



DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME (17)

Commune de
MIGRON

Vu pour être annexé
à l'arrêté N° 3379
du 14/12/2010

Le Préfet,
J. Sarrasin Général
Julien Charles

CARTE COMMUNALE

PIECE N° 1.0

RAPPORT DE PRESENTATION



	Prescription	Approbation
Elaboration	22 / 09 /2006	11/10/2010

Vue pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Le Maire



Place du Marché 17610 Saint-Sauvant
Tél. : 05 46 91 46 05 Fax : 05 46 91 41 12
uh@wanadoo.fr

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	3
SITES ET PAYSAGES.....	7
I – Données de cadrage.....	11
II – Environnement naturel.....	14
III – Analyse paysagère.....	26
IV – Fonctionnement territorial.....	37
SOCIO – ECONOMIE.....	48
I – Données de cadrage.....	49
II – Evolutions démographiques.....	52
III – Population active.....	58
IV – Activités économiques.....	67
V – Logement et fonctionnement urbain.....	74
CONTRAINTES A L'URBANISATION.....	83
DEFINITION DES ENJEUX.....	86
OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT.....	93
PROJET ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS.....	114



PREAMBULE

La commune de MIGRON, dans le cadre de sa compétence en aménagement et gestion de l'espace, a prescrit par délibération en date 22/09/2006 d'une procédure **d'élaboration d'une carte communale**.

L'intérêt de la démarche consiste en une **approche globale à l'échelle du territoire communal** à travers le diagnostic et les objectifs de développement. L'objectif de l'étude est de saisir la commune dans son contexte intercommunal afin d'envisager les stratégies de développement local.

La **carte communale**, est un document d'urbanisme dont l'élaboration est encadrée par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 - dite loi Gayssot - puis modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 03 juillet 2003. Il s'agit d'un document d'urbanisme destiné prioritairement aux petites communes appelées à gérer un rythme de développement modéré.

Si la carte communale reprend les grandes lignes du **M.A.R.N.U.** (Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme), le législateur a émis quelques nouveautés :

- Une plus grande **transparence dans son élaboration** vis-à-vis de la population en la soumettant à l'enquête publique mais en l'affranchissant toutefois des impératifs de la concertation
- Une **sensibilité environnementale et paysagère** plus exacerbée en calquant sa démarche sur celle de l'étude d'impact
- La possibilité de prendre la **compétence en matière d'autorisation d'urbanisme** (permis de construire)

I.1. Principes de l'article L.121-1 du C.U

L'article **L. 121-1** définit les principes devant être respectés dans toutes les politiques d'urbanisme et impose aux communes de respecter :

1. La notion d'équilibre entre:

- le renouvellement urbain
- le développement urbain maîtrisé
- le développement de l'espace rural
- la préservation des espaces agricoles et forestiers
- la protection des espaces naturels et des paysages

2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural

3. L'utilisation économe et équilibrée des espaces en abordant toutes les dimensions environnementales à prendre en compte dans le projet

⇒ Ces trois principes invitent à **une gestion économe des sols**:

- en **confortant des centralités**,
- en s'appuyant sur **la reconquête des espaces bâtis**,
- en **limitant l'étalement urbain**,
- en **protégeant les milieux naturels et agricoles**

⇒ Ces principes doivent être **compatibles avec les dispositions supra communales** : SCoT, PLH, PDU, SDC, Charte de Parc Naturel Régional...

I.2. La carte communale depuis la loi SRU

- ⇒ Un **document d'urbanisme approuvé conjointement par le Conseil Municipal et le Préfet**, après enquête publique.
- ⇒ Un document plus léger et moins complexe que le PLU qui permet simplement aux communes de **délimiter les zones constructibles et les zones naturelles**.
- ⇒ Dans les secteurs constructibles, il est mis fin à l'application de la règle de la constructibilité limitée au profit **du règlement national d'urbanisme**
- ⇒ Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent, **de prendre en compte la compétence pour délivrer les permis de construire**.

I.3. Le contenu de la carte communale

Rapport de présentation :

1. Analyse de l'état initial de l'environnement et exposé des prévisions de développement démographique et économique
2. Explication des choix retenus
3. Evaluation des incidences des choix sur l'environnement

Document(s) graphique(s):

Délimitation des espaces constructibles, qu'ils soient à vocation d'habitat ou à vocation économique sur un plan de zonage.

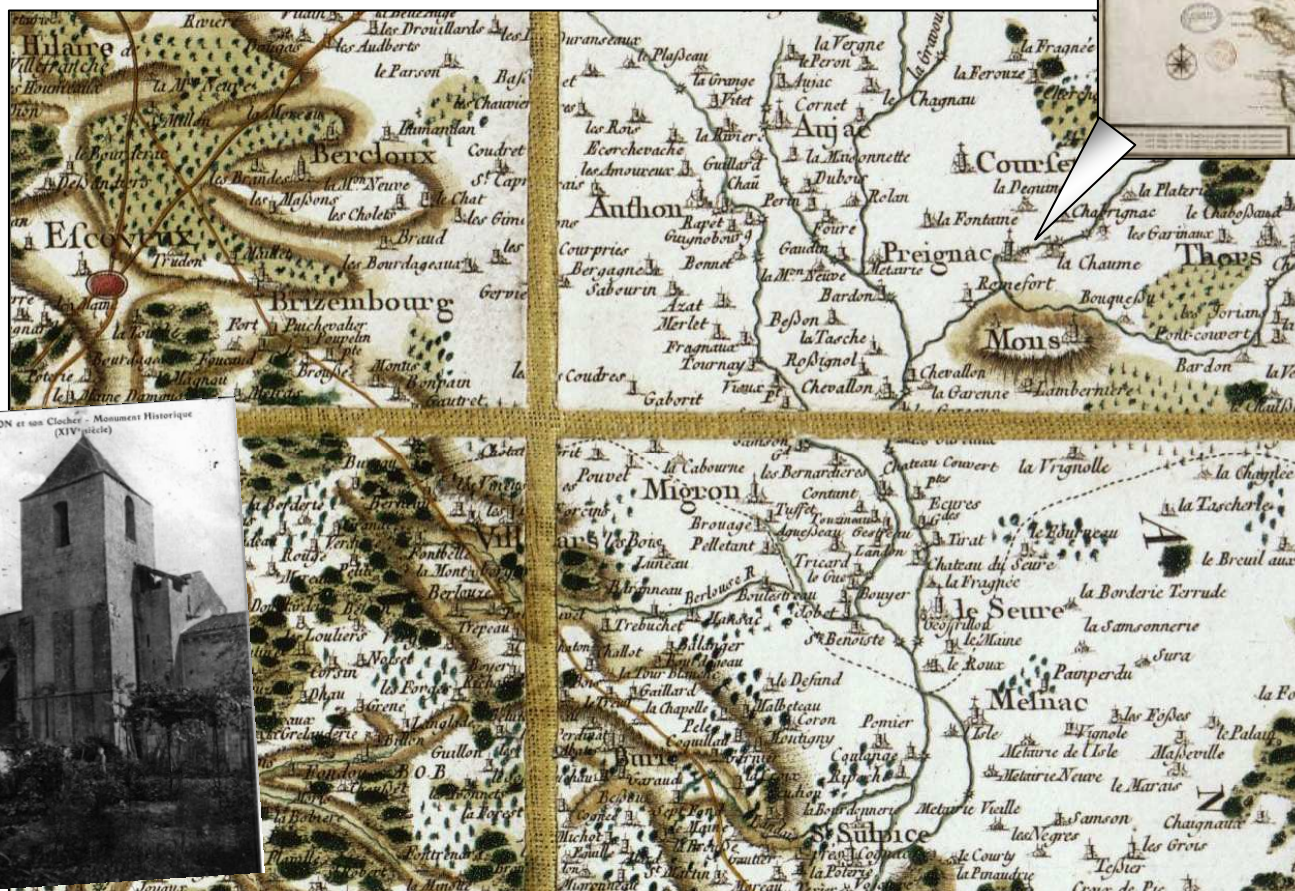
En outre, il n'est pas fait mention de documents annexes comme le plan des réseaux publics (AEP, défense incendie, EU, ...) ou encore les servitudes d'utilité publique, qui apparaissent malgré tout nécessaires à la compréhension du projet.



SITES ET PAYSAGES

I.1. Généralités historique

- Origine du nom : du celte *merg* et *on*, « lieu couvert d'eau »
- Présence gallo-romaine et mérovingienne
- Eglise Saint-Nazaire édiée au XIIe siècle classée aux M.H



Source : CAUE17

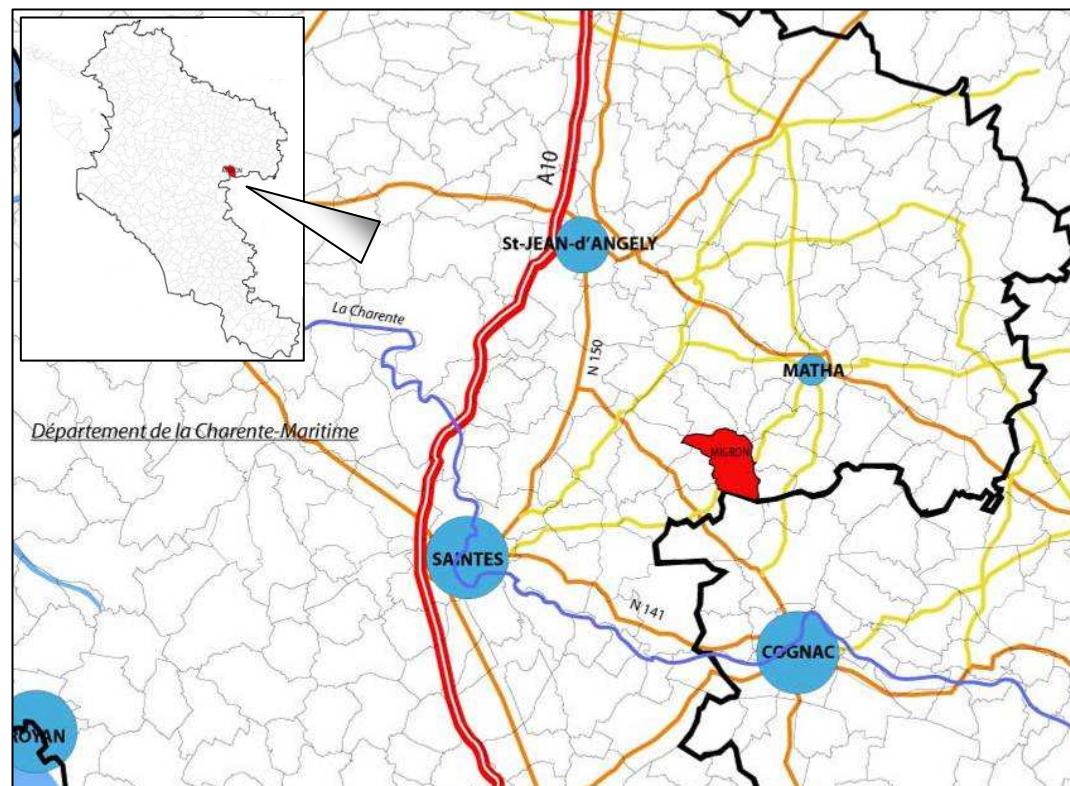
I.2. Situation géographique

La commune de MIGRON est localisée à l'**Est de la Charente-Maritime**.

La commune jouit d'une **position frontalière avec le département de la Charente** et bénéficie de la proximité de **pôles urbains secondaires**, principalement Cognac et Saintes.

L'A10 et dans une moindre mesure la N 141 et N 150 offrent la possibilité d'un **accès rapide** vers les principaux pôles urbains, entre autres Bordeaux et ses **infrastructures d'envergure nationale**.

Notre commune se trouve intégrée au **bassin de vie de Saintes**.



I.3. Cadre administratif

MIGRON appartient à la **Communauté de Communes Vignobles et Vals boisés du Pays Buriaud** (adhésion le 7/12/2001).

Créée le **30 décembre 1993**, l'intercommunalité réunit aujourd'hui 9 communes et comptait près de 5600 hab. en 1999 (soit 1% de la population du département).

Entre 1990 et 1999, la C.C du Pays Buriaud voit sa population croître de 0.01% contre + 0.61% pour le département.

La commune est inscrite dans le périmètre du **Pays de Saintonge Romane**.

Un SCOT est également à l'étude. Son périmètre est d'ores et déjà défini et recouvrera les limites du Pays de Saintonge Romane.

C.C du Pays Buriaud en 2007



Périmètre des Pays de Charente-Maritime en septembre 2006

Source : IAAT 2006

II.1. Le milieu physique et naturel

A – Topographie / Hydrographie

Le territoire de MIGRON se situe à une **altitude comprise entre 11m et 31m**.

De fait, il ressort une **configuration topographique à tendance plane**, quasiment sans accident.

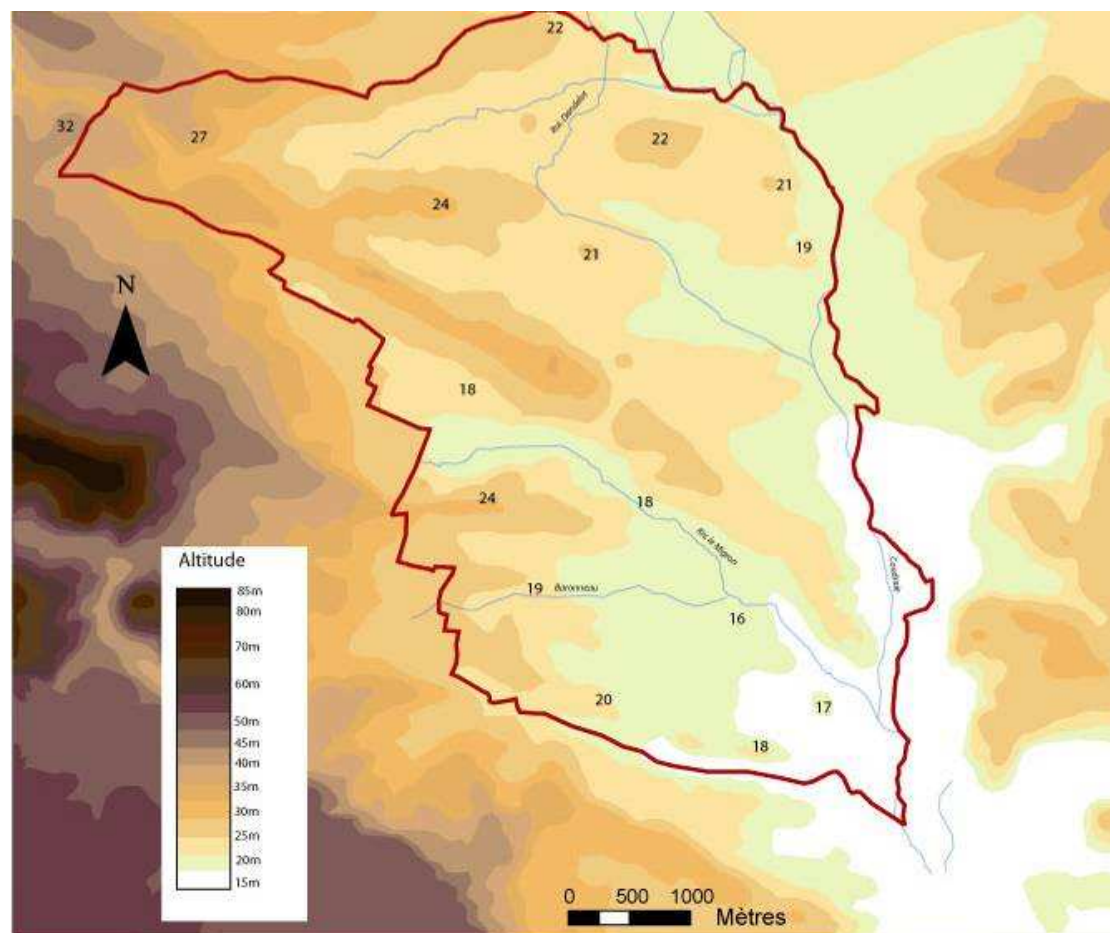
Seul le secteur N/O de la commune connaît des dénivelés plus prononcés

A une échelle plus étendue, MIGRON est positionné dans une zone de « cuvette », encadré par les coteaux de Villars-les-Bois (orienté N/O – S/E) et de Prignac (orienté N/S).

La vallée de l'Antenne fait office de frontière naturelle sur l'ensemble de la façade orientale de MIGRON.

En cela, MIGRON appartient au bassin versant de l'Antenne. Des ruisseaux et chenaux drainent de manière homogène le territoire (E/O) : Le Dandelot, Le Migron...

La platitude du relief explique l'étalement spatial du réseau hydrographique.



Source : ign

B – Le risque remontée de nappes phréatiques

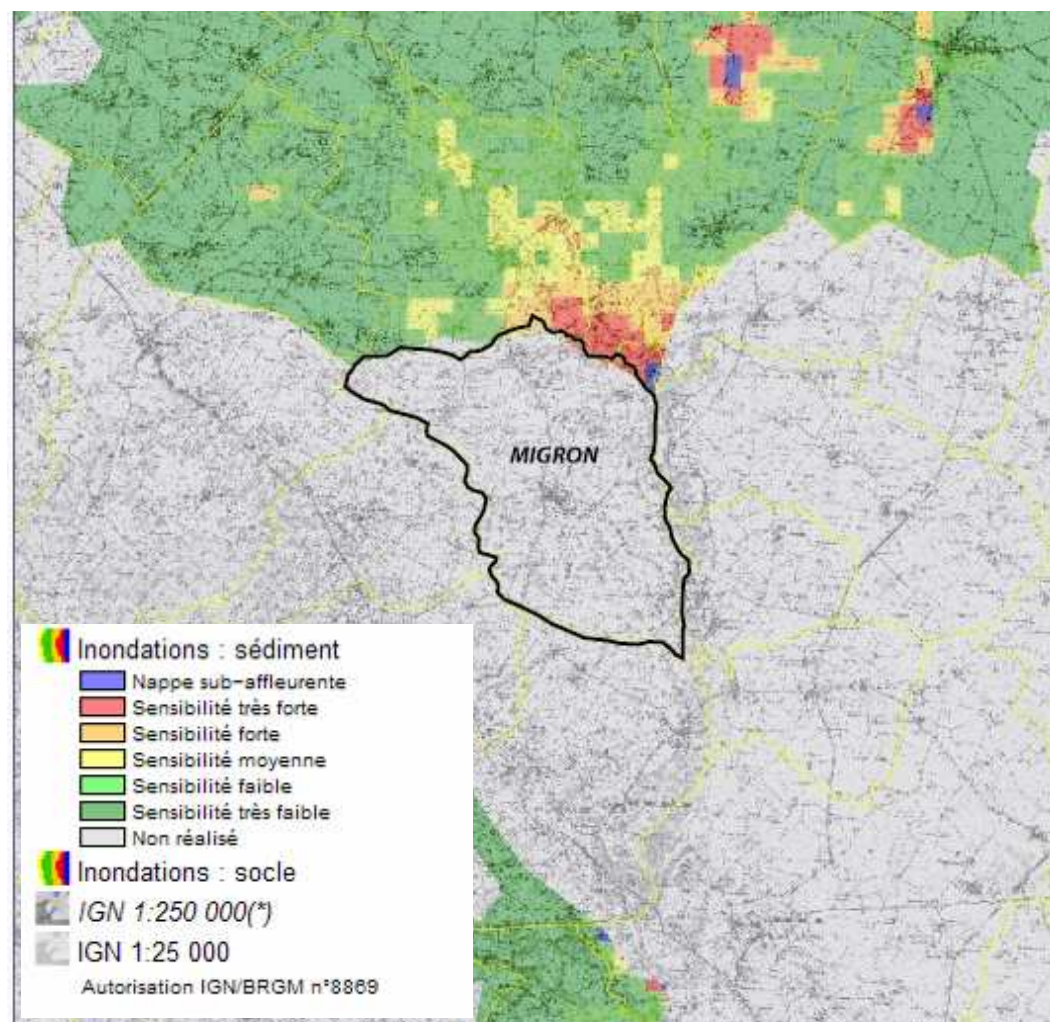
MIGRON n'est que très faiblement concerné par le risque de remontée de nappes phréatiques.

On relève uniquement un risque potentiel sur une bande exigüe en partie N/E de la commune, non loin des hameaux de Azac et de la Tache.

Qui plus est ledit périmètre ne contient pas de zones « urbanisées » ou à vocation de l'être.

Le risque d'inondation peut être accru par une remontée soudaine des eaux souterraines.

Sur les communes limitrophes d'Authon et Aujac, la sensibilité y est très forte, avec des niveaux de nappes phréatiques par endroit qui affleure la surface, au grès des saisons météorologiques.



Source : prim.net

II.2. Géologie

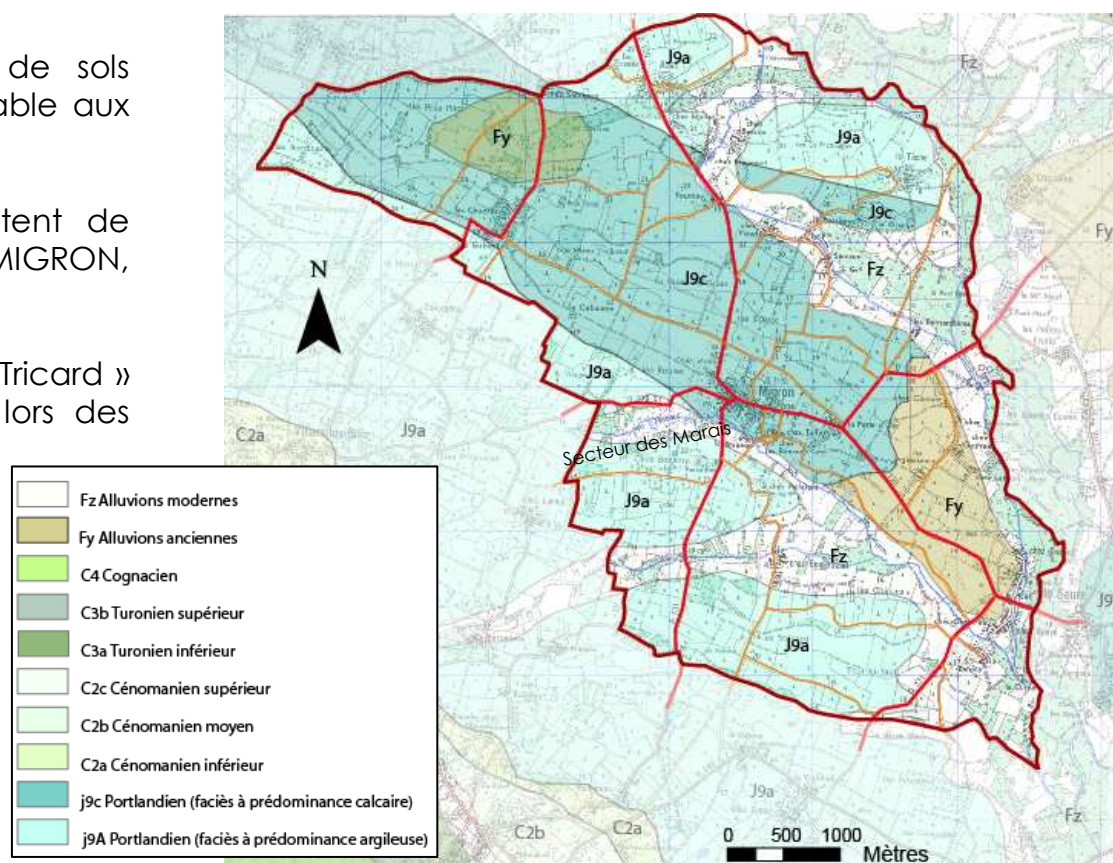
L'essentiel du territoire de MIGRON est composé d'un étage géologique du Mésozoïque, hérité de l'ère secondaire, en l'occurrence le Portlandien à faciès calcaire et argileux.

La plaine de l'Antenne sera qualifiée d'alluviale, c'est-à-dire recouverte d'éléments nutritifs déposés par les crues. L'accumulation de ces sédiments fertilise cet espace géographique.

La pédologie locale constituée de sols meubles rend la commune vulnérable aux risques d'inondations.

Les témoignages du passé attestent de crues régulières sur MIGRON, principalement au 19e siècle.

Certains terrains du village « Chez Tricard » sont sujets à submersion fluviale, lors des crues du ruisseau Le Dandelot.



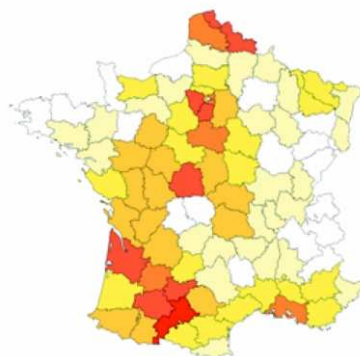
II.3. Le retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 29 septembre 2005 fixant la liste des zones soumises à un risque naturel ou technologique prévisible.

MIGRON est ainsi sujette au risque « retrait et gonflement des argiles ».

Mécanisme : les sols se contractent sous l'effet de la sécheresse et sont susceptibles d'occasionner des dégâts importants aux constructions.

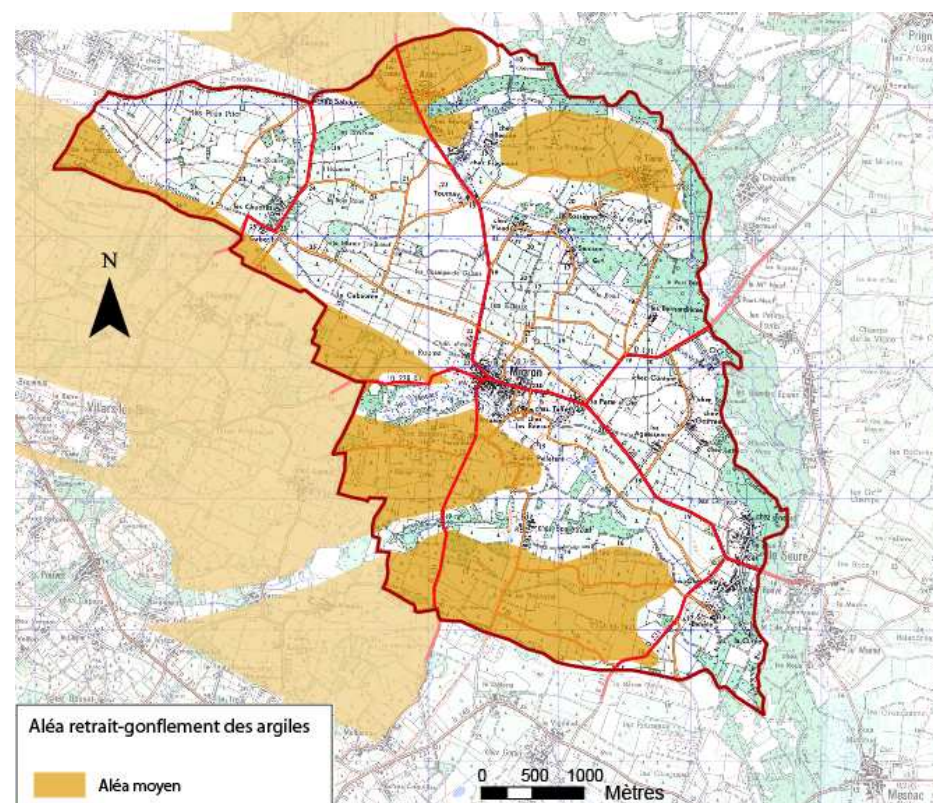
Carte des départements sensibles au risque de retrait-gonflement



Nombre d'arrêtés dans le département



Données Octobre 2002



II.4. Arrêtés de catastrophes naturelles

La commune de Migron est concernée par l'Atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente-Maritime. Ce document référence deux aléas d'inondation (crues fréquentes et crues exceptionnelles) liés à la vallée de l'Antenne et ses affluents l'Auriou, le Dandelot et le Migron.

Ainsi de nombreux villages qui se répartissent le long de la vallée de l'Antenne sont concernés par ce risque :

- Saint-Benête, Chez Bouyer, Chez Tricard sur l'extrémité Sud-Est de la commune,
- Chez Landon et Chez Gustreau en remontant à l'Est du bourg,
- Chez Samson, Chez Viaud, Chez Fragneau et Azac en remontant plus le Nord du territoire.

Le bourg de Migron se voit aussi concerné par ce risque inondation sur toute sa frange Sud drainé par le Migron.

L'enjeu est de maîtriser particulièrement les possibilités d'évolution du bâti compris dans ces zones inondables et encadrer strictement les possibilités d'extensions urbaines sur ces secteurs en veillant à ne pas accroître le risque vis-à-vis des personnes et des biens.

Inondations

Retrait-gonflement d'argile

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations et coulées de boue	27/08/1983	28/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations et coulées de boue	27/08/1983	28/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques liés à l'action des vagues	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	27/05/2005	31/05/2005

Source : Prim.net

II.4. Patrimoine naturel

A – Etat initial

Du point de vue des **boisements**, le territoire est caractérisé une **coulée verte** d'intérêt communautaire qui longe la frontière Est de MIGRON, correspondant à la vallée de l'Antenne. On y retrouve des surfaces importantes et préservées couvertes par l'aulnaie-frênaie. Des plantations de peupleraies colonisent également ce milieu particulièrement humide et dense.

Il demeure également des **haies** sur le territoire. Plantées en bordure de route, le long de talus et en limite de parcellaire; elles ont une forte valeur écologique. Elles assurent en effet une régulation thermique et hydraulique, ce qui occasionne la formation d'un microclimat. Elles engendrent une baisse du ruissellement et donc une hausse de l'infiltration. Cette caractéristique protège dans une certaine mesure la commune de l'érosion du sol, des crues et des pollutions des nappes. D'autre part, les cordons boisés maintiennent la biodiversité et la protection contre certains nuisibles

Le territoire présente également quelques zones humides avec leur **ripisylve**. Celle ci est généralement dominée par le Frêne parfois accompagné par d'autres essences telles que le Saule Blanc, le Chêne Pédonculé, l'Aulne glutineux... Il s'agit d'un **biotope colonisé par une faune et une flore spécifique** ; la ripisylve a donc la qualité de constituer un habitat pour certaines espèces mais elle protège également les cours d'eau de l'érosion en stabilisant leurs berges et en filtrant les ruissellements qu'ils reçoivent. La végétation qui accompagne ces motifs d'eau est en conséquence un élément important du patrimoine naturel de la commune.

Aperçu de la Vallée de l'Antenne



Aulne frênaie des rives de l'Antenne



II.5. Protections environnementales

MIGRON dispose d'un **capital environnemental de qualité** et fait l'objet à ce titre de plusieurs mesures de **protections réglementaire** :

- **Projet de réseau européen Natura 2000**

⇒ Vallée de l'Antenne : n° 71

- **ZNIEFF de type 1**

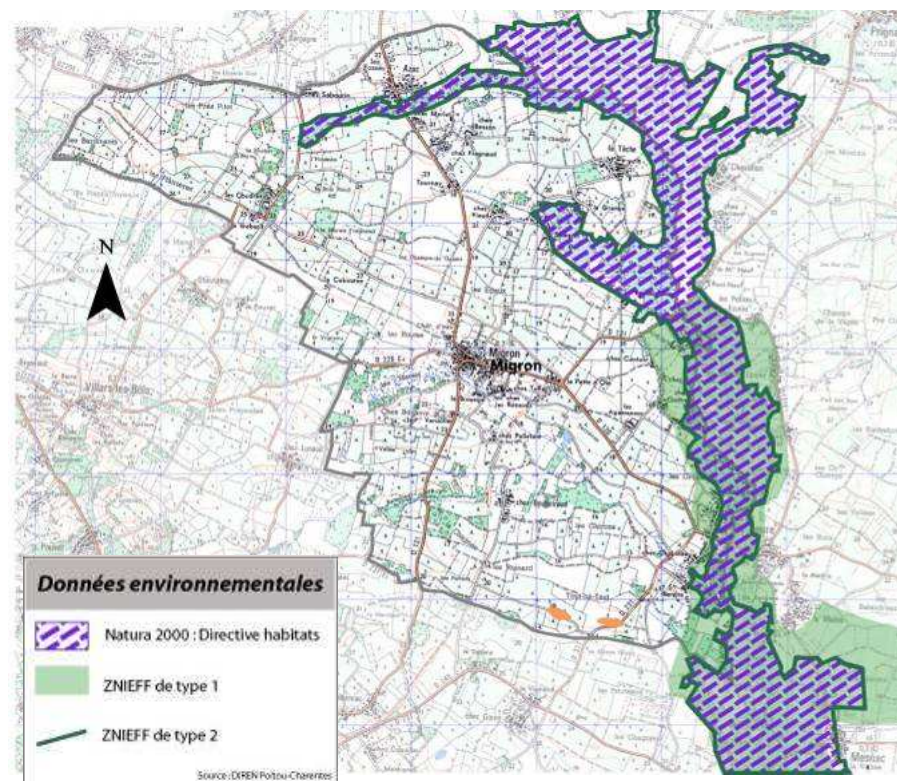
⇒ Vallée de l'Antenne : n° 467

- **ZNIEFF de type 2**

⇒ Vallée de l'Antenne : n° 869

- **Zone humide**

⇒ Vallée de l'Antenne : n° 1612



Ces inventaires constituent des outils d'aménagement et de gestion des territoires et devront, de fait, **orienter la destination des futurs projets de développement** émanant de la collectivité.

A – Aspects administratifs et réglementaires

⇒ ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique)

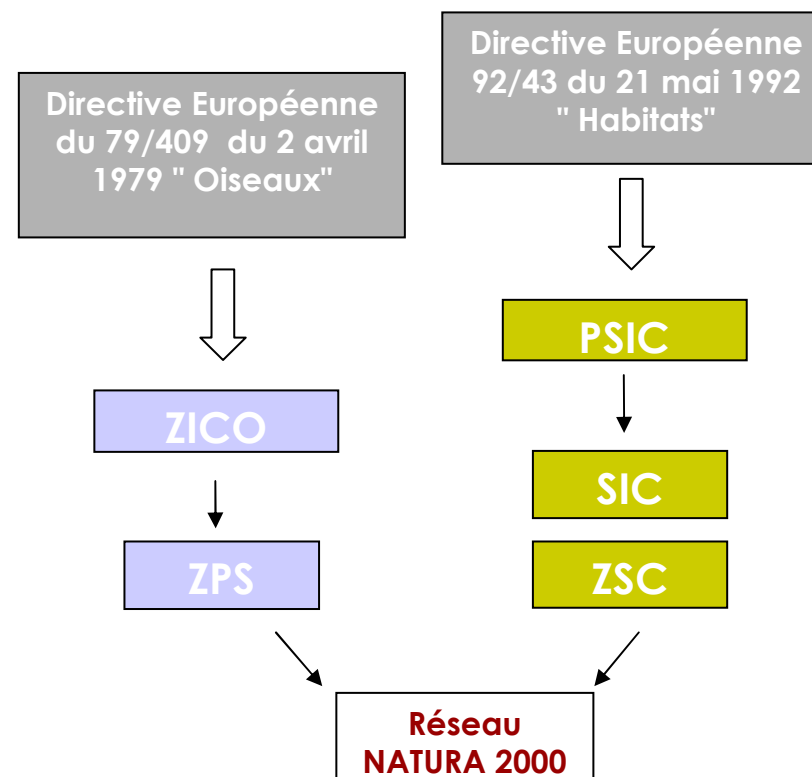
C'est un outil de connaissance, un inventaire établi sur la base de données de terrain certifiées par des comités scientifiques indépendants. **Ce recensement n'entraîne pas de protection réglementaire, mais les documents d'urbanisme doivent veiller à sa pérennité.**

⇒ NATURA 2000

La Directive Européenne du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, dite "directive habitat" prévoit la constitution du réseau « **Natura 2000** ».

Une liste des espaces concernés aboutira à la notification de **Zones Spéciales de Conservation**, à partir de la réalisation d'un inventaire préliminaire des sites susceptibles d'être identifiés comme d'importance communautaire et de **Zones de Protection Spéciale** à partir de l'inventaire ZICO.

La mise en oeuvre du réseau Natura 2000 passera par l'élaboration concertée, site par site, de documents de planification appelés "**documents d'objectifs Natura 2000**".



II.6. Intérêts faunistiques et floristiques

« **La politique de protection de la nature repose sur la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et la loi du 2 février 1995, relative au renforcement de protection, de l'environnement** ».

La codification de l'environnement aboutit à l'obligation pour les communes de répondre à un certain nombre d'objectifs visant :

- ⇒ La protection des espèces sauvages animales et végétales, rares et /ou menacées
- ⇒ Le maintien de la biodiversité et des équilibres biologiques
- ⇒ La valorisation des biotopes et écosystèmes pourvus d'une grande richesse patrimoniale.

MIGRON recèle d'une **mosaïque de milieux naturels d'intérêt** ou l'on recense une flore et une faune spécifique **et menacée** telle que :



- La Loutre
- Le Vison d'Europe
- Des colonies de Chauves-souris...
- La Rosalie des Alpes...



Il a été recensé sur le site de la vallée de l'Antenne pas moins de **31 espaces animales et 2 espaces végétales considérées comme menacées en France.**

Le projet de carte communale doit prendre en compte ces périmètres sous peine d'erreur manifeste d'appréciation.

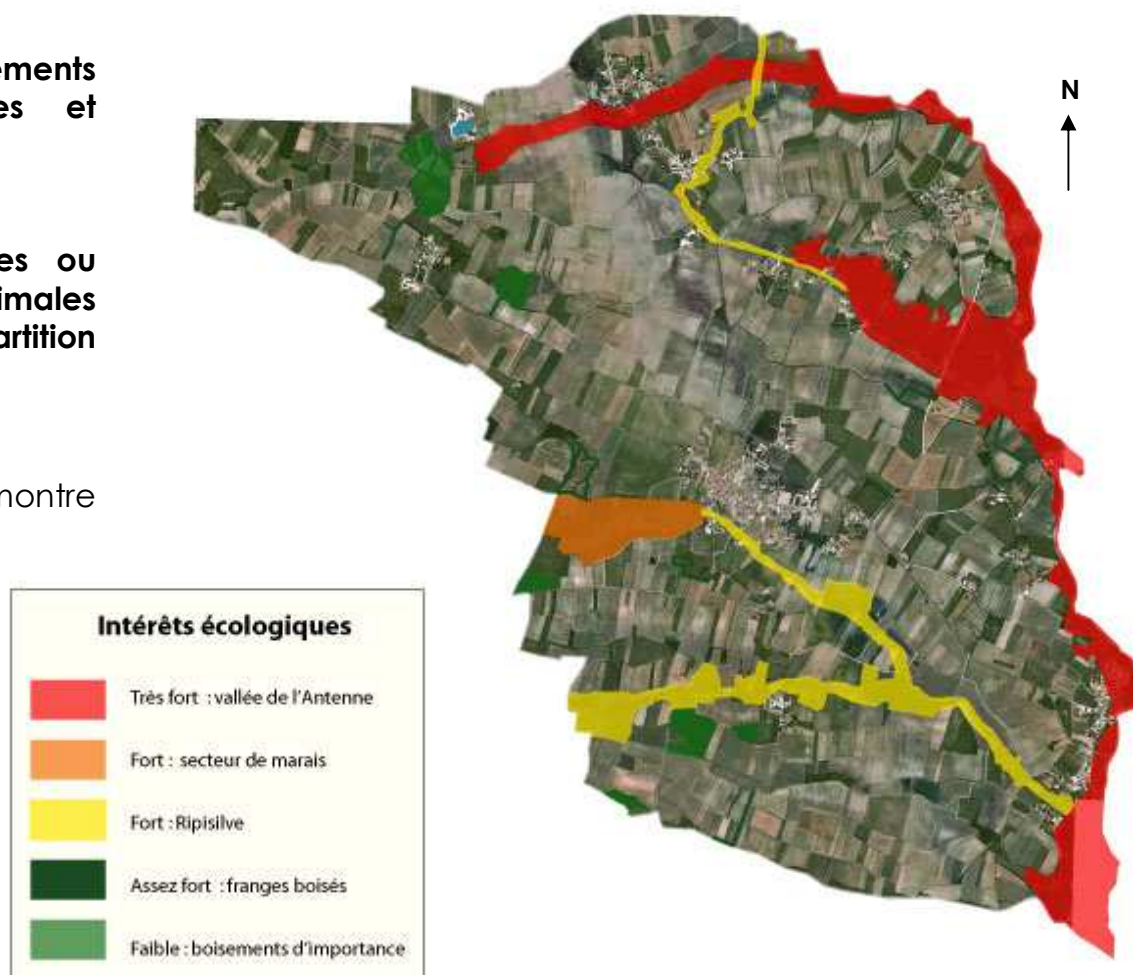
II.7. Sensibilités écologiques

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

⇒ soit par la présence de **peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés**,

⇒ soit par la présence **d'espèces ou d'associations végétales ou animales originales, rares ou en limite de répartition géographique**,

⇒ soit par la fonctionnalité qu'il montre (ex : **corridors écologiques**).



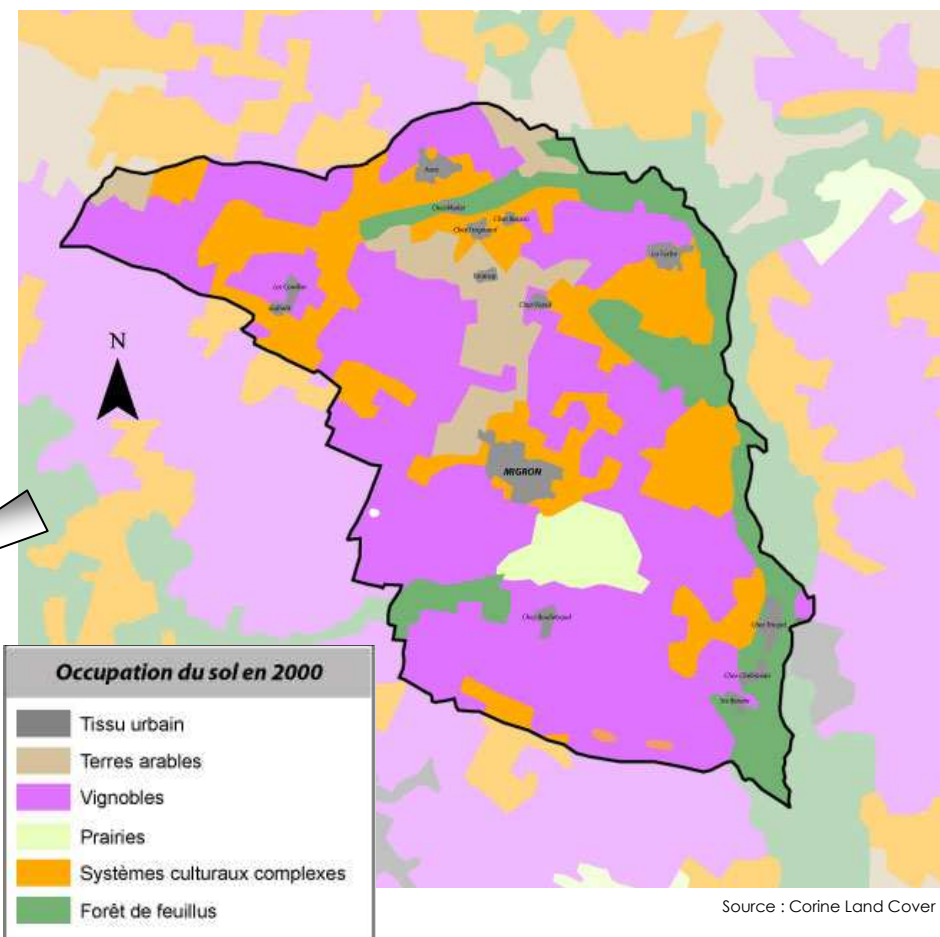
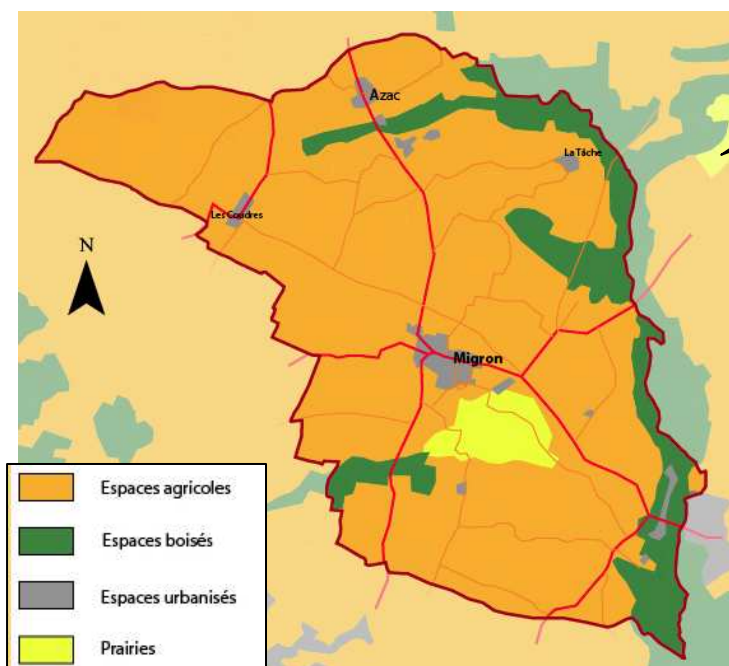
II.8. Occupation du sol

MIGRON est dominé principalement par **l'emprise du vignoble**, en lien à son inscription dans **l'aire du Cognac Fins Bois**.

La majorité du territoire communal se trouve propice à une valorisation agricole.

Hormis la vallée de l'Antenne, qui ceinture l'Est de la commune, la trame boisée demeure limitée et peu structurante.

Occupation du sol « simplifiée »



Source : Corine Land Cover

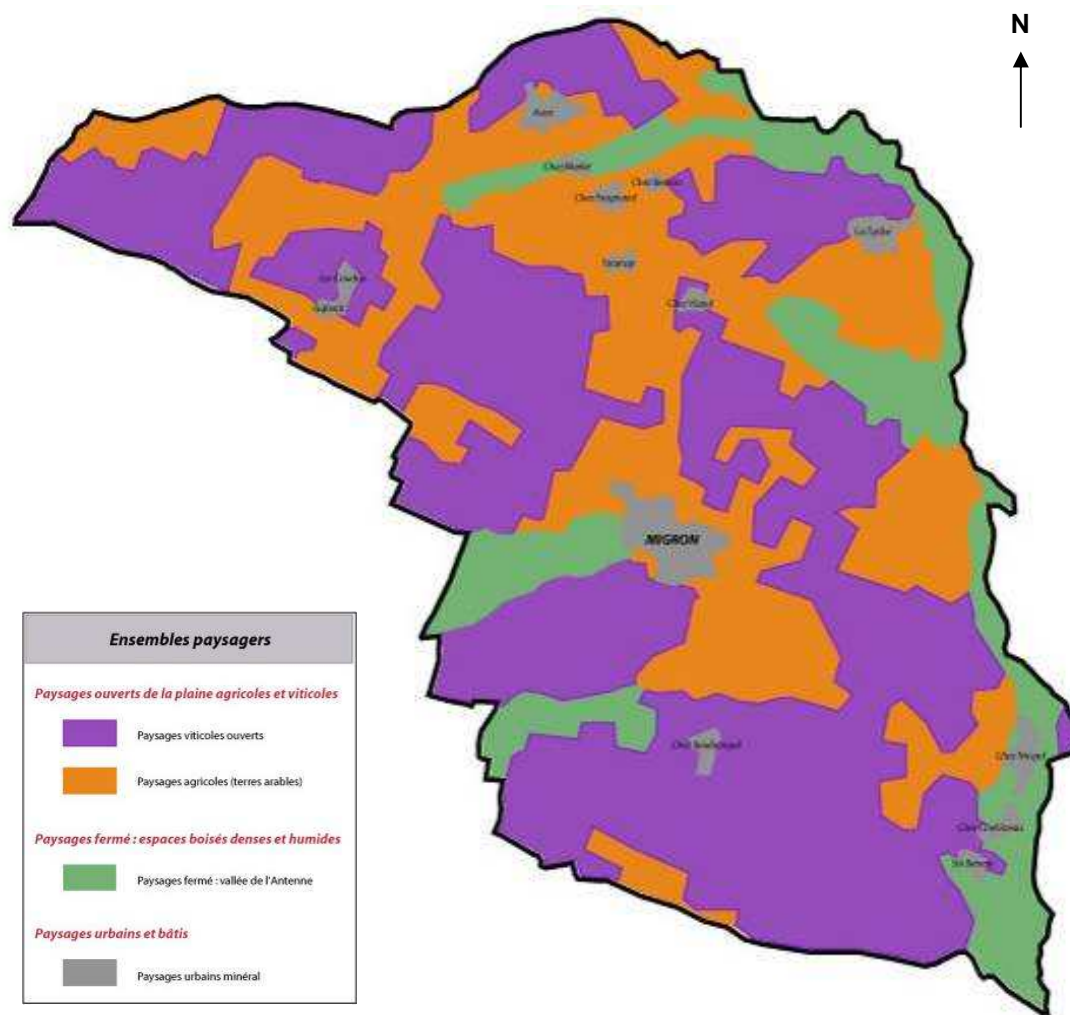
III.1 Définition des entités paysagères

Une entité paysagère domine sur le territoire de MIGRON : « **le pays bas** ».

Toutefois une analyse plus affinée du patrimoine paysager de MIGRON laisse apparaître une **composition paysagère diversifiée**, constitué de 4 grands éléments principaux.

Ces entités forment des ensembles homogènes de par leurs configurations et leurs caractéristiques.

La prise en compte de ces paysages naturels et bâtis est traduite par la **loi dite « Paysage » du 8 janvier 1983 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.**



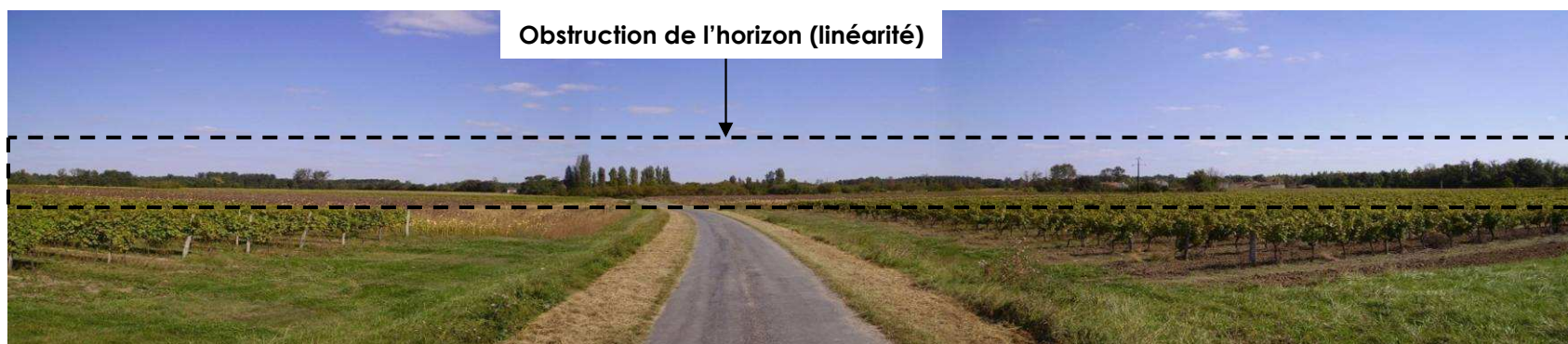
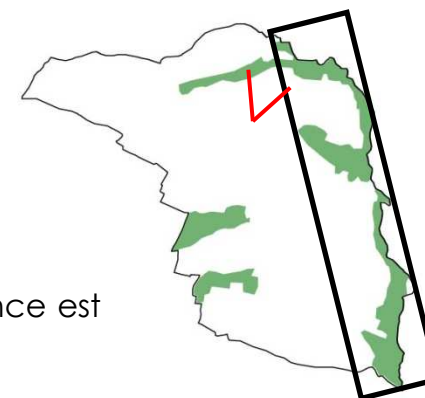
III.2 Typologie paysagère

A – Les vallées, cours d'eau et ripisylve

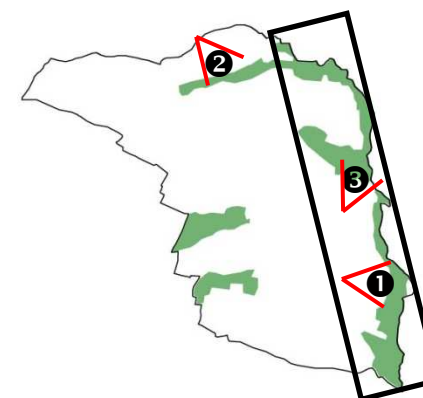
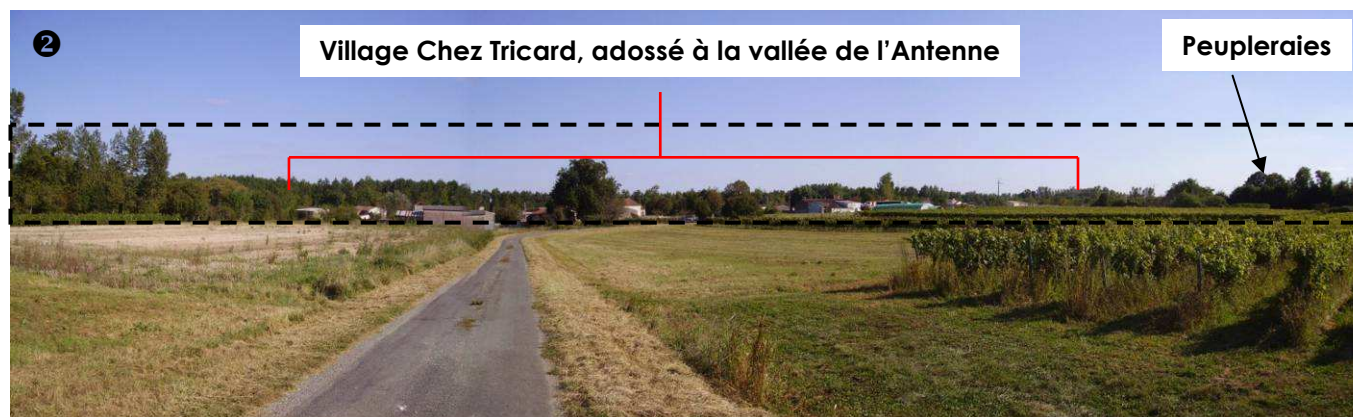
① La vallée de l'Antenne

La rivière de l'Antenne est un affluent rive droit de la Charente. La zone de confluence est localisée à proximité de la ville de Cognac au lieu-dit « Les Fosses ».

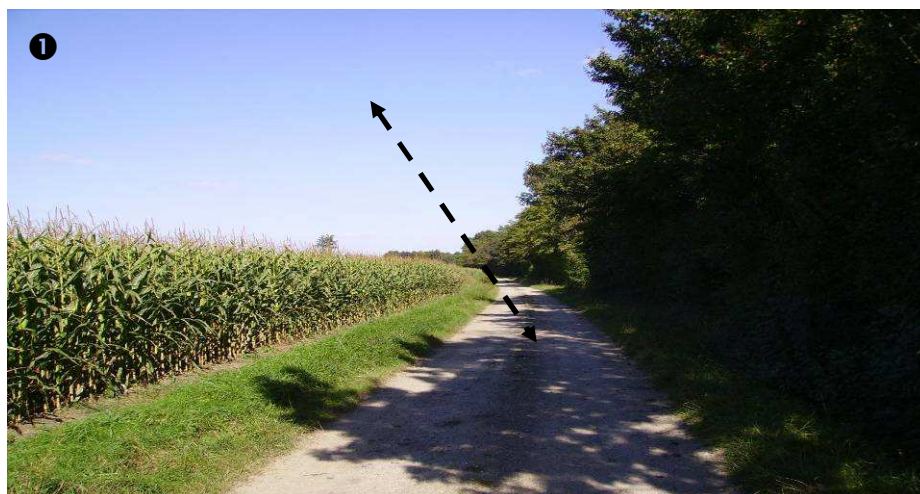
Concernant MIGRON, la vallée de l'Antenne joue le rôle d'un **remarquable corridor écologique**. Sa présence **limite les perspectives visuelles** vers les territoires situés à l'Est de la commune, en créant une **sensation d'enfermement et d'encadrement** pour le visiteur .



La vallée de l'Antenne d'orientation N/S **structure fortement le paysage Migronnais**. Elle constitue une **barrière naturelle dense, fermée**, contrastant avec les paysages ouverts agricoles qui donnent l'impression de se juxtaposer sans pouvoir y progresser.



La juxtaposition des ensembles paysagers (effet « frontière »)



Exemple d'une peupleraie

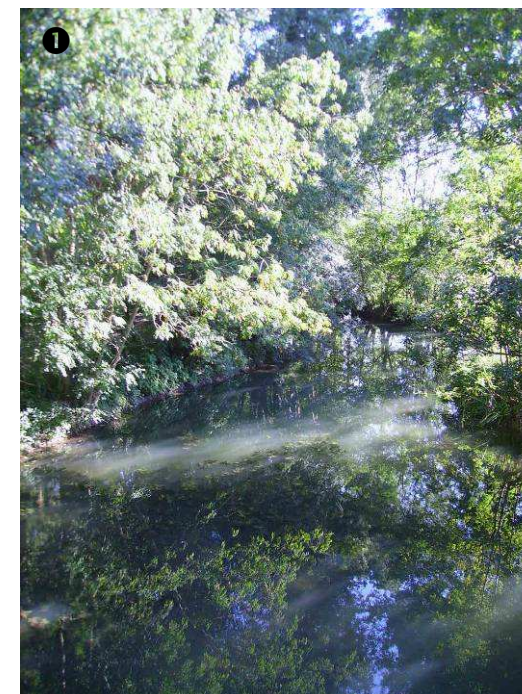
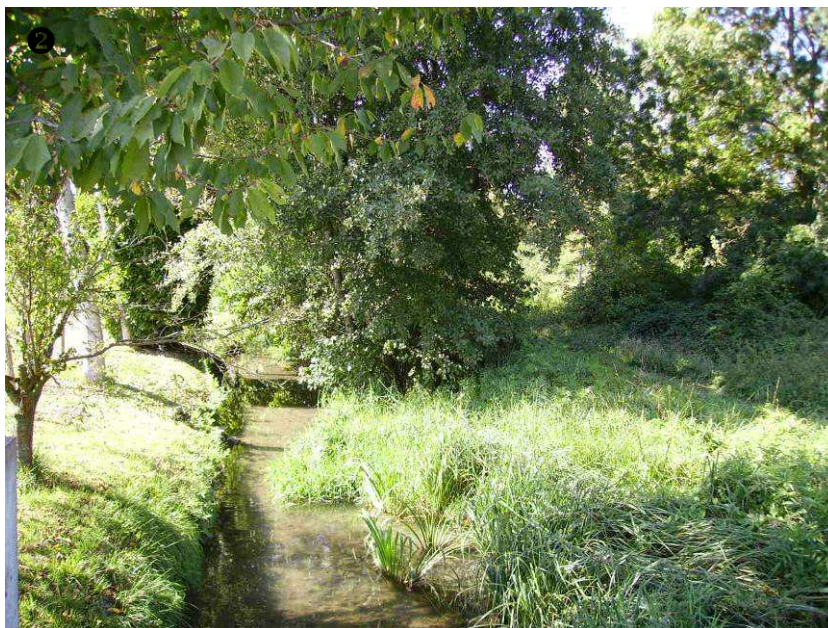
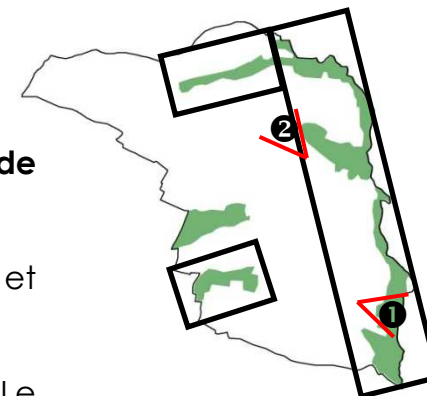


② Cours d'eau et ripisylves

Indissociable des cours d'eau, la ripisylve prend la forme une étroite **bande de végétation**, et constitue le plus souvent un **écosystème riche et diversifié**.

Les ripisylves viennent marquer une rupture au sein des paysages agricoles ouverts et dégagés, du fait notamment d'une orientation O/E qui lanière le territoire communal.

Outre la ripisylve de l'Antenne, celle du réseau hydrographiques secondaires (riv. Le Migron, Le Dandelot, Le Baronneau etc), participe à la qualité des paysages de MIGRON qu'il serait nécessaire de protéger.



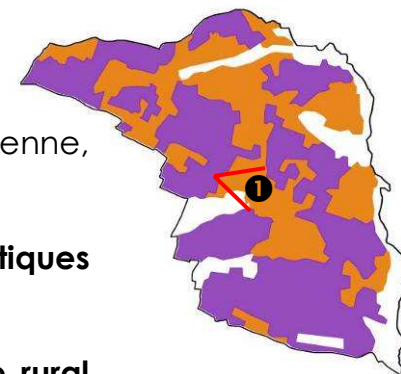
B – Les paysages ouverts de la plaine agricole et viticole

Encadrée de part et d'autre des coteaux de Villars-les Bois et de la vallée de l'Antenne, la plaine agricole de MIGRON s'étend sur de **larges étendues**.

La **perception d'une grande partie des paysages est donc conditionné par les pratiques agricoles**.

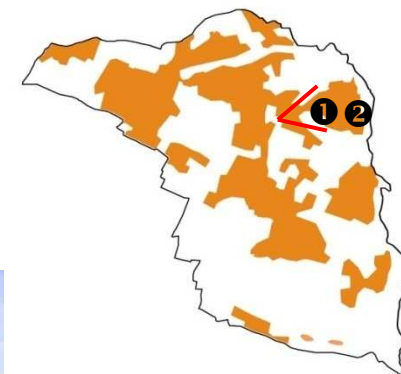
Le mariage entre agriculture céréalière et viticulture cultive l'image d'un **territoire rural encore préservé**.

Les **généreuses perspectives** offertes par les paysages de plaines pose néanmoins la **question de l'insertion paysagère des futures constructions, notamment sur les secteurs à enjeux de développement**.



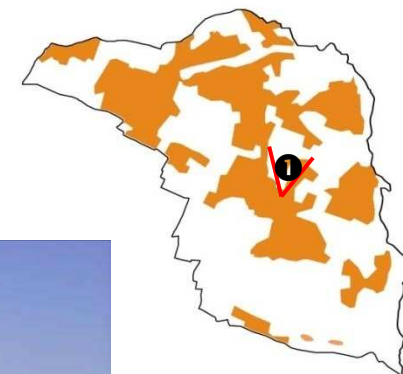
① La plaine « agricole »

La qualité des sols, notamment sur la partie occidentale de l'Antenne (terrains alluvionnaires), assure une mise en culture importante du maïs, plante très consommatrice d'eau.



Ailleurs, les terres exploitées sont principalement tournée vers le tournesol, céréale qui s'acclimate à un sol de moins bonne qualité, qui plus est moins gorgé d'eau.

On soulignera sur cette prise de vue l'extension pavillonnaire dans ce contexte agricole.



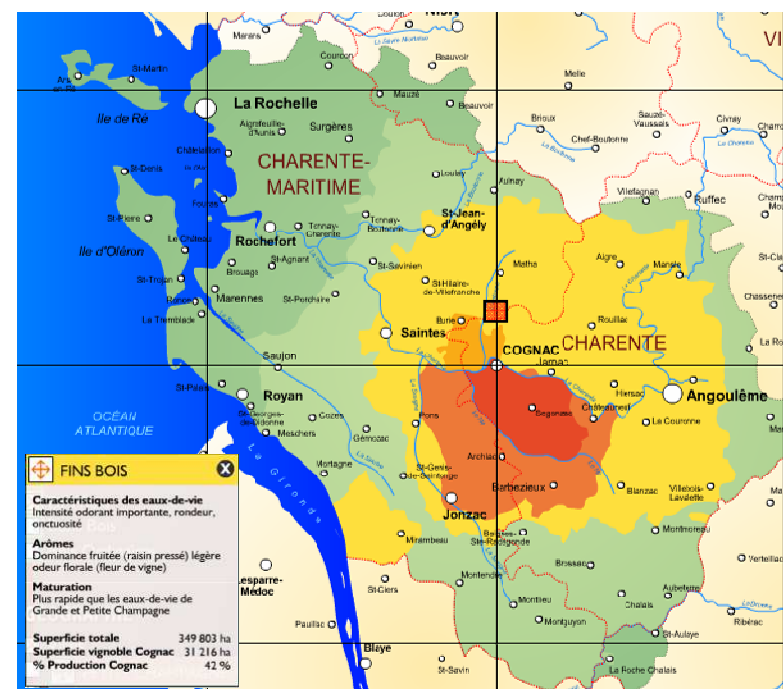
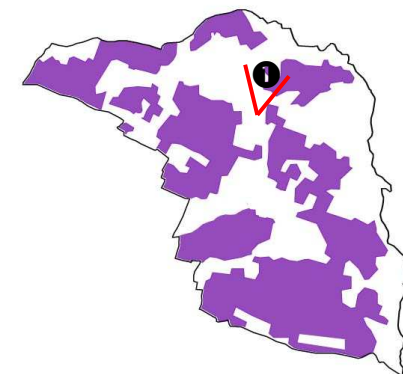
📍 La plaine « viticole »

L'inscription de MIGRON au sein du vignoble Cognacais conduit à une **importante représentation des paysages de vignes sur la commune**.

A ce titre, MIGRON est localisée exclusivement dans **l'aire des Fins Bois**.

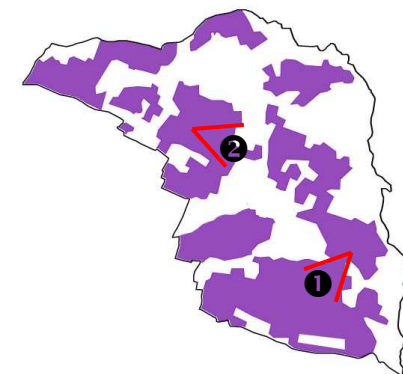
Aussi, la culture de la vigne **symbolise l'identité communale**, avec une dissémination homogène des parcelles sur le territoire qui rappelle toute l'importance de cette activité pour l'économie locale.

L'Ecomusée du Cognac, pôle touristique implanté à MIGRON (Logis des Bessons) témoigne de cette volonté à communiquer les arts et traditions du Cognac.



Source : Bureau National Interprofessionnel du Cognac

Lignes épurées de la vigne proposant des paysages épurés.



③ Les boisements

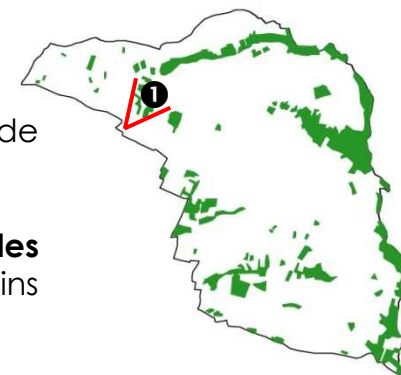
Les massifs boisés sont essentiellement **localisés sur les marges de la commune** de MIGRON.

Le positionnement de la trame boisée correspond aux **sites les moins fertiles, les plus accidentés**, par conséquent les moins rentable pour une exploitation à des fins agricoles.

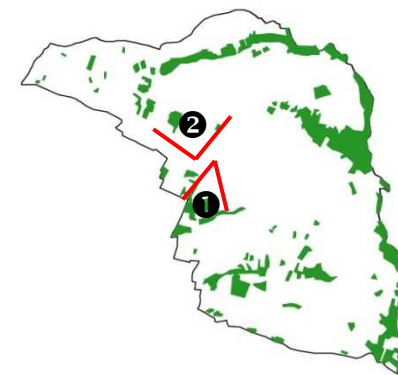
Si l'on fait abstraction des ripisylves (Antenne, Le Migron...), on constate que les boisements sont clairsemés et dispersés sur des parcelles de petites tailles.

Ces boisements viennent rompre avec le dégagement visuel permis par la planitude par la plaine.

Les boisements devront servir de support à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.



Dégagement visuel s'appuyant sur des lignes boisées dans le lointain

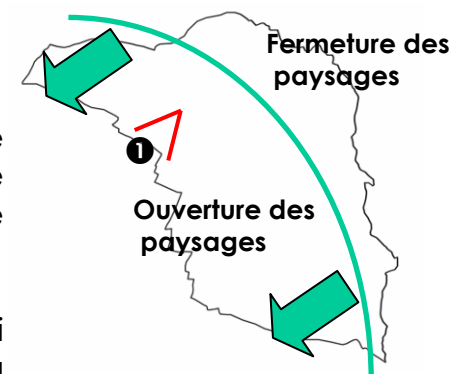


C – Les principaux panoramas

Les paysages de MIGRON contrastent entre **intimité et larges panoramas**. Depuis le réseau routier secondaire, comme sur la photographie ci-contre, il est possible **d'apercevoir la diversité et la richesse des paysages locaux** notamment le vignoble qui semble s'étendre à perte de vue.

Outre une qualité esthétique indéniable, les panoramas offerts aux visiteurs lui permette **d'apprécier l'organisation et la structuration des paysages façonnés par la main de l'homme**.

Jusqu'à présent l'urbanisation a épargné la campagne migronnaise, en s'agglomérant en priorité au bâti existant. Aussi, le contenu de la carte communale devra privilégier la conservation de ces paysages porteurs d'une ruralité encore préservée et qui plus support d'un éventuel développement du tourisme/loisirs



Panorama depuis le hameau Gaborit sur les coteaux de Villars-les-Bois

IV.1 Organisation du bâti

Les espaces bâtis de la commune de MIGRON se répartissent en de nombreux hameaux de taille plus ou moins importante implantés le long des cours d'eau.

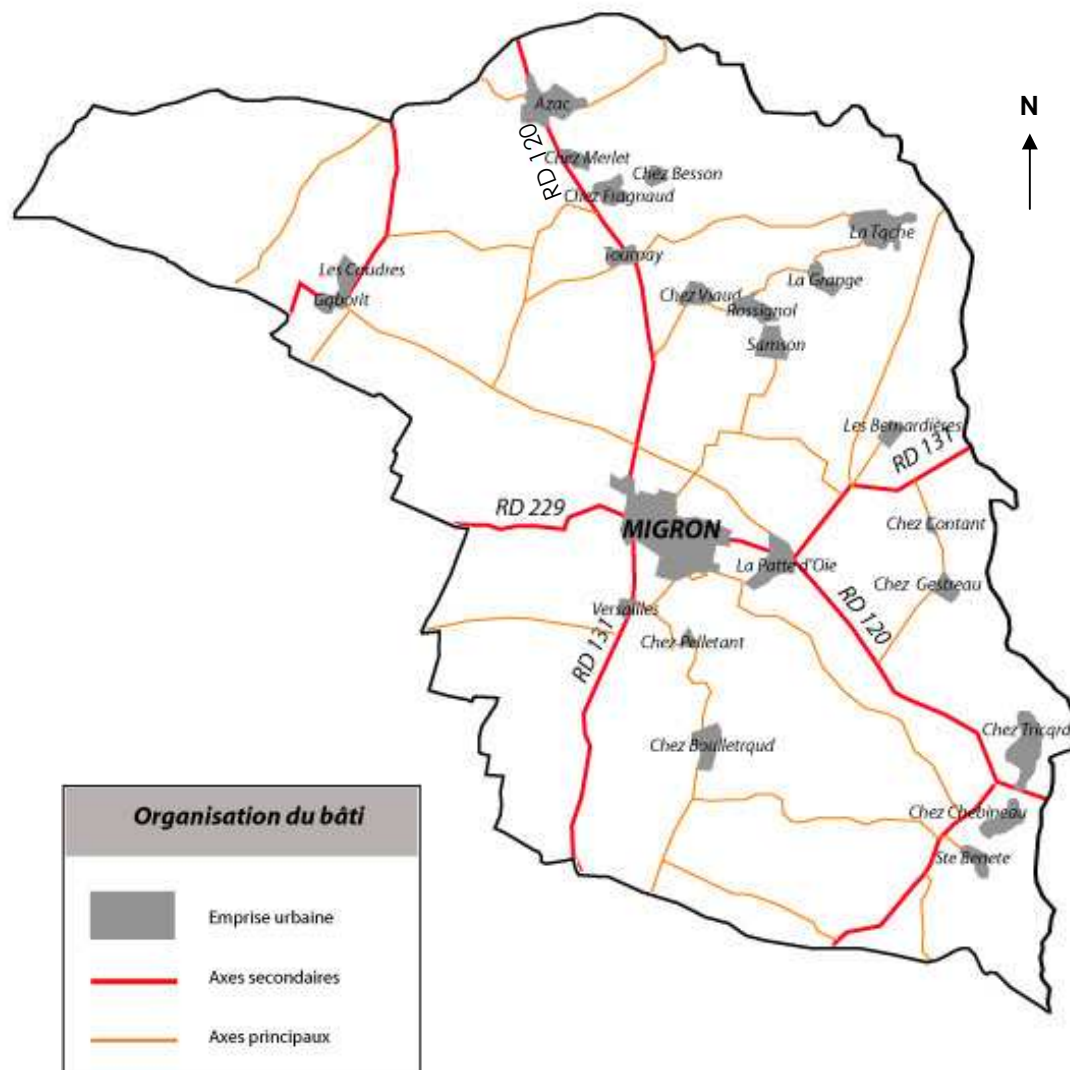
On considérera que les **principaux sites d'urbanisation** sont le bourg de MIGRON, Azac, Chez Tricard et La Tache.

MIGRON est situé au centre géographique de la commune, à proximité d'un **carrefour viaire**.

Sur le reste du territoire communal, sont disséminées de nombreuses constructions la plupart du temps anciennes correspondant à des fermes et des logis de bonne qualité architecturale.

Ces dernières années les constructions sont venues **perturbées la structure originelle du bâti avec une tendance à l'étalement linéaire** (La Patte d'Oie).

L'objectif sera de permettre l'accueil de nouvelles populations dans des proportions prenant en compte l'environnement existant.



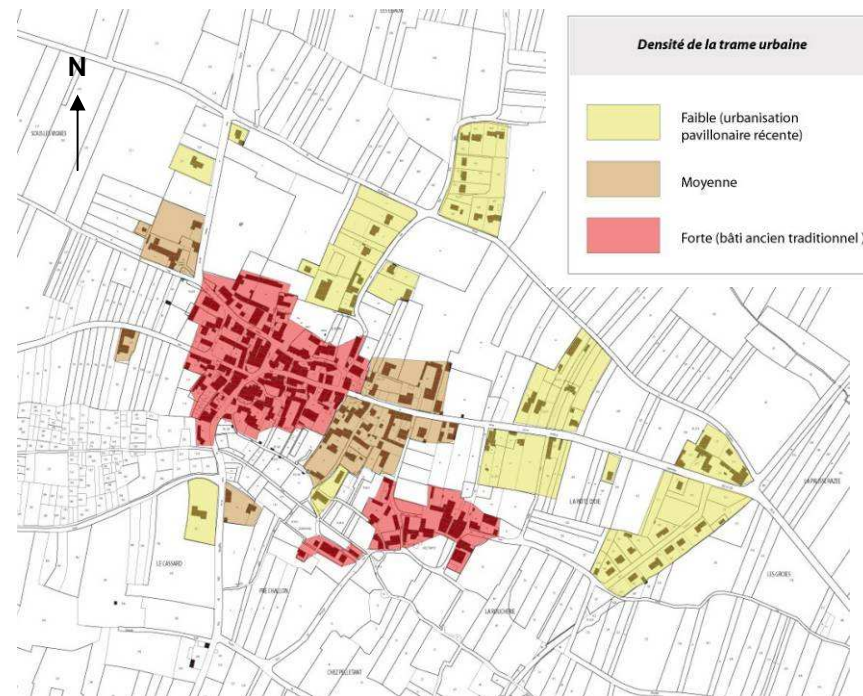
IV.2 Le bourg

A – Données générales

Le bourg de MIGRON concentre à lui seul environ la moitié de la population communale (619 hab. en 2006). Pour autant, celui-ci n'a recueilli qu'un tiers des PC depuis 2003.

L'analyse de la trame urbaine révèle une tendance à la désolidarisation progressive du bourg ancien avec les récents secteurs pavillonnaires. Cette rupture est valable aussi bien sur un plan physique qu'architecturale.

Objectifs : Aménager à l'intérieur des « dents creuses » au sein des limites actuelles de l'urbanisation.



B – Le patrimoine architectural ancien

Le bourg ancien de MIGRON s'organise autour de l'Eglise Saint-Nazaire depuis laquelle les constructions se sont développées de manière concentrique. L'occupation de la parcelle y est élevée (80 à 100%)

Le patrimoine architectural y est de bonne qualité avec de nombreuses demeures charentaises aux volumes imposants.

Un mouvement de réhabilitation semble s'amorcer sur le bourg, avec plusieurs maisons en cours de restauration.



B – Le développement pavillonnaire récent

Le développement pavillonnaire affecte tous les secteurs de la commune. Sur le secteur du bourg, on localise ce type d'urbanisation principalement au Nord et à l'Est de l'Eglise, **sans toutefois une véritable cohérence d'ensemble.**

Le plus souvent opportuniste, cette urbanisation contemporaine se caractérise par une faible occupation à la parcelle (20 à 40%), une implantation en retrait (milieu de parcelle) et une conception architecturale que l'on peut qualifier de « généraliste » qui rompt avec la typicité locale.

- ⇒ Connecter ces ensembles à leur environnement naturel et paysager
- ⇒ Créer des liaisons logiques avec l'existant
- ⇒ Formuler quelques règles architecturales reposant sur la bonne volonté des nouveaux arrivants



C –Entrées de bourg

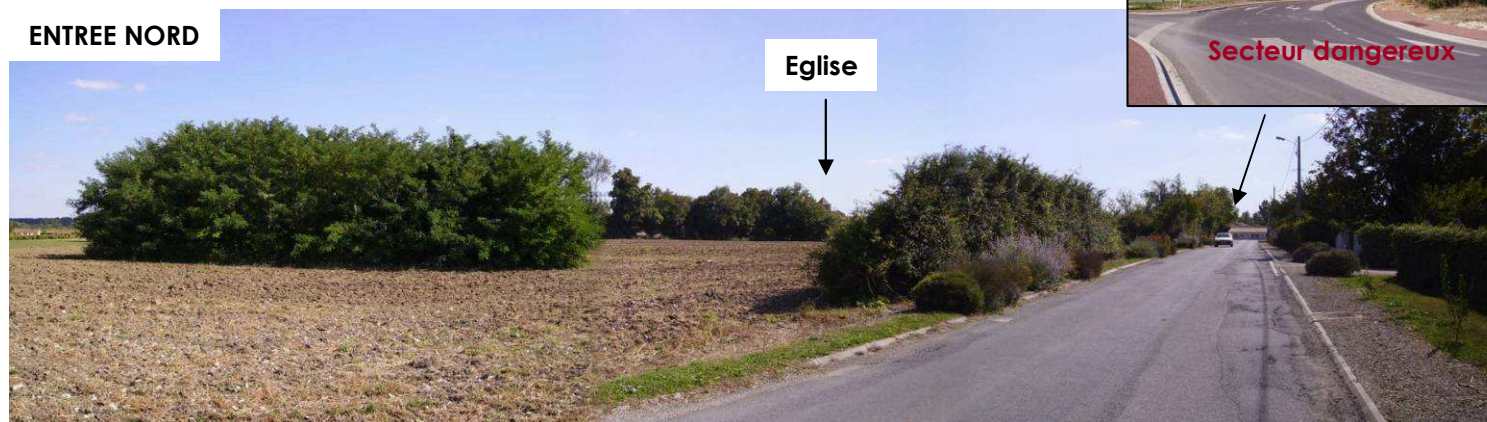
Les récentes extensions de l'urbanisation ont abouti à une **perte de lisibilité** sur la plupart des entrées de bourg, à l'exception de l'entrée Ouest. L'absence de limite nette entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles nuit à la cohérence d'ensemble du bourg .

Les entrées Sud et Nord par la RD 131 sont particulièrement **dangereuses** : absence de ralentisseurs, succession de virages...

La **covisibilité** sur l'Eglise y est très réduite depuis ces entrées.



ENTREE NORD



L'insertion du bourg dans un secteur de plaine le rend visible depuis de nombreux endroits de la commune. La verticalité du château d'eau propose au visiteur un repère spatial

Perspective lointaine du bourg depuis le N/E



D – Contraintes à l'urbanisation



E – Enjeux sur le bourg

- **Privilégier les rénovations et l'aménagement des dents creuses.**
- **Préserver les cônes de vues équilibrés** sur le clocher (covisibilité)
- **Intégrer la dimension paysagère dans les futurs projets d'aménagement**
- **Protéger le bâti ancien de qualité**
- **Requalifier la place de l'Eglise (espace public)**
- **Traiter les entrées de bourg...**

IV.3 Les hameaux et villages

La majorité des villages recensés sur le territoire de MIGRON se localisent selon un axe N/O – S/E, le plus souvent à proximité des cours d'eau.

Ces hameaux sont essentiellement composés de **fermes et dépendances** assurant ainsi une certaine **cohérence architecturale**.

L'urbanisation « contemporaine » n'a pas épargné ces villages, ou l'on retrouve **plusieurs secteurs de développement récent**.

Une **hiérarchisation** s'impose d'ores et déjà en ce qui concerne les objectifs de développement à moyen terme sur ces hameaux.

Les villages les plus importants (Azac, La Tache, Chez Tricard) feront l'objet d'une **urbanisation limitée** (aménagement de dents creuses, construction d'annexes...)

Un effort particulier devra être appliqué pour le **maintien du caractère rural et apaisant** de ces entités bâties de taille modeste.

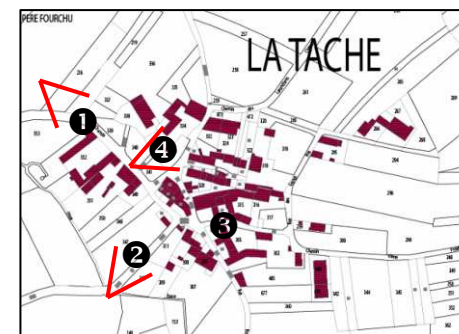
Les nouvelles constructions devront s'appuyer sur les singularités propres à chaque site en proposant une **intégration paysagère de qualité**.



A – La Tache

Le hameau de La Tache se situe au N/O de la commune. Celui-ci est relativement excentré des axes de communications principaux. La Tache se singularise par une morphologie urbaine dense, en forme de « noyau », à l'intérieur duquel se dissimule un espace de vie (place) très intéressant.

Ce hameau pourra faire l'objet d'un développement raisonné.



① L'insertion de La tache dans son environnement (camouflage)



② L'entrée S/O de La Tache



Aperçu de la place de La Tache

④

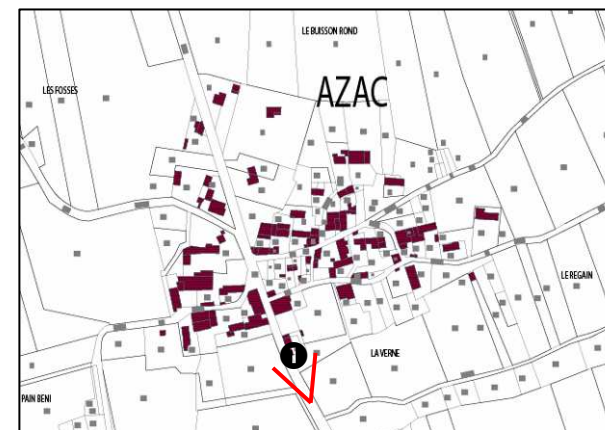


B – Azac

Implanté au Nord de la commune, Azac s'est développé de part et d'autre de la RD 120, axe principal reliant les extrémités Nord et Sud de la commune.

L'urbanisation future de ce village se trouve contraint au Sud par une frange boisée linéaire d'intérêt écologique.

En outre, pour des raisons de sécurité, la construction de pavillons attenants à la RD 120 sera proscrit par la carte communale (Cf. Conseil Général)



C – Chez Tricard

Adossé à la vallée de l'Antenne, Chez Tricard a connu un développement à tendance linéaire.

L'aménagement futur du village est limité par la présence cumulée de plusieurs contraintes de proximité, qui l'affecte directement :

- Eglise de l'Assomption, commune de LE SEURE, **inscrite au M.H**
- Périmètre **Natura 2000** (Vallée de l'Antenne)
- **Secteurs sujets à inondation**



IV.4 La protection du petit patrimoine

La commune bénéficie d'éléments de **petit patrimoine** en lien avec son histoire et la culture locale qu'il conviendra de lister (art L 442-2 du CU).



ENJEUX ...

- Préserver les unités paysagères en luttant contre le mitage (renforcement des centralités)
- Protéger les secteurs écologiquement sensibles tels que les zones humides (vallée de l'Antenne etc.)
- Préserver l'espace forestier et la ripisylve vecteur d'identité et agrément à la composition urbaine
- Intégrer le facteur risque naturel et communiquer sur les risques (inondation, retrait-gonflement)
- Préserver les cônes de vue les plus porteurs.
- Œuvrer pour la protection du petit patrimoine (L 123.1-7)...



SOCIO - ECONOMIE

I.1. Références de l'étude

Ce diagnostic pour le compte de la commune de **MIGRON** a été réalisé à partir des données suivantes :

- ⇒ **Recensement Général de la Population** (RGP), INSEE, 1999
- ⇒ **L'enquête complémentaires de 2006** (INSEE) pour MIGRON, qui nous permettra d'étoffer l'analyse et de dégager des tendances plus pertinentes (chiffres provisoires qui doivent être interpréter en tant que tels).
- ⇒ **Recensement Général Agricole** (AGRESTE), 2000
- ⇒ Les **données officielles accessibles sur les portails informatiques** institutionnels
- ⇒ Récolte **d'informations communales**
- ⇒ Investigations complémentaires auprès des **concessionnaires de réseaux**

L'ancienneté de certaines statistiques ont fait l'objet d'une actualisation par la commune elle-même.

L'intégralité de l'étude socio-économique proposera des analyses comparatives de MIGRON avec la **Communauté de communes Vignobles et Vals boisés du Pays Buriaud**. Si le choix des communes reste subjectif, il n'en reste pas moins contraint au respect d'une certaine homogénéité géographique, historique et culturelle des territoires.

Par ailleurs, compte tenu du nombre réduit d'habitants de certaines communes, il conviendra de relativiser certains changements de tendance liée à une évolution moindre des valeurs.

I.2. Objectifs généraux

⇒ Le contexte démographique ...

Il s'agit d'analyser les dynamiques d'évolution de la population en les comparant aux tendances rencontrées à l'échelle intercommunale.

Cette étude fine permet d'estimer les tendances en terme démographique en relation avec les enjeux de développement de la commune (accueil de nouvelles populations, adaptation ou création d'équipements que se soient les réseaux, structures scolaires ou sportives, quantité de terrains à ouvrir à la construction).

⇒ La population active et les activités économiques ...

Emploi, chômage, catégories socio-professionnelles, taux d'activités et migrations alternantes constituent les bases statistiques de l'étude.

Les chiffres et tendances sont une nouvelle fois mise en regard des tendances constatées à l'échelle de la Communauté de Communes.

La commune est le support d'activités économiques. L'objectif de cette partie est d'en déterminer la répartition ainsi que les principales caractéristiques.

L'agriculture/viticulture constitue un axe important d'investigations.

⇒ Le logement ...

La disponibilité foncière, la reconversion envisageable d'un bâti ancien souvent mal adapté aux standards contemporains du confort conditionnent une partie de la vitalité de la commune.

La présente étude permet d'établir des perspectives de développement de l'habitat plausibles eu égard à un ensemble de paramètres objectifs.

⇒ Les équipements et les VRD

Ils constituent une source d'informations objectifs devant guider en partie les choix de la commune en matière d'accueil de nouvelle population dans un cadre adapté et conscient des besoins générés par l'accueil de population nouvelle.



Synthèse des enjeux...

Quelles tendances démographiques et économiques pour demain, quelles conséquences prévisibles sur la gestion des sols et le fonctionnement territorial local?

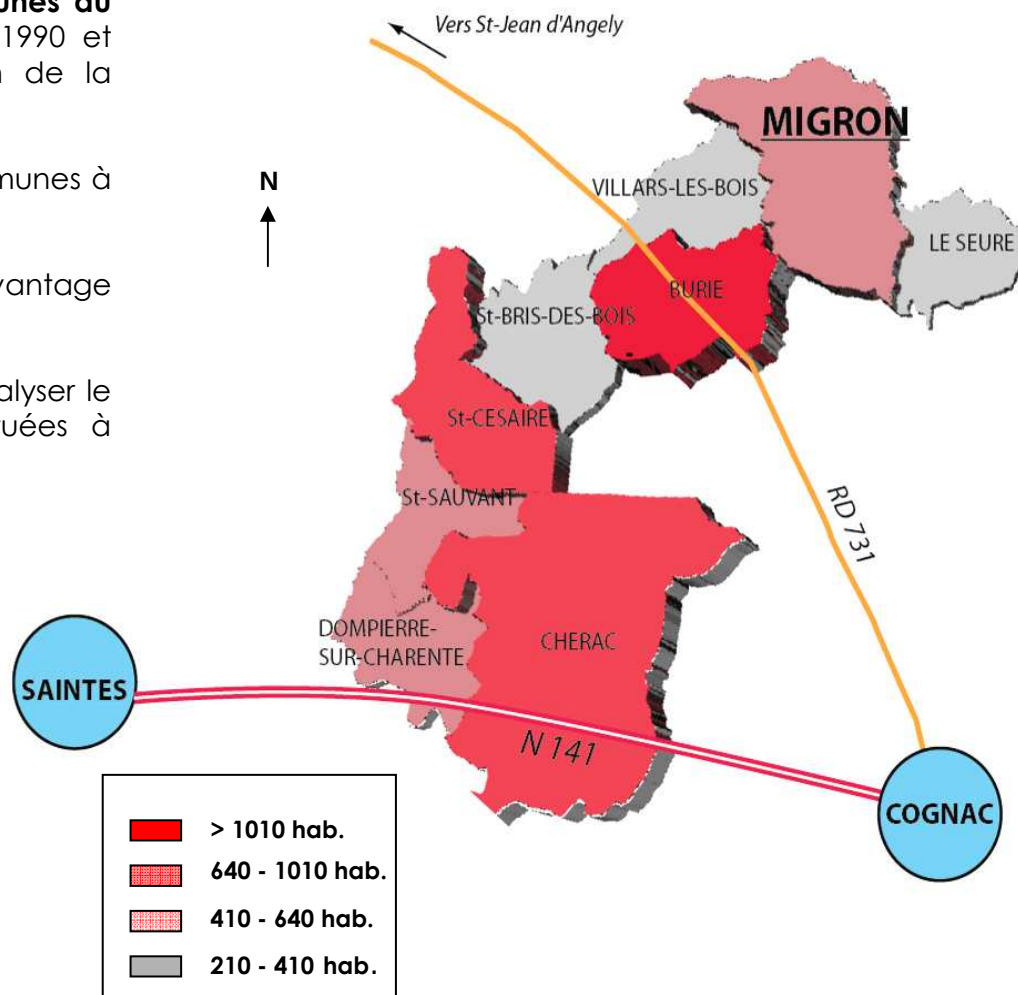
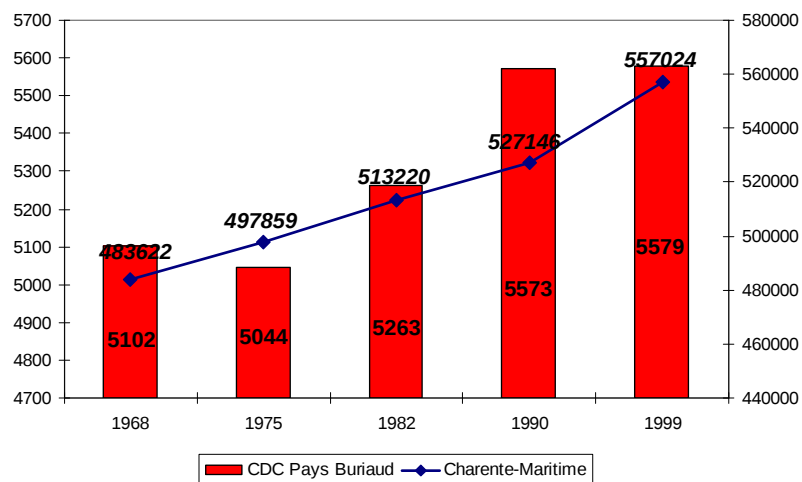
II.1. Contexte intercommunal

En 1999, la population de la Communauté de communes du Pays Buriaud comptait **5579 habitants** (+0.01% entre 1990 et 1999). C'est un peu plus de 1% de la population de la Charente-Maritime.

La répartition de la population met en avant des communes à la **démographie plus forte en secteur Sud**.

La dynamique démographique locale subit davantage **l'influence des pôles urbains de Saintes et Cognac**.

Le réseau routier via notamment la RN 141 tend à catalyser le développement démographique des communes situées à proximité.



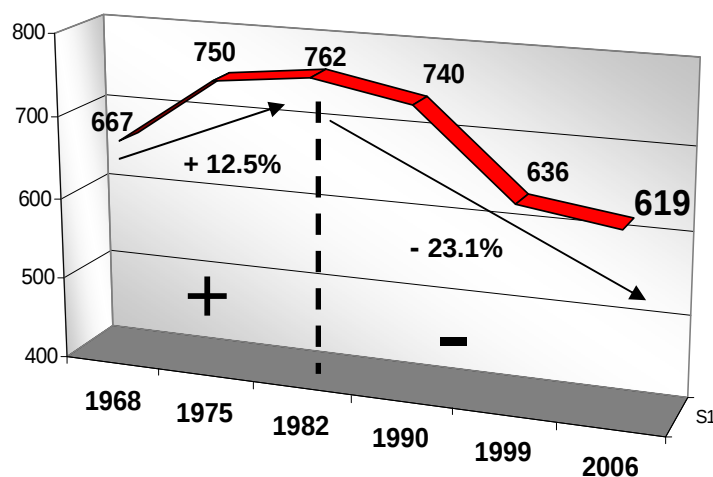
II.2. L'évolution démographique de la commune et ses mécanismes

MIGRON représentait en 1999, **11% de la population totale de la CDC du Pays Buriaud**. Cette proportion risque fort de diminuer eu égard aux derniers résultats de l'INSEE de 2006 (**-2.7% entre 1999 et 2006**)

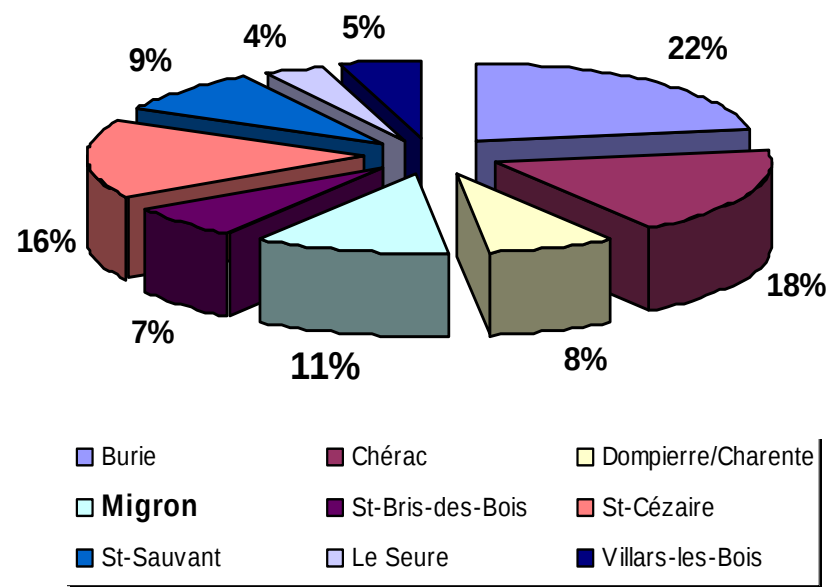
Près du **quart de la population se concentre à Burie** faisant office de centre administratif de l'intercommunalité.

L'analyse communale fait apparaître une rupture nette en 1990 de la courbe de population et qui ne cesse de diminuer : **-23,1% entre 1982 et 2006**).

PSDC de MIGRON entre 1968 et 2006



Part relative des populations communales rapportée à la Communauté de communes en 1999



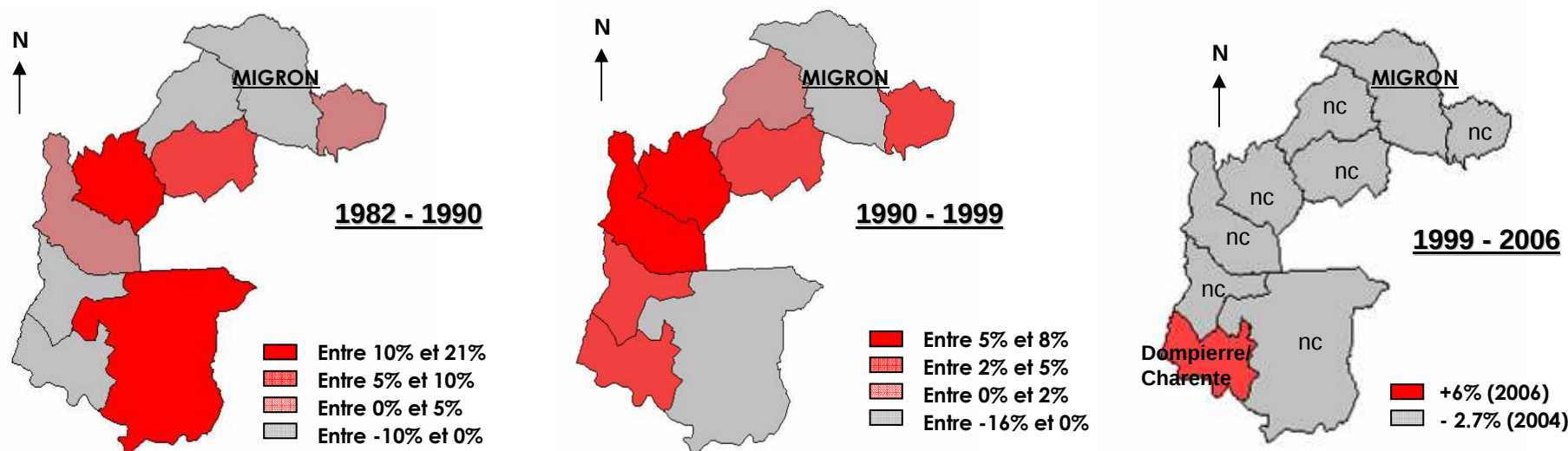
II.2. L'évolution démographique de la commune et ses mécanismes

Entre 1982 et 1999, l'augmentation de population affecte les communes de la CDC sans véritable logique d'ensemble avec des **taux de croissance démographiques particulièrement disparates d'une commune à l'autre** :

- St-Bris-des Bois : +20.7% / Villars-les-Bois : -2.7%...

Une « **euphorie** » démographique semble émerger dans les années 90, avec seulement deux communes (MIGRON et Chérac) qui échappent à la dynamique positive en cours. Le Sud de la CDC commence à tirer profit d'une localisation privilégiée, non loin des bassins de vie de Saintes. Dompierre-sur-Charente corrobore la **nouvelle attractivité de ces territoires** à plusieurs titres (proximité, accessibilité, cout du foncier, cadre de vie...)

Des interrogations se posent en ce qui concerne **MIGRON qui ne réussit pas à proposer des conditions favorables pour attirer de nouvelles populations** en suffisance et renouveler sa population. MIGRON est la seule commune de la CDC qui, depuis 1982, présente des taux d'évolution cumulé négatifs.



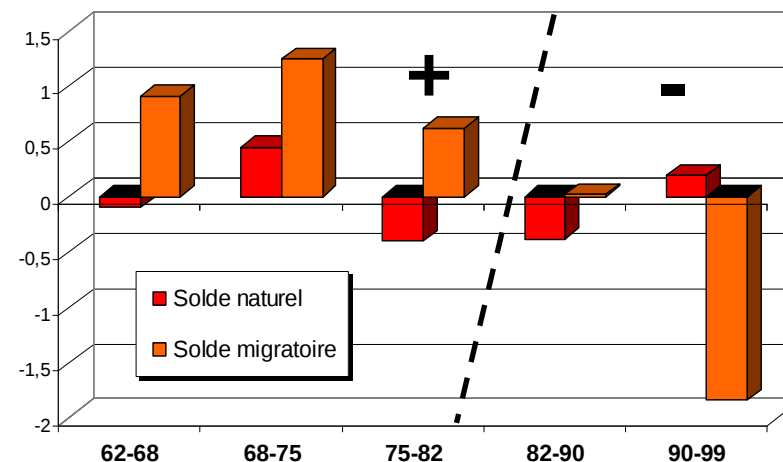
II.2. L'évolution démographique de la commune et ses mécanismes

Les **années 1970** marque une **rupture nette** entre le résultats des bilans migratoires de MIGRON et les deux autres entités administratives.

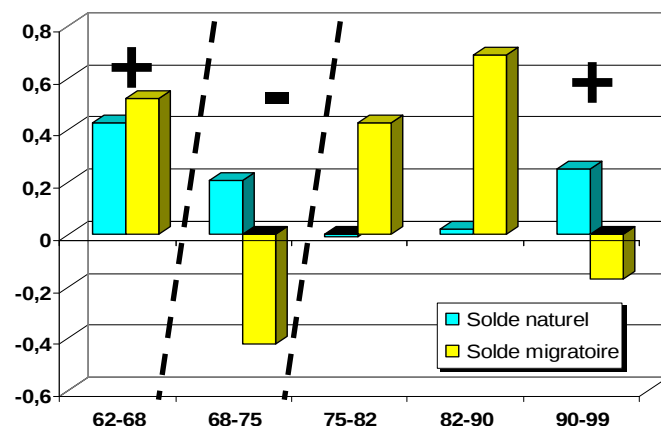
Le **solde migratoire** explique amplement la **conjoncture démographique en cours sur MIGRON**, corroborant les résultats du RGP de 1999 et probablement ceux de 2006.

Si l'intervalle **90-99** tend à démontrer une **régression de l'attractivité territoriale de la CDC**, celle-ci se trouve toutefois compensée par un redressement sensible du solde naturel, ce qui n'est pas le cas sur MIGRON.

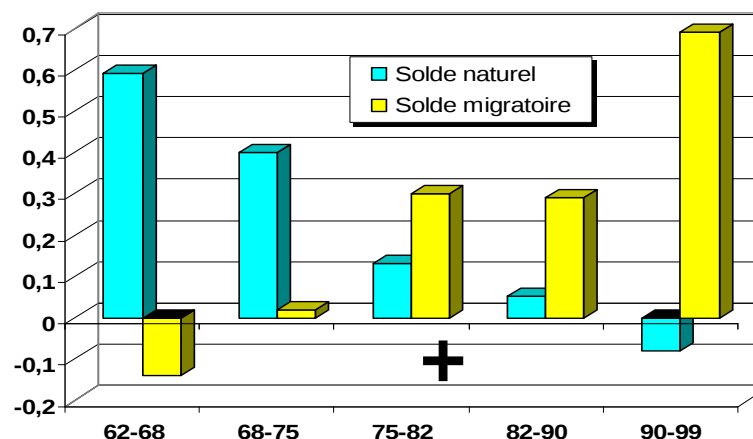
Commune de MIGRON (RGP 1999)



Communauté de communes du Pays Buriaud (RGP 1999)



Charente-Maritime (RGP 1999)



II.3. Structures par âge

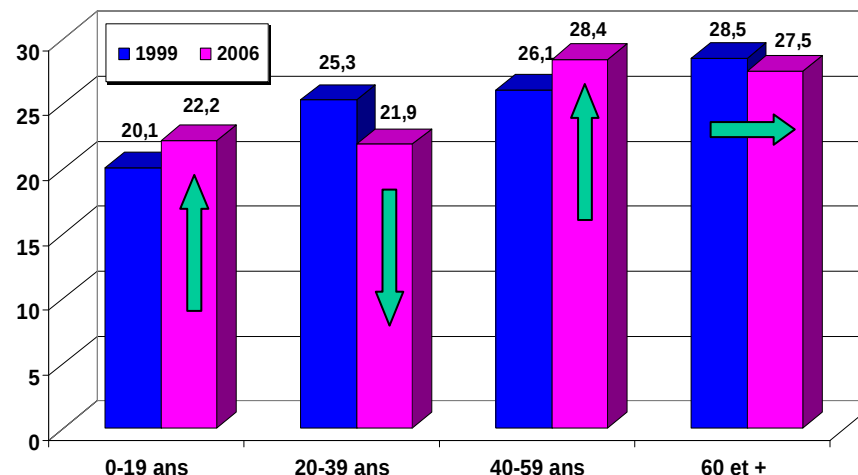
Entre 1999 et 2006 on constate un recul de la tranche d'âge 20-39 ans au profit des tranches d'âge 0-19 ans et 40-59 ans. La tranche restante 60 et plus reste quant à elle quasiment stable.

L'exploitation des données fait état d'un **vieillessement généralisée de la population communale**, ce qui reflète la tendance nationale.

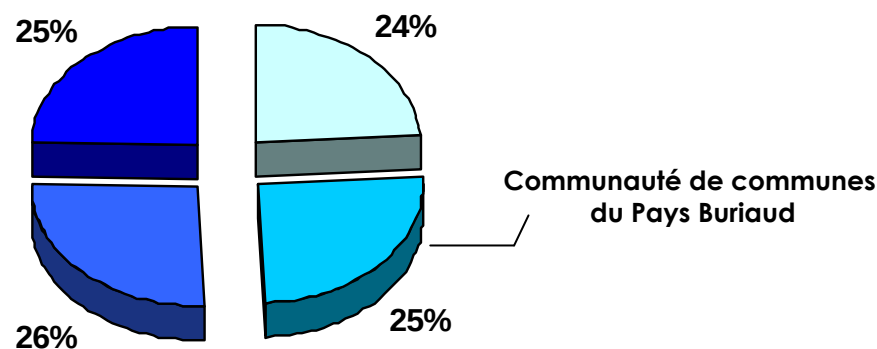
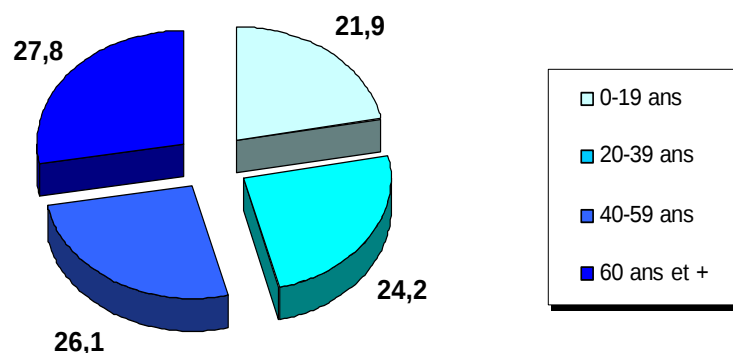
Le potentiel « jeunesse » de MIGRON, outre une hausse entre 1999 et 2006, reste cantonné à des valeurs inférieures de plusieurs points aux moyennes enregistrées sur la CDC et le département.

L'évolution de la tranche d'âge 20-39 ans (en âge de procréer) entre 1999 et 2006 laisse augurer un **renouvellement délicat de la population à moyen terme**.

Evolution de la population totale par tranche d'âge entre 1999 et 2006 - MIGRON (%)



Charente-Maritime



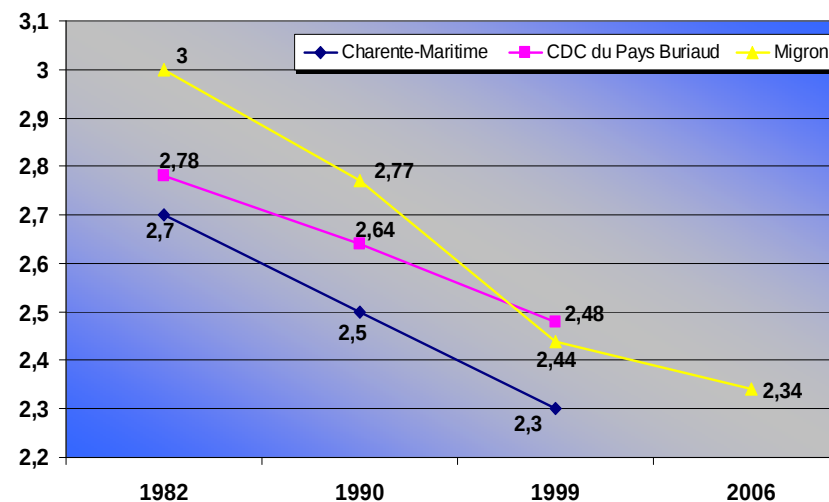
II.4. Taille des ménages

La taille des ménages sur MIGRON en 2006 était de 2.34 personne au foyer.

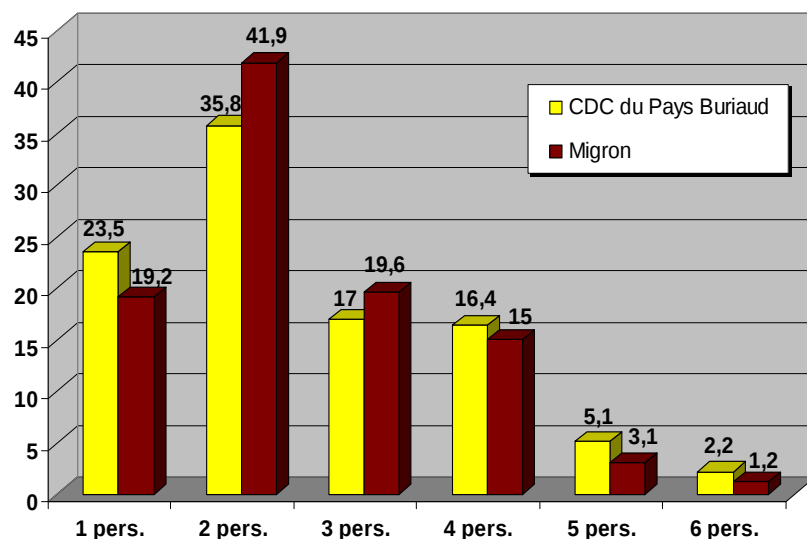
On observe à tous les échelons territoriaux une **diminution continue et parfois significative de la courbe taille des ménages**.

Cette évolution « à la baisse » s'explique notamment sur deux points : la **baisse du nombre de famille nombreuse** et **l'éclatement de la cellule familiale** etc.

Evolution de la taille des ménages



Part des ménages en 1999 (%)



L'analyse de la composition des ménages en 1999 fait ressortir deux éléments importants :

- **La faible représentation des ménages de 1 personne sur la commune MIGRON**, alors que cette catégorie pèse pour près de 24% sur la CDC du Pays Buriaud.
- **La surreprésentation des ménages de 2 personnes** supérieure de plus de 5 points à la moyenne CDC.

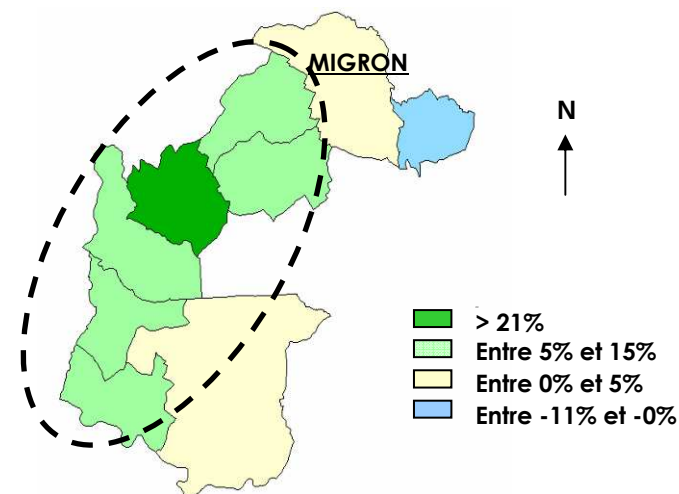
III.1. Part des actifs

La répartition de la population active se calque logiquement sur la cartographie de la population intercommunale. **Les échantillons les plus importants étant le fait des communes les plus peuplées (1).**

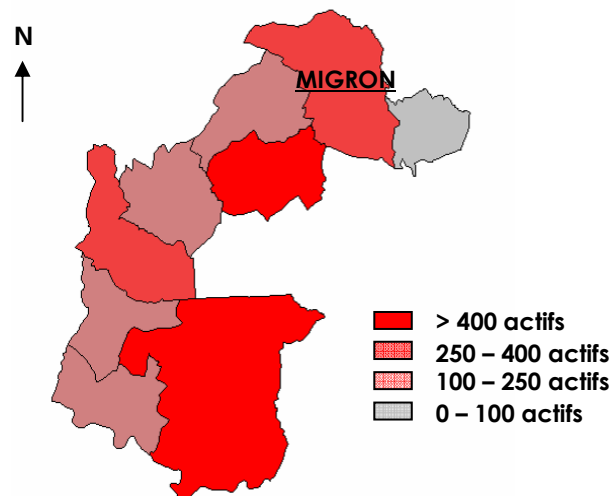
L'évolution de la population active entre 1990 et 1999 illustre un **léger retrait de la dynamique sur MIGRON** contrairement à la dorsale plus au Sud (2).

Toutefois, le positionnement de notre commune, au regard des taux de population active était encore favorable en 1999.

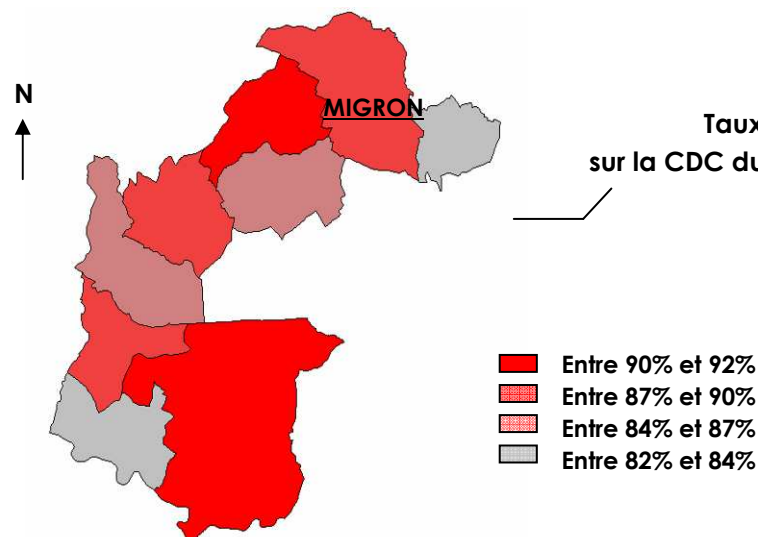
Evolution de la population active entre 1990 et 1999 (%)



Répartition de la population active ayant un emploi sur la CDC du Pays Buriaud (1)



Taux d'actifs sur la CDC du Pays Buriaud (2)



III.2. Taux d'activité

En 1999, MIGRON présente un des **taux d'activité des 20-59 ans parmi les plus faibles de la Communauté de communes (83%)**.

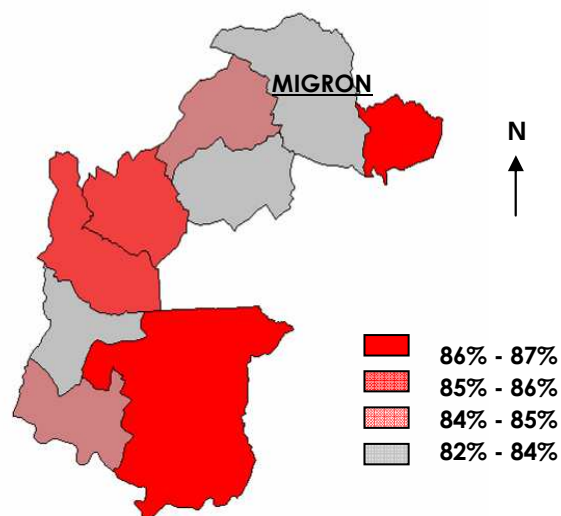
Pour autant, un **rééquilibrage semble s'opérer dans les années 1990 pour MIGRON**, avec une évolution de son taux d'activité supérieur à la barre des 10%.

Le recensement complémentaire de l'INSEE (2006) dessine une certaine **continuité** avec la décennie précédente.

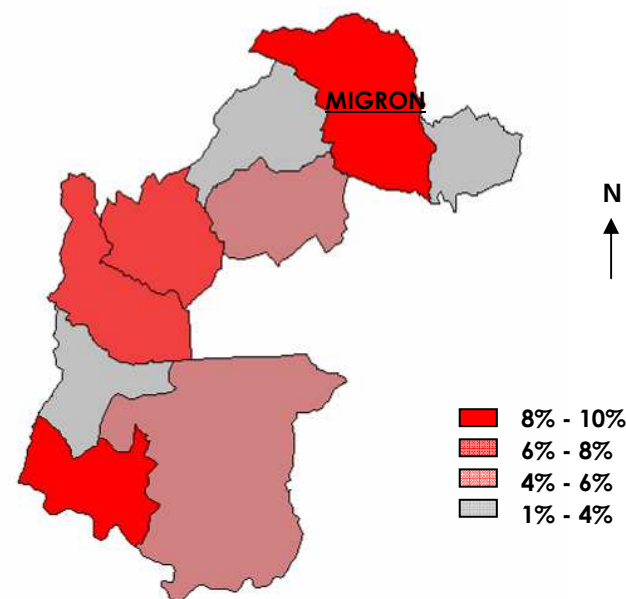
MIGRON	1999	2006
POPULATION	636	619
POPULATION ACTIVE (15-64 ans)	284	285
TAUX D'ACTIVITE (%)	70.8	77.9

Source: Recensement complémentaire 2006

Taux d'activité des 20-59 ans sur la CDC du Pays Buriaud (1999)



Evolution du taux d'activité des 20-59 ans sur la CDC du Pays Buriaud entre 1990 et 1999

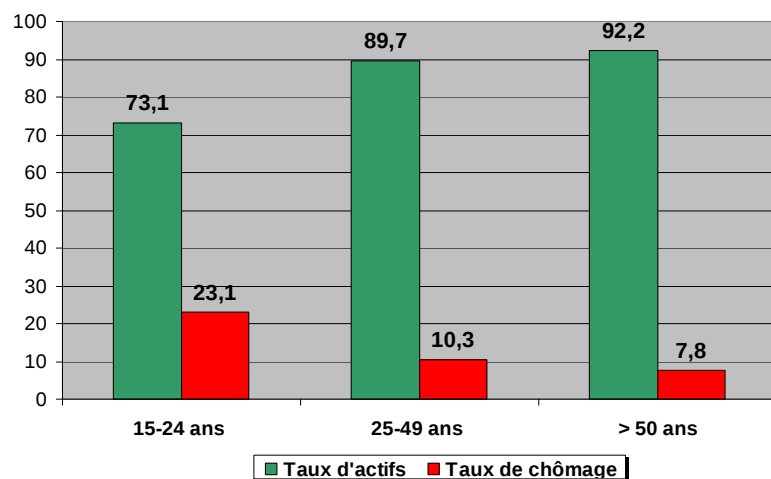


III.3. Taux de chômage

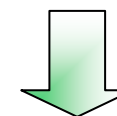
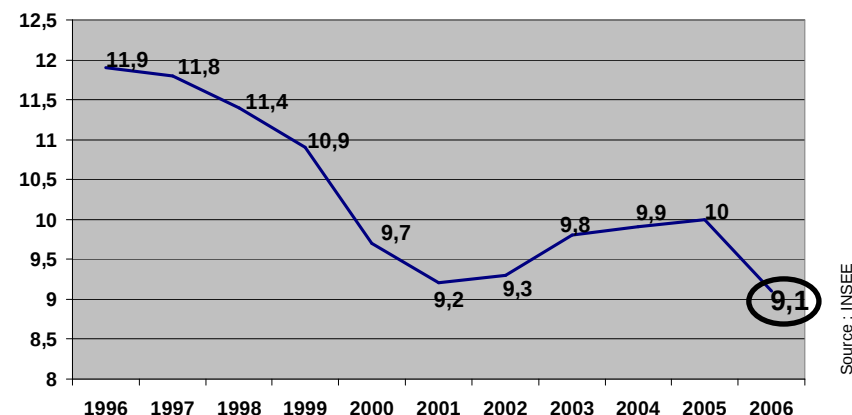
Les données de l'INSEE dévoile un **taux de chômage sur MIGRON supérieur de près de 2 points à la moyenne départementale en 2006**. Le repli constaté entre 1999 et 2006 en Charente-Maritime ne s'est pas confirmé à l'échelle communale ou le **taux de chômage se stabilise à 10.9% de la population active**.

En outre l'on retrouve les mécanismes communs en terme d'insertion professionnelle avec un fort taux de chômage chez les 15-24 ans, et, à l'inverse, un taux d'actifs occupés d'environ 90% chez les classes d'âge plus âgées.

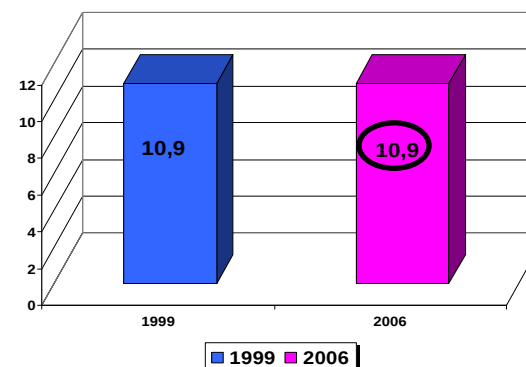
Taux d'actifs et de chômage par tranches d'âge en 1999 - MIGRON -



Taux de chômage en moyenne annuelle en Charente-Maritime



Evolution du taux de chômage sur MIGRON



Taux de chômage : Pourcentage de chômeurs dans la population active totale (actifs occupés + chômeurs)

III.4. Catégories socioprofessionnelles

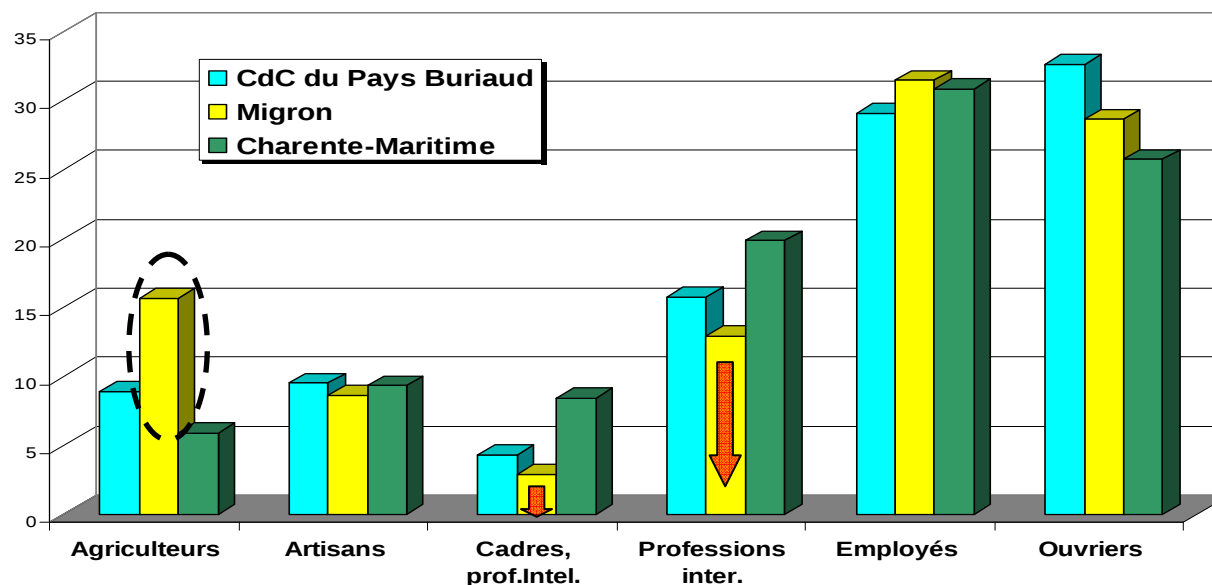
La population de la Communauté de communes du Pays Buriaud est une **population à caractère « rurale »**. Aussi trois tendances se dégagent :

⇒ **Une sur-représentation de la CSP – agriculture –** (ratio de 1 à 2) par rapport à la CDC et au département.

⇒ **Une sous-représentation des professions intellectuelles supérieures et des cadres**, comparativement aux moyennes établies en Charente-Maritime à la même époque.

⇒ Une proportion des employés et ouvriers approximativement dans les niveaux médians.

Répartition de la population active ayant un emploi en 1999 par CSP



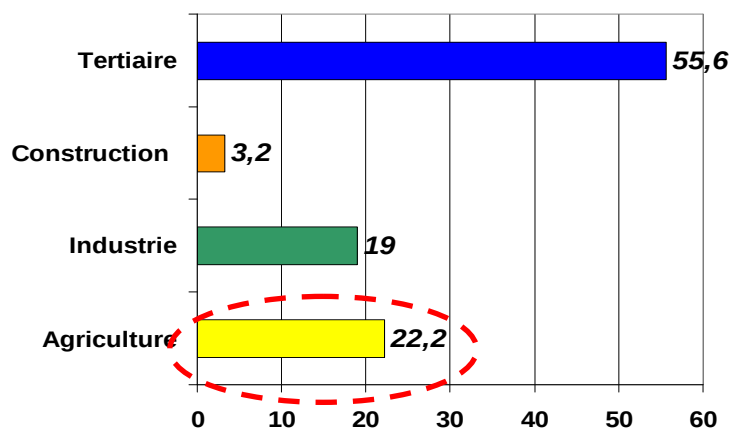
III.5. Secteurs d'activité

La répartition des actifs selon les secteurs d'activités économiques permet d'isoler plusieurs tendances :

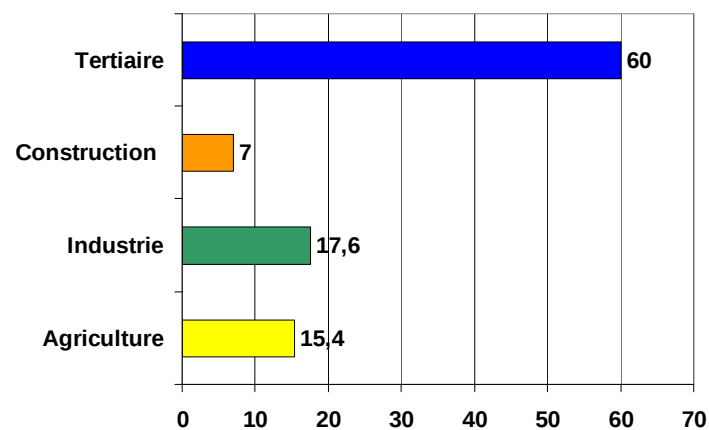
- ⇒ La prédominance des emplois du tertiaire s'exerçant pour majorité au sein des pôles d'emploi de Saintes et Cognac.
- ⇒ La part encore non négligeable de l'agriculture et de l'industrie dans l'économie locale avec près de la moitié des emplois proposés
- ⇒ La part résiduelle des salariés de la construction.

L'importance des emplois tertiaires pourvus à l'extérieur du territoire local démontrent la tendance de MIGRON à devenir une **commune dortoir** au sein de laquelle l'**agriculture** conserve encore une place de choix.

Secteurs d'activité en 1999 -Commune de
MIGRON -



Secteurs d'activité en 1999 –CDC du Pays
Buriaud -



III.6. Migrations des actifs

Près de 70% des actifs recensés sur MIGRON en 1999 travaillent en dehors de leur commune de résidence. Cette forte mobilité domicile-travail s'exprime essentiellement en direction de Cognac, bassin d'emploi principal de proximité (40 migrations alternantes/jour).

80 personnes domiciliées à MIGRON exercent leur emploi sur la commune, pour la plupart en lien avec l'agriculture.

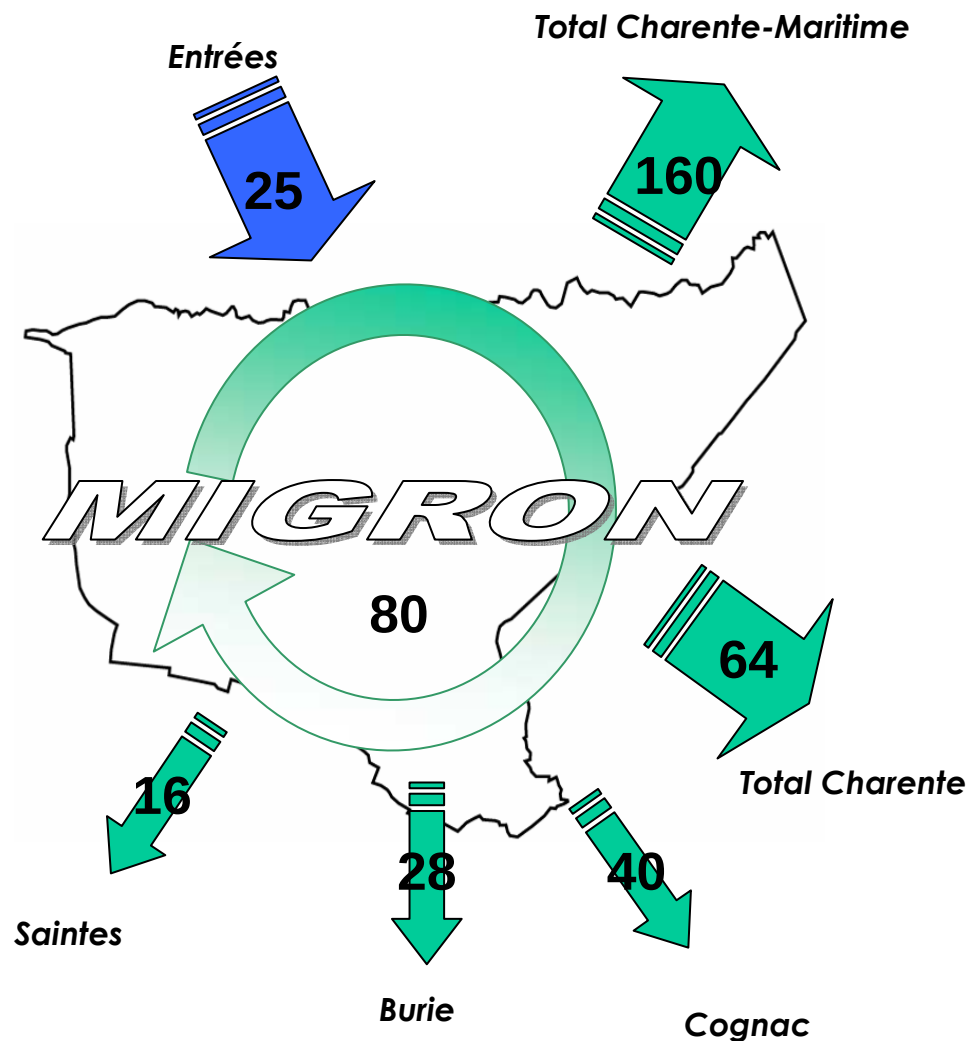
Le bilan ENTREES/SORTIES sur notre commune est largement négatif avec un différentiel de 147 personnes.

Quelques objectifs à moyen terme :

⇒ **Limiter la fuite des emplois** en dehors des limites communales en maintenant un tissu économique dynamique

⇒ **Eviter de devenir une commune « dortoir »**

⇒ Profiter de la situation de proximité vis-à-vis de Cognac et Saintes pour **capter les investissements économiques...**



Source : Etude sur les déplacements en Charente-Maritime (INSEE)

III.7. La scolarisation

Actuellement, MIGRON fait partie d'un regroupement pédagogique avec la commune de Burie, avec une répartition des classes selon les niveaux suivants :

	RECENSEMENT DES EFFECTIFS SCOLAIRES			Elèves de MIGRON scolarisés
Commune	BURIE	MIGRON	RPI	
Année 2006/2007	125 (Maternelles, CP, CM1, CM2)	35 (CE1, CE2)	160	-
Année 2007/2008	127 (Mat., CE2, CM1, CM2)	35 (CP, CE1)	162	47
Année 2008/2009	139 (Mat., CE1, CE2, CM1, CM2)	24 (CP)	163	40
Année 2009/2010	143 (Mat., CE1, CE2, CM1, CM2)	23 (CP)	166	41

Si l'on se réfère au Plan de Référence de 1999, **le nombre d'élève à plus que doublé** avec la mise en place du regroupement pédagogique (14 à 35 élèves).

Le maintien des effectifs scolaires sur MIGRON passera par une **double stratégie d'accueil fondée sur le développement d'une offre autour de l'accession à la propriété et une offre locative.**

La souplesse et l'attractivité de l'offre locative peut permettre un **renforcement pérenne des populations les plus jeunes** et ne disposant pas de ressources importantes.

La carte communale veillera à dimensionner son ouverture de terrain en cohérence avec ses capacités d'accueil.

IV.1. Commerces et artisans

De nombreuses activités économiques persistent sur le territoire de la commune.

Celles-ci sont majoritairement implantées dans le centre-bourg, notamment tout ce qui concerne la filière des services.

Activités économiques

Octobre 2007

Commerces

- 4 - Boucherie
- 6 - Boulangerie
- 9 - Produits phytosanitaires
- 10 - Négoce - courtage -vins - spiritueux
- 11 - Reventes de produits agricoles
- 12 - Epicerie - Multiservices
- 16 - Commerces de gros alimentaire

Services

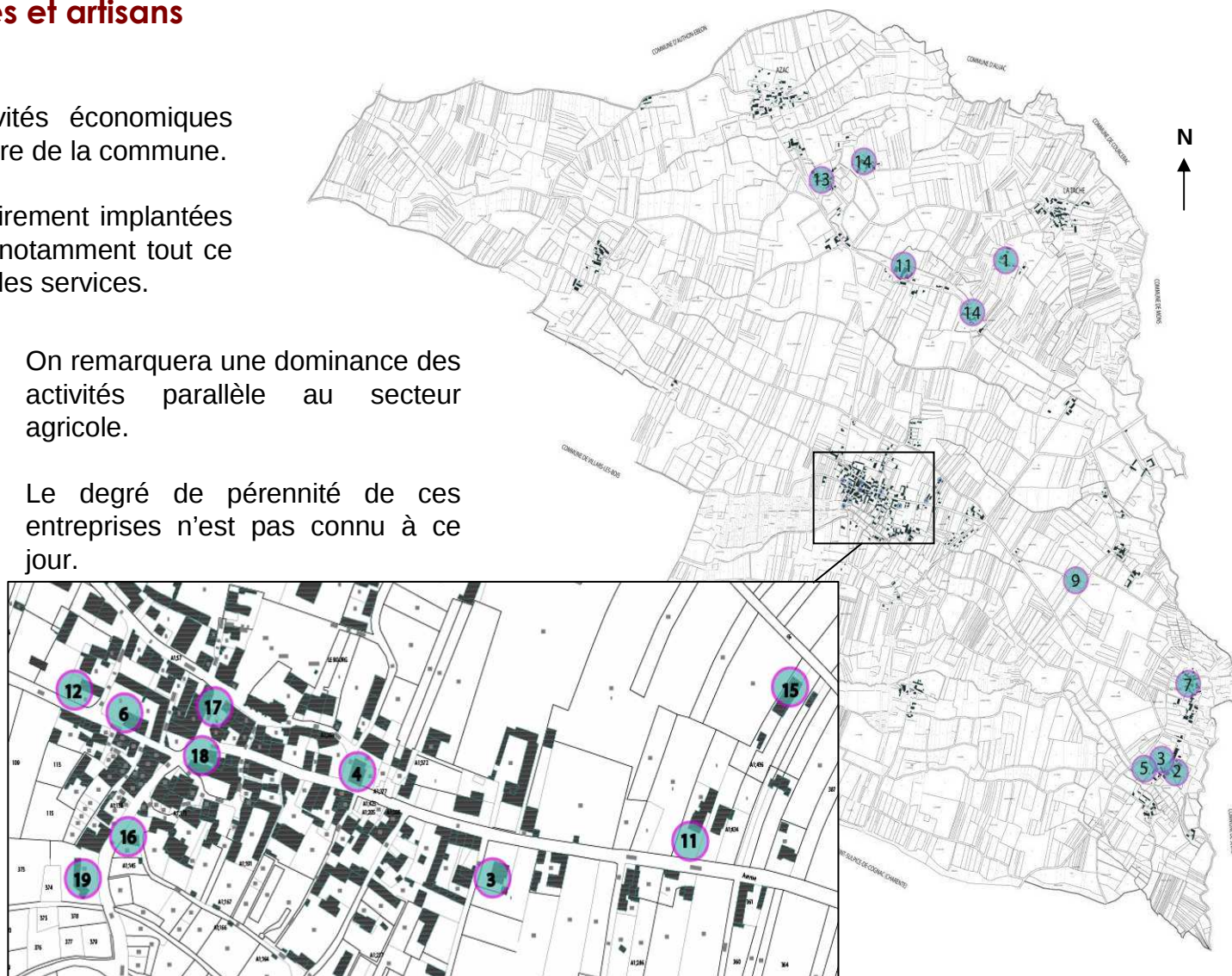
- 7 - Conseil et prestations de services, holding
8 - Transport de marchandises de proximité
17 - Coiffeur
18 - Poste

Artisans

- 1 - Menuisiers
3 - Electriciens
5 - Fabrique de lunettes
13 - Paysagiste
15 - Maçon
14 - Travaux agricole
2 - Terrassements divers
19 - Atelier mécanique

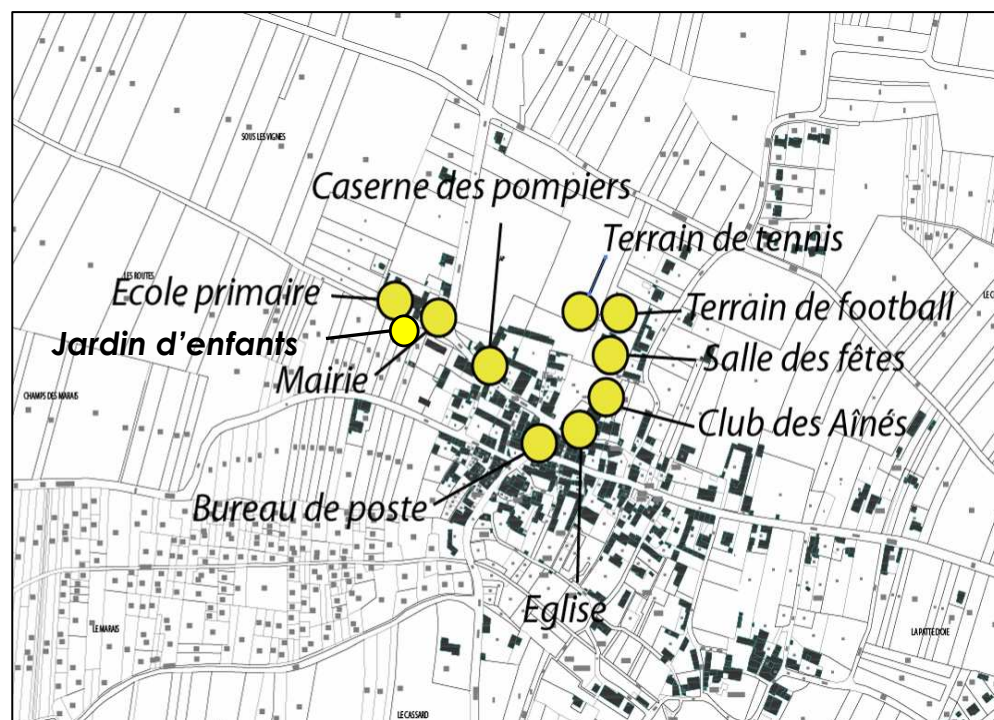
On remarquera une dominance des activités parallèle au secteur agricole.

Le degré de pérennité de ces entreprises n'est pas connu à ce jour.



IV.2. Equipements

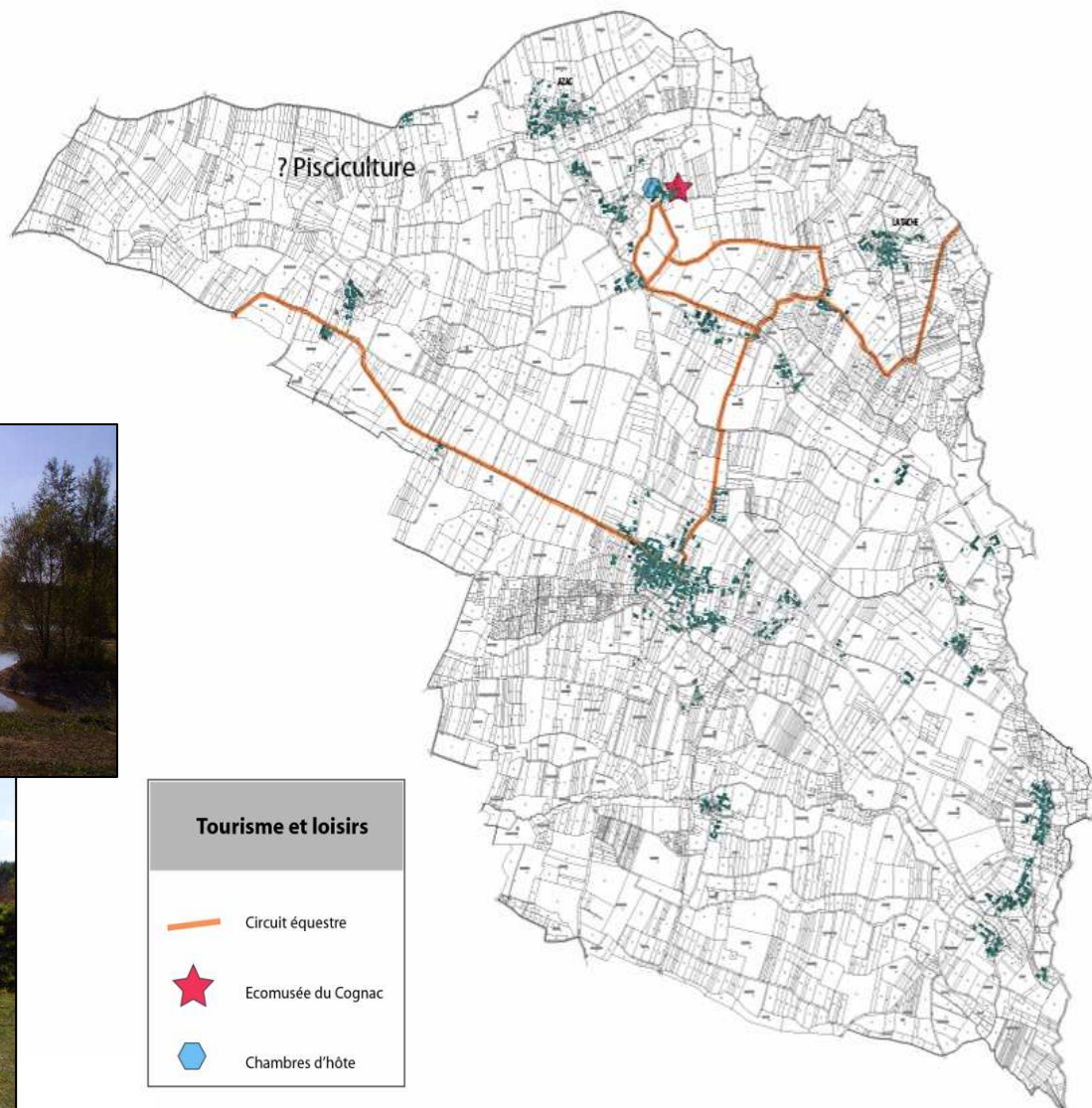
Les équipements communaux permettent la réalisation et la satisfaction des besoins fondamentaux de la population. Qui plus est, il n'est pas fait mention de problème de dimensionnement.



IV.3. Tourisme / loisirs

MIGRON abrite plusieurs équipements dont l'activité dépasse les limites communales : Ecomusée du Cognac.

L'essentiel de l'offre tourisme sur la commune est centrée sur la découverte du patrimoine viticole hérité.



IV.4. L'activité agricole

A – Contexte

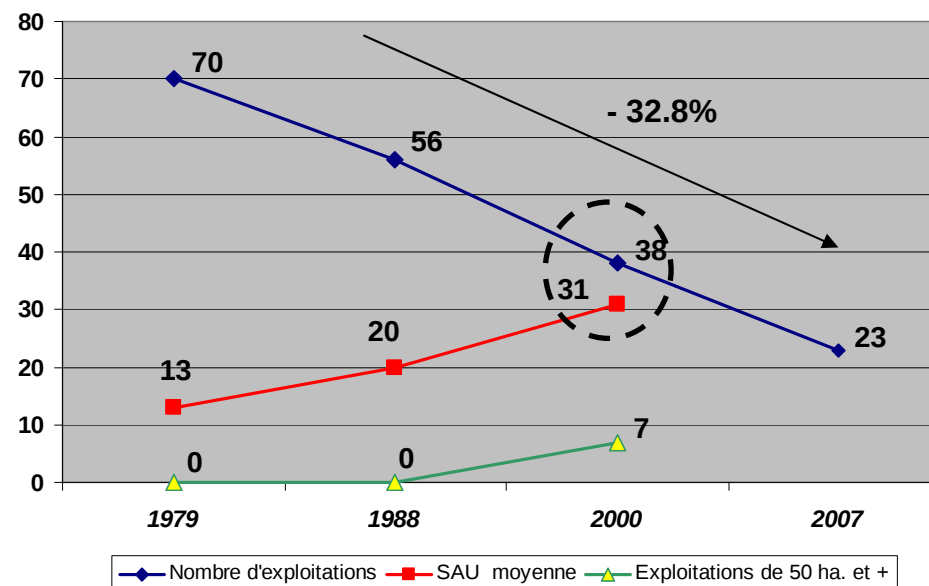
La commune de MIGRON compte 23 **exploitations en 2007** alors qu'il y en avait 70 en 1979. Le RGA de 2000 dénombrait 33 exploitations professionnelles.

Sur la base d'un modèle similaire à la majorité des communes « rurales » française, l'agriculture a connu sur MIGRON une profonde mutation de son activité depuis une trentaine d'années.

Parallèlement à la réduction du nombre d'exploitation, la SAU moyenne des exploitations a augmenté dans le temps, traduisant le **phénomène de concentration des systèmes d'exploitations**.

La part de la SAU augmente progressivement dans l'intervalle 1979-2000, passant respectivement de 61.3% à 79% de la superficie communale

Le dégagement de nouvelles superficies cultivables fait suite aux **modifications des pratiques agricoles** locales, en lien aux nouvelles demandes du marché.



Superficie agricole utilisée (ha)		
1979	1988	2000
923	1121	1191
+ 17.7%		+ 6.2%

* Exploitations dont le nombre d'UTA est supérieur ou égal à 0.75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.

B – Evolution de la filière

Alors que les surfaces consacrées aux terres labourables sont en augmentation constante depuis 1979, à l'inverse, **les prairies** (sous la dénomination - *superficie toujours en herbe* -) **ont fortement diminué entre 1979 et 1988** passant de 255 ha à 39 ha.

Cette évolution sensible traduit un **changement des pratiques culturales sur MIGRON** que l'on peut corrélérer à la dynamique du cheptel sur cette même période. La diminution de l'élevage bovin depuis 1979, explique en partie la réaffectation des prairies par une valorisation autre, telle que la mise en culture du maïs-grain, du tournesol...

Un lien semble d'emblée apparaître entre la mise en culture et l'évolution du cours des céréales, véritable instrument incitatif ou répulsif sur les choix des pratiques agricoles locales.

La culture de la vigne ne représente quant à elle plus que 43.5% de la SAU communale (51% en 1988).

Evolution des productions agricoles sur MIGRON entre 1979 et 2000

SUPERFICIES AGRICOLES	1979	1988	2000	CHEPTEL	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	923	1 121	1 191	Total bovins	245	168	c
Terres labourables	278	443	631	dont total vaches	147	87	c
dont céréales	162	237	406	Total volailles	812	292	4 167
Superficie fourragère principale (3)	255	144	39	Total équidés	17	c	9
dont superficie toujours en herbe	161	98	34	Vaches laitières	115	67	0
Blé tendre	59	22	32	Vaches nourrices	32	c	c
Orge et escourgeon	21	16	18	Chèvres	33	c	0
Maïs-grain et maïs semence	58	198	346	Brebis mères	65	7	c
Colza grain et navette	0	c	0	Truies mères	c	0	c
Tournesol	0	59	136	Lapines mères	186	253	12
Vignes	475	575	519	Poules pondeuses	...	240	79

Extrait du RGA 2000 – Fiche comparative

C – Approche réglementaire

En zone rurale, l'autorisation de construire ou d'agrandir des **bâtiments d'élevage** à proximité d'habitations de tiers, de zones de loisirs, d'établissements recevant du public, de points d'eau ne pourra être acceptée qu'à une **distance fixée par la réglementation relative à ces établissements** (Règlement Sanitaire Départemental).

23 exploitations ont été localisées par la municipalité en 2007.

En outre la présence d'exploitations agricoles (élevage, stockage notamment) nécessite d'assurer la **mise en place d'un périmètre d'isolement dit de « réciprocité »** au moment de fixer les limites entre la zone constructible et la zone rurale de la carte communale.

Les bâtiments à « vocation agricole » doivent être classés en zone N.



D – Localisation et type d'exploitation

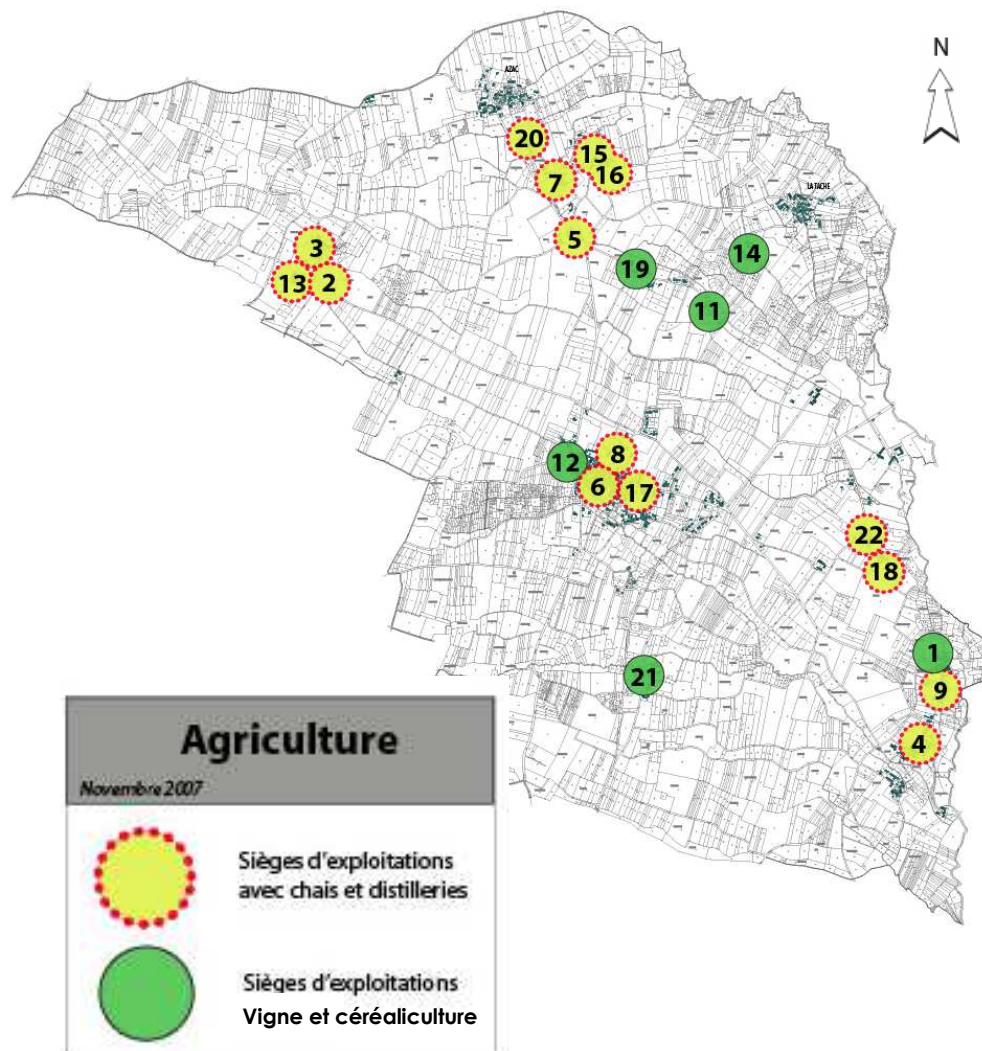
Les sièges d'exploitations sont **disséminés de manière homogène** sur le territoire.

En 2007, l'**absence d'élevage bovins** contraste nettement avec l'**omniprésence de la culture de la vigne**

Fermage important (44% SAU) qui doit être pris en compte dans les critères d'ouverture des futurs terrains voués à l'urbanisation.

Contraintes de réciprocité sensibles sur le bourg parallèlement au stockage d'alcool (chais et distilleries)

N°	Nom de l'exploitant	Statut / Localisation
1	BERARD. Jm	Chez Tricard
2	BERNARD. Ch	Chez Gaborit
3	BITAUDEAU	EARL Les Coudres
4	MARTIN. H	EARL Chez Bouyer
5	TERRIERE. P	EARL Tournay
6	FOGERON. P	Le Bourg
7	TERRIERE. R	SCEA Chez Frugaud
8	GANRY. M	Le Bourg
9	MARTIN. I	EARL Chez Tricard
10	TOURINAUD. F	EARL Le Bourg
11	MARTIN. G	EARL Chez Samson
12	RAFFAUD. Th	Le Bourg
13	RENAUD. J	Chez Gaborit
14	TABAUD. J	Le Rossignol
15/16	TESSERON. J	EARL-SCEA Les Bessons
17	VAUTOUR	Chez Tuffet
18	VILENTY	Chez Landon
19	BRIFFAUD	EARL Viaud
20	CHAT. J.	EARL Chez Frugneau
21	GUICHARD	EARL Chez Bouletteau
22	MARTIN. F	Chez Gestreau
23	MOYET	Chez Frugneau



E – Taille des exploitations

Toutes les exploitations pratiquent la culture de la vigne, **à des degrés variables.**

Globalement, la superficie des parcellaires par exploitation se situe entre 20 et 40 ha.

D'après les résultats de l'enquête communale auprès de 13 exploitants, **près de la moitié des superficies cultivées le sont en dehors de la commune.**

La viabilité des exploitations, sur un plan strictement foncier, n'est donc pas uniquement lié aux orientations de développement décidé à l'échelle de MIGRON, mais au regard d'une approche intercommunale.

Les paysages agricoles sont en partie dépendants de la dynamique agricole sur les communes environnantes.



F – Prospective

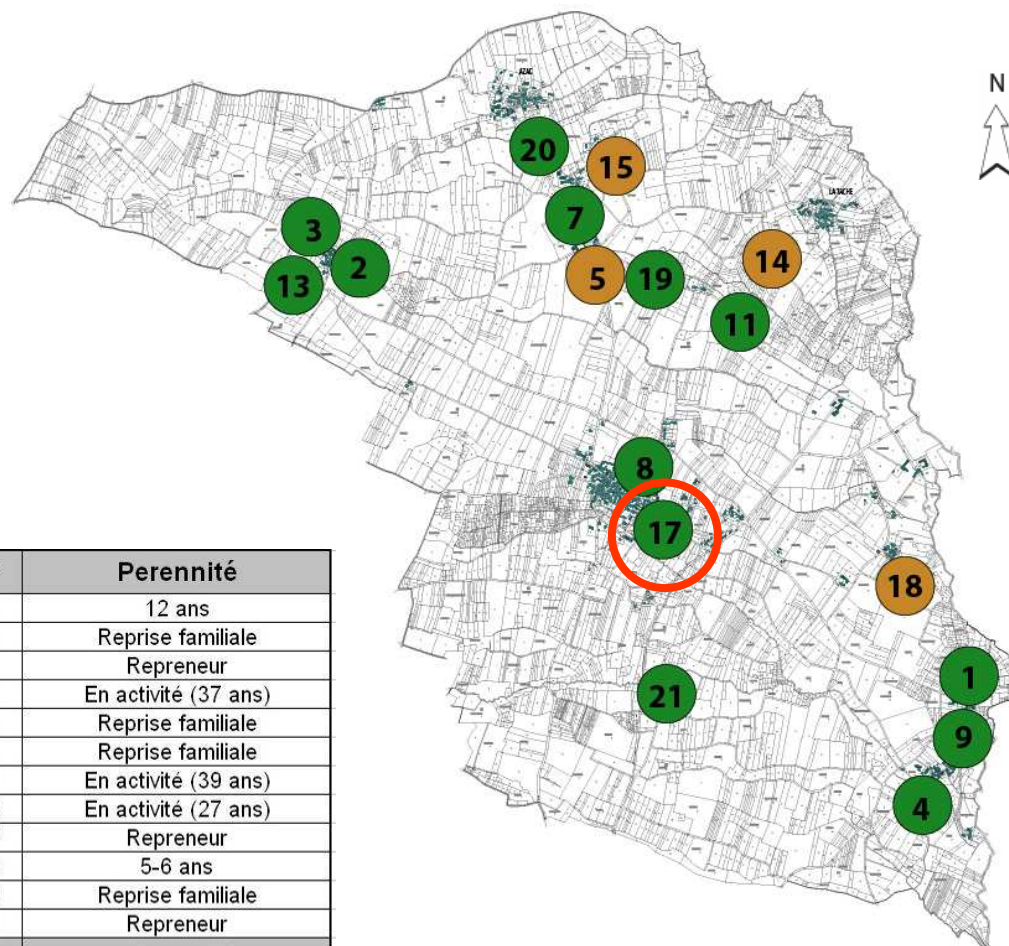
✓ L'exploitation de l'enquête communale indique une **rétraction de l'activité agricole dans les 10 prochaines années : 17 exploitations.**

Bien entendu, ces résultats ne tiennent pas compte d'éventuelles installations de nouveaux agriculteurs, difficilement prévisibles.

✓ **Corrélation entre taille des exploitations et fermeture programmée** à court terme.

On relève sur le bourg la présence d'une exploitation pratiquant l'élevage de race viande (17) pour laquelle la maîtrise de l'extension urbaine s'impose plus particulièrement afin d'éviter son enclavement.

	N°	Perennité
CERTITUDE	1	12 ans
	2	Reprise familiale
	3	Repreneur
	4	En activité (37 ans)
	7	Reprise familiale
	8	Reprise familiale
	11	En activité (39 ans)
	13	En activité (27 ans)
	17	Repreneur
	19	5-6 ans
DOUTE	20	Reprise familiale
	21	Repreneur
	5	Pas de réponse
	14	Cessation possible d'ici 3 ans
	15-16	Possibilité de reprise
	18	Pas de réponse

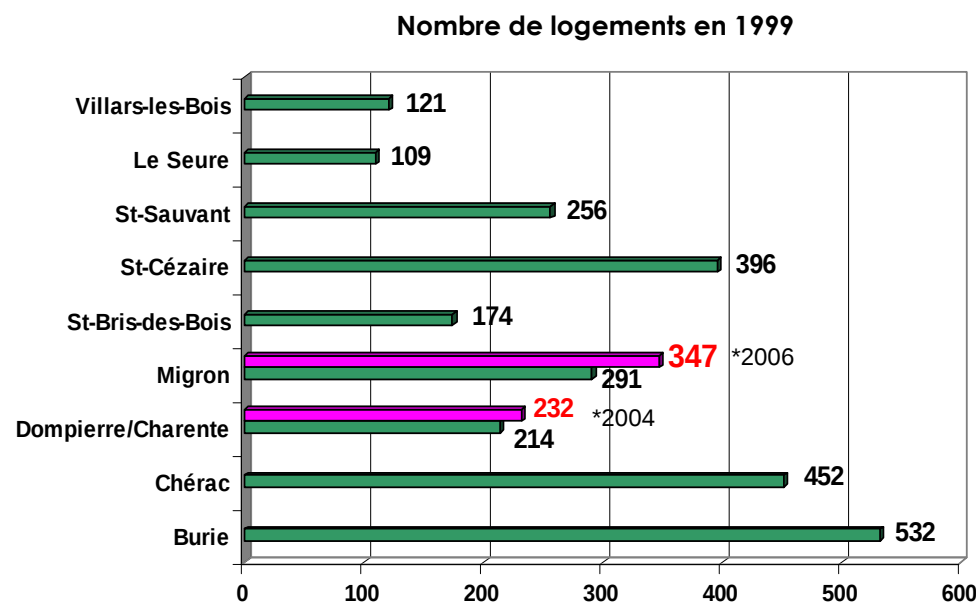
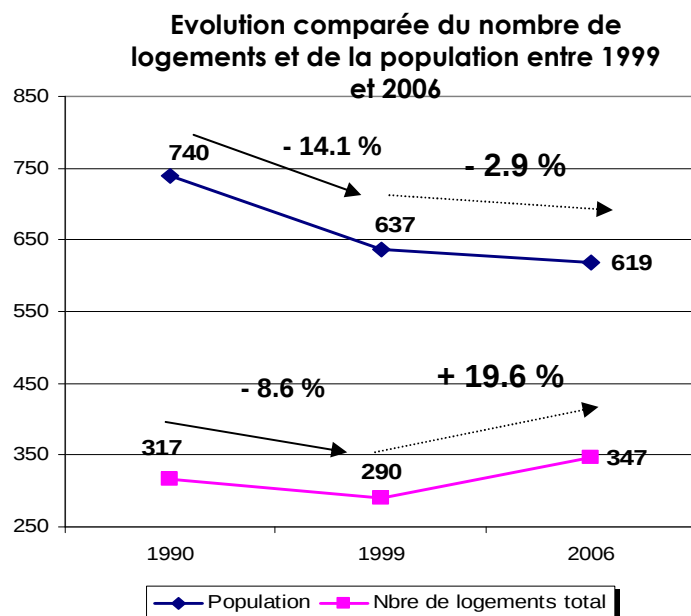


V.1. Le parc de logements : contexte intercommunal

En 1999, on estime que la CDC du Pays Buriaud dispose d'approximativement **2538 logements**, dont près du cinquième concentré sur Burie. Une certaine proportionnalité est retrouvée entre les variables population et capacité du parc de logements.

Toutefois, **il n'existe pas de corrélation systématique entre l'évolution de la courbe démographique et celle du nombre de logements.**

L'exemple de MIGRON est révélateur de **l'émergence d'un nouveau mode d'habiter**. Entre 1999 – 2006 le fort accroissement de l'offre de logements sur MIGRON a vu le jour indépendamment de la diminution de son effectif de population.



V.2. Le parc de logements communal

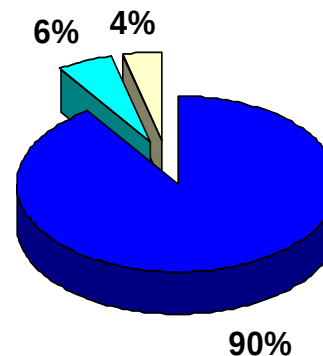
A – Catégories de logements

Entre 1999 et 2006, le **parc de logements** est très majoritairement composé de résidences principales.

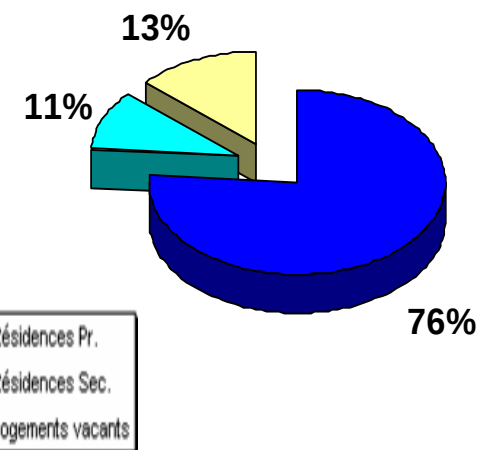
Le poids de la vacance gonfle considérablement, tout comme celui des résidences secondaires (nouvelle appropriation du territoire sur des séquences écourtées : familles anglaises, maison de campagne à des fins de récréation estivale...

Les modalités de cette rétention, qui participe au déséquilibre du marché du logement sur MIGRON devra être traitée prioritairement dans la carte communale (**question de la reconquête de ce parc**)

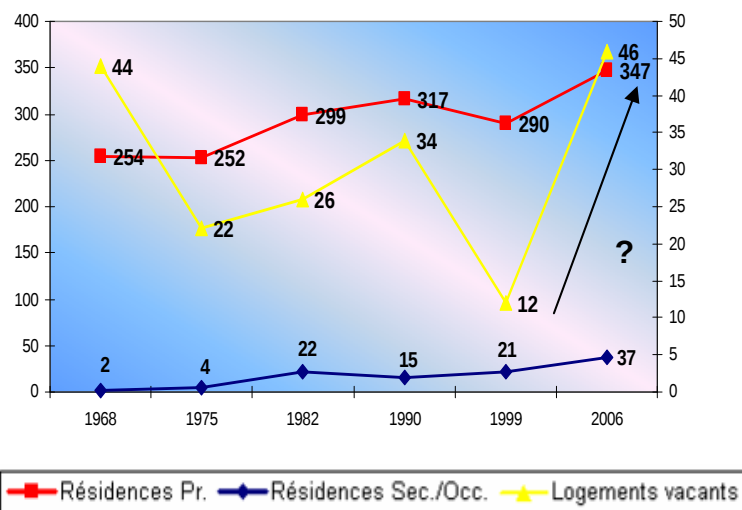
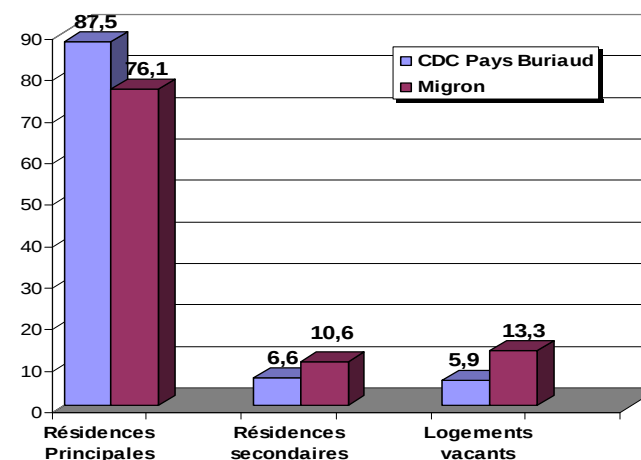
Logements par type en 1999



Logements par type en 2006



Répartition des logements par catégorie, en 1999



B – Mode d'occupation des résidences principales

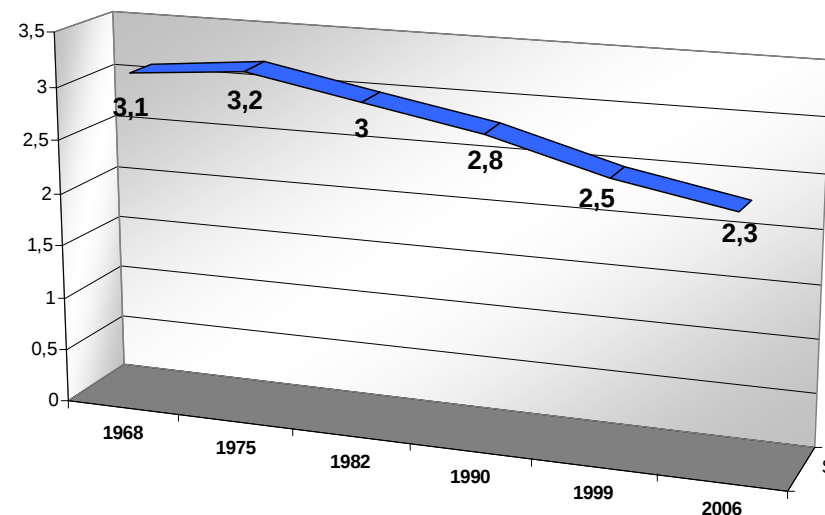
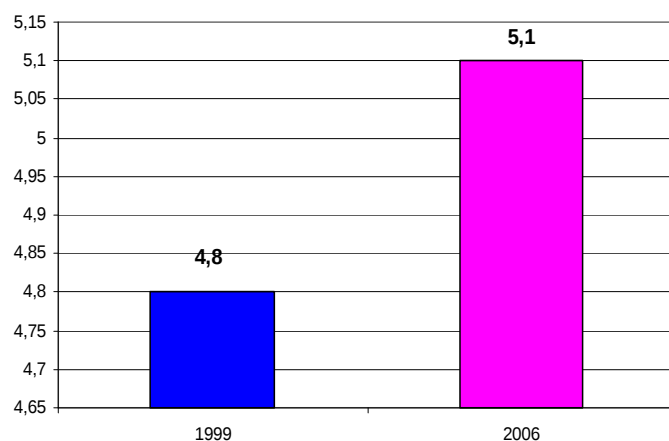
L'échantillon de logements sur MIGRON est représentatif d'une tendance sociétale que l'on observe à l'échelle du territoire français.

L'augmentation du nombre de pièces par maison répond à une **nouvelle demande des ménages** sur la base de critères bien spécifique comme la **recherche de l'espace habitable, le confort, la satisfaction des loisirs à la maison...**

Paradoxalement, malgré une chute progressive du nombre moyen d'occupants des ménages, la taille moyenne des maisons construites ces dernières années tend à augmenter.

Nombre moyen d'occupants des résidences principales - MIGRON -

Nombre moyen de pièces par maison – MIGRON -



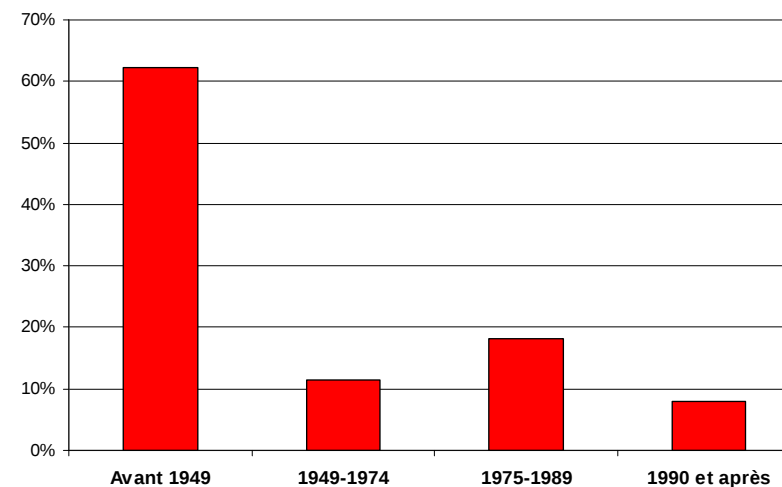
C – Age du parc de logements

Le parc de logements de la commune est ancien avec plus de 60% des logements construits avant 1949.

A contrario, les constructions « récentes », après 1990 ne représente qu'un peu plus de 8% du poids total du parc.

L'accroissement du rythme de la construction à la fin des années 1990 contraste avec la courbe de population qui présente une évolution inversée.

Résidences principales selon date d'achèvement – MIGRON -



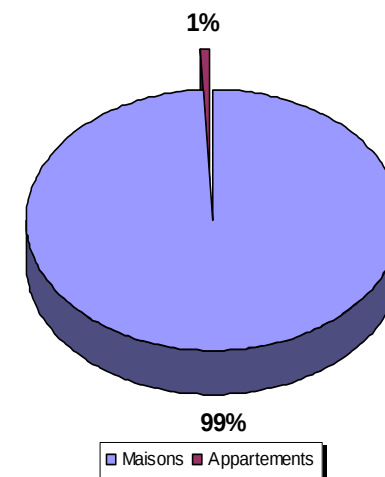
D – Statut d'occupation des résidences principales

Les résidences principales en 2006 sont occupées avant tout par des propriétaires (77.7%).

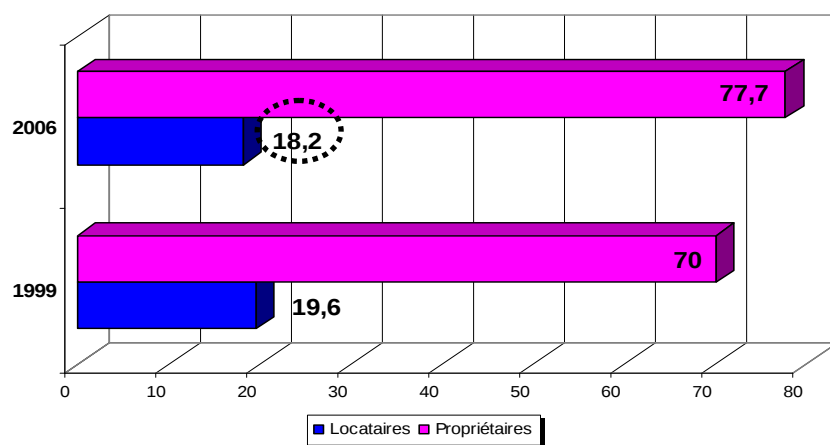
La « vague » résidentielle que la commune a connu ces dernières années a renforcé la position dominante des propriétaires occupants, au détriment d'une autre clientèle, les locataires.

La **quasi-inexistence de l'offre locative** représente un frein à une partie de la population qui ne réunit pas les conditions nécessaires pour accéder à la propriété. **Le traitement de la vacance, avec une réintroduction de logements aujourd'hui inoccupé sur le créneau de la location est une solution à envisager.**

Typologie des résidences principales



Commune de MIGRON



La municipalité devra veiller à élaborer une stratégie qualitative visant au rééquilibrage du mode d'occupation. C'est la condition sine canon au renouvellement de la population

E – Taille et niveau de confort

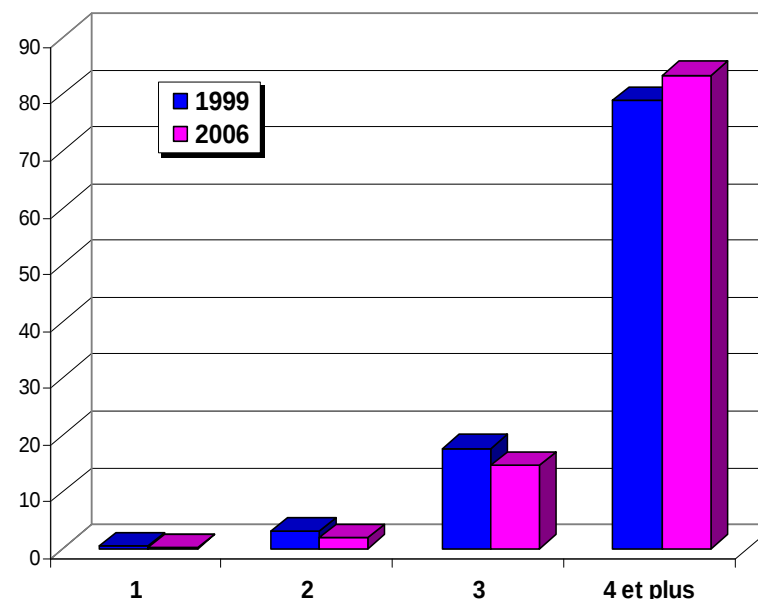
La prédominance des grands logements s'accroît entre 1999 et 2006 sur MIGRON en liaison avec l'essor de résidences pavillonnaires (> 80%).

Pourtant la tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages devrait renforcer le besoin en petits logements.

Cette forte proportion de grands logements de type pavillonnaire répond à un seul type de demande et soulève le problème d'**assurer une véritable mixité sociale**.

Le confort normatif tel qu'il est défini par l'INSEE (toilette + douche + chauffage) progresse globalement sur la commune. Le parc de logements modernes et les efforts entrepris à la réhabilitation du parc ancien participent à l'amélioration du confort minimum.

Résidences principales selon le nombre de pièces - MIGRON -



Résidences principales selon le confort - MIGRON -

Confort des logements	%	Evolution 1990-1999
<i>Ni baignoire, ni douche</i>	2,3	-87%
<i>Avec chauffage-central</i>	52,3	-11,10%
<i>Sans chauffage-central</i>	47,7	8,80%
<i>Garage-box-parking</i>	80,8	nc
<i>Deux salles d'eau</i>	10,4	nc

V.3. La construction récente

A – Analyse chiffrée

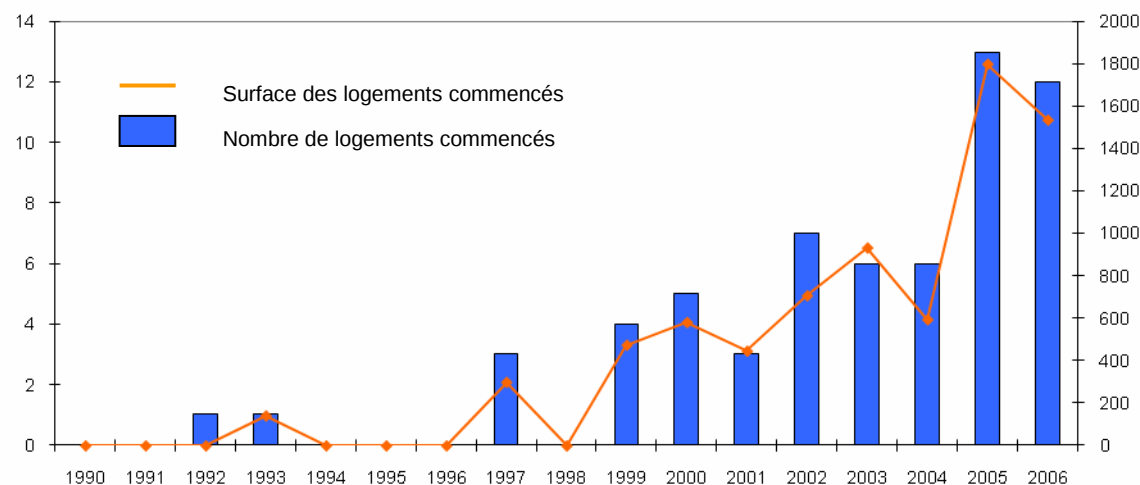
Les chiffres de la construction neuve démontrent une **accélération du rythme de la construction de 1997 à 2006**. les **données communales (registre de PC)** indiquent que depuis 2007 ce rythme se voit ralenti.

Précisons que la commune a en projet la réalisation d'un lotissement comprenant un douzaine de lots qui seront ouverts à l'urbanisation en 2010-2011.

On note d'autre part la **montée en puissance du mouvement de réhabilitation (rénovations + extensions)** qui conforte l'argument d'une attractivité en cours sur l'ensemble du territoire de la commune.

La surface plancher moyenne se situe entre 100 et 140m² par maison.

Statistiques communales sur la construction neuves (SITADEL)



Extrait du registre des permis de construire de la commune :

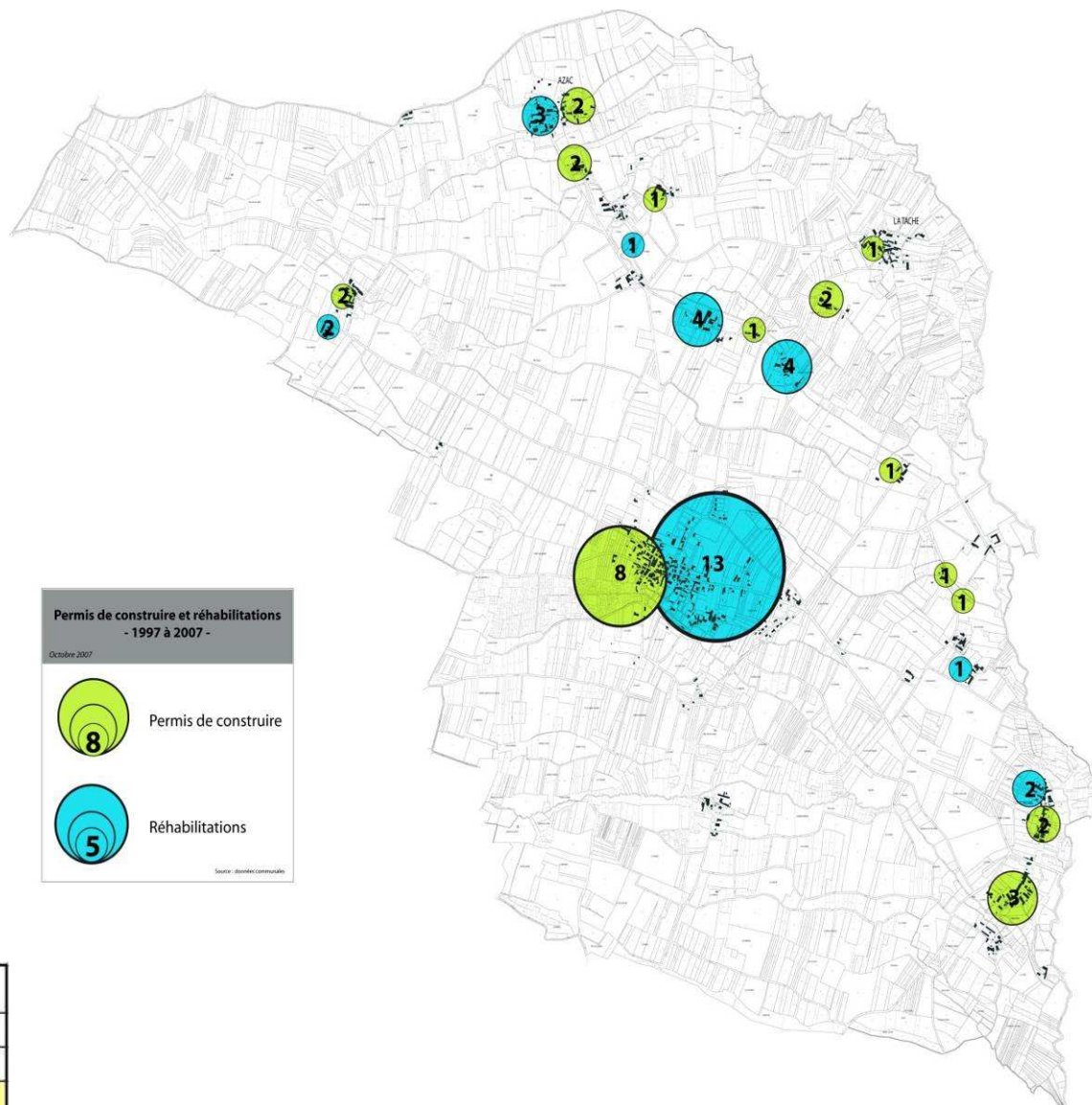
- 2007 : 6 permis de construire** pour maisons d'habitation
- 2008 : 4 permis de construire** pour maisons d'habitation
- 2009 : 4 permis de construire** pour maisons d'habitation dont un changement de destination.

B – Implantation spatiale

L'effort de construction et de réhabilitation est canalisé essentiellement sur le bourg de MIGRON (45% de l'activité enregistrée)

La réhabilitation se répartit de manière plus homogène sur le territoire, avec une affirmation plus prononcée sur les hameaux périphériques.

Une **urbanisation de type résidentielle**, sous la forme d'opérations groupées ou ponctuelles. La formation d'un tissu urbain lâche (faible occupation à la parcelle) qui ne répond que partiellement au principe d'économie du foncier.



Mise en chantier	Moyenne
1990 - 1998	0,4 PC/an
1990 - 2006	7 PC/an
1990 - 2006	3,5 PC/an

V.4. Les réseaux

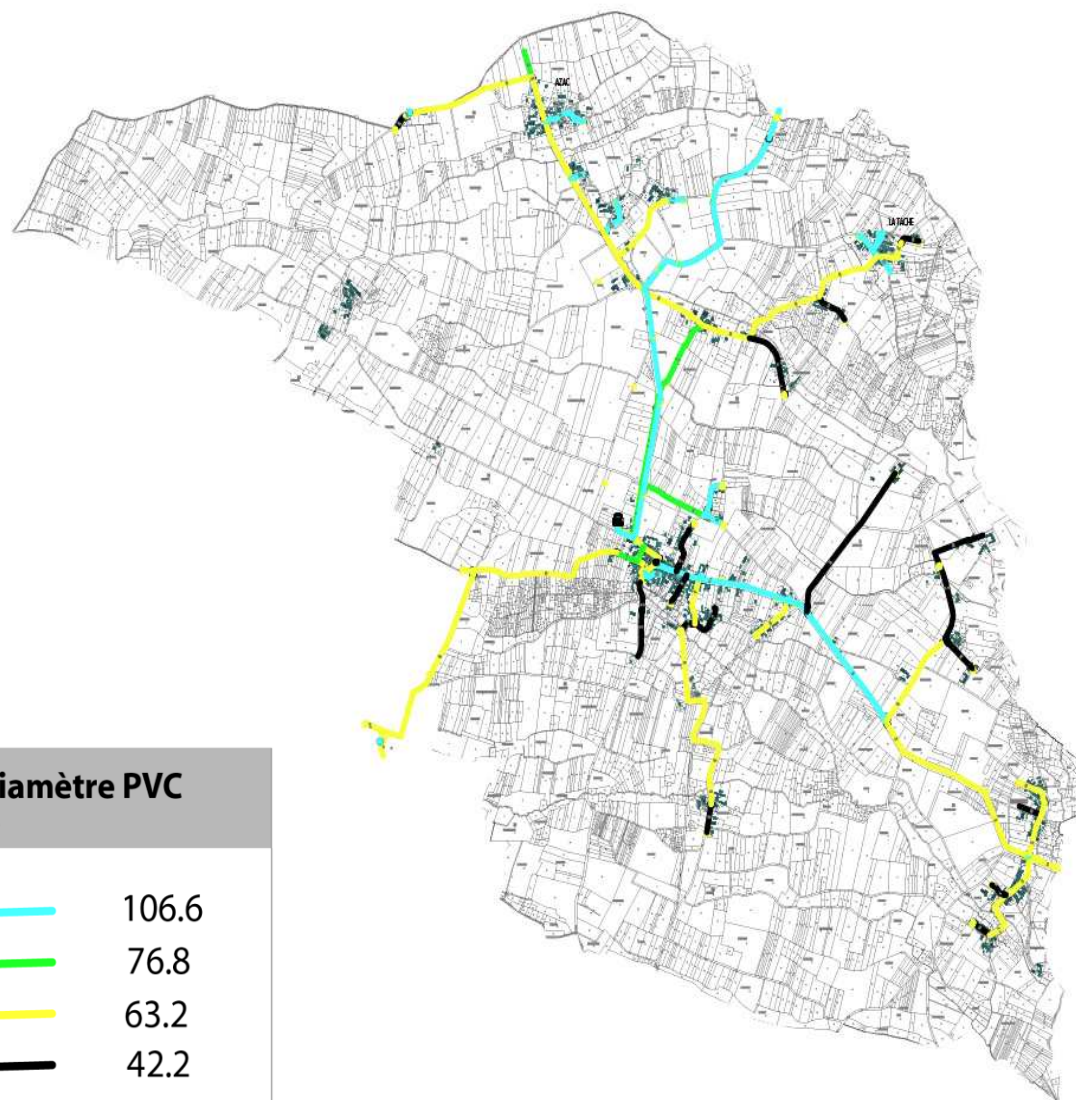
A – Adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime.

La consommation journalière moyenne par habitant est de l'ordre de 120 m³ par abonné.

L'eau potable de MIGRON provient du **captage de Authon « Marais F2 »**.

La commune est concernée par le **périmètre de protection de captage de Coulonge**.



Diamètre PVC	
Décembre 2007	
	106.6
	76.8
	63.2
	42.2

B– Défense incendie

La **circulaire ministérielle n°465 du 10 décembre 1951** stipule que les Sapeurs-Pompiers doivent disposer en toutes circonstances à proximité de tout risque moyen (notamment toute habitation) d'au moins 120m² en deux heures.

Les points d'eau devront être situés à moins de 200 mètres des habitations ou édifices à défendre (400 mètres pour les maisons individuelles). Cette distance peut être ramenée à 100 mètres pour les établissements sensibles ou recevant du public.

Pour certains sites, la présence d'étangs ou de réserves d'eau pourra peut-être constituer un point d'eau sous réserve d'être accessible aux engins de secours (16 t) à moins de 5 mètres et d'être alimenté en toute période de l'année.

Aussi, une réflexion doit être engagée pour améliorer ce point. D'autre part, **tout renforcement de l'urbanisation dans ces hameaux devra s'accompagner d'un renforcement de la défense incendie.**

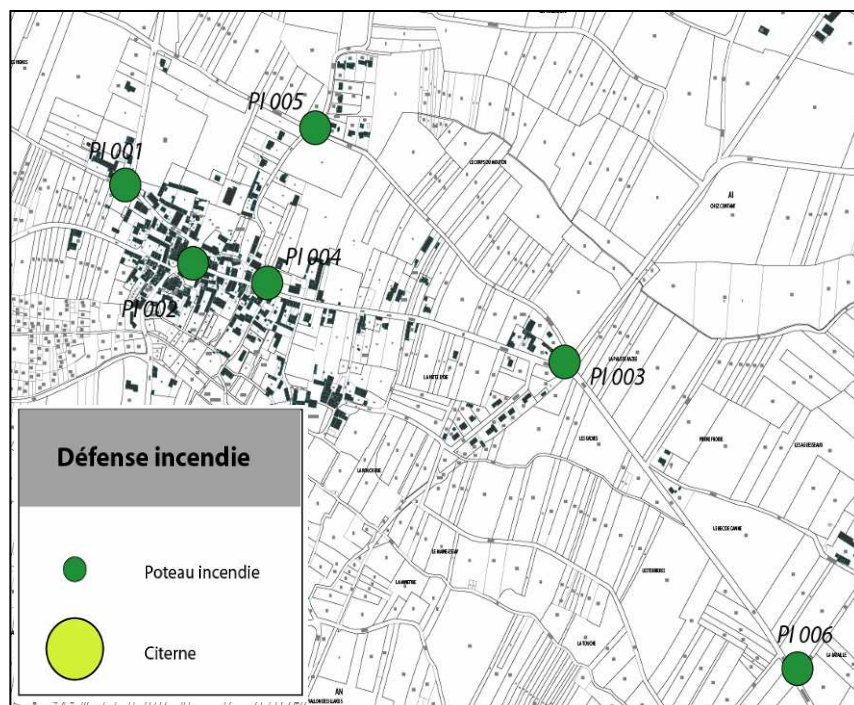
Enfin, la commune abrite des chais et des distilleries. Des mesures d'isolement de ces établissements par rapport au tiers, édictées par les arrêtés préfectoraux du 31 janvier 1996, devront être respectés pour toute nouvelle construction.

B- Cartographie de la défense incendie

La sécurité incendie n'est pas assurée sur l'ensemble du territoire communal.

Azac, Chez Tricard, La Tache etc. ne sont pas couverts à ce jour par un dispositif de défense incendie (**possibilité de captage dans l'Antenne et ses affluents**)

Seul le bourg est correctement protégé.



C- Assainissement

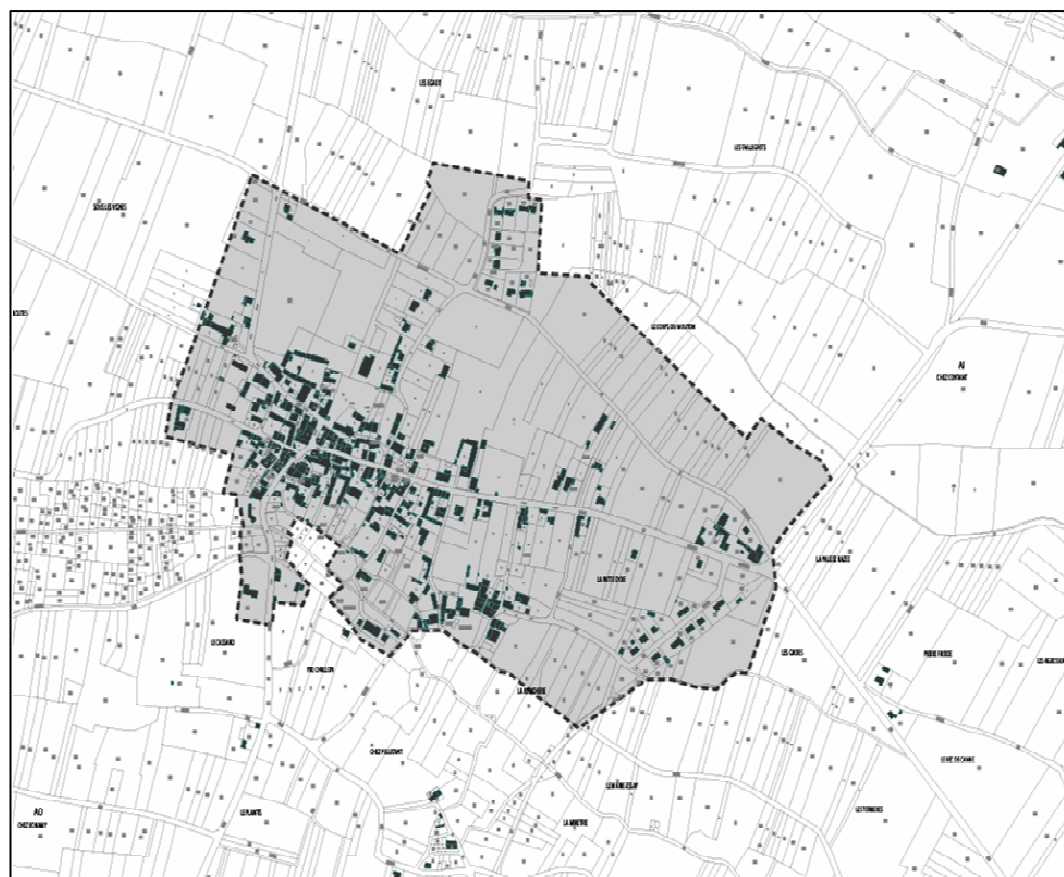
La commune dispose d'un système d'assainissement collectif uniquement sur le bourg-centre dans le but de traiter les rejets d'eaux usées.

Une filière de traitement de type lagunage naturel d'une capacité de **500 Equivalents Habitant (E.H)** a été mis en place à cet effet.

La sous-exploitation de cet équipement (environ 300 Eq. Hab. en 2007) laisse entrevoir des possibilités d'accueil intéressantes sur le bourg.

Le reste du territoire de MIGRON est soumis à l'installation d'un assainissement autonome, à la charge du propriétaire.

La carte d'aptitude des sols révèle une faible voire mauvaise perméabilité des sols, surtout aux abords des marais.





CONTRAINTES A L'URBANISATION

1. Servitudes d'Utilité Publique

A- Généralités

Les servitudes d'utilité publique sont des **servitudes administratives** qui doivent être annexées au document d'urbanisme en cours de formalisation, conformément à **l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme**.

On distingue quatre principales catégories de servitudes :

- **Servitudes de protection du patrimoine** (*monuments historiques et sites*)
- **Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**
- **Servitude relative à la défense nationale**
- **Servitude liées à la salubrité et à la sécurité publique** (*PPRI, mines et carrières, surfaces submersibles*)

Elles établissent, à l'initiative de l'administration, pour cause d'utilité publique, des limites au droit de propriété privé et d'usage du sol.

B- Servitudes instaurées

Code	Libellé servitude type	Acte création	Textes législatifs	Gestionnaire
AC1	Eglise Saint-Nazaire MH	AP du 21.11.1907	Art. 15 Loi du 31 décembre 1913	SDAP
AC1	Château Couvert - ISMH	AP du 13.11.1989	Art. 15 Loi du 31 décembre 1913	SDAP
AC1	Église de l'Assomption – commune de le Seure - MH	AP du 12.12.1910	Art. 15 Loi du 31 décembre 1913	SDAP
AS1	Prise d'eau de Coulonge sur Charente secteur général	AP du 31.12.1976	Art.L.20 du Code de la santé publique	DDASS
EL7	Alignement RD 142	23.04.1979	Art. L.131.1 à L.131.8 du Code de la voirie routière	CG/DAJ
I4	Canalisation de transport de gaz – Doublement Cherves-Brizambourg		Art.12 et 12 bis Loi 15 juin 1906 modifiée	GDF/transport
I4	Canalisation de transport de gaz – antenne Cherves-Brizambourg		Art.12 et 12 bis Loi 15 juin 1906 modifiée	Gdf/transport
I4	Lignes distribution énergie électrique		Art.12 et 12 bis Loi 15 juin 1906 modifié	EDF
PT2	Liaison hertzienne Angoulême-Saintes	DT du 27.01.1975	Art. L.54 à L.56 du Code des PTT	DRT/PC

2. Contraintes liées au milieu physique et naturel

Pédologie : des mouvements de terrains différentiels peuvent se produire suite au **phénomène de « retrait-gonflement des argiles »**. Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de la teneur en eau.

La commune a le devoir d'informer les résidents et les pétitionnaires de ce risque.

27 mai 2005 : mouvements de terrain et tassements différentiels pour la période du 1^{er} juillet 2003 au 30 septembre 2003.

Hydrographie : La loi sur l'eau de 1992 fixe un objectif de **gestion équilibrée de la ressource en eau** au travers deux outils de planification :

- **Le SDAGE Adour-Garonne** définit les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Adour-Garonne. Il contient un ensemble de mesures définissant les objectifs, les règles collectives et les actions prioritaires pour l'eau et les milieux. Son ambition est de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des milieux aquatiques.

- **Le SAGE** : aucun périmètre de SAGE

3. Contraintes liées au patrimoine historique classé

A – Edifices classés et incidences directes

Les édifices les plus remarquables font l'objet d'une protection au titre de la loi sur les Monuments Historiques à savoir :

• EGLISE SAINT-NAZAIRE

Epoque : 12^e siècle

Propriété : commune

Classement aux Monuments Historiques par arrêté du 21 janvier 1907.

• CHÂTEAU COUVERT

Inscription au titre des Monuments Historiques le 13 novembre 1989

• EGLISE DE L'ASSOMPTION (LE SEURE)

Classement aux Monuments Historiques le 12/12/1910



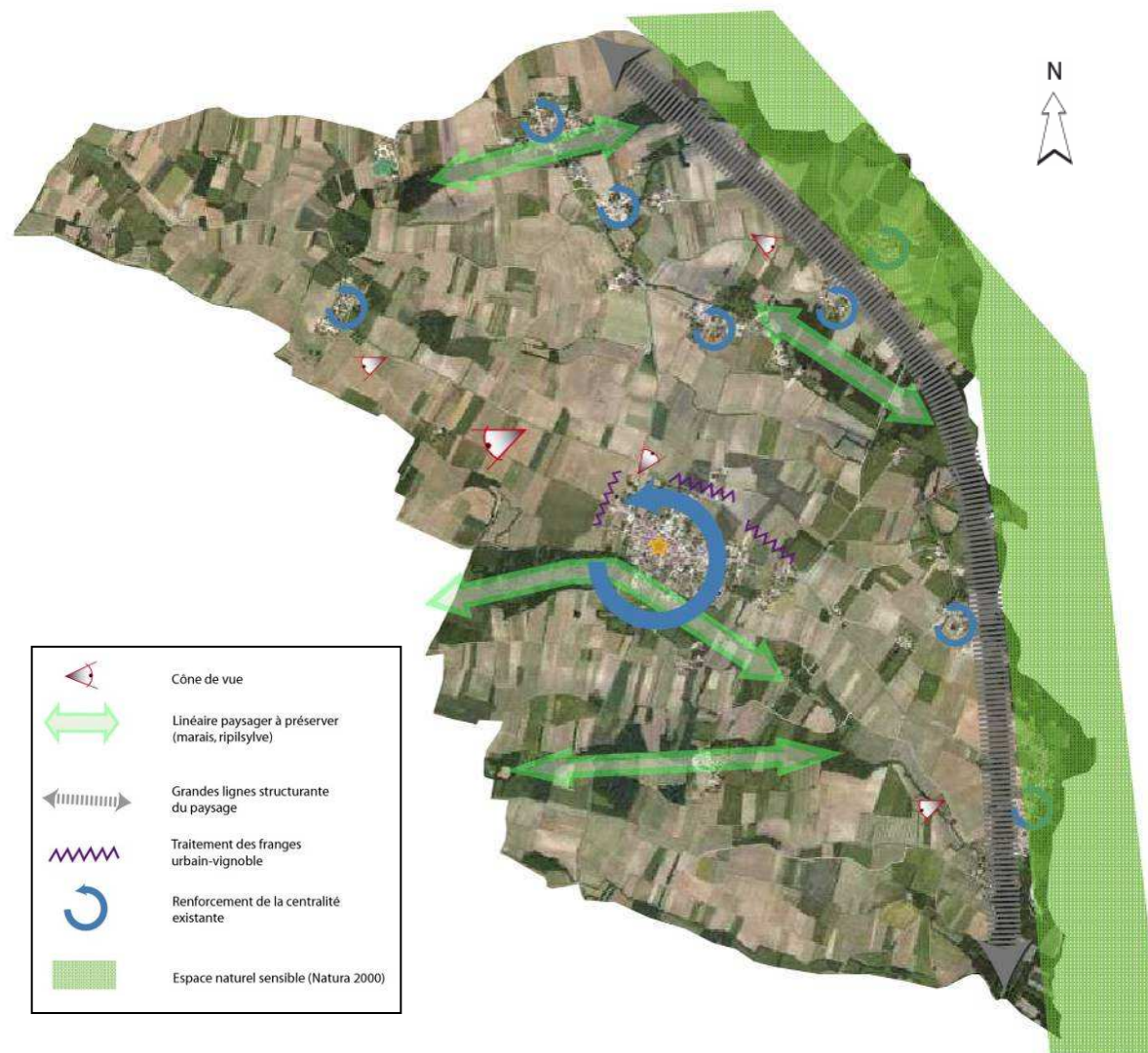
L'inscription et/ou le classement aux MH génère un **périmètre de protection de 500m**, à l'intérieur duquel tout permis de construire est soumis à l'avis conforme de l'ABF.

De toute évidence, un **droit de regard de l'ABF** s'imposera à la plupart des opérations d'aménagement projetés par la municipalité sur ce secteur du bourg.

4. Contraintes liées au patrimoine paysager, environnemental et historique

Les enjeux liés au paysage concernent tout particulièrement le bourg et les hameaux. Les **notions de covisibilité** (maintien de la visibilité sur les monuments historiques) et de **préservation des unités paysagères** sont à prendre en compte pour l'ensemble des zones potentiellement constructibles.

L'insertion paysagère des futures constructions sera un critère d'autant plus sensible dans la carte communale que MIGRON présente une configuration très plane, où le regard peut se projeter loin sur l'horizon (on parle notamment de « plat pays »).



5. Contraintes liées à la capacité des équipements et des réseaux

Les équipements et services publics

- La commune bénéficie d'une école. Mise en place d'un RPI avec la Burie qui assure un effectif stable d'environ 35 élève (section CE1, CE2) en 2006/2007
- La commune est également dotée d'une salle des fêtes, d'un bureau de poste, d'un club des Aînés, d'une caserne de pompiers...

Les réseaux

- Concernant **le réseau d'eau potable**, ils doivent être suffisants à la fois en terme de desserte et de capacité. L'ensemble des constructions est actuellement correctement desservi.
- Concernant **la défense incendie**, il convient de rappeler que la responsabilité de la commune peut être envisagée dès lors que l'extinction d'un incendie est retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours.
- Le **réseau d'assainissement** : L'aptitude des sols à l'assainissement individuel conditionne les projets d'urbanisation. La future carte communale devra tenir compte du périmètre du zonage d'assainissement collectif, opposable au tiers, afin d'assurer la cohérence entre le développement de l'urbanisation et la gestion des eaux usées.



DEFINITION DES ENJEUX

Les enjeux liés à la démographie et aux mouvements de population

- ⇒ Prise en compte des tendances des soldes migratoires et naturels
- ⇒ Attention particulière apportée au vieillissement de la population

Les enjeux liés à l'activité économique

- ⇒ Maintenir et soutenir les activités agricoles par une protection des sièges d'exploitations et des sites (zone de réciprocité) : *« les paysagistes du territoire »*
- ⇒ Permettre le changement de destination des bâtiments agricoles.
- ⇒ Assurer les conditions de la protection du cadre de vie, essentielles au développement de l'économie touristique et/ou de loisirs.

Les enjeux liés au logement

- ⇒ **Faciliter le parcours résidentiel de la population (accession à la propriété, offre locative, logements adaptés aux personnes âgées)**
 - Développer les petits logements, l'offre actuelle étant insuffisante
 - Augmenter la part des logements locatifs dans le souci de renouvellement des générations
- ⇒ **Eviter une offre de logement mono-spécifique, pallier aux déséquilibres du parc**
- ⇒ **Encourager à la réhabilitation des logements vacants (OPAH)**
- ⇒ **Maîtriser le foncier et se donner des moyens d'action pour le futur (opérations favorisant la mixité sociale et spatiale)**

Les enjeux liés aux équipements

- ⇒ **Accorder capacités d'accueil et qualité/quantité des réseaux et des équipements :**
 - optimisation des infrastructures existantes,
 - conforter la vie des équipements scolaires et des services liés à la petite enfance récemment développés

Les enjeux liés aux paysages et au patrimoine

- ⇒ **Valoriser et préserver le patrimoine bâti et les espaces naturels et agricoles qui contribuent à la qualité du cadre de vie.**
- ⇒ **Maintenir des cônes de vue sur des éléments porteurs d'identité (L123.1-7)**
- ⇒ **Protéger les milieux d'intérêt écologique liés au réseau hydrographique et aux espaces boisés.**
- ⇒ **Maîtriser le développement urbain : limiter l'étalement linéaire et le mitage des espaces.**
- ⇒ **Elaborer des choix stratégiques en matière d'implantation de l'habitat futur en recentrant l'urbanisation au niveau du bourg et des hameaux principaux**



OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

I.1. Hypothèse de développement

Afin de mieux appréhender les besoins de la communes en superficie de terrain à bâtir, il est possible de faire des estimations sur la base des facteurs suivants :

- Une superficie moyenne des **terrains à bâtir de 1000 m² maximum** (entre 800 et 1000m² sur le bourg)
- Une taille moyenne des ménages fixée à **2,3 personnes par foyer** (état actuel) à pondérer par les dynamiques actuelles de composition des ménages (diminution du nombre de personnes par foyer).
- Un rythme de la construction qui oscille autour de **7 mises en chantier par an depuis 8 ans.**

	Nombre de logements par an	En 7 ans			En 10 ans		
		Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab.)	Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab.)
HYPOTHESE BASSE	3	21	2.1	48	30	3	69
HYPOTHESE MEDIANE	5	35	3.5	80	50	5	115
HYPOTHESE HAUTE	7	49	4.9	113	70	7	161

Au final, sur la base d'un rythme de 6 constructions par an, entre 4 ha et 6 ha de terrains constructibles seront nécessaires d'ici 7 à 10 ans.

2. Les enjeux de développement urbain

Les enjeux sur le bourg

Le bourg est implanté au carrefour viaire entre la RD 120, 229 et 131, qui lui offre une connexion directe avec Burie, chef-lieu de canton. Il constitue l'entité urbaine la plus structurante du territoire recevant des équipements et services en mesure d'accepter un développement urbain.

Garantir la **sécurité** : assurer la visibilité aux entrées et au carrefour principal du bourg.

Éviter de multiplier les accès individuels sur les RD 120 et 131 (préconisations du Conseil Général).

Lutter contre l'étalement linéaire aux entrées de bourg en définissant des limites d'urbanisation claires (entrée Nord et Est).

Densifier en aménageant dans la profondeur du tissu urbain.

Utiliser la trame bocagère existante pour dissimuler l'impact visuel générés par les futures constructions (secteur attenant à la RD 120, partie droite, entrée Nord).

Favoriser la création de haies végétales (essences locales) pour **adoucir les franges urbaines**.

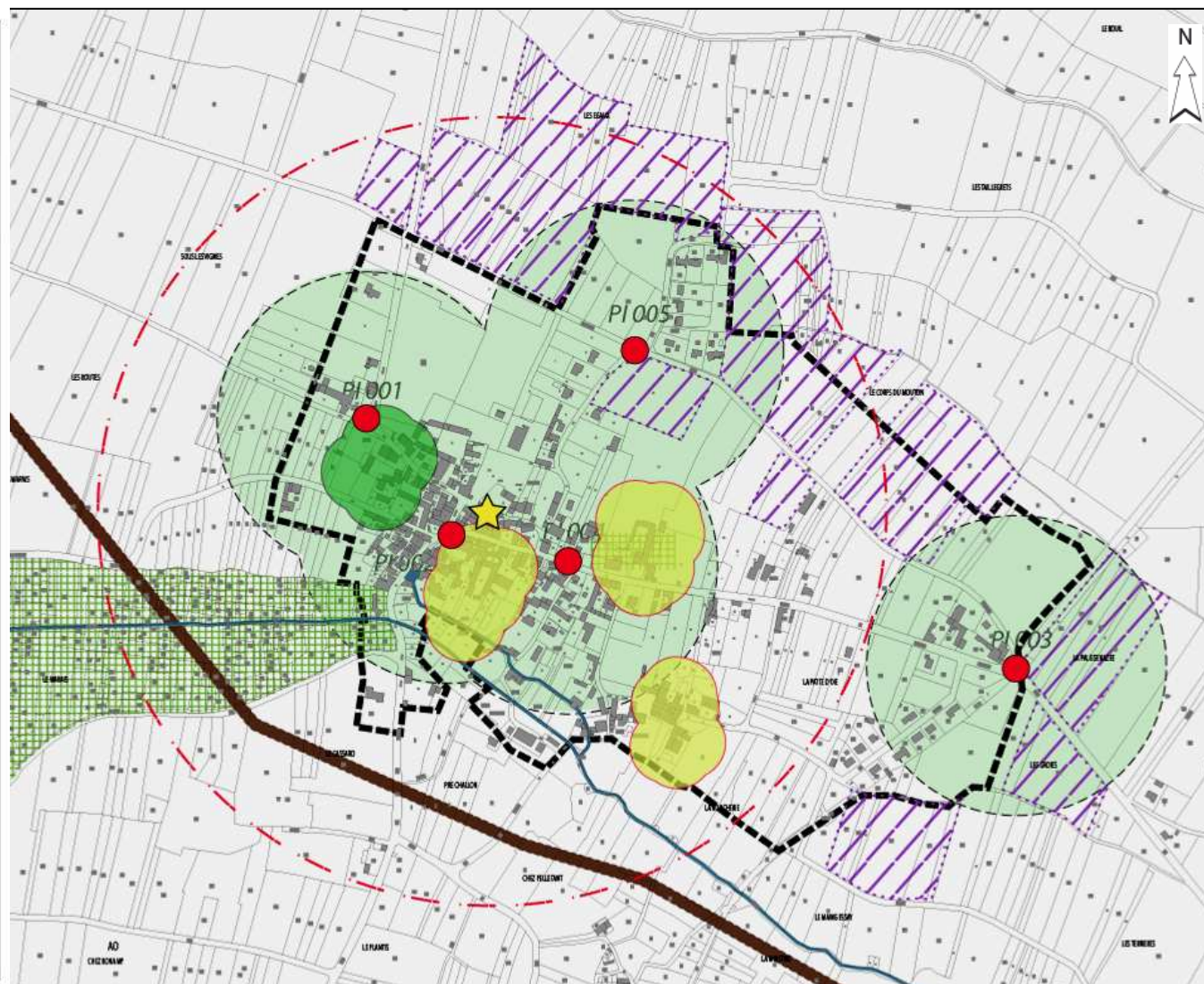
Intégrer les contraintes naturelles. Ex : prendre en compte la configuration topographique pour les questions de ruissellement et de rejets d'eau usées, la perméabilité des sols, le respect des zones d'épandage naturelle des crues...



Contraintes à l'urbanisation

Décembre 2007

-  Assainissement collectif
-  Marais de Migron
-  Vignoble
-  Périmètre ABF (500m)
-  Canalisations de gaz (HP)
-  Rivière / ruisseau
-  Défense incendie (protection 100m)
-  Zone de réciprocité des sièges d'exploitation (50m)
-  Zone de réciprocité des sièges d'exploitation (50m)



Ensemble des réserves foncières

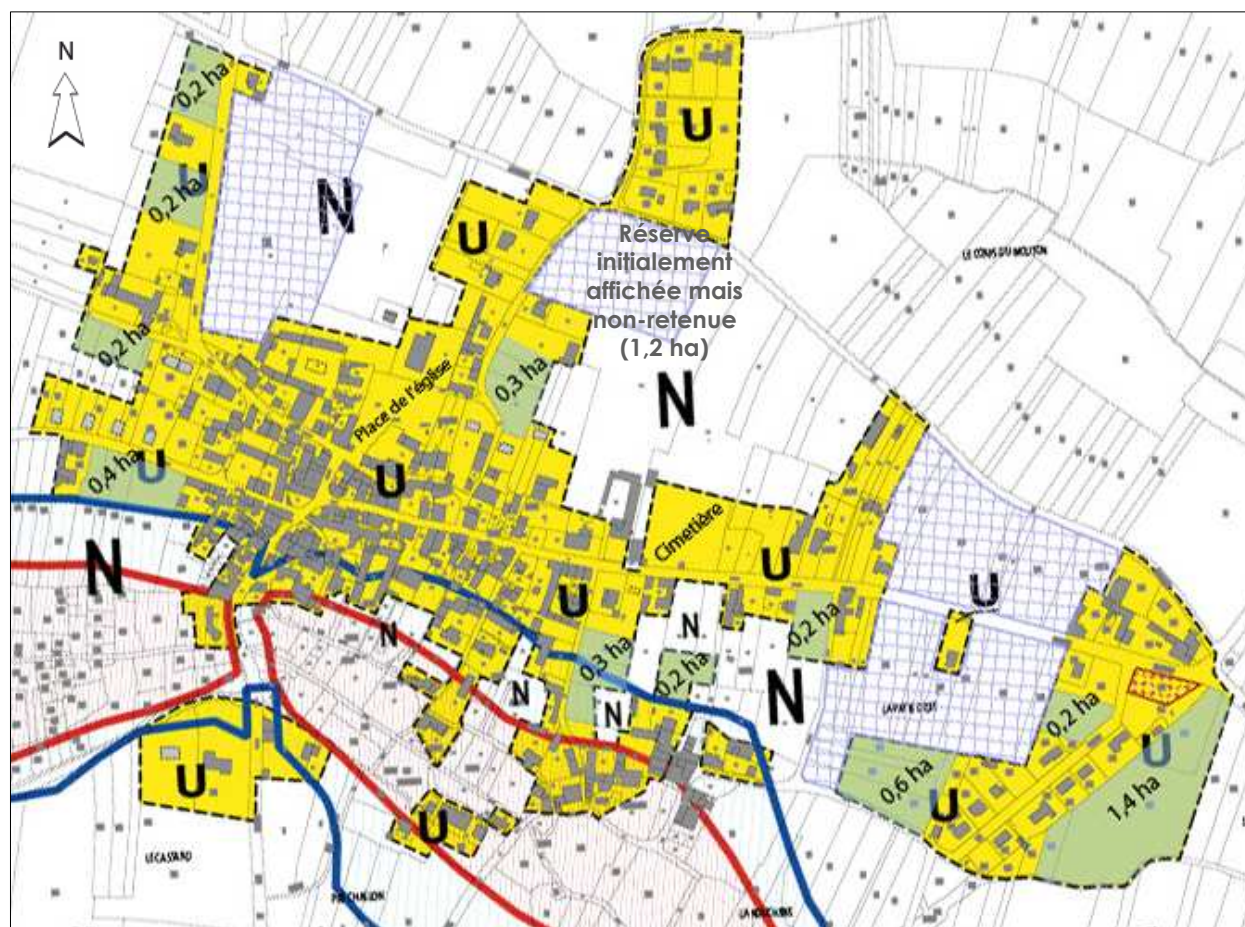
La commune dans son plan de zonage retient une réserve foncière principale sur son bourg située à son extrémité Est (1,4 ha). Cette réserve est sous maîtrise communale et fait l'objet d'un permis d'aménager en cours d'étude. Précisons qu'une seconde réserve avait été initialement retenue sur la partie Nord du bourg, toutefois, au regard des indisponibilités foncières celle-ci se voit finalement maintenue en zone agricole. Cela permet à la commune de retrouver des surfaces ouvrables à la constructions en quantité plus mesurée.

Une série de dents creuses se voit aussi mobilisée dans l'emprise du bourg.

Une faible part de ces dents creuses est touchée par le risque d'inondation (aléas faible). Les projets de constructions dans ces secteurs devront intégrer un niveau de plancher supérieur à la côte des plus hautes eaux.

Le document graphique ci-contre fait également figurer un ensemble de réserves présentant un intérêt pour le développement urbain du bourg à long terme. Elles se situent au Sud de la voie communale marquant la limite Nord du bourg. Ces réserves et pourront être mobilisées le cas échéant dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme.

SECTEUR DU BOURG	
Foncier mobilisable à court terme	Superficie
« Dents creuses »	2,7 ha
Droit de préemption	0,1 ha
Parcelles > 1 ha (opérations groupées)	1,4 ha
TOTAL	4,1 ha



3. Droit de préemption

✓ Principe : « Le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir, par priorité, des biens en voie d'aliénation en vue de réaliser un projet d'aménagement défini de manière précise (Art. L 211-1 du CU) »

✓ Application géographique : Le droit de préemption peut être instaurés sur un ou plusieurs secteurs de la commune, précisément délimités, soit lors de l'élaboration de la carte communale, soit après son approbation dans le cadre d'une délibération spécifique.

✓ Motivation : L'application du droit de préemption dispense la commune de procéder à une justification précise du projet envisagé, selon le respect de dispositions spécifiques.



Le projet communal est ici de conforter un carrefour (création d'un giratoire en lien avec le Conseil Général) afin d'assurer une desserte sécurisée d'un projet de lotissement sur la parcelle de maîtrise communale d'une superficie de 1,4 ha.

Le droit de préemption peut être instauré en dehors des zones urbanisables à condition que le projet soit compatible avec la vocation de la zone

Exemple :

- Droit de préemption en zone N ou A = projet de type espace vert, jardin public qui préserve le caractère naturel de la zone. Pas d'urbanisation.
- Droit de préemption en zone constructible (U, Au, 1 AU) = projet à vocation urbain, avec programmation de logements locatifs, création de voirie...

3. Droit de préemption

Ci-contre, une liste non exhaustive de critère justifiant le droit de préemption (**Art L. 300-1 du CU**):

- **Un « projet urbain »**
- **Une politique locale de l'habitat**
- **Le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques**
- **Le développement des loisirs et du tourisme**
- **La réalisation d'équipements collectifs**
- **La lutte contre l'insalubrité**
- **Permettre le « renouvellement urbain »**
- **Sauvegarder et valoriser les patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels...**

Les enjeux sur le village de Chez Tricard

Le village Chez Tricard est localisé sur les marges S/E du territoire. L'armature urbaine de ce village est contraint à une barrière physique matérialisée par la proximité immédiate de la vallée de l'Antenne.

Chez Tricard est l'un des villages d'importance de MIGRON qui mérite un **développement limité**.

Garantir la préservation des composantes paysagère du site.

Proscrire l'urbanisation des zones d'épandages naturelles du lit de l'Antenne (réceptacle des eaux de crues).

Conserver la morphologie originelle du site en « i », en épaississant modérément l'arrière du village. S'appuyer à cet égard de la boucle viaire existante, support spatial à l'implantation urbaine et limite visible pour une **urbanisation raisonnée**.

Ne procéder qu'à une **extension limitée de l'habitat**, dans le respect des morphologies, des volumes et de l'architecture locale.

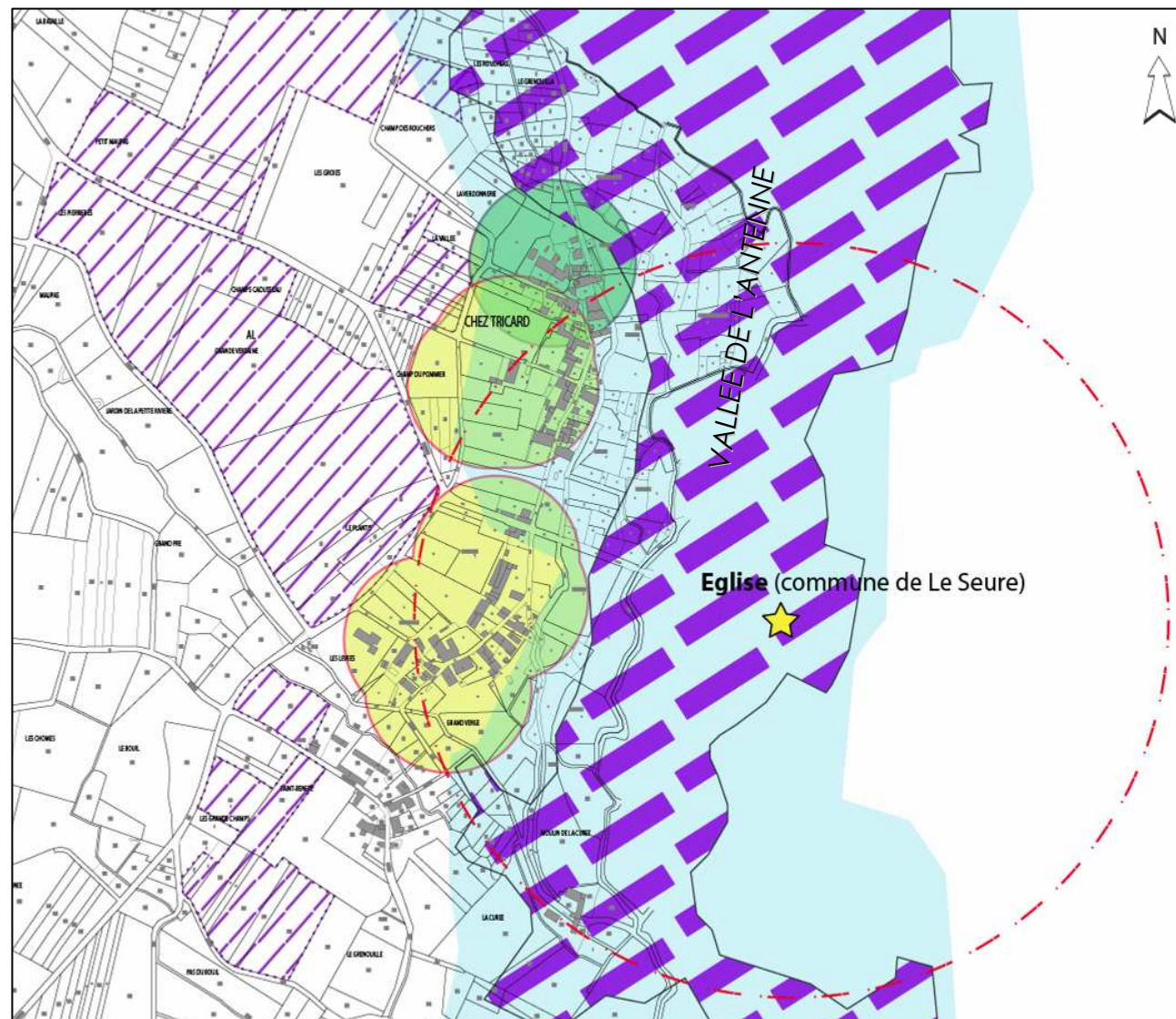
Intégrer les nouvelles constructions en insistant sur la dimension paysagère (plantation de haies vives).

Intégrer les contraintes naturelles (vallée de l'Antenne classée NATURA 2000, zone d'inondation...) **et patrimoniale** (périmètre ABF de l'Eglise de Le Seure).

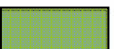


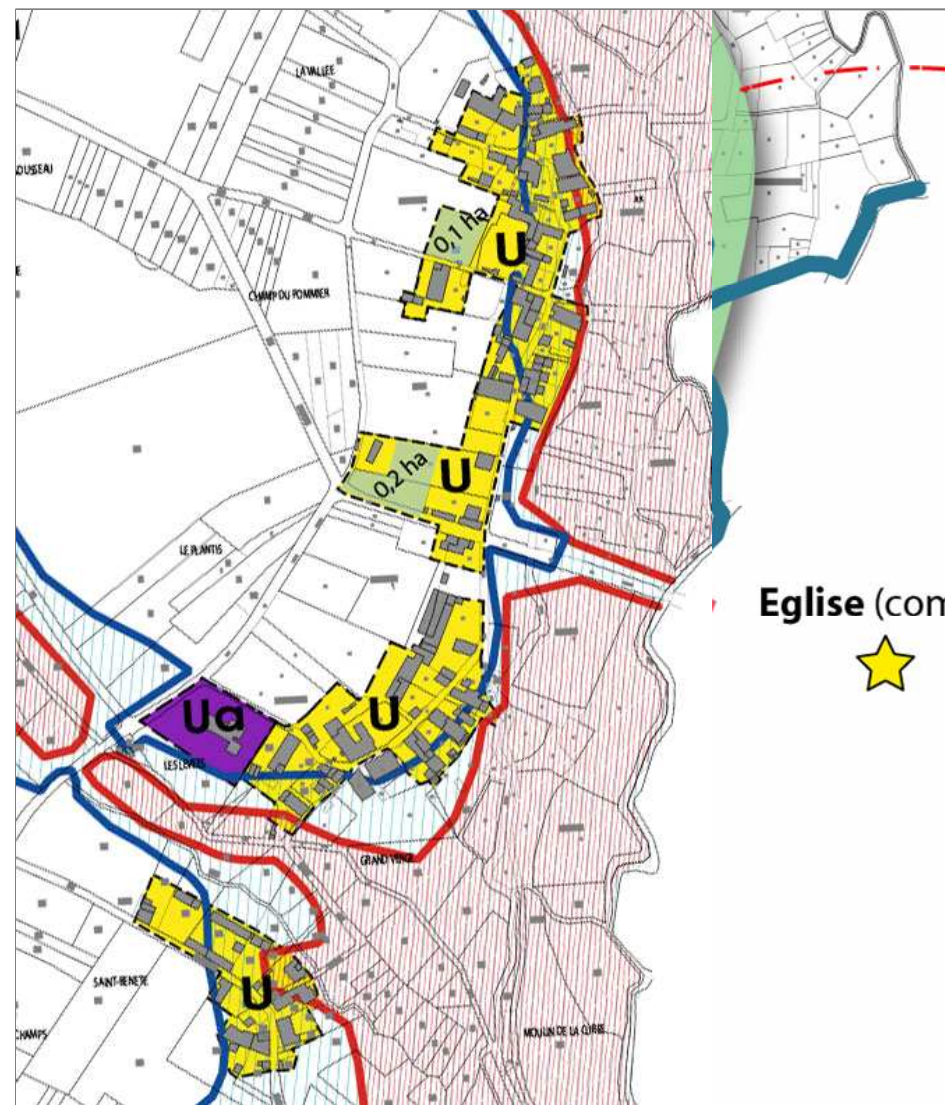
A noter que ce village est concerné par des protections environnementales ainsi que par l'Atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires.

Le projet de zonage s'attache par conséquent à ceinturer le bâti existant coté vallée afin de limiter au maximum les impacts potentiels sur le milieu.



CHEZ TRICARD	
Foncier mobilisable à court terme	Superficie
« Dents creuses »	0.3 ha
TOTAL	0.3 ha

	Cône de vue
	Profil urbain à préserver
	Haie à conserver
	Coulée verte (intérêt environnemental, risque...)
E.A	Exploitation agricole
	Périmètre ABF (500m)
	Potentiel de développement



Les enjeux sur les hameaux de Chez Samson et Les Viaudries

La structuration des hameaux « Chez Samson » et « Les Viaudries » s'appuie une voie communale, perpendiculaire à la RD 120.

Au sein de ces entités cohabitent **deux styles architecturaux différenciés**, avec d'un côté d'anciens **corps de ferme** prenant la forme de « noyau », et de l'autre, des **pavillons modernes standard**.

Une **réunification progressive des hameaux** s'observe depuis quelques années, avec une urbanisation s'apparentant à de l'étalement linéaire.

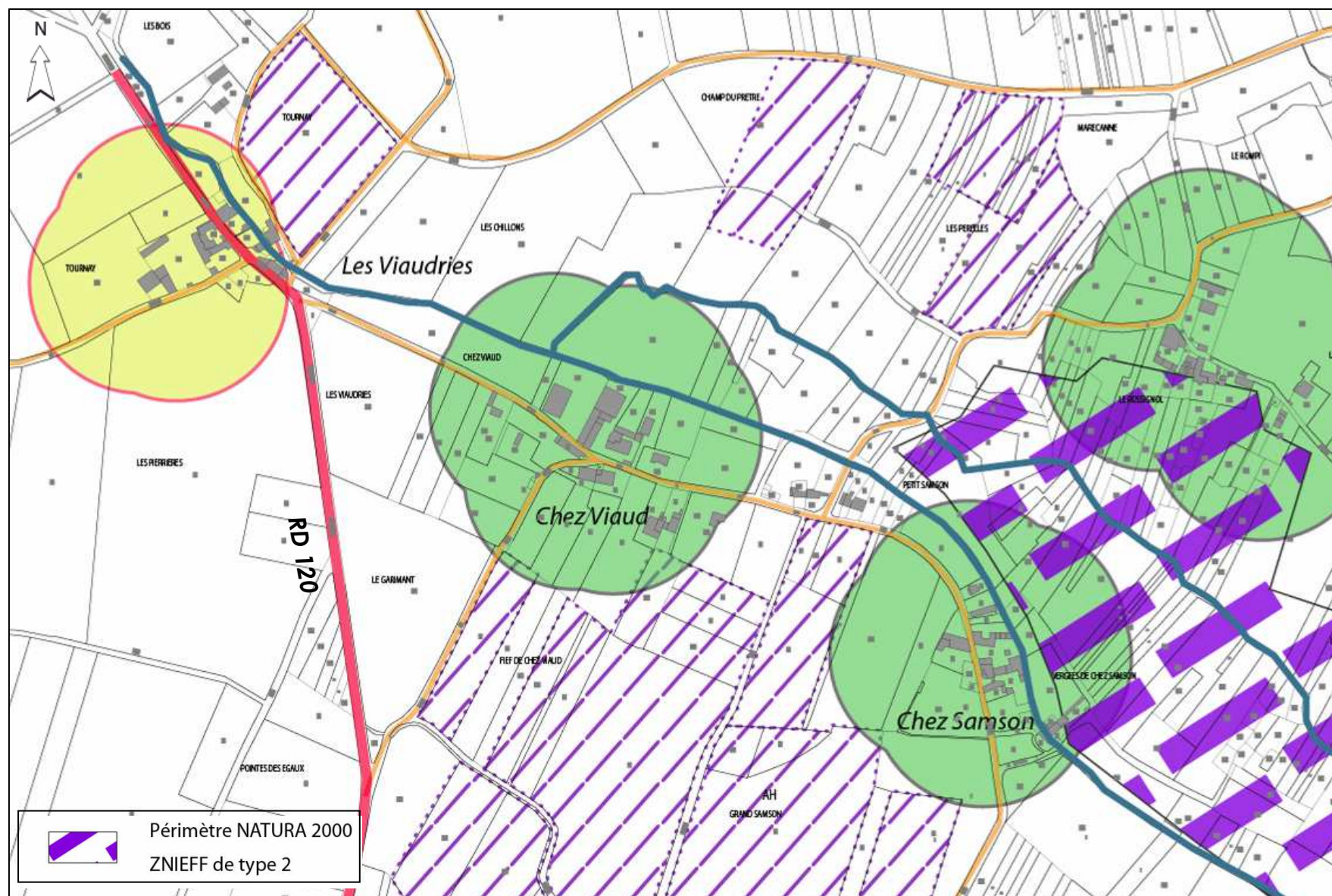
Comme pour Chez Tricard, le développement urbain de ces hameaux est contraint par la présence d'une **bande de végétation linéaire sur l'ensemble de la partie Nord**, correspondant à un affluent de l'Antenne.

Le paysage reste cependant marqué par **l'omniprésence de la vigne**. La **question de l'insertion paysagère** va se poser sur les futures constructions, spécialement en partie Sud.

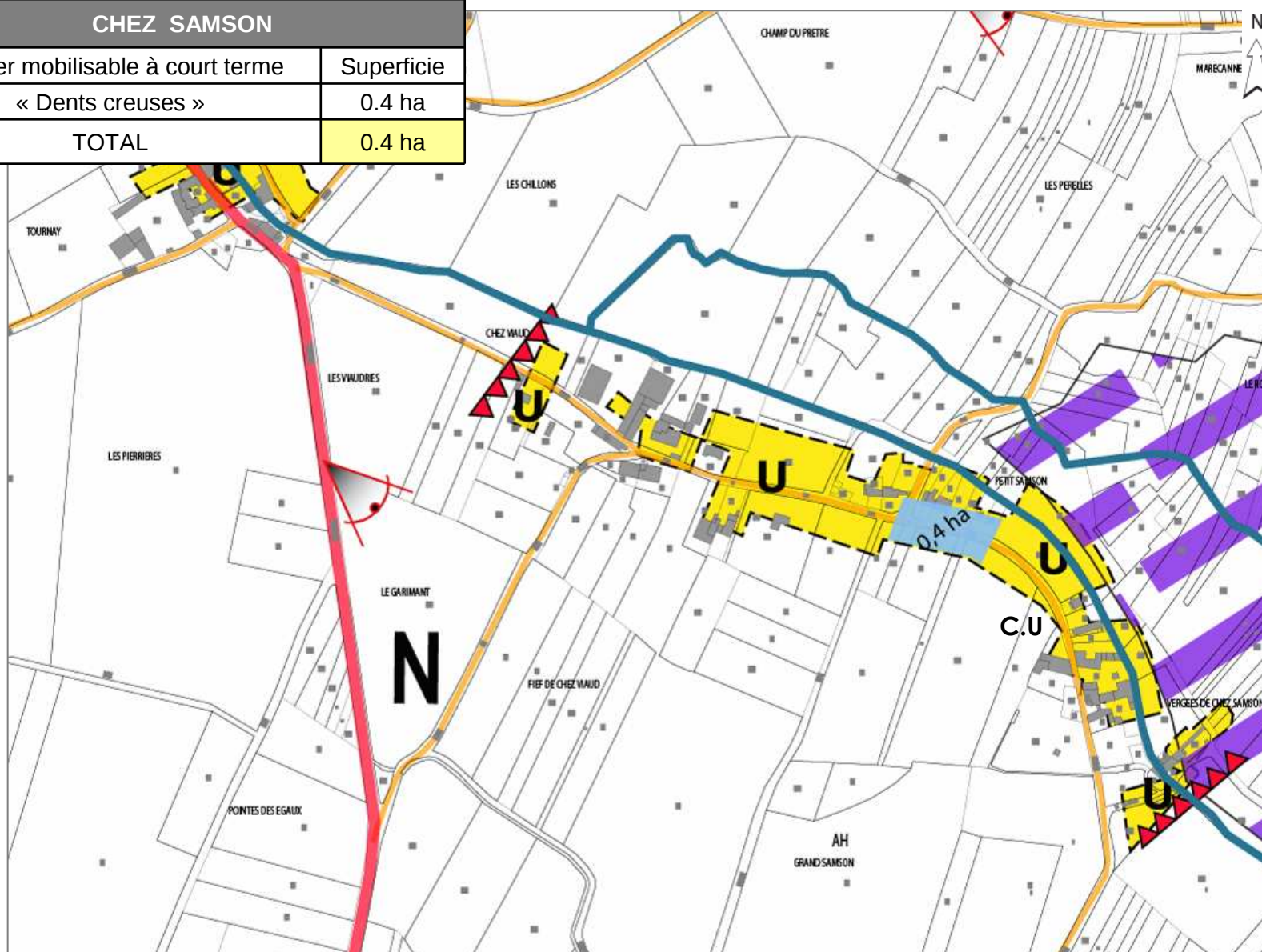
Urbanisation limitée sur ces hameaux, dans une logique de **comblement de dents creuses**, et **d'optimisation des réseaux existants**.

Prise en considération des contraintes environnementales (**NATURA 2000**) et agricoles.





CHEZ SAMSON	
Foncier mobilisable à court terme	Superficie
« Dents creuses »	0.4 ha
TOTAL	0.4 ha



Les enjeux sur le village d'Azac

AZAC s'organise de part et d'autre de la RD 120 et prend une **forme concentrique**.

L'extension d'Azac est limitée par un bandeau végétal classé Natura 2000.

L'urbanisation pavillonnaire a globalement épargné ce village, lui permettant de conserver un **caractère identitaire encore préservé**.

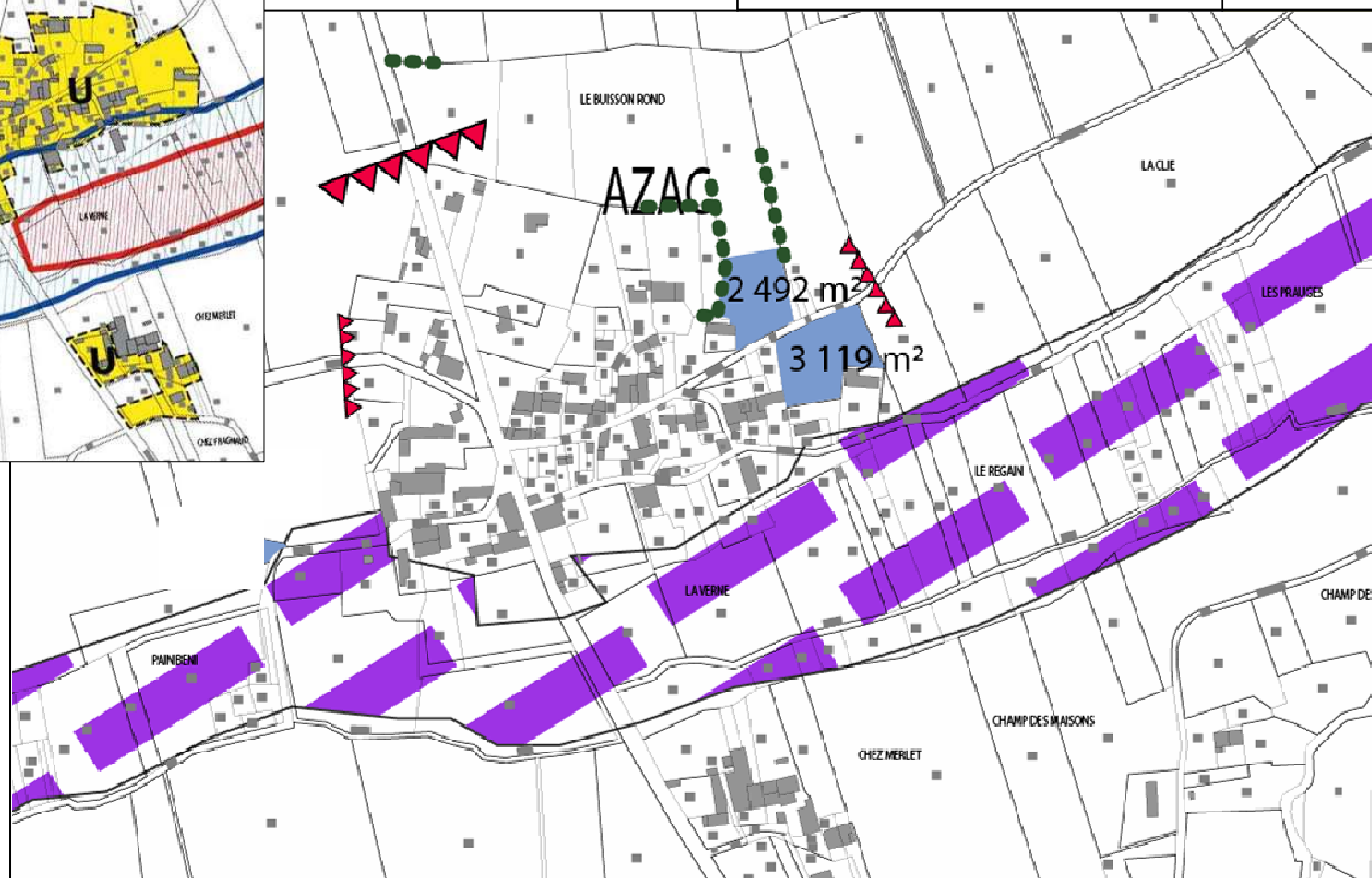
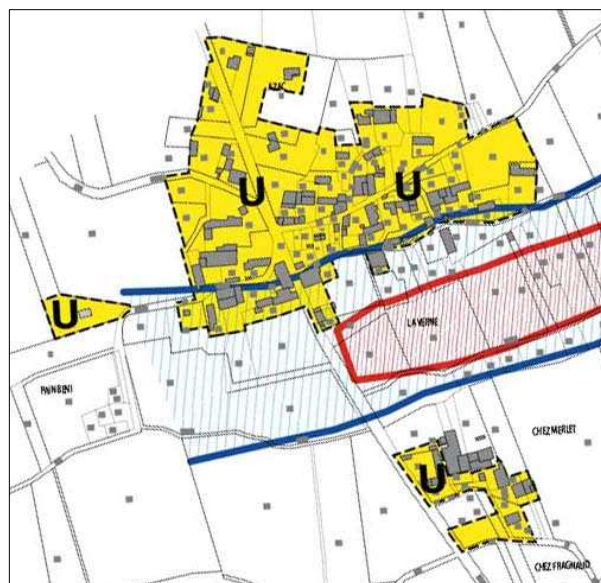
La coulée verte au Sud contraint logiquement les projets de construction vers le Nord, aussi raisonné et limité soient-ils.

L'aménagement en profondeur sera préconisé, de sorte à renforcer la position de ce hameau, en tant que second pôle d'habitat de MIGRON.

L'intégration paysagère des constructions doit être privilégiée en utilisant dès que possible les haies existantes.

Intégrer les contraintes environnementales (NATURA 2000)





AZAC	
Foncier mobilisable à court terme	Superficie
« Dents creuses »	0.3 ha
« Dents creuses »	0.2 ha

4. Les enjeux de développement urbain

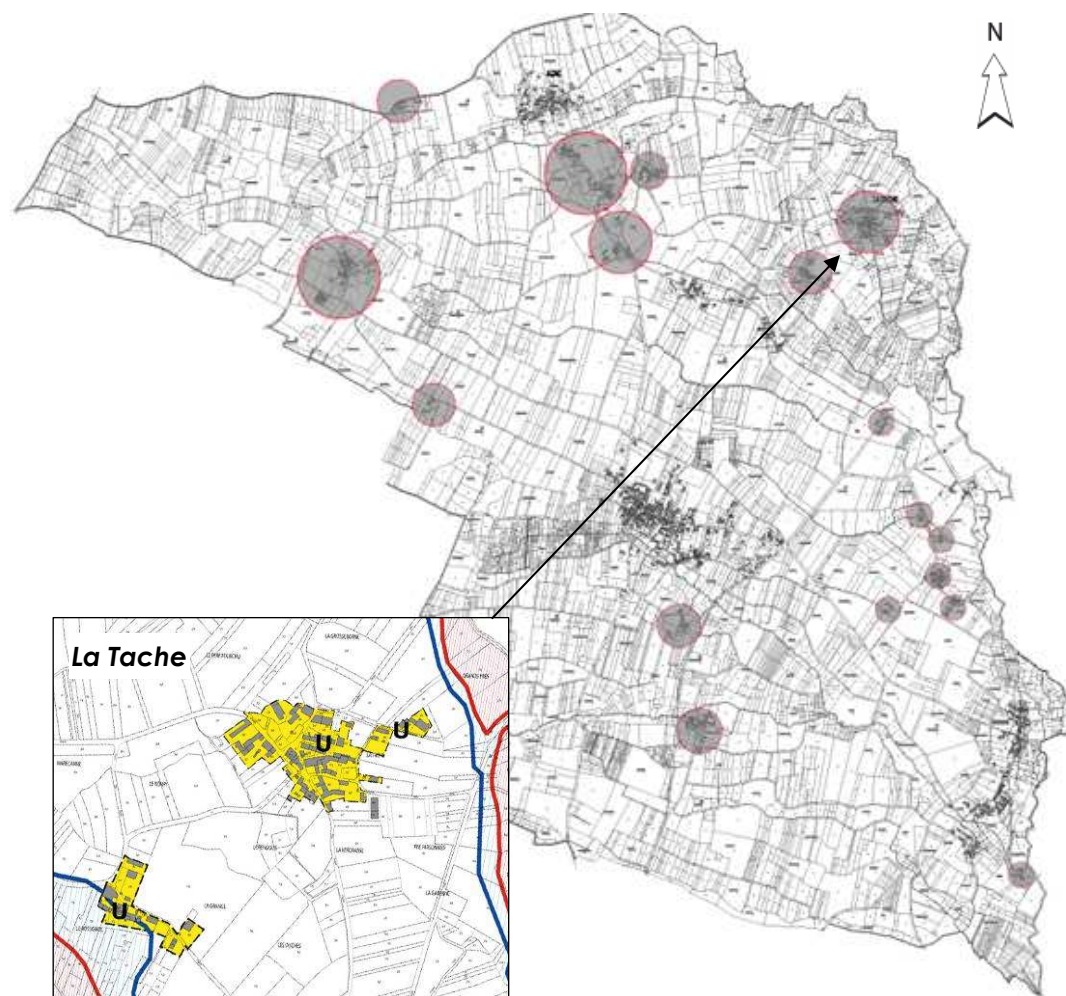
A – Les autres hameaux...

Les autres hameaux correspondent à de petites unités d'habitations isolées (anciennes fermes) hormis le village de la Tache plus conséquent.

Aussi ces hameaux ou écarts de la commune ne pourront accueillir que des **extensions limitées du type extensions attenantes à la maison d'habitation ou encore des annexes** (piscine, garage...)

Il s'agit d'intégrer le facteur risque inondation ainsi que l'ensemble des composantes environnementales caractérisant les zones humides de la commune.

Il s'agit aussi de **lutter contre le mitage** consommateur d'espace, nuisant du point de vue paysager et coûteux pour les communes.



5. Récapitulatif

CARTE COMMUNALE DE MIGRON			
Hypothèse de développement	5 PC / an / 10 ans	5 à 6 hectares (suivant la taille des parcelles)	Superficie de la Carte : 5.3 ha
Potentiel de développement			
Le Bourg	4,1 ha	5.3 ha	
Chez Tricard	0.3 ha		
Chez Samson	0.4 ha		
Azac	0.5 ha		

Sur la base d'un rythme de 4 constructions par an et en intégrant un coefficient de rétention foncière, (estimé à environ **1/5** de la surface totale de terrains constructibles disponibles) il est nécessaire de mobiliser un peu plus de 5 hectares de terrains constructibles sur le territoire communal.

La majeure partie des terrains mobilisés se situe sur le bourg (5/6ème) ce qui permet de répondre aux enjeux fonctionnels du territoire. Les densités pourront en outre être plus forte sur le bourg par rapport aux villages du fait notamment de la présence d'un assainissement collectif sur celui-ci.



**PROJETS ET
JUSTIFICATION DES
CHOIX RETENUS**

La municipalité, consciente des qualités de son cadre de vie, souhaite le préserver tout en offrant des possibilités de développement. Il s'agit notamment de poursuivre un développement démographique notable ces dernières années et favoriser l'accueil d'une population mixte (retraités et jeunes actifs) au regard des équipements biens dimensionnés de la commune (récente extension des écoles).

L'élaboration de la carte communale fut l'occasion pour la municipalité d'organiser les extensions d'urbanisation dans le souci de conserver un cadre de vie de qualité lié à son caractère rural, d'économiser les espaces, de préserver son patrimoine...

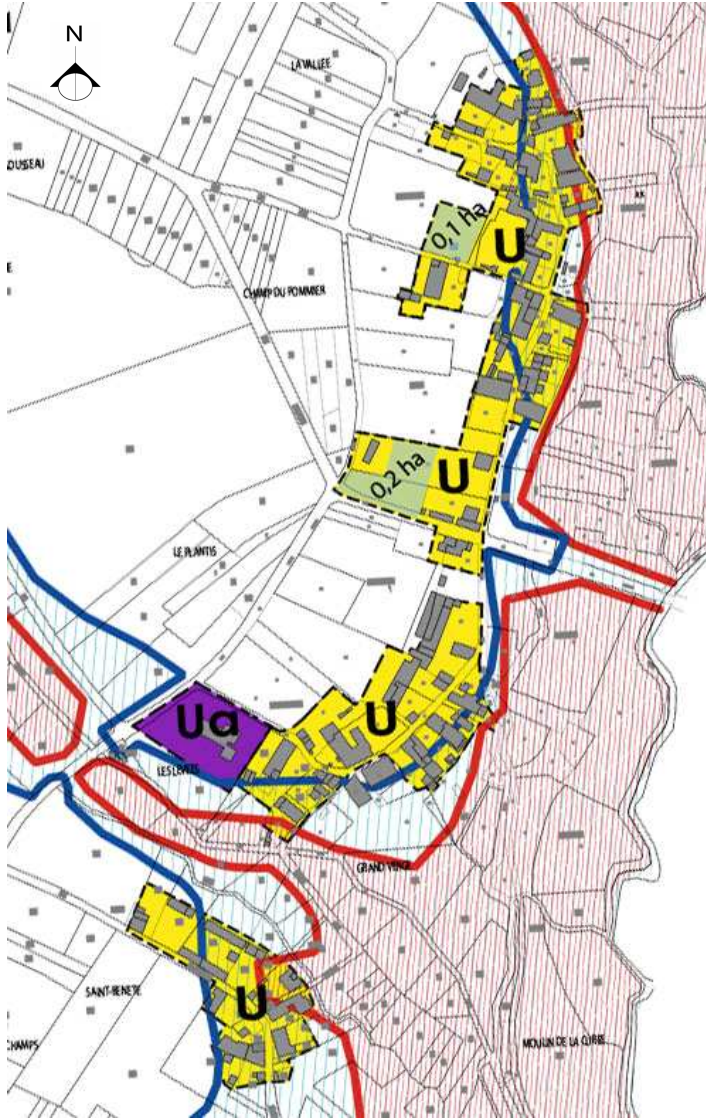
Elle privilégie dans sa démarche le renforcement du bourg lequel constitue le pôle de centralité de la commune et qui propose des équipements structurants.

Par ailleurs, les choix de la municipalité traduit dans la carte communale ont vocation à :

- **Respecter les contraintes supra-communales notamment en matière de protection de l'environnement et des paysages** : L'ouverture de nouveaux secteurs constructibles est organisée de manière à préserver la spécificité des milieux naturels et à éviter la dégradation de leur qualité. Elle prend également en compte les enjeux paysagers en maintenant les vues remarquables et en luttant contre le mitage souvent source de difficultés en termes de co-visibilités.

- **Préserver les espaces agricoles** : La carte communale assure la préservation des terroirs agricoles. Les secteurs constructibles sont des secteurs proches de l'urbanisation existante difficilement exploitables ou non-exploités.

- **Conforter le bourg** qui concentre services et équipements publics et qui se trouve correctement desservi en réseaux.

EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT	
Localisation : Chez Tricard	Superficie totale (ha) : 0,3	Potentiel (PC) : 2 à 3
	<u>1 – Descriptif du zonage</u> Ce village occupe l'extrémité Est de la commune et se déploie le long de la vallée de l'Antenne (village-vallée). Sa structure a recherchée de façon logique et historique la proximité des cours d'eau en même temps qu'elle se préserve du caractère inondable de la vallée. Côté vallée, le zonage ceinture très nettement le bâti afin d'interdire toute construction nouvelles et ainsi maîtriser les incidences potentielles sur la zone d'intérêt communautaire. La structure ancienne du village a conduit à la définition d'un zonage resserrant le bâti existant et offrant des possibilités d'extension qui reste très contenues côté Ouest, à l'opposé de la vallée. Ces quelques extensions présentent un potentiel d'accueil de 2 à 3 habitations nouvelles. Une zone spécifique (Ua) encadre un projet d'extension lié à une activité économique. Ses limites se calent sur les limites de la zone inondable afin d'encadrer son évolution. L'indice « a » n'autorise par conséquent que les constructions liées aux activités économiques de la zone. <u>2 – Objectifs</u> Maintenir la structure initiale du village de valeur patrimoniale afin de préserver son identité et intégrer les mesures de protection réglementaires relatives à Natura 2000. Il s'agit aussi de soutenir la pérennité des exploitations agricoles présentes en nombre important sur ce village. <u>3 – Evaluation de l'impact</u> L'impact sur le milieu suite au zonage ne se voit pas augmenté. La proximité de l'habitat, voir son contact immédiat avec des zones d'intérêt écologique induit des enjeux de maîtrise des eaux usées domestiques. Il s'agit ici de gérer un existant en déterminant la meilleure filière pour les habitations qui présenteraient des systèmes d'assainissement défaillants.	
	CAPACITE DES RESEAUX	Eau potable Une canalisation de 100 traverse le village pour rejoindre la commune du Seurre. Le village est desservi du Nord au Sud par une canalisation de 63 suffisante au regard des faibles extensions.
		Électricité Pas de contraintes particulières relevées.
		Assainissement Le schéma directeur d'assainissement identifie ce village en assainissement individuel. Il s'agit de limiter la multiplication des points de surverse dans la vallée par la limitation de la construction.
		Protection incendie La proximité de points de puisages dans le marais permet de répondre aux exigences sécuritaires de défense.

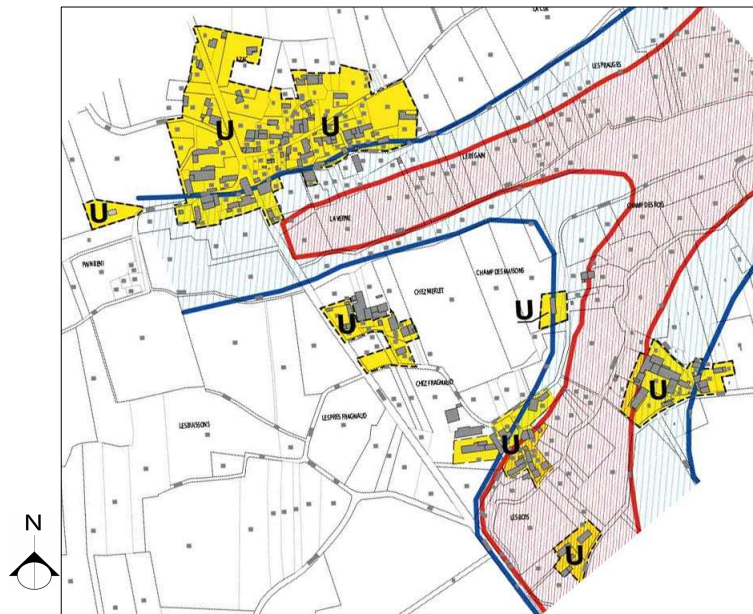
EXTRAIT DU ZONAGE

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

Localisation : Azac

Superficie totale (ha) : 0,5

Potentiel (PC) : 1 à 2



1 – Descriptif du zonage

Le village d'Azac marque l'extrémité Nord de la commune. Ce village vallée fonde lui aussi son organisation urbaine sur un point de franchissement d'un vallon affluent de l'Antenne.

Le zonage prend en compte cette spécificité par un détournement resserré sur la frange bâtie Sud.

On notera une petite extension à l'Est liée à une demande de Certificat d'Urbanisme récemment accepté. Ici le choix est de pas faire se rejoindre cette construction et le village et limiter les rejets d'eaux domestiques dans la proximité du vallon.

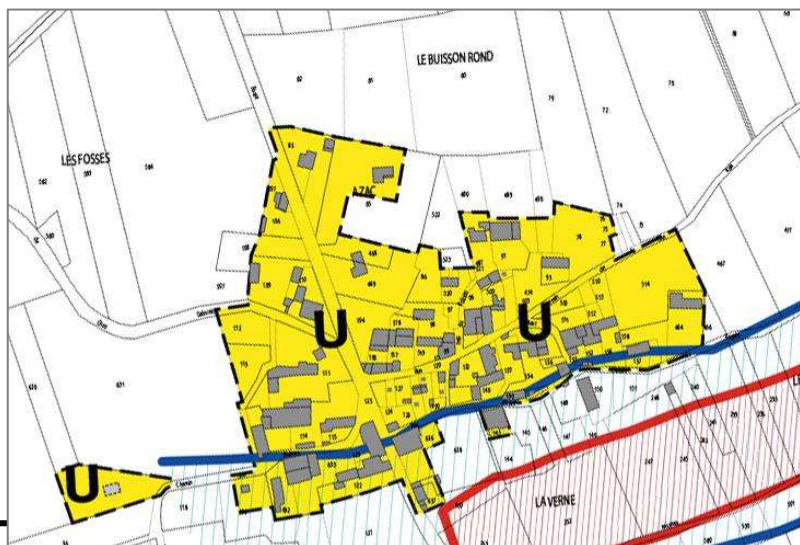
Un ensemble de hameaux côté Sud est zoné en U alors que certains bâtiments à vocation agricole restent en N.

2 – Objectifs

Maintenir la structure initiale du village afin de préserver son identité tout en assurant des possibilités d'évolution par le comblement de dents creuses à l'appui de dessertes et réseaux suffisants.

3 – Evaluation de l'impact

L'impact sur le milieu suite au zonage apparaît négligeable au regard de la faible extension urbaine proposée. Il s'agit de gérer un existant en déterminant la meilleure filière pour les habitations qui présenteraient des systèmes d'assainissement défaillants.



CAPACITE DES RESEAUX

Eau potable

Le village est desservi au Sud par une canalisation de 63 suffisante au regard des faibles extensions.

Électricité

Pas de contraintes particulières relevées.

Assainissement

Le schéma directeur d'assainissement identifie ce village en assainissement individuel. Il s'agit de limiter la multiplication des points de surverse dans le vallon par la limitation de la construction.

Protection incendie

La proximité de points de puisages dans le marrais permet de répondre aux exigences sécuritaires de défense.

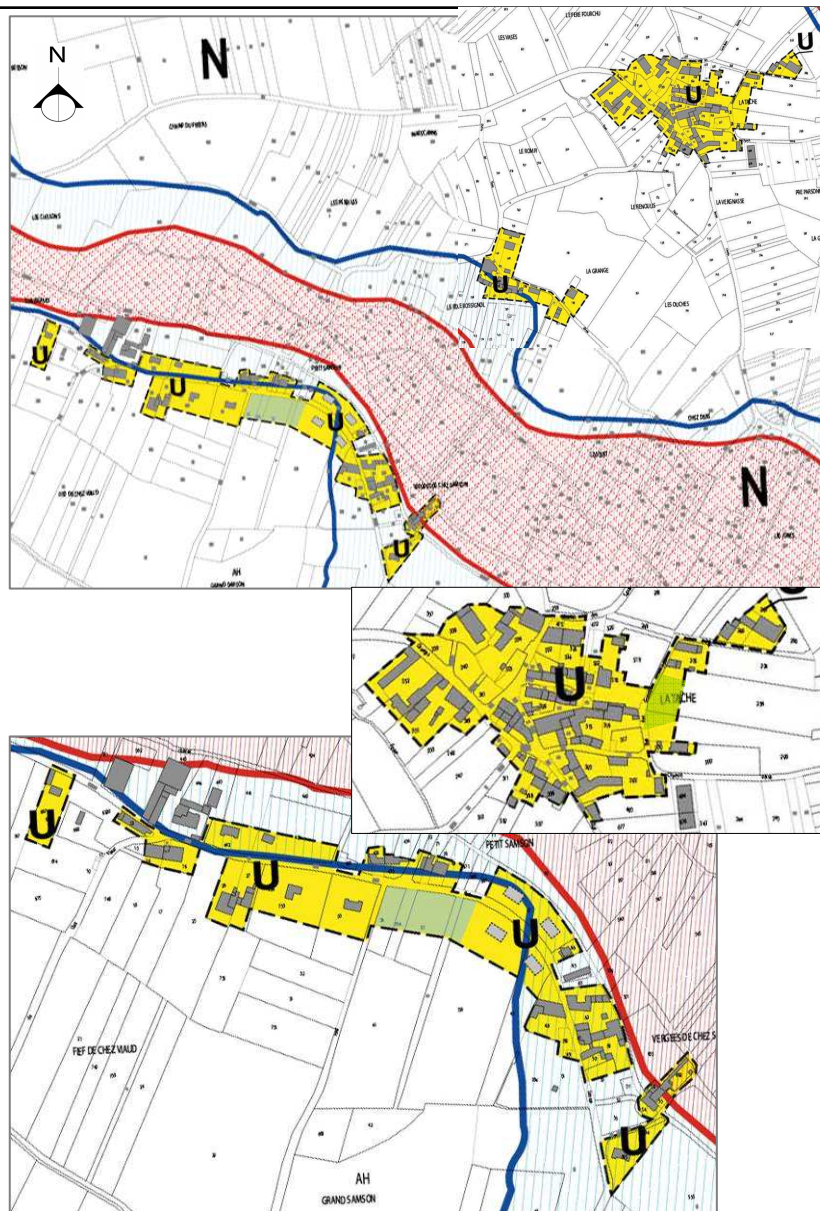
EXTRAIT DU ZONAGE

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

Localisation : Petit Samson / La Tâche

Superficie totale (ha) : 0,4

Potentiel (PC) : 3 à 4



1 – Descriptif du zonage

Cet ensemble de hameaux s'appuie aussi sur des zones humide affluentes de l'Antenne.

Le zonage prend en compte ces spécificités à la fois environnementale et agricoles par un détournage resserré sur le bâti. Il prend aussi en compte la qualité architecturale et urbaine du village de La Tâche par un détournage précis.

Les extensions potentielles remontent sur les parties Sud du village du Petit Samson le long d'une voie communale. Elles présentent une capacité d'environ 0.4 ha soit l'équivalent de 3 à 4 constructions suivant leur organisation. La partie Nord-Ouest est dédiée aux activités agricoles.

2 – Objectifs

Conforter une structure de village du Petit Samson aujourd'hui « dilatée » et compléter des extensions récentes à l'appuis de dessertes et réseaux suffisants. Il s'agit aussi de concilier ces extensions à la volonté de soutenir la vocation agricole du secteur. Pour la Tâche, il s'agit de maintenir la structure initiale pour ses qualités identitaires.

3 – Evaluation de l'impact

L'impact sur le milieu suite au zonage apparaît soutenable au regard de la faible extension urbaine proposée et de son positionnement en retrait de la zone humide. On notera que les constructions seront visible dans le paysage à partir des vues côté Sud et qu'elles devront permettre de « compléter » la structure actuel.

CAPACITE DES RESEAUX

Eau potable

Le village est desservi au Sud par une canalisation de 63 qui passe en 42 pour la partie prévue en extension. Une trop forte densité pourrait induire des besoins de renforcement du réseau.

Électricité

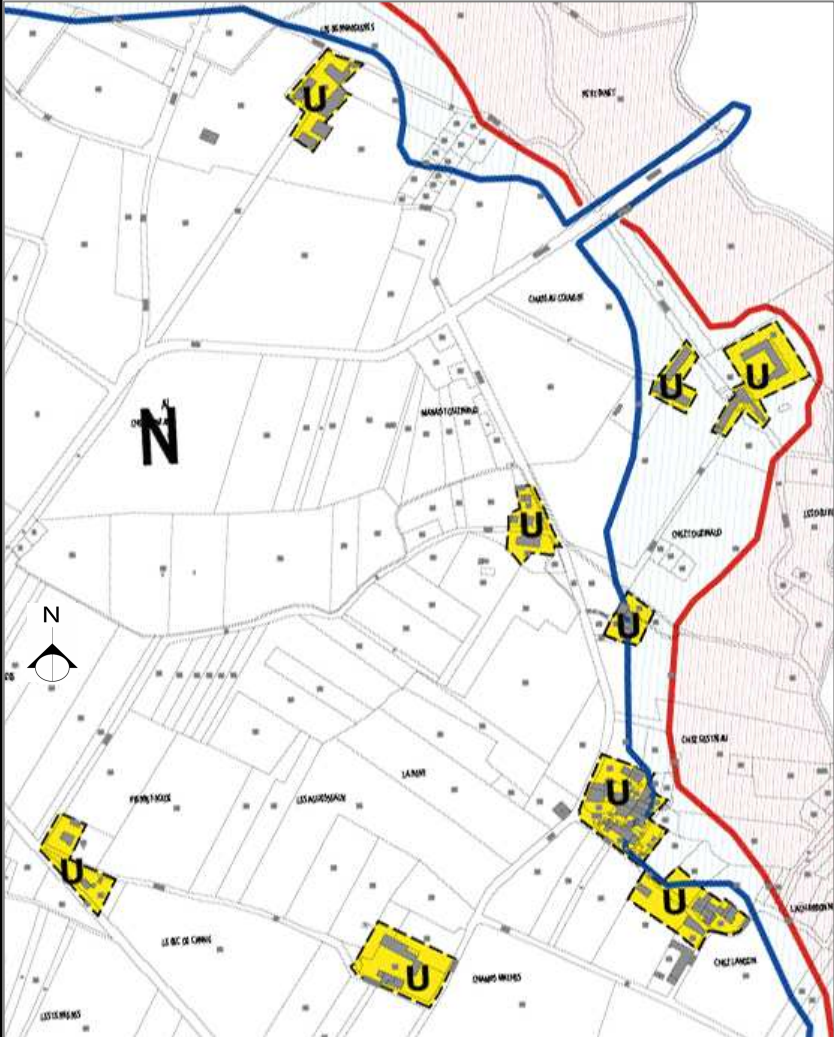
Pas de contraintes particulières relevées.

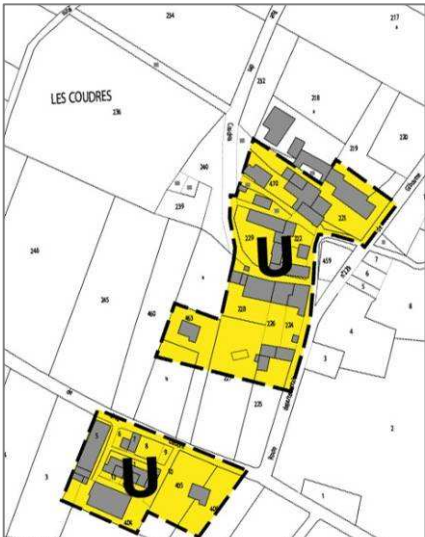
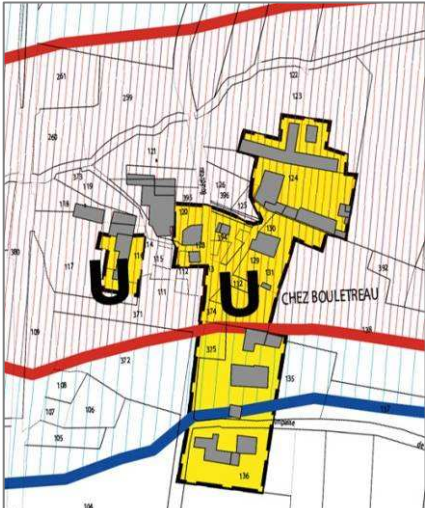
Assainissement

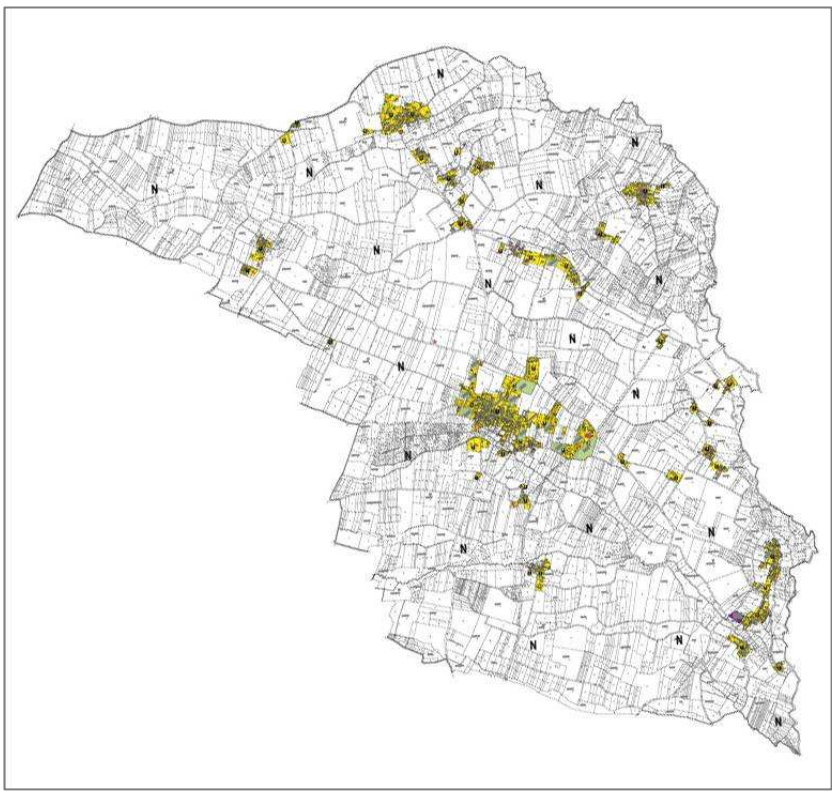
Le schéma directeur d'assainissement identifie ce village en assainissement individuel. La densité moins importante sur le village de Petit Samson doit faciliter la mise en place des systèmes individuels.

Protection incendie

La proximité de points de puisages dans le marrais permet de répondre aux exigences sécuritaires de défense.

EXTRAIT DU ZONAGE		COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT		
Localisation : de Château Couvert à Chez Landon		Superficie totale (ha) : 0	Potentiel (PC) : 0	
		<u>1 – Descriptif du zonage</u> Le zonage joue ici la fonction de pastillage du bâti existant afin de conférer à un ensemble de constructions isolées dans la zone agricole de possibilité d'extensions limitées.		
		<u>2 – Objectifs</u> Permettre une évolution de l'habitat existant dans un soucis de préservation et de valorisation des éléments bâtis traditionnels et identitaires.		
		<u>3 – Evaluation de l'impact</u> Le zonage n'entraine pas de véritables possibilités d'évolutions du secteur dans le sens où il ne permet pas de constructions nouvelles. Il encadre simplement un bâti existant, il n'y a donc pas d'effet direct sur le milieu.		
		CAPACITE DES RESEAUX	Eau potable	Une canalisation longe la RD.120 et permet de pouvoirs les besoins du bâti existant.
			Électricité	Pas de contraintes particulières relevées.
Assainissement	Le schéma directeur d'assainissement identifie ce village en assainissement individuel. La densité moins importante sur ces hameaux doit faciliter la mise en place des systèmes individuels.			
Protection incendie	Les conditions sécuritaires de défense incendie n'apparaissent pas conformes sur le secteur. Le caractère peu dense de l'habitat permet de limiter le risque.			

EXTRAIT DU ZONAGE		COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT	
Localisation : Chez Bouletreau et Les Coudres		Superficie totale (ha) : 0	Potentiel (PC) : 0
 Les Coudres au Nord-Est du bourg  Chez Bouletreau au sud du bourg		<u>1 – Contexte, contraintes</u> Le zonage joue ici la fonction de ceinturage du bâti existant afin de conférer à ces hameaux des possibilité d'extensions limitées. <u>2 – Objectifs</u> Permettre une évolution de l'habitat existant dans un soucis de préservation et de valorisation des éléments bâtis traditionnels et identitaires, et prendre en compte les activités agricoles en place. <u>3 – Evaluation de l'impact</u> Le zonage n'entraine pas de véritables possibilités d'évolutions du secteur dans le sens où il ne permet pas de constructions nouvelles. Il encadre simplement un bâti existant, il n'y a donc pas d'effet direct sur le milieu.	
CAPACITE DES RESEAUX	Eau potable		Le plan des réseaux ne présente pas de canalisation recensée pour le hameaux « Les Coudres ». Celui de Bouletreau est desservi par une canalisation de 120.
	Électricité		Pas de contraintes particulières relevées.
	Assainissement		Le schéma directeur d'assainissement identifie ce village en assainissement individuel. La densité peut constituer une contraintes forte pour la mise en place de systèmes durables.
	Protection incendie		Les conditions sécuritaires de défense incendie n'apparaissent pas conformes sur le secteur. L'emprise limité des deux hameau permet de limiter le risque.

EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT	
Localisation : ZONAGE « N » (Naturelle et Agricole)	Superficie totale (ha) : 1452,3	
N  	Le zonage N proposé concerne la plus grande partie du territoire communal. Les objectifs poursuivis sont multiples : ▪ La protection des exploitations agricoles : les exploitations agricoles bénéficient d'un tel classement afin d'en protéger l'activité et la pérennité. Il s'agit aussi de prendre en compte la question de la réciprocité entre agriculture et habitat. A l'intérieur de la zone N, les agriculteurs exploitants peuvent construire les bâtiments nécessaires à leur activité, le cas échéant leur résidence principale et les annexes associées à l'habitation. ▪ La préservation des terres agricoles : la municipalité a pris en compte la qualité des terroirs agricoles par une classification en zone N. L'objectif est d'en maintenir l'intégrité en proscrivant le mitage de l'espace par l'urbanisation. ▪ La mise en valeur des paysages : globalement, les extensions de l'urbanisation rendue possible par le zonage de la carte communale permettent de maintenir l'intérêt paysager local tout en préservant les perspectives les plus pittoresques. ▪ La protection de l'environnement : la zone proposée ne remet pas en cause l'intégrité des milieux naturels de la commune à la fois en ce qui concerne les écosystèmes aquatiques (la vallée del'Antenne) et les écosystèmes boisés. ▪ La prise en compte des zones humide : les secteurs constructibles évitent systématiquement une trop grande proximité avec les zones humides ▪ Le maintien d'une identité rurale : d'une manière générale, le zonage proposé vise à favoriser la compacité des villages et permettre des extensions urbaines à condition qu'elles s'opèrent dans les limites de l'emprise urbaine des villages. Concernant l'habitat isolé disséminé dans l'espace viticole, un principe de pastillage permet d'autoriser les extensions limitées des constructions existantes à la propriété et les annexes de type piscine ou garage.	

Rappel de l'article R 124-3 du Code de l'Urbanisme : « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées... »

• Données chiffrées

Les **zones U disponibles** et mobilisables représentent **5,3 ha** soit **10% de l'ensemble des secteurs U** (comprenant les parcelles libres et le bâti préexistant).

Le bourg concentre à lui seul plus des 4/5^{ème} **des disponibilités foncières** permettant ainsi de conforter le caractère central du bourg.

Le zonage de la carte communale permet ainsi de satisfaire quantitativement au projet de développement de la commune.

MIGRON	Total	Total N	Zone U totale	Zone U non bâtie	Zone U disponible Sans rétention foncière	Zone Ua (activités)	Estimation des constructions potentielles (avec coef. de rétention)
Superficies en hectares	1506 ha	1453,6 ha	52,4 ha	5,3 ha	4,8 ha	0.5 ha	40 à 50

PARTIE 7

Evaluation des incidences de la carte communale sur l'environnement

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- L'élaboration d'une carte communale sur la commune de MIGRON a comme conséquence principale l'ouverture de terrains urbanisables gagnés principalement sur les espaces agricoles.

- En terme écologique, les sites d'intérêts écologiques et les secteurs faisant l'objet de classifications administratives (Vallée de l'Antenne) n'accueilleront **pas de foncier constructible**. Il n'y a donc **pas d'effet notable sur l'environnement**. Il s'agit d'encadrer les possibilités de mutation et d'évolution du bâti déjà présent. La limite stricte des zones U ceinture l'existant couvert par les périmètres de protection.

- Pour ce qui est des autres sites d'intérêts écologiques, ils concernent principalement les massifs boisés les plus importants de la commune. **Il s'agit de sites non urbanisés qui n'accueilleront aucune construction afin d'en protéger à la fois les fonctions environnementales et les qualités paysagères.**

- Toutefois, **le bilan environnemental de la carte communale n'est pas nul** car les nouvelles constructions prévues dans les zones spécialement affectées engendreront irrémédiablement une augmentation des déplacements sur la commune et pourront de la même manière constituer des fronts étanches à la migration de certaines espèces végétales.

Toutefois, le choix d'un resserrement des possibilités de constructions nouvelles sur le bourg vise à limiter ce phénomène d'accroissement des déplacements automobile et plus particulièrement sur les trajets courts.

INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

▪ La mise en œuvre d'une carte communale pose immanquablement la question de l'intégration paysagère des nouvelles constructions, de la nature des interactions avec les paysages (bâtis, naturels et agricoles). Il s'agit d'autre part de prendre en compte les éléments du patrimoine local.

▪ Les paysages locaux sont largement caractérisés par la présente étude. A ce titre, le diagnostic a soulevé le problème du développement pavillonnaire spontané et ses conséquences dommageables pour l'intégrité paysagère. La carte communale répond à cet enjeu **en limitant le développement des hameaux et des écarts** répartis sur l'ensemble de la commune. **Seul le bourg est voué à accueillir de manière significative de nouvelles constructions.**

L'intégration des futures constructions du bourg est d'une manière générale assurée du fait du caractère imbriqué des surfaces constructibles avec les constructions existantes. Toutefois, l'emprise vouée à un projet de lotissement communal à l'est du bourg devra recevoir une attention particulière afin d'assurer l'intégration d'un secteur plus fortement exposée bien qu'en appui sur un lotissement existant.

▪ En ce qui concerne la protection du patrimoine, elle s'établit à deux niveaux :

- Le plan de zonages ceinture de nombreux secteurs bâtis de valeur patrimoniale afin d'éviter des rapports visuels entre bâti contemporain et bâti traditionnel parfois compliqués.

- A l'intérieur des **périmètres de protection des monuments historiques (500 mètres)**, toute autorisation d'occupation du sol est soumise à l'avis expresse de l'Architecte des Bâtiments de France (Cf. servitude AC1, Protection des églises de Migron et du Seurre)

• En outre, plusieurs éléments de petit patrimoine ont fait l'objet d'un repérage au titre de l'Article R. 421-23-28 du Code de l'Urbanisme.

INCIDENCES SUR LES RESEAUX

▪ L'ouverture de terrains à l'urbanisation suggère de procéder ponctuellement à la création ou au renforcement des réseaux de première nécessité. L'objectif de la collectivité a été évidemment de prendre en compte et de rentabiliser les structures existantes.

▪ Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, **les réseaux suivants ont été pris en compte** :

- **le réseau d'eau potable** (Syndicat des Eaux de Saintes) : Le dimensionnement du réseau AEP sur la commune ne présente pas de problèmes d'insuffisance notoires. Toutefois, les possibilités d'extensions maîtrisées des villages permet de pérenniser une situation actuelle sans engendrer d'investissements supplémentaires. Concernant l'alimentation en AEP du bourg, celle-ci ne pose pas de contraintes particulières.

- **la défense incendie** (SDIS Charente Maritime) : la loi impose des règles minimales en terme de protection des biens et des personnes. La collectivité a pris en compte ces contraintes au regard des documents fournis par l'autorité compétente qui a transmis une carte des dispositifs en place.

- **l'assainissement** : La commune est équipée d'un réseau d'assainissement collectif sur le bourg. A l'issu du Schéma Directeur d'Assainissement, l'assainissement collectif a été envisagé sur le bourg en raison de la densité urbaine posant des problèmes localement et de la nécessité de rentabiliser le réseau. Le reste de la commune est couvert par l'assainissement individuel avec la mise en place de filières de traitement spécifiques à chaque type de sol.

- **les voiries** : l'ensemble des hameaux sont desservis correctement. Certains villages présentent des rues étroites caractéristique de leur composition et pour lesquels les faibles extensions n'induisent pas de contraintes particulières.

- **le réseau d'électricité** : Aucune contrainte particulière identifiée n'enfreint le projet de Carte Communale.

INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES

La carte communale doit assurer **la protection et le développement des activités économiques parmi lesquelles l'agriculture**. A ce titre, la municipalité a pris en compte cette problématique spécifique de la manière suivante :

- en procédant à l'analyse de la pérennité des exploitations agricoles dans le diagnostic initial,
- en circonscrivant de manière précise l'ensemble des bâtiments nécessaires à l'activité des agriculteurs et en les classant en zone N du plan de zonage notamment les chais de stockage très nombreux sur le territoire,
- en limitant les projets de développement de l'urbanisation dans la proximité immédiate des exploitations afin d'établir un périmètre de réciprocité.

Pour ce qui est des autres activités économiques disposées sur la commune, le diagnostic a fait ressortir la présence de **petites entreprises qui semblent se satisfaire de leur localisation**. En effet, il s'agit d'entreprise pas ou peu consommatrice d'espaces. Pour une d'entre elles une zone spécifique a été définie afin de lui permettre une évolution plus importantes.

Enfin, **la vocation économique du bourg** se verra très nettement confortée par la volonté d'y concentrer les développements résidentiels. Les emplois de service se voient soutenue et ceux liés aux commerces de proximité sont susceptibles de se développer à terme.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES EN PRESENCE

▪ La carte communale recense et prend en compte les risques suivants:

- **Risque de mouvements de terrains (notamment retrait/gonflement d'argiles)** : les sites concernés se situent en dehors des zones urbanisées et urbanisables.

- **Risque inondation** : la commune est concernée par l'Atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires en Charente-Maritime. L'élaboration du zonage de la carte s'est largement appuyée sur ce document de référence ainsi que sur la connaissance du terrain des élus en ce qui certains passages d'eau en hiver.

Le principe de base de cette prise en compte repose sur l'identification des zones U en bordure de cours afin d'en limiter au maximum les possibilités d'évolution? Cette limitation va dans le sens d'une limitation des risques vis-à-vis des personnes et des biens.