 La Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale

4.8.1 Le SRCE, son contenu et ses objectifs

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement, dont l'objectif principal est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité.

La Trame Verte et Bleue constitue l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement. Il s'agit d'une démarche visant à maintenir et à reconstituer un réseau sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique.

Le SRCE a été initié par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite grenelle II) de juillet 2010. Il constitue la pierre angulaire de la démarche Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de mise en œuvre (locale, inter-régionale, nationale, transfrontalière).

Ainsi, l'État et la Région pilotent ensemble l'élaboration de ce schéma, en association avec un comité régional « Trame Verte et Bleue », regroupant l'ensemble des acteurs locaux concernés (collectivités territoriales et leurs groupements – État et ses établissements publics – organismes socio-professionnels et usagers de la nature – associations, organismes ou fondations œuvrant pour la préservation de la nature et gestionnaires d'espace naturels - scientifiques et personnalités qualifiées).

Démarrée en 2010, la procédure de co-élaboration du Schéma Régional de Cohérence Écologique de la Région Poitou-Charentes et l'État, est arrivée à son terme en 2015.

La Préfète de Région et le Président du Conseil régional avaient arrêté conjointement le projet de SRCE Poitou-Charentes le 7 novembre 2014.

Le projet de schéma a par la suite reçu un avis favorable du CESER le 8 octobre 2015 et a été ensuite approuvé à l'unanimité par les élus du Conseil régional réunis en session le 16 octobre 2015. Il a été adopté par arrêté préfectoral le 3 novembre 2015.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) étant en cours d'élaboration en Nouvelle-Aquitaine, un nouveau SRCE est en cours de rédaction.

En attendant le SRCE Poitou-Charentes reste en vigueur jusqu'à l'approbation du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

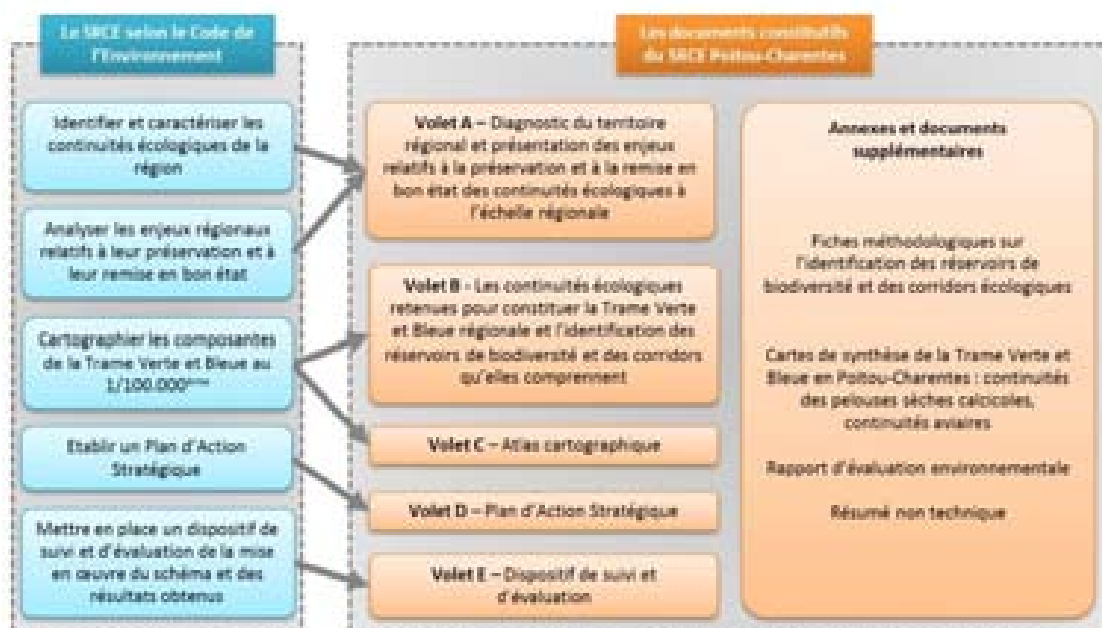


Figure 1. Composition du SRCE Poitou-Charentes

Le SRCE Poitou-Charentes s'appuie sur le Code de l'environnement ; il est structuré autour de 5 volets et d'annexes

Il s'articule sur deux notions fondamentales ; les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité ; les deux associés forment les continuités écologiques.

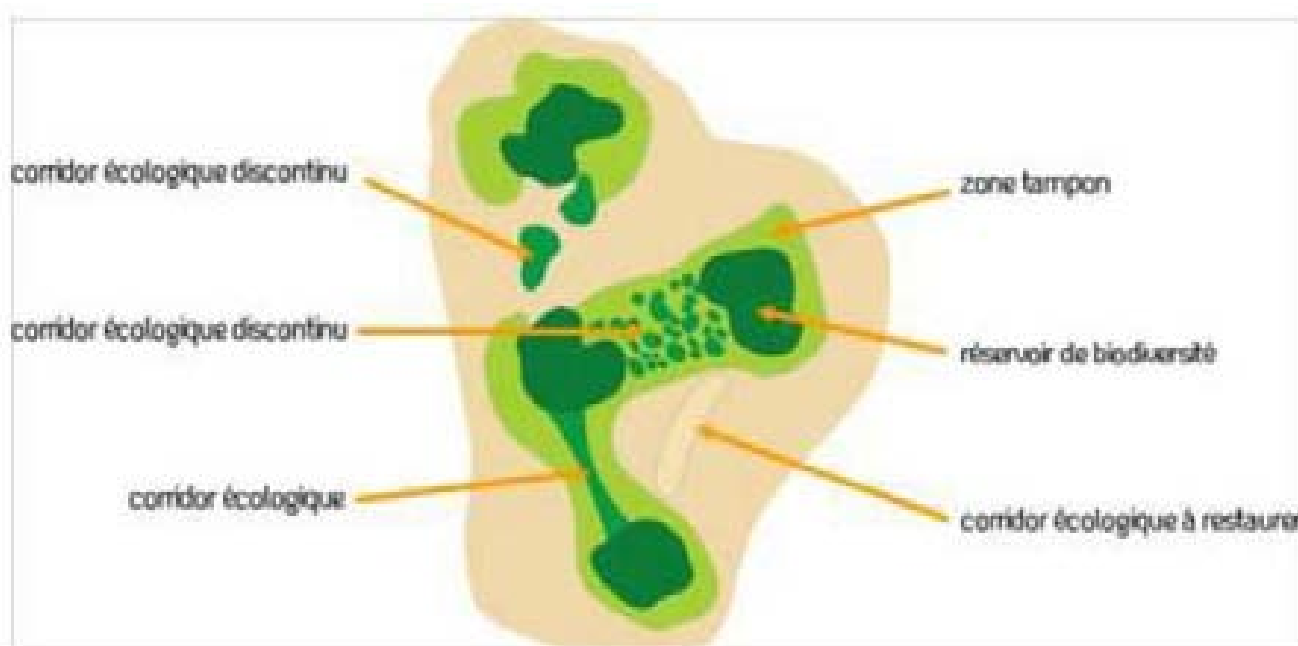


Figure 2. Composantes de la continuité écologique (Sources : DREAL PACA)

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, ordinaire ou exceptionnelle, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie

(alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Quelle est la portée juridique du SRCE Poitou-Charentes ?

Comme le stipule l'article L. 371-3 du Code de l'environnement, « les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme prennent en compte les schémas régionaux de cohérence écologique lors de l'élaboration ou de la révision de leurs documents d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme ».

Le PLU aura donc pour objectif de participer à l'atteinte des objectifs que le SRCE se fixe, au travers du PADD et de sa traduction réglementaire.

4.8.2 Un espace régional contrasté, sensible aux changements climatiques et à l'artificialisation de son territoire

Une richesse faunistique et floristique indéniable

La Région Poitou-Charentes se caractérise par une grande diversité de paysages, associée à des habitats variés accueillant une richesse faunistique et floristique remarquable. Entre îles et continent, élevage et grandes cultures, bocages et plaines ouvertes, vallées et plateaux, Poitou-Charentes est une terre de contrastes, qu'il est essentiel de préserver.

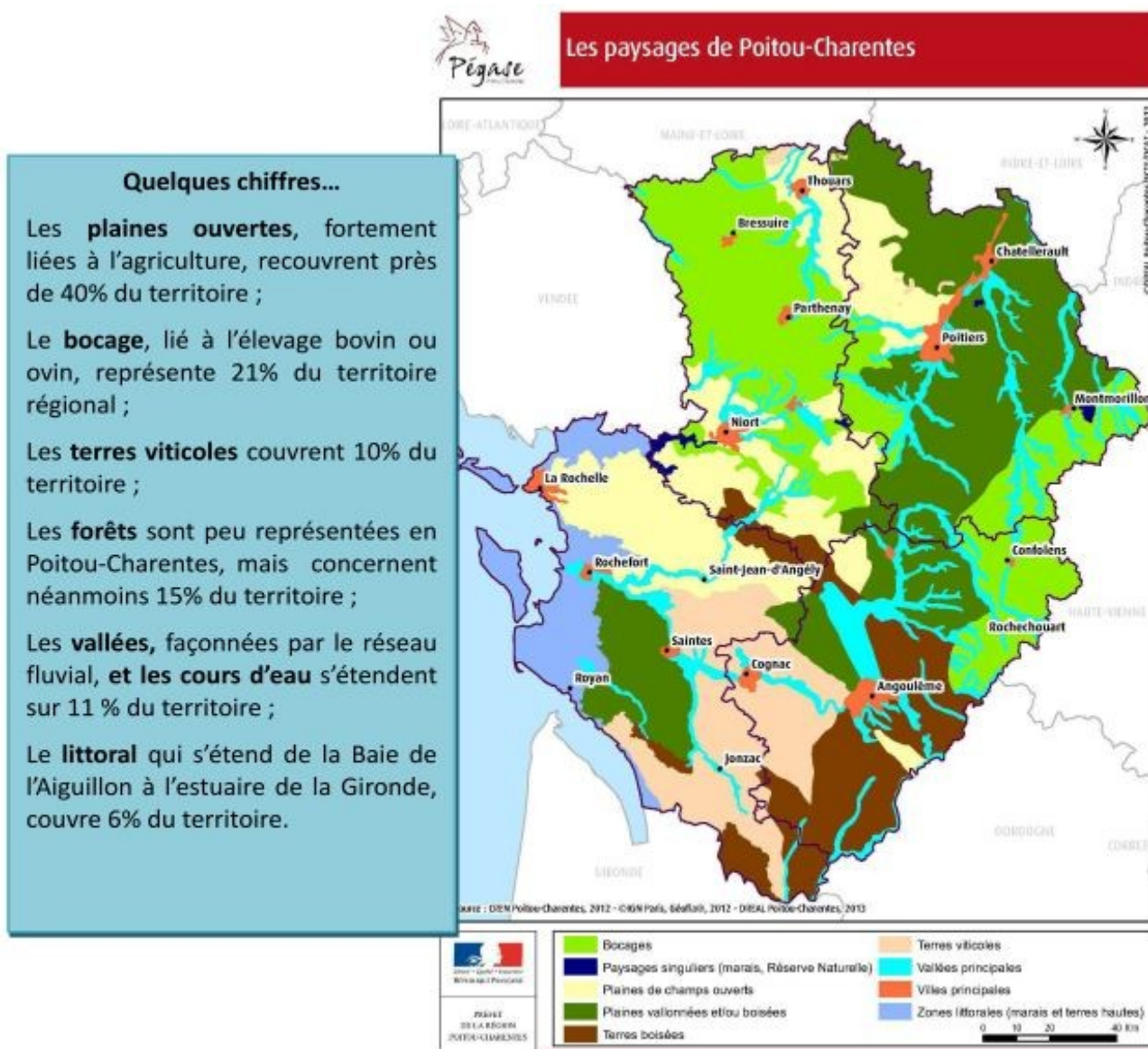


Figure 3. Les paysages de Poitou-Charentes (Sources : CREN Poitou-Charentes, 2012)

Le territoire régional est naturellement très marqué par la présence de l'eau ; sept bassins versants compose le réseau hydrographique picto-charentais qui représente une longueur cumulée de 7260 km de cours d'eau et 17074 km si l'on compte le petit chevelu, les têtes de bassins et les ruisseaux. Les marais, littoraux pour la plupart, sont également bien présents et représentent une superficie de 110000 ha. Ce constat fait de la Région un espace privilégié pour la préservation des zones humides.

La Région Poitou-Charentes dispose d'une biodiversité très riche et marque une représentation marquée d'espèces parfois remarquables. Les vertébrés comptent en effet des mammifères emblématiques comme le Vison d'Europe ou encore le grand rhinolophe.

Les oiseaux sont quant à eux aussi bien représentés qu'il s'agisse d'oiseaux du littoral et de marais ou encore des oiseaux de plaine comme l'Outarde canepetière. Enfin, les amphibiens représentent également un enjeu de préservation important par l'existence d'espèces menacées comme le triton crêté ou encore le crapaud calamite.

Les invertébrés comprennent les mollusques d'eau douce ou marine, les crustacés, les

arachnides et les insectes et les poissons.



Figure 3. De haut en bas : Renoncule à feuilles d'ophioglosse (© Thierry Degen –DREAL Poitou-Charentes), Oeil d'Or (©Charentes-Nature)

Concernant les espèces floristiques, la région accueille de nombreuses espèces végétales patrimoniales. Les plantes à fleurs sont représentées par les arbres et les plantes herbacées.

Ces dernières sont remarquables par leur diversité et par les types d'espèces rencontrés : on trouve en Poitou-Charentes des espèces méditerranéennes (Ciste de Montpellier), montagnardes (Lis martagon) ou encore boréales (Iris de Sibérie).

Près d'un tiers des espèces floristiques sont menacées, mais la région possède encore de belles populations de fleurs rares à l'échelle nationale : Renoncule à feuilles d'ophioglosse, Euphrasie de Jaubert, Littorelle des étangs.

Les algues, encore peu connues, sont présentes notamment sous la forme d'algues vertes des genres *Codium* et *Enteromorpha*.

Les champignons sont très variés dans la région : 3000 espèces ont été répertoriées, certaines très rares comme l'*Inocybe* de Patouillard. Les lichens restent assez méconnus. La présence d'espèces remarquables comme le silverskin lichen ou l'Oeil d'or ont été

observées.

La Région Poitou-Charentes compte aussi des milieux remarquables qui font l'objet de différentes protection, qu'il s'agisse d'outils réglementaires (Natura 2000, RAMSAR, Réserves naturelles nationales et régionales...) de maîtrise foncière (Espaces Naturels Sensibles, gestion par le Conservatoire du littoral...) ou d'inventaires de connaissance (ZNIEFF, ZICO).

Un territoire régional fortement anthropisé

L'évolution de l'agriculture, activité majeure de la région, transforme le paysage par l'homogénéisation des parcelles, l'abandon de l'élevage et des prairies au profit de la culture céréalière, la diminution de certains éléments comme les haies et les arbres isolés. L'intensification générale des pratiques entraîne également des risques de pollution et de surexploitation de la ressource en eau susceptibles de dégrader les milieux naturels. Au contraire, des pratiques agricoles adaptées contribuent à la préservation de la biodiversité par le maintien de milieux ouverts.

Les activités liées au littoral tendent à s'intensifier : les activités portuaires, le développement du tourisme et des activités de loisir, qui s'accompagne d'une augmentation de la fréquentation et des transports, contribuent à consommer les ressources naturelles et fragilisent le milieu. Le développement de la pêche à pied de loisir, l'utilisation d'intrants en agriculture et en pisciculture peuvent modifier la qualité des milieux côtiers et la biodiversité

qui s'y trouve, et impacter certaines activités dont la conchyliculture.



Figure 3. De gauche à droite : Activités touristiques sur le littoral (© Destinations Poitou-Charentes); éolienne du parc du parc d'Aussac-Vadalle en Charente (© Phil Messelet) ; activités agricoles (© MFR17)

La production et le transport d'énergie (hydro-électricité, éolien, photovoltaïque, électrique, nucléaire) a des impacts directs sur la faune et la flore par la consommation d'eau, les obstacles au passage de l'avifaune, ou les emprises au sol.

À ces perturbations s'ajoutent celles encore plus marquées liées à l'urbanisation et aux infrastructures de transport, qui quadrillent le territoire de cette région de transit, au carrefour du sud et du nord de l'Europe. Les effets potentiels du changement climatique sont également à anticiper, du fait de l'augmentation des températures et des niveaux de la mer qui pourraient bouleverser l'équilibre des écosystèmes du fait des déplacements des espèces et des impacts possibles sur le littoral.

Tous ces phénomènes, nécessaires au développement de la Région, entraînent néanmoins une artificialisation des sols qui s'est accélérée durant les 50 dernières années. L'attractivité résidentielle de la région implique une disparition progressive des espaces et des habitats naturels ; le maillage écologique en est d'autant plus à préserver en favorisant les migrations et le développement des espèces.

Sept enjeux pour définir un plan stratégique

- Le changement climatique : favoriser l'adaptation du territoire et entretenir les continuités écologiques pour favoriser les migrations des espèces.
- L'amélioration de la connaissance naturaliste : permettre l'enrichissement des bases de données concernant les espèces et les habitats.
- La fonctionnalité des continuités écologiques dans l'espace rural : encourager le maintien des activités traditionnelles, préserver les milieux de la pression anthropique et des pollutions.
- La fonctionnalité des continuités aquatiques et des vallées : préserver la façade océanique, ses estuaires et marais ainsi que tout le système alluvial.
- La limitation de l'artificialisation et de la fragmentation du territoire : limiter l'urbanisation galopante afin de maintenir les continuités écologiques, restaurer ces continuités et réduire l'impact des infrastructures fragmentantes.

- L'intégration de la nature dans les tissus urbains et périphériques : accroître la prise en compte des trames vertes et bleues dans les politiques d'aménagement.

Cinq sous-trames régionales pour identifier le profil du réseau écologique

Le diagnostic régional a permis, avec l'ensemble des acteurs, de définir cinq sous-trames.

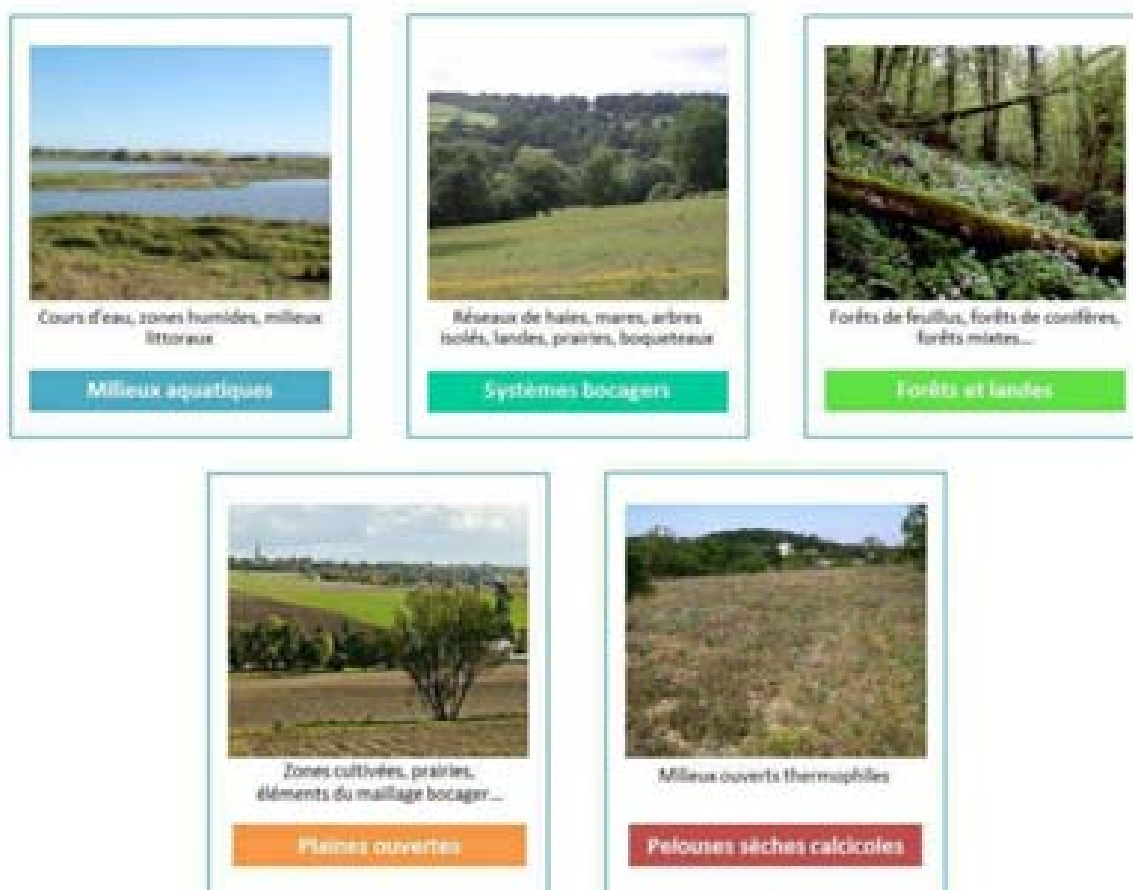


Figure 4. Les différentes sous-trames retenues en Poitou-Charentes (©Poitou-Charentes Nature pour toutes les sous-trames sauf Plainnes ouvertes/©Catherine Aubel, Caroline Bigot et Michel Collin - Cabinet Outside pour la sous-trame Plainnes ouvertes)

4.8.3 Le plan d'action stratégique

L'objectif est de faciliter la mise en œuvre locale du SRCE et de permettre aux acteurs du territoire de participer à la préservation de la Trame Verte et Bleue. Ainsi, ce plan est structuré autour de 7 orientations répondant aux enjeux, définis précédemment.

- 1) Orientation transversale pour l'amélioration des connaissances** : favoriser la capitalisation de données pour enrichir l'actualisation du SRCE et favoriser une meilleure connaissance des espèces et des habitats.
- 2) Orientation transversale pour la prise en compte effective des continuités écologiques** : aider les acteurs de l'aménagement du territoire pour agir en faveur de la TVB, notamment à travers les documents de planification

3) Assurer la fonctionnalité des continuités écologiques dans l'espace rural : travailler au maintien des espèces dans leur milieu et préserver les espaces de migrations, de chasse ou de reproduction.

4) Gérer durablement le trait de côte, les milieux littoraux et les zones humides : encourager la préservation des milieux littoraux et des zones humides.

5) Assurer la fonctionnalité des continuités aquatiques et des vallées : veiller à la préservation et à la restauration des milieux aquatiques, des zones humides et de leurs connexions entre elles et avec les milieux terrestres.

6) Limiter l'artificialisation et la fragmentation du territoire : améliorer la transparence des infrastructures et des ouvrages, équipements et projets d'aménagement vis-à-vis de la TVB et lutter contre les nuisances altérant le fonctionnement des écosystèmes.

Le PLU, conformément à l'article L. 371-3 du Code de l'environnement, prend en compte le SRCE en participant à la mise en œuvre de ces objectifs et en définissant à l'échelle communale une Trame Verte et Bleue. Le processus itératif d'élaboration du PLU s'attache donc à permettre une meilleure prise en compte des continuités écologiques et vise à engager une politique d'aménagement du territoire plus soutenable pour l'environnement.

5.8 Synthèse des éléments constitutifs d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle communale

La Trame Verte et Bleue est constituée par un réseau de milieux naturels terrestres et fluviaux reliés entre eux par des corridors écologiques (haies, boisements, cours d'eau, ripisylves...). Elle vise à enrayer la perte de biodiversité en préservant les habitats des espèces et en facilitant leur circulation et leurs interactions.

À l'échelle de la commune de Landes, la Trame Verte et Bleue est constituée par :

- des **réservoirs de biodiversités** et notamment :
 - des petites zones boisées constituées en partie de peupleraies
- des **corridors écologiques** :
 - Le réseau de haies et les petits bosquets. Ils permettent la connexion entre les noyaux de biodiversité. Certains sont particulièrement structurants.
 - Les espaces tampons au sein des noyaux de biodiversité. Ces espaces cultivés ou de prairie se retrouvent cloisonnés à l'intérieur des noyaux de biodiversité ce qui en font des espaces particulièrement favorables au passage de la faune dans ces secteurs.
 - la vallée de la Boutonne, à l'Est de la commune, et sa ripisylve très structurante et se caractérise par de petites formations boisées linéaires . On notera également la présence de peupleraie.
- des **éléments fragmentant** :
 - Une portion de la RD 111, potentiellement fragmentante qui traverse la vallée de la Boutonne
 - Les espaces urbanisés, qui altèrent potentiellement le passage des espèces

Trame Verte et Bleue de Landes

Sources : BD Topo 2013 © IGN - Cadastre © IGN © MNT 2012 © IGN - Périmètre naturel 1:500 000 - Atlas © IGN



5.9 Les chemins de randonnée

Un circuit pédestre traverse le territoire communal. Ce chemin vient de la commune de Saint-Loup et passe par le village de Pallud et hameau de la Magnonnière.

Le paysage est valorisé par ce type d'aménagements qui permettent d'accéder au territoire et de l'apprécier à échelle humaine. Il est important que les sentiers soient entretenus et mis en valeur, étant donné le caractère impénétrable de certains bois. L'enjeu est de soigner leur praticabilité et leur signalisation.

La commune dispose de nombreux chemins blancs qui, par leur caractère rural, non goudronné, font partie intégrante de l'identité paysagère de la commune.

Ces chemins ont vocation à être préservés et mis en valeur en assurant notamment le maintien de leur revêtement traditionnel et des linéaires de haies qui les encadrent.



5.10 Les risques naturels et technologiques

Le porter à connaissance des services de l'État rappelle les trois textes liés à la gestion des risques naturels :

- la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles
- la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs
- la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement, qui a notamment institué les Plans de Prévention des Risques Naturels.

La commune de Landes a fait l'objet de 7 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle :

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 JO du
17PREF19990223	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 JO du
17PREF20100196	27/02/2010	01/03/2010	01/03/2010	02/03/2010

Inondations et coulées de boue : 5

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
17PREF20171139	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
17PREF19830526	17/07/1983	26/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
17PREF19830487	18/07/1983	18/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
17PREF20171427	08/08/1992	10/08/1992	23/06/1993	08/07/1993
17PREF19940063	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994

Arrêté de reconnaissance des risques

La commune de Landes est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée aux risques suivants :

- inondation ;
- mouvement de terrain – Tassements différentiels ;
- phénomènes météorologiques – Tempêtes et grains (vent)
- transports de marchandises dangereuses

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Landes doit prévenir les risques en organisant collectivement les sols de façon à ce que les enjeux futurs, notamment, soient compatibles avec les risques identifiés.

5.10.1 Défense incendie

Le 17 mars 2017 le nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RD DECI) de la Charente-Maritime a été approuvé. Le règlement départemental de la DECI⁵ aborde les principes généraux relatifs à l'aménagement, l'implantation et l'utilisation des points d'eau destinés à l'alimentation des engins de lutte contre l'incendie.

Il appartient à chaque maire, et le cas échéant à chaque président d'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre chargé de la police spéciale de Défense extérieure contre l'incendie (DECI) :

- d'entretenir les Points d'Eau incendie (PEI) publics existants
- d'adapter les ressources en eau à l'évolution des risques

À cet effet, les communes doivent établir un schéma communal de DECI. Dans l'attente de la réalisation de ce schéma les communes doivent prendre un arrêté fixant, à minima, la liste des caractéristiques (quantité, qualité et implantation) des points d'eau concourant à la DECI sur le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.

Les cartes ci-dessous, extraites de la plateforme DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie) de Charente-Maritime, présentent les différents PEI (Points d'Eau Incendie) sur la commune. Il est donc possible d'identifier le type de PEI (poteau, citerne, bache...), leur disponibilité et le périmètre qu'ils couvrent. Le périmètre des PEI est défini en fonction des voies carrossables alentours. Ainsi, est identifiée en bleu clair la couverture allant de 0 à 100 m autour du PEI, en jaune la couverture de 100 m à 200 m et en bleu foncé la couverture allant de 200 m à 400 m.

La totalité du bourg ainsi que les villages de Pallut, Lusseau sont couverts contre le risque incendie. Néanmoins, certains hameaux ne sont pas couverts par la défense à incendie communale, on peut citer Montrichard ou bien la Fougère.

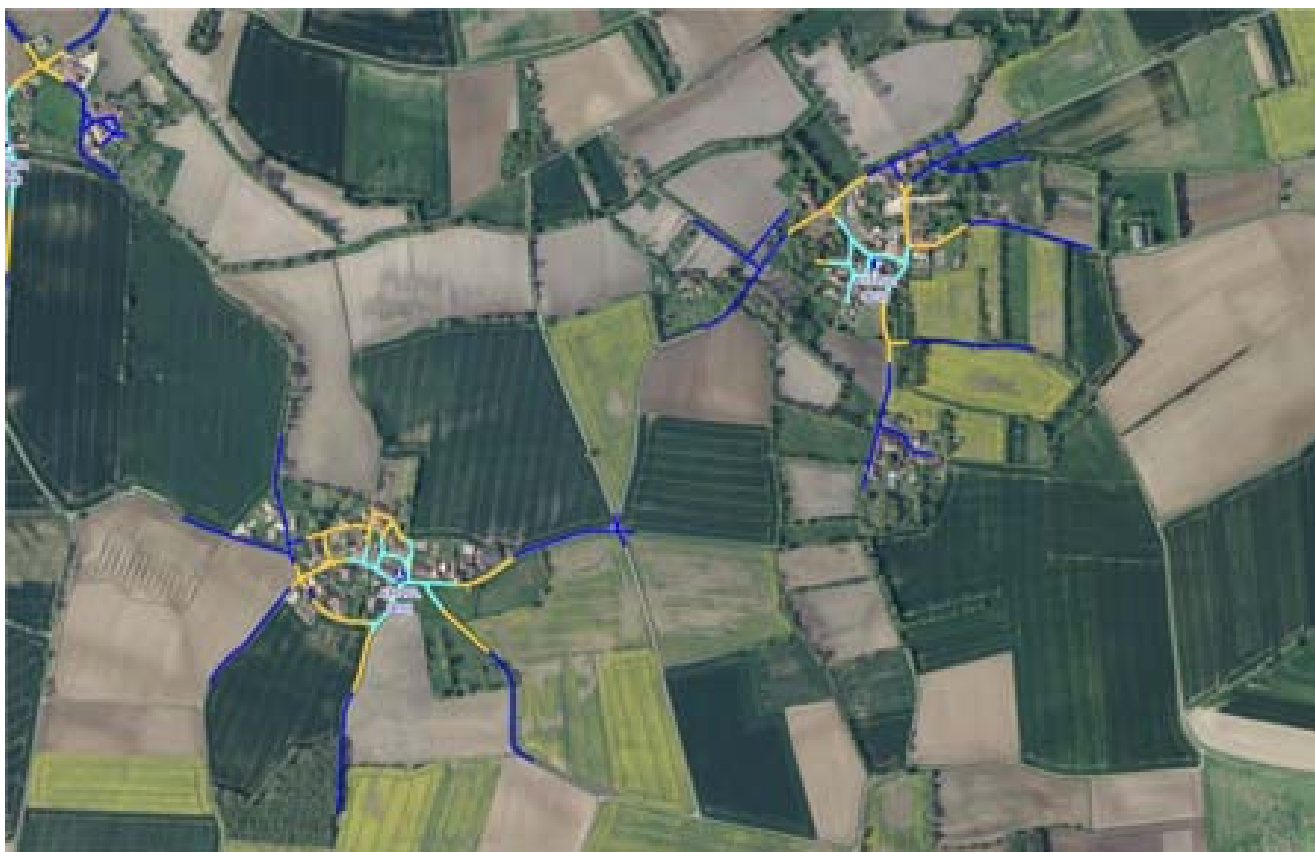
TYPE		ÉTAT			
	Puits		Poteau Incendie 150		Disponible
	Citerne alimentée		Poteau ou Borne incendie 100		Emploi restreint
	Citerne non alimentée		Poteau ou Borne incendie 80		Non disponible
	Aspiration permanente		PEI relais aspiration		
	Aspiration variable		PEI relais refoulement		



DECI - Bourg de Landes



DECI - Lusseau



DECI - Pallut, les Berthelots et la Magnonnière

5.10.2 Gestion des déchets

En application de la loi du 15 juillet 1975, relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, la compétence « élimination et valorisation des déchets ménagers et assimilés est du ressort de la commune.

La Charente-Maritime s'était dotée d'un Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND) en 2013 pour une durée de 12 ans. Or, la loi NOTRe a donné à la Région la compétence en matière de déchets et d'économie circulaire. Dans ce contexte, elle s'est engagée, par délibération du 13 février 2017, à élaborer son plan régional de prévention et de gestion des déchets. Le nouveau Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 21 octobre 2019.

Ce plan vise le traitement de plusieurs types de déchets, déchets inertes (BTP ...), déchets ménagers assimilés (DMA), déchets dangereux (DD)...

Localement, l'activité a été concédée au Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères «CYCLAD » qui gère le traitement des déchets de 188 communes et de plus de 148744habitants.

La collecte des déchets résiduels se fait une fois par semaine. Ces déchets sont acheminés soit à l'usine d'incinération des déchets ménagers de Paillé ou à celle de Surgères. La commune dispose de containers de tri sélectif qui sont situés dans chacun des bourgs et villages (verre et papier).

5.10.3 Carrières

Le schéma départemental des carrières approuvé par arrêté préfectoral n°05-337 du 7 février 2005 a répertorié un gisement de calcaire pour granulats.



Il n'existe pas de carrière en exploitation sur la commune, ce qui ne signifie pas qu'aucune demande d'ouverture de carrière ne pourra être déposée.

5.10.4 Retrait gonflement des argiles

Depuis la vague de sécheresse des années 1989-1991, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982.

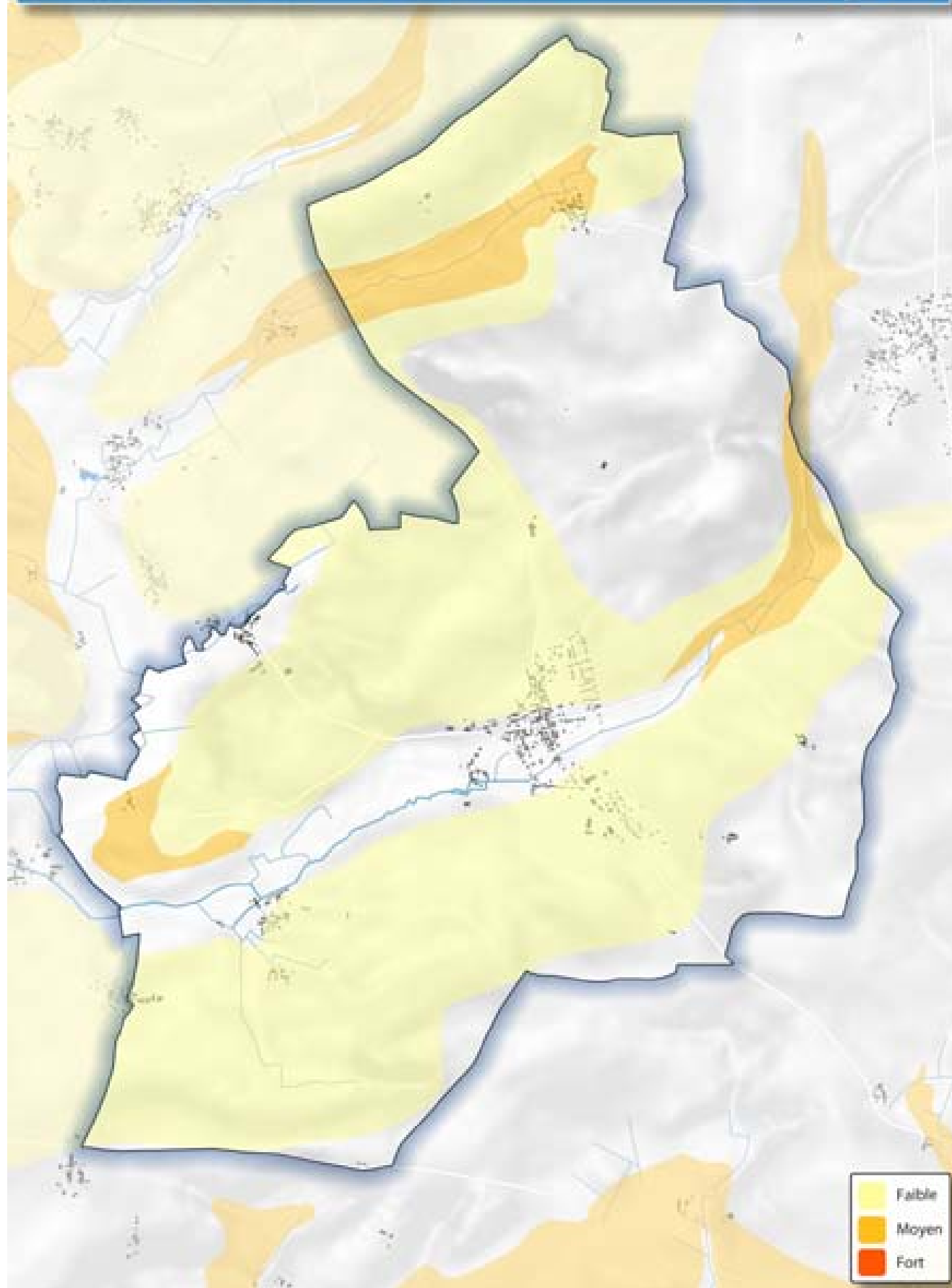
En l'espace de dix ans, ce risque naturel est devenu en France la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations, et le montant total des remboursements effectués à ce titre était évalué à la fin de l'année 2002 par la Caisse Centrale de Réassurance à environ 3,3 milliard d'euros, ce qui correspond à plusieurs centaines de milliers de maisons sinistrées sur l'ensemble de la France depuis 1989.

La commune de Landes est impactée par le retrait gonflement des argiles sur son territoire, au niveau du bourg et sur le village de Pallud par un aléa faible. En revanche le village de Lusseau est soumis à un aléa moyen.

À titre d'information, l'aléa fort représente 8,1 % de la superficie du département, l'aléa moyen 25,5 % et l'aléa faible 13,2 %.

Aléa retrait/gonflement des argiles de Landes

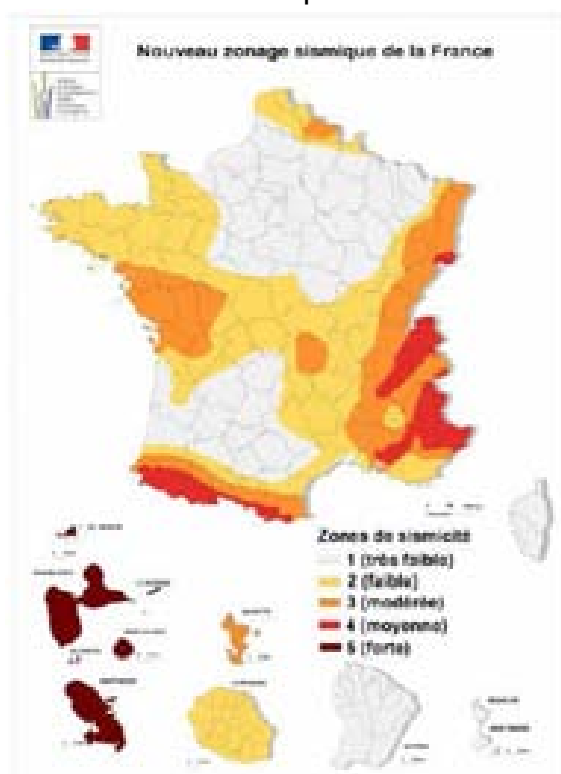
Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DRIAP - MNT 2012 © CG17 - Argiles © BRGM



5.10.5 Risque sismique

Un zonage sismique divise la France en cinq zones de sismicité croissante, en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes :

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.



Le territoire de la Communauté de communes des Vals de Saintonge est concerné par la zone de sismicité 3, à risque modéré. Depuis le 1er mai 2011, de nouvelles règles de construction parasismiques sont en vigueur pour les équipements, installations et bâtiments nouveaux, les additions aux bâtiments existants par juxtaposition, surélévation ou création de surfaces nouvelles ainsi que pour les modifications importantes des structures des bâtiments existants.

5.10.6 Zones inondables

Il convient de rappeler les textes réglementaires pour la prise en compte du risque inondation :

- l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme
- l'article 2 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et des textes de lutte et de protection contre les inondations définis lors du comité interministériel du 24 janvier 1994, relatifs à la conservation et à la protection du libre écoulement des eaux et des champs d'expansion des crues
- les circulaires MEDD du 24 avril 1996 et du 30 avril 2002 et du décret 95-1089 du 5 octobre 1995, relatifs à l'interdiction de toute nouvelle construction en zone inondable notamment lorsque cela conduit à une augmentation de population permanente

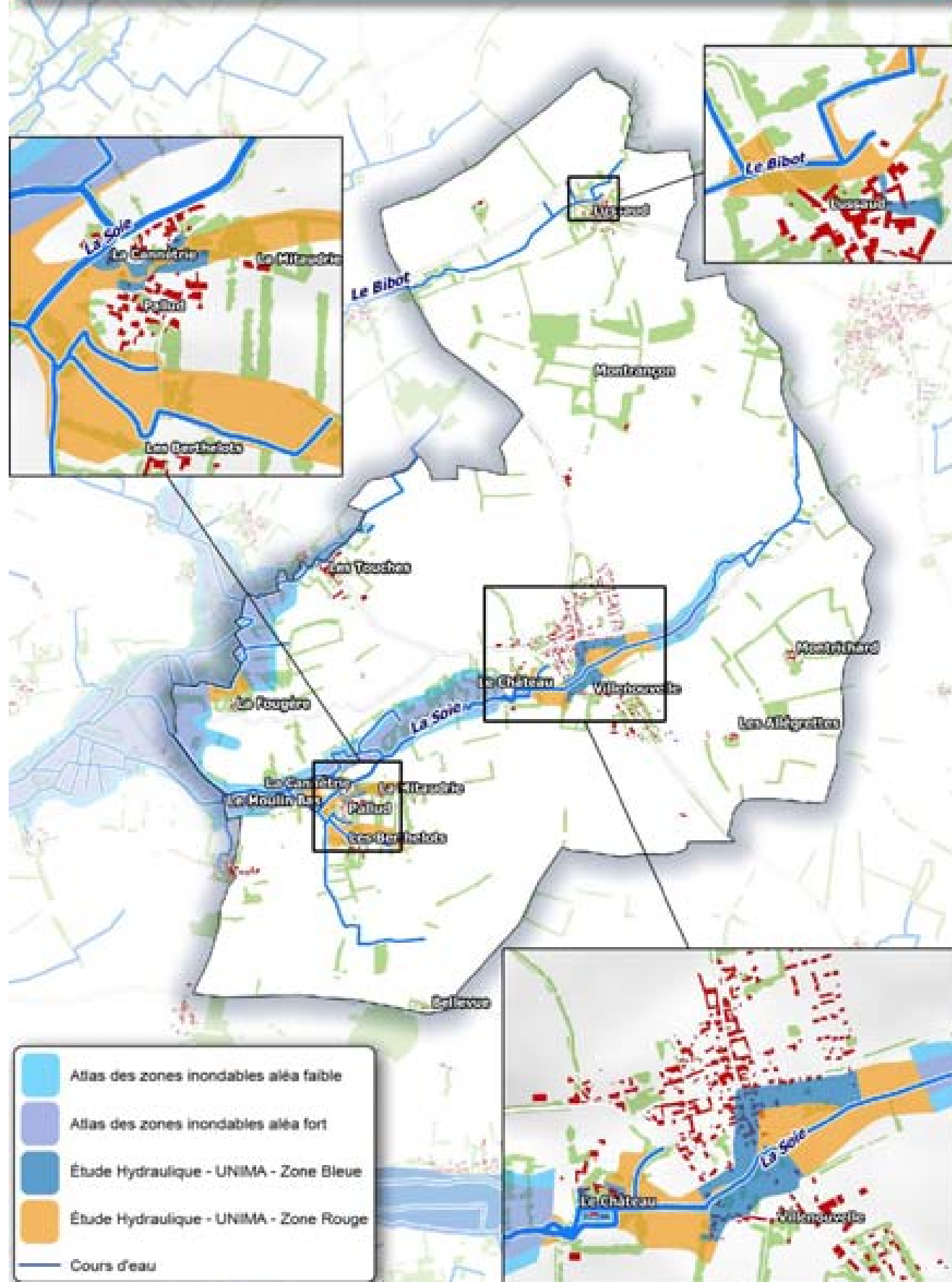
D'une façon générale, les reconstructions et aménagements autorisés en zone inondable doivent prévoir la mise hors d'eau du premier niveau de sol habitable, la transparence hydraulique des clôtures, les changements d'usage de nature à réduire la vulnérabilité.

L'extension de bâtiments agricoles doit clairement exclure la partie habitable de cette autorisation.

Sur la commune, deux études hydraulique ont été réalisées. La première étude de 2009 lors de l'élaboration du PLU. Elle a permis de définir le risque inondation au niveau du bourg, du village de Lusseau ainsi que hameau La Fougère.

En 2018, de nouvelles prospections ont été menées. En effet, plusieurs hameaux et villages étaient considérés comme inondables à cause du repère de crue centennale de 1982. Ainsi cette nouvelle étude a permis de sortir de la zone inondable une partie du bourg, une partie du village de Pallut, le village des Touches ainsi que le hameau de la Magnonnière.

Le reste de la zone inondable est défini par l'atlas des zones inondables et l'agrégation des études hydrauliques pour les zones non-habitées.

Source: <http://www.courts.ca.gov/>

5.10.7 Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

La commune compte plusieurs installations classées sur son territoire. Ainsi, la commune recense 3 exploitations agricoles déclarées en ICPE. Il s'agit d'élevages bovins dont deux sont sur le village des Touches et l'un sur le bourg. Enfin, il faut noter la présence d'une coopérative agricole avec plusieurs silos à grains à la sortie du bourg au Nord.

La commune de Landes possède un environnement de grande qualité, toutefois fragile et générateur de risques. Le maintien de la biodiversité, la protection de la qualité des eaux et la mise en valeur des paysages font partie des enjeux majeurs du Plan Local d'Urbanisme.

À ce titre, l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme prévoient que les PLU, déterminent les conditions permettant de prévenir ou de prendre en compte l'existence des risques naturels et des risques technologiques en édictant des règles spécifiques (prescriptions, interdictions, zonages spécifiques) qui doivent se traduire au niveau des plans de zonage et du règlement. La non prise en compte des risques connus dans un PLU entache d'illégalité ce dernier.

Pour chacun de ces risques, si la volonté de la commune est d'urbaniser les secteurs concernés, ou d'y admettre certaines constructions, aménagements, agrandissements..., celle-ci pourra être amenée à lancer des études spécifiques sur ces thèmes.

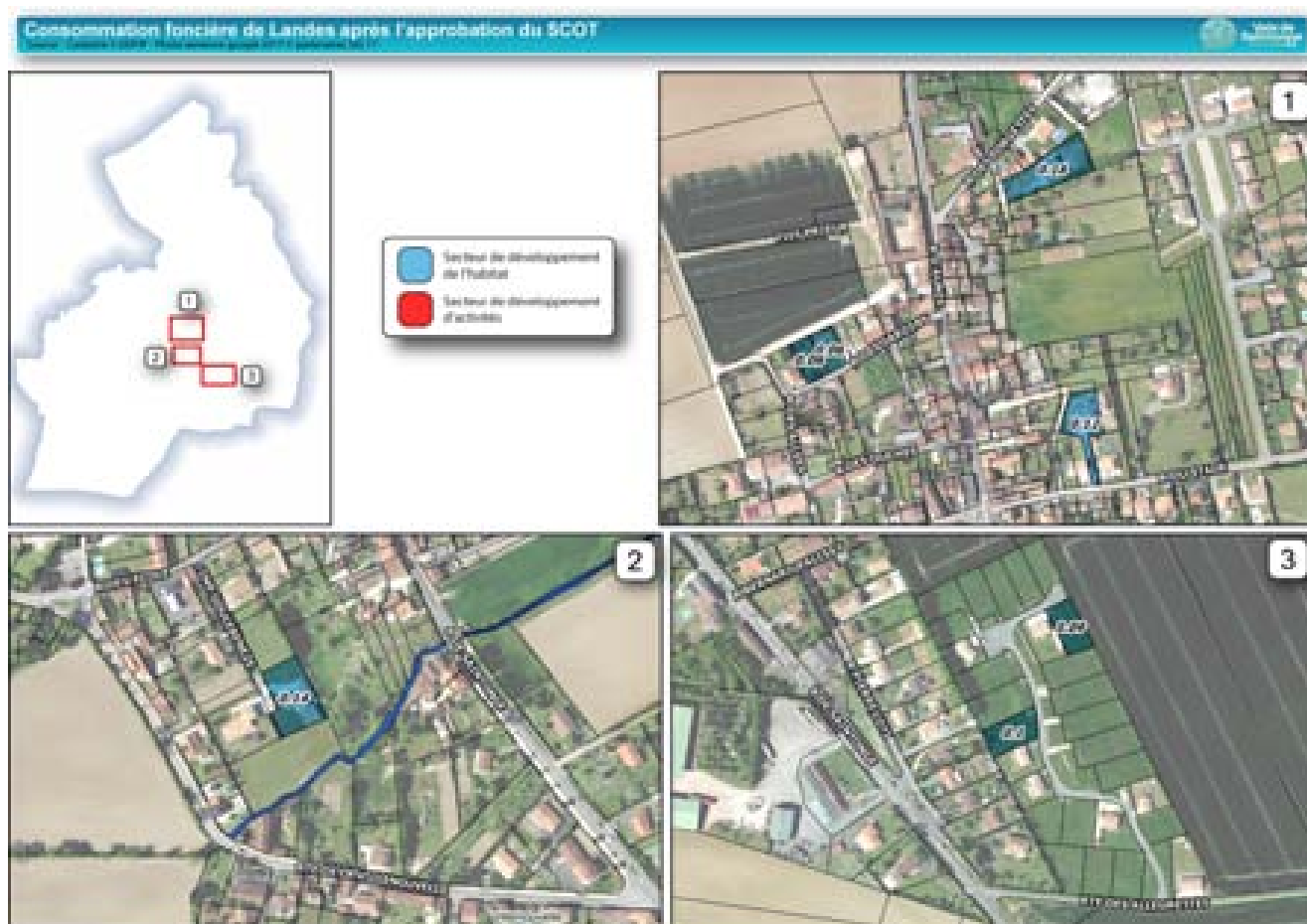
6 Explication et justification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

6.1 L'évolution communale depuis l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge, approuvé le 29 octobre 2013, fixe un objectif de consommation d'espace maximum qui sera de 4 hectares sur 10 ans. La commune de Landes a donc procédé à une analyse de la consommation foncière entre 2014 et 2018. Cette consommation foncière faisant partie de l'enveloppe globale autorisée par le SCoT, il appartient à la commune de la prendre en compte.

Cette consommation apparaîtra dans le calcul global de la consommation foncière mais n'intégrera pas le scénario que la commune se fixe et qui se déclinera à partir de l'approbation du PLU.

Entre l'approbation du SCoT et l'arrêt du PLU, la commune de Landes a consommé 0,75 ha de terres agricoles et naturelles. Cela correspond à la construction de sept maisons d'habitations.



6.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Plan Local d'Urbanisme est porteur d'un projet d'aménagement et de développement durables qui expose la politique affichée par la municipalité sur la gestion et la maîtrise de son territoire pour les 10 à 15 ans à venir.

Le PADD est établi au regard des objectifs de la municipalité, face aux enjeux mis en avant dans le diagnostic. C'est de ce projet que découle ensuite le plan de zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, ces documents venant soutenir réglementairement le PADD.

Au regard des objectifs de la commune et des éléments mis en avant dans le porter à connaissance de l'État, l'ossature du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes, réside essentiellement dans :

- la mise en place d'une politique de centralité et de mixité sociale. Le projet de la commune prévoit de nombreux changements entre le PLU actuel et le nouveau. Ainsi les ouvertures à l'urbanisation ont été déclassées en zone agricole. La commune compte notamment deux zones qui peuvent être densifiées, le lotissement en entrée de bourg en venant de Saint-Jean d'Angély et une dent creuse de 7000 m². En outre, la rénovation de la salle associative communale et la construction d'une bibliothèque a conforté le choix des élus de concentrer l'habitat dans le bourg. Ainsi seul les villages de Pallut et Lusaud restent en zone urbaine, les autres hameaux ou lieux-dits retourneront en zone agricole.
- la création des conditions d'un développement économique pérenne, par le soutien à l'activité agricole et la promotion de l'artisanat et du commerce. Les élus ont ainsi préservé la zone d'activité qui se trouve dans le tissu urbain, et deux autres zones dédiées aux entreprises Transpaille et la Coopérative.
- la préservation d'un environnement et d'un cadre de vie a été un aspect important. La commune est peu boisée, néanmoins la commune a décidé de préserver tout son réseau de haies. L'équipe municipale a aussi décidé de préserver une bonne partie de son environnement de toute construction (haies, zones humides, cours d'eau ZNIEFF)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes s'intègre donc dans une volonté, celle de proposer un développement économique et social respectueux et soutenable pour l'environnement.

L'article L.151-5 du Code de l'urbanisme prévoit notamment la prise en compte d'orientations autour de l'habitat, des transports et des déplacements, des réseaux d'énergie, du développement des communications numériques, de l'équipement commercial, du développement économique et les loisirs dans le PADD.

Le projet de Landes intègre donc ces orientations qui sont déclinées autour de quatre grandes orientations :

- **Préserver le cadre de vie de la commune en protégeant le patrimoine naturel et bâti ainsi que le paysage**
- **Dynamiser l'économie communale en s'appuyant sur les richesses du territoire**
- **Organiser un développement urbain raisonné et de qualité sur Landes**
- **Diminuer les ouvertures à l'urbanisation**

6.2.1 Préserver le cadre de vie de la commune en protégeant le patrimoine naturel et bâti ainsi que le paysage

Conscient de la valeur sociale, écologique, et esthétique, de leur cadre de vie, les élus de la commune souhaitent s'inscrire dans une démarche de protection et de mise en valeur, au travers de leur PLU. Les objectifs du PADD autour de la mise en valeur et la protection du patrimoine communal sont décrits ci-dessous.

Objectif n°1 : Protéger les grands ensembles naturels et agricoles porteurs de biodiversité

Les entités naturelles de la commune sous tendent une faune, une flore et des paysages variés qui constituent le cadre de vie communal.

Les abords du cours d'eau de L'Impuissant, de la Soie ou encore du Bibot constituent des milieux naturels fragiles et remarquables, tant pour la faune que pour la flore.

La commune de Landes n'est pas très boisée, seul 3 % du territoire communal est recouvert de bois. En revanche lors du remembrement, de nombreuses haies ont été replantées.

Ainsi, les paysages de Landes sont constitués de larges plaines céréalières ouvertes entrecoupés de bois épars et de haies. Le long des cours d'eau de la commune, on retrouve aussi un maillage bocager important et des espaces en prairies.

Conscient de la valeur esthétique, écologique et sociale de ces espaces naturels, les élus de la commune souhaitent s'inscrire dans une démarche de protection et de mise en valeur.

Le projet de PLU a défini une Trame Verte et Bleue et les continuités écologiques à préserver. Dans ce cadre, le projet de PLU :

- Préserve les cours d'eau de la commune.
- Identifie et protège les zones humides
- Préserve les noyaux de biodiversité et les corridors écologiques (bois, haies ...) qui favorisent les déplacements de la faune
- Protège les bois de moins de 1 ha et préserve le reste des bois
- Préserve la zone remarquable de l'estuaire de la basse vallée de la Charente
- Préserve certaines vues notamment sur les secteurs situés aux abords du bourg

Objectif n°2 : Protéger et valoriser le patrimoine architectural de Landes

On ne pourra occulter les nombreux éléments de patrimoine de pays. Puits, bâtisses traditionnelles, moulins, porches et portails... constituent en effet le reflet des rapports entre l'Homme et son territoire au travers de ses activités et de son Histoire.

La protection et la mise en valeur du patrimoine bâti de Landes constituent donc une orientation forte du projet de Plan Local d'Urbanisme, que ce soit pour la valorisation du cadre de vie ou le développement de l'attrait touristique de la commune.

Ainsi, les élus souhaitent :

- Identifier et préserver les éléments patrimoniaux de Landes, marqueurs du passé communal
- Mettre en avant le caractère rural de landes en proposant un règlement adapté aux

6.2.2 Dynamiser l'économie communale en s'appuyant sur les richesses du territoire

La commune de Landes possède 56 établissements actifs au 31 décembre 2015.

Le secteur principal est lié au commerce, transports et services divers (34 %), avec notamment une activité de transport de paille, et plusieurs commerces sur la commune. Le secteur de l'agriculture est également bien représenté (29 %).

On compte en 2015, 131 emplois sur la commune. La moitié de ces emplois sont pourvus par des habitants de Landes.

En 2015, on compte également 382 actifs sur la commune dont 254 ont un emploi. Le taux d'activité s'élève donc à 76,2 % et le taux d'emploi à 66,5 %.

Les objectifs du PADD autour de l'économie communale sont décrits ci-dessous.

Objectif n°1 : Soutenir l'économie agricole

Le Plan Local d'Urbanisme a l'ambition de donner des garanties aux exploitants. Il doit leur assurer qu'ils pourront continuer à se développer dans les meilleures conditions. Une attention toute particulière est portée aux possibilités d'extension et de diversification des exploitations agricoles de manière à pérenniser leurs activités. Les élus ont ainsi décidé :

- d'intégrer les projets d'évolution des exploitations agricoles dans le projet communal
- de veiller à ne pas implanter l'habitat à proximité des exploitations agricoles et réciproquement
- de permettre aux exploitations de diversifier leurs activités (transformation, vente locale ...)
- de permettre le développement de la coopérative agricole

Le projet de PLU prend donc en compte les sièges d'exploitation agricoles et les projets d'extension et ne remet pas en cause l'activité agricole des exploitants sur la commune.

Objectif n°2 : Maintenir et développer le tissu économique local

Le PADD marque l'ambition de soutenir le développement des projets en poursuivant l'accompagnement des entreprises existantes dans leurs projets de développement. Cela implique de conforter le tissu artisanal et industriel présent sur le territoire communal en assurant les conditions de leur maintien et de leur développement. Les élus ont donc décidé :

- de permettre une mixité des usages dans le tissu urbain en compatibilité avec la fonction résidentielle pour préserver et développer l'activité économique et notamment commerciale
- de préserver les services et commerces de proximité, vecteur d'attractivité territoriale indéniable
- de maintenir les zones économiques existantes dans le bourg

6.2.3 Organiser un développement urbain raisonné et de qualité sur Landes

Le développement urbain est une question importante pour le projet de PLU, les objectifs fixés par les élus dans le PADD sont décrits ci-dessous.

Objectif n°1 : Maîtriser et organiser le développement urbain et proposer une offre de logements adaptée

Située au Nord du département de Charente-Maritime, la commune de Landes bénéficie de l'attractivité de plusieurs pôles du département, tels que Saint-Jean d'Angély et Saintes. Au titre du SCoT du Pays des Vals de Saintonge, la commune est identifiée comme commune de l'espace rural.

La progression démographique est constante depuis 1999. La population atteint 612 habitants en 2015, une augmentation de 17 % par rapport à 1999. Cette augmentation démographique est en grande partie liée au dynamisme des flux migratoires entrants.

Sur la période 2007-2017, 2,5 hectares ont été consommés sur la commune de Landes. Depuis l'approbation du SCoT la commune a consommé 0,75 ha.

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes se fixe pour ambition de :

- Encourager la dynamique démographique en accueillant environ 100 nouveaux habitants d'ici à 2030 générant un besoin d'environ 45 logements
- Mobiliser en priorité le parc de logements vacants sur la commune
- Favoriser la réhabilitation et la reconversion du bâti existant
- Mobiliser en priorité les potentialités foncières à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
- Encourager la mixité fonctionnelles dans la zone urbaine en évitant les activités et les occupations incompatibles avec l'habitat

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Landes affiche l'ambition d'atteindre environ 710 habitants à horizon 2030 (environ 100 habitants supplémentaires) dans l'objectif de poursuite de la dynamique démographique des dernières années.

Justification des besoins en logements et en foncier

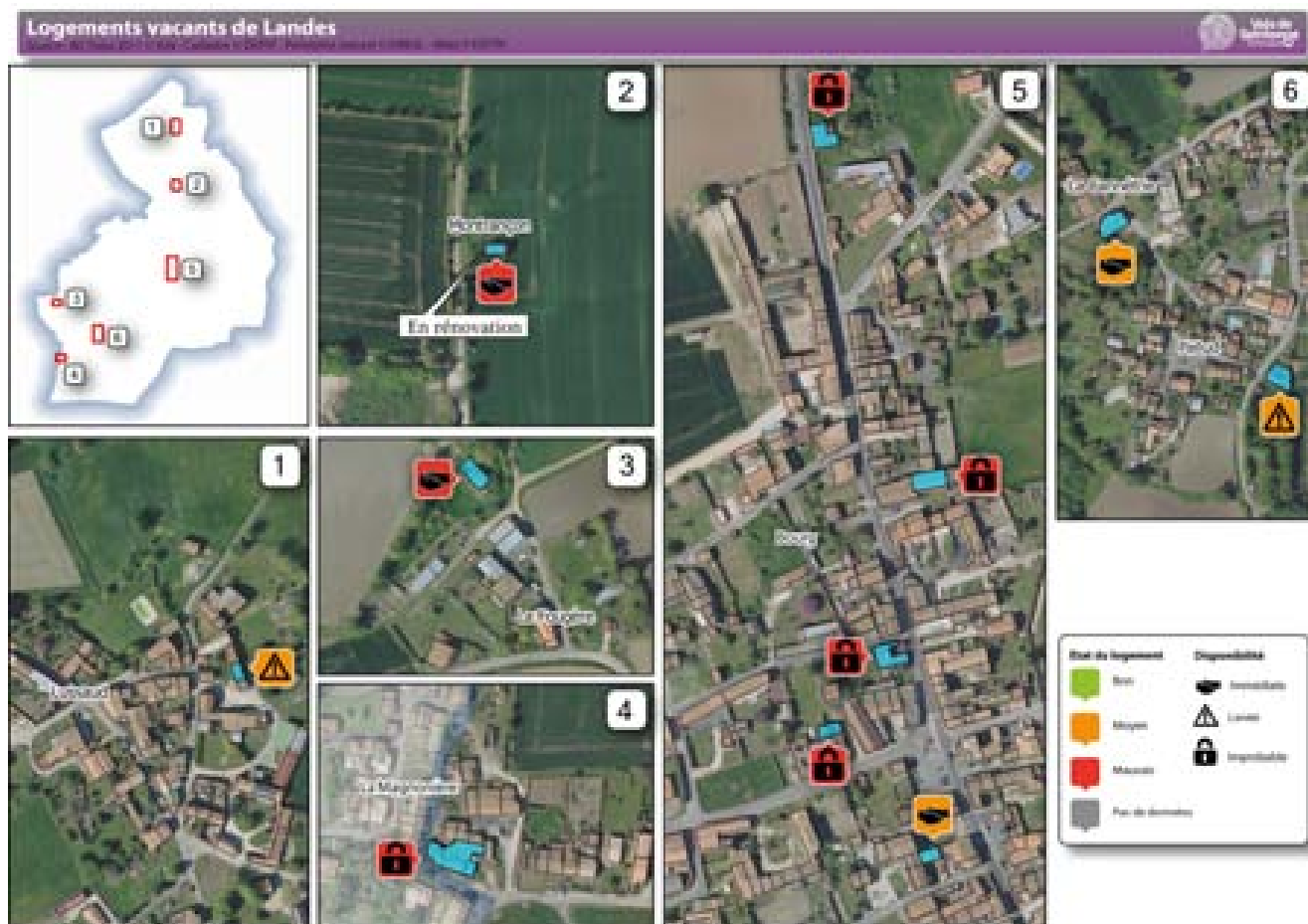
Pour atteindre son ambition démographique les besoins en logements ont été évalués de manière à permettre la croissance démographique de Landes. Dans l'hypothèse d'une poursuite du processus de décohabitation à 2,2 personnes par ménage en 2030, environ 45 logements seraient nécessaires pour accueillir les 100 nouveaux habitants.

Prise en compte des logements vacants et des changements de destination

La commune a ainsi décidé de mobiliser en priorité les logements vacants et les changements de destination pour atteindre son ambition démographique.

Le diagnostic fait apparaître qu'environ 11 logements restent vacants sur l'ensemble de la commune (dont un hangar prochainement détruit). Une partie de ces logements pourraient permettre d'accueillir de nouveaux ménages, permettant ainsi de redynamiser certains secteurs en déprise.

On estime que deux logements actuellement inoccupés pourraient être mobilisés dans le scénario communal.



Cinq bâtiments ont aussi été identifiés sur la commune pour faire l'objet de changements de destination. Ceux-ci sont répartis sur plusieurs hameaux de la commune comme Les Allegrettes, les Berthelots, la Magnonnière et Lusseau.

• **Potentiel foncier de densification dans l'enveloppe urbaine**

Dans un second temps, dans le but de préserver les espaces agricoles et naturels, la commune a engagé une étude de densification pour repérer les dents creuses pouvant être prise en compte dans le scénario.

Ainsi, l'étude a été menée sur le bourg et les villages de Lusseau et de Pallud. Les autres secteurs urbanisés de la commune seront tous situés en zone agricole, n'autorisant que les extensions et annexes et interdisant toute nouvelle construction à usage d'habitation.

Les dents creuses sont définies, par la Fédération Nationale des CAUE comme « *une parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit. Espace vide entouré de constructions* ».

Les dents creuses ne constituent pas de la consommation foncière mais représentent un gisement pour accueillir de nouvelles constructions.

Cette étude s'est engagée en suivant la méthode décrite ci-après :

- Délimitation de l'enveloppe urbaine
- Analyse de la disponibilité des parcelles identifiées

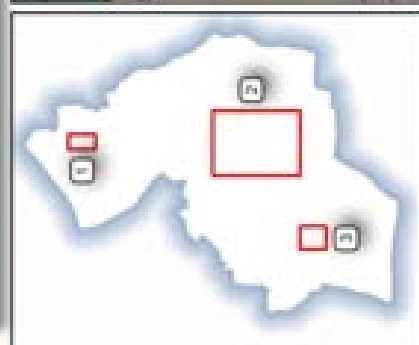
- Définition des enjeux de préservation (enjeux environnementaux, patrimoniaux et paysagers ; espace de respiration, parcs et jardins à conserver ; abords d'exploitations agricoles, assainissement individuel...).

Les parcelles identifiées par l'étude de densification sont classées selon 4 classes permettant d'analyser leur situation et la manière dont elles doivent être prises en compte dans le potentiel mobilisable à urbaniser.

- Les parcelles roses correspondent à des parcelles potentiellement urbanisables pour de l'habitat.
- Les parcelles vertes sont soit des parcelles urbanisées, présentant un patrimoine architectural remarquable soit des jardins privés ou bien des espaces verts à maintenir dans le tissu urbain. Elles ne sont donc pas mobilisées dans le scénario d'accueil de population.
- Les parcelles jaunes correspondent à la densification pour l'activité économique et/ou les équipements publics.
- Les parcelles déjà urbanisées n'apparaissant pas sur la photo aérienne en hachuré noir

Le tableau suivant vise à récapituler toutes les parcelles recensées dans l'étude de densification et apporte des précisions concernant leur nature et leur vocation. Il précise également le nombre de logement potentiel sur chaque parcelle mobilisable et si de la terre agricole ou naturelle sera consommée. Le potentiel de logements est évalué à environ 43 constructions en densification pour une surface de 4,3 ha.

Secteur concerné	Superficie (m²)	Situation actuelle	Nombre de logements retenus	Commentaires
1	3334	Parcelle enherbée	4	/
2	1010	Parcelle enherbée	1	/
3	1762	Parcelle enherbée	1	Parcelle étroite de 15 m de large
4	8575	Parcelle enherbée	7	Terrain en rétion foncière
5	4712	Parcelle enherbée	4	Terrain constitué de parcelles étroites, dont certaines en indivision
6	1523	Parcelle enherbée	/	Jardin d'ornement
7	1744	Parcelle enherbée	2	/
8	18458	Parcelles du lotissement	19	Parcelles de lotissement qui restent à bâtir
9	940	Parcelle enherbée	/	Parcelle potentielle pour l'aménagement d'un parking
10	1013	Parcelle enherbée	1	/
11	1415	Parcelle enherbée	/	Jardin sans volonté connue du propriétaire pour urbaniser
12	572	Parcelle enherbée	/	Parcelle exiguë pour l'implantation d'une maison
13	2246	Parc	/	Espace vert avec monuments aux morts
14	492	Parcelle enherbée	1	La parcelle est traversée par une conduite d'eau. Il n'existe aucune servitude.
15	2564	Parc	/	Parc central du lotissement destiné à être maintenu en espace vert
16	1100	Parc	/	Espace vert du lotissement
17	800	Parcelle enherbée	1	Parcelle destinée à la construction d'une habitation
18	3136	Parcelle enherbée	/	Jardin d'ornement de maison
19	3040	Parcelle enherbée et clôturée	/	Jardin d'ornement de maison
20	2104	Parcelle enherbée et clôturée	/	Jardin d'ornement de maison
21	2372	Parcelle enherbée et clôturée	/	Jardin d'ornement de maison
22	1917	Parcelle enherbée	/	Jardin d'ornement de maison
23	1171	Parcelle enherbée	/	Jardin d'ornement de maison
24	1605	Parcelle enherbée	2	Parcelle destinée à la construction
Total	66000		43	



- Périmètre d'étude
- Secteur d'accueil de constructions potentielles
- Potentiel de densification destiné aux équipements et aux activités économiques
- Parcelle urbanisée
- Espace à préserver
- Périmètre réglementaire (PSG-SCPL)
- Périmètre de vigilance
- Zone inondable

- **Territorialisation des besoins**

Les choix fait précédemment ont permis de déterminer les besoins en termes de constructions pour la commune. Le tableau ci-dessous résume le gisement potentiel que possède déjà la commune avant de venir ouvrir des zones à l'urbanisation.

	Nombre de logements potentiels
Logements vacants	2
Logements communaux réhabilités dans le bourg	4
Changements de destination	4
Dents creuses	43
Total	53

La commune compte 53 logements potentiels sur les 45 qui lui sont nécessaires pour atteindre son objectif de 100 nouveaux habitants. Le potentiel est supérieur au nombre de logements nécessaires. Cependant les changements de destination sont soumis à un avis conforme de la Commission Départementale des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (CDPENAF) qui peut rejeter certains projets. En outre le projet communal ne consomme aucun espace agricole à destination de l'habitat.

Objectif n°2 : Améliorer les mobilités et les transports sur Landes

La plupart des déplacements sur la commune se font en voiture que ce soit pour aller travailler ou bien pour rejoindre les zones de loisirs de Landes. Même si la commune ne possède pas et ne gère pas la compétence transport, les élus ont souhaité agir à l'échelle communale. Ainsi les élus ont décidé de :

- Favoriser les modes de déplacements actifs sur la commune et notamment les zones urbaines

Objectif n°3 : Promouvoir l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables

L'équipe municipale de Landes souhaite engager la commune dans la transition énergétique. À cette fin, plusieurs orientations ont été autour de la mobilité, ou bien encore de la rénovation énergétique. Pour cela les élus ont décidé :

- D'encourager le recours aux énergies renouvelables pour les constructions nouvelles ou bien les réhabilitations dans la mesure où le caractère architectural des lieux est respecté

Objectif n°4 : Promouvoir le cadre de vie communal et les loisirs

La commune possède une bonne dynamique démographique, de par sa position géographique mais aussi grâce à son cadre de vie. La présence de commerces ou bien encore d'équipements communaux comme l'école, font de Landes un territoire attractif. Afin

de conserver ce cadre de vie et par extension de maintenir la dynamique démographique les élus ont engagé plusieurs orientations dans le PADD.

- Maintenir les jardins partagés existants dans le bourg au bord de l'Impuissant
- Préserver les espaces de respiration au sein du bourg et des zones urbaines en général

Objectif n°5 : Prévoir les équipements nécessaires à l'accueil de nouvelles populations

Pour prévoir au mieux l'arrivée de nouveaux habitants mais aussi de nouvelles activités ou équipements sur la commune, il faut prévoir tous les réseaux nécessaires aux futures constructions. Les élus ont décidé de :

- Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement
- Pouvoir exiger la possibilité pour toutes les nouvelles constructions d'être raccordées aux réseaux de communications numériques
- Autoriser les installations et infrastructures publiques en zone agricole et naturelle afin de garantir le service public

Objectif n°6 : Protéger les habitants des risques

Enfin, la commune est garante de la sécurité de ses concitoyens. Afin de ne pas exposer la population au risque les élus ont décidé de :

- Prévoir l'urbanisation dans les zones futures ou déjà couvertes contre le risque incendie
- Ne pas exposer la population face aux risques inondation par ruissellement ou par débordement

6.2.4 Modérer les ouvertures à l'urbanisation

La commune de Landes a consommé 2,5 ha sur la période 2007-2017 destiné à l'habitat. La modération des ouvertures à l'urbanisation des terrains ouverts à l'urbanisation ne peut suffire pour limiter l'urbanisation des terres agricoles et naturelles. La modération de la consommation d'espaces s'intègre nécessairement à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Le projet de PLU modère la consommation d'espaces pour les années futures en s'appuyant sur les orientations déclinées précédemment afin de réduire la consommation d'espaces hors de l'enveloppe urbaine.

L'actuel PLU ouvre environ 13 ha de terres agricoles à l'urbanisation, dont environ 10 ha destiné à l'habitat. Sur ces 10 ha, une zone se trouve en plein milieu du bourg, cette zone sera conservée dans le futur PLU mais classée en zone urbaine (Uc) et fera l'objet d'une OAP. Le reste des zones à urbaniser (AU) sera restitué à l'espace agricole soit 8,3 ha.

Le nouveau PLU prévoit que seul le bourg et les villages de Lusseau et Pallut soient classés en zone urbaine. Ainsi, le hameau de Fougère et une maison à l'Est du bourg retournent en zone agricole, soit 1,04 ha.

Au niveau de l'économie, une zone de 2,7 ha est ouverte à l'urbanisation. Dans le futur PLU cette zone sera déclassée en zone agricole. En revanche le futur PLU maintiendra une surface de 0,70 ha à destination de l'extension du silo en sortie du bourg de Landes.

Au total, 12,04 ha sont rendus à la zone agricole et seulement 0,70 ha est ouvert pour l'extension du silo.

6.3 Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

6.3.1 Superficie des zones du PLU

Le nouveau PLU prévoit des changements importants par rapport au PLU actuel. Le changement majeur est la disparition des zones à urbaniser qui dans le futur PLU ont été réduites à zéro. En outre, la zone naturelle a un peu diminué suite à la disparition de certaine zone inondable sortie grâce à la nouvelle étude hydraulique, ces zones ont pour la majeure partie reclassée en zone agricole.

	PLU 2010		PLU 2019	
	[ha]	%	[ha]	%
Zone urbaine (U)	60,0	3,7%	60,6	3,7%
Zone à urbaniser (AU)	12,7	0,8%	0,0	0,0%
Zone agricole (A)	1289,8	80,5%	1339,1	83,7%
Zone naturelle (N)	239,1	14,9%	200,6	12,5%
Total commune	1601,6	100,0%	1600,3	100,0%

Tableau de comparaison entre le PLU en vigueur et le futur PLU.

Ce nouveau PLU marque la volonté politique des élus d'inscrire cette révision dans un projet peu consommateur d'espaces naturels et agricoles.

PLU 2019		[ha]	%
Zone urbaine (U)		60,6	3,8%
dont	Ua	28,0	1,8%
	Uc	21,3	1,3%
	Ug	4,9	0,3%
	Ux	6,2	0,4%
Zone à urbaniser (AU)		0,0	0,0%
Zone agricole (A)		1339,1	83,7%
dont	Ap	329,7	20,6%
Zone naturelle (N)		200,6	12,5%
Total commune		1600,3	100,0%

Tableau de superficie des zones du futur PLU

6.3.2 La consommation d'espaces agricoles et naturels

Le projet de Plan Local d'Urbanisme répartit les ouvertures à l'urbanisation comme suit :

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme (4 hectares maximum)		Ouvertures à l'urbanisation à moyen/long terme (4 hectares maximum)	
	Habitat	Économique	Habitat	Économique
Consommation foncière depuis l'approbation du SCoT	0,75	-	-	-
Extension urbaine	-	0,70	-	-
Total	1,45		0	

Pour les communes de l'espace rural, telles que Landes, le Document d'orientation du SCoT du Pays de Vals de Saintonge fixe un objectif de consommation d'espace qui sera de 4 hectares sur 10 ans.

Cet objectif comprend l'ensemble des espaces non bâtis qui seront urbanisés, quelles que soient leurs destinations (logement, activités...). Pour assurer sa mise en œuvre, les ouvertures à l'urbanisation directes (en zones urbaines de type U) ne pourront dépasser 4 hectares.

Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes (de type 1AU ou 2AU) ne pourront également être supérieures à 4 hectares.

- 0,75 ha de terres agricoles ont été consommées depuis l'approbation du SCoT, le 29 octobre 2013. Il s'agit seulement de la construction de maisons individuelles.

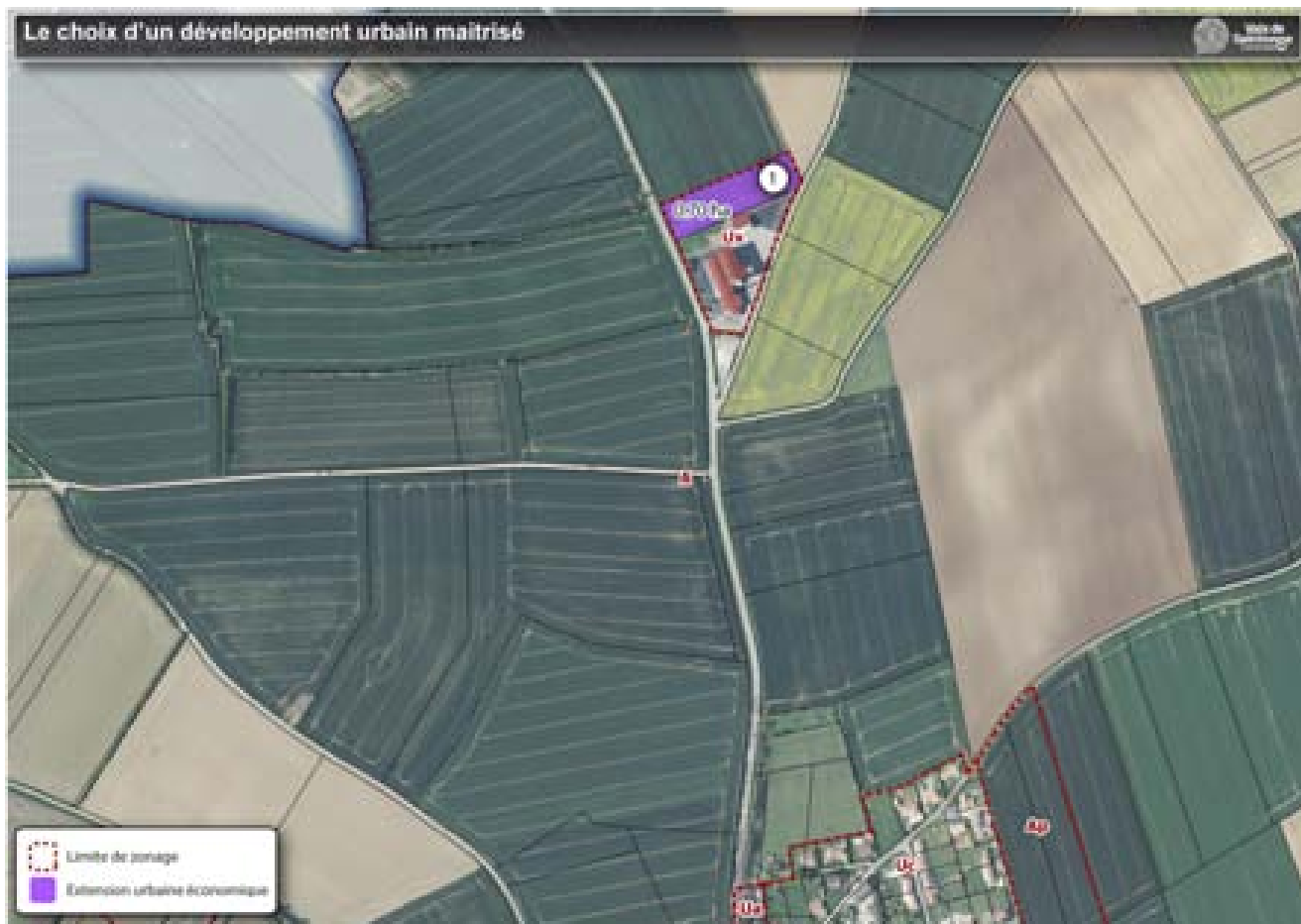
- 0,70 ha de terres agricoles et naturelles seront consommées dans la mise en œuvre du projet de PLU. Cela correspond au projet d'extension du silo à la sortie du bourg de Landes vers Surgères.

Le projet de PLU en ayant consommé 0,75 ha depuis l'approbation du SCoT et en ouvrant à l'urbanisation 0,70 ha, respecte l'orientation du SCoT qui limite les ouvertures à l'urbanisation à 4 hectares à court terme et 4 hectares à moyen et long terme. En outre le projet de PLU modère aussi la consommation des espaces agricoles et naturels en reclassant 12 ha en zone agricole ou naturelle.

6.3.3 Zones destinées à l'économie

Pour atteindre cette ambition, le développement urbain prévu dans le projet de PLU va se faire au travers :

- par l'extension d'une zone économique (Ux) pour accompagner le développement du silo à la sortie du bourg de Landes



Ce parti d'aménagement a notamment pour ambition de conforter la centralité urbaine du bourg et des villages en lien avec le tissu urbain existant et à même de conforter la présence des, équipements publics, des commerces et services de proximité et de dynamiser la vie locale.

6.3.3.1 La zone urbaine ancienne (Ua)

Orientation du PADD associée:

- Mettre en avant le caractère rural de Landes en proposant un règlement adapté aux zones urbaines anciennes et récentes

Caractère de la zone

La zone Ua est un secteur urbain à caractère dense des centres anciens des villes, bourg et des villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

La zone Ua est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par les deux études hydrauliques réalisées sur la commune. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

Secteurs concernés

Bourg ; Pallut et Lusseau

Caractéristique de l'organisation urbaine et architecturale

- un bâti dense en mitoyenneté
- une formation en îlots à forte emprise au sol
- une implantation à l'alignement de la rue
- un bâti à caractère rural construit en matériaux traditionnels (pierre de taille, moellon calcaire)
- des toitures à longs pans
- un bâti à hauteur moyenne, atteignant un à deux étages pour les maisons les plus importantes

Objectifs du zonage

- Préservation de la forme urbaine des centres anciens
- Respect des composantes architecturales du bâti
- Reconversion cohérente des volumes agricoles
- Valorisation d'un patrimoine identitaire
- Constructions et rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien
- Prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés

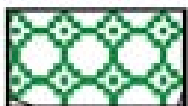
Objectifs du règlement du PLU

- Fixer des principes de construction en alignement
- Maîtriser les retraits pour les constructions neuves
- Maîtriser les hauteurs de construction, dans le respect des formes traditionnelles
- Gérer leur aspect par une réglementation portant sur les réhabilitations d'une part et les constructions neuves d'autre part

- Permettre le développement d'activités artisanales et de services, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- Permettre le développement des activités agricoles liées à un siège d'exploitation existant sous réserve du respect de la réglementation
- Ne pas limiter la densité urbaine (pas d'emprise au sol maximum)
- Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en secteur inondable

Éléments de paysage et de patrimoine à préserver

- **Espaces verts à protéger ou à créer**



Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant.

Sont interdites les nouvelles constructions hormis les extensions des bâtiments existants et les annexes dès lors qu'elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Éléments de patrimoine bâti



Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

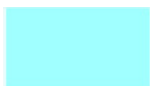
En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un Permis de Démolir.

Zones inondables de la zone Ua

Les zones inondables de la commune ont été repérées par rapport à deux études hydraulique et l'Atlas départemental des zones inondables des cours d'eau. Elles intègrent aussi une localisation des zones humides de la commune.



L'aléa fort est identifié par un aplat bleu foncé sur les plans de zonage (étude hydraulique).



L'aléa faible est identifié par un aplat bleu clair sur les plans de zonage (étude hydraulique).

Le bâti dense et resserré, associé à la zone Ua, induit une faible proportion de dents creuses. L'intérêt se situe donc principalement dans les projets d'extension, de rénovation et de réhabilitation du bâti existant.

Certains bâtiments agricoles sont intégrés à la zone Ua en raison de leur localisation existante, au sein des espaces bâtis. Le règlement prévoit donc de permettre leur évolution, à condition qu'elle n'aggrave pas les nuisances vis-à-vis de l'habitat. Ce classement permettra également une reconversion des bâtiments en cas d'arrêt de l'activité agricole.

Elle assure également le comblement de quelques dents creuses au niveau du bourg et des villages de Pallut et Lusseau de manière à éviter de porter atteinte aux espaces agricoles.

La zone Ua est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par les deux études hydrauliques réalisées sur la commune. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

6.3.3.2 La zone urbaine de constructions récentes (Uc)

Orientation du PADD associée:

- Mettre en avant le caractère rural de Landes en proposant un règlement adapté aux zones urbaines anciennes et récentes

Caractère de la zone

La zone Uc est un secteur urbain d'extensions récentes des villes, bourgs et villages destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage).

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

La zone Uc est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par les deux études hydrauliques réalisées sur la commune. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

Secteurs concernés

Lotissements du bourg

Caractéristique de l'organisation urbaine et architecturale

- un bâti récent de faible densité
- une implantation du bâti en milieu de parcelle
- un bâti majoritairement résidentiel, mais pouvant également concerner des activités compatibles avec l'habitat (ne générant pas de troubles anormaux du voisinage)
- un bâti en RDC ou R+1
- des constructions aux caractéristiques architecturales plus permissives que sur les secteurs anciens

Objectifs du zonage

- Réalisation d'opérations individuelles dans le raccrochement de l'urbain existant
- Comblement de certaines dents creuses des secteurs pavillonnaires
- Mise en œuvre d'outils réglementaires plus souple qu'en zone Ua
- Prise en compte du risque inondation pour les secteurs concernés

Objectifs du règlement du PLU

- fixer des principes d'implantation, soit à l'alignement, soit avec un retrait maximum de 10 mètres
- Gérer les hauteurs et des constructions

- Préserver des espaces libres de construction (emprise au sol limitée à 70 %)
- Permettre le développement d'activités artisanales, de bureaux et de services, sous réserve qu'elles ne génèrent pas de troubles anormaux du voisinage
- Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes en secteur inondable

Zones inondables de la zone Uc

Les zones inondables de la commune ont été repérées par rapport à deux études hydraulique et l'Atlas départemental des zones inondables des cours d'eau. Elles intègrent aussi une localisation des zones humides de la commune.



L'aléa fort est identifié par un aplat bleu foncé sur les plans de zonage (étude hydraulique).



L'aléa faible est identifié par un aplat bleu clair sur les plans de zonage (étude hydraulique).

La zone Uc se limite aux périmètres urbanisés existants de façon à ne pas accentuer le phénomène d'urbanisation linéaire observé sur le territoire de la Communauté de communes des Vals de Saintonge.

La délimitation de la zone Uc permet la réalisation libre de nouvelles constructions seulement au niveau du bourg.

La zone Uc est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par les deux études hydrauliques réalisées sur la commune. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

6.3.4 Zones destinées aux équipements publics, culturels et de loisirs

6.3.4.1 La zone Ug

Orientation du PADD associée:

- Maintenir les équipements existants sur la commune (cimetière, équipements sportifs, station épuration ...)

Caractère de la zone

La zone Ug est une zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics ou collectifs, ainsi qu'aux activités de service public.

Elle correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter, ou sont programmables à court terme.

La zone Ug est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par les deux études hydrauliques réalisées sur la commune. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

Secteurs concernés

Bourg (équipements communaux), station épuration, cimetière

Objectifs du zonage

- permettre la réalisation d'opérations d'intérêt public ou collectif
- la mise en œuvre d'outil réglementaire plus souple

Objectifs du règlement du PLU

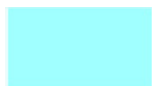
Le règlement du PLU associé à la zone Ug traduit ces objectifs de manière réglementaire. Il s'attache notamment à autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement.

Zones inondables de la zone Ug

Les zones inondables de la commune ont été repérées par rapport à deux études hydraulique et l'Atlas départemental des zones inondables des cours d'eau. Elles intègrent aussi une localisation des zones humides de la commune.



L'aléa fort est identifié par un aplat bleu foncé sur les plans de zonage (étude hydraulique).



L'aléa faible est identifié par un aplat bleu clair sur les plans de zonage (étude hydraulique).

La zone Ug est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par les deux études hydrauliques réalisées sur la commune. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

Le classement en zone Ug permet la réalisation d'équipements d'intérêt collectif, nécessaire

au bon fonctionnement de la commune. Elle est associée à des équipements déjà existants (mairie, terrain de tennis, vestiaires, équipements de loisir, salle polyvalente).

6.3.5 Zones destinées aux activités économiques

6.3.5.1 Assurer le maintien et le développement des activités agricoles au travers de la zone agricole (A)

Orientation du PADD associée:

- Intégrer les projets d'évolution des exploitations agricoles dans le projet communal

La zone agricole ou zone A, ou, comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 151-22 du Code de l'Urbanisme). La zone agricole se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles.

La zone agricole, a pour vocation :

- de préserver l'ensemble des potentialités agronomiques, biologiques et économiques des terres agricoles
- de permettre une évolution des activités et des structures agricoles présentes pour s'adapter aux exigences des pratiques et de la modernisation de l'agriculture
- de permettre l'installation de nouveaux sièges d'exploitation agricole

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture. Les possibilités d'extension des constructions existantes étrangères à l'activité agricole sont volontairement limitées afin de préserver les intérêts agricoles.

Afin de permettre des activités de diversification, le camping à la ferme et les changements de destination liés aux structures agricoles sont autorisés. Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le maintien de conditions d'exploitation agricole viables passe par la prise en compte des exploitations agricoles et des bâtiments d'élevage existants (principe de réciprocité énoncé par la loi d'orientation agricole n°99-754 du 9 juillet 1999) et par la préservation de zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Pour élaborer les règles écrites et graphiques, la commune a identifié les tiers situés à proximité de bâtiments agricoles en exploitation. Ce travail a permis à la commune de mettre en place le principe de réciprocité de l'article L. 111-3 du Code Rural.

L'activité agricole occupe une place essentielle dans la vie économique de la commune de Landes. On dénombre en 2018, 13 exploitants agricoles sur le territoire communal. On dénombre :

- 10 exploitants pratiquant uniquement les cultures céréalières
- 3 exploitants pratiquant l'élevage bovin et les cultures céréalières

La carte de localisation des exploitations agricoles a permis d'identifier les activités sources de nuisances. Les zones de développement de l'urbanisation ont été définies en retrait, au-

delà des périmètres réglementaires quand ils existaient.

Les terres cultivées de la commune ont été classées en zone agricole afin de permettre la construction de bâtiments nécessaires au développement des exploitations agricoles. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Éléments de paysage et de patrimoine à préserver

- **Haies à conserver ou à créer**

 Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de ronds.

La suppression partielle ou totale des éléments identifiés doit être compensée par des plantations d'essences locales d'une superficie égale sur le territoire communal.

- **Éléments de patrimoine bâti**



Conformément à cet article, les éléments de patrimoine bâti, sont localisés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

En application des articles L. 421-3 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un Permis de Démolir.

Changement de destination

L'article L. 151-11 2° du Code de l'Urbanisme indique que :

« Dans les zones agricoles, naturelles, ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Les bâtiments concernés sont identifiés sur le plan de zonage par une étoile entourée de deux cercles.

Zones inondables de la zone agricole

Les zones inondables de la commune ont été repérées par rapport à deux études hydraulique et l'Atlas départemental des zones inondables des cours d'eau. Elles intègrent aussi une localisation des zones humides de la commune.



L'aléa fort est identifié par un aplat bleu foncé sur les plans de zonage (étude hydraulique).



L'aléa faible est identifié par un aplat bleu clair sur les plans de zonage (étude hydraulique).

6.3.5.2 Assurer le maintien et le développement des activités industrielles, artisanales, commerciales et de service (Ux)

Orientation du PADD associée:

- Maintenir les zones économiques existantes dans le bourg

Caractère de la zone

La zone Ux est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des secteurs d'habitation n'est pas souhaitable.

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Secteurs concernés

Zones d'activités dans le bourg, entreprise Transpaille et silo en sortie de bourg

Objectifs du zonage

- assurer le maintien et le développement des activités économiques implantées sur le territoire communal
- permettre la réalisation d'opérations industrielles, artisanales, commerciales et de services
- disposer d'un outil réglementaire souple

Objectifs du règlement

- permettre la réalisation d'opérations d'intérêt public ou collectif
- autoriser des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement

La zone Ux doit pouvoir permettre d'accompagner le développement des différentes entreprises de la commune comme la coopérative au nord du bourg ou bien la société de transport de paille au sud du bourg.

6.3.6 Protection des espaces naturelles et du patrimoine bâti

6.3.6.1 La zone Naturelle

Orientation du PADD associée:

- Protéger la ressource en eau
 - Préserver les deux cours d'eau, *L'Impuissant, la Soie et le Bibot*
 - Identifier et protéger les zones humides
- Protéger les paysages Landais
 - Préserver les noyaux de biodiversité et corridors écologiques (bois, haies ...), qui favorisent les déplacements de la faune
 - Préserver les bois
 - Protéger certaines vues notamment sur les secteurs situés aux abords du bourg, au Nord et au Sud de la commune
 - Préserver les zones remarquables de la commune

Caractère de la zone

La zone Naturelle regroupe les secteurs naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels.

La zone N est impactée par le risque inondation aléa fort et faible, identifiés par les deux études hydrauliques réalisées sur la commune. La plupart du temps, il s'agit de terrains déjà urbanisés.

Secteurs concernés

Les zones naturelles sont associées :

- aux zones boisées
- aux zones inondables : secteurs impactés par le risque inondation aléa fort et faible
- les cours d'eau
- la ZNIEFF2 Estuaire et basse vallée de la Charente

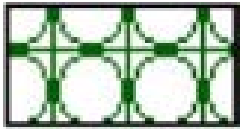
Objectifs du zonage

- préserver la diversité des milieux et leurs composantes écologiques
- prendre en compte le risque inondation
- maintenir des massifs boisés sur l'ensemble du territoire communal

Objectifs du règlement

En raison de son caractère inconstructible de principe, sont interdites dans l'ensemble de la zone N toutes les occupations et utilisations du sol excepté les installations, les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif liés notamment liées à l'environnement.

Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)



Le classement des terrains en **Espace Boisé Classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ils sont identifiés sur les plans de zonages par un quadrillage où chaque carré inclut un cercle.

Au jour d'approbation du PLU, le Code de l'Urbanisme est le suivant :

Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L. 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme), sauf cas énumérés dans l'arrêté préfectoral n° 04-4118 du 18 novembre 2004.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus d'un hectare pour les bois des particuliers et dans tous les cas pour les bois des collectivités).

Haies à conserver ou à créer



Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des alignements de

ronds.

La suppression partielle ou totale des éléments identifiés doit être compensée par des plantations d'essences locales et peu consommatrices en eau d'une superficie doublée, sur le territoire communal.

La préservation de ces éléments naturelles permet de conserver le linéaire de haies présent dans la commune. Les fonctions paysagères, productives (bois de chauffage) ou encore fonctionnelles (brise-vent, corridors écologiques, protection des sols et de la qualité de l'eau) sont ainsi protégées et accroissent la plus-value que peut apporter le PLU concernant la préservation des milieux naturels.

Zones inondables et humides de la zone naturelle

Les zones inondables de la commune ont été repérées par rapport à deux études hydraulique et l'Atlas départemental des zones inondables des cours d'eau. Elles intègrent aussi une localisation des zones humides de la commune.



L'aléa fort est identifié par un aplat bleu foncé sur les plans de zonage (étude hydraulique).



L'aléa faible est identifié par un aplat bleu clair sur les plans de zonage (étude hydraulique).

Préservation des zones humides

Un inventaire des zones humides et leur délimitation ont été effectués par la commune selon les critères de définition des zones humides de l'arrêté interministériel du 24 juin 2008, modifié le 1^{er} octobre 2009.

Elles sont identifiées sur le plan de zonage par des points bleus.

Le règlement vise à conserver leur état naturel et leur qualité hydraulique et environnementale sans interdire toute installation ou construction afin de laisser la possibilité d'occuper ces zones sans les dénaturer.



Les **zones humides** ont été déterminées par un inventaire réalisé sur le territoire communal.

6.3.6.2 La sauvegarde du patrimoine bâti

Une zone Ua a été définie afin d'en préserver la cohérence urbaine et architecturale (implantation par rapport aux voies, densité du bâti...).

Les règles applicables à l'ensemble des zones constructibles Ua et Uc permettent d'assurer la préservation du patrimoine existant à travers la définition de règles permettant une réhabilitation qualitative des bâtiments. Les règles applicables aux constructions neuves visent à favoriser un développement urbain harmonieux en lien avec le tissu bâti traditionnel.

Les bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans la zone agricole afin de permettre leur aménagement et leur changement de destination, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Certains éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Le petit patrimoine est en effet bien préservé.

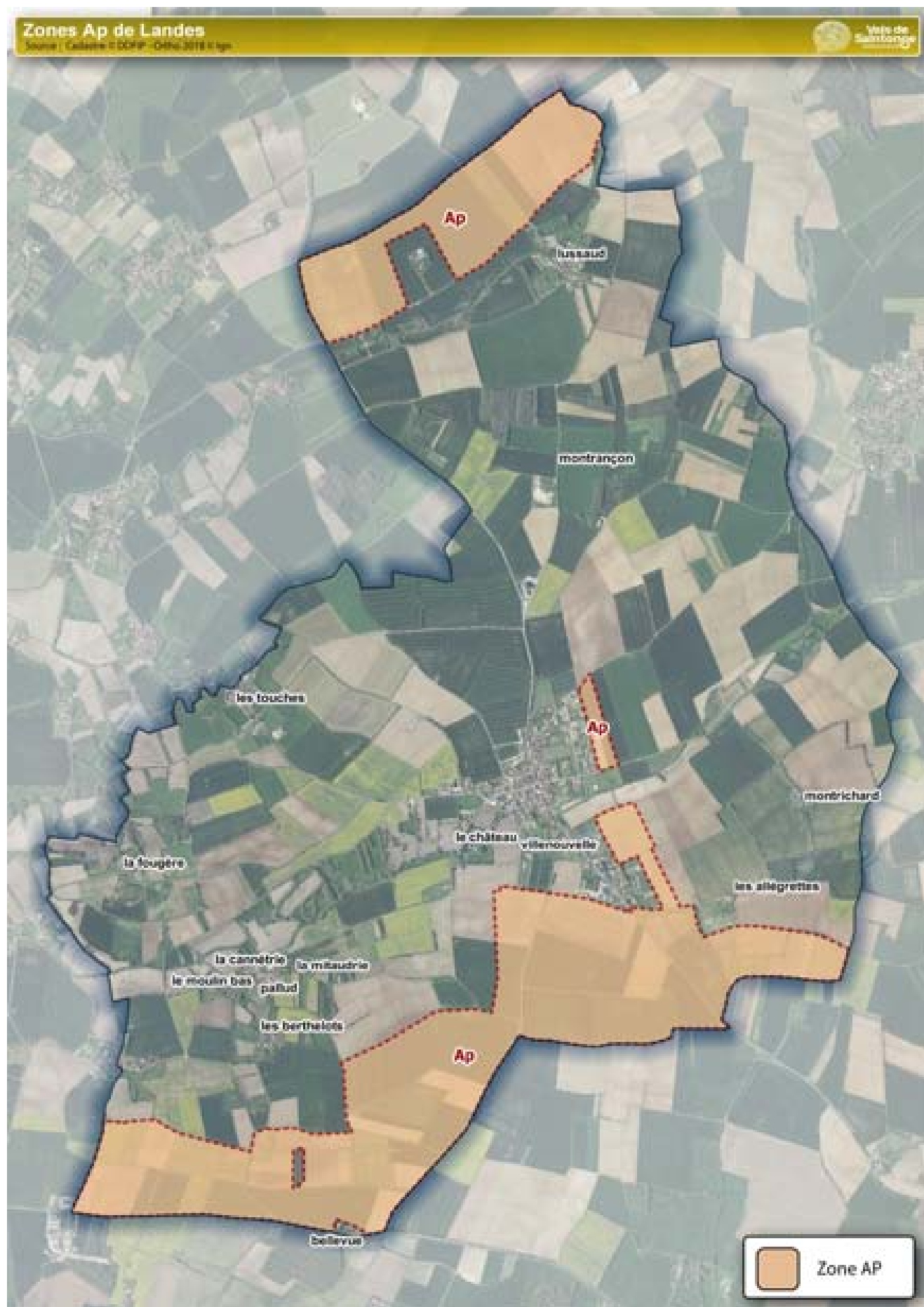
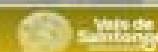
6.3.6.3 Protection des paysages

La zone A comprend de nombreuses zones Ap couvrant les espaces généralement non bâtis à protéger sur le plan paysager. Certaines vues sont donc préservées notamment sur les secteurs situés aux abords du bourg ainsi qu'au nord et au sud de la commune.

Cette mise en valeur se concrétise par les protections évoquées précédemment (art. L. 130-1 et art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Sauf exception, toutes constructions ou installations sont interdites dans le secteur Ap.

Zones Ap de Landes

Source : Cadastre © IGN - DSD 2018 © IGN



6.3.6.4 La protection des boisements et des linéaires de haies

3% du territoire communal est couvert de boisements. Ce sont principalement des bois épars sur les plateaux argileux de la commune.

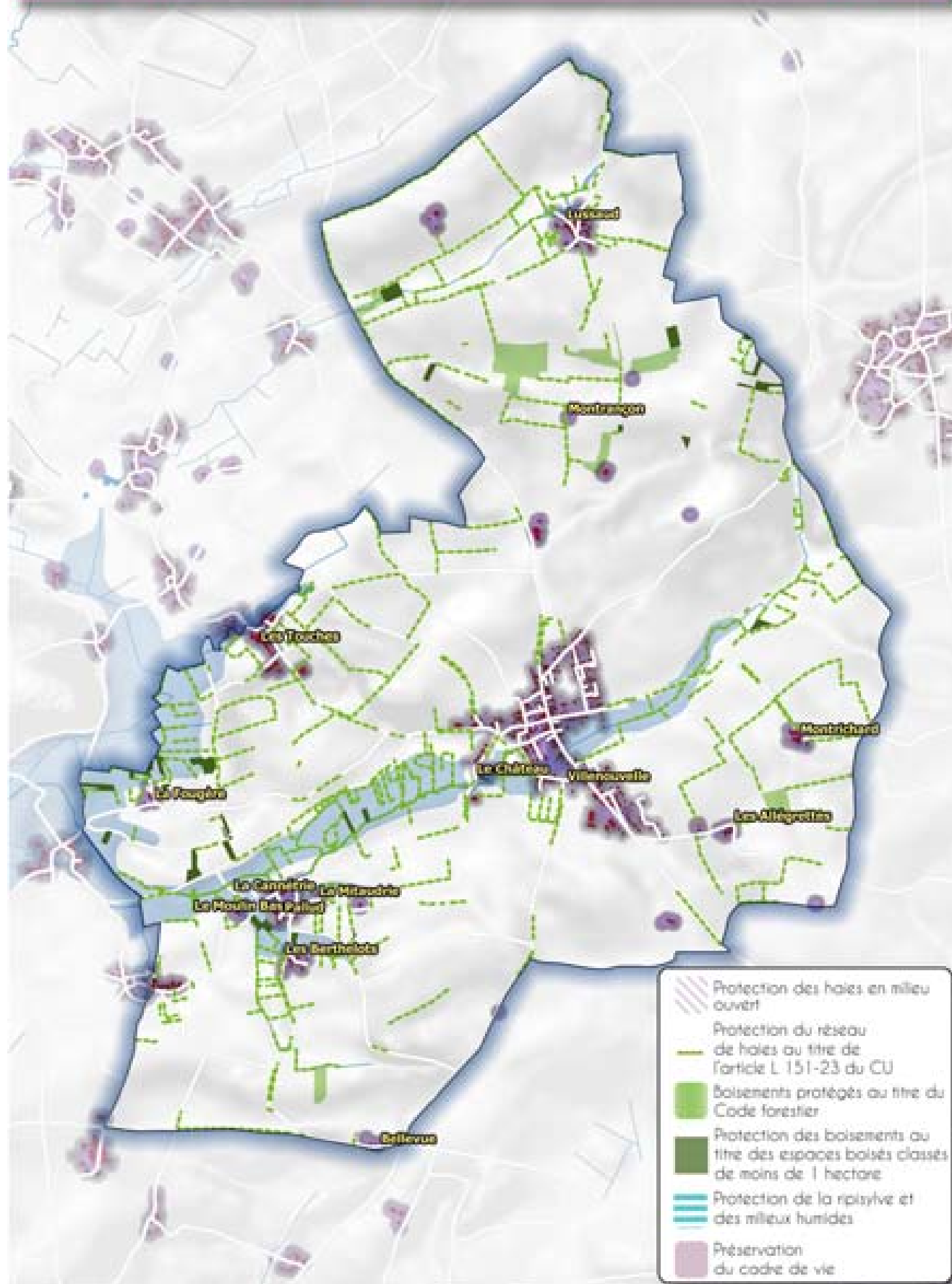
Ces bois de petites tailles sont regroupés dans de petits ensembles les associant à des espaces agricoles qui les ont grignotés. Les linéaires de haies se retrouvent principalement près des cours d'eau et le long des routes communales.

Les boisements de la commune font l'objet d'une protection par un classement en zone naturelle N et par une protection au titre des espaces boisés classés pour les boisements de moins de 1ha (art. L. 113-1 du Code de l'Urbanisme).

Le réseau entier de haies ainsi que certains arbres isolés, font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage (art. L. 151-23 du Code de l'Urbanisme). Leur rôle a largement été évoqué lors des commissions PLU et notamment en phase de diagnostic : structure du paysage, gestion de l'infiltration et de l'écoulement de l'eau, niches écologiques...

Motif de protection des bois et haies de Landes

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © DDFIP - MNT 2012 © G2I



6.4 Justification des règles retenues dans les zones

6.4.1 Les zones urbaines

La plupart des zones U du règlement sont des zones mixtes ayant une vocation à dominante résidentielle. La logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

Article 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières

Pour protéger la population du risque inondation, le préambule de chaque zone précise si elle est impactée par le risque inondations en aléa fort ou faible, voire les deux. L'article 2 précise les constructions autorisées dans les zones impactées par l'aléa fort ou faible. Cela vise notamment à éviter l'aggravation du risque. Ainsi le règlement s'adapte en fonction du risque. En aléa fort toute nouvelle construction est interdite, dont les maisons. Il s'agit d'éviter d'aggraver le risque. Les constructions existantes pourront s'agrandir seulement par surélévation sans toutefois créer de nouveaux logements. En effet, le but est d'éviter de détourner le cours de l'inondation sur des parcelles voisines. En aléa faible, de nouvelles habitations sont possibles sous réserve de surélever le niveau bas de la construction et dans une certaine limite de la surface du terrain.

- Zones mixtes Ua et Uc

Orientations du PADD associées :

- Encourager la mixité fonctionnelle dans la zone urbaine en évitant les activités et les occupations incompatibles avec l'habitat
- Permettre une mixité des usages dans le tissu urbain en compatibilité avec la fonction résidentielle pour préserver et développer l'activité économique et notamment commerciale
- Préserver les services et commerces de proximité, vecteur d'attractivité territoriale indéniable
- Mettre en avant le caractère rural de Landes en proposant un règlement adapté aux zones urbaines anciennes et récentes
- Maîtriser les risques d'inondations par ruissellement des eaux pluviales, en favorisant les principes de rétention d'eau dans les espaces privés
- Limiter l'exposition des populations face au risque inondation par ruissellement et par débordement

Ces zones ont une vocation principalement résidentielle. Dès lors, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition, visent à veiller à ce que les habitants bénéficient d'un certain niveau de vie et d'équipements, dans un cadre de vie protégé des risques et préservé des nuisances.

Les zones Ua et Uc, représentent majoritairement des zones résidentielles, les articles 1 et 2 interdisent donc les constructions, installations et ouvrages à caractère industriel, les éoliennes de plus de 12 m, l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de toute autre exploitation du sous-sol, ces occupations engendrant des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel des zones concernées. En outre, les affouillements et exhaussements sont autorisés dans une certaine limite.

Les activités artisanales, commerciales et de bureaux sont autorisées, car elles sont compatibles avec l'habitat. Par ailleurs, les constructions et installations commerciales sont autorisées dans la limite de 500 m² de surface plancher, laissant la possibilité à des supérettes de s'installer dans les tissus urbains.

Les dépôts de véhicules les garages collectifs de caravanes, l'installation de caravanes ou d'une résidence mobile visée par l'article 1^{er} de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage ne sont pas autorisés. En outre les terrains de camping, parc résidentiels de loisirs ou l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs n'est pas autorisé non plus. Ces règles visent à préserver la qualité du paysage urbain et plus particulièrement les caractéristiques architecturales et urbaines du tissu ancien ainsi que la qualité du cadre de vie des zones résidentielles pavillonnaires.

- Zone économique Ux

Orientation du PADD associée :

- Maintenir les zones économiques existantes dans le bourg
- Permettre le développement de la coopérative agricole

La zone Ux est à dominante d'activités économiques. Elle permet l'accueil d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

Seules les occupations du sol liées aux activités industrielles, artisanales de bureaux et de services y sont autorisés, ainsi que les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, dans cette zone les commerces sont limités à 500 m² de surface de plancher. Le SCoT prévoit de flécher les plus grandes surfaces commerciales sur les pôles plus importants, sans pour autant interdire les plus petites surfaces dans les communes rurales.

- Zone d'équipement Ug

Orientation du PADD associée :

- Maintenir les équipements existants sur la commune (cimetière, équipements sportifs, station épuration ...)

La zone Ug est à dominante d'équipements publics. Elle permet l'accueil d'équipements publics, d'intérêt collectif ou bien de service public.

Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Orientation du PADD associée :

- Proposer des règles volumétriques, d'implantations et d'emprise au sol adaptées aux différentes constructions

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques joue un rôle important dans le maintien de la cohérence architecturale des différentes entités urbaines de la commune.

En outre, dans les zones urbaines, une implantation différente peut être admise dans des cas particuliers afin notamment de tenir compte du contexte urbain existant au voisinage immédiat de la parcelle faisant l'objet de la demande d'autorisation.

- Zone Ua

Pour préserver le tissu urbain ancien constitué majoritairement de constructions implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques, l'implantation peut se faire à l'alignement dans un intervalle allant jusqu'à 5 m de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

- Zone Uc

La zone Uc correspond à un tissu urbain récent constitué majoritairement de pavillons situés dans des lotissements. Les constructions sont la plupart du temps implantées au milieu des parcelles avec des espaces à l'avant et l'arrière. L'implantation des nouvelles constructions se fera donc soit à l'alignement soit dans un intervalle allant jusqu'à 10 m de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

- Zone Ux et Ug

Afin de répondre aux besoins des activités et d'équipements, notamment en termes de stationnement, et permettre la réalisation d'aménagement paysager, les constructions doivent s'implanter à un maximum de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul minimum permet d'assurer la création d'un réel espace fonctionnel à l'avant des constructions et de limiter ainsi les risques de délaissés urbains occasionnés par des reculs trop faibles.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Orientation du PADD associée :

- Proposer des règles volumétriques, d'implantations et d'emprise au sol adaptées aux différentes constructions

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives joue un rôle important dans le maintien de la cohérence architecturale. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions et les jardins. En outre, cela permet de désenclaver certaines parcelles en second rideau.

- Zone Ua, Uc, Ug et Ux

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives elles devront soit s'implanter à la limite séparative ou bien à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 5 : Emprise au sol

Orientation du PADD associée :

- Proposer des règles volumétriques, d'implantations et d'emprise au sol adaptées aux différentes constructions

Pour maintenir une certaine cohérence architecturale le règlement limite l'emprise au sol des zones Uc et Ux.

- Zone Uc

La zone Uc est bien souvent constituée de zones pavillonnaires. Pour laisser des espaces libres et non perméables de ces zones la commune a décidé de limiter l'emprise au sol à 70 %.

- Zone Ux

Pour permettre une bonne intégration de ces zones qui sont intégrées au bourg de Landes, un coefficient d'emprise de 80 % a été fixé.

Article 6 : Hauteur maximale des constructions

Orientation du PADD associée :

- Proposer des règles volumétriques, d'implantations et d'emprise au sol adaptées aux différentes constructions

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles, 3 et 4, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant. Les dispositions de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables.

- Zone Ua

La zone urbaine ancienne est souvent constituée de petites parcelles resserrées et étroites. Les bâtiments sont donc plus hauts, ainsi la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit. Cela correspond souvent à du R+2.

- Zone Uc

Dans ces zones principalement pavillonnaires plus récentes, les hauteurs de constructions sont limitées à 6 m à l'égout du toit. Ainsi cela évite des décalages architecturaux trop importants dans les lotissements.

Article 7 : Aspect extérieur et aménagement des abords de constructions

Orientation du PADD associée :

- Proposer des règles volumétriques, d'implantations et d'emprise au sol adaptées aux différentes constructions
- Identifier et préserver les éléments patrimoniaux de Landes, marqueurs du passé communal

Cet article comprend des règles qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les règles encourageant la qualité architecturale et paysagère concernent aussi bien les constructions nouvelles que les extensions de bâtiments existants et les constructions annexes.

Dans toutes la zone urbaine les formes architecturales d'expressions contemporaines sont autorisées si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage.

- Zones Ua, Uc

Dans ces zones l'article 7 précise les types de clôtures qu'il sera possible de réaliser. Il s'agit ici de garder une cohérence entre les nouvelles et anciennes constructions dans le tissu urbain. En outre ces clôtures ne pourront excéder 2 m de haut. Enfin l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les nouveaux bâtiments agricoles qui pourraient être construits en zone urbaine devront respecter une simplicité au niveau de leur volume et de leur aspect ceci afin de bien s'intégrer dans le tissu urbain existant.

Enfin, certains éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme feront l'objet d'une préservation particulière. Les prescriptions pour chaque élément sont annexées au règlement.

- Zone Ux

Dans ces zones l'article 7 précise les types de clôtures qu'il sera possible de réaliser. Il s'agit ici de garder une cohérence entre les nouvelles et anciennes constructions dans le tissu urbain. En outre ces clôtures pourront monter à 2,5 m, afin de permettre la clôture de certains éléments techniques. Enfin l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Article 8 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Orientation du PADD associée :

- Encourager le recours aux énergies durables pour les constructions nouvelles ou les réhabilitations dans la mesure où le caractère architectural des lieux est respecté

Afin d'engager la commune dans la transition énergétique, le SCoT prévoit de réduire la consommation d'énergies en favorisant notamment les énergies renouvelables et développer leur recours.

Le règlement prévoit donc pour les bâtiments d'activité tertiaire de plus de 500 m² (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que les constructions d'au moins 5 logements collectifs, que celles-ci comportent un dispositif de production d'énergie renouvelable (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie ...).

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et des stationnements suffisants

Dans l'ensemble des zones urbaines, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Dans la mesure du possible les accès seront regroupés

En ce qui concerne les voiries, les déplacements doux (piétons, voies cyclables) ainsi que l'accès des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les impasses devront aussi être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour hors-stationnement.

- Zone Ua, Uc et Ug

La largeur minimale des voiries devra être de 4,5 m pour des voies à double sens pour permettre le croisement de deux véhicules. Ensuite, la largeur pour les voies à sens unique serait de 3,5 m permettant l'accès de certains services comme les pompiers.

- Zone Ux

La largeur minimale des voiries devra être de 5 m pour permettre le passage d'engins susceptibles de circuler dans ces zones économiques (poids lourds, véhicules de services ...)

Article 10 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement

L'article R.123-9, 4° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut comprendre tout ou partie de prescriptions relatives aux « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code

général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel »

Les dispositions dans ces domaines sont applicables à toutes les destinations et à toutes les zones.

Gestion de l'eau :

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement

Pour garantir l'accès à l'eau potable le règlement prévoit pour toutes les constructions notamment les habitations qui le nécessitent un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable.

Afin de limiter l'impact du développement urbain, le règlement propose des solutions pour la gestion des eaux pluviales. La première solution à rechercher en priorité doit être l'infiltration. Si cela s'avère impossible alors les eaux pourront être stockées sur la parcelle et en derniers recours rejetées dans l'exutoire naturel sous condition.

- Assainissement :

L'article 10 définit également les grands principes d'assainissement des eaux usées. Il s'agit de sécuriser les rejets dans le réseau au regard des capacités d'épuration des infrastructures de traitement.

Ainsi les habitations or du schéma d'assainissement collectif devront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Réseaux électriques et télécommunications

Orientation du PADD associée :

- Exiger la possibilité pour toutes les nouvelles constructions d'être raccordées aux réseaux de communications numériques

Le règlement rappelle la nécessité de raccorder les installations nouvelles au réseau électrique et télécommunication.

Article 11 : Obligations en matière de stationnement

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et en termes de stationnements

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet ou bien à moins de 200 m du projet. Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination. Cette règle permet ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans chacune des zones.

Un nombre minimal de place a été fixé pour afin de répondre aux différents besoins

présents sur la commune (habitat, équipements ...).

Des normes de stationnement concernant les vélos ont également été définies afin de respecter les orientations prévues dans le SCoT et favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux. Les caractéristiques des places sont précisées afin d'assurer la possibilité de manœuvre.

6.4.2 Les zones agricoles

La zone A est constituée des secteurs de la commune à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Le règlement est adapté pour assurer la préservation et le développement des activités agricoles.

Article 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières

Orientation du PADD associée :

- Intégrer les projets d'évolution des exploitations agricoles dans le projet communal
- Permettre aux exploitations de diversifier leurs activités (transformation, vente locale ...)
- Veiller à ne pas implanter l'habitat à proximité des exploitations agricoles et réciproquement
- Favoriser la réhabilitation et l'évolutivité du bâti déjà existant

Compte tenu de la vocation de la zone, seuls sont autorisés sous condition, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les exhaussements et affouillements de sol ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement.

En outre, le règlement autorise aussi les extensions pour des activités de diversification agricole et les nouvelles constructions nécessaires à la transformation, conditionnement, commercialisation de produits

Cependant les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une vocation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies et forêts).

Pour protéger la population du risque inondation, le préambule de chaque zone précise si elle est impactée par le risque inondations en aléa fort ou faible, voire les deux. L'article 2 précise les constructions autorisées dans les zones impactées par l'aléa fort ou faible. Cela vise notamment à éviter l'aggravation du risque. Ainsi le règlement s'adapte en fonction du risque. En aléa fort les nouvelles constructions seront interdites néanmoins pour les bâtiments agricoles des extensions seront possibles dans la limite de 30 % de la surface existante. En outre, en aléa faible la construction de nouveaux bâtiments sera autorisée sous réserve de se placer 20 cm au-dessus de la cote de référence.

- Zones Ap

Orientation du PADD associée :

- Protéger certaines vues notamment sur les secteurs situés aux abords du bourg, au Nord et au Sud de la commune

Afin de protéger les paysages de la commune, les élus ont procédé à une identification de certains cônes de vues. Ceux-ci sont protégés par un règlement qui interdit toutes les

constructions, notamment agricoles. Seules les installations publiques ou d'intérêt collectif sont autorisés dans ces zones.

Article 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Orientation du PADD associée :

- Proposer des règles volumétriques, d'implantations et d'emprise au sol adaptées aux différentes constructions

Afin de préserver la qualité des paysages, et ce notamment depuis les axes routiers, les nouvelles habitations pourront s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul maximum de 10 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour les bâtiments agricoles, un recul minimum de 5 m est demandé entre les voies et les bâtiments afin de permettre aux engins agricoles de pouvoir circuler sans gêner les flux sur les voies.

Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Orientation du PADD associée :

- Proposer des règles volumétriques, d'implantations et d'emprise au sol adaptées aux différentes constructions

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives joue un rôle important dans le maintien de la cohérence architecturale. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions et les jardins.

Lorsque les constructions (habitat ou agricole) ne jouxtent pas les limites séparatives elles devront soit s'implanter à la limite séparative ou bien à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au point le plus haut de la toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article 5 : Hauteur maximale des constructions

Orientation du PADD associée :

- Proposer des règles volumétriques, d'implantations et d'emprise au sol adaptées aux différentes constructions

La hauteur maximale des constructions en agricole est limitée à 6 m à l'égout du toit pour les habitations et ceci afin de permettre l'évolutivité des logements déjà existants. Cette limitation vise aussi à ne pas voir de constructions trop imposantes dans le paysage agricole.

En revanche, la hauteur des constructions agricoles ou d'équipements publics ne sont pas limités et ce afin de permettre le développement de l'activité agricole et des infrastructures

publiques.

Article 6 : Aspect extérieur et aménagement des abords de constructions

Orientation du PADD associée :

- Proposer des règles volumétriques, d'implantations et d'emprise au sol adaptées aux différentes constructions
- Identifier et préserver les éléments patrimoniaux de Landes, marqueurs du passé communal

Cet article comprend des règles qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière.

Dans toutes la zone agricole les formes architecturales d'expressions contemporaines sont autorisés si elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage.

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et des stationnements suffisants

Dans l'ensemble des zones agricoles, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Dans la mesure du possible les accès seront regroupés

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

En outre les voiries devront présenter des caractéristiques suffisantes pour les différentes utilisations, engins agricoles, collectes ordures ménagères, défense contre l'incendie et la protection civile.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les réseaux d'eau, d'électricité en adéquation avec les besoins de développement

L'article R.123-9, 4° du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut comprendre tout ou partie de prescriptions relatives aux « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel »

Les dispositions dans ces domaines sont applicables à toutes les destinations et à toutes les zones.

- Gestion de l'eau :

Pour garantir l'accès à l'eau potable le règlement prévoit pour toutes les constructions notamment les habitations qui le nécessitent un raccordement au réseau d'adduction d'eau potable.

Afin de limiter l'impact du développement urbain, le règlement propose des solutions pour la gestion des eaux pluviales. La première solution à rechercher en priorité doit être l'infiltration. Si cela s'avère impossible alors les eaux pourront être stockées sur la parcelle et en derniers recours rejetées dans l'exutoire naturel sous condition.

- Assainissement :

L'article 10 définit également les grands principes d'assainissement des eaux usées. Il s'agit de sécuriser les rejets dans le réseau au regard des capacités d'épuration des infrastructures de traitement.

Ainsi les habitations or du schéma d'assainissement collectif devront disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Réseaux électriques et télécommunications

Orientation du PADD associée :

- Exiger la possibilité pour toutes les nouvelles constructions d'être raccordées aux réseaux de communications numériques

Le règlement rappelle la nécessité de raccorder les installations nouvelles au réseau électrique et télécommunication.

Article 9 : Obligations en matière de stationnement

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et des stationnements suffisants

Afin d'éviter tout conflit d'usage et assurer la sécurité routière, il est rappelé que le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique.

6.4.3 Les zones naturelles

La zone N d'un ensemble de zones à préserver à la fois pour la biodiversité notamment avec la ZNIEFF 2 « Estuaire et basse vallée de la Charente » qui traverse la commune ainsi que les zones humides. Par ailleurs, les zones inondables sont elles aussi classées en zones naturelles pour préserver la population des risques.

Article 1 et 2 : Occupations interdites et soumises à autorisations particulières

Orientation du PADD associée :

- Protéger la ressource en eau
 - Préserver les deux cours d'eau, *L'Impuissant et la Soie*
 - Identifier et protéger les zones humides
- Protéger les paysages Landais
 - Protéger les noyaux de biodiversité et corridors écologiques (bois, haies ...), qui favorisent les déplacements de la faune
 - Protéger les bois
 - Préserver les zones remarquables de la commune, l'Estuaire et basse vallée de la Charente

En cohérence avec la vocation de la zone, seuls sont autorisés, sous condition, les exhaussements et affouillements du sol ainsi que les installations nécessaires aux services publics.

L'objectif est de ne pas altérer les espaces naturels concernés et de les protéger tout en permettant d'accueillir des installations nécessaires à l'accueil du public.

Cependant les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une vocation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies et forêts).

Article 3 : Aspect extérieur et aménagement des abords de constructions

Orientation du PADD associée :

- Identifier et préserver les éléments patrimoniaux de Landes, marqueurs du passé communal

Cet article comprend des règles qui visent à favoriser l'insertion architecturale et paysagère des bâtiments. Il donne les grands principes à respecter en la matière. Ici seuls des bâtiments d'intérêts collectifs pourraient être réalisés en zone naturelle.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées

Orientation du PADD associée :

- Prévoir les équipements nécessaires à la desserte des terrains par des voiries adaptées et des stationnements suffisants

Dans l'ensemble des zones urbaines, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Dans la mesure du possible les accès seront regroupés

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

En outre les voiries devront présenter des caractéristiques suffisantes pour les différentes utilisations, engins agricoles, collectes ordures ménagères, défense contre l'incendie et la protection civile.

6.5 Traduction réglementaire du PADD dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

6.5.1 Principe et objectif général

Ce document est doté, à la fois, d'une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur certains secteurs de développement futur de l'habitat.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

6.5.2 Les orientations du présent document

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont une portée réglementaire et sont opposables dans l'esprit. Elles n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite respecter lors de l'aménagement de ces secteurs.

Le Conseil Municipal de la commune de Landes a fixé des orientations sur les parcelles à aménager afin d'encadrer le développement de ces sites, situés au niveau du bourg.

L'aménagement de ces secteurs, définis par le Plan Local d'Urbanisme, devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions. Pour plus de clarté, les OAP sont identifiées sur le plan de zonage par un encadré.

Situation

L'ensemble des secteurs de cette OAP sont situés en plein cœur de bourg à proximité des équipements communaux et des commerces.

Objectif d'accueil de population

L'OAP comprend deux secteurs. Le secteur n°1 est une surface enherbée de 8500 m², un objectif minimum de 7 logements est prévu sur cette parcelle après avoir retiré 20 % de la surface pour la voirie et les réseaux divers (VRD).

Le secteur n°2, est un ensemble de 4 parcelles longitudinales, il est prévu l'aménagement de 4 lots à minima sur cette zone qui mesure 4500 m².



Secteur n°1 de l'OAP - Bourg



Secteur n°2 de l'OAP - Bourg

Circulations et accès

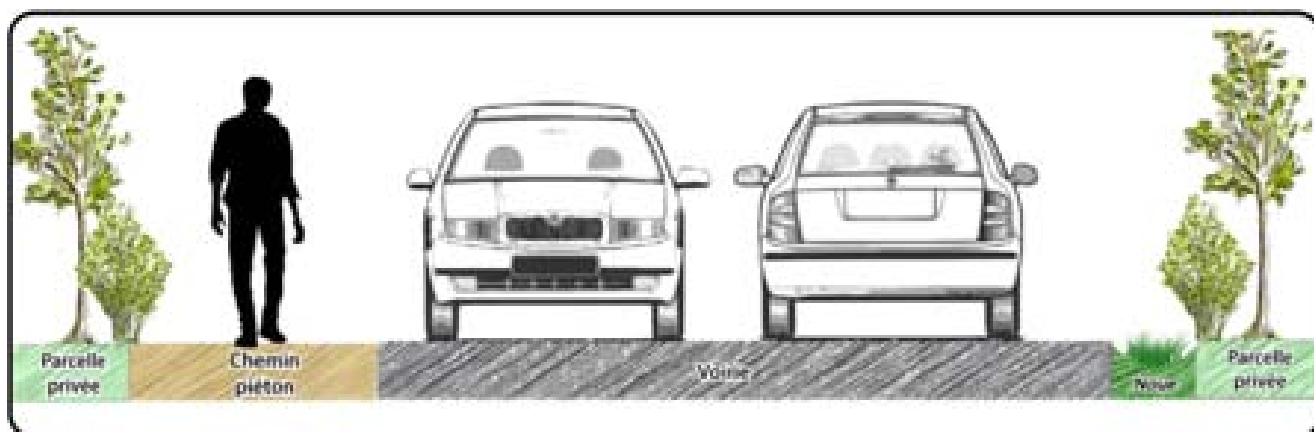
En prévision de l'aménagement du secteur n°1 il est prévu de créer un accès par le lotissement déjà existant. De plus, deux cheminements doux sont prévus par l'impasse des Lilas et la rue des Pervenches. Ces accès permettront aux nouvelles habitations ainsi qu'à celles des anciens lotissements de rejoindre les équipements communaux et les commerces (mairie, bibliothèque, boulangerie, coop ...).

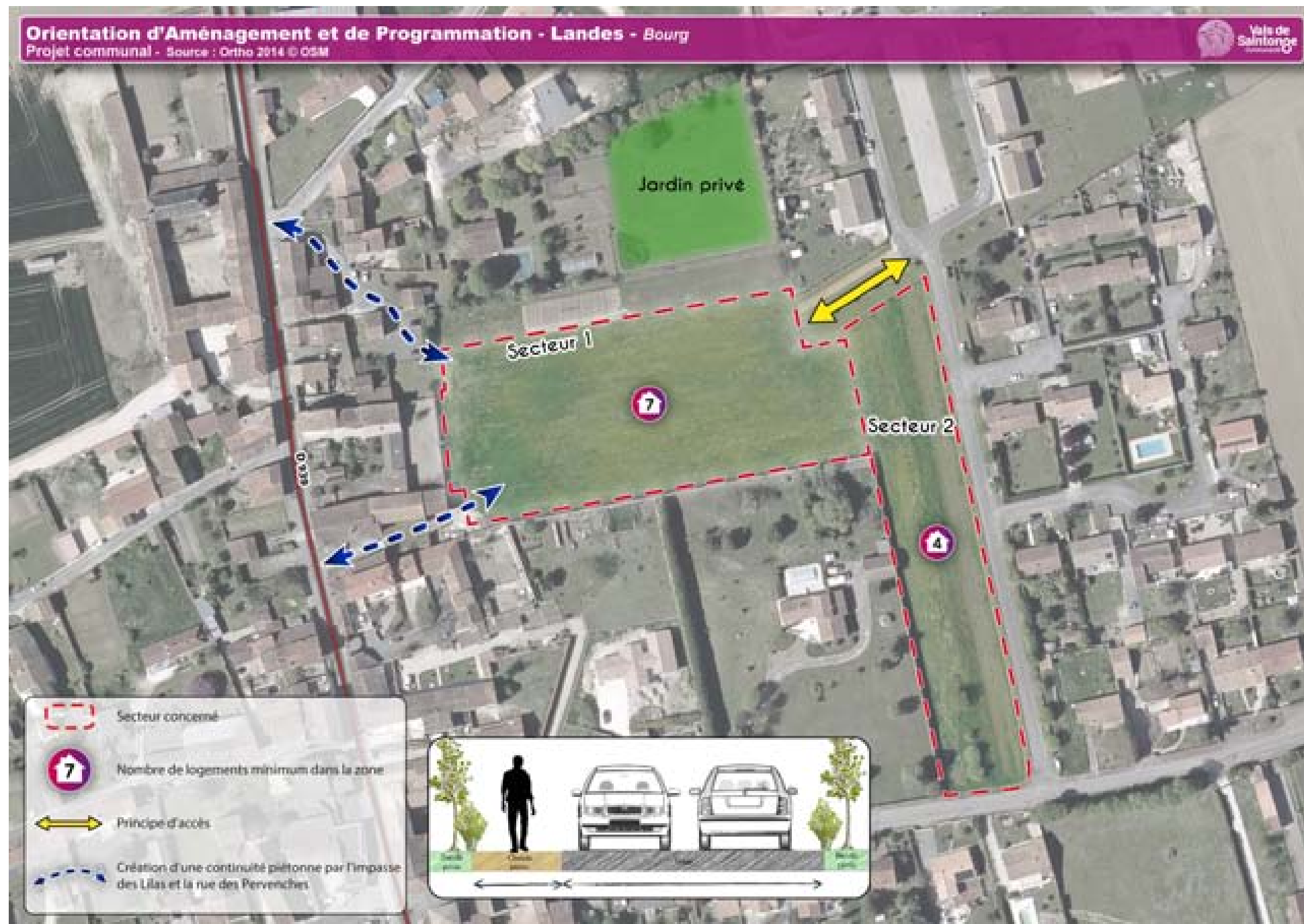


Futur accès du secteur n°1 - Bourg

Les maisons du secteur n°2 pourront se raccorder directement à la voirie existante. Un principe de voirie avec cheminement piéton est proposé avec l'OAP.

L'illustration ci-dessous est une proposition de voirie qui devra a minima permettre le croisement de deux véhicules de front ainsi qu'un cheminement piéton le long.





6.5.3 Articulation des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le PADD

Le OAP sont porteuses de mesures permettant de mettre en œuvre les orientations du PADD.

L'orientation d'aménagement de Landes permet la mise en œuvre de l'axe 3 du PADD « Organiser un développement urbain raisonnée et de qualité sur Landes ». En effet, cette OAP vise à cadrer l'aménagement d'un secteur prioritaire d'accueil de nouvelles habitations. L'objectif pour la commune est d'offrir un cadre de vie agréable aux nouveaux habitants tout en proposant une gestion économe du foncier. En outre l'OAP vise aussi à assurer la mise en place de certains aménagements comme les cheminements doux vers des endroits stratégiques du bourg.

6.5.4 Complémentarité des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec le règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement sont en cohérence et permettent ensemble la poursuite des objectifs du PADD. Ainsi, les secteurs à OAP sont régis par les dispositions du règlement et le cas échéant par les principes d'aménagement, de manière complémentaire.

Orientation d'Aménagement et de Programmation – Le bourg (Secteur en zone Uc)

Cette OAP regroupe deux secteurs à densifier en priorité en cœur de bourg. Le secteur n°1 est une grande parcelle de 7000 m² nue de toutes constructions quand le secteur n°2 est un ensemble de parcelles étroites dont certaines restent encore en indivision et ne sont pas urbanisées.

L'OAP vient donc préciser le règlement de la zone Uc, concernant trois éléments principaux :

- La desserte du secteur 1 afin de poursuivre les aménagements qui étaient prévus à l'origine
- La création de cheminements doux pour créer des continuités piétonnes au sein du tissu urbain et ainsi favoriser les mobilités actives
- Un principe de densité pour favoriser l'accueil de population

7 Incidences du PLU sur l'environnement

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landes manifeste le souci de poursuivre un certain nombre d'orientations en termes d'environnement confortant la cohérence de l'ensemble du projet.

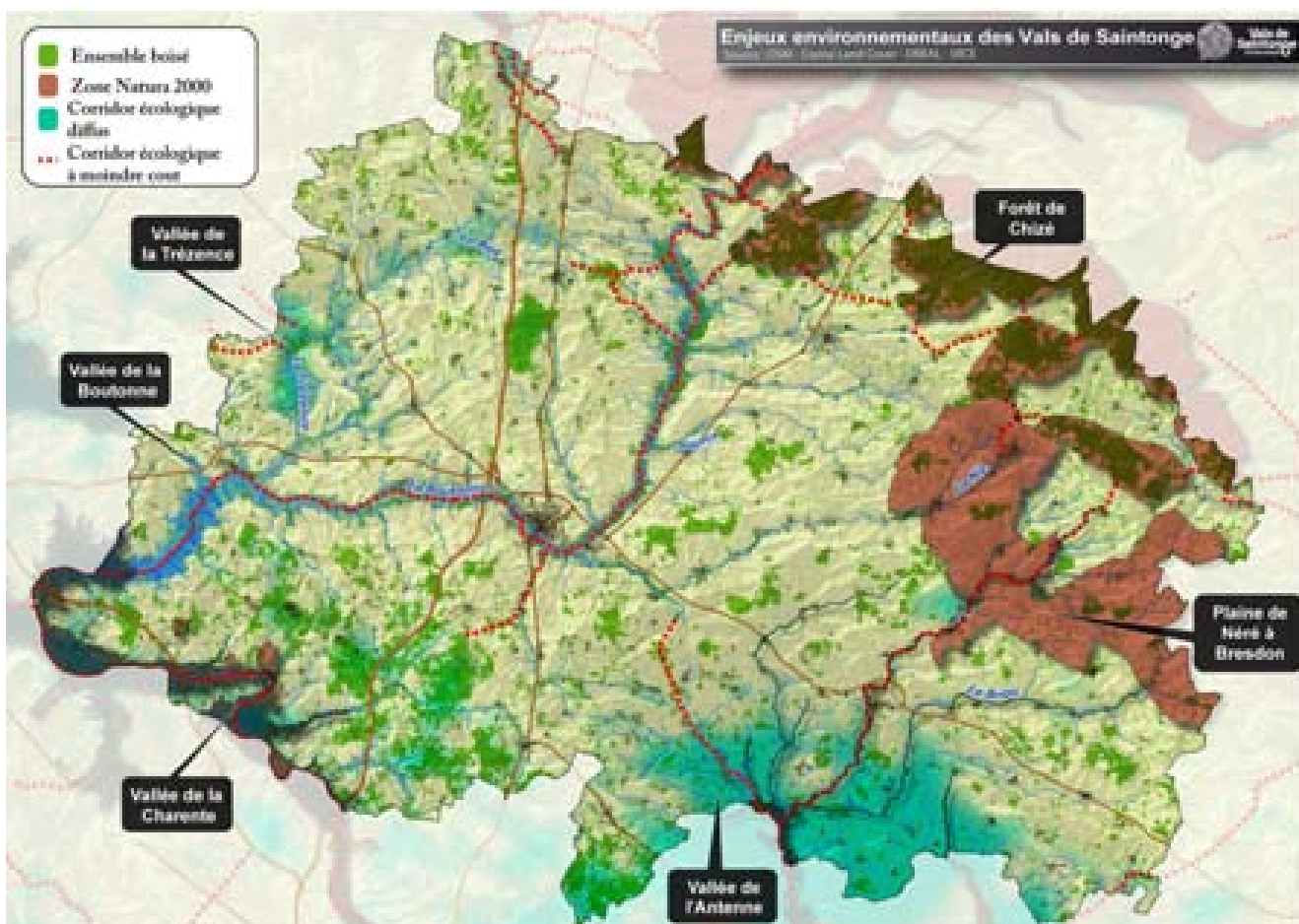
Les mesures ci-dessous évoquées correspondent aux caractéristiques principales fondant l'identité écologique et patrimoniale et font l'objet, au sein des différents documents composant le Plan Local d'Urbanisme, d'une politique active de préservation et de mise en valeur de la part de la municipalité.

7.1 Incidences du projet de PLU sur les espaces naturels

7.1.1 La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue est constituée par un réseau de milieux naturels terrestres et fluviaux reliés entre eux par des corridors écologiques (haies, boisements, cours d'eau, ripisylves...). Elle vise à enrayer la perte de biodiversité en préservant les habitats des espèces et en facilitant leur circulation et leurs interactions.

La Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays des Vals de Saintonge a intégré dans ses espaces naturels remarquables, l'ensemble des zones Natura 2000 comme l'illustre la cartographie suivante.



À l'échelle de la commune de Landes, la Trame Verte et Bleue est constituée principalement par des corridors écologiques :

- le réseau de haies et les petits bosquets. Ils permettent la connexion entre les noyaux de biodiversité.
- les espaces tampons au sein des noyaux de biodiversité, des espaces en prairie notamment le long de la Soie
- les cours d'eau de la Soie, l'Impuissant et le Bibot qui traversent la commune et leur ripisylve

Certains éléments fragmentants existent sur la commune notamment avec la présence de la RD entre Saint-Jean d'Angély et la Rochelle, ou bien les zones urbaines.

Trame Verte et Bleue de Landes

Source : BD Topo 2011 © IGN - Cadastre © IGN - MNT 2012 © IGN - Perimètre naturel © DRIEAL - Atlas © DDTM



Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements de moins de 1 ha et de toutes haies ainsi que le classement au titre de la loi paysage (L. 151-23 du Code de l'Urbanisme) , constituent deux outils de protection progressif et inédit. En ce sens, l'incidence du projet de PLU est positive.

Les continuités écologiques et les puits de carbone sont donc protégées comme cela est stipulé dans le SCoT du Pays des Vals de Saintonge.

7.1.4 Mesures en faveur d'une meilleure protection des espaces naturels

Dans l'objectif de réduire les incidences de leur projet sur les espaces naturels, les élus ont souhaité :

- assurer la maîtrise de l'urbanisation, que ce soit en termes de consommation foncière ou de lutte contre l'étalement urbain ;
- préserver la trame verte et la trame bleue ainsi que les corridors écologiques
- affirmer le caractère naturel des sites présentant un intérêt écologique par la mise en place d'une zone N
- développer l'urbanisation sur des sols favorables à l'assainissement autonome
- protéger de manière réglementaire l'ensemble du linéaire de haies au titre de l'article L. 151-23 du Code l'Urbanisme ;
- protéger de manière réglementaire les boisements de moins de 1ha présents sur le territoire communal au titre des espaces boisés classés et classer les bois de plus de 1 ha en zone naturelle;

La mise en œuvre du PLU de la commune de Landes va donc conforter la protection actuelle des espaces naturels présents sur le territoire communal.

7.2 La consommation d'espace

7.2.1 Incidences du PLU sur les espaces agricoles et naturels

Le projet de Plan Local d'Urbanisme répartit les ouvertures à l'urbanisation comme suit :

	Ouvertures à l'urbanisation à court terme (4 hectares maximum)		Ouvertures à l'urbanisation à moyen/long terme (4 hectares maximum)	
	Habitat	Économique	Habitat	Économique
Consommation foncière depuis l'approbation du SCoT	0,75	-	-	-
Extension urbaine	-	0,70	-	-
Total	1,45		0	

Les choix effectués par la commune traduisent la volonté de maîtriser son développement urbain. Les sites ayant vocation à être aménagés à plus ou moins long terme sont ainsi localisés dans l'enveloppe urbaine existante.

La lutte contre l'étalement urbain et la limitation des surfaces ouvertes à l'urbanisation a donc été au cœur des préoccupations communales. Elle s'est traduite par :

- le renforcement de la centralité du bourg et la préservation des hameaux
- l'encadrement du nombre de logements à réaliser sur les principaux ensemble constructibles (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Le Projet de PLU de la commune de Landes est donc considéré comme très économe en matière de consommation d'espace.

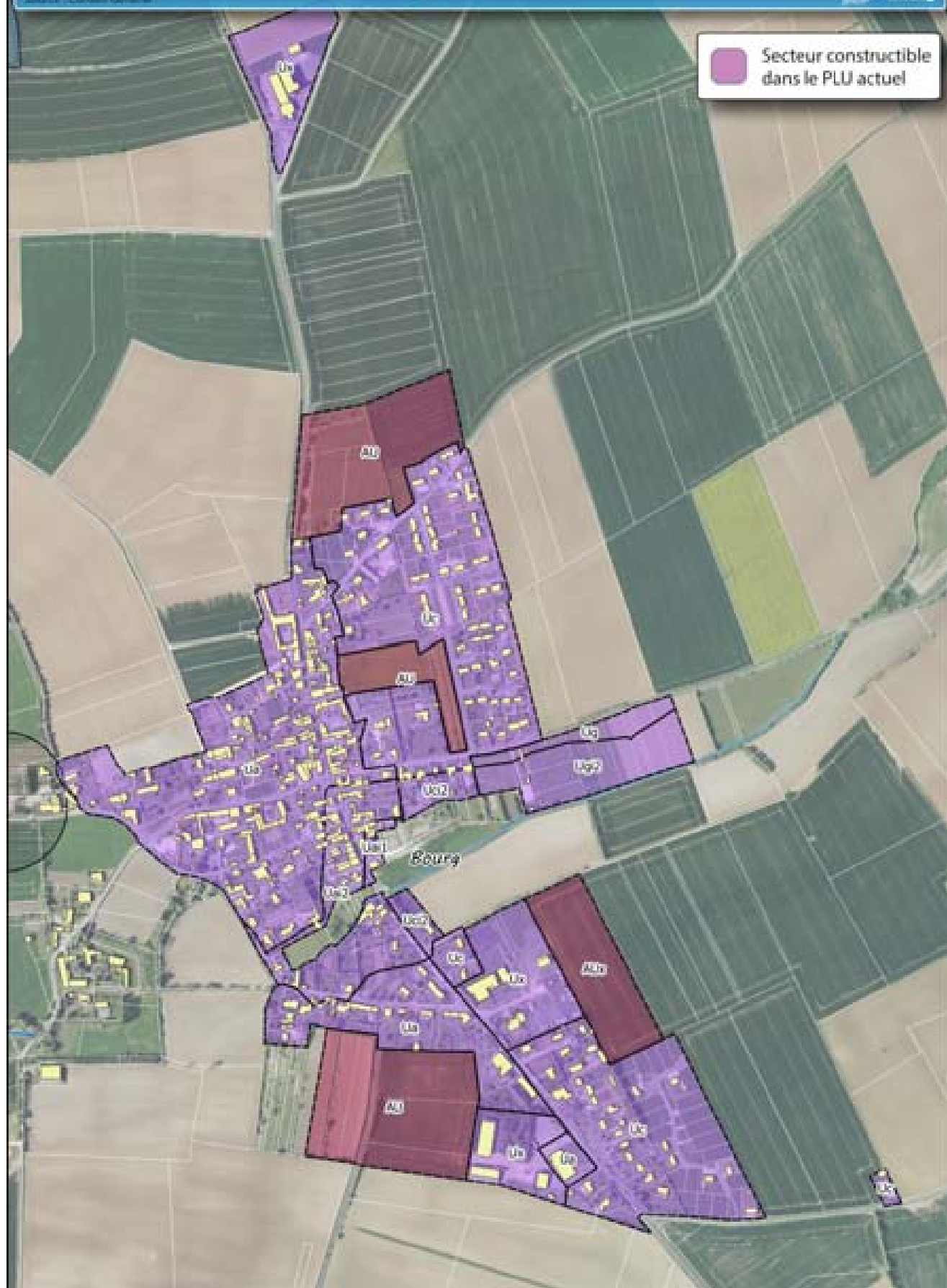
Les orientations du projet de SCoT du Pays des Vals de Saintonge sont par ailleurs respectées. Le projet de PLU respecte en effet l'orientation du SCoT qui limite les ouvertures à l'urbanisation à 4 hectares à court terme et 4 hectares à moyen et long terme.

7.2.2 Bilan sur la consommation d'espace du PLU par rapport au PLU approuvé le 27/06/2011

Le PLU de Landes approuvé le 27 juin 2011 compte environ 13 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation toutes destinations confondues à court terme.

Dans le projet de PLU, ce chiffre est considérablement réduit puisque l'on compte 0,75 hectares d'ouvertures à l'urbanisation économique à court terme (U/AU).





La révision du PLU de Landes constitue donc une réelle avancée en matière de limitation de la consommation foncière, ce qui permet de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune.

La réduction des ouvertures à l'urbanisation permet en outre de préserver les puits de carbone que constituent les terres agricoles.

Cette réduction des ouvertures à l'urbanisation constitue la principale évolution par rapport au PLU approuvé le 27 juin 2011.

7.3 Incidences du PLU sur la ressource en eau

7.3.1 L'assainissement

L'arrivée de nouvelles populations aura pour conséquence d'augmenter les rejets à traiter et/ou à rejeter dans l'exutoire naturel.

La commune de Landes dispose d'un assainissement collectif sur le bourg. L'assainissement reste individuel sur le reste de la commune.

Un schéma d'assainissement a été approuvé, après enquête publique, par le conseil municipal, en 2010. (Source : SDE 17)

- Assainissement collectif

La commune de Landes possède un assainissement collectif sur la totalité de son bourg mais pas le château situé à l'Ouest du bourg. La station d'épuration est située à l'Ouest du bourg et a été mise en service le 1^{er} janvier 2014.

L'assainissement de la commune est récent, le réseau a été déployé entre les années 2012 et 2015, la station a été construite en 2012.

La station d'épuration est de type filtres plantés de roseaux, d'une capacité nominale de 700 EH.

En 2018, la pollution maximale traitée a atteint 38 % de la capacité nominale de la station d'épuration.

Station épuration – Landes	
Capacité totale	700 EH
Capacité résiduelle en charge polluante	430 EH

- Assainissement individuel

Le reste des villages et hameaux sont en assainissement individuel. La carte ci-dessous fait apparaître que les villages de Pallud, Lusseau, et Touches ainsi que le hameau de la Fougère sont sur des sols globalement défavorables à l'assainissement individuel.

Le PLU a donc bien intégré la problématique d'assainissement dans la détermination des secteurs ouverts à l'urbanisation, notamment dans l'ambition de limiter les rejets dans le milieu naturel.

L'impact du PLU est donc négligeable tout en sachant, qu'en termes d'assainissement, l'enjeu pour la commune concerne le bâti dense des centres anciens.

7.3.2 L'eau potable

Le réseau de distribution d'eau potable de la commune est géré par la RESE (Régie d'exploitation des Services d'Eau de la Charente-Maritime). Landes est desservie par le réseau d'adduction de Bernay- La Vergne.

Après avoir consulté Eau17, le réseau ne présente pas de dysfonctionnement.

Le projet de PLU n'a donc pas d'incidence sur la qualité de l'eau. L'arrivée de nouvelles populations induira cependant une augmentation des besoins en eau potable.

7.3.3 La gestion des eaux de ruissellement

L'urbanisation des zones destinées au développement à l'habitat va engendrer une imperméabilisation des sols plus importante. Cette imperméabilisation est associée à un ruissellement des eaux pluviales potentiellement chargées en agents polluants.

Les élus ont donc porté une attention particulière à la gestion de cette problématique qui est traitée pour chaque zone du règlement.

La gestion des eaux de ruissellement

« la première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière. Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction. »

Les agents polluants

« Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique. »

Le règlement du PLU agit donc de manière à limiter le plus possible les rejets et les pollutions dans l'exutoire naturel.

Le projet de PLU répond donc efficacement à la problématique de la gestion des eaux de ruissellement.

7.3.4 Protection du réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune est classé en secteur naturel impacté par la zone inondable, ce qui affirme son caractère inconstructible. La protection des cours d'eau et de leurs abords, associés à des zones inondables, permet en outre de préserver un potentiel écologique indéniable.

La protection réglementaire des linéaires de haies et de la ripisylve au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme va également contribuer à protéger les différentes niches écologiques que l'on retrouve au bord de l'Impuissant, la Soie ou le Bibot.

L'incidence du PLU sur le réseau hydrographique est donc globalement positive avec la protection notable de la ripisylve ainsi que de l'ensemble de l'Impuissant, la Soie ou le Bibot

par un zonage qui affirme son caractère inconstructible de principe.

L'impact du projet est donc jugé négligeable compte tenu des possibilités de développement limitées dans cette zone et de la nécessité de prendre en compte le risque inondation pour tous projets à même de s'y développer.

7.4 Le risque inondation

La commune est exposée au risque inondation, dont une cartographie a été réalisée au travers de deux études hydrauliques et de l'atlas des zones inondables.

Pour les zones inondables qui n'impactent pas les constructions elles sont classées en zone naturelle. En revanche, lorsqu'un bâtiment en zone agricole est impacté par le risque inondation il est classé en zone inondable, la plupart du temps cela ne concerne que l'aléa faible.

La zone urbaine (Ua, Uc et Ug) intègre un secteur inondable aléa faible et aléa fort, prenant en compte le risque inondation. Il s'agit en majorité de terrains déjà construits où les possibilités de construction sont fortement limitées.

La protection des linéaires de haies et des boisements répond également à la gestion du risque inondation en évitant un afflux massif des eaux de ruissellement au niveau des exutoires naturels. Le projet de PLU prend donc en compte le risque inondation.

7.5 Incidence du Projet de PLU sur la problématique énergétique

Les déplacements

L'arrivée de nouvelles populations associée à la quasi-absence d'activités économiques sur le territoire communal, induit une logique progression des déplacements domicile-travail.

L'énergie

La commune a porté une attention particulière à la problématique énergétique. Cela se traduit par les dispositions de l'article concernant l'aspect extérieur et aménagement des abords des constructions des différentes zones du règlement du PLU :

« L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux. »

La rédaction des articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives, est volontairement souple pour que les constructions puissent être implantées de manière optimale par rapport à l'ensoleillement.

Le projet de PLU prend en compte les problématiques énergétiques. C'est notamment le cas dans le règlement du PLU qui offre une flexibilité encadrée.

7.6 Incidence du Projet de PLU sur les déchets

La commune a délégué les compétences de collecte, de traitement et de valorisation des déchets au Syndicat Mixte de collecte des déchets CYCLAD. La gestion des déchets est donc gérée à l'échelle de ce syndicat mixte.

L'activité a été concédée au Syndicat Mixte Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Ordures Ménagères «CYCLAD » qui gère le traitement des déchets de 192 communes et de plus de 147430 habitants.

L'augmentation de population envisagée par la commune à horizon 2030 (+100 habitants) induira de fait une augmentation de la quantité de déchets produits.

7.7 Incidence du PLU sur le patrimoine bâti, les sites archéologiques et les paysages

7.7.1 La prise en compte des sites archéologiques

Les dispositions générales du règlement du PLU rappelle les prescriptions particulières applicables en ce domaine : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (loi validée du 27 septembre 1941 – Titre III et loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive). Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, service régional de l'archéologie, 102 Grand' Rue, BP 553, 86020 POITIERS Cedex.

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 1er août 2003 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

L'article L. 524-2 du Code du patrimoine prévoit : « une redevance d'archéologie préventive due par les personnes, y compris membres d'une indivision, projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui :

- a) Sont soumis à une autorisation ou à une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ;
- b) Ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ;
- c) Ou, dans les cas des autres travaux d'affouillement, sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'État. En cas de réalisation fractionnée, la surface de terrain à retenir est celle du programme général des travaux.

L'article L. 524-7 précise que « l'assiette de la redevance est constituée par la valeur de l'ensemble immobilier déterminée dans les conditions prévues aux articles L. 331-10 à L. 331-13 du code de l'urbanisme. [...] Le taux de la redevance est de 0,40 % de la valeur de l'ensemble immobilier. »

7.7.2 Préservation du patrimoine bâti et du cadre paysager

Une zone Ua a été définie afin d'en préserver la cohérence urbaine et architecturale (implantation par rapport aux voies, densité du bâti...).

Les règles applicables à l'ensemble des zones constructibles Ua et Uc permettent d'assurer la préservation du patrimoine existant à travers la définition de règles permettant une réhabilitation qualitative des bâtiments. Les règles applicables aux constructions neuves visent à favoriser un développement urbain harmonieux en lien avec le tissu bâti traditionnel.

Les bâtiments qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial ont été identifiés dans la zone agricole afin de permettre leur aménagement et leur changement de destination, dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Certains éléments de patrimoine sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Le petit patrimoine est en effet bien préservé, varié et présent en nombre.

La préservation du patrimoine bâti et des linéaires de haies au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, éléments structurants du paysage, doit pouvoir contribuer à la préservation du cadre de vie communal.

La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Landes manifeste donc le souci de poursuivre un certain nombre d'orientations en termes d'environnement confortant ainsi la cohérence de l'ensemble du projet.

Les mesures ci-dessus évoquées correspondent aux caractéristiques principales fondant l'identité écologique et patrimoniale de la commune et font l'objet, au sein des différents documents composant le Plan Local d'Urbanisme, d'une politique active de préservation et de mise en valeur de la part de la municipalité.

7.8 Analyse des résultats de l'application du PLU

L'article L. 153-27 du code l'urbanisme indique que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.* »

		Révision PLU 2019		
Thème	Indicateur	Année ou période	Valeur	Source
Habitat, densité et consommation d'espace	Part de logements vacants (%)	2019	7,60 %	INSEE et commune
	Nombre de constructions	2005 – 2015	26	DDFIP
	Consommation foncière		Habitat : 2,61 ha Activités : 0,3 ha	
	Evolution de la population municipale	2019	612	INSEE
Évolution des espaces naturels et agricoles	Linéaire de haies conservées	2019	57,5 km au titre du L.151-23	Orthophotographie / zonage PLU / commune
	Boisements par type de classement	2019	9,6 ha classé en EBC et 15,6 ha de bois classés en zone naturelle	
	Protection des espaces de biodiversité dans le plan de zonage (N) (ha)	2019	197,8	Zonage PLU
	Nombre d'exploitations agricoles	2019	13	Diagnostic agricole réalisé par la commune
	Evolution de la SAU (ha)	2010	1523	RGA
Risque	Arrêté de catastrophes naturelles	2010 – 2018	7	Prim.net

Les indicateurs listés dans le tableau ci-dessus permettront d'évaluer à moyen et long terme les résultats de l'application du présent projet de PLU.

7.9 Synthèse et apport du PLU au regard de la situation actuelle

Du PLU actuel au projet de PLU			
		PLU actuel	Projet de PLU
consommation d'espace			
espaces naturels	zones humides		
	milieux naturels		
	haies et boisements		
paysage			
patrimoine bâti	patrimoine remarquable		
	« petit patrimoine »		
énergie			
	assainissement		
	eau de ruissellement		
	eau potable		
ressource en eau	cours d'eau		
risques technologiques			
risques naturels	risque inondation		
gestion des déchets			

problématique non prise en compte
problématique prise en compte : maintien de la situation existante
problématique prise en compte : évolution positive
problématique prise en compte : évolution positive importante

8 Articulation du projet de PLU avec les plans et programmes de portée supérieure

8.1 Le SCoT du Pays des Vals de Saintonge

Objectifs du SCoT et orientations du DOO	Prise en compte du SCoT dans le PLU de Landes	
	Document concerné	Manière dont l'orientation du SCoT a été traduite
Contribuer à la lutte contre le changement climatique		
- intégrer, au sein du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme, l'exigence de réalisation de stationnements pour les cycles, a minima au sein de toute opération de construction de logements collectifs de 5 logements et plus et de construction d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces) de plus de 500 m ² de surface de plancher. Ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris-vélos couverts	Règlement	Extrait du règlement de l'article concernant les obligations imposées en matière de stationnement des différentes zones U : « <i>Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront, soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment, soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts. »</i>
- favoriser les implantations dites "bio-climatiques" au sein des Opérations d'Aménagement et de Programmation. Il conviendra en ce sens que les opérations d'aménagement permettent une exposition économe en énergie de tous les logements		OAP Règlement RT2012
- autoriser, au sein du règlement, le recours aux matériaux et techniques isolantes		Article concernant l'aspect extérieur et aménagement des abords des constructions du règlement
- favoriser, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement, les formes urbaines denses et compactes (implantations en mitoyenneté, réalisation de plusieurs logements au sein de la même construction...).	OAP Règlement	Articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et concernant l'emprise au sol des zones U _c : implantations en mitoyenneté et en limite de voirie autorisées ; coefficient d'emprise au sol maximum de 70% ; constructions R+1

		autorisées ;
Inventorier et préserver les puits de carbone. Le développement des puits de carbone au sein des espaces urbains sera recherché par la mise en valeur et le développement des espaces verts, dans le cadre du renouvellement urbain ou de la reconversion de friches afin de ne pas porter atteinte aux puits de carbone à préserver que sont les espaces agricoles et naturels.	Rapport de présentation Règlement Zonage OAP	Préservation des boisements et des linéaires de haies (EBC ; zone naturelle ; L. 151-23 du CU) Préservation des espaces de respiration en zone urbaine (Espaces Verts Protégés, zone agricole, zone naturelle)
Protéger les espaces naturels, agricoles et la biodiversité		
L'urbanisation des dents creuses, la densification des zones urbaines existantes, la réutilisation des friches et logements vacants seront recherchés préalablement à tout choix de développement de l'enveloppe urbaine, quelle que soit sa destination. Lorsque le développement de l'enveloppe urbaine sera nécessaire, dans le cadre des limites de la consommation d'espaces agricoles et naturels fixée par le DOO, il devra faire l'objet d'une programmation justifiée au regard de l'évolution des besoins.	Rapport de présentation	Étude du potentiel de densification dans les parties actuellement urbanisées Explication du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Chap 5.1)
En termes de consommation de terres agricoles et naturelles, les ouvertures à l'urbanisation directe (en zones urbaines de type U ou à urbaniser de type AU des Plans Locaux d'Urbanisme) pourront atteindre un maximum de 4 hectares, dès lors que les objectifs de croissance démographique où le développement de l'activité économique le justifient. Les ouvertures à l'urbanisation à moyen et long termes ne pourront également être supérieures à 4 hectares.	Rapport de présentation Zonage	- Cf tableau bilan des ouvertures à l'urbanisation
Inventorier et protéger les zones humides, en compatibilité avec les SAGE. Ces zones humides seront identifiées par un zonage de type Ni. Leur protection sera traduite dans l'ensemble des documents composant le Plan Local d'Urbanisme et conformément aux objectifs et orientations du SAGE.	Rapport de présentation Zonage	- Cf inventaire des zones humides réalisé sur la commune
Préserver, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et des opérations d'aménagement et de construction, les haies, qu'il s'agisse tant de leur linéaire que de leur épaisseur. Les Plans Locaux d'urbanisme et opérations d'aménagement et de construction devront, en outre, garantir les conditions de développement des haies existantes ou à planter en termes d'épaisseur (recul des constructions ou voiries et	Zonage OAP Règlement	Extrait des dispositions générales du règlement ; Règlement : « <i>Les éléments végétaux (haies, alignements d'arbres, arbres isolés...) sont conservés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et sont identifiés sur les documents graphiques par des aligne-</i>

cheminements à définir).		ments de ronds. <i>Les plantations protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenues ou remplacées par des plantations et essences locales et peu consommatrices d'une superficie au moins équivalente, sur le territoire communal.. »</i> zonage : emplacement réservé pour développer les linéaires de haies
Gérer de façon durable et économe la ressource en eau		
Prendre en compte, lors des choix d'ouvertures à l'urbanisation, les périmètres des anciens captages en eau potable, en délimitant éventuellement des zones tampons destinées à la protection de la ressource sur le long terme.		Zonage
Fixer des objectifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement) et des opérations d'aménagement.	Règlement	L'article « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » des zones U mentionne en son dernier alinéa ; <i>« Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités. »</i>
Favoriser, au sein des articles du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, le recours à des plantations et essences locales		Règlement
Limiter, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, l'imperméabilisation des sols pour toutes les futures opérations d'aménagement ou de construction, afin de diminuer la part des eaux pluviales rejetées dans le réseau public d'assainissement ou pluvial. Les Plans Locaux d'Urbanisme devront ainsi définir, au sein du règlement ou des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un	Règlement OAP	<i>L'article « conditions de desserte des terrains par les réseaux publics » de chaque zone mentionne e son premier alinéa :</i> <i>« La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire. Il doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération</i>

taux maximal d'imperméabilisation selon les secteurs géographiques.

Privilégier, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation), le principe d'infiltration des eaux à l'échelle de la parcelle ou au plus près par des techniques alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration), de préférence par rapport à l'utilisation systématique des bassins de rétention. Dans le cas contraire, il faudra prouver que la gestion à la parcelle n'est pas possible et que le rejet dans le réseau à débit limité est la seule solution. La technique d'infiltration devra tenir compte des prescriptions des arrêtés de protection des captages en eau potable qui pourraient imposer une évacuation en aval du bassin.

et au terrain dans le respect des constructions et des terrains avoisinants. Les aménagements réalisés sur une unité foncière doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

La première solution recherchée doit être l'infiltration des eaux de ruissellements résultant de l'imperméabilisation de l'unité foncière.

Si l'infiltration est techniquement impossible ou insuffisante, les eaux de ruissellements pourront être :

- stockées provisoirement sur la parcelle ;*
- rejetées dans l'exutoire naturel ou évacuées dans le réseau collecteur, après avoir reçu une autorisation auprès de la collectivité gestionnaire du réseau, à condition que le débit de surverse des eaux pluviales soit limité à celui du ruissellement du terrain naturel avant construction.*

Toutes les dispositions devront être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement seront éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique. »

Pour les communes ou secteurs gérés en assainissement autonome ou individuel, la constructibilité des parcelles, quel que soit leur zonage, ne seront envisageables que lorsque l'aptitude des sols définie par le schéma d'assainissement sera satisfaisante.

Rapport de
présentation
Zonage
Annexes

- Les constructions hors périmètre d'assainissement collectif se font sur des sols globalement favorables où des dispositifs par infiltration peuvent être mis en œuvre à l'assainissement individuel

Inventorier, au sein d'un chapitre spécifique du rapport de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme, l'ensemble des risques naturels et technologiques auxquels sont exposés les personnes et les biens ainsi que, pour chacun d'entre eux, les

Rapport de présentation

mesures du document pour les limiter, les réduire ou les éviter en vertu du principe de précaution.		
Reporter sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme les secteurs impactés par l'étude hydraulique. Afin de bien informer les citoyens, une trame de couleur pourra délimiter le secteur soumis au risque et un indice en précisera la nature.	Zonage Règlement	- Les études hydrauliques ont été prises en compte
Reporter les périmètres générés par les activités et bâtiments agricoles sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables des Plans Locaux d'Urbanisme afin de mieux prendre en compte les nuisances lors des choix liés au parti d'aménagement.		PADD
Préconiser, au sein du parti d'aménagement des documents d'urbanisme et notamment des Plans Locaux d'Urbanisme, un éloignement de 100 mètres entre tout bâtiment d'exploitation agricole susceptible de générer des nuisances excédant les troubles normaux du voisinage (olfactives, sonores...) et les zones à urbaniser et futures opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat.	PADD Rapport de présentation Zonage	- La proximité des futures habitations avec les exploitations agricoles a fait l'objet d'une étude approfondie tout au long de la procédure d'élaboration. Ce processus itératif aura permis de concilier la pérennité des activités agricoles avec l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal.
Valoriser la qualité des paysages et le patrimoine		
Les zones de transition entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles feront l'objet d'un traitement particulier. Les limites de l'urbanisation déterminées dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme devront s'appuyer en priorité sur les éléments visuels existants (cours d'eau, haies, talus, fossés, infrastructures...). Dans le cas où il n'existerait pas d'éléments visuels, la constitution de lisières urbaines s'appuyant sur des espaces plantés à créer sera matérialisée dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme et au sein de chaque projet d'aménagement.	Règlement	- Article « obligations imposées en matière d'espaces libres, aires de jeu et de loisirs, plantations » du règlement des différentes zones : « <i>Des rideaux de végétation d'essences locales devront être plantés en limite des zones agricoles ou naturelles afin d'intégrer les constructions et de développer les continuités écologiques.</i> »
Identifier, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, les vues devant être préservées et/ou mises en valeur conformément à la méthode proposée dans le DOO. Pour les secteurs agricoles, un zonage de type Ap pourra être l'une des réponses adéquates."	PADD zonage	- Zonage Ap sur 4 secteurs de la commune
Maintenir, dans le cadre des opérations d'aménagement, une compacité du bâti, en recherchant		Zonage OAP

principalement les aménagements d'ensemble et en freinant les formes linéaires.

Encourager la dynamique démographique

Dans un souci de cohérence avec l'armature territoriale, le développement de l'emploi, de l'habitat et des services, les Plans Locaux d'urbanisme devront respecter les orientations suivantes :

- dans le cadre de l'élaboration des scénarios d'évolution démographique, les Plans Locaux d'Urbanisme devront présenter le niveau moyen d'évolution du territoire du SCoT compris entre +0,6% à +1% par an.

- les objectifs en termes de logements devront être compatibles avec les propositions de répartition opérées par les Programmes Locaux de l'Habitat pour la période 2012-2017.

Rapport de
présentation

Dans le cadre de l'élaboration des scénarios d'évolution démographique, le niveau moyen d'évolution du territoire du SCoT compris entre +0,6% à +1% par an a été présenté.

Le scénario de +1 % a été retenu

Optimiser la consommation de l'espace avec la mise en œuvre de stratégies foncières et immobilières

L'urbanisation des dents creuses, la densification des zones urbaines existantes, la réutilisation des friches et logements vacants seront recherchés préalablement à tout choix de développement de l'enveloppe urbaine, quel que soit sa destination. Lorsque le développement de l'enveloppe urbaine sera nécessaire, dans le cadre des limites de la consommation d'espaces agricoles et naturels fixée par le DOO, il devra faire l'objet d'une programmation justifiée au regard de l'évolution des besoins.

Rapport de
présentation

- Cf carte d'identification du potentiel constructible dans les parties actuellement urbanisées

Déclasser, en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour les Plans Locaux d'Urbanisme le surplus des zones constructibles. Sont, à ce titre, concernées les zones ouvertes à l'urbanisation au sein des Plans Locaux d'Urbanisme (AU, 1AU et 2AU) non urbanisées et dépassant les limites établies ci-dessus. Sont également concernés les secteurs des zones urbaines (zonage de type U) non urbanisés, non compris dans l'enveloppe urbaine existante, que la commune ne souhaite pas conserver dans les objectifs d'ouverture à l'urbanisation.

Déclasser, en zone Agricole (A) ou naturelle (N) pour les Plans Locaux d'Urbanisme les parcelles constructibles non bâties des hameaux au-delà de l'emprise urbaine existante.

Rapport de
présentation
zonage

- Environ 13 hectares sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU approuvé le 28/12/06

- Le projet de PLU limite les ouvertures à l'urbanisation à environ 1,45

Identifier, dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme, le champ d'application et les objectifs des

Rapport de
présentation

- Mise en place du DPU
- Emplacements réservés

outils fonciers existants ou à mettre en œuvre afin de faciliter la réalisation du projet d'aménagement du SCoT et la constitution de réserves foncières à l'échelle communale.	Zonage	
Recenser, dans le cadre du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des logements vacants et friches immobilières et foncières qui pourraient être réutilisés dans le cadre d'une politique de gestion économe de l'espace, afin de déterminer les objectifs et orientations correspondantes au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'une part, et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, d'autre part.	Rapport de présentation	- Rapport de présentation - On considérera que les besoins générés par le desserrement des ménages seront pourvus par la valorisation du parc de logements vacants
Aménager les bourgs et villages des communes		
Définir, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et conformément aux éléments de définition du rapport de présentation du SCoT, l'organisation territoriale avec le bourg, les éventuels villages, hameaux et l'habitat isolé.	Rapport de présentation	- cf Carte de la structure urbaine
Définir, au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi qu'au sein du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, les centralités à conforter et à développer. Le développement du bourg sera à rechercher de façon prioritaire, sauf lorsque le diagnostic aura mis en évidence une organisation territoriale spécifique ou des caractéristiques ne permettant pas ce schéma (exemple du bourg historique de la commune de Fenioux, de l'organisation de la commune de Ternant avec la centralité principale des Granges...).	PADD Zonage Règlement OAP	- Développement de l'urbanisation destinée à l'habitat prioritairement au niveau du bourg
Limiter, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du plan de zonage et du règlement, les possibilités d'aménagement des hameaux et de l'habitat isolé. Ne pourront être autorisés que l'extension des constructions existantes, l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants dans la mesure où cela ne présente pas une gêne à l'activité agricole, ainsi que la construction des annexes et dépendances.		Zonage Règlement
Les Plans Locaux d'Urbanisme identifieront les éléments de patrimoine architectural, culturel, paysager ou naturel, y compris des hameaux et de l'habitat isolé dont la préservation et la mise en	Rapport de présentation Zonage	- Protection du patrimoine vernaculaire au titre de l'article L. 151-19 du CU.

valeur contribuent à la préservation de l'identité rurale du territoire.		
En outre, le développement des centralités principales des communes est lié à la programmation, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des équipements, réseaux et services correspondant aux besoins de développement. Il sera notamment question, en fonction du contexte local, d'aménagement du bourg (entrées, traversée...), des espaces publics, d'assainissement, de communications numériques...		- Règlement - OAP
Développer le cadre économique de demain		
Intégrer, au sein de chaque Plan Local d'Urbanisme et notamment du plan de zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les perspectives d'évolution des entreprises existantes au regard des projets de développement ou des besoins en équipements et services (desserte numérique, réseaux, foncier...). Les communes de l'espace rural pourront, au sein de leur Plan Local d'Urbanisme, prévoir les espaces nécessaires au développement des activités industrielles, artisanales et de services, qu'il s'agisse de créations ou d'extension. Ces espaces seront inclus dans les ouvertures à l'urbanisation autorisées par le Document d'Orientation et D'objectifs pour les communes de l'espace rural.		Zonage Règlement rapport de présentation
Au sein des communes de l'espace rural, les Plans Locaux d'Urbanisme limiteront l'implantation de nouvelles activités commerciales, qu'il s'agisse d'une construction ou d'un changement de destination, à une superficie maximale de 500 m ² de surface de plancher par commerce.	Règlement	Article « occupations et utilisations du sol soumises à condition » des zones U : « les constructions et installations commerciales dans la limite de 500 m ² de surface de plancher et sous réserve que leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect soient compatibles avec l'habitat
Développer un tourisme différencié		
Favoriser, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du règlement, le développement	Règlement	Article concernant les occupations et utilisation du sol sou-

des hébergements de charme de types gîtes, chambres d'hôtes, y compris au sein des hameaux et des zones agricoles dans un cadre de diversification des activités agricoles.		prises à conditions de la zone A du règlement: les activités de diversifications qui correspondent aux activités exercées dans la continuité ou en annexe de l'activité agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
Prescrire, au sein du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme, des exigences en termes de desserte en communications numériques des nouveaux hébergements touristiques, avec notamment une couverture, soit filaire, soit hot-spot wifi, pour tous les hébergements collectifs (campings, résidences, hôtels...).	Règlement	Article « Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications » des zones U : Les nouvelles constructions ou installations devront bénéficier d'une desserte en communications électroniques (filaire, hot-spot Wi-Fi ...)
Soutenir les évolutions des entreprises agricoles et forestières		
Mettre en évidence, au sein du Projet d'Aménagement et Développement Durables des Plans Locaux d'Urbanisme, les exploitations et bâtiments agricoles afin de mieux prendre en compte leur activité, leurs besoins de développement et les éventuelles nuisances lors des choix liés au parti d'aménagement. Une cartographie des sièges d'exploitation et des outils de production agricoles pourra être réalisée. Préconiser, au sein du parti d'aménagement des documents d'urbanisme et notamment des Plans Locaux d'Urbanisme, un éloignement de 100 mètres entre tout bâtiment d'exploitation agricole susceptible de générer des nuisances excédant les troubles normaux du voisinage (olfactives, sonores...) et les zones à urbaniser et opérations d'aménagement ou de construction à vocation d'habitat	Rapport de présentation PADD zonage	Le diagnostic agricole réalisé ainsi que l'analyse fine des enjeux de l'activité agricole ont conduit la commune à opérer une stratégie de préservation de l'activité agricole de la manière suivante : - le repérage cartographique des périmètres réglementaires (RSD et ICPE) et leur transcription dans le projet urbain. - La préservation des espaces tampons entre habitations nouvelles et bâtiment agricole en fonction de leur fonction et/ou utilisation.
Interdire, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, les projets de centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...). Dans le cadre de la réalisation de centrales photovoltaïques au sol sur des espaces autres (anciennes décharges, car-	Règlement	Article concernant les occupations et utilisations du sol interdites de la zone A et de la zone N : • les centrales photovoltaïques au sol sur les espaces susceptibles d'avoir une utilisation

rières, terrains militaires ou friches industrielles...), les boisements situés sur l'emprise du projet pourront toutefois être supprimés dès lors que ces suppressions resteront limitées et feront l'objet de mesures compensatoires.

agricole ou forestière (espaces cultivés et cultivables, prairies, forêts...).

Développer un projet énergétique source de dynamique

Favoriser, dans le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme, le recours aux prospects, techniques et matériaux assurant une meilleure performance énergétique du bâti.

- s'agissant des économies d'énergies, le règlement des Plans Locaux d'Urbanisme favorisera le recours aux prospects, techniques et matériaux assurant une meilleure performance énergétique du bâti.

Règlement

Article « obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » dans les zones U:

« Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra recourir aux énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...). »

Définir, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, des mesures liées aux économies d'énergie et à la production d'énergies renouvelables pour chaque opération d'aménagement et de construction, quelque soit sa vocation :

- s'agissant de la production d'énergies renouvelables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'urbanisme proposeront le recours à une production d'origine solaire (thermique ou photovoltaïque), bois, géothermique, biomasse, cogénération... au sein des opérations d'aménagement d'au moins 1 hectare.

Article concernant les obligations imposées en matières de performances énergétiques et environnementales dans les zones U:

« Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra recourir aux énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...). »

Article concernant l'aspect extérieur et aménagements des abords des constructions dans les zones U et AU :

« L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la

		réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux. »
Autoriser, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme, les projets éoliens dans la mesure où chacun des mats est situé à une distance minimum de 500 mètres des habitations existantes, ainsi que des zones à urbaniser à court, moyen ou long terme destinées à l'habitat, en prenant en compte l'ensemble des recommandations du Schéma Régional Éolien Poitou-Charentes	Règlement - Zonage Agricole	
Produire une offre de logements renforçant l'effort de reconquête du parc ancien		
Localiser les logements vacants au sein des Plans Locaux d'Urbanisme de toutes les communes du territoire, en précisant, lorsqu'elles sont connues, les raisons de la vacance (vétusté, sanitaires, logement inadapté aux attentes, spéculation...) et les réponses à y apporter.	Rapport de présentation	
Définir, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des objectifs et orientations liés, d'une part, à une production équilibrée entre logements neufs et sortie de la vacance (avec une proportion indicative de 75 % pour la construction neuve et 25 % pour le renouvellement urbain ou la sortie de vacance) et, d'autre part, favorisant la remise sur le marché des logements vacants (aménagement urbain, restructuration urbaine, emplacements réservés pour le logement aidé par l'État...).	Rapport de présentation	On considère que les besoins en logements générés par le desserrement des ménages sera comblé par la valorisation de logements vacants. Ils représentent en 2017, 7,6% du parc de logements de la commune.
Mettre en place les outils et opérations foncières (Zones d'Aménagement Différé, Droits de Préemption, Emplacements réservés...) afin de mettre en œuvre les objectifs de la politique de l'habitat.	Rapport de présentation PADD Zonage	- Mise en place DPU instauré sur les zones U
Renforcer, diversifier et coordonner l'offre de transports		
Intégrer, au sein du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme l'exigence de réalisation de stationnements pour les cycles, a minima au sein de toute opération de construction de logements collectifs de 5 logements et plus et de construction d'activités tertiaires (bureaux, services publics, commerces) de plus de 500 m ² de surface de	Règlement	Article « Obligations imposées en matière de stationnement » des zones U: Des aires spécifiques sont à prévoir pour les vélos au sein des opérations d'aménagement d'au moins 5 logements collectifs ou concernant la réalisation d'un

plancher. Ces stationnements seront réalisés, soit sous la forme d'un local spécifique en rez-de-chaussée, soit sous la forme d'abris-vélos couverts.		bâtiment tertiaire (équipements publics, bureaux, services, commerces...) de plus de 500 m² de surface de plancher, en fonction des besoins liés à l'opération. Ces emplacements prendront soit la forme d'un local vélo dans l'enceinte d'un bâtiment soit d'emplacements extérieurs qui seront obligatoirement couverts.
Promouvoir un urbanisme plus identitaire et durable		
Présenter, au sein du diagnostic des Plans Locaux d'Urbanisme, les composantes de l'habitat et du patrimoine traditionnel saintongeais et leur représentation sur le territoire communal.		Rapport de présentation
Préserver et mettre en valeur, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les composantes de l'habitat traditionnel saintongeais mis en évidence par le diagnostic territorial.	Zonage Règlement	Zone Ua (zonage+règlement) protection du patrimoine vernaculaire au titre de l'article L. 151- 23 du CU.
Promouvoir, au sein des Plans Locaux d'Urbanisme et notamment du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, des formes d'habitat et des constructions tertiaires peu consommatrices d'espaces (prospects, maisons jumelées, petits collectifs, retraits à l'alignement maîtrisés...).	Règlement	Articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'emprise au sol des zones Uc : implantations en mitoyenneté et en limite de voirie autorisées ; coefficient d'emprise au sol maximum de 70 % ; constructions R+1 autorisée ;
Concevoir, au sein du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation des Plans Locaux d'Urbanisme, des aménagements et opérations favorisant les économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables (exposition des constructions, limiter les ouvertures au Nord, préconiser ou imposer les implantations en limites séparatives...).	Règlement	Article « obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales » des zones U: Tout bâtiment d'activité tertiaire de plus de 500 m² de surface de plancher (bureaux, services, commerces, équipements publics) ainsi que toute construction d'au moins 5 logements collectifs, devra recourir aux énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, éolienne, chaufferie bois, géothermie...).

Article « aspect extérieur et aménagement des abords des constructions » dans les zones U et AU :

« L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux. »

9 Prise en compte des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur

9.1 Avis de l'État : avis favorable

9.2 Avis de la Chambre d'Agriculture : avis favorable avec réserve

Avis de la Chambre d'agriculture	Réponse de la commune
Concernant le zonage : une exploitation est identifiée au sud du hameau de « Lusseau ». C'est un siège pérenne. Il est nécessaire de lui conserver des possibilités de développement et de ne pas générer de source de conflit de voisinage en autorisant des constructions d'habitations proches des bâtiments agricoles. Les parcelles constructibles n°21, 64, 61 et 62 doivent donc être classées en zone A, d'autant plus que le règlement de la zone A impose un recul d'une distance réglementaire des nouveaux bâtiments agricoles par rapport aux limites de la zones urbaines.	Le village de Lusseau comporte deux exploitations (n°2 et n°13). Le bâtiment (AC 18) appartenant à l'exploitation n°13 au sud du village abrite des tracteurs de collections. Par ailleurs le bâtiment (AC 17) appartenant à l'exploitation n°2 au sud de Lusseau deviendra une maison dans le futur par changement de destination. Le bâtiment ne deviendra pas un hangar agricole comme cela a pu être dit en CDPENAF. Il s'agira d'une maison avec un garage attenant. Les parcelles 61 et 62 sont des jardins attenants aux bâtiments situés sur les parcelles 181 et 182. Il convient de conserver ces espaces dans la zone urbaine afin de permettre l'évolutivité de ces logements (extensions, annexes). Les élus ont donc fait le choix de maintenir les parcelles AC 21, 23, 24, 61 et 62 dans la zone urbaine. En outre, les élus ont aussi décidé d'inclure les parcelles AC 17, 18 et 22 ainsi qu'une partie de la parcelle AC 16 dans la zone urbaine. En effet, les bâtiments agricoles n'auront plus de vocation agricole dans le futur. Enfin, le règlement n'impose pas de distance de recul aux nouveaux bâtiments agricoles. Il reprend la réglementation en vigueur en rappelant que les pour les bâtiments agricoles soumis au règlement sanitaire départemental (RSD) ou encore installation classées pour la protection de l'environnement (ICPE), il est

	nécessaire d'éloigner ces bâtiments des habitations de la distance réglementaire nécessaire.
Concernant le rapport de présentation : les capacités de densification semblent à compléter.	L'étude de densification a été menée de façon approfondie sur les zones urbaines communales. Les terrains qui n'ont pas été repérés, sont pour la plupart des jardins non mobilisables faisant l'objet de rétention, soit inaccessibles, ou encore entourés de murs. La commune a donc étudié les dents creuses dont les caractéristiques les rendaient mobilisables dans le scénario communal.

9.3 Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) : avis favorable avec réserve

L'avis a été envoyé hors délai le 27 novembre 2019 et reçu le 3 décembre 2019, sachant que la période de consultation des personnes publiques associées courait jusqu'au 26 novembre 2019. En outre la commune a quand même décidé de répondre aux demandes de la CDPENAF.

Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF)	Réponse de la commune
[au sujet de l'étude de densification] : il faudrait comptabiliser toutes les surface potentiellement constructibles, y compris celles qui font l'objet d'une forte rétention.	L'étude de densification a été menée de façon approfondie sur les zones urbaines communales. Les terrains qui n'ont pas été repérés, sont pour la plupart des jardins non mobilisables faisant l'objet de rétention, soit inaccessibles, ou encore entourés de murs. La commune a donc étudié les dents creuses dont les caractéristiques les rendaient mobilisables dans le scénario communal.
Concernant le plan de zonage: à Lusseau, il faut prévoir de laisser une distance de 14 m entre le bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination et les parcelles constructibles.	Le village de Lusseau comporte deux exploitations (n°2 et n°13). Le bâtiment (AC 18) appartenant à l'exploitation n°13 au sud du village abrite des tracteurs de collections. Par ailleurs le bâtiment (AC 17) appartenant

	à l'exploitation n°2 au sud de Lusseau deviendra une maison dans le futur par changement de destination. Le bâtiment ne deviendra pas un hangar agricole comme cela a pu être dit en CDPENAF. Il s'agira d'une maison avec un garage attenant. Les parcelles 61 et 62 sont des jardins attenants aux bâtiments situés sur les parcelles 181 et 182. Il convient de conserver ces espaces dans la zone urbaine afin de permettre l'évolutivité de ces logements (extensions, annexes). Les élus ont donc fait le choix de maintenir les parcelles AC 21, 23, 24, 61 et 62 dans la zone urbaine. En outre, les élus ont aussi décidé d'inclure les parcelles AC 17, 18 et 22 ainsi qu'une partie de la parcelle AC 16 dans la zone urbaine. En effet, les bâtiments agricoles n'auront plus de vocation agricole dans le futur.
--	--

9.4 Avis de Vals de Saintonge Communauté: avis favorable

9.5 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) : avis favorable avec réserves

Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)	Réponse de la commune
Concernant le rapport de présentation : Page 89 « Des aides régionales et départementales accompagnent dans la création de boisements. Ainsi, le dispositif du Conseil Régional de Poitou-Charentes concerne la mise en place de nouveaux petits bois ou boqueteaux ». Ces aides ne sont plus en place dans la région Nouvelle-Aquitaine. Cependant, la Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime aide à la création de haies. Il faut modifier le paragraphe.	La remarque sera prise en compte et le rapport de représentation corrigé.

9.6 Avis du Conseil Départemental : avis favorable avec réserves

Avis du Conseil Départemental	Réponse de la commune
Concernant le rapport de présentation : dans le rapport de présentation, pages 17 et 27, il est indiqué que « les RD123 et RD 120 traversent le territoire », or la route départementale n°120 ne passe pas sur le territoire communal et la RD 213 ne relie pas Saint-Jean-d'Angély.	La remarque sera prise en compte et le rapport de représentation corrigé.
Concernant le rapport de présentation : dans le rapport de présentation, pages 24, sur la carte intitulée « projet d'aménagement et de développement durables de Landes » , la route départementale passant au lieu-dit « La Fougère » est la RD 213E2 et non la RD213 qui elle traverse « les Touches »	La remarque sera prise en compte et le rapport de représentation corrigé.
Concernant le rapport de présentation : dans le rapport de présentation, pages 60, la phrase « Les plus proches sont ainsi aménagées à Saint-Jean-d'Angély » doit être remplacée par la phrase « Les plus proches sont ainsi aménagées à Saint-Jean-d'Angély »	La remarque sera prise en compte et le rapport de représentation corrigé.
Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation – Secteur bourg : pour des raisons de sécurité routière, aucun accès direct sur la route départementale n°213 ne sera créé pour desservir un élément inclus dans cette OAP.	L'OAP n'autorise aucune sortie sur la route départementale n°213. Mais les élus tiendront compte de l'avis du conseil départemental.
Concernant le rapport de présentation : pour des raisons de sécurité routière, aucun accès direct, sur la route départementale n°939 ne sera autorisée pour desservir la parcelle cadastrée section ZD n°200, sise au lieu-dit « Descente le Chabeau » et classée en zone Ux	La coopérative possède déjà un accès sur la route menant à Lusseau, néanmoins les élus tiendront compte de l'information, lors de l'aménagement de cette zone.
Concernant le règlement : il conviendrait de préciser dans le règlement de toutes les zones que pour les accès véhicules de long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale	Cette demande de modification va à l'encontre de l'article 647 du Code Civil « Tout propriétaire peut clore son héritage, sauf l'exception portée en l'article 682. », une clôture correspond nécessairement à la limite

de 5 mètres du bord de la chaussée en agglomération. En agglomération, cette distance pourra ne pas être exigée lorsqu'il n'est pas possible réaliser une implantation en recul ou lorsque l'arrêt sur la voie publique devant le portail ne présente pas de danger pour les usagers de la route. L'ouverture des portails devra se faire vers les propriétés privées sinon le recul devra être augmenté de leur déploiement.	séparative, ce qui n'est pas le cas si une marge de recul est rendue obligatoire. La mention ne sera donc pas ajoutée au règlement du PLU.
Concernant le règlement : il conviendrait d'autoriser dans le règlement de toutes les zones, les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.	Le règlement autorise déjà les travaux d'aménagement d'infrastructures routières ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liés.

9.7 Avis d'Eau17: avis favorable avec réserves

Avis de Eau17	Réponse de la commune
Concernant le rapport de présentation : le Syndicat des Eaux est devenu Eau17. Le PLU devra être revue en conséquence.	La remarque sera prise en compte et le dossier corrigé.
Concernant le règlement : comme le permet l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme, la rédaction du règlement doit être précisé ainsi «L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite. Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'as-	Le Code de l'urbanisme laisse la possibilité à la commune de rédiger un article particulier à la desserte des parcelles par les réseaux. Il ne s'agit donc que d'une opportunité facultative. La mention décrite ci-dessus est un rappel de la réglementation en vigueur qui préexiste à toute existence d'un PLU. De plus, l'ordonnance du 28 décembre 2015 relative au contenu modernisé du PLU tend à alléger les règlements de PLU pour ne répondre qu'aux objectifs du PADD. Or, cette mention n'apportant aucun élément supplémentaires par rapport à la réglementation en vigueur, la commune choisit de ne pas répondre favorablement à cette demande.

sainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra voir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet des eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol. » Cette rédaction devra être reprise dans le règlement « assainissement des eaux usées » de chaque zone du PLU (article A8 ...).	
Concernant le rapport de présentation et les annexes sanitaires: Dans le rapport de présentation (page 84 et 174) et dans les annexes sanitaires (document 5d page 2), il convient de mettre à jour les données sur la capacité de la station d'épuration. En 2018, la pollution maximale traitée a atteint 38 % de la capacité nominale de la station d'épuration. La capacité résiduelle en charge polluante est de 430 EH.	La commune répond favorablement, le rapport de présentation et l'annexe 5d seront corrigés.

9.8 Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) : avis favorable avec réserves

Avis de l'INAO	Réponse de la commune
L'étude fait état d'un recensement des exploitations (p32). Toutefois les signes officiels de la qualité et de l'origine (SIQO) ne sont	La commune répond favorablement, le rapport de présentation sera corrigé.

que partiellement mentionnés (p31). Or il convient de préciser que l'ensemble du territoire de la commune est concerné par les AOC et IGP suscités. La définition de la délimitation de l'AOC « Pineau des Charentes » repose quant à elle sur une procédure d'identification parcellaire.	
En ce qui concerne les objectifs de développement et d'accueil de population, il est constaté que « la [population de la] commune est en augmentation constante depuis le début 2000 » (p.36) avec 88 habitants supplémentaires en quinze ans. Le projet présenté prévoit une augmentation de cent habitants pour la décennie à venir (45 logements supplémentaires), ce qui semble ambitieux au regard de l'augmentation constatée (p.122). Toutefois, d'après les informations dont dispose l'INAO, les parcelles de vignes sont préservées des zones U/AU.	La commune a élaboré son projet démographique en cohérence avec les dynamiques connues les précédentes années. Il s'agit d'un objectif qui suit une tendance légèrement supérieure à l'actuelle. Cet objectif, engendre un besoin de 5 logements supérieur à un scénario dit au « fil de l'eau ». En outre, le scénario démographique est aussi établi avec la volonté de permettre l'accueil d'habitants qui pourront faire vivre les équipements communaux, l'école par exemple.

9.9 Avis de la Chambre de commerce et de l'industrie Rochefort Saintonge (CCI) : avis favorable

9.10 Avis de la commune d'Essouvert : avis favorable

9.11 Avis de la commune de Nachamps: avis favorable

9.12 Avis du commissaire enquêteur : avis favorable

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU. Dans son PV de synthèse il fait état de plusieurs erreurs matérielles qui pourront être prise en compte dans la mise au point du projet.

Il s'agit de remarques mineures qui pourront être prises en compte lors de la mise au point du projet, n'appelant pas obligatoirement réponse du maître d'ouvrage à ce stade.

Avis du commissaire enquêteur	Réponse de la commune
<u>Rapport de présentation</u> Pages 21 et 22 : Prise en compte des logements vacants et des changements de destination → Harmoniser les chiffres entre les différents paragraphes,	Les erreurs matérielles du rapport de présentation seront corrigées.

le potentiel de logements semble se résumer à 2 logements vacants + 5 changements de destination + 43 dents creuses = 50. Les 4 logements communaux à réhabiliter (page 53) ne doivent-ils pas être compris dans le total du potentiel de logements ? • Page 63 : Les équipements scolaires → La rédaction du paragraphe affirmant à la fois que la commune possède des classes d'école et son contraire pourra être clarifiée. • Page 111 : Gestion des déchets → Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de 2013 de la Charente-Maritime a fait l'objet d'un recours et a été cassé. La politique nationale de prévention et de gestion des déchets est définie aux articles L541-1 et suivants du code de l'environnement, issus de la loi 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV). Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la région Nouvelle Aquitaine (PRPGD NA) a été adopté le 21 octobre 2019. Le SRADDET NA auquel est intégré le PRPGD a été adopté le 16 décembre 2019. <u>Règlement</u> • Plans de zonage 3b1 et 3b2 → Reporter la délimitation de l'OAP du bourg.	En outre, le passage du rapport de présentation traitant des logements sera aussi modifié pour que les logements réhabilités soient pris en compte dans le scénario démographique. La délimitation de l'OAP sur les plans de zonage est bien présente et le trait sera épaissi pour être plus distinguable.
--	---