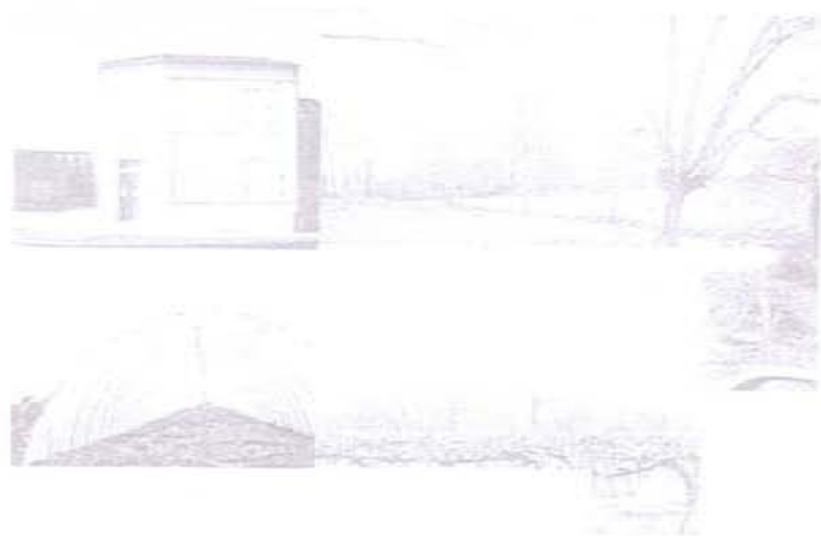


CARTE COMMUNALE

Commune de Montpellier de Médillan



PIECE N° 1.0 RAPPORT DE PRESENTATION

Date de Prescription : 16 novembre 2005

Date d'approbation :

Vu pour être
annexé à mon Arrêté
Pour le PREFET
Le Secrétaire Général
Patrick DALLENNES

17 07 - 2535

 ARCHITECTURE & PAYSAGES
URBANhymns

Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT

tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12

uh@wanadoo.fr

Commune
Montpellier de Médillan



La commune qui ne disposait pas de document d'urbanisme, était jusqu'alors soumise au règlement national d'urbanisme (R.N.U.) et au principe de la constructibilité limitée réduite aux parties actuellement urbanisées ce qui répond aux besoin des communes ou il n'y a que peu de demandes de permis de construire mais n'était plus le cas de Montpellier de Médillan.

Dès lors la commune soutenue par les services de l'Etat et informée des évolutions législatives notamment de l'entrée en vigueur de la loi du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et à l'habitat qui ont posé les grands principes en terme de développement durable et d'aménagement, **a décidé par délibération en date du 16 novembre 2005 de se doter d'une carte communale.**

Cette dernière permet de préciser conjointement avec l'Etat les secteurs qui ont vocation à s'urbaniser en évitant ainsi les examens au cas par cas.

L'article L 121 - 1 du code de l'urbanisme

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme, définit les principes devant être respectés dans tous les documents d'urbanisme. Il impose ainsi aux S.C.O.T, P.L.U. et cartes communales, dans un objectif de développement durable, le respect de :

1. La notion d'équilibre entre les principes de:

- **renouvellement urbain** : le développement n'implique pas exclusivement l'extension de zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'ancien bâti agricole et éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles
- **développement urbain maîtrisé** : il consiste à recentrer le développement sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centre bourgs et implique également que le projet soit correctement dimensionné au regard des besoins exprimés ainsi que de la capacité financière des communes pour les équipements et les réseaux publics.
- **développement de l'espace rural** : Il s'agit de défendre l'égalité de l'espace rural et de l'espace urbain, le premier ne se réduisant pas au négatif du second.
- **préservation des espaces agricoles et forestiers**
- **protection des espaces naturels et des paysages**

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

La définition du projet de territoire doit satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics. Le tout en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

Après avoir abordé la question du *comment* dans le point précédent, l'article L.121-1 s'attache à cerner les *pourquoi* et le *combien*...

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

Ce paragraphe aborde toutes les dimensions environnementales à prendre en compte dans le projet; elles sont largement abordés depuis les thèmes liés aux milieux naturels, aux paysages et aux espaces bâtis sans oublier la notion de risque, qu'il soit naturel ou technologique.

Pour conclure, 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;

Enfin en vertu du **principe de compatibilité des documents d'urbanisme**, il faut rappeler que les cartes communales «doivent être compatibles s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat ».

le contenu du dossier de carte communale

Les articles R 124-2 et R 124-3 du décret du 27 mars 2001 définissent le contenu des deux pièces constitutives du dossier de carte communale, le rapport de présentation et le ou les documents graphiques.

Concernant le rapport de présentation, celui-ci décline en trois points l'argumentaire du projet de carte communale:

- 1. Analyse de l'état initial de l'environnement et exposé des prévisions de développement démographique et économique**
- 2. Explication des choix retenus notamment au regard des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme**
- 3. Évaluation des incidences des choix sur l'environnement, et exposé de la manière dont la carte communale prend en compte sa préservation et sa mise en valeur**

Le plan du rapport de présentation reprendra cette structure simple et linéaire.

Concernant le ou les documents graphiques, il n'est prévu par cette article, que la délimitation des espaces constructibles, qu'ils soient à vocation d'habitat ou à vocation économique ; en effet, il n'est pas fait mention de documents annexes comme le plan des réseaux publics (AEP, défense incendie, EU, ...) ou encore les servitudes d'utilités publiques, qui apparaissent malgré tout nécessaires à la compréhension du projet.

SOMMAIRE

A.	Analyse de l'état initial.....	8
B.	Synthèse des contraintes et enjeux.....	80
C.	Zonage et projets.....	97

A. Analyse de l'état initial

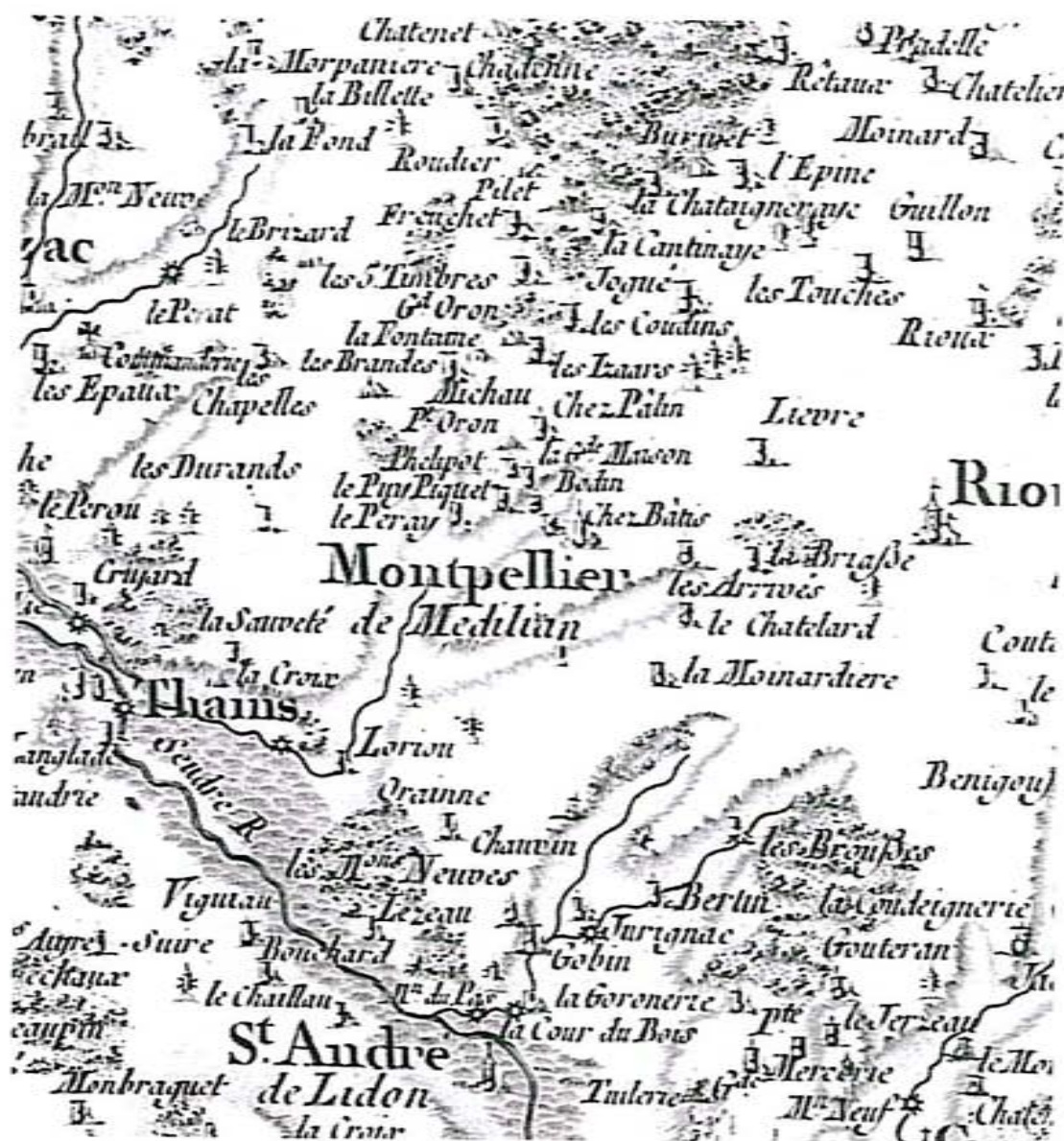
a) Rappels Historiques

➤ le nom du village provient du latin *mons petrus*, « **mont de pierre** ». Ce nom relativement fréquent semble indiquer une fondation sur un banc de pierres.

➤ La commune rurale se signalait autrefois par ses nombreux moulins – sur la carte cadastrale de 1824, un moulin à eau et quinze moulins vent sont indiqués, dont ne subsistent aujourd’hui que quelques vestiges.

➤ Aujourd’hui elle essaie de diversifier ses activités agricoles. La culture de la vigne et la fabrication du cognac et du pineau reste traditionnelle. L’élevage et les cultures maraichères nouvellement installées occupent la majeure partie de l’espace agricole.

➤ Un petit artisanat local se maintient au centre bourg.



Carte de cassini

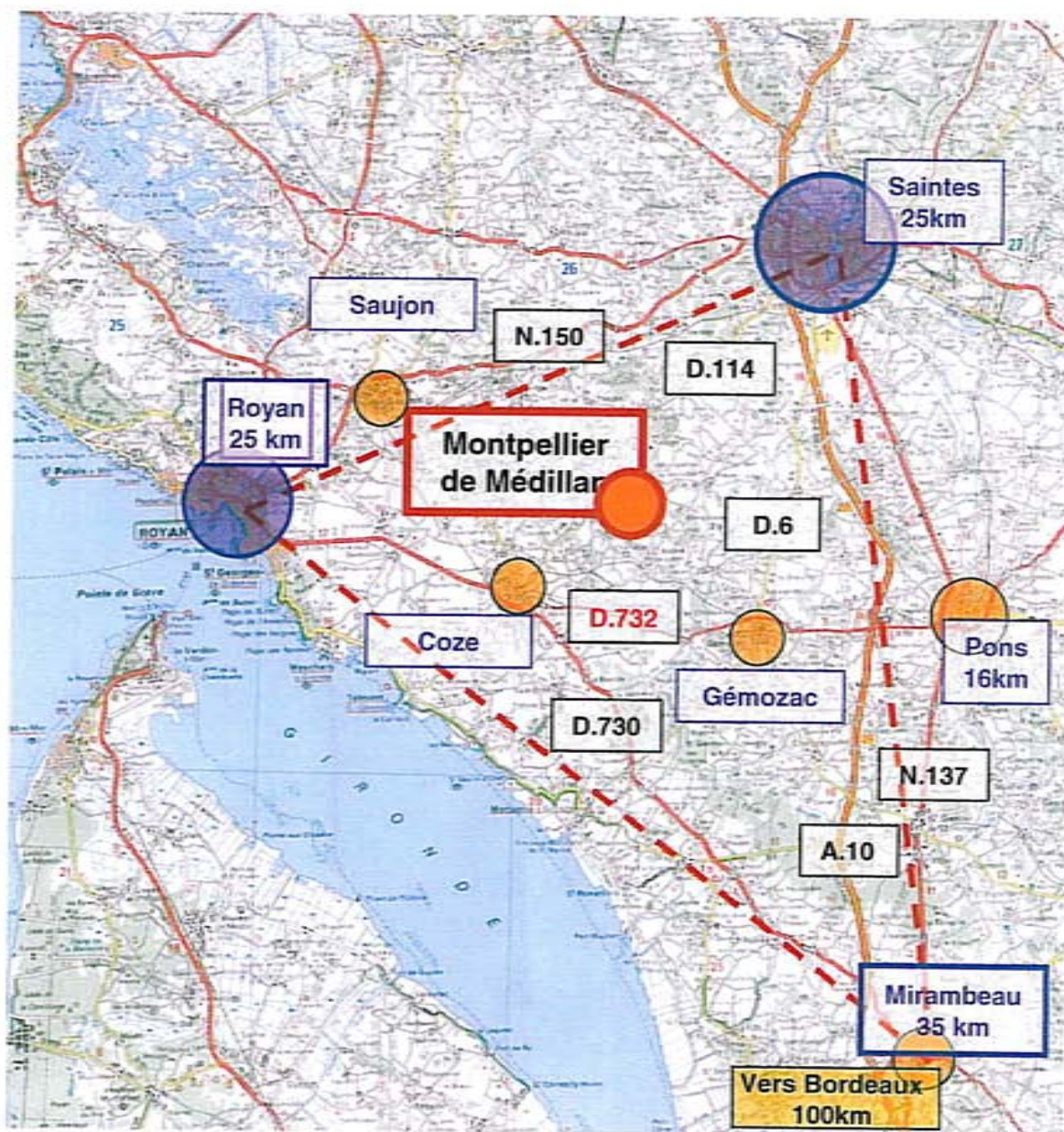
b) Situation géographique

➤ La commune se positionne à **proximité du littoral et de l'estuaire de la Gironde** dans un rayon de 20 km des agglomérations de **Saintes et de Royan**.

➤ Le territoire communal n'est pas irrigué par de grandes infrastructures routières.

➤ Montpellier-de-Médillan est situé à 10 km de Cozes où passe la **RD.730** (Royan-Pons-Cognac) qui est un axe touristique important et à 10 km de Gémozac où passe la RD 732 qui connecte le secteur à l'A 10 (Paris-Bordeaux) ;

➤ La commune se trouve ainsi à **une vingtaine km de l'échangeur autoroutier 26** en direction de Pons.



Fond de carte Michelin

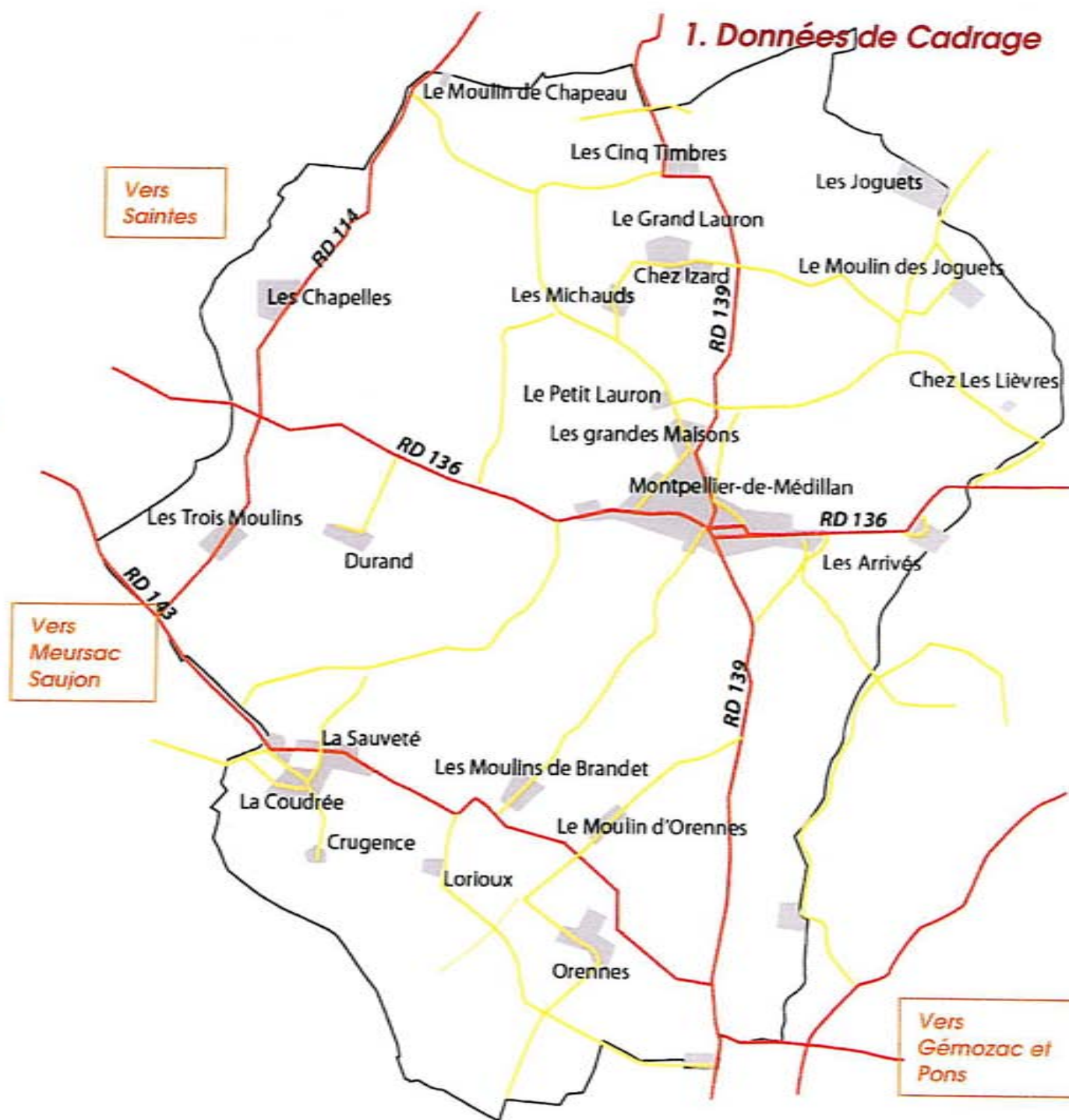
1. Données de Cadrage

c) Les dessertes

➤ Montpellier de Médillan ne se situe pas sur un grand axe de communication.

➤ La commune est traversée par **trois routes départementales**. Le bourg est notamment implanté au carrefour de des RD 136 et RD 139;

➤ Caractéristique des communes de Saintonge, l'habitat est dispersé mais bien desservi par **un réseau de voies communales dense**.



d) Cadre Administratif

➤ La commune rassemble près de x habitants sur un territoire d'une superficie de hectares.

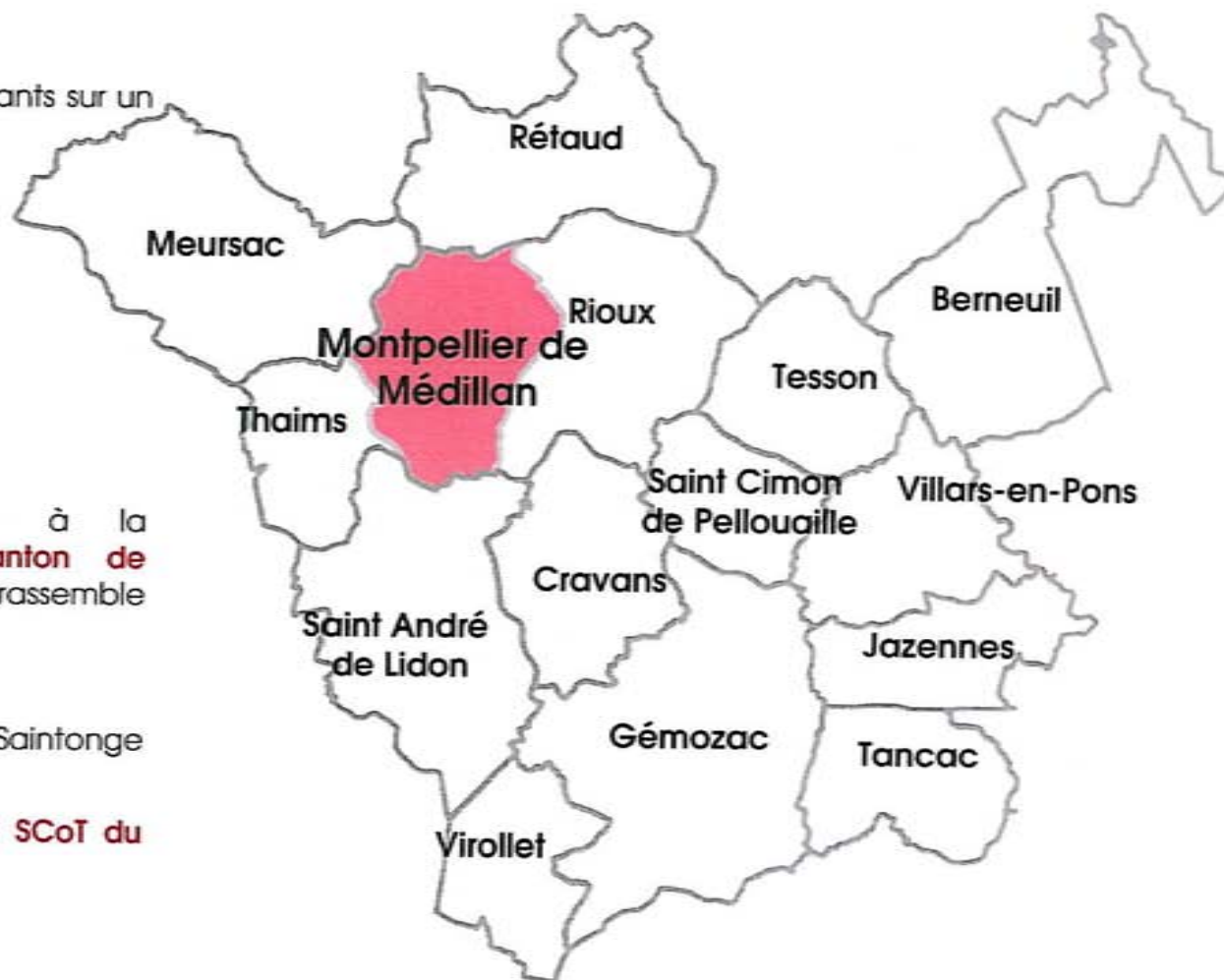
➤ Ses communes voisines sont :

- Rétaud au Nord
- Rioux à l'Est
- Saint André de Lidon au Sud
- Thaims et Meursac à l'Ouest

➤ Administrativement, elle appartient à la communauté de Communes du **canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole** qui rassemble près de 10 500 habitants sur 15 communes

➤ Elle fait également partie du pays de la Saintonge Romane créée en mars 2003

➤ Elle se rattache donc au périmètre du **SCoT du Pays de la Saintonge Romane**



CdC du canton de **Gémozac** Source : IAAT

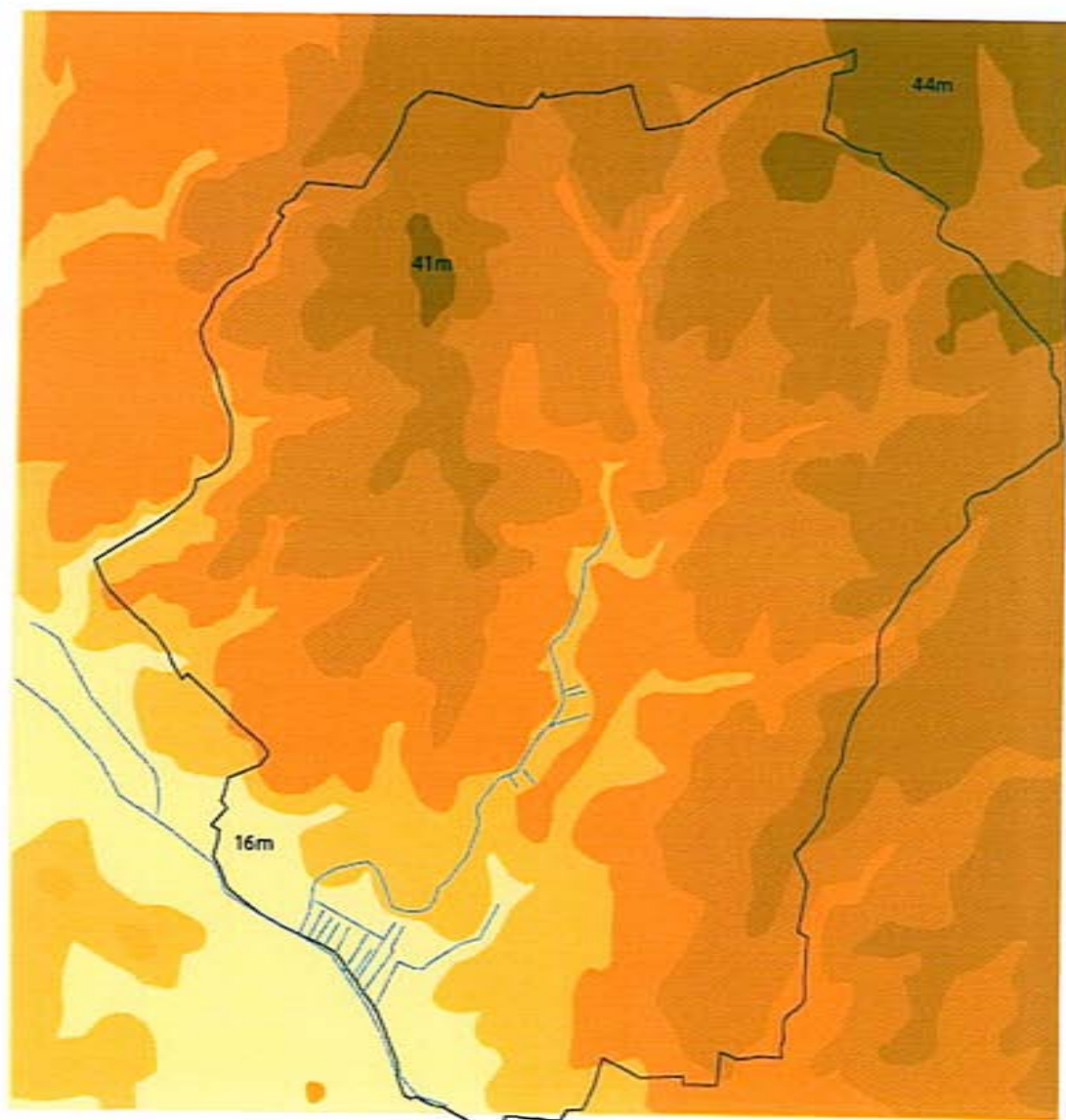
2. Sites et Paysages

2.1.1. Topographie

➤ La morphologie générale du territoire se caractérise par une déclinaison du Sud au Nord du territoire sur un axe parallèle à la vallée de la Seudre.

➤ La partie Sud de la commune correspondant à la **vallée de la Seudre** et son marais, on y trouve les altitudes les plus faibles aux abords de 15m, alors qu'au Nord, les **massifs boisés** s'élèvent au point le plus haut à plus de 40m (les Bois Ronds 41m).

➤ Une **amplitude générale** aux abords de 30m qui offrent de beaux dégagements visuels depuis les points hauts sur les marais et confère du caractère à la commune.

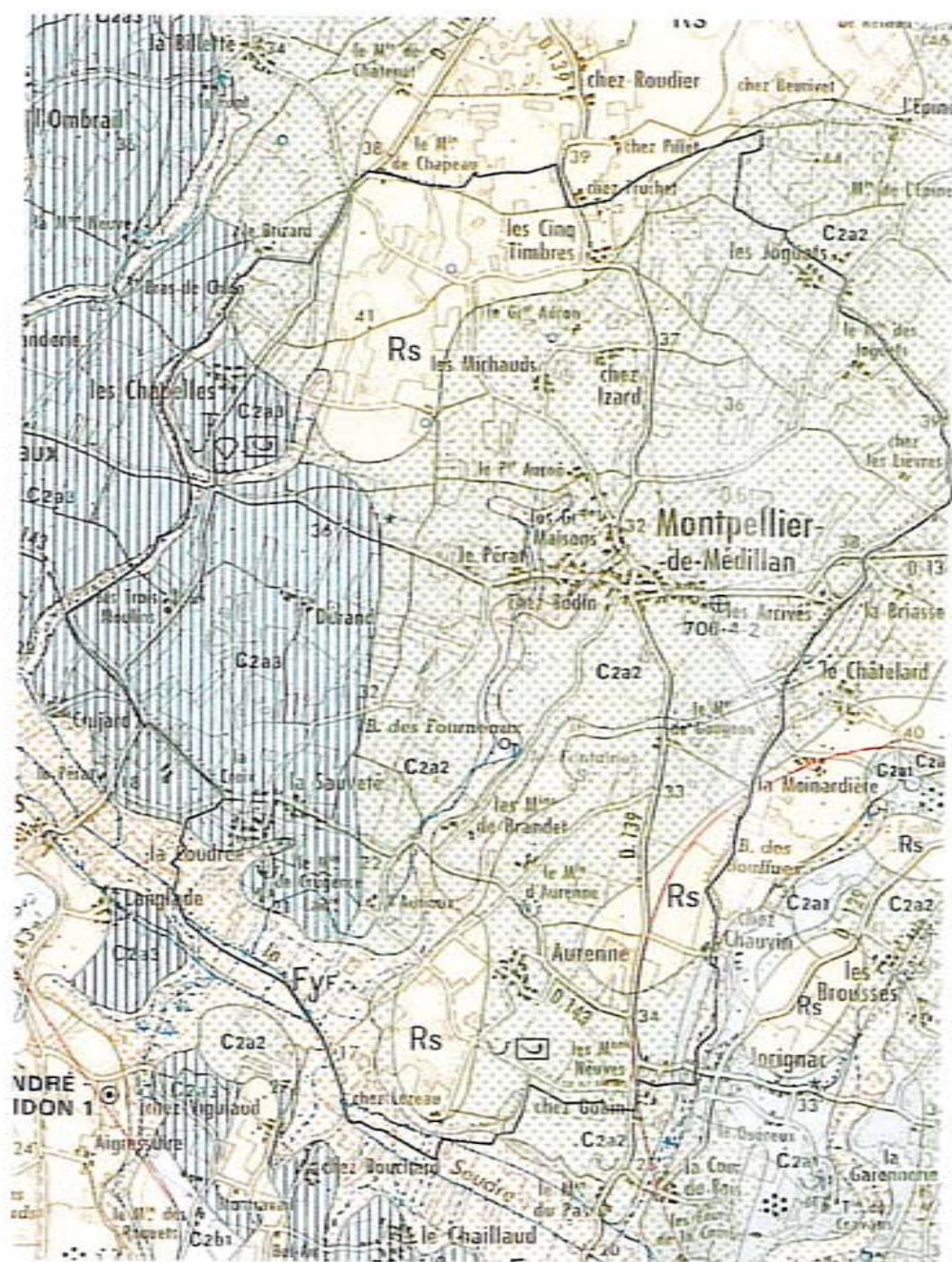


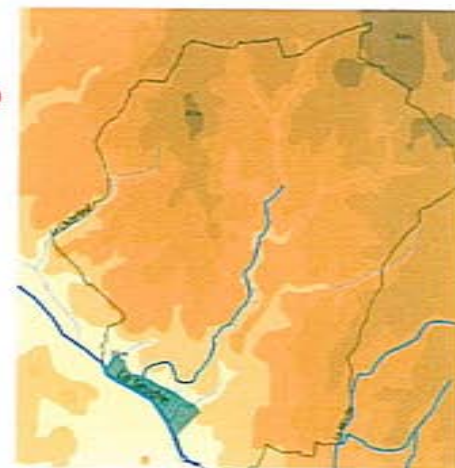
Source : IGN

2.1.2. Géologie

➤ Le sol de Montpellier de Médillan est constitué principalement :

- **d'alluvions fluviales** comprenant des sables gris, calcareux, minacés, à débris de végétaux, des lits de tourbes, des graviers (Fyf) au Sud Ouest.
- de **formations hétérogènes** mélangées (Argile à silex, sables, limons) (Rs) au Nord
- de **Grès et marnes glauconieux calcaires graveleux, jaunâtres, sur la majorité du territoire (C2a2)**. Il s'agit de calcaires parfois très poreux et tendres qui peuvent être finement lités et présenter des stratifications obliques.
- de calcaires blancs, durs, vacuolaires, graveleux.





2.1.3. Hydrologie

➤ La commune est longée par la « **Vieille Seudre** », l'actuel canal de **la Seudre** et traversé par ses petits affluents : **La Miralle** (petit ruisseau en limite Est de la commune) et **le Châtelard** (à l'Ouest).

➤ Il existe également sur ce territoire une maille de canaux et de fossés plus au sud.

➤ La limite Sud Ouest du territoire communal est matérialisé par la Seudre et ses boisements humides parmi lesquels la ripisylve. Elle joue le rôle de **frontière naturelle**.

➤ La commune est concernée par le **Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour Garonne approuvé par arrêté du préfet en date du 6 août 1996**. A ce titre et pour satisfaire la protection qualitative et quantitative de l'eau, il y a lieu d'apporter une attention particulière à :

1. la gestion et à la protection des milieux aquatiques en préservant la valeur biologique des zones vertes et en maintenant les espaces naturels d'épandage des crues;

2. La gestion des risques de crues et d'inondations en réglementant et en gérant une occupation des sols compatible avec le risque d'inondation et en maintenant les capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

Concernant les eaux pluviales et pour satisfaire l'objectif de développement et d'aménagement durable, « le flux restitué au milieu naturel ou au réseau, dans le cadre d'une opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant l'aménagement. »

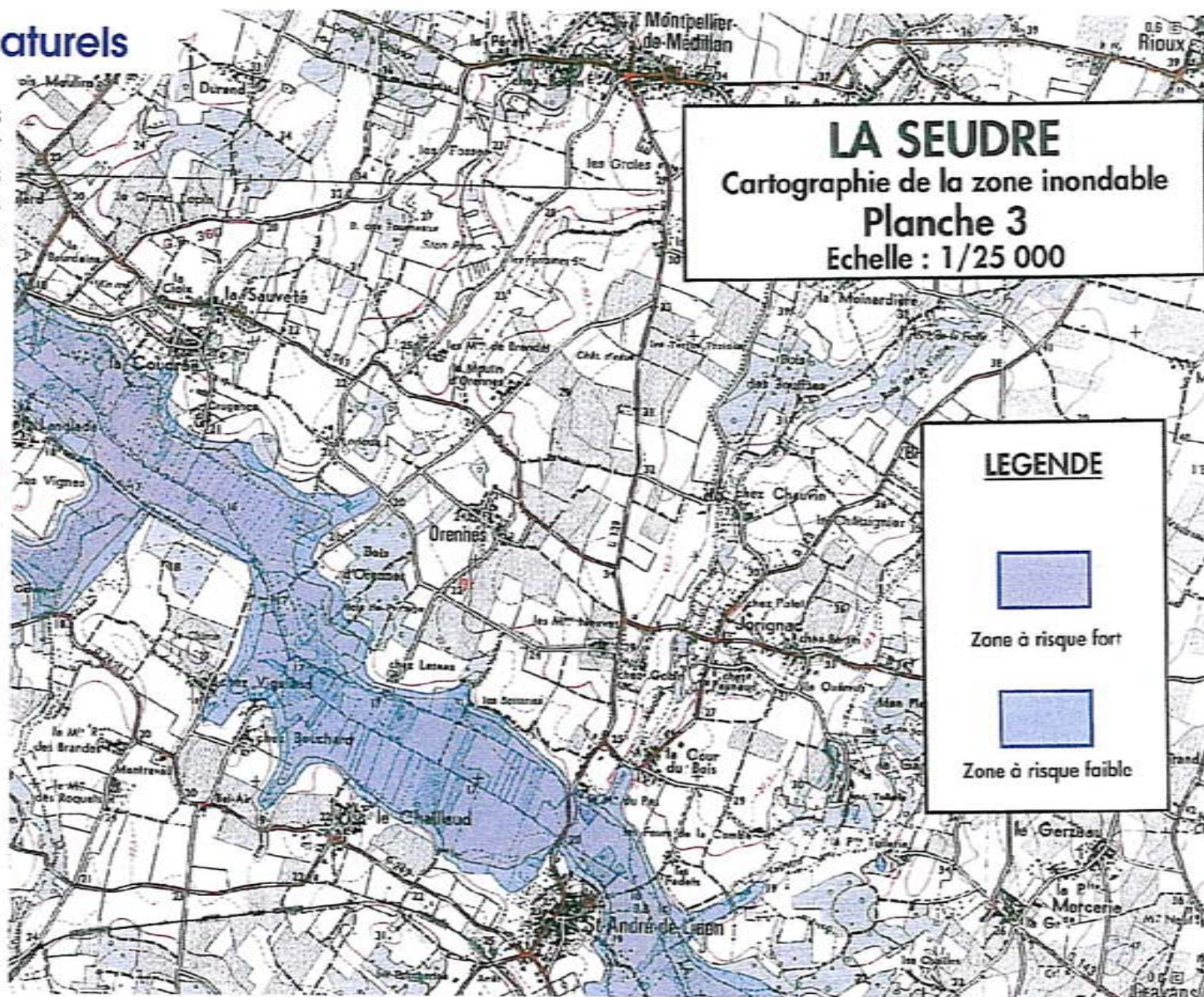


2.1.4. Les risques naturels

- Pour rappel les cartes communales doivent permettre la prévention des risques naturels prévisibles et les risques technologiques (art L121-1, L124-2, R124-2 et R 124-3)

a) Les risques d'inondations

- L'atlas des risques d'inondations de la Charente Maritime (DDE-préfecture de la Charente Maritime-Ministère de l'environnement) précise ainsi les zones inondables à risque fort qui constitue des contraintes à l'urbanisation (Schéma suivant représentant la Zone à risque fort, basé sur la crue de 1982).



Source : Atlas départemental des risques

b) Autres risques

Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondation - Par submersion marine - Marée de tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : *site internet prim.net*

c) Aléa retrait-gonflement d'argile

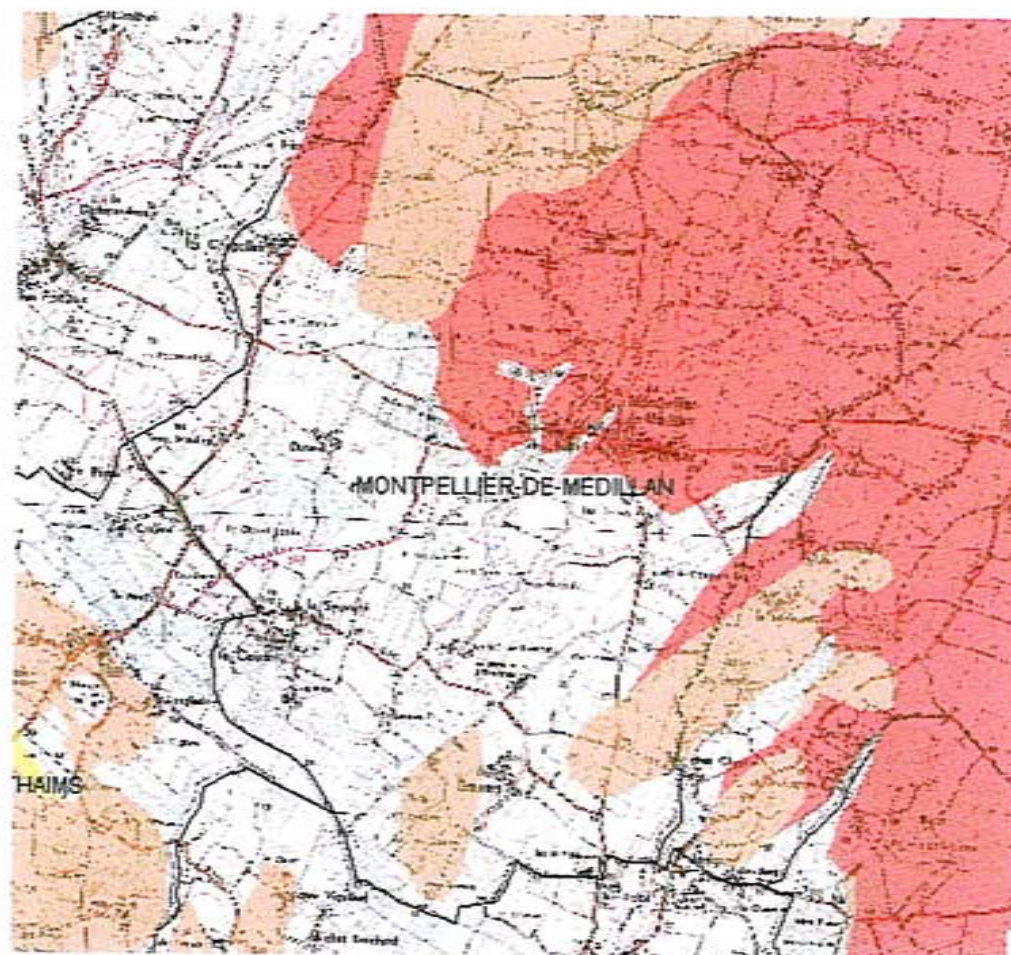
➤ La commune est concernée par le « **risque sécheresse** » c'est-à-dire les mouvements de terrain différentiels **liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. Les argiles sont sensibles à la teneur en eau du sol : elles « gonflent » en présence d'eau et « se rétractent » quand la teneur en eau diminue ce qui peut conduire à des mouvements de terrains différentiels et entraîner des désordres de type fissurations...

➤ L'aléa est même qualifié de **fort sur le quart Nord Est du territoire**.

➤ Le bourg notamment est situé dans la zone à risque fort.

➤ La commune intègre cette contrainte dans ces choix mais se doit surtout de **communiquer sur ce risque** qui peut avoir des répercussions en terme de constructions.

➤ Il existe ainsi certaines précautions relatives au rejet des eaux, l'arrachage des arbres et arbustes, la profondeur des fondations, la construction des murs porteurs...

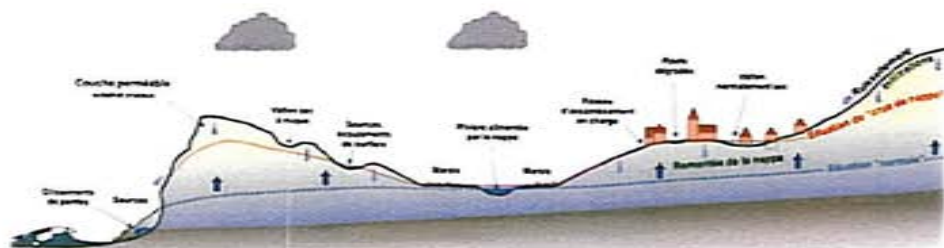


0 — 1 km

Source : prim.net

d) Risque de remontées de nappes

L'inondation par remontée de nappe se produit lorsque le niveau de la nappe atteint la surface du sol.

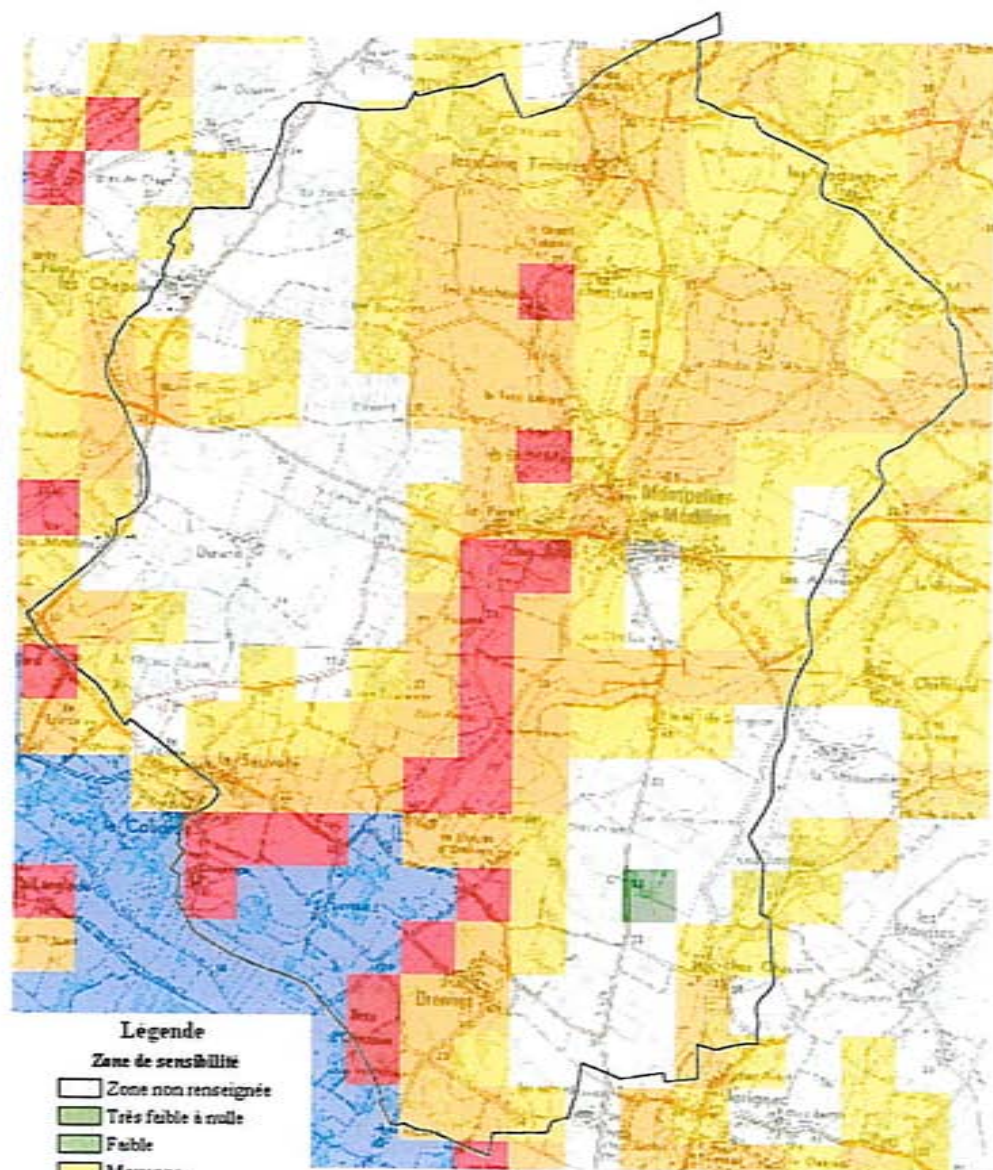


Conséquences à redouter :

Les dommages recensés sont liés soit à l'inondation elle-même, soit à la décrue de la nappe qui la suit. Les dégâts le plus souvent causés par ces remontées sont les suivants :

- inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- fissuration d'immeubles.
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines.
- dommages aux réseaux routier et aux de chemins de fer.
- remontées de canalisations enterrées
- pollutions....

Les espaces concernés sur la commune sont peu ou pas urbanisés



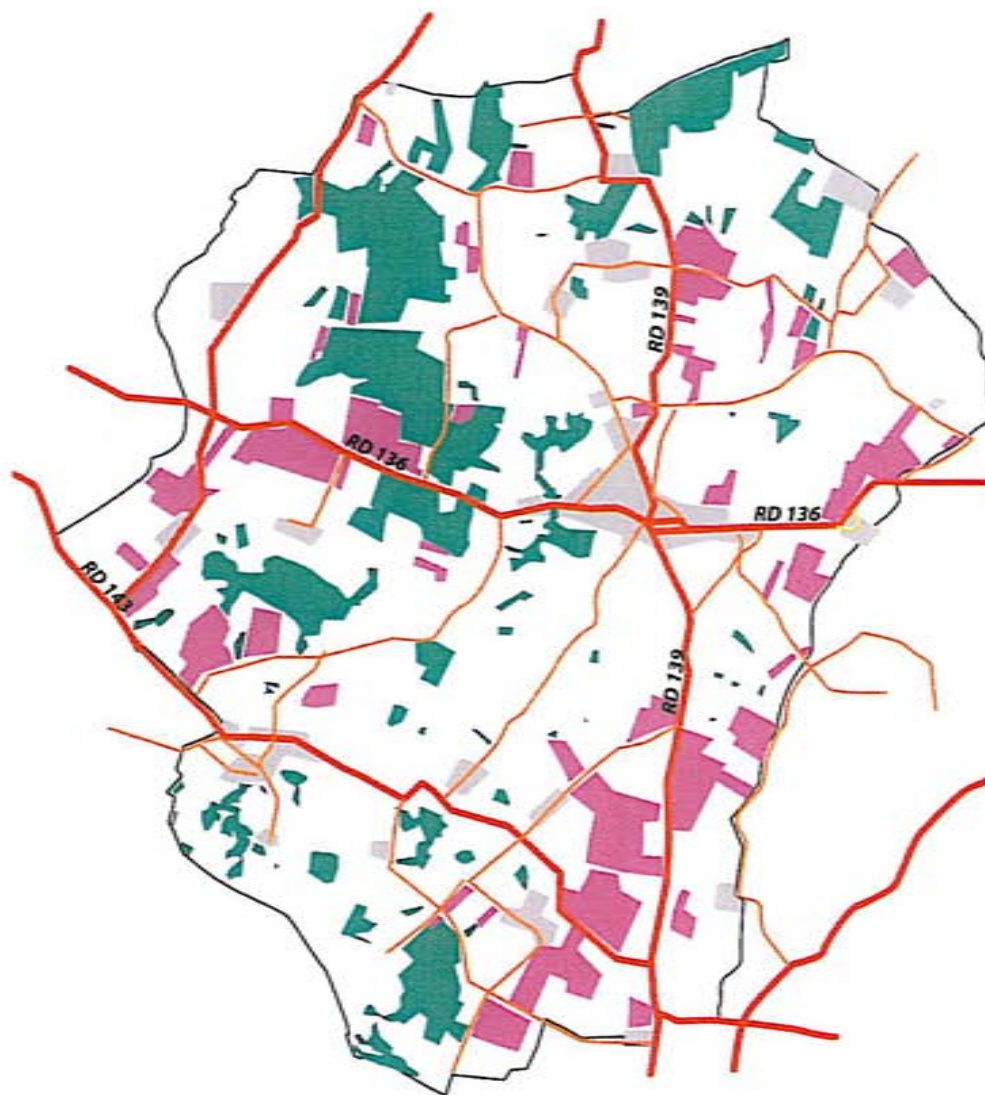
Source : prim.net

2.II.1. Les paysages naturels

a) L'occupation du sol

- Le territoire s'inscrit dans un contexte de **plaine vallonnée boisée** et **viticole** caractéristique de la **campagne de Cozes et de Pont l'Abbé - Gémozac**
- La viticulture est propre à l'identité de la commune.
- De même, comme l'ensemble des communes locales, force est de constater le nombre importants de hameaux et lieux dits répartis sur l'ensemble du territoire.

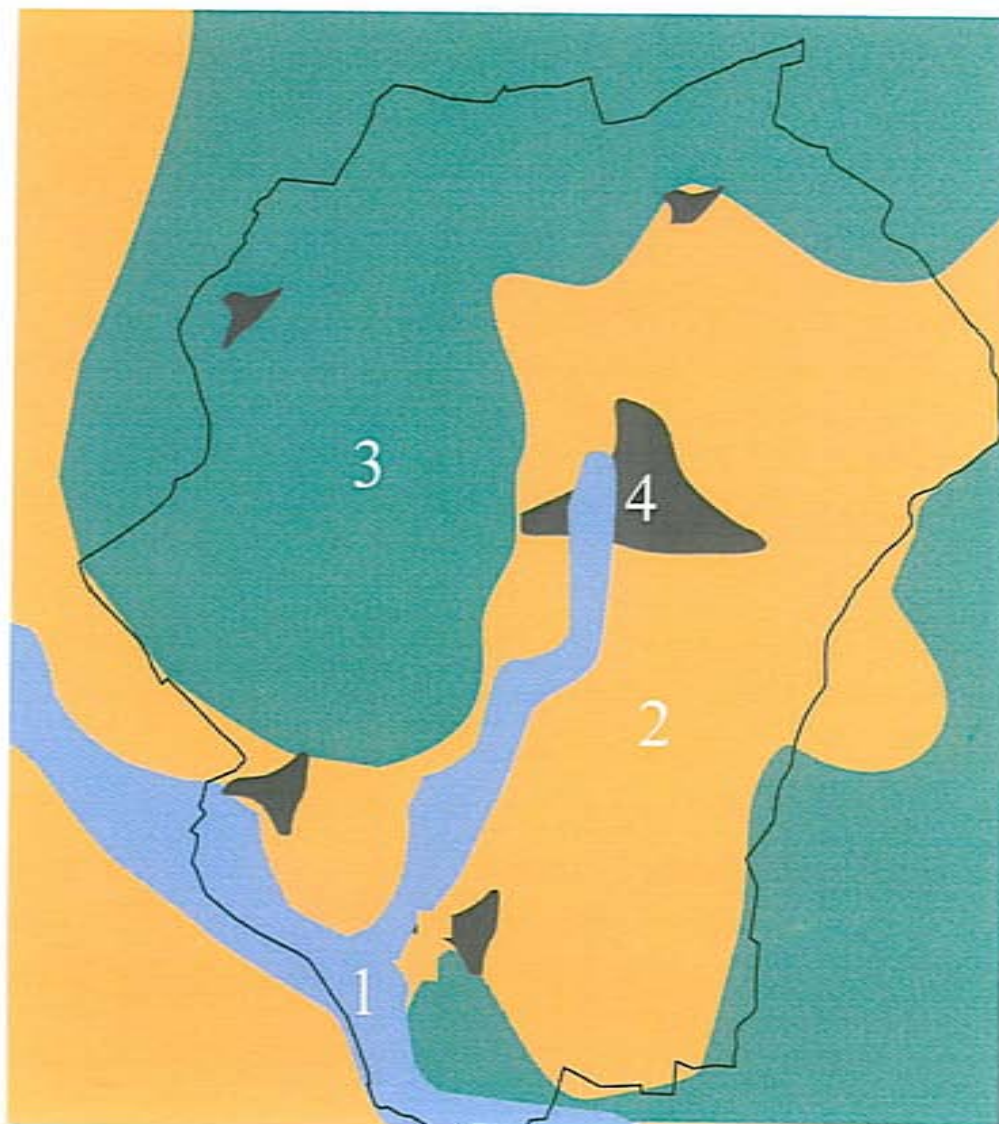
	VIGNE
	ESPACE BOISE
	ESPACE BATI
	PLAINE AGRICOLE



b) Les entités paysagères

- A l'échelle du territoire, on distingue plusieurs entités paysagères

- **Quatre ensembles majeurs** qui s'organisent en réponse à la morphologie du territoire :
 - la vallée de la Seudre
 - la plaine agricole
 - les massifs boisés semi-ajourés
 - Les espaces urbanisés



Source : IGN

• Les paysages de la vallée de la Seudre

➤ Le sud du territoire est marqué par la traversée de **la Seudre et un maillage de canaux et de fossés** qui se distingue davantage par la présence de boisements humides à leurs abords que par la présence de l'élément eau.



➤ Des **peupleraies** sont également présentes

➤ La vallée est perceptible à travers son signalment boisé (la **ripisylve** regroupant une grande diversité d'essences)





• Les paysages de plaine

- Ces paysages ouverts associent deux traits majeurs
 - les ensembles de **grandes cultures** construits sur un large parcellaire
 - les **vignes** organisées sur un parcellaire plus resserré
- La plaine offre de **longues ouvertures visuelles** jusqu'aux boisements qui coupent la ligne d'horizon.
- Se distinguent ainsi clairement des **arbres isolés** qu'il conviendra de préserver pour leur attrait paysager
- La vigne qui autrefois était prépondérante se réduit mais demeure une caractéristique du paysage de la commune.



• Les paysages boisés

- Le territoire communal est recouvert de **plusieurs bois** éparses :
- Ils occupent principalement **la moitié Ouest du territoire**
- Ces espaces sont formés de bois de feuillus cultivés en taillis
- Du point de vue paysager, ils constituent des barrières visuelles et coupent les lignes d'horizon.
- Les arbres occupent une place importante dans le paysage communal. On trouve ainsi des alignements d'intérêt, des haies ainsi que des arbres isolés.



• Les repères paysagers

➤ La commune se caractérise également par la présence de deux châteaux d'eau que l'on distingue pratiquement depuis toute la commune.

➤ Ces derniers constituent ainsi des éléments de repère dans le paysage tout comme le clocher de l'église.



Les points noirs (proche Orennes) : dépôts.



2.II.2. Les paysages Bâtis

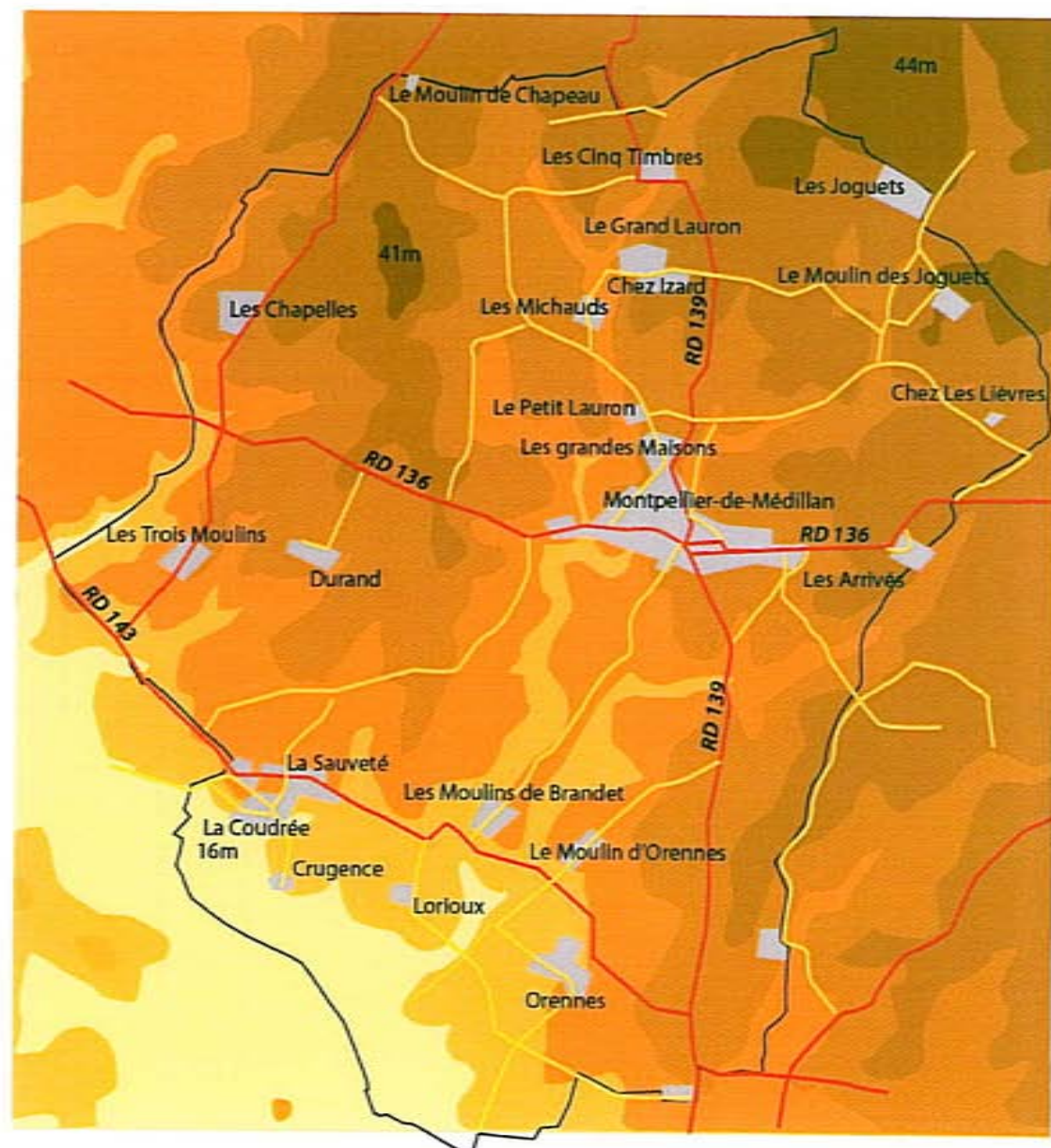
a) Répartition des espaces bâtis

➤ Le bâti est diffus sur le territoire communal. On retrouve ainsi un grand nombre de villages parfois composés de très petites unités correspondant à d'anciennes fermes.

➤ Certains occupent une position charnière entre le plateau agricole et les terres plus humides de la vallée tel que La Sauveté, La Coudrée, Crugence, Lorioux, Orennes.

➤ Le bourg constitue le principal pôle d'habitat.

➤ L'ensemble des hameaux est desservi par un réseau de voies communales.



B) Le bourg dans son environnement : les entrées du bourg

• L'entrée Nord du bourg

➤ Secteur qui a subi une forte urbanisation opportuniste ces dix dernières années entraînant un détachement du tissu urbain. Il s'agit d'un secteur sensible car le relief marqué sur la zone offre de grandes ouvertures notamment sur l'église dans le fond.

➤ Le traitement peu homogène des contacts entre l'espace public et l'espace privé dégrade la qualité du site (problématique des clôtures...)

➤ Le château d'eau est également un fort repère comparé au clocher de l'église.



• *Les entrées Sud-Est du bourg*

➤ Il faut porter une attention particulière à ces entrées qui sont face à la plaine agricole qui s'épanche vers le sud. Ce sont des secteurs moins arborés, plus plans et donc plus exposés.

➤ Ces entrées se distinguent généralement de par les haies des jardins des dernières constructions venues s'implanter le long des voies.



• *L'entrée Ouest du bourg*

➤ Elle bénéficie d'une porte verte formée par les boisements de la vallée humide que l'on traverse en arrivant sur le bourg.

➤ Le passage de l'espace agricole au village est très lisible et de bonne qualité.



c) Les autres hameaux

La commune compte plus de 20 **hameaux** allant de l'unité bâtie isolée telle que la ferme ou le logis et leurs dépendances au petit village.

- a) Les hameaux au contact des bois
- b) Les hameaux à la charnière des zones humides et de la plaine
- c) Les hameaux dans la plaine



a) Les cinq timbres



b) Lorioux



c) Les trois moulins

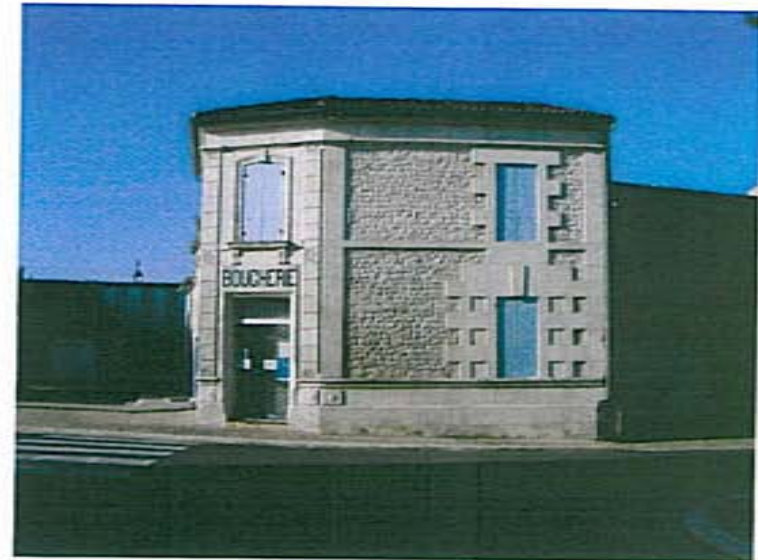
d) Le patrimoine architectural

➤ **La commune** accueille des bâtisses traditionnelles qui présentent une grande **diversité** allant du Logis à la sobre maison de journalier

On recense également des hangars propres à la région qui viennent en continuité des dépendances

Des caractéristiques à entretenir :

- Des matériaux d'origine (nobles) Pierre de taille et moellons (enduits)
- Une composition sobre



L'église Saint Martin :

➤ L'église est classée. Des travaux entrepris au XX^e siècle ont permis de dégager les murs d'une construction antérieure au XII^e siècle. Il ne reste aujourd'hui que deux nefs. La façade de structure romane à trois portails a été refaite sous des formes gothiques. Elle apparaît comme une œuvre de transition entre la fin de l'époque romane et l'avènement du gothique.

➤ **Autres éléments architectural remarquable :**

➤ Le Logis à la sauveté du XVIII^e siècle : grand corps de bâtiment rectangulaire en fon de cour et ailes courtes.



e) Le petit patrimoine

➤ Une multiplicité d'éléments témoignant de pratiques anciennes liées à **l'activité rurale**

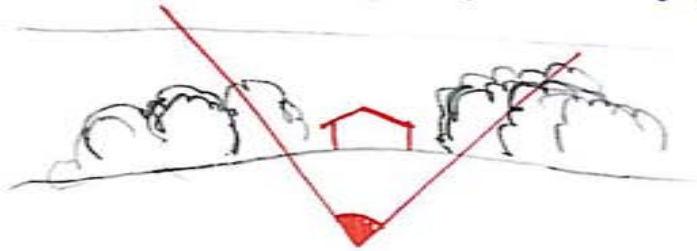
➤ Plusieurs moulins décoiffés, des puits parmi lesquels un rare en Saintonge, un puits à cigogne c'est-à-dire un système de pompage rudimentaire formé d'un grand levier... deux croix sur colonnes qui marquaient les limites de la maréchaussée (l'une n'est plus qu'une borne pour le profane).

➤ Notons que la commune est parcourue par le chemin de **grande randonnée GR 360** qui permet de découvrir le territoire et constitue un outil de mise en valeur

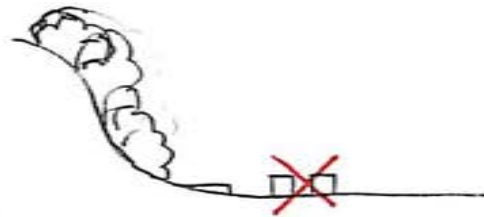


Itinéraire du GR 360

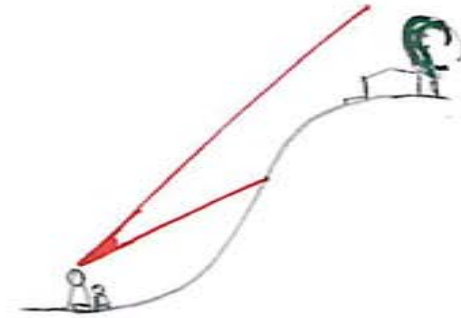
Urbanisation et perspectives paysagères



Préserver les ouvertures visuelles principales

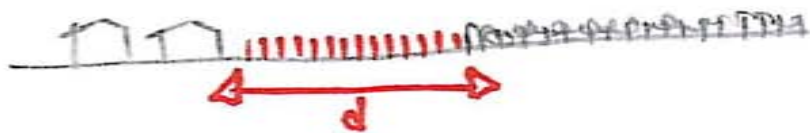


Eviter l'urbanisation des vallées

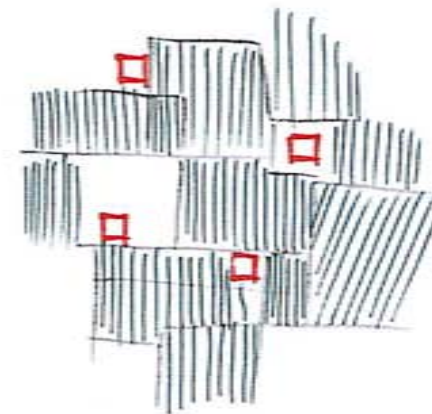


Voir et être vu ...

Urbanisation et viticulture

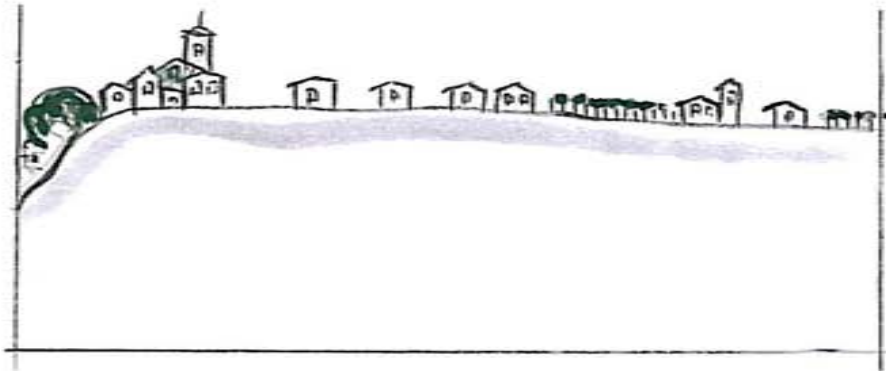


Définir des périmètres de protection de bon voisinage entre constructions neuves et viticulture

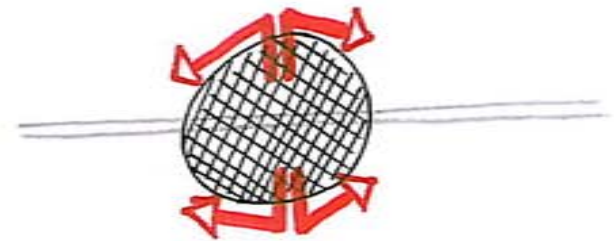


Eviter le mitage des terres viticoles par l'urbanisation

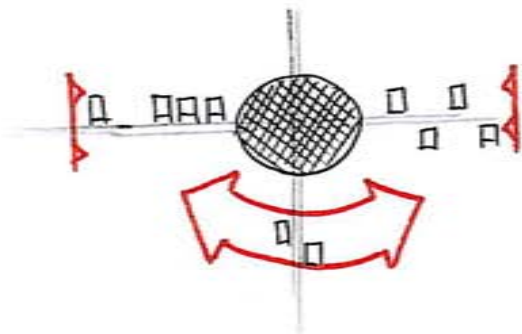
Urbanisation et formes bâties traditionnelles



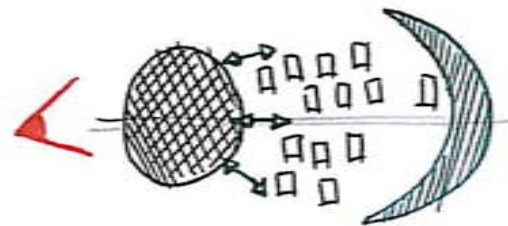
Eviter le mitage (urbanisation diffuse)



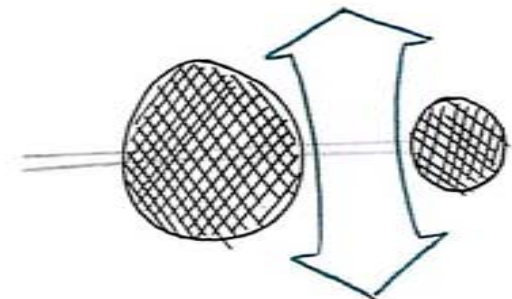
Epaissir les môtles anciens dans la limite des contraintes paysagères et fonctionnelles



Stopper l'étirement pavillonnaire



Préserver des entrées de ville vierges de constructions neuves



Ménager des coupures d'urbanisation

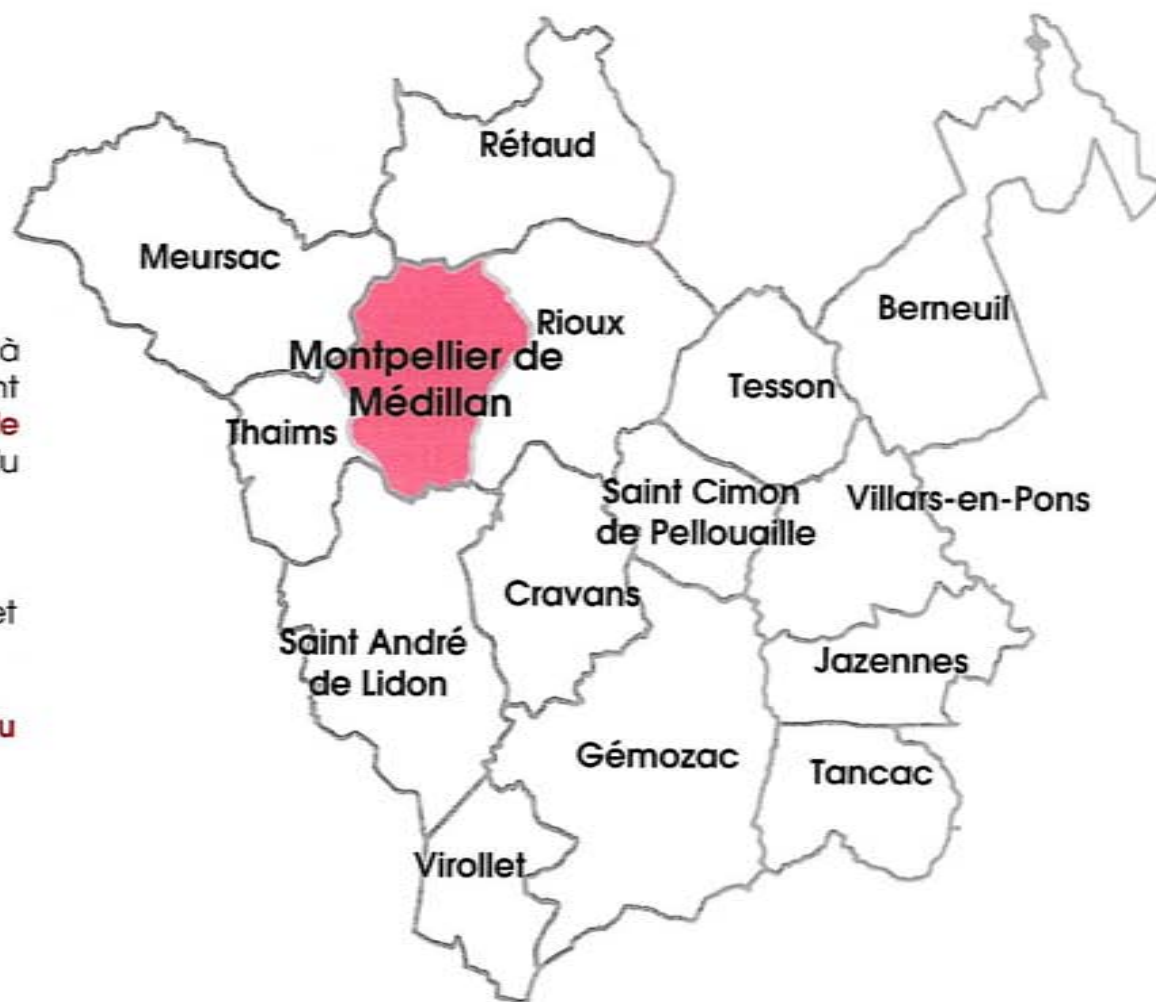
3. Profil socio - économique

Préambule

- L'analyse démographique sera menée à l'échelle du **canton de Gémozac** correspondant aux 15 communes de la **Communauté de Communes** sauf une sur la base des données du recensement mené par **l'INSEE en 1999**.

- Ces données méritent donc d'être relativisées et exploitées avec précaution

- **Les données sur l'agriculture sont issues du Recensement général de 2000.**



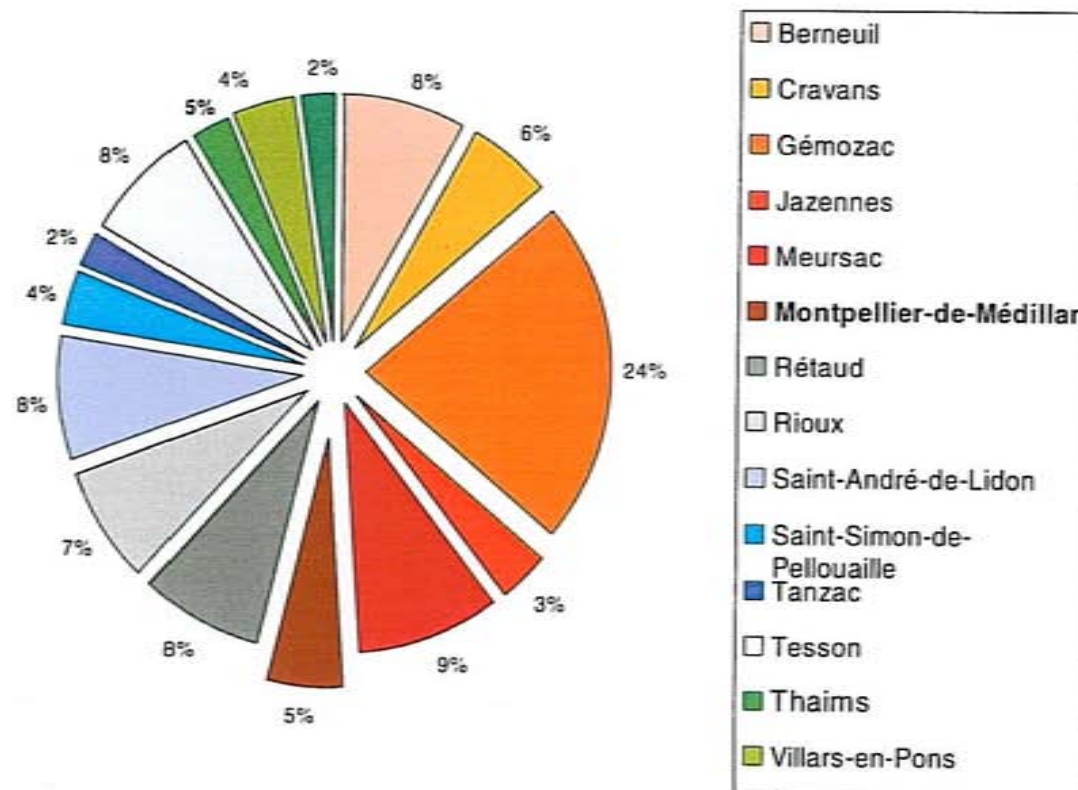
CdC du canton de **Gémozac** Source : IAAT

3.1.1. La commune à l'échelle du canton

➤ Selon le dernier recensement de 1999, le canton regroupe **10 707 habitants**

➤ La commune de Montpellier de Médillan rassemble **506 habitants** en 1999, soit près de **5% de la population de la C.d.C.**

➤ La densité sur la commune est de **34 hab/km²**



3.1.2 Une démographie en forte augmentation depuis 1999

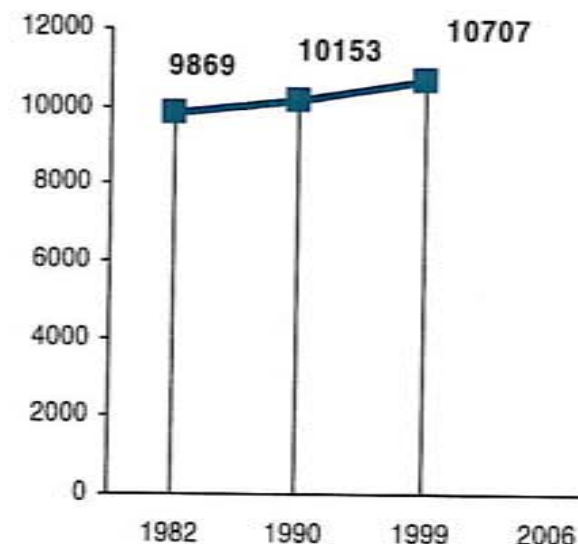
➤ Depuis 1982, la population cantonale **augmente** dépassant les 10 500 habitants

➤ La population communale s'est maintenue depuis 1968 aux abords de 500 habitants et connaît depuis 1999 une forte hausse.

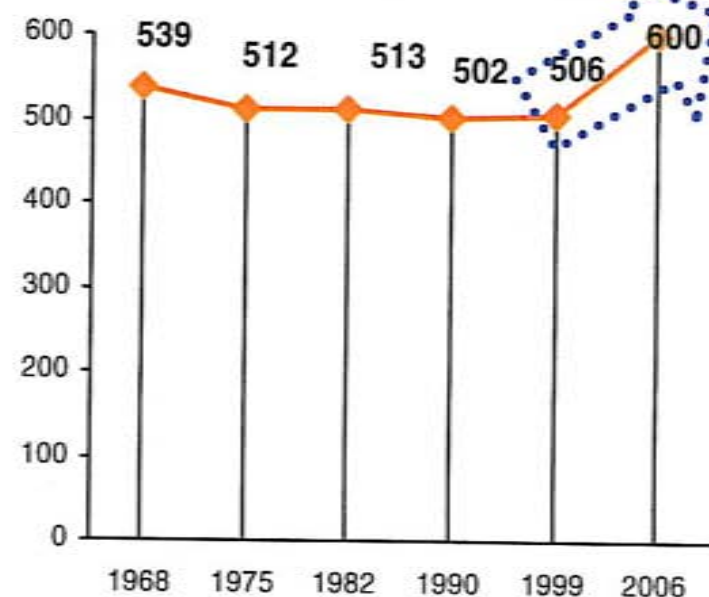
➤ Elle devrait selon les estimations de la commune avoir **dépasser les 600 habitants. Ce qui signifie qu'elle a gagné plus de 14 habitants en moyenne chaque année.**

➤ Une reprise affirmée du développement démographique à l'échelle cantonale et communale

⇒ Un phénomène d'accroissement de la population qui nécessite que la commune s'organise tant en terrain à bâtir qu'en équipements, réseaux...



Evolution de la population cantonale



Evolution de la population communale

3.1.3. Les mécanismes d'évolution

➤ L'évolution démographique communale s'inscrit dans les mêmes dynamiques de développement que celle de la Communauté de Communes.

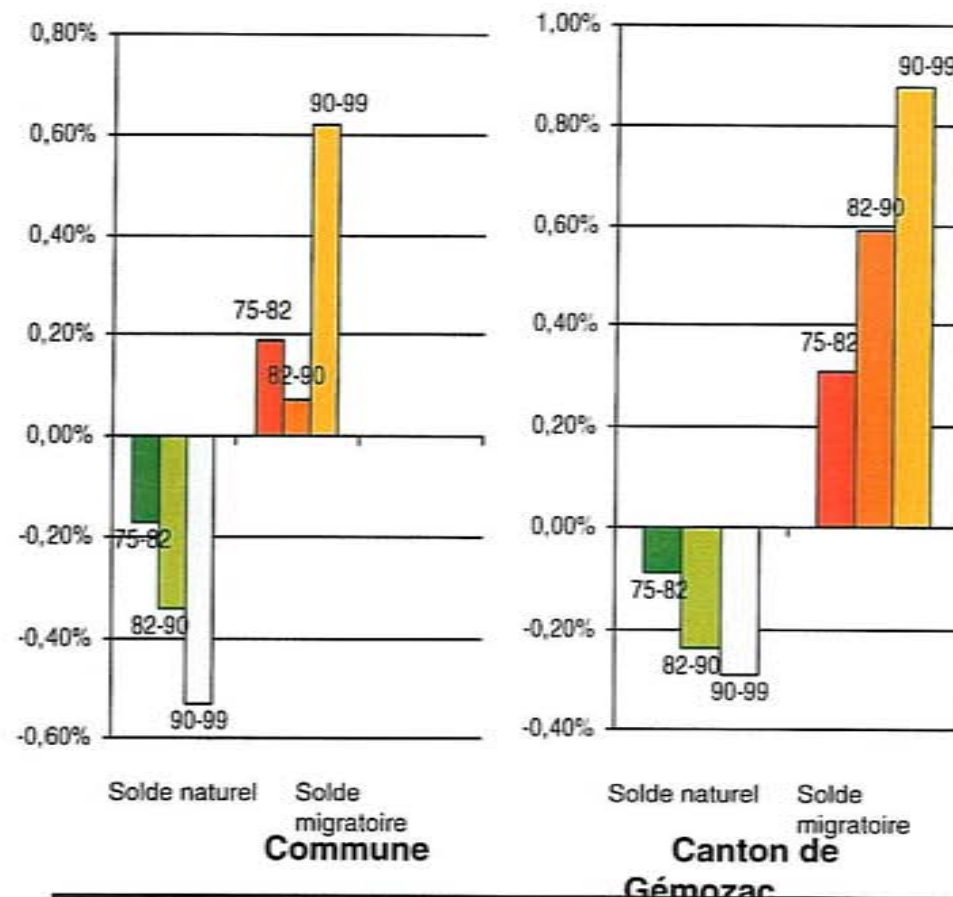
➤ De 1982 à 1999, le solde naturel était en baisse constante.

➤ Quant au solde migratoire ce dernier a augmenté de 1982 à 1999.

➤ Au final, la population tend à stagner grâce à l'arrivée de nouvelles populations

➤ Comme à l'image de la communauté de communes, **l'accroissement démographique est lié davantage à l'installation de nouveaux ménages sur les communes du secteur qu'aux naissances.**

⇒ Aujourd'hui, ces données méritent d'être actualisées car la commune a gagné en attractivité (solde migratoire +)



	1975-1982	1982-1990	1990-1999
commune	+ 0,03%	+2%	+ 0,09%
Canton de Gémozac	+ 0,23 %	+ 0,36 %	+ 0,59 %

Taux de variation annuel

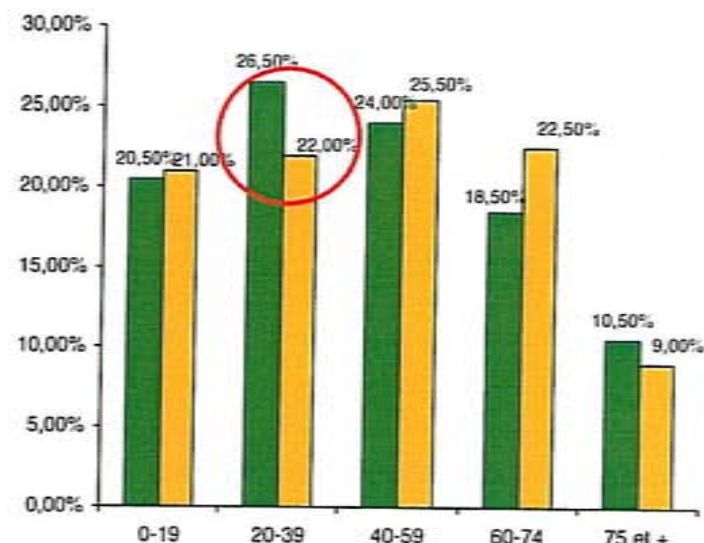
3.1.4. Structure par âge

➤ les tranches d'âges entre 20 et 74 ans ont toutes augmenté depuis 1990.

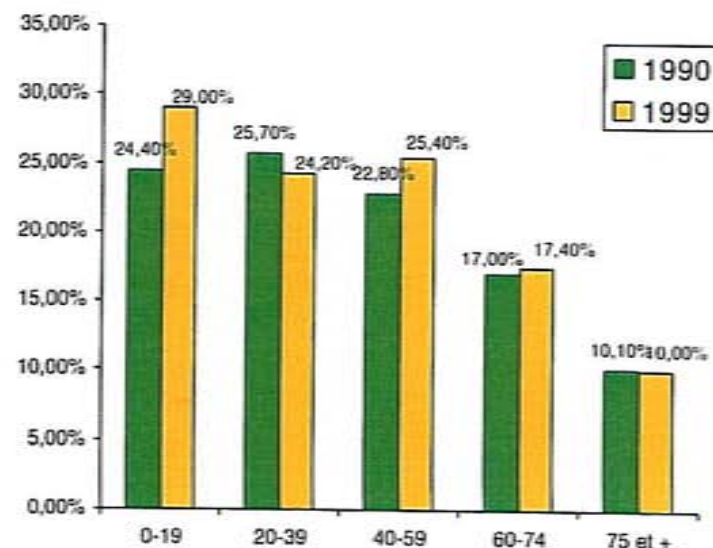
➤ Comparé aux communes du canton, Montpellier de Médillan présente une tendance à un léger vieillissement avec une augmentation notable de la tranche des 60-74 ans qui représente près d'1/4 de la population et une hausse moins importante des 0-19 ans.

⇒ Assurer un renouvellement de la population pour parer au phénomène de vieillissement

⇒ Mener une réflexion sur les équipements face aux nouveaux besoins engendrés par cette évolution de la démographie



Commune



Canton de Gémozac

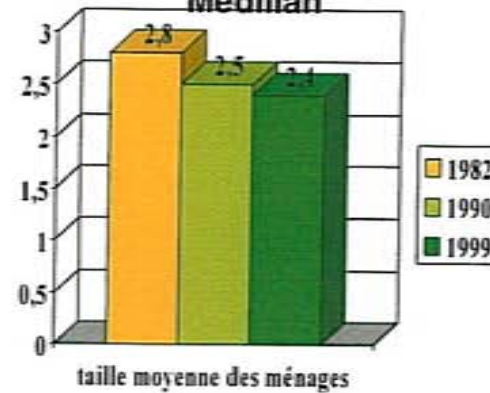
3.1.5. La taille des ménages

➤ Entre 1982 et 1999, la taille des ménages a diminué comme sur l'ensemble de la communauté de communes passant de 2.8 à 2.4 personnes par ménages.

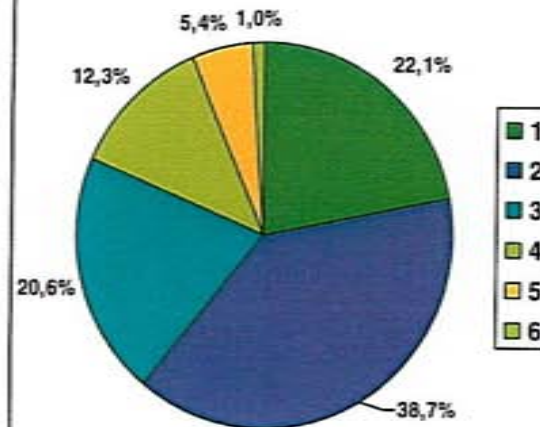
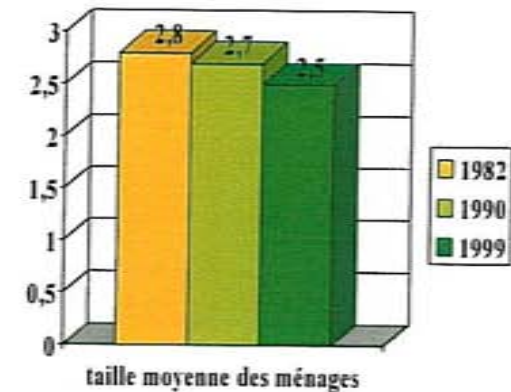
➤ Sur la commune comme sur la communauté de communes 60% des ménages comptent 1 à 2 personnes.

⇒ Un constat pouvant engendrer une réflexion sur la taille des futurs logements

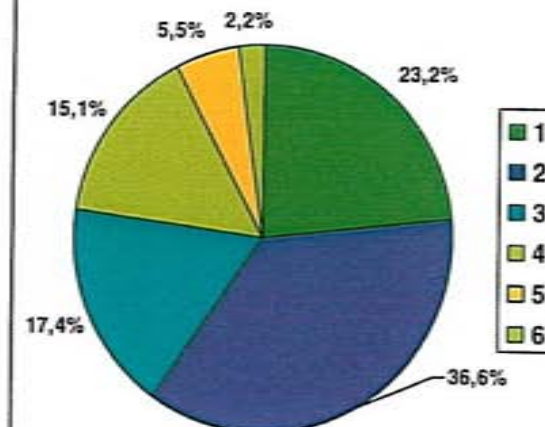
Commune de Montpellier de Médillan



Canton de Gémozac



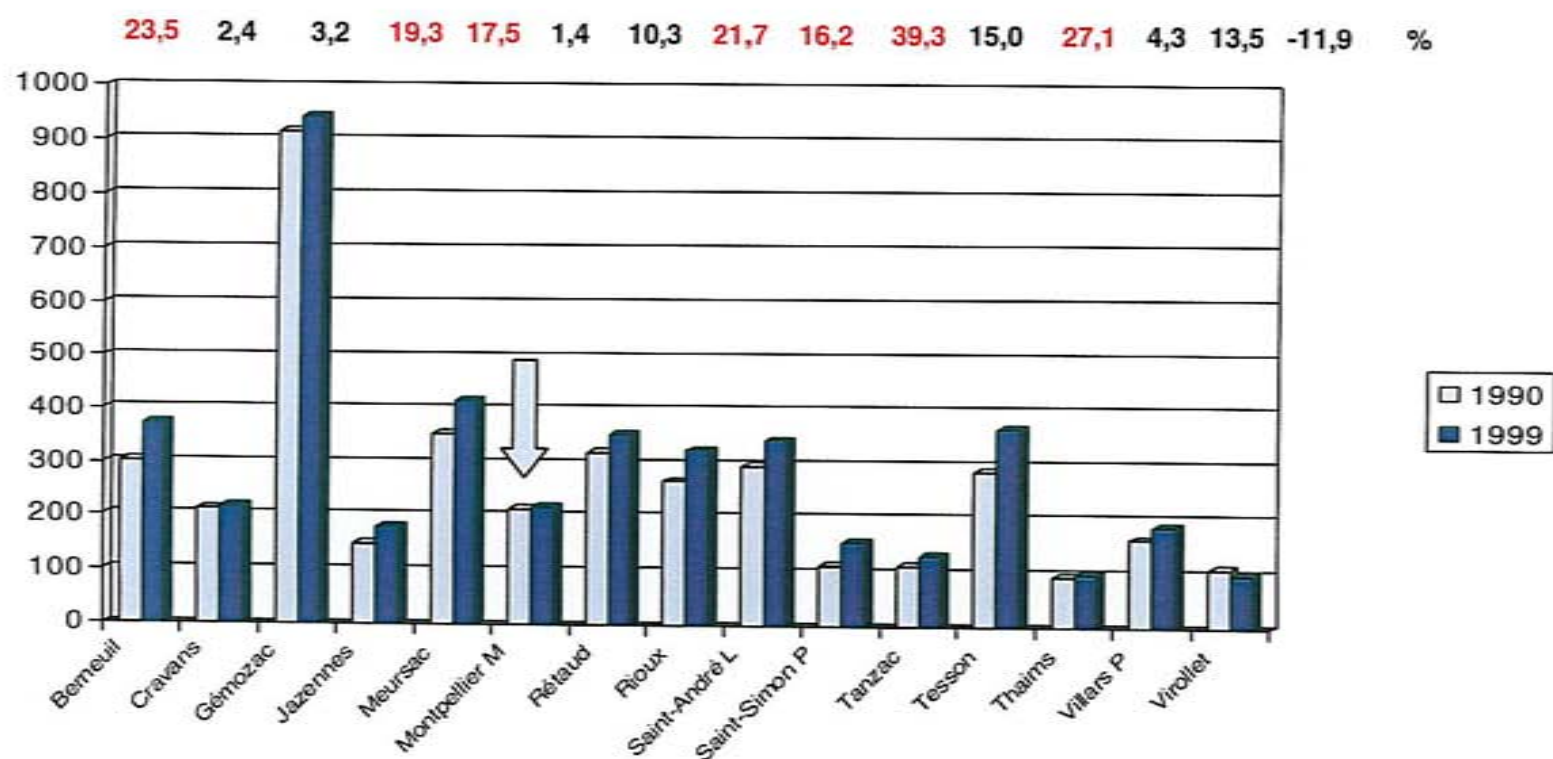
Le nombre de personnes par foyer



Le nombre de personnes par foyer

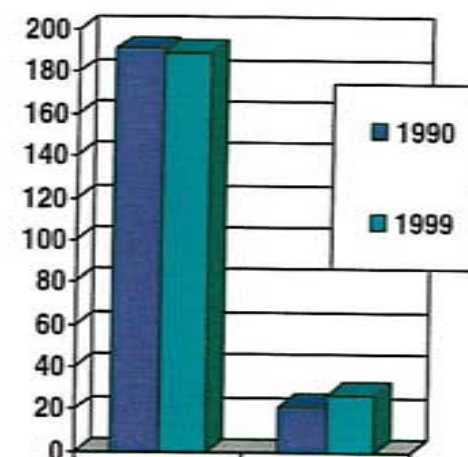
3.II.1. La part des actifs à l'échelle du canton

- On note une **croissance générale à l'échelle du canton** avec 12% d'augmentation du nombre des actifs
- Tesson et Saint-Simon-de-Pelouaille arrivent en première position du canton avec 27,1% et 39,3% d'augmentation de leur population active
- À Montpellier de Médillan le nombre d'actifs s'est maintenu passant de 213 à 216 actifs. Il s'agit de la hausse la moins forte comparé au canton relativement dynamique

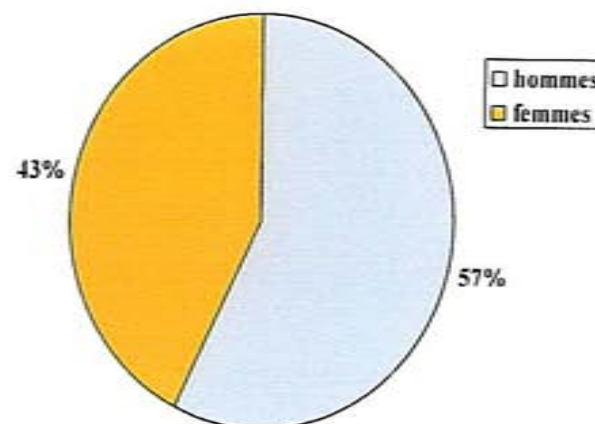


3.II.2. Les actifs

- La commune compte **216 actifs** en 1999.
- Le taux d'activité est de 48.8% et le taux de chômage de 12.5% alors le taux de chômage à l'échelle du département était de 15.2%.
- **189 sont des actifs occupés** et 27 recherchent un emploi en 1999.
- Entre 1990 et 1999, le nombre de chômeurs a légèrement progressé passant de 22 à 27.
- 66% des actifs ayant un emploi sont salariés.
- Près de 60% des actifs ayant un emploi sont des hommes.



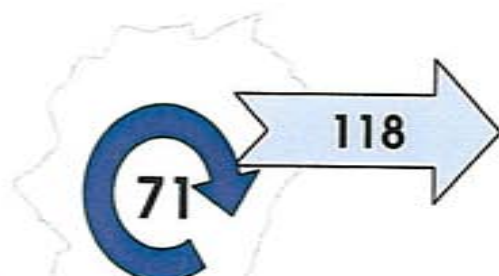
Évolution du nombre d'Actifs occupés et des chômeurs



Répartition par sexe des actifs occupés

3.II.3. Les migrations des actifs

➤ En 1999, sur 189 actifs occupés, **71 travaillent dans leur commune de résidence**, soit 37%.



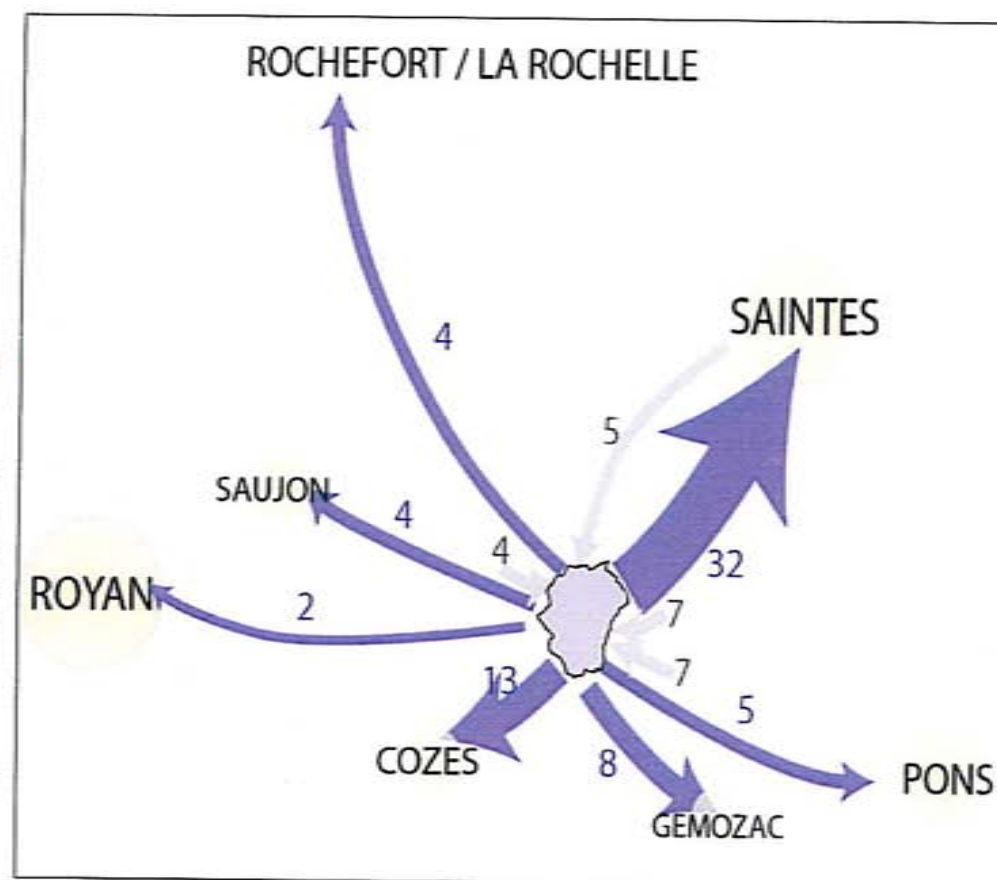
➤ **Saintes** constituent l'agglomération la plus attractive devant Cozes et Gémozac;

➤ A signaler toutefois que parmi les nouveaux arrivants sur la commune, certains travaillent du côté de Royan, la pression foncière sur le littoral et la hausse des prix qui accompagne ce phénomène explique en partie la venue de nouvelles populations sur les communes des « terres » comme Montpellier de Médillon.

➤ Les entrées s'effectuent en revanche de communes voisines comme Rioux, St André de Lidon, Meursac...

➤ 75% utilisent leur voiture particulière pour se déplacer.

➤ A noter que **la proportion de ménages ayant au moins une automobile est plus importante sur la commune (93.1%)** qu'à l'échelle du département (84.1%).



Les déplacements domicile / travail : données INSEE 99

3.II.4. Secteurs d'activités et catégories socio-professionnelles

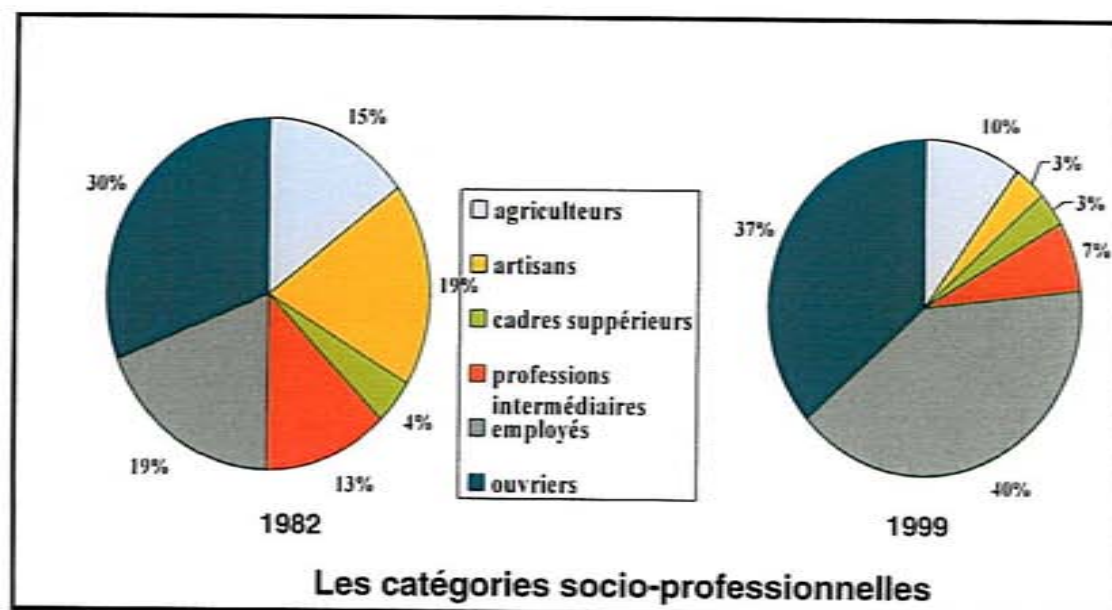
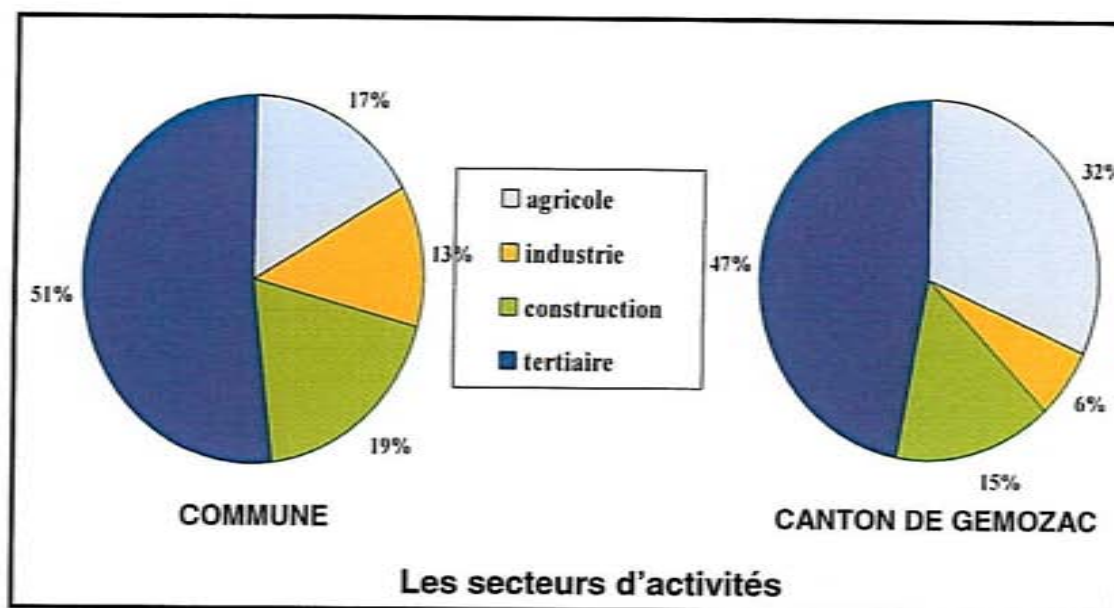
➤ On recense en 1999, **192 emplois sur la commune** avec une part largement majoritaire du tertiaire.

➤ Les quatre secteurs d'activité sont représentés ce qui témoigne d'un certain dynamisme.

➤ La part des artisans est relativement remarquable sur la commune puisqu'elle équivaut à la part des employés à hauteur de 19% chacune.

➤ **Les ouvriers sont la catégorie socio-professionnelle la plus représentée.**

⇒ Maintenir autant que possible la diversité d'activités sur la commune



3.III.1. Les secteurs d'activités

➤ La commune compte plus d'une vingtaine d'établissements économiques relativement variés

➤ Montpellier de Médillan accueille de nombreuses entreprises artisanales :

- 1 électricien
- 1 plombier
- 2 Maçons
- 1 chauffagiste
- 1 serrurier
- 1 entreprise de travaux publics

➤ On compte également plusieurs commerces sédentaires :

- Une boucherie dans le bourg
- Un salon de coiffure dans le bourg
- Un maraîcher à Orennes
- Un tapissier dans le bourg
- Un cordonnier au lieu dit les Chapelles
- Une brocante dans le bourg
- Un producteur - vendeur de pineau chez Durand

➤ La commune compte également 6 gîtes - chambres d'hôtes

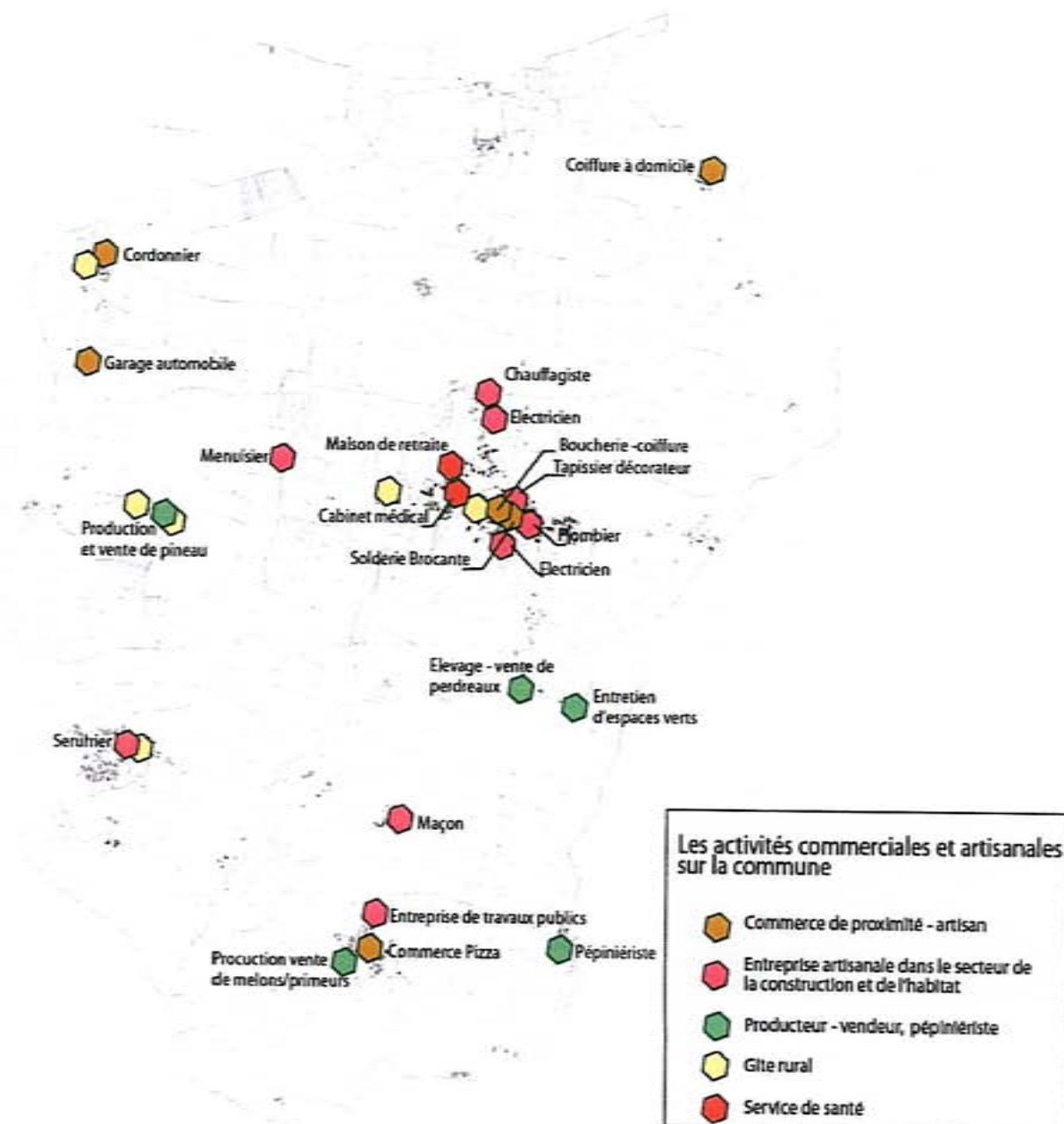
3.III.2. Localisation des entreprises, commerces...

➤ Celles-ci se répartissent sur tout le territoire même si le bourg est le principal pôle d'activités. Une importante entreprise de travaux publics se situe à l'entrée du village d'Orennes.

➤ A souligner que la commune bénéficie également de la **présence dans le bourg d'un cabinet médical** côtoyé par de nombreux résidents des communes voisines.

⇒ Un bourg jouant son rôle de centralité sur le territoire à consolider

⇒ Maintenir un équilibre entre les activités et les habitations en évitant tout conflit d'usage



3.III.3. La Carrière

➤ Un **gisement de calcaire** pour granulats a été répertorié par le schéma départemental des carrières (SDC) qui a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2005.

➤ Ces calcaires sont exploités au lieu-dit «Le Pas de Chauvin » par la **société ETA-TP Picoulet** qui dispose d'une autorisation d'exploiter délivrée par arrêté préfectoral du 26/01/2001 pour une durée de trente ans.

Gisement de calcaire

⇒ Un site qui génère des nuisances (trafic de poids lourds...) et repousse les nouvelles constructions à proximité.



3.III.4. L'agriculture

a) Evolution des exploitations et de la SAU

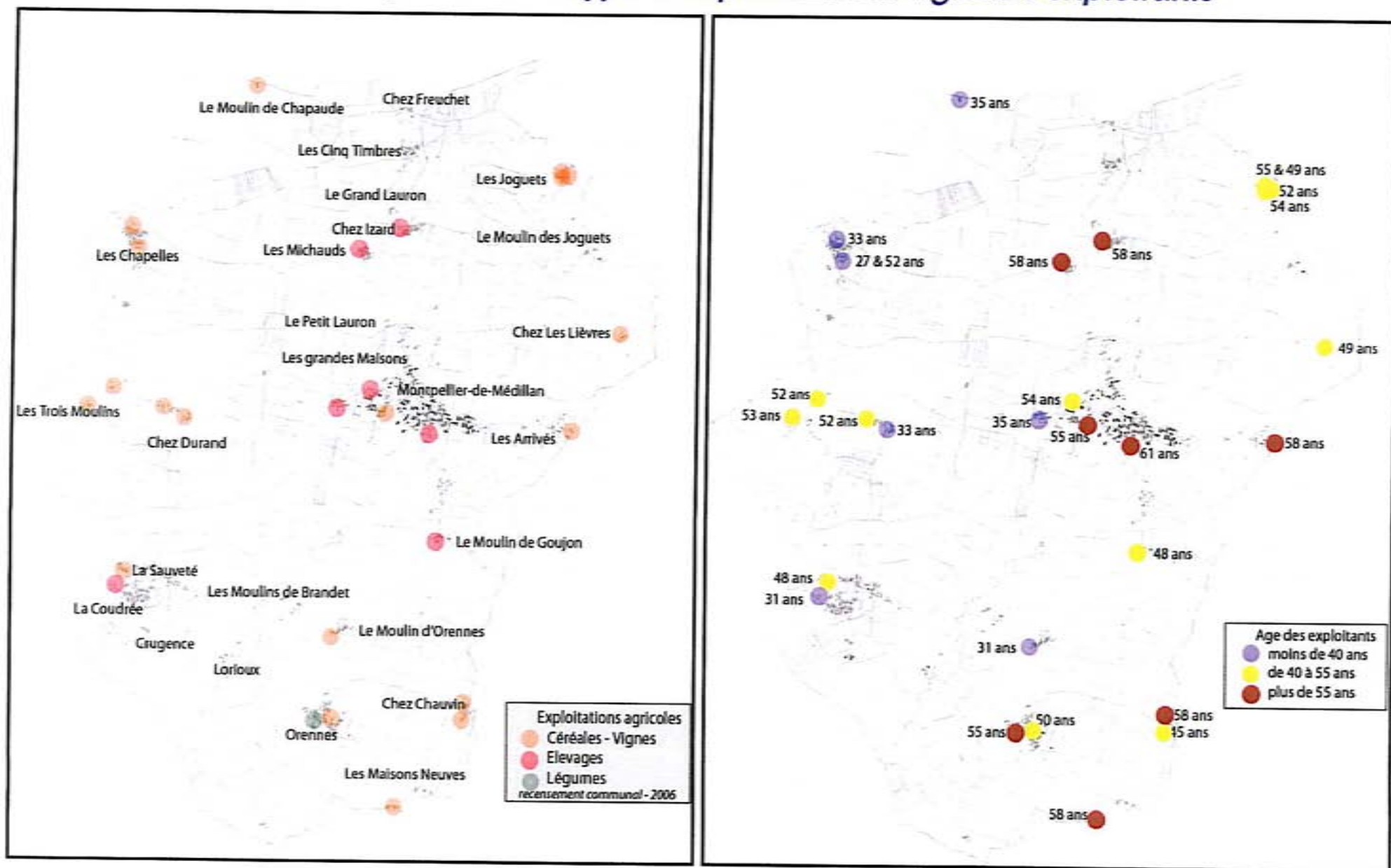
- La commune compte en 2000, 30 **exploitations professionnelles**.
- Aux vues du R.G.A. de 2000, on note une diminution de plus de moitié du nombre d'exploitations depuis 1979 avec dans le même temps une SAU qui a doublée.
- En comparant les tranches d'âge des chefs d'exploitation, on constate que cette forte diminution va se poursuivre du fait d'un faible renouvellement et du nombre de moins en moins élevé de jeunes exploitants. L'âge moyen des exploitants est de plus de 48 ans.

RGA	1979	1988	2000	2006
Exploitations Professionnelles	34	27	21	
Toutes exploitations	63	50	30	27
SAU moyenne (ha)	35	36	54	

Les superficies renseignées sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles

RGA	1979	1988	2000	2005
Moins de 40 ans	12	14	6	6
De 40 à 55 ans	33	16	22	14
55 ans et plus	18	22	3	9
total	63	52	31	29

b) Localisation des exploitations : type d'exploitation et âge des exploitants



c) Les productions

➤ 85% des terres sont cultivées, les prairies permanentes ne représentent plus que 6% de la surface agricole utile des exploitations et la vigne 6 à 7%.

On note :

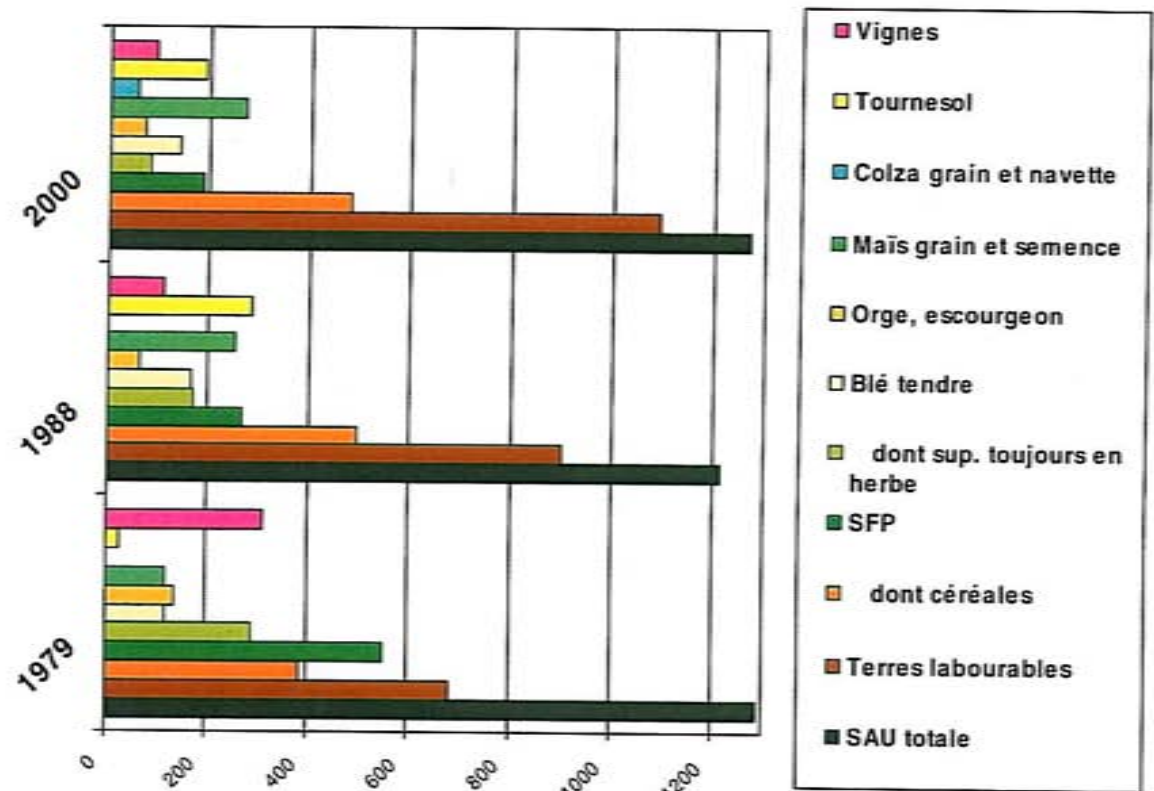
→ Un maintien de la SAU depuis 1979.

→ Un maintien de la culture céréalière : Une **progression du maïs**

→ Une diminution de la surface de vigne

⇒ Soutenir la diversité des pratiques agricoles, favorable à un équilibre économique et paysager

Superficie agricole en ha



d) Le cheptel

En 2000, on recensait 9 éleveurs bovins sur la commune. En 2006, **il en existe encore 7, 6 éleveurs avec des vaches allaitantes et 1 éleveur avec un troupeau mixte.**

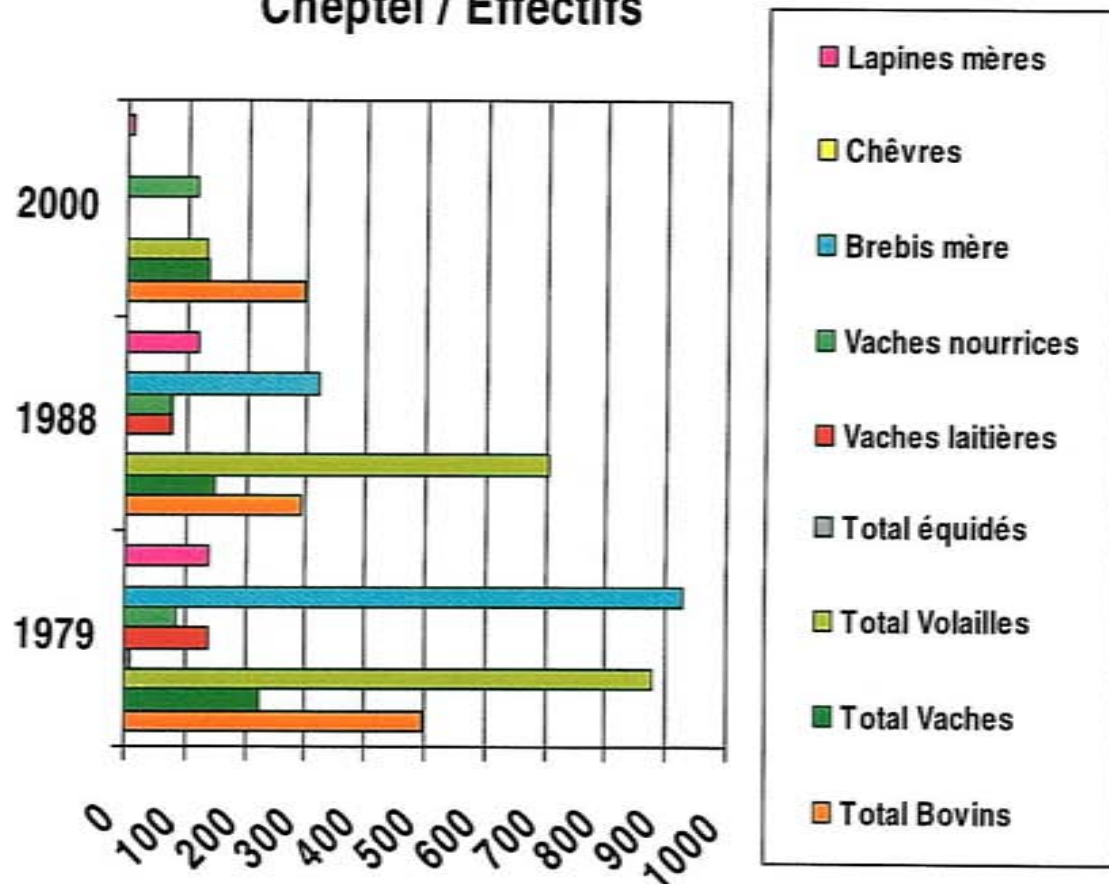
On note :

→ Une diminution globale des élevages et de leurs effectifs.

→ Une forte chute de l'élevage bovin ainsi que de la volaille.

⇒ Limiter les conflits de voisinage avec les exploitations pratiquant l'élevage et laisser aux exploitants des possibilités d'extension...

Cheptel / Effectifs



Les enjeux

→ **Assurer la qualité des paysages** et plus particulièrement par rapport :

- aux perspectives de développement et à l'ouverture de zones urbaines
- au potentiel touristique de tout le territoire communal

→ **Soutenir l'activité agricole et sa reconversion par :**

- le maintien des sièges d'exploitations en place et le respect de distances de réciprocité entre nouvelles constructions et bâtiment d'exploitation (périmètre de protection)
- la mise en valeur d'un bâti identitaire (agrotourisme)

→ **Conforter l'identité du bourg et la centralité qu'il incarne** : soutien aux commerces de proximité qui participent à la qualité du cadre de vie

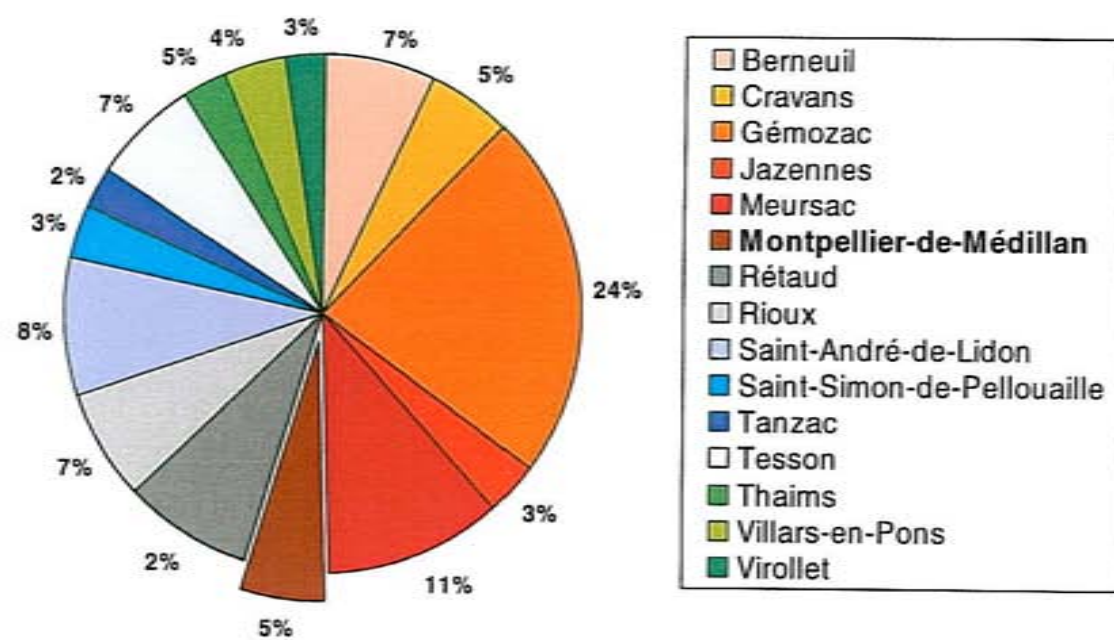
→ Prévoir des **zones spécialement affectées aux entreprises**

→ **Ne pas négliger le tourisme vert et culturel** par le biais de la découverte du patrimoine paysager (bâti ou naturel) de la commune.

4. Le Parc de logements

4.1. La répartition du parc de logements sur le canton

- Le canton de Gémozac rassemble 5206 logements en 1999
- La répartition du parc sur le canton est fidèle au poids démographique des communes
- Montpellier de Médillan regroupe 5 % du parc avec **269 logements en 1999**. Aujourd'hui il est évalué à 339 logements (chiffres temporaires de l'INSEE).

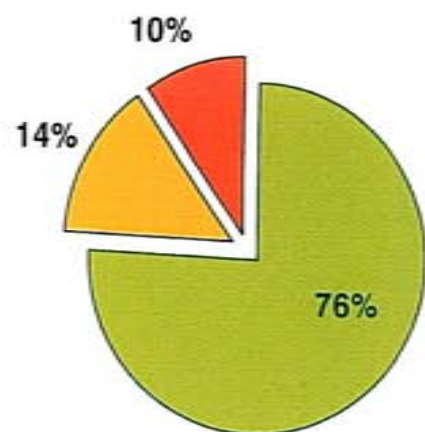


Répartition du parc sur le canton de Gémozac en 1999

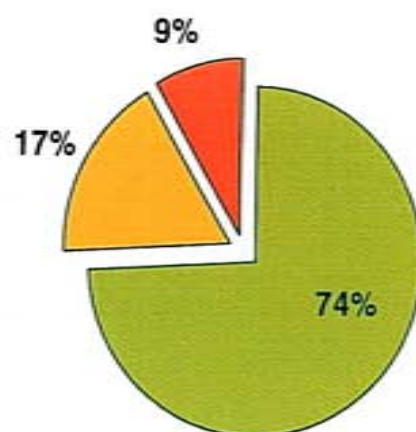
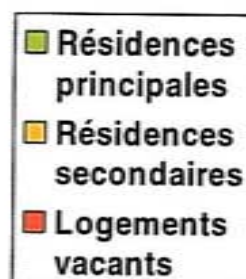
4.II. Le parc de logements de la commune par catégories

- En 1999, le parc de logements de la commune compte **204 résidences principales et 248 en 2006**. Elles représentent plus de 70% des logements du parc ce qui est légèrement inférieur à la proportion observée à l'échelle de la communauté de communes.
- Le nombre de **résidences secondaires a également augmenté** passant de 39 à 58 logements soit 17% du parc. Cette part est tout à fait notable.
- Quant à la vacance celle-ci tend à diminuer.

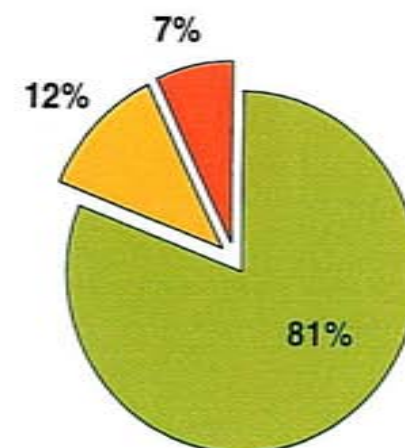
Les types de logements



Commune en 1999



Commune en 2006



Canton de Gémozac en 1999

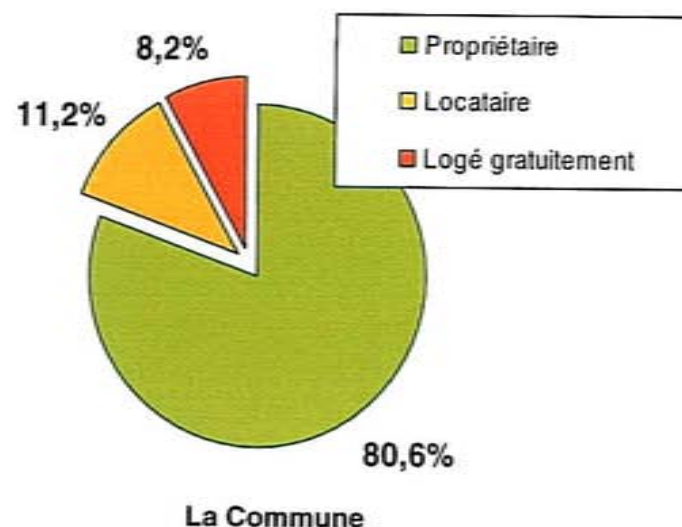
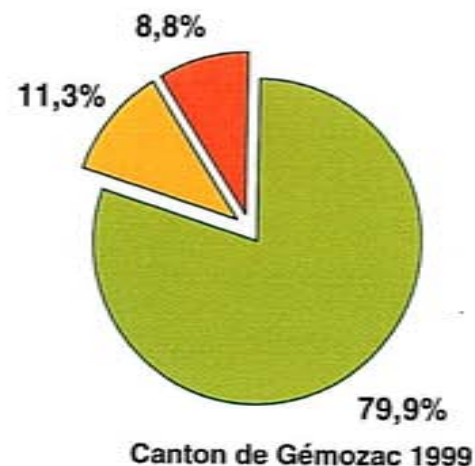
4.III. Le statut d'occupation

➤ La **part des propriétaires est dominante** : 163 logements sur les 204 résidences principales en 1999 sont occupés par les propriétaires.

➤ La part des locataires est égale à celle observée à l'échelle du canton à hauteur de 11%.

➤ La commune compte un logement collectif, la maison de retraite.

⇒ Assurer la diversité de l'offre en logement avec du logement locatif public ou privé.



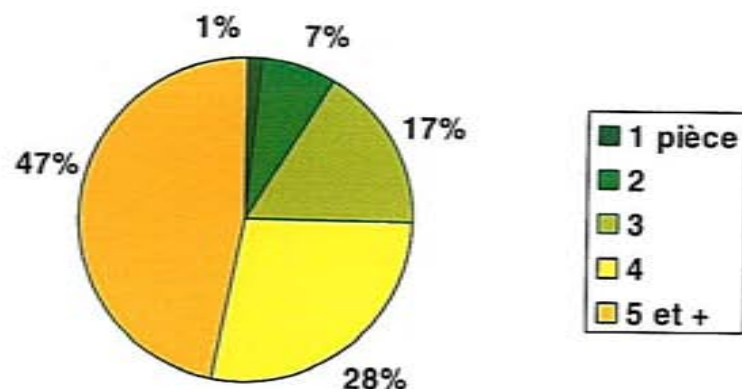
4.IV. La taille des logements

➤ La part de petits logements sur la commune est légèrement inférieure à celle sur la communauté de communes.

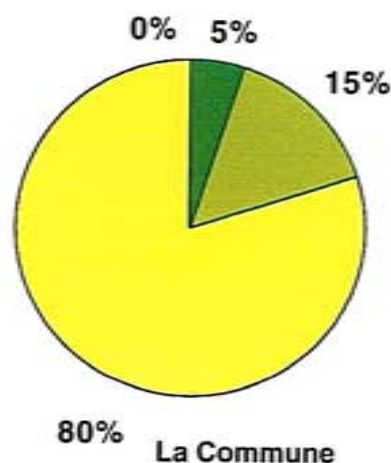
➤ Les grands logements de **4 pièces** et plus sont très largement majoritaires, ils représentent **80% du parc**.

⇒ Diversifier le parc de logement en taille pour une meilleure adéquation avec le contexte social et les nouveaux besoins (personnes âgées seules, jeunes foyers, familles mono-parentales...)

Nombre de pièces des résidences principales en 1999



Le Canton



4.V. Age du parc

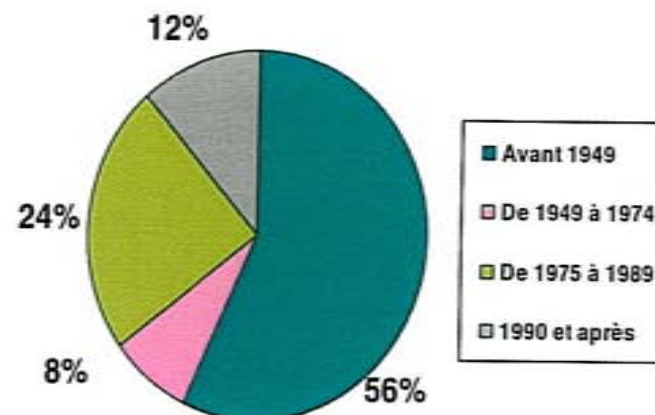
➤ Un parc relativement ancien puisque **83 logements datent d'avant 1949**.

➤ Mais la construction sur la commune progressant au fur et à mesure cette proportion diminue rapidement.

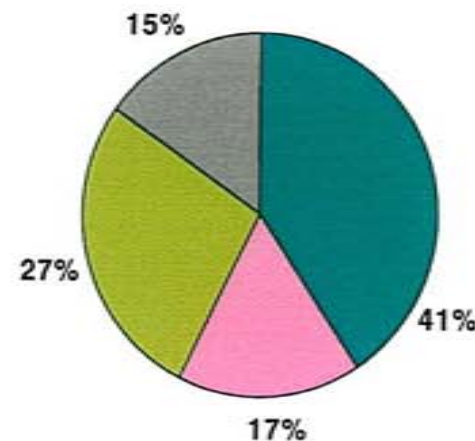
➤ Le confort des logements peut être qualifié de raisonnable même si près de 90 logements n'ont pas de chauffage central

Nombre de résidences principales selon le confort		
	Commune	Le canton
Ni baignoire ni douche	3.4%	4.4%
Sans chauffage central	46.5%	43,5%

Age du parc en 1999



Le Canton (5 206 log.)

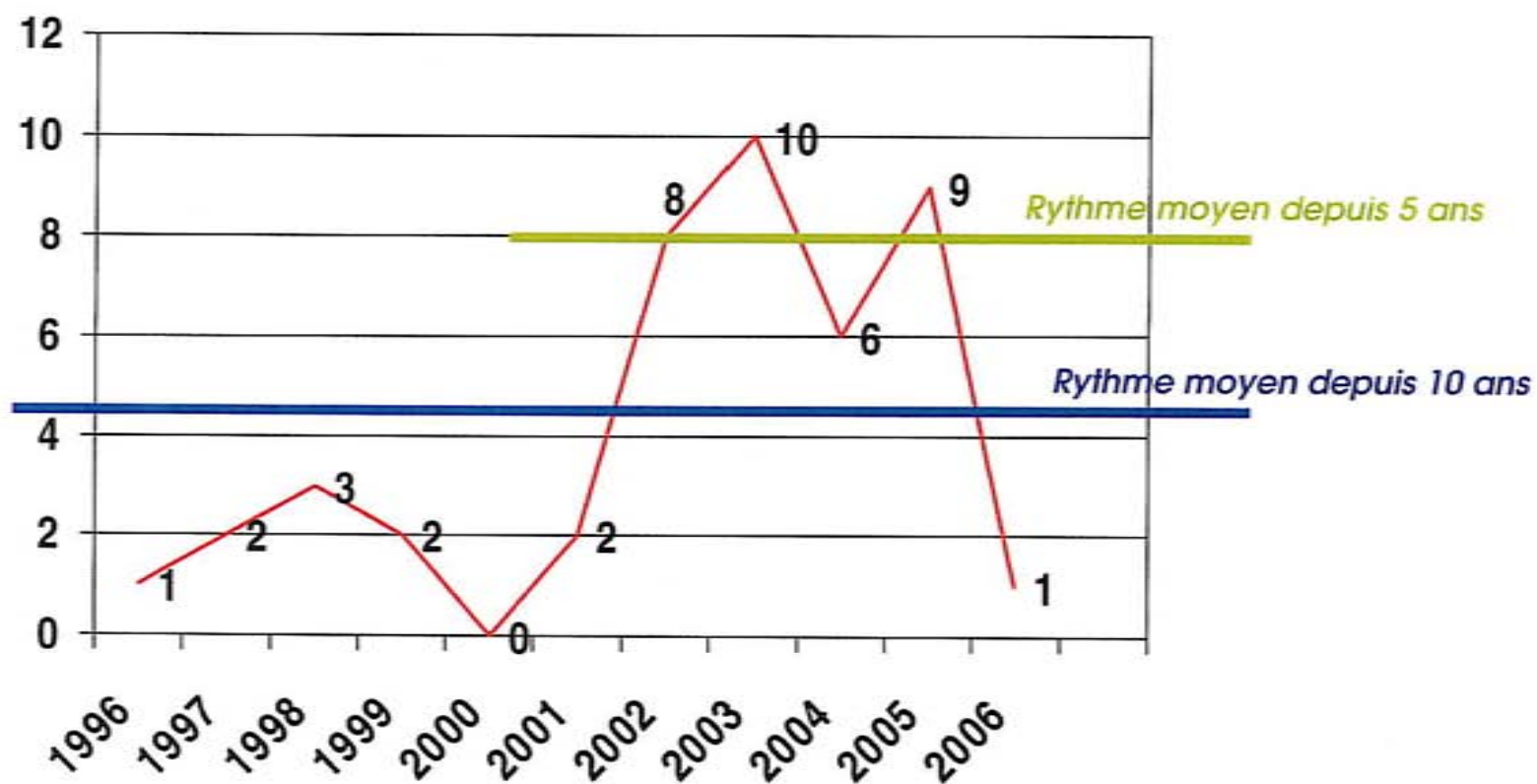


La Commune

4.VI. Le rythme de construction

➤ Ces 10 dernières années; la commune a enregistré la construction de **45 habitations**. Le rythme sur ces 10 ans s'élève ainsi à cinq constructions par an.

➤ La construction a surtout augmenté depuis 2002 date à laquelle le rythme est passé à **8 constructions à vocation d'habitat par an**.



Les enjeux

→ **Maîtriser le rythme de la construction** sur la commune dans un souci :

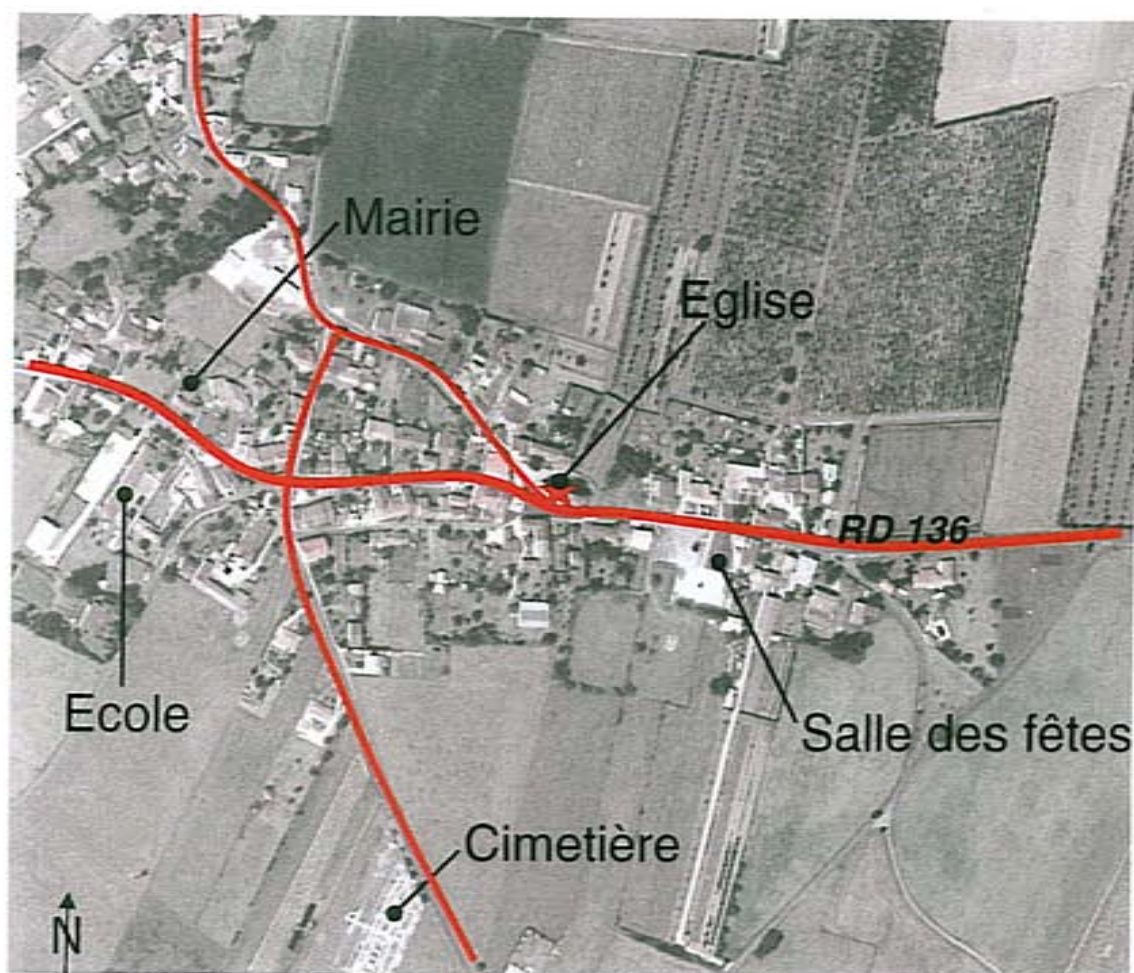
- d'économie et d'organisation de l'espace
- de préservation des paysages
- d'adaptation des équipements publics (écoles...) et des réseaux (eau, électricité, accès...)

→ Mener une véritable **politique foncière** pour permettre à la commune d'avoir des moyens de mener ses propres opérations pour l'extension des équipements, le logements. Ex : terrains aux abords des équipements...

→ Promouvoir une **offre en logements diversifiée** :

- en taille : développer les logements de plus petite taille pour les personnes âgées seules notamment dans le bourg...
- en catégorie : les logements semi collectifs, petits collectifs sont également des moyens de garantir de la mixité.
- en statut : plus de logements locatifs pour répondre aux besoins actuels

5. Fonctionnement territorial



➤ Le bourg ancien présente une **morphologie étirée** le long de l'axe de la **RD 136 (Meursac-Rioux)**.

➤ Aux abords de l'église romane, le bâti est implanté à l'alignement du domaine public et organisé en de petits îlots.

➤ Il **renferme les services et équipements** peu nombreux de la commune :

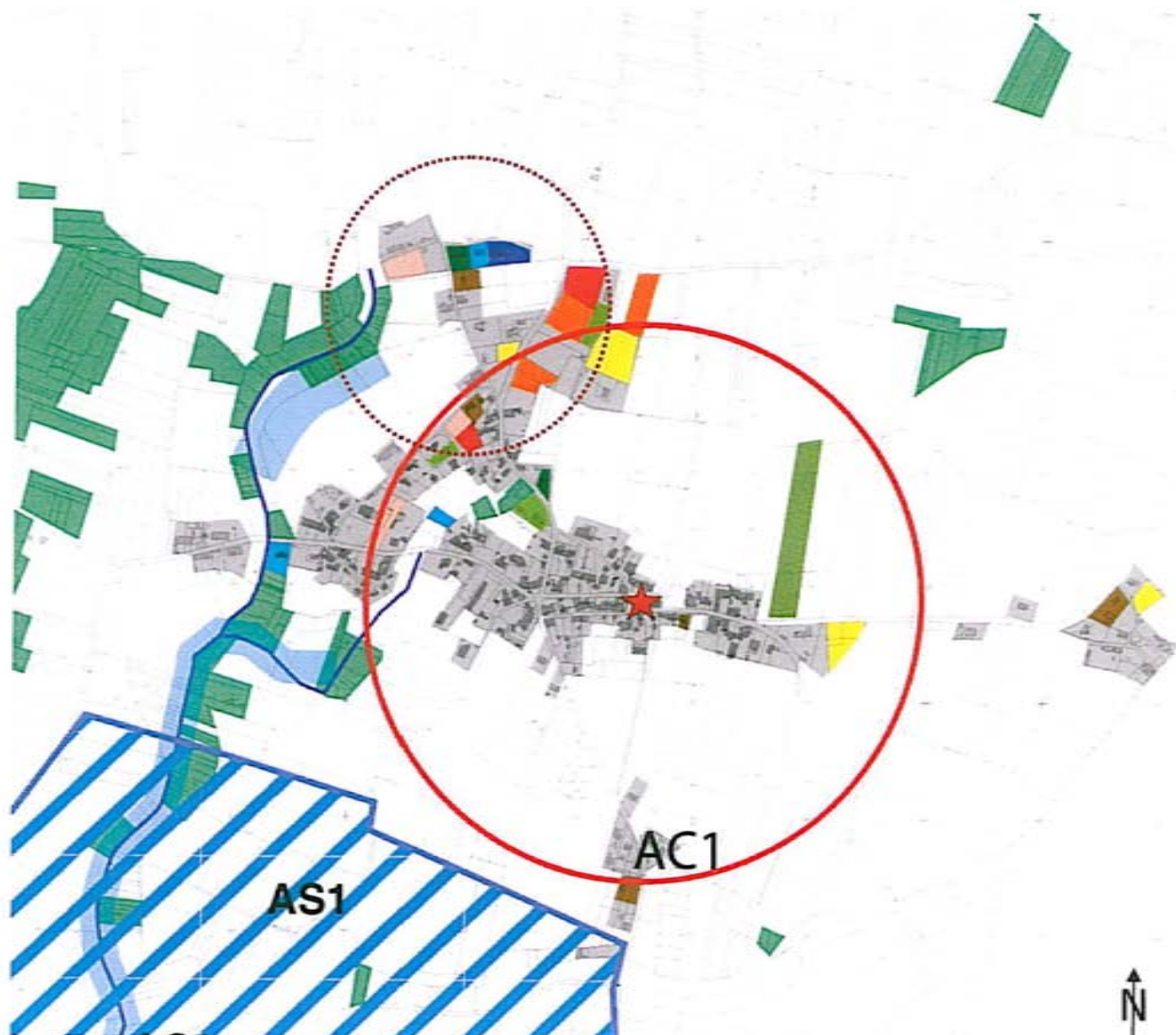
- Mairie

- École : La commune est en regroupement avec la commune voisine de Saint André de Lidon. Elle compte 2 classes maternelles qui accueillent au total 58 élèves. Salle des fêtes

- Eglise
- Salle des fêtes
- Salle associative

Le cimetière est excentré au sud.

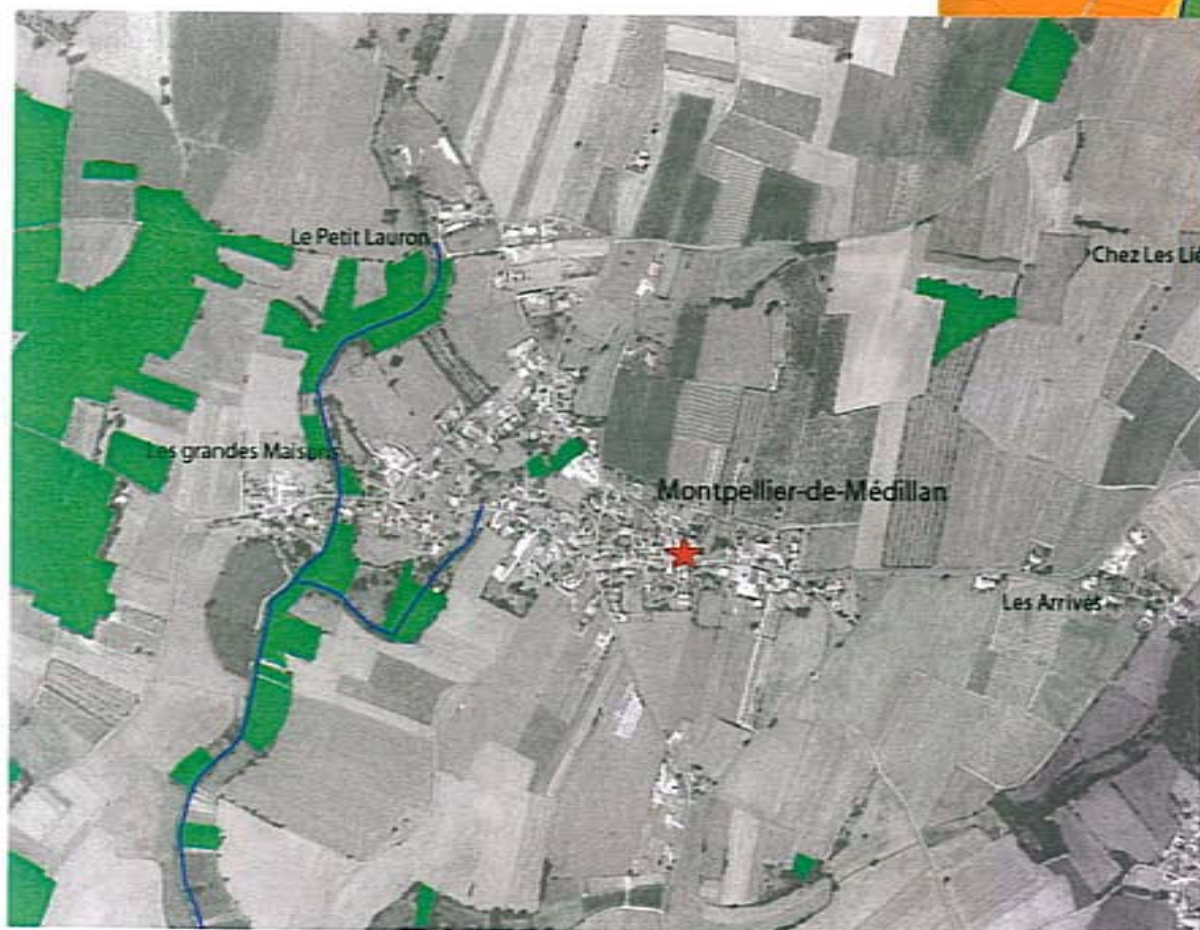
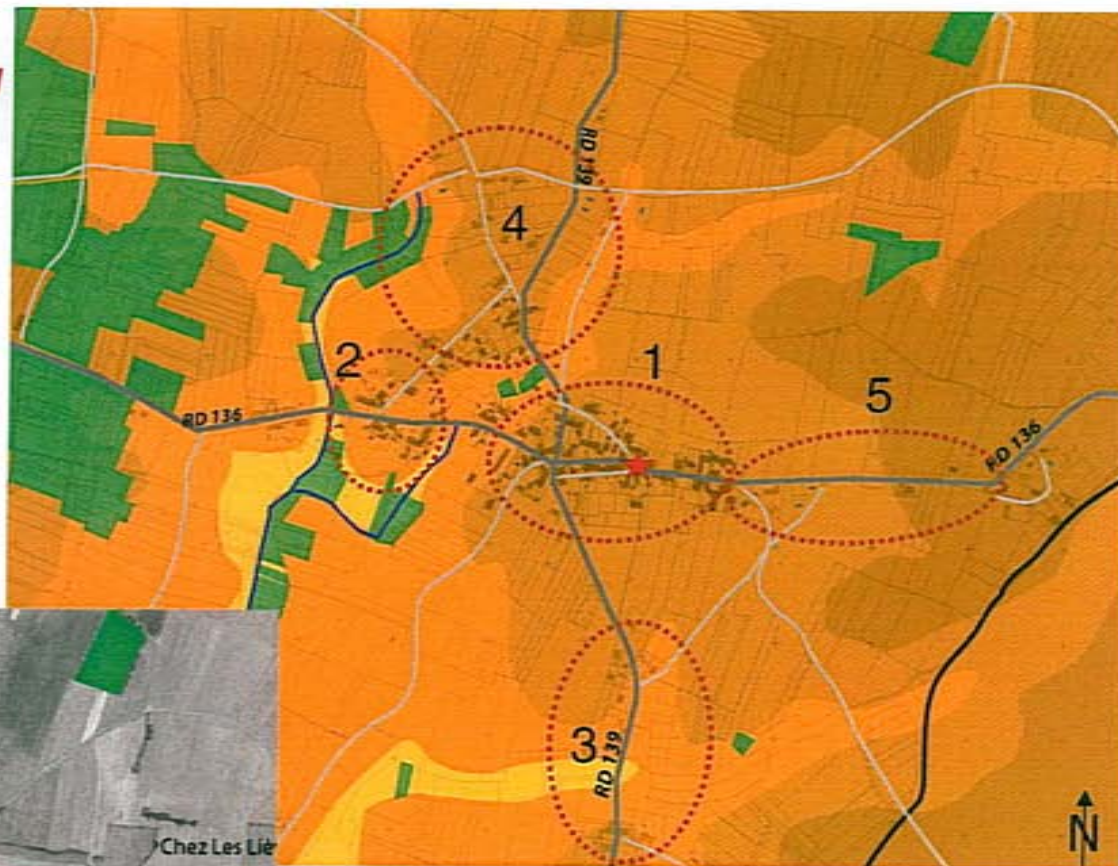
➤ Depuis 10 ans, le bourg a subi de nombreuses extensions **prioritairement au nord**. Il s'agit du **secteur le moins contraint** en terme de zone humide et au regard des périmètres de protection des monuments historiques et du captage d'eau potable.



5. Fonctionnement territorial

➤ Le bourg est implanté en fond du vallon au pied du plateau agricole. Il est ceinturé par une zone humide arborée à l'ouest qui lui sert de limite naturelle.

➤ Aujourd'hui, il se structure en cinq petites unités distinctes.



➤ Ces pôles se différencient dans leur forme et dans leurs fonctions :

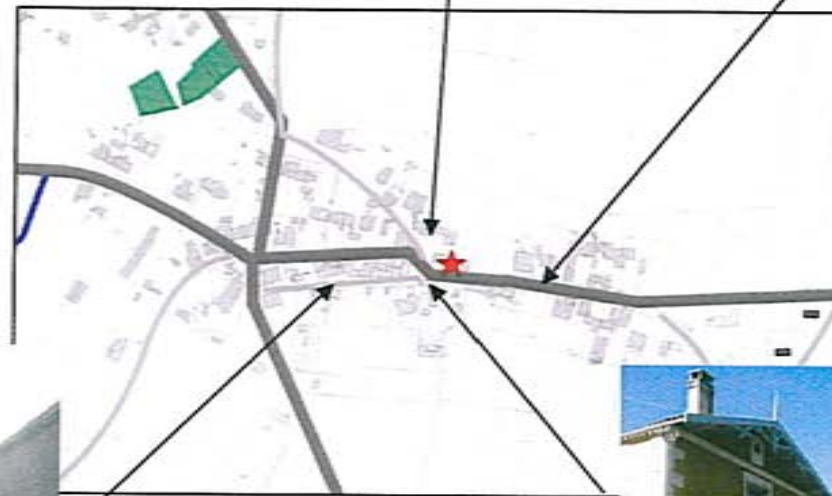
1. Le centre bourg ancien
2. Le Pérat
3. Les extensions linéaires des années 1980
4. Les extensions récentes au Nord Les grandes maisons
5. L'entrée Est

1 : le centre ancien concentre les services, équipements et commerces de proximité.

Il se caractérise par un bâti compact implanté à l'alignement de la route départementale et formant deux petits îlots.

Il renferme un bâti traditionnel : R+1, implanté en continu.

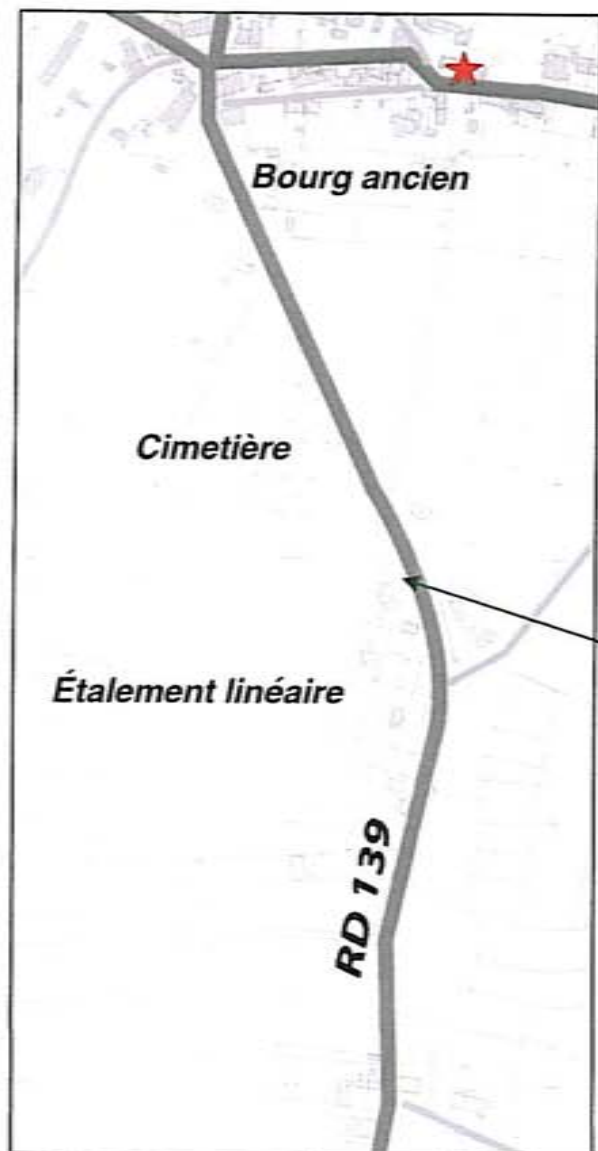
Les réseaux y sont enfouis.



2 : le Pérat

Passé une petite zone humide ou traverse le ruisseau vers l'ouest qui peut être qualifiée de respiration, on parvient à un secteur ancien où se trouvent de grandes maisons bourgeoises. Ce site en contact encerclé de bois marque la limite ouest du bourg.



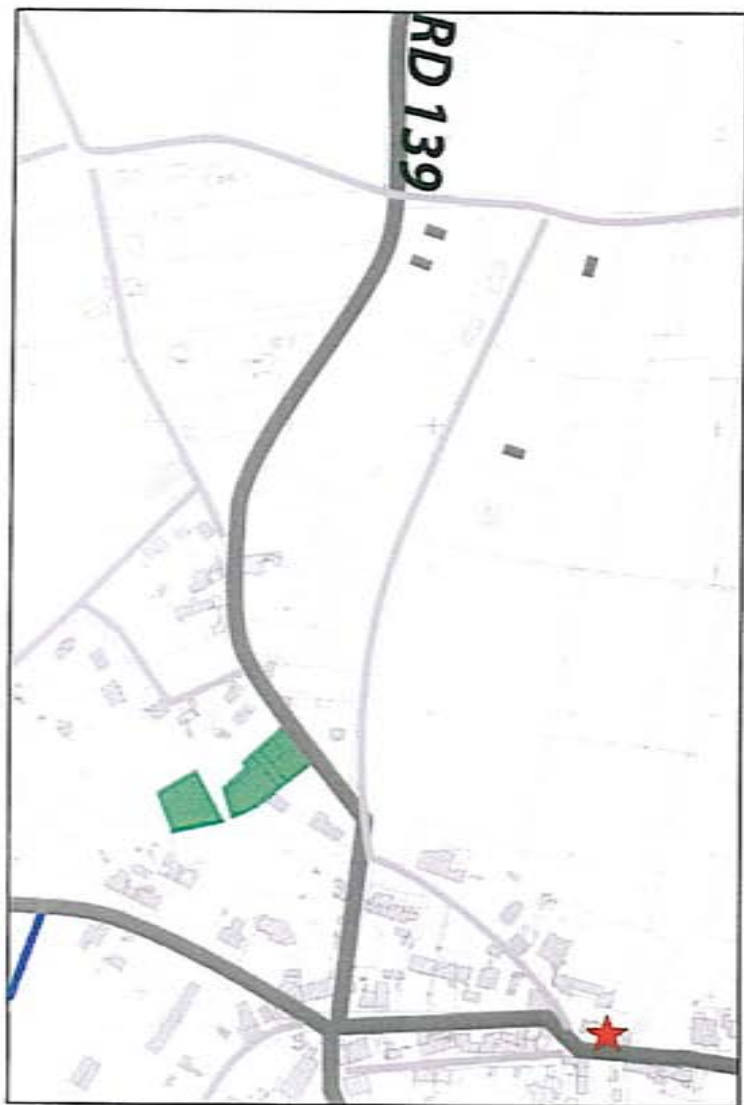


3 : les extensions des années 1980

A l'entrée Sud du bourg, complètement décroché du reste du tissu urbain, se sont implantées le long de la voie des pavillons individuels.

Ce site en manque de cohérence nuit à l'image d'entrée du bourg.





4 : les extensions récentes au Nord du Bourg

Depuis 10 ans, le bourg s'est étendu vers le Nord au fil **d'opérations individuelles menées au coup par coup**.

Il s'agit de **pavillons implantés au cœur de leur parcelle** et donc consommateurs d'espace. En résulte un fort contraste avec le centre bourg dense.

Ils se sont construits **le long des voies** bénéficiant de la boucle existante.

Aujourd'hui ces implantations opportunistes ont générées un **éirement du tissu** voire un éclatement avec quelques dents creuses.

A noter la topographie qui offre de belles percées sur le clocher de l'église.



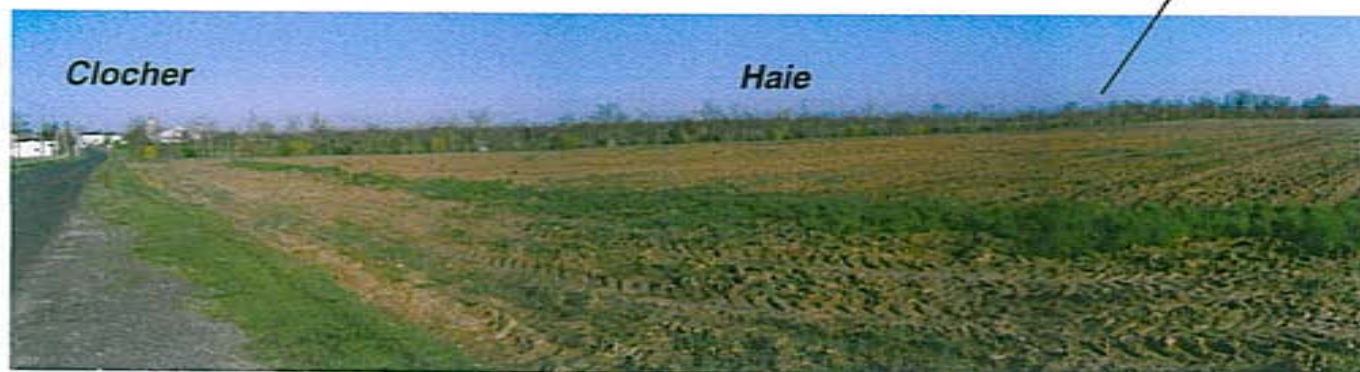


5: les extensions récentes entrée Est

La **limite du bourg tend à se dessiner clairement** de ce côté grâce notamment à la plantation d'une haie.

Les constructions récentes se sont implanté au niveau de la voirie en boucle.

Un ancien garage et une maison d'habitation se situent entre les Arrivées et le Bourg; Il convient de maintenir la coupure nette entre les deux.





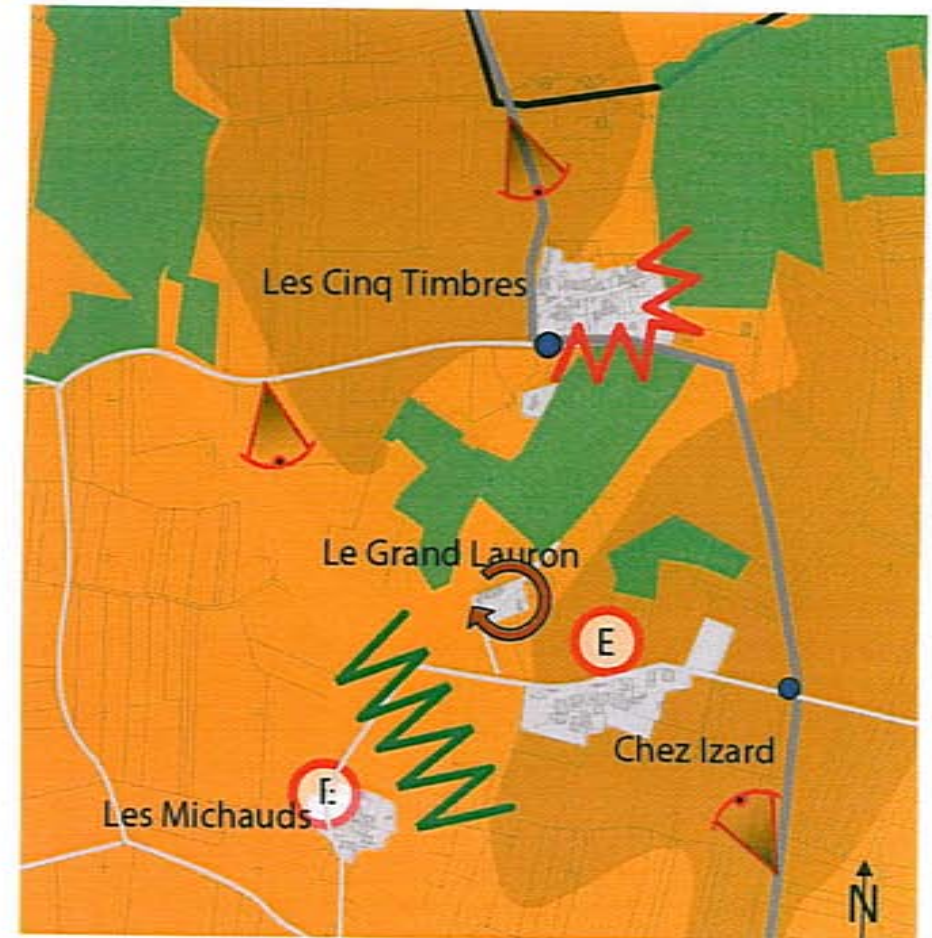


Les hameaux :

Les cinq timbres : Il s'agit d'un petit village implanté sur un site intermédiaire au contact de la plaine et du bois.

Il ne contient pas d'exploitation agricole.

Chez Izard : village étiré d'un côté de la voie, travail sur les entrées.

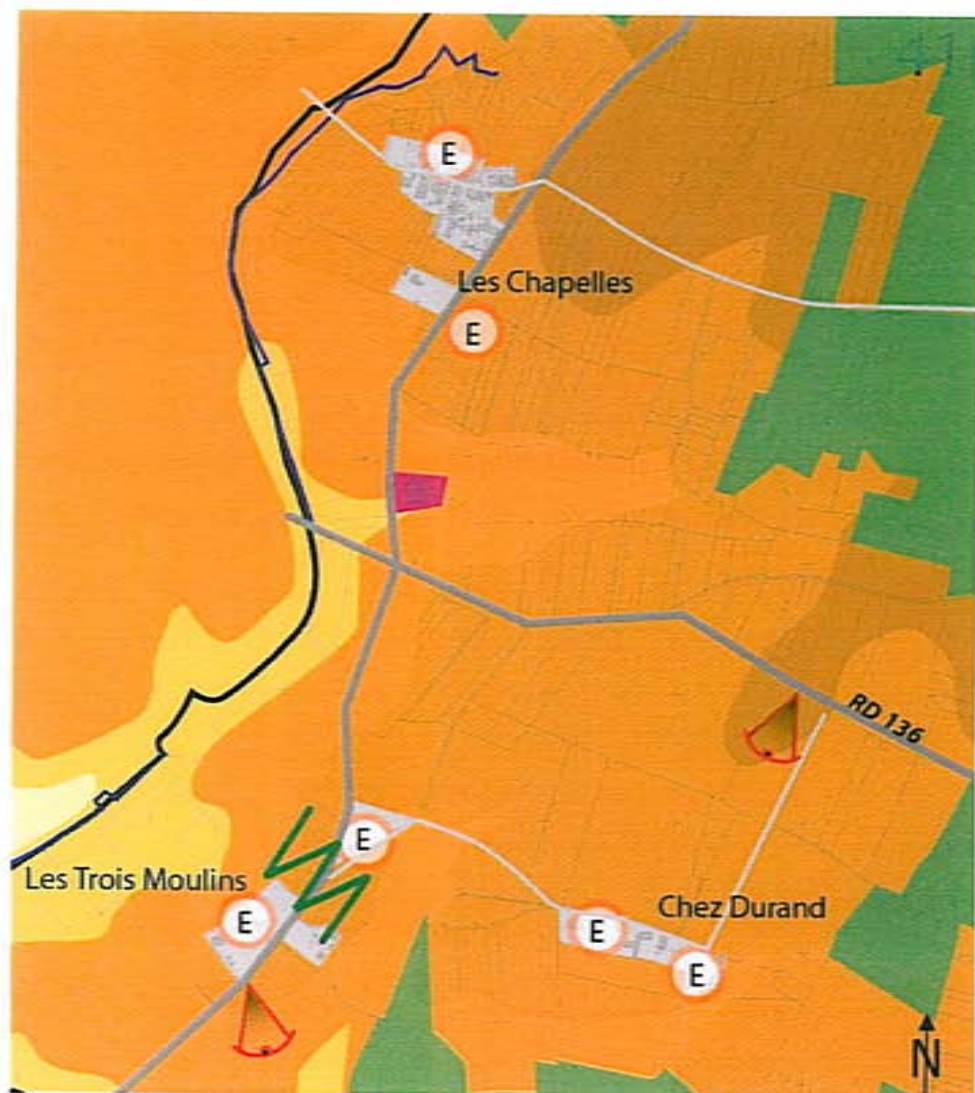


Les jouguets, Le Moulin des Jouguets et Chez les Lièvres : Ces trois unités sont relativement isolées au Nord Est du territoire communal. Ils ont une forte vocation agricole de par la présence d'exploitation.



Les chapelles, les trois Moulins, Chez Durand : **Les Chapelles** est l'un des principaux hameaux de la commune, sa **morphologie est plus compacte** que les autres. Chez Durand et les Trois Moulins constituent des entités plus petites avec une dominante encore agricole

A noter qu'un garage s'est implanté sur ce secteur, complètement isolé et très exposé sur la plaine. Il s'agit d'un exemple de **mitage** qu'il convient d'éviter aujourd'hui.



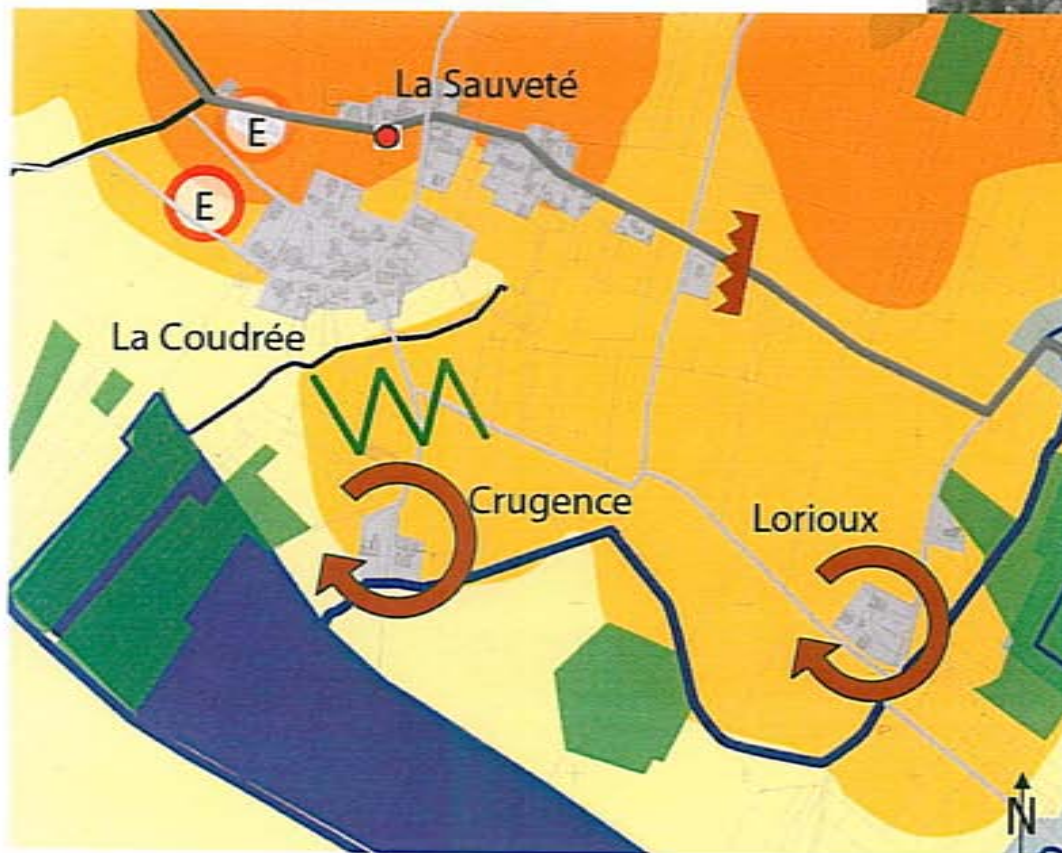
5. Fonctionnement territorial

La Sauveté, La Coudrée, Crugence, Lorioux:

Ces villages au sud du territoire se situent à une **position charnière** entre la plaine agricole et les terres humides des marais de la Seudre.

Crugence et Lorioux sont des **unités isolées**.

La Sauveté et La Coudrée ont une forme plus complexe. **La Sauveté présente le défaut d'être étiré le long de la Route départementale (sécurité).**



Le Moulin d'Orennes, Orennes, Les Moulins de Brandet :
Ces trois hameaux sont exposés sur le plan paysager.

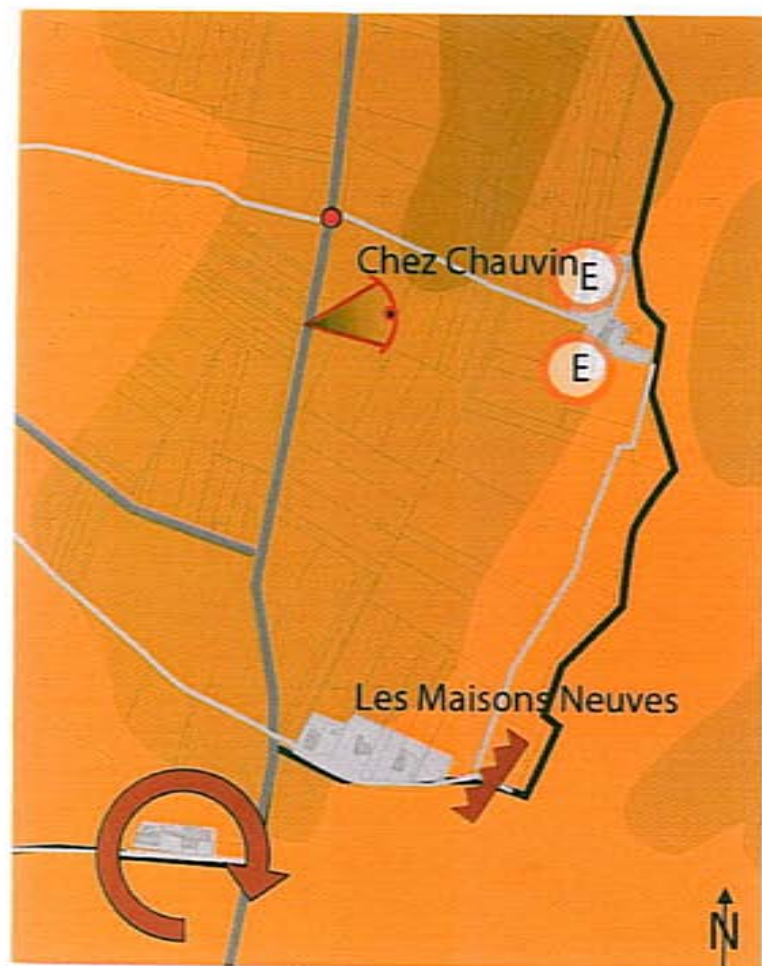


Orennes :
Secteur sensible sur le plan paysager, entouré de serres.
Ce village important à l'échelle de la commune,
renferme deux exploitations.

Chez Chauvin et Les Maisons Neuves :

Ces deux villages sont situés en limite communale. Les maisons neuves ne constituent pas un village : implantation d'un coté de la voie.

Chez Chauvin renferme deux exploitations agricoles.

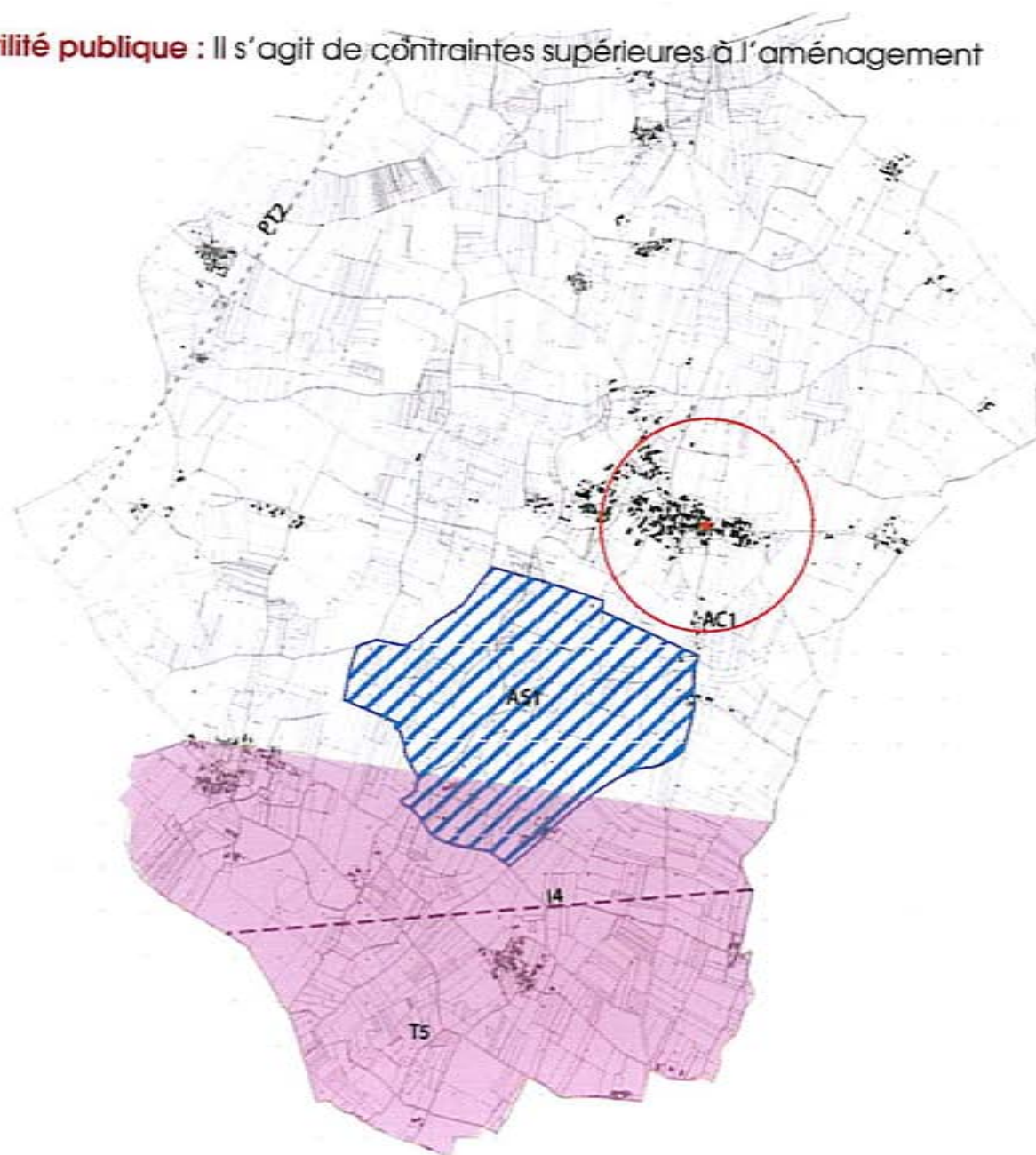


B. Synthèse des contraintes et Détermination des enjeux

Les servitudes d'utilité publique : Il s'agit de contraintes supérieures à l'aménagement

Code	Catégorie	Textes législatifs	Acte instituant la servitude	Gestionnaire
T5	Servitude de dégagement Aéroport de Royan Médis	-Art.L281.1 du code de l'aviation civile	AM du 2.11.1987	DDE/BA
PT2	Protection des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat liaison hertzienne Cozes-Saintes	-Art.54 à 56 du code des PTT	DT du 20.11.1991	DRT/PC
AC1	Protection des monuments historiques, Eglise Saint Martin classée	-Art. 15 loi du 31/12/ 1913	AP du 15.11.1913	SDAP
I4	Lignes de transport de l'énergie électrique 2x 90 Kv Préguillac Royan Thaims Préguillac Vaux sur Mer	Art. 12 et 12 bis de la loi du 15/06/1906		RTE
I4	Lignes de distribution de l'énergie électrique < 63Kv	Art. 12 et 12 bis de la loi du 15/06/1906		EDF
AS1	Captage d'eau potable « grand font F1 »	Art L 1321-2 et L 1321-3 du code de la santé publique	AP du 01.07.2003	Syndicat des eaux

Les servitudes d'utilité publique : Il s'agit de contraintes supérieures à l'aménagement



Contraintes liées au patrimoine naturel et physique :

- **Hydrographie** : la commune est exposée au **risque d'inondation par débordement de la Seudre**, elle figure ainsi à l'Atlas départemental des risques d'inondation mais les secteurs concernés ne sont pas urbanisés.
- La commune est concernée par le périmètre de protection immédiate du captage d'eau potable « Grand Font F1 » et le périmètre de protection rapproché « Grand Font F2 » (AP n°03-2075) :
 - Le périmètre de protection immédiate correspond à la parcelle 119 de la section AK. Le terrain le constituant doit être clos et acquis en pleine propriété par le maître d'ouvrage. Son rôle essentiel est d'empêcher la dégradation des ouvrages et d'éviter les déversements de substances polluantes à proximité immédiate du captage. Y sont interdites toutes les activités, exceptées celles résultant de l'entretien régulier du captage et du terrain.
 - Le périmètre de protection rapprochée couvre 1.3 km². Il doit protéger efficacement le captage vis-à-vis de la migration souterraine de substances polluantes. Il peut être constitué de parcelles disjointes. Il correspond à la « zone d'appel » du point d'eau. A l'intérieur de ce périmètre, toutes les activités susceptibles de provoquer une pollution sont interdites ou soumises à des prescriptions particulières. Y sont interdites la création de plans d'eau, l'installation de décharges contrôlées, les épandages de boues de station d'épuration et de compost d'ordures ménagères, l'implantation d'installations classées...
- **Autres risques naturels** : la commune est concernée par les risques de remontée de nappes phréatiques et le retrait gonflement des argiles.
- **Topographie** : la commune est très légèrement vallonnée sur un axe parallèle à la Seudre, ce qui ne génère pas de problématique en terme de construction. En revanche certains secteurs offrent de belles perspectives notamment sur l'Église, qu'il conviendra de préserver.
- **Milieu naturel** : la commune n'est recouverte par aucune Z.N.I.E.F.F et elle n'est pas concernée par le réseau natura 2000. La commune est néanmoins concernée par les orientations du SDAGE **Adour Garonne approuvé par arrêté du préfet en date du 6 août 1996** lesquelles portent notamment sur la qualité de l'eau.

Contraintes liées au patrimoine paysager et bâti :

- Les enjeux liés au paysage concernent tout particulièrement le bourg et les hameaux. La **notion de covisibilité** est à prendre en compte pour l'ensemble des zones potentiellement constructibles.
- **L'Eglise Saint-Martin**, génère un **périmètre de protection de 500 mètres** à l'intérieur duquel tout projet est soumis à l'avis expresse de l'Architecte des Bâtiments de France. De plus, les cônes de vue sur l'Eglise depuis les entrées sont des **éléments identitaires** à préserver et mettre en valeur.
- Le territoire est recouvert de boisements importants ainsi que de vignes. Le **contact entre l'habitat -le bois** et les vignes **mérite une attention particulière en terme de coupure paysagère et de sécurité.**

Contraintes liées à l'activité humaine

- Les exploitations agricoles (en particulier celles pratiquant l'élevage) sont à prendre en considération. **La loi d'orientation agricole impose une règle de réciprocité** s'appliquant à une distance minimale de 100 mètres entre les bâtiments agricoles classés et les zones urbanisables. Il s'agit de s'en inspirer pour toutes les exploitations de la commune afin de protéger d'une part l'activité et son développement et d'autre part les espaces résidentiels des nuisances possibles issues des activités agricoles. En 2006, existaient encore 7 élevages sur la commune.
- Il convient de signaler sur l'ensemble du territoire, la **dissémination de munitions de tous types** et de signaler en conséquence les risques de manipulation dans le cas de découverte d'objets suspects.

Contraintes liées à la capacité des équipements et des réseaux

- La commune ne dispose **pas d'un assainissement collectif ni même de schéma directeur**. L'aptitude des sols à l'assainissement individuel conditionne les projets d'urbanisation.
- Concernant le réseau d'eau, ils doivent être suffisants à la fois en terme de desserte et de capacité.
- Concernant la défense incendie, le SDIS a opéré un contrôle des points d'eau en mars 2006 qui révèlent certaines insuffisances
- **Le maintien d'un réseau viaire sécurisé : la commune ne dénombre aucun accident mortel. Entre 2000 et 2004, ont été recensés 4 accidents. 1 sur le RD 136, 2 sur la RD 114 et 1 mineur sur une voie communale**

La sécurité incendie

- Le SDIS a opéré un contrôle des bornes incendie sur le territoire communal le 28 mars 2006, dont les conclusions sont les suivantes :


























Nom	N°	Statut	Adresse	P Strat (litre)	P Déjà en (litre)	Debit (litre/mn)	Observations	Disponibilité
PI 006	206-001	Public	Lieu-dit « la Saussé » rue de la courtoie	4,4	1,4	40	R.A.S	OUI
PI 106	206-002	Public	Moulin d'Ormes	5	1,4	60	Fuite au volant	OUI
PI 106	206-003	Public	Etu RENARD, rue de Séverac	4	1,4	60	Pas de capot	OUI
PI 106	206-004	Public	Lieu-dit « chez Clément » rue de St André de Lédin				Valeur et capacité H.S. (impossible de mesurer)	NON
PI 110	206-010	Public	Champ, rue de Rénaud				Motopompe sans de démarrage + Fuite au volant, impossible de mesurer (triple-fel 00 cassé)	OUI
PI 110	206-016	Public	Lieu-dit « les Grandes Maisons » rue de Rénaud	4	1	40	NON CONFORME	OUI
PI 110	206-017	Public	Bourg, rue de Eloup	4	1,4	60	Fuite au volant	OUI
PI 110	206-018	Public	Lieu-dit « les Arnières » rue de Rioux	3,8	1,4	60	R.A.S	OUI
Puisard	206-019	Public	Lieu-dit « chez Bard » rue du Grand Arroux				Pompe fiable	OUI
Puisard	206-020	Public	Lieu-dit « les cinq Thirres » rue des cinq Thirres				Dessus puisard défectueux. Motopompe benzole (bouche à eau) Pompe fiable	OUI

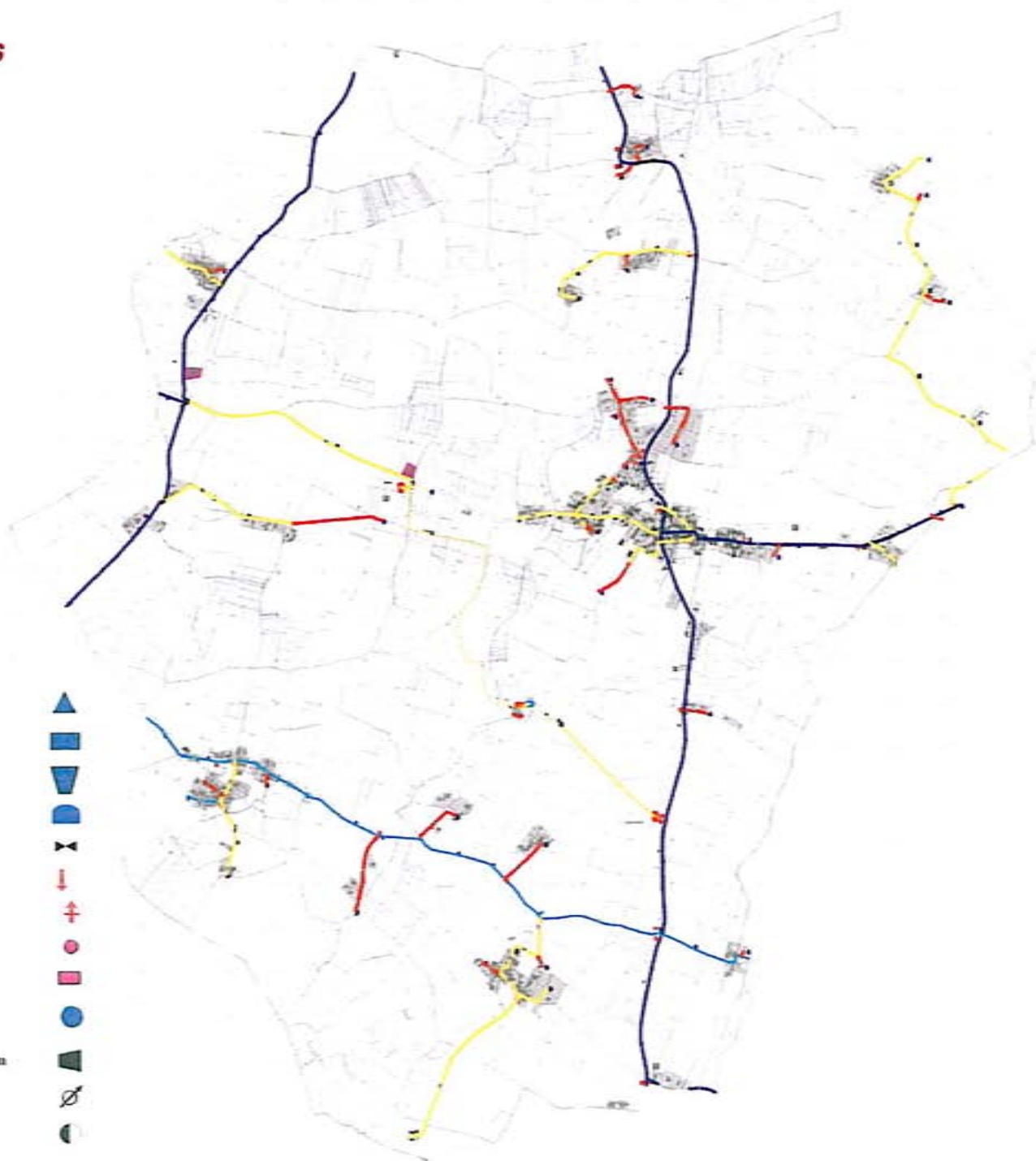


● Borne incendie
● Puisard

Le réseau d'eau potable

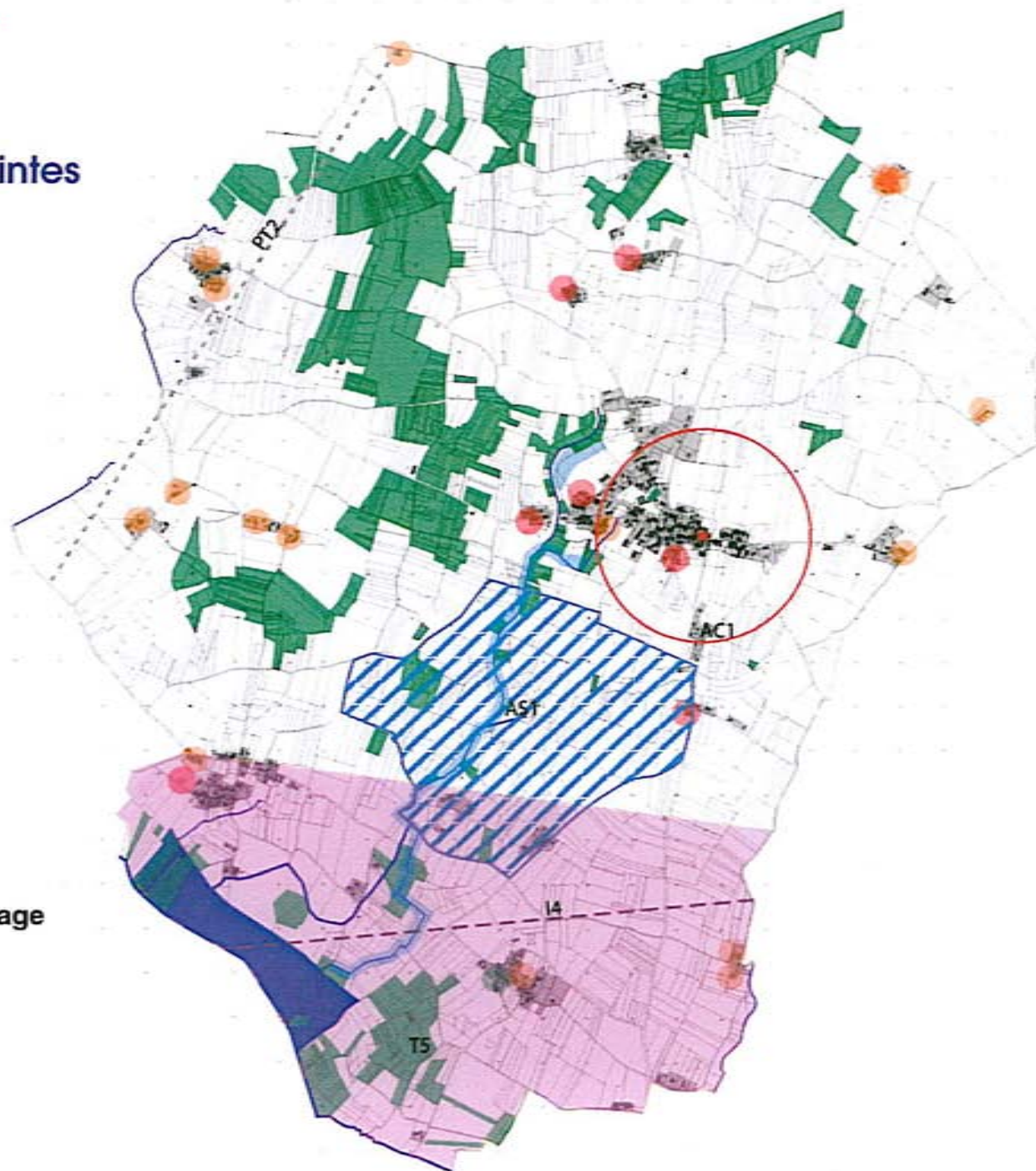
- La commune bénéficie d'un bon réseau d'eau en desserte et capacité.
- Les canalisations sont relativement grandes et la pression satisfaisante.
- Elle bénéficie en outre de la présence d'un château d'eau sur son territoire.

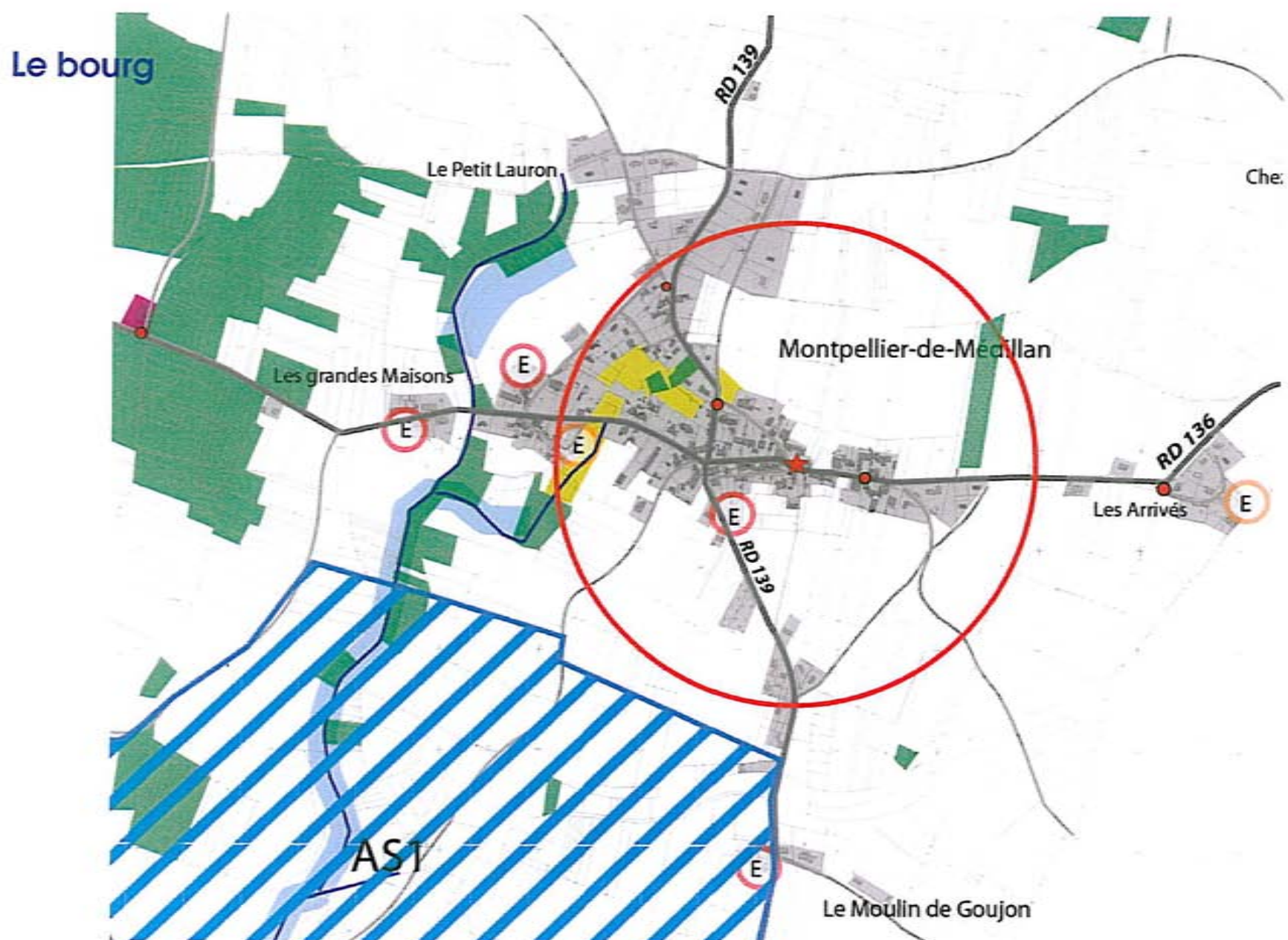
Ø 50 et < 50		Captage	
Ø 60		Station de pompage	
Ø 80		Réservoir tour	
Ø 100		Réservoir au sol	
Ø 125		Robinet vanne	
Ø 150		Vidange - purge	
Ø 175		Ventouse	
Ø 200		Poteau incendie	
Ø 250		Puisard incendie	
Ø 300		Citerne incendie	
Ø autre, inconnu		Réducteur de pression	
Ø 400 et >		Compteur	
		Borne de Puisage	



Synthèse graphique des contraintes

-  Servitudes
-  Zone humide
-  Zone inondable
-  Exploitation pratiquant l'élevage
-  Autres exploitations





2. Synthèse des enjeux

Enjeux liés à la situation géographique de la commune

- Une **attractivité à bien évaluer à travers** :
 - L'influence de l' agglomération Saintaise de 30 000 habitants et de son pôle d'emplois
 - L'influence de Royan, ville de 18 000 habitants
 - L'influence du littoral et de son attrait touristique

- Des potentialités de développement, mais **des choix à définir ou à renforcer en terme de vocation** :
 - résidentielle
 - agricole
 - Economique

- Des vocations à affirmer par rapport aux communes du même bassin de vie
- Poursuivre les orientations et objectifs du **S.C.O.T.**

Enjeux liés au patrimoine naturel

- Des **caractéristiques physiques contraignantes à intégrer** : La **zone inondable** qui ne permet aucun développement dans ce secteur, l'aléa retrait-gonflement des argiles à prendre en compte et sur lequel il est important de communiquer....
- **Un milieu naturel à protéger** : La thématique de l'eau est élémentaire sur le territoire. Il conviendra d'éviter tout aménagement susceptible de porter atteinte à la qualité de l'eau.
- La commune a la chance d'être au cœur d'**entités paysagères distinctes qu'il conviendra de préserver** :
 - En assurant des coupures nettes entre ces entités naturelles et avec les espaces bâtis
 - En conservant ses espaces boisés qui structurent le paysage : protection des haies et boisements
- **Redéfinir et supporter autant que possible la place de l'agriculture** car cette dernière participe pour beaucoup à l'identité communale et au maintien du cadre paysager.
- **Maintenir les cônes de vues sur le clocher** et préserver et entretenir le petit patrimoine vecteur de découverte de la commune d'intérêt touristique.

Enjeux liés au patrimoine paysager et urbain

- **Lutter contre le mitage** qui s'oppose au principe d'économie des espaces et menace la préservation des unités paysagères
- **Préserver les caractéristiques originelles des villages** en limitant le plus possible leur extension aux dents creuses
- Limiter les extensions linéaires autant que possible pour aménager dans la profondeur.
- **Conforter l'identité du bourg et la centralité qu'il incarne** : soutien aux commerces de proximité qui participent à la qualité du cadre de vie, **maintien des équipements**
- Inciter et promouvoir les modes doux de déplacements
- **Ménager des coupures nettes d'urbanisation entre les villages** (lisibilité des territoires)
- Préserver les entités présentant un intérêt architectural et paysager
- Respecter les règles de réciprocité aux abords des bâtiments agricoles

Enjeux lié aux activités économiques

- Maintenir autant que possible la place de l'agriculture et de l'artisanat sur la commune
- **Soutenir l'activité agricole et sa reconversion par :**
 - le maintien des sièges d'exploitations en place (périmètre de réciprocité)
 - la mise en valeur d'un bâti identitaire (agrotourisme)
- Affirmer le rôle central du bourg, pour y favoriser l'implantation d'activités vecteurs de dynamisme et de qualité du cadre de vie.
- Développer une **zone spécifique pour l'accueil des activités les plus nuisantes** sur la commune

Les enjeux au regard des lois S.R.U et U.H

Les **enjeux suivants sont listés et répondent en tout point aux attendus du Code de l'Urbanisme**, de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 ainsi que la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003:

- conforter l'urbanisation existante pour **protéger les sols agricoles et la lisibilité du paysage**
- prendre en compte **les secteurs à forte sensibilité paysagère et environnementale**
- prendre en **compte les contraintes topographiques**
- **préserver l'image identitaire du bourg et les points de repère**
- **préserver le patrimoine architectural rural**
- **préférer une urbanisation en épaisseur plutôt qu'étirée le long des voies** pour des raisons de sécurité, de nuisances, de liaisons et de vie commune
- **optimiser le cas échéant les réseaux existants**
- **améliorer la sécurité le long des voiries routières et résidentielles**
- maintenir les activités existantes et en favoriser leur développement éventuel
- **favoriser la réhabilitation des logements vacants** et la reconversion des locaux commerciaux vides

Tableau estimatif du développement de la construction sur la commune

- La carte communale offre peu de moyen de maîtrise aux communes et convient en conséquence aux **petites communes dont le rythme de la construction est faible**.
- La carte communale peut être considérée comme **un document de transition** entre le néant et le PLU qui est l'outil le plus élaboré pour maîtriser le développement des communes.
- Sa durée de validité oscille entre 5 et 10 ans selon les contextes. Ainsi, si la demande persiste, la municipalité pourra alors aviser et engager l'élaboration d'un PLU.

Ces estimations sont établies sur la base des indicateurs suivants :

- une **superficie moyenne des terrains à bâtir de 1500 m² (compris 25% d'espaces verts)**.
- une **taille moyenne des ménages fixée à 2,4 personnes par foyer** (état actuel à pondérer aux abords de 2.3 du fait des dynamiques actuelles de composition des ménages : diminution du nombre de personnes par foyer).
- des rythmes de constructions calculés au regard des 10 et 5 dernières années. Le rythme moyen qui sert de référence est un **compromis entre l'hypothèse haute** fondée sur le rythme de ces 5 dernières années et **l'hypothèse basse** observé sur les 10 dernières.

	Nombre de nouveaux logements par an	En 7 ans		
		Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)
HYPOTHESE BASSE	4	28	4.2	64
HYPOTHESE MOYENNE	6	42	6.3	96
HYPOTHESE HAUTE	8	56	8.4	128

En 10 ans		
Nombre de logements construits	Superficie consommée (Ha)	Population nouvelle (hab)
40	6.0	92
60	9.0	138
80	12	184

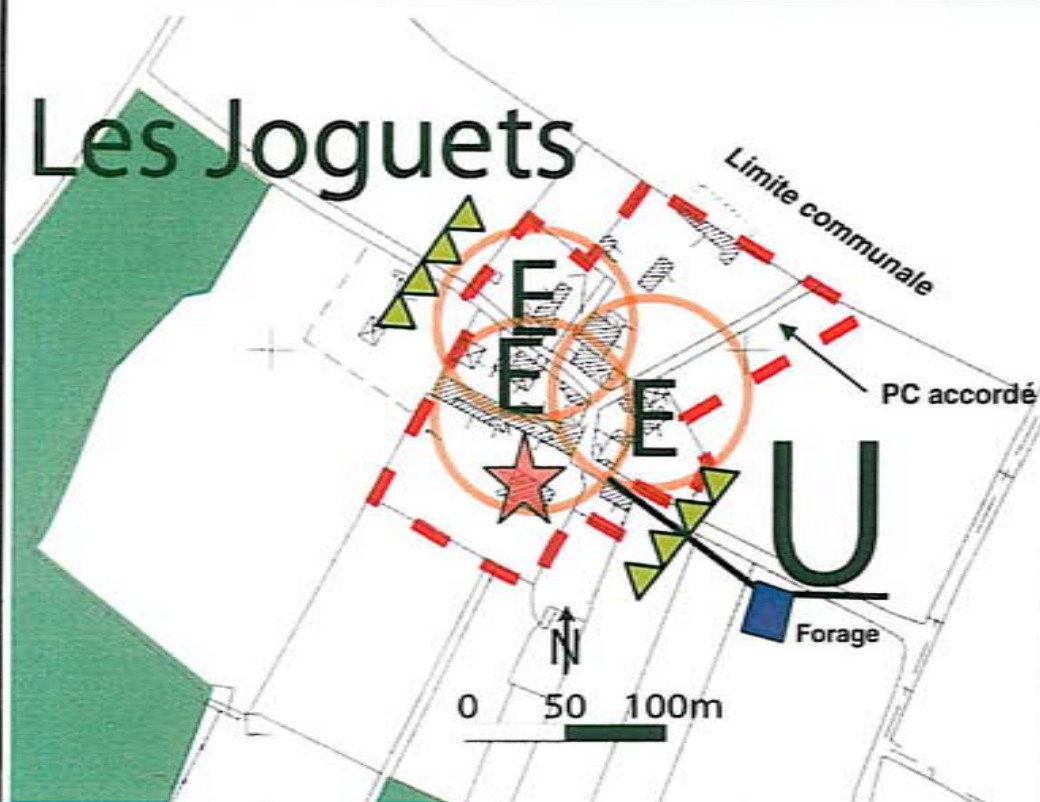
A cela s'applique un **coefficient de rétention foncière**, ce qui signifie que la carte communale devra intégrer une marge de terrain supplémentaire pour répondre aux besoins réels. Celle-ci est évaluée aux abords du 1/3 des terrains ouverts à l'urbanisation.

C. Zonage et Projets

EXTRAIT DU ZONAGE

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

Les Joguets



▪ Cohérence avec l'existant

Le hameau est implanté au cœur de la plaine à la limite Nord de la commune. Il bénéficie d'un cadre arboré en arrière plan à l'ouest. Il s'agit d'un village agricole qui renferme une maison de maître et encore 3 exploitations qui génère un périmètre de réciprocité.

Il existe actuellement un forage à l'entrée Sud Est qui constitue une contrainte du point de vue auditif.

Un permis de construire a été accordé sur la parcelle Nord.

▪ Evaluation de l'impact

Les secteurs constructibles répartis s'organisent dans la continuité du bâti existant.

Du point de vue paysager, la ceinture verte facilite l'intégration des bâtiments dans leur environnement et mérite d'être préservée.

Le château quant à lui demeure isolé au sud.

Les arbres en présence sont conservés.

▪ Estimation du potentiel constructible: 1 construction en projet

▪ **Total U = 2 ha**

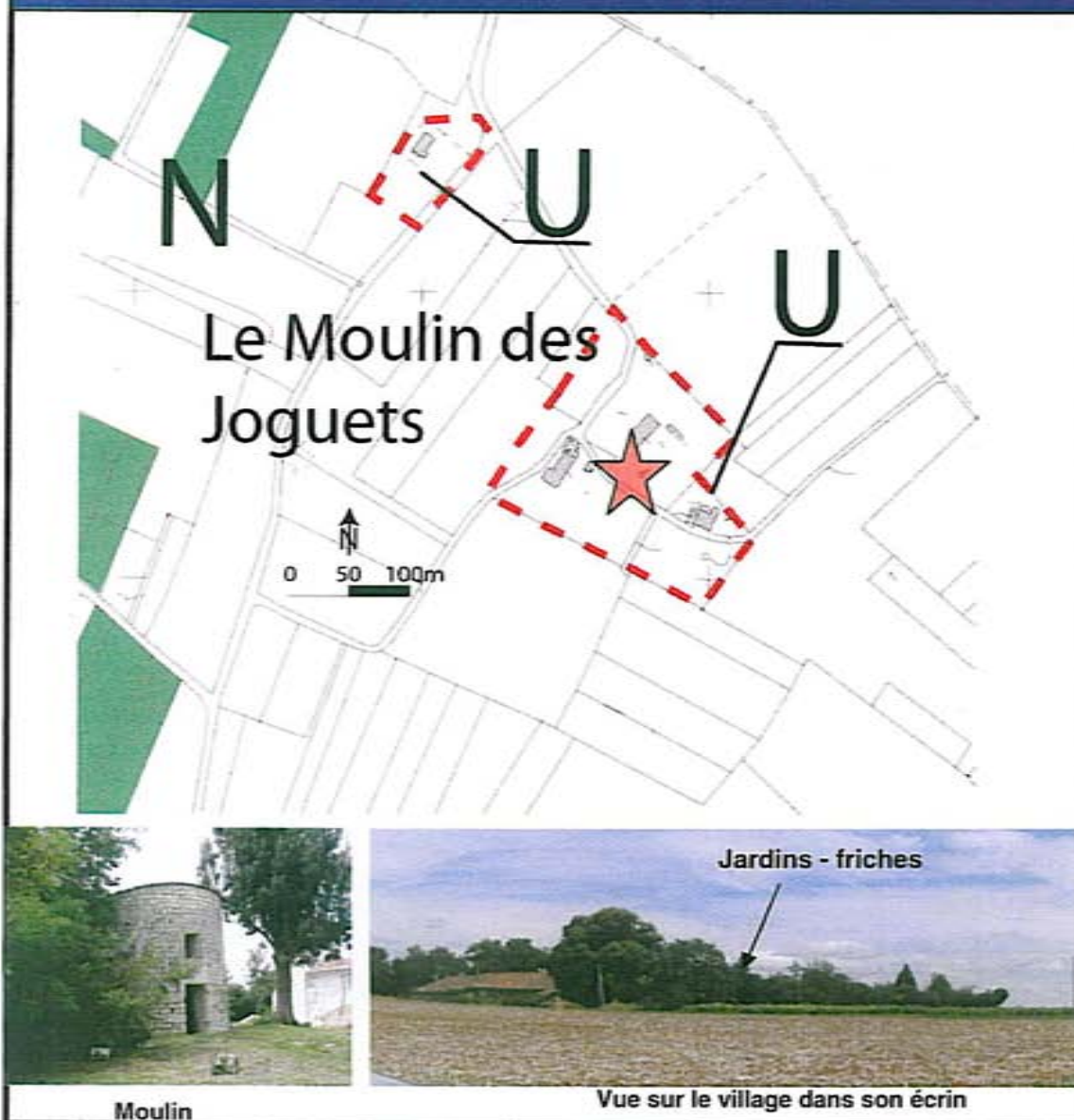
Ceinture verte

Maison de maître



EXTRAIT DU ZONAGE

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT



• Cohérence avec l'existant

Il s'agit de l'habitation isolée d'un exploitant agricole et du site d'un ancien Moulin.

Le village du Moulin des Joguets qui contient 3 habitations s'inscrit dans un cadre très vert. Les constructions sont à peine visibles depuis les voies.

Ce village est desservi par un voie communale qui s'arrête au bout du village.

Il présente aujourd'hui des terrains correspondant à des jardins à l'abandon.

• Evaluation de l'impact

Les secteurs constructibles jouxtent les constructions existantes et correspondent à d'ancienne parcelles de jardins dont une partie est en friche.

Du point de vue paysager, leur impact sera très négligeable dès lors qu'il sera conserver un écrin vert.

Les réseaux sont d'ores et déjà présents et suffisants

L'habitation isolée quant à elle fait l'objet d'un pastillage

L'enjeu n'est pas de prévoir de nouvelles extensions. Il s'agit davantage d'un pastillage dont l'objectif est de limiter les difficultés liées au principe de l'extension limitée en dehors des zones constructibles pour la réalisation d'annexes ou de piscines...

• Estimation du potentiel constructible: 2 constructions

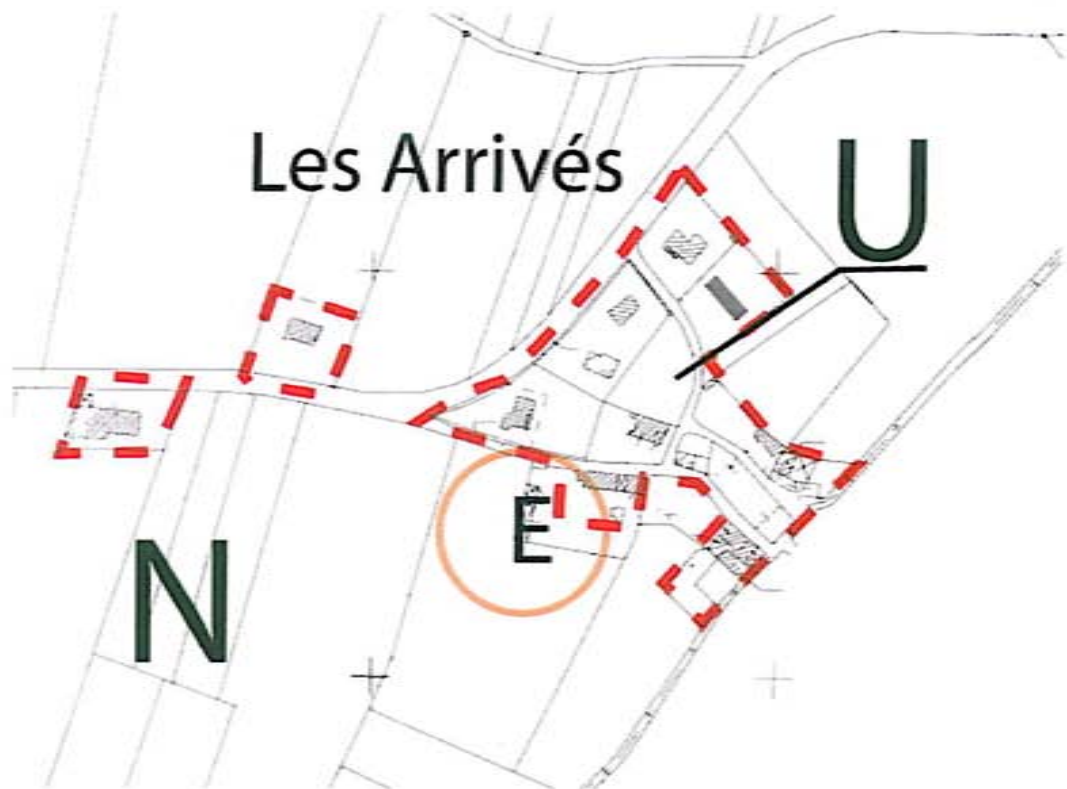
• Total U = 2.2 ha

• 0.5ha disponible

EXTRAIT DU ZONAGE

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT

Les Arrivés



Les périmètres de réciprocité retenus ont été dessinés sur la base de cercles de 50m de rayon autour des bâtiments agricoles

▪ **Cohérence avec l'existant**

Ce hameau est implanté le long de la Route départementale 136, en limite avec la commune de Rioux; C'est un village qui a subi des extensions récentes ces dernières années.

Son extension est aujourd'hui contrainte de par une exploitation agricole, un chais et des particuliers qui y élèvent des chevaux.

Deux habitations le long de la route menant au bourg sont isolés du tissu du village : il s'agit d'une illustration.

▪ **Evaluation de l'impact**

Les secteurs constructibles répartis s'organisent dans la continuité du bâti existant.

La répartition des secteurs constructibles n'entraînent pas la nécessité du recalibrage des réseaux existants. Une attention néanmoins du fait du passage de la conduite d'eau.

Le pastillage sur les habitations à vocation à limiter les difficultés de la constructibilité limitée pour les piscines notamment.

▪ **Estimation du potentiel constructible: 2 constructions**

▪ **Total U = 2.2 ha**

▪ **0.1ha disponible**

EXTRAIT DU ZONAGE

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT



Le Moulin de Goujon

▪ Cohérence avec l'existant

Ces deux lieux dits sont implantés au sud du bourg le long de la Route départementale 139, route de Rétaud.

Le Moulin de Goujon est implanté au carrefour de la route départementale et du chemin rural de Goujon.

On trouve une siège d'exploitation à l'ouest et un élevage de chien à l'ouest.

▪ Evaluation de l'impact

Seuls deux terrains au carrefour du village présentent des opportunités dans le souci de respecter les limites dessinées par les bâtiments existants. Il s'agit de conforter ce petit pôle d'habitat au carrefour tout en évitant toutes extensions exogènes.

Pas d'impact paysager.

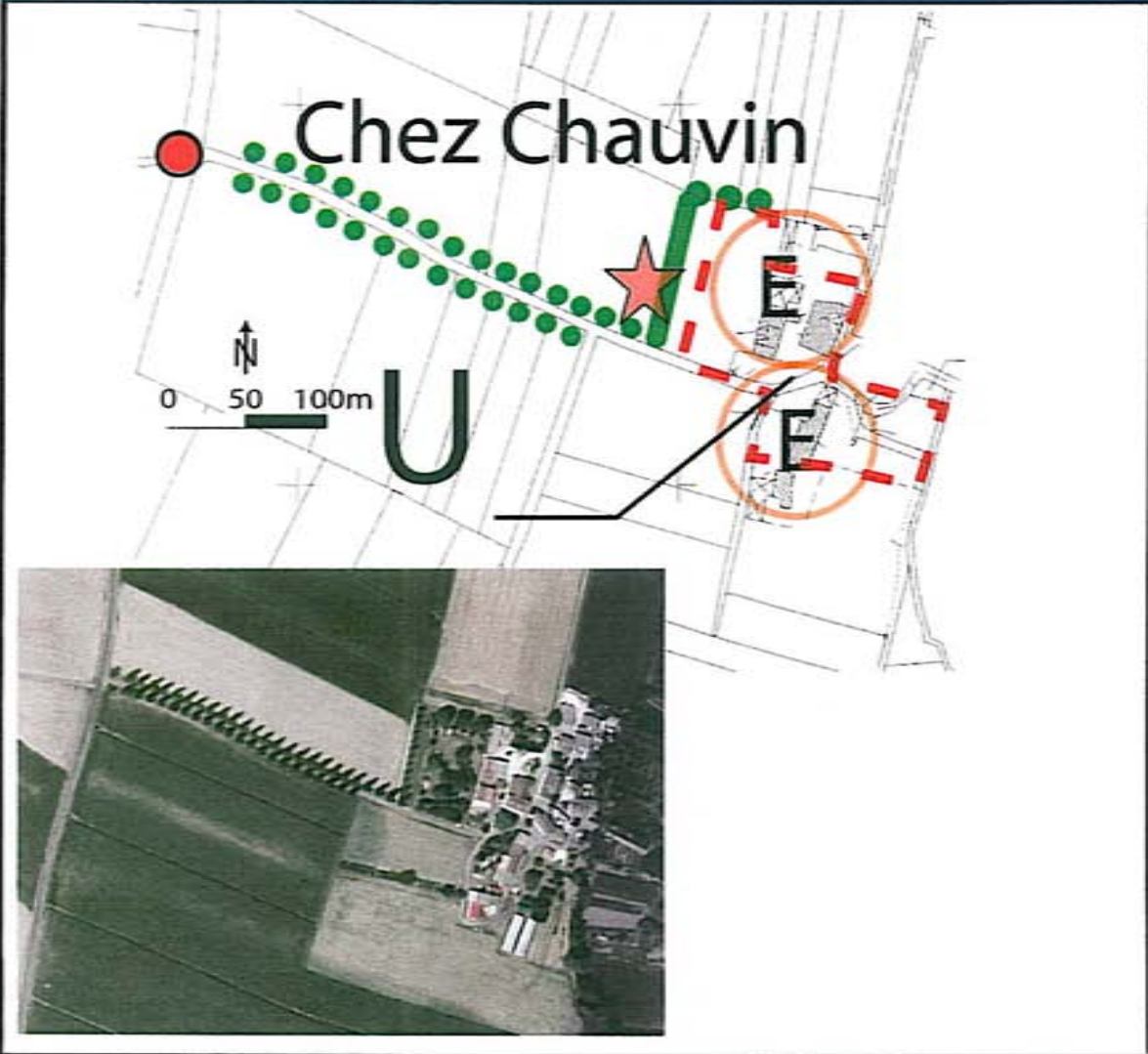
Pas de problématique de réseaux.

▪ Estimation du potentiel constructible: 2 constructions

▪ Total U = 1.5 ha

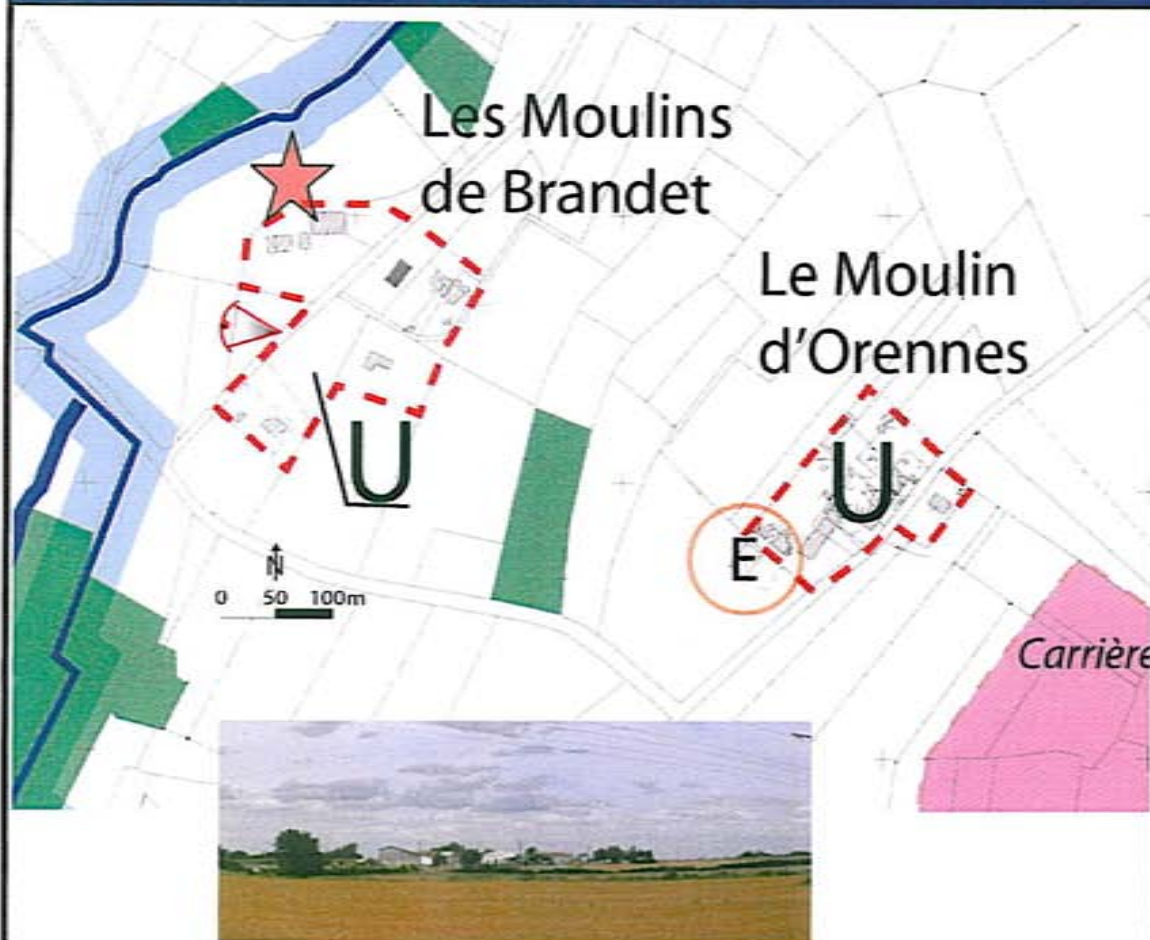
▪ 0.3ha disponible



EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>Chez Chauvin</p> <p>0 50 100m</p> <p>U</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Cohérence avec l'existant</u> <p>Il s'agit de belles propriétés. L'allée plantée présente un intérêt paysager et devrait être protégée.</p> <p>De par son isolement et sa configuration du parcellaire, ce site n'est pas au cœur d'enjeux d'extension. La zone constructible recouvre donc l'existant.</p> <p>L'enjeu n'est pas de prévoir de nouvelles extensions. Il s'agit d'un pastillage dont l'objectif est de limiter les difficultés liées au principe de l'extension limitée en dehors des zones constructibles pour la réalisation d'annexes ou de piscines.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Total U = 1ha</u> ▪ <u>Estimation du potentiel constructible: Néant</u>

EXTRAIT DU ZONAGE

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT


• Cohérence avec l'existant

Le Moulin d'Orennes constitue un village ancien à l'entrée Nord duquel se sont implantées de nouvelles constructions.

A proximité du Moulin d'Orennes, un gisement de calcaire pour granulats a été répertorié par le Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2005. Ces calcaires sont exploités au lieu-dit « le Pas de Chez Chauvin » par la société ETA-TP Picoulet qui dispose d'une autorisation d'exploiter délivrée par arrêté préfectoral du 26/01/2001 pour une durée de 30 ans. La carrière fait l'objet d'extension dont l'autorisation est en cours. Cette activité génère des nuisances qui justifie de conserver des distances avec les zones urbanisables.

Les Moulins de Brandet a accueilli des constructions relativement récentes organisées aux abords d'un petit croisement de voies rurales.

Tous deux appartiennent au périmètre de protection du captage d'eau.

•Evaluation de l'impact

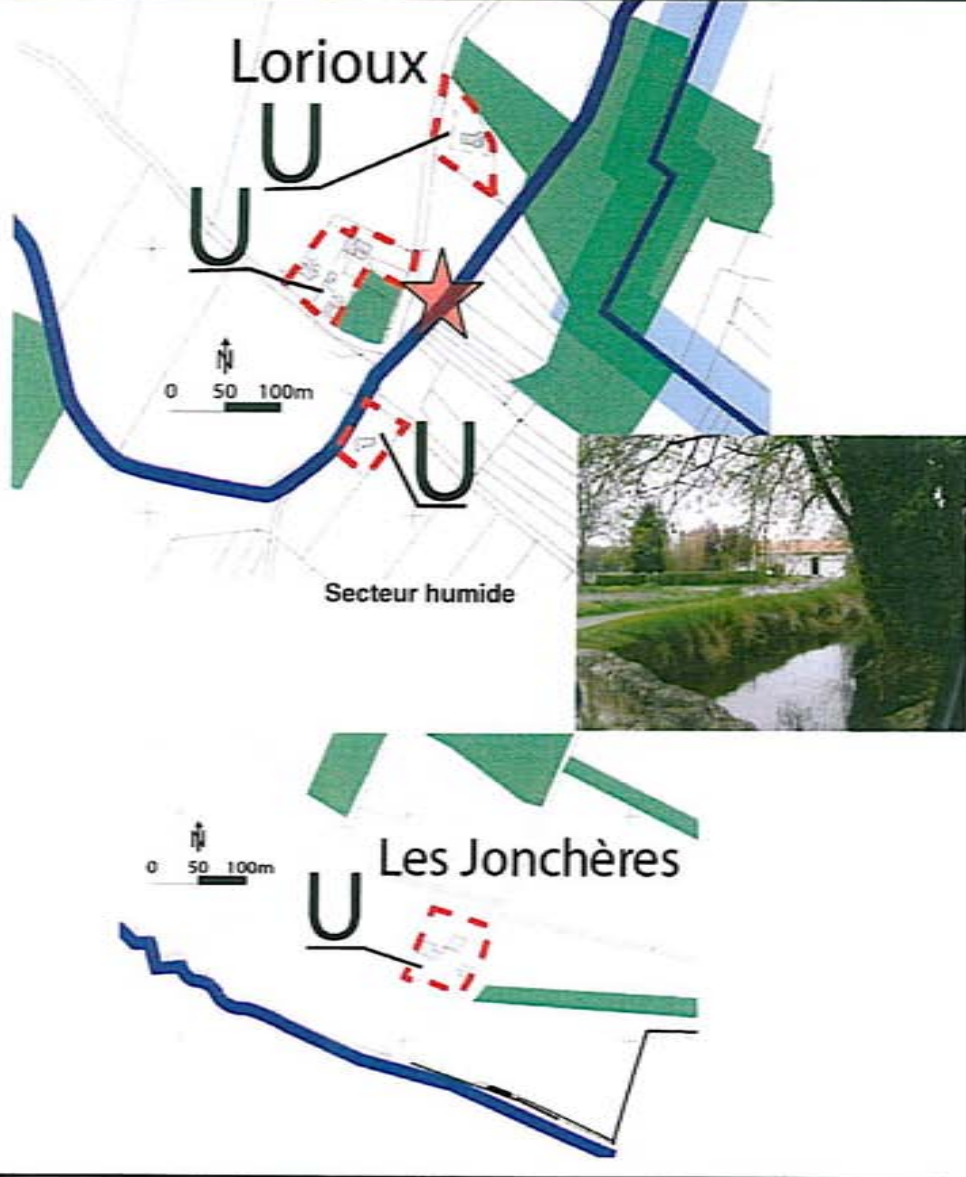
Ces villages ne font pas l'objet d'extension à proprement parlé, la zone constructible recouvre l'existant et une dent creuse dont la configuration dans un cadre très arboré facilitera l'urbanisation.

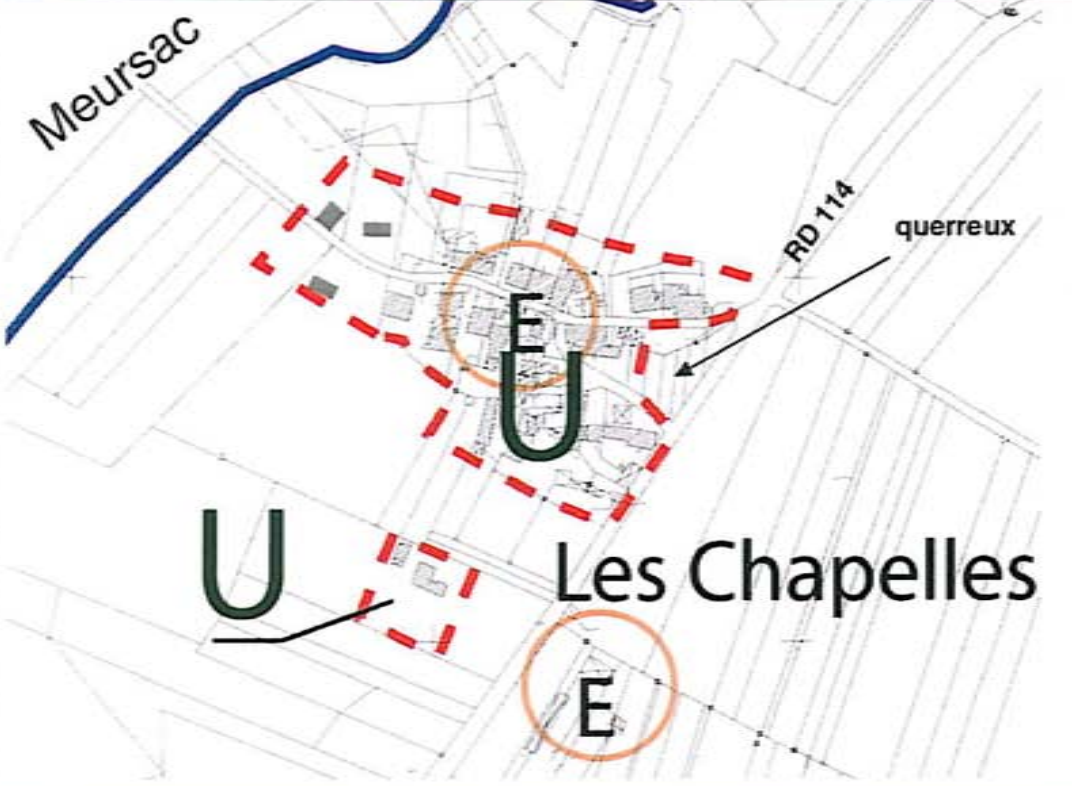

•Estimation du potentiel constructible: 1 construction

•Total U = 3.5

•0.3 ha disponible

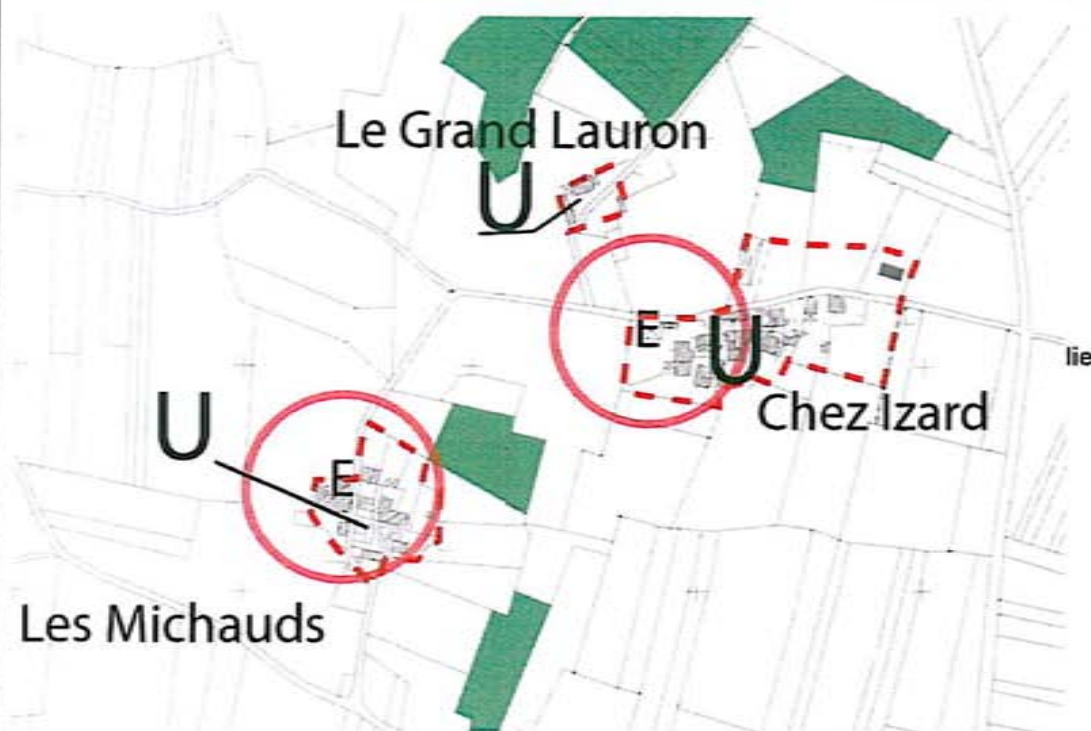


EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>The map shows two locations: Lorioux and Les Jonchères. In Lorioux, a red star marks a specific site, and a 'Secteur humide' is indicated near a river. The map uses green shading for wet areas and blue for water. A scale bar shows 0, 50, and 100 meters. A photograph of a riverbank with trees and a building is included. Les Jonchères is shown below with a similar map layout.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lorioux, Les Jonchères : deux sites isolés constitués de petites entités dans un cadre arboré <p>Lorioux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Cohérence avec l'existant</u> Ce secteur correspond à des habitations isolées en contact avec les zones humides du vallon et dont une présente un fort intérêt paysager de par son parc notamment. ▪ <u>Evaluation de l'impact</u> Le zonage ceinture l'existant afin de lutter contre le mitage. <p>Les jonchères :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Cohérence avec l'existant</u> Trois constructions d'habitation au sud de la commune ▪ <u>Évaluation de l'impact</u> Le zonage ceinture l'existant afin de lutter contre le mitage. <p>Ce pastillage a vocation à limiter les difficultés liées à l'application du principe de la constructibilité limitée au moment de l'instruction des permis de construire pour la construction d'annexes tels qu'un garage ou encore d'une piscine...</p> <p>Total U = 0.7 ha</p>

EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cohérence avec l'existant Ce village est implanté entre la route départementale 114 (route de Marans) et la limite avec la commune de Meursac. Les Chapelles est un village de constitution dense dans lequel il n'y a quasiment pas de vacance. En effet, bon nombre de maisons anciennes ou anciens bâtiments agricoles ont fait l'objet de réhabilitation ou de changement d'affectation. Il contient d'ancien querreux le long de la RD et un petit siège d'exploitation agricole. Le vallon humide au nord Ouest marque la limite du village avec la commune voisine de Meursac. ▪ Evaluation de l'impact Le secteur bénéficie d'un cadre arboré. Il faut contenir ce hameau à l'Ouest de la Route départementale et éviter tout aménagement linéaire aux abords de celle-ci. Le dernier bâtiment construit marque donc la limite du hameau.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Total U = 3.15 ha ▪ 0.15 ha disponible

EXTRAIT DU ZONAGE

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT



Entrée sud des Michauds

• Cohérence avec l'existant

Les Michauds et Chez Izard sont deux villages anciens agricoles qui comportent encore deux exploitations pratiquant l'élevage et consommant une grande surface de terrain.

La topographie du site, au niveau des Michauds notamment génère des percées visuelles d'intérêt sur les hameaux.

Une maison neuve s'est construite à l'entrée Est de Chez Izard au nord du chemin rural.

Le Grand Lauron est une ancienne ferme d'intérêt patrimonial qui s'implante dans un cadre paysager de grande qualité.

• Evaluation de l'impact

Le choix opéré par la municipalité est de préserver le caractère de ces villages à forte vocation agricole et de restreindre les extensions jusqu'à la limite dessinée par la dernière construction le long de l'entrée afin d'éviter une extension exogène sans cohérence avec le reste du village.

Le terrain contenant un **ancien** bâtiment agricole est également intégré à la zone U.

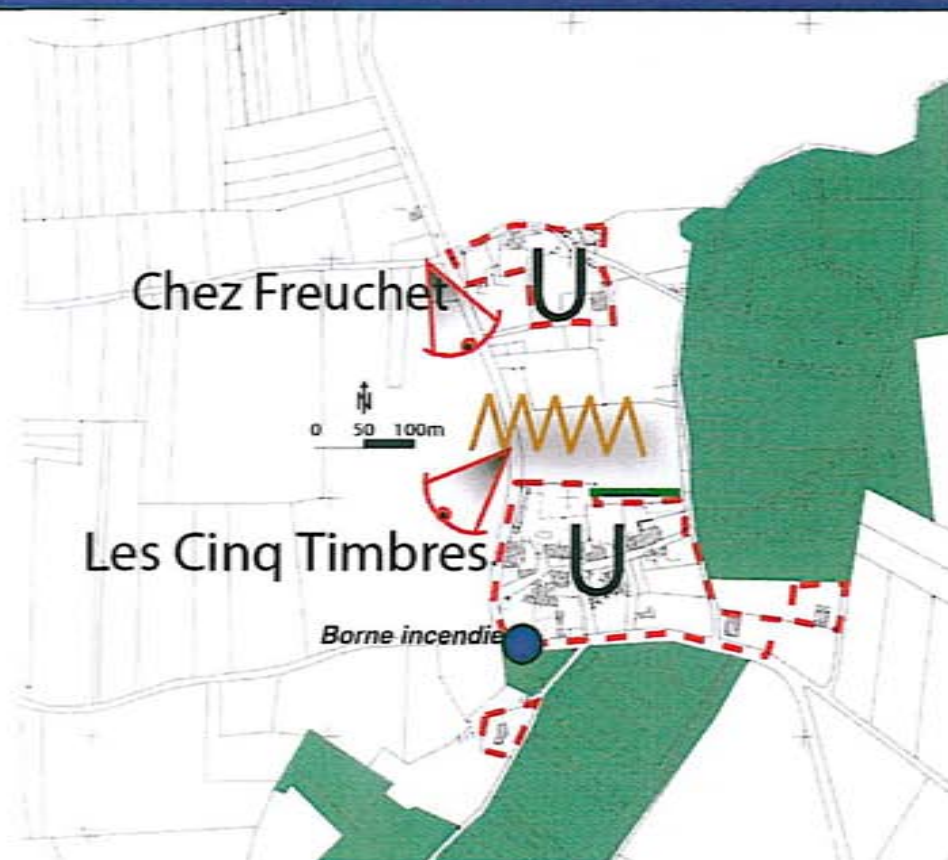
• Estimation du potentiel constructible : 2 constructions

• Total U = 3.2 ha

• 0.7ha disponible

EXTRAIT DU ZONAGE

COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT



▪ **Cohérence avec l'existant**

Chez Freuchet est un village à cheval sur les communes de Rétaud et Montpellier de Médillan.

Les Cinq Timbre est un village ceinturé au Sud et à l'Est par les bois et à l'Ouest par la route départementale 139.

Il s'agit de deux petits villages anciens, séparés par une coulée verte (jardins et champs) assurant la lisibilité d'ensemble.

▪ **Evaluation de l'impact**

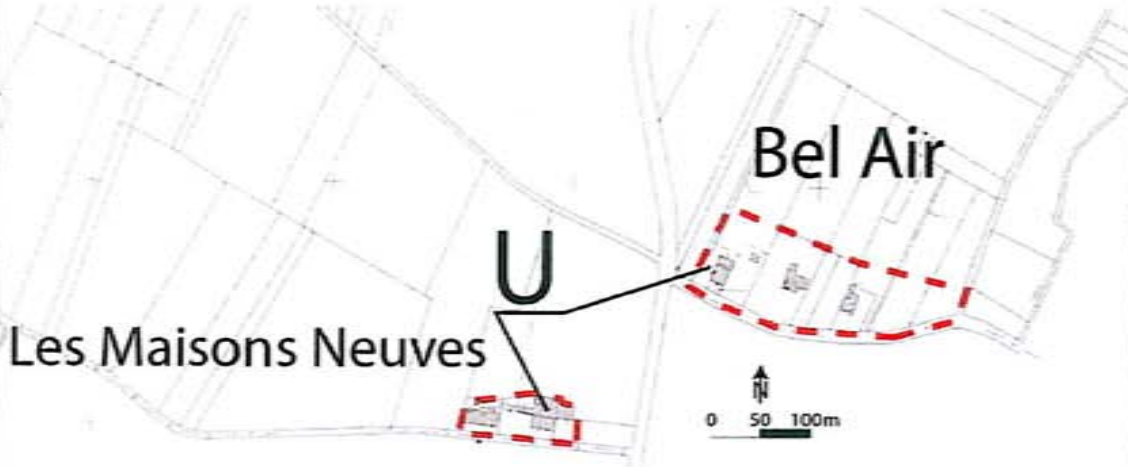
Ces villages de par leurs caractéristiques originelles denses et compacts et du cadre paysager de qualité font l'objet d'une attention particulière.

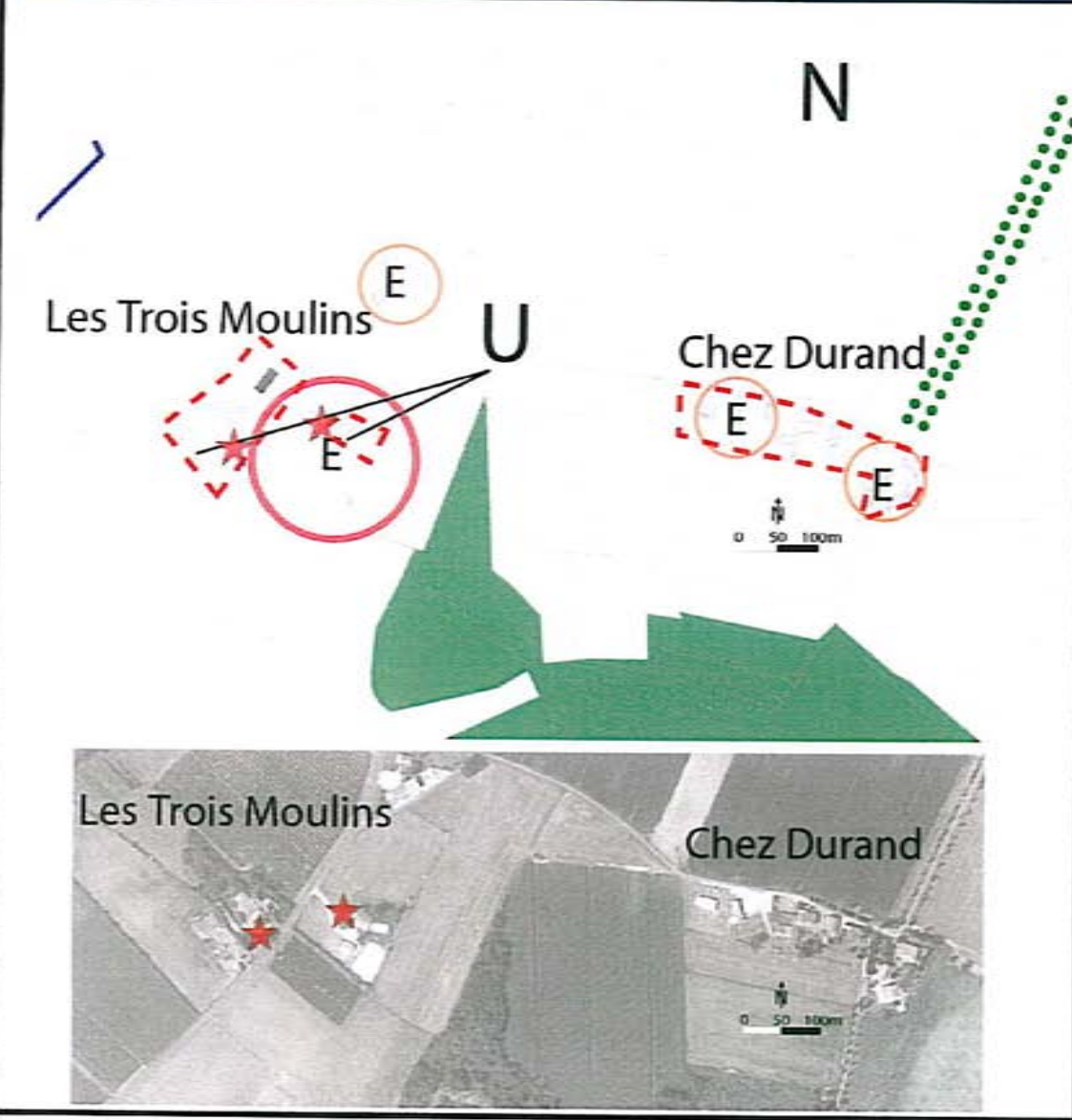
Le choix de la municipalité consiste à préserver ces deux villages de caractère et de maintenir une coupure verte entre les deux. La zone constructible couvre donc l'existant.

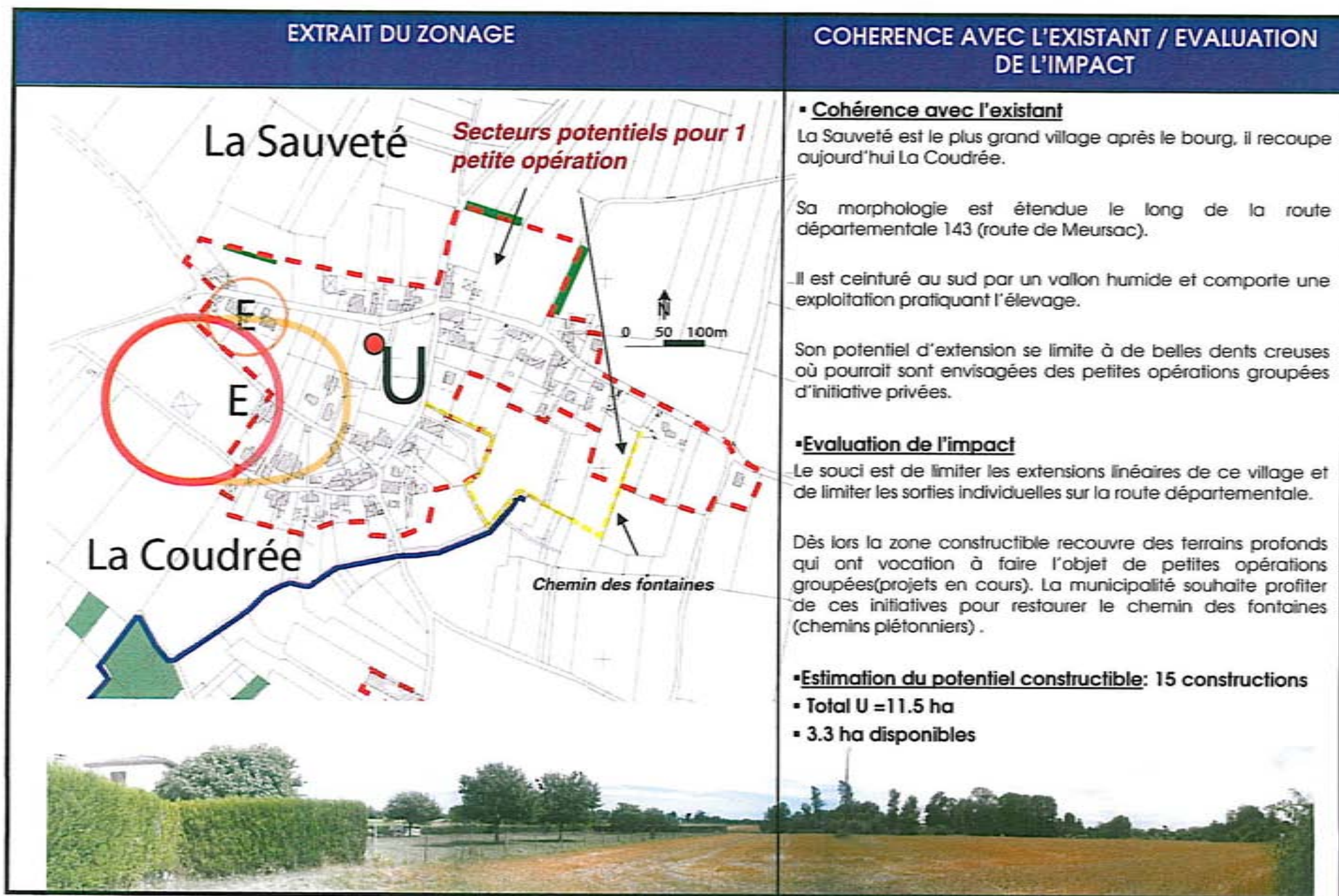
▪ **Total U = 3 ha**

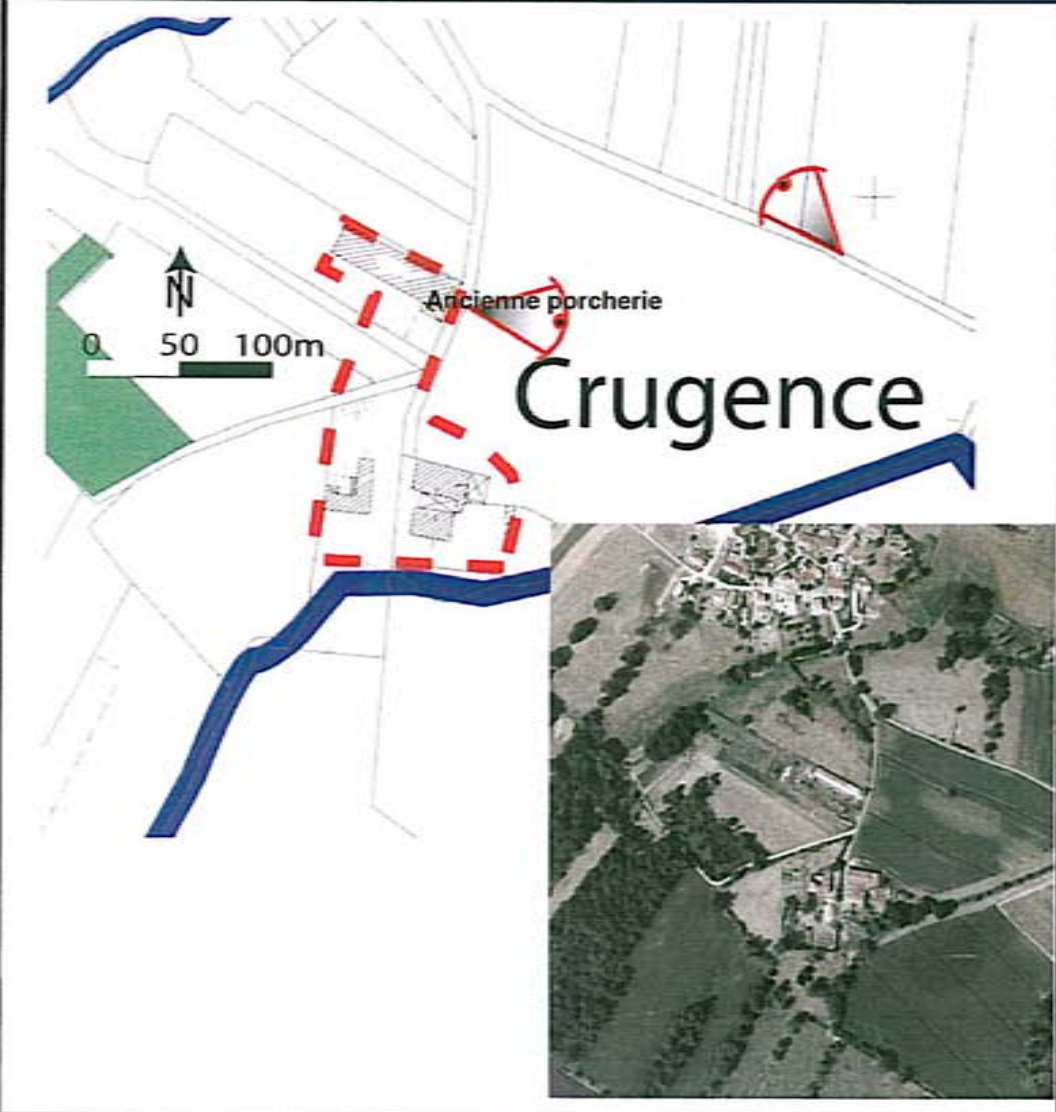


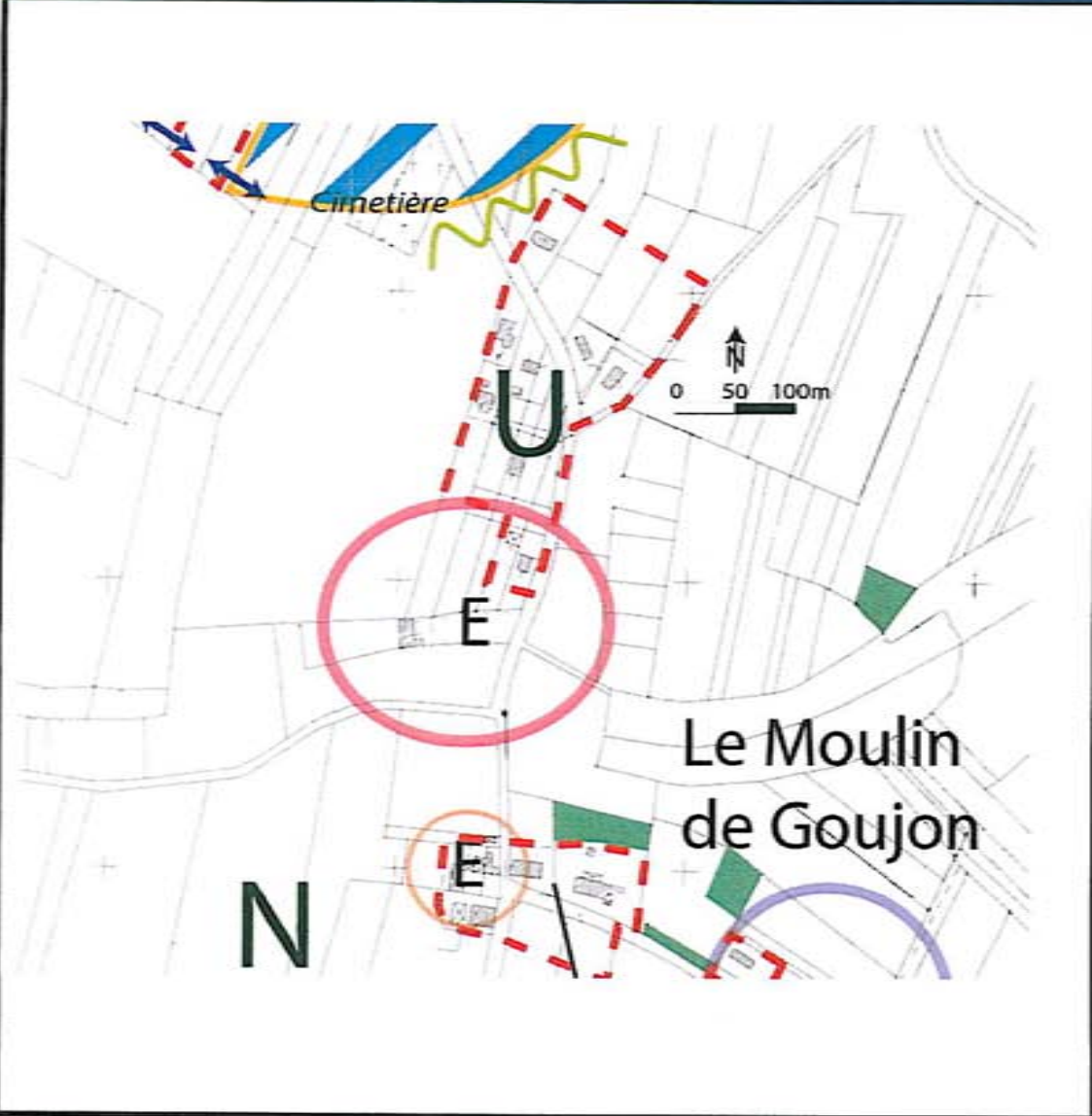
Vue de chez Freuchet en direction des Cinq Timbres derrière son rideau végétal

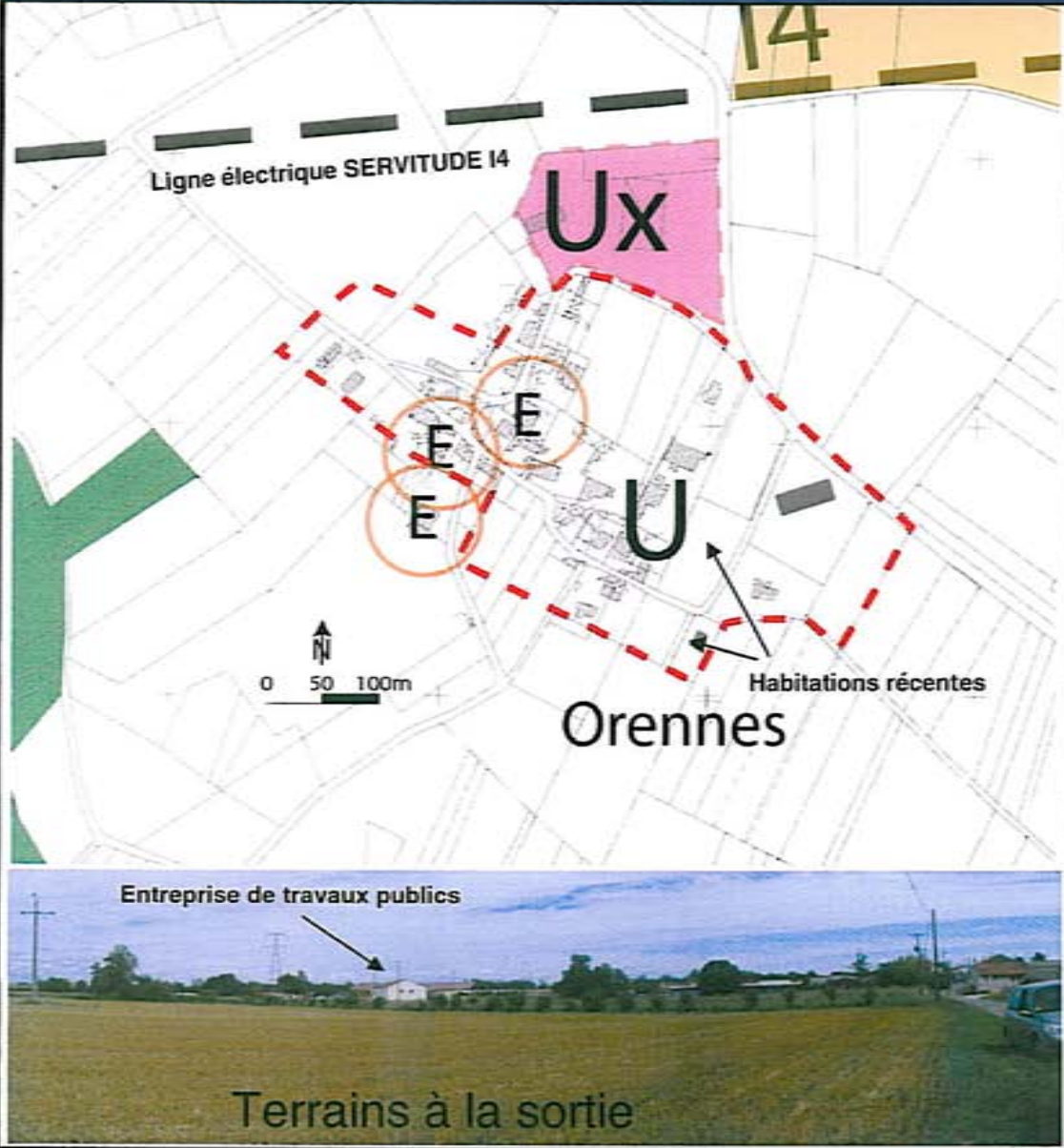
EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>The map shows a zoning plan with two areas: 'Les Maisons Neuves' on the left and 'Bel Air' on the right. A red dashed line outlines a 'U' zone boundary. A scale bar indicates 0, 50, and 100 meters. An aerial photograph below the map shows the actual terrain with buildings and fields.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cohérence avec l'existant Ce secteur correspond à des maisons implantées le long du CD 143 incarnant la limite avec la commune de Saint André de Lidon. ▪ Evaluation de l'impact Le zonage couvre les dents et limite les extensions possibles afin de limiter le phénomène d'étalement linéaire. Estimation du potentiel constructible: 2 constructions ▪ Total U = 1.5 ha ▪ 0.35 ha U disponible

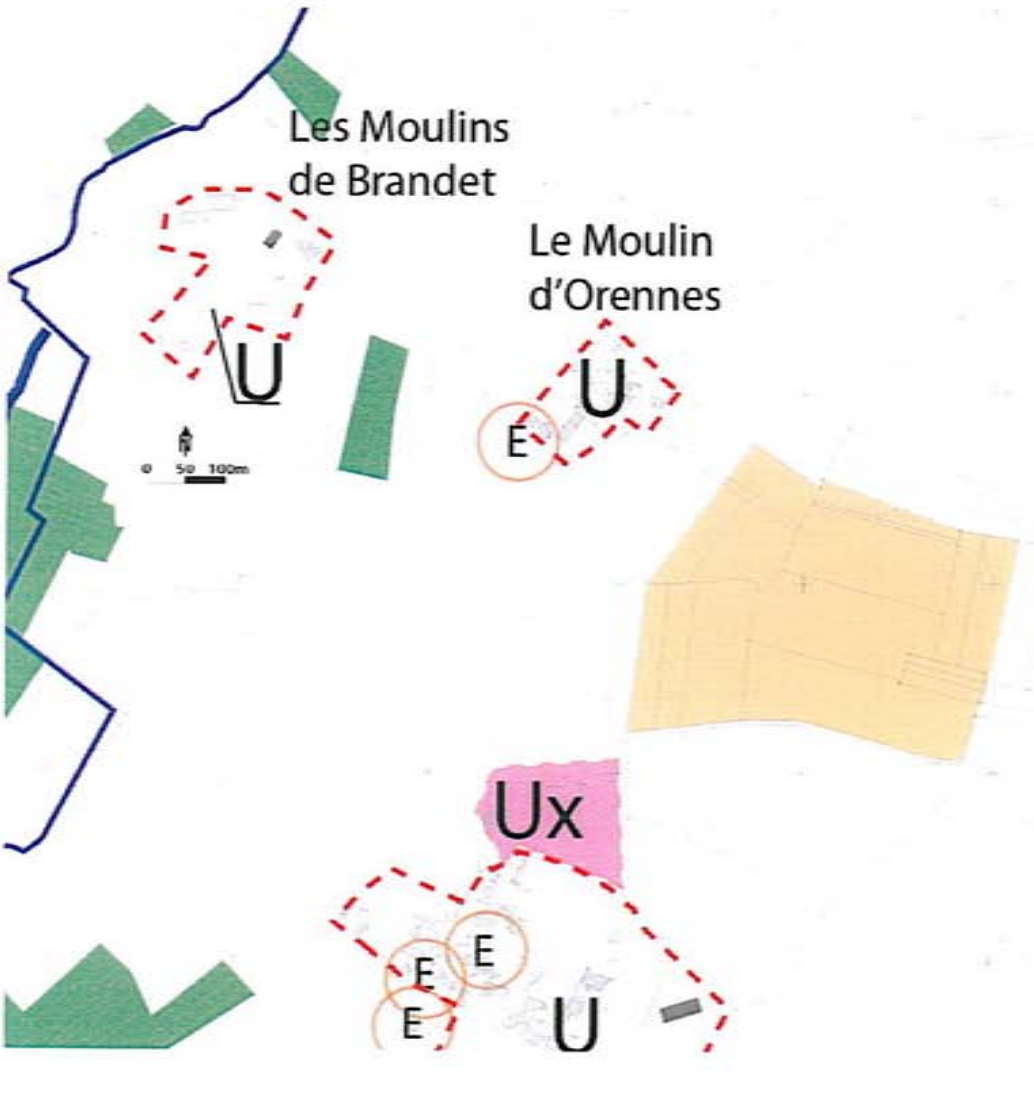

EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>The map shows two locations: 'Les Trois Moulins' on the left and 'Chez Durand' on the right. Both are marked with red dashed rectangles and red circles containing the letter 'E'. A large 'U' is placed between them. A green dotted line runs from 'Chez Durand' towards the top right. A scale bar indicates 0, 50, 100m. An aerial inset at the bottom shows the actual terrain with red stars marking the locations. A north arrow is present at the top.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Cohérence avec l'existant</u> Les Trois Moulins et Chez Durand correspondent à des entités anciennes isolées. Ils ont encore une forte vocation agricole Chez Durand se caractérise par son allée plantée repérable dans le paysage. ▪ <u>Evaluation de l'impact</u> Il s'agit de préserver le caractère agricole de ces secteurs en limitant la zone constructible au bâti existant ▪ <u>Estimation du potentiel constructible: Néant</u> ▪ Total U = 2.5 ha

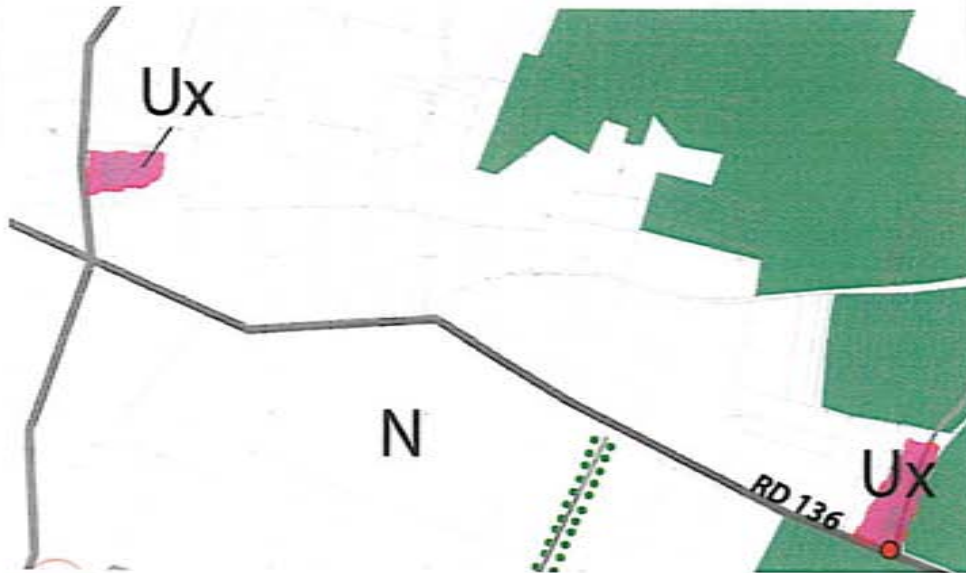


EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>Ancienne porcherie</p> <p>Crugence</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cohérence avec l'existant Crugence est un village isolé au pied du vallon ▪ Evaluation de l'impact Le souci est de limiter les extensions linéaires de ce village et de limiter les sorties individuelles sur la route départementale. Dès lors la zone constructible recouvre des terrains profonds qui ont vocation à faire l'objet de petites opérations groupées (en jaune sur le plan). ▪ Estimation du potentiel constructible: changement d'affectation + 1 construction ▪ Total U = 1ha ▪ 0.1ha disponible

EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>The map shows a street layout with several zoning areas. A large area is outlined in red and labeled 'U'. A smaller area is outlined in orange and labeled 'E'. A cemetery is located in the upper left, and 'Le Moulin de Goujon' is labeled in the lower right. A scale bar shows 0, 50, and 100 meters, and a north arrow is present.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cohérence avec l'existant Ce site au Sud du bourg, au carrefour de la RD 139 et d'un chemin communal est constitué de pavillon des années 1980 qui se sont implantés sans cohérence avec le reste du tissu bâti du bourg et des villages. Ce secteur compte un élevage de perdreaux classé qui constitue une forte contrainte à toute extension vers le Sud. ▪ Evaluation de l'impact Il est important de ne pas conforter l'étalement exogène de ce secteur. La zone constructible couvre donc uniquement des dents creuses. ▪ Estimation du potentiel constructible: 4 constructions ▪ Total U = 2.5 ha ▪ 1ha disponible

EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>The map shows the village of Orennes with various zoning areas. A pink area is labeled 'Ux', a central area 'U', and several orange circles 'E'. A red dashed line outlines a specific area. A utility line 'Ligne électrique SERVITUDE 14' is shown at the top. A scale bar indicates 0, 50, and 100 meters. A north arrow is present. A photo at the bottom shows 'Terrains à la sortie' with an arrow pointing to a building labeled 'Entreprise de travaux publics'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cohérence avec l'existant Les Orennes est l'un des villages les plus grands de la commune. Il renferme des exploitations agricoles notamment un producteur de melons. Il compte également une entreprise de travaux publics aux volumes imposant au Nord. Enfin, une ligne électrique passe au Nord. D'un point de vue visuel, le hameau est peu exposé coté Ouest et davantage coté Est. ▪ Évaluation de l'impact La zone constructible couvre le bâti existant et les jardins. Il existe des dents creuses mais il s'agit de terrains partiellement humides situés au coeur du village. Les nouveaux terrains constructibles se situent à la couronne Sud du hameau qui subit également deux extensions limitées aux entrées Est ET Ouest. Il est précisé que pour des raisons de sécurité, l'accès à la parcelle à l'entrée Est devra se faire sur l'arrière depuis la voie communale et non depuis la route départementale. ▪ Estimation du potentiel constructible: 10 constructions ▪ Total U = 8 ha ▪ 2.2 ha disponible

EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>The map shows two main areas: 'Les Moulins de Brandet' (top left) and 'Le Moulin d'Orennes' (center). 'Les Moulins de Brandet' contains a zone labeled 'U' within a red dashed boundary. 'Le Moulin d'Orennes' contains a zone labeled 'U' within a red dashed boundary, with a circled 'E' nearby. Below these, there is a pink zone labeled 'Ux' and another area with a 'U' zone and several circled 'E's. A scale bar indicates 50 and 100 meters.</p>	<p>• Cohérence avec l'existant L'article R 124-3, alinéa 2, du code de l'urbanisme, stipule que les documents graphiques de la carte communale peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.</p> <p>C'est le cas de l'entreprise de travaux publics au Nord des Orennes.</p> <p>• Evaluation de l'impact Il convient de conserver des distances entre les zones habitables et les activités qui peuvent générer des nuisances sonores et du fait du trafic de poids lourds.</p> <p>Un site spécifique pour accueillir des activités est prévu au Nord d'Orennes aux abords de l'entreprise de travaux publics.</p> <p>• Ux = 1.5 ha</p> 

EXTRAIT DU ZONAGE	COHERENCE AVEC L'EXISTANT / EVALUATION DE L'IMPACT
 <p>The map shows a zoning plan with two pink areas labeled 'Ux'. One 'Ux' area is located in the upper left, and the other is in the lower right, near a road labeled 'RD 136'. A large green area is situated in the upper right, and a large white area labeled 'N' is in the center. A road with a dashed line runs through the lower part of the map.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cohérence avec l'existant Deux secteurs isolés qui correspondent à des activités ▪ Evaluation de l'impact La zone Ux conserve sa vocation d'activité et recouvre l'existant. Il n'est pas prévu d'extension remarquables de ces zones ▪ Ux = 1 ha

Le Bourg

Sur le bourg se dégagent plusieurs secteurs au cœur de la problématique de développement du bourg et qui soulèvent les enjeux suivants :

⇒ Manque de Maîtrise du Foncier qui requière une attention particulière : engagement d'une politique foncière communale notamment pour les extensions d'équipements et la maîtrise des investissements communaux : écoles, réseaux (eau - électricité...).

⇒ Grands secteurs à enjeux pour l'image du Bourg : intérêt de mener une réflexion globale sur les connexions, la forme d'ensemble à donner aux futurs aménagements

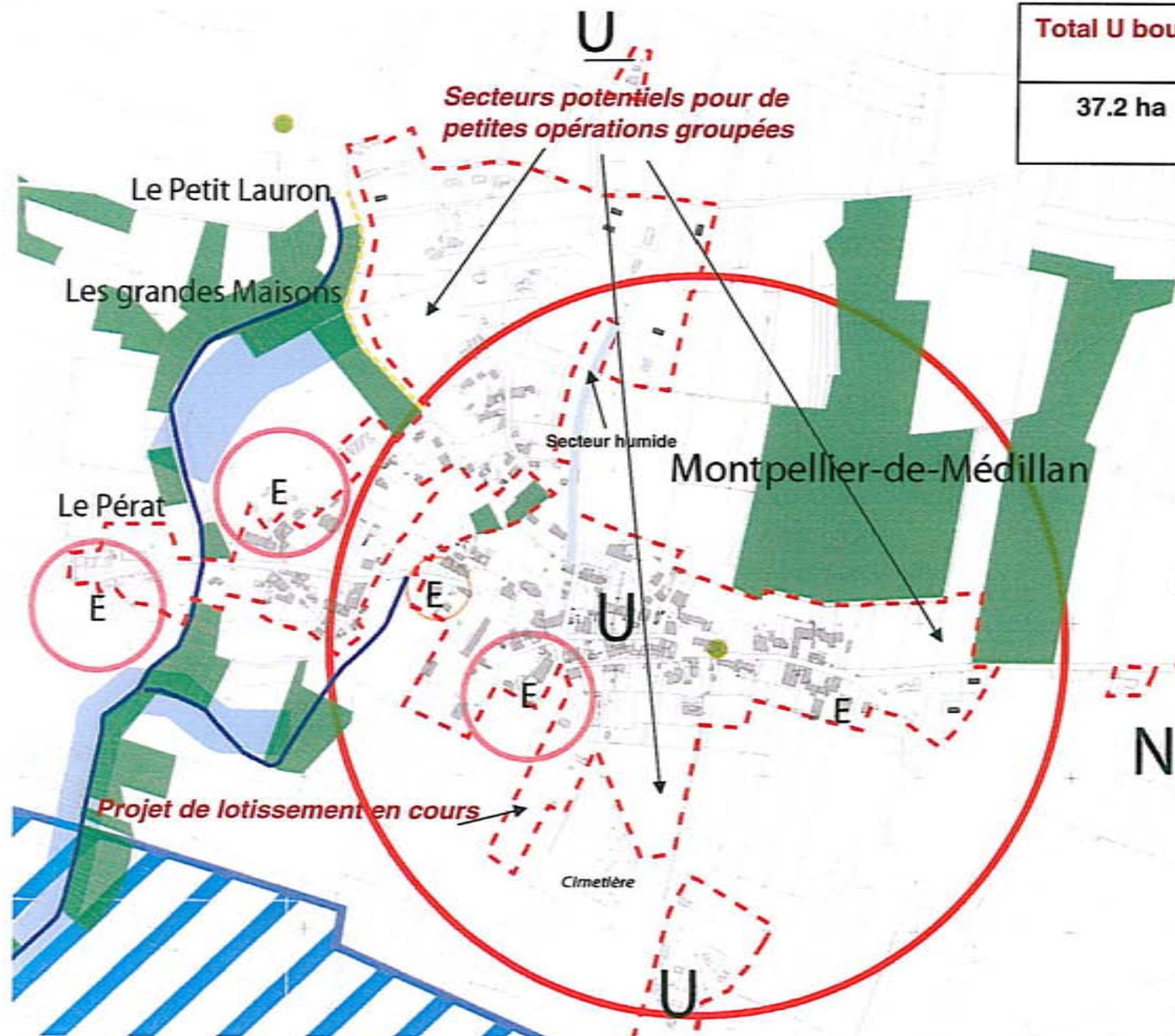
⇒ Nécessité de réfléchir aux secteurs de développement à **court mais aussi à long terme** : risque d'ouvrir précipitamment des terrains sans en contrôler la constructibilité, la forme...

Le bourg présente une morphologie contrainte notamment du fait de la présence d'un secteur humide qui le traverse sur un axe Nord Est / Sud Est. Demeurera donc préserver de toute urbanisation, le poumon vert qui s'en dégage.

Le bourg renferme également 4 exploitations agricoles aux abords desquelles la municipalité a pris soin de limiter les possibilités de constructions afin de limiter les conflits de voisinage et de respecter le principe de réciprocité.

La carte communale est l'occasion de définir les limites claires du bourg. Ces dernières années, le bourg s'est surtout développé vers le Nord et l'un des objectifs de la municipalité est aujourd'hui de rééquilibrer sa morphologie autour du centre en privilégiant l'urbanisation des secteurs plus au Sud.

La difficulté relève au final du manque de maîtrise foncière car les secteurs qui aujourd'hui sont au cœur des enjeux de développement du bourg sont de propriété privée. En outre, il s'agit globalement de grandes parcelles qui doivent faire l'objet d'une organisation réfléchie à l'échelle de l'ensemble du bourg. La carte communale est une occasion de pointer ces secteurs et au-delà d'en proposer des aménagements...



Total U bourg	U disponible bourg
37.2 ha	6.7ha (dont 3.7 pour lots)

Une attention particulière sera portée sur les secteurs d'enjeux à l'échelle du bourg; En effet, compte tenu de leur situation, certains terrains présentent un potentiel pour des extensions mais méritent de faire l'objet d'une réflexion plus poussée en terme d'organisation urbaine. Le CAUE a d'ailleurs effectué une étude pour aménager l'entrée Est du bourg en mai 2005. Le bureau d'études quant à lui, propose des schémas d'organisation pour deux secteurs. Ces derniers ont valeur de **préconisation**.

Il convient de soulever néanmoins que pour maîtriser cette urbanisation à vocation résidentielle, la commune pourrait recourir au droit de préemption.

SECTEUR 1

Situation : Terrains situés au Nord Ouest du bourg

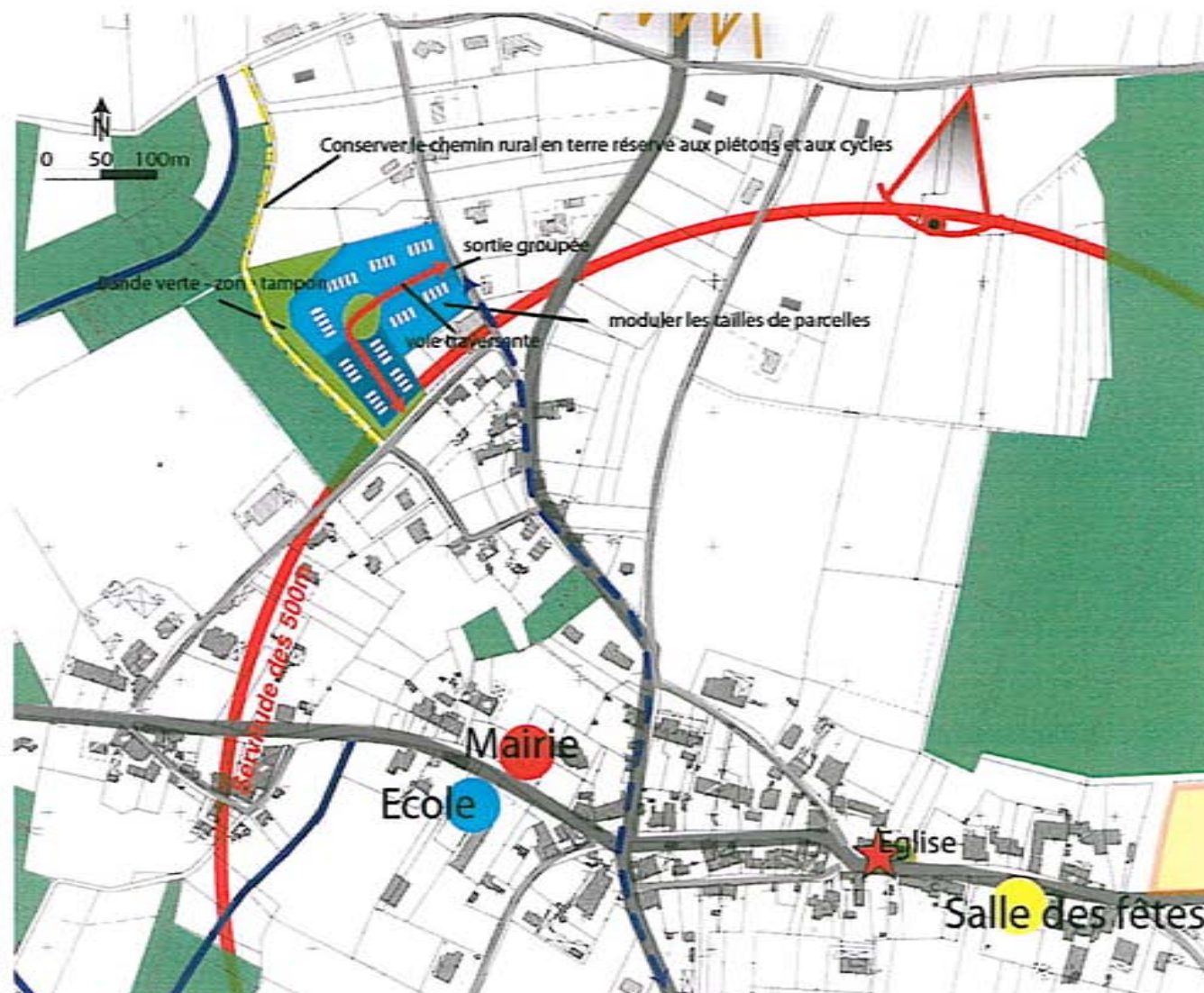
Superficie : 1.2 ha

Contraintes : la zone humide à l'ouest

Enjeux :Garantir la cohérence des futurs aménagements avec l'existant en respectant la morphologie originelle du bourg.

Préconisations :

- Créer une voie traversante en connexion avec les autres voies communales pour assurer la continuité du réseau
- Conserver le chemin piéton existant le long du vallon.
- Varier la forme urbaine
- Traiter du point de vue paysager les abords du vallon : bande verte à l'ouest
- Prévoir entre 20 et 30 % d'espace public et d'espace vert.



SECTEUR 2

Situation : Terrains situés au à l'entrée Sud du bourg

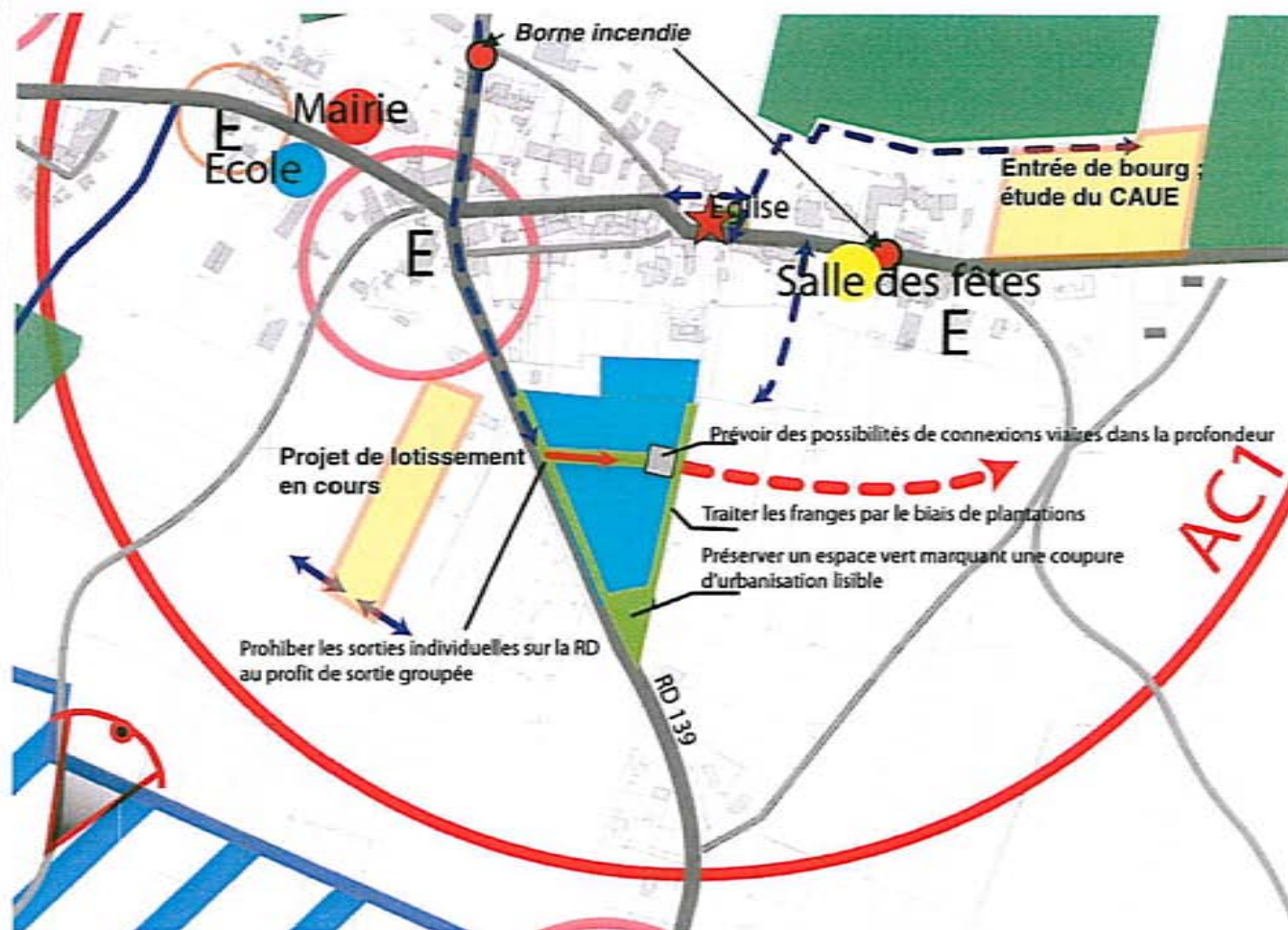
Superficie : 1.5 ha

Contraintes : Servitude AC1: périmètre de protection de l'Eglise

Enjeux : Traiter cette entrée de bourg qui manque de lisibilité par le biais d'un aménagement d'ensemble permettant de limiter l'étalement linéaire de l'urbanisation le long de cette voie.

Préconisations :

- Créer une voie de desserte avec une sortie groupée sur la RD.
- Prévoir des possibilités d'extension de la voie vers l'arrière pour garantir un fonctionnement cohérent du site à long terme
- Créer des connexions piétonnes avec le centre bourg
- Varier la forme et la densité du bâti
- Traiter les franges tournées du côté des terrains agricoles : plantations, zone verte tampon...
- Prévoir entre 20 et 30 % d'espace public et d'espace vert.



Justification des secteurs constructibles retenus

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

Au regard de l'hypothèse retenue par la municipalité, fondée sur la base d'un rythme moyen de 6 constructions par an, la surface de terrains constructibles pour répondre aux besoins sur 10 ans devrait s'élever à hauteur de 15 ha.

En effet, un **coefficient de rétention foncière (CRF)** d'environ **33 %** est à retenir ce qui implique au final un surdimensionnement des propositions de secteurs constructibles.

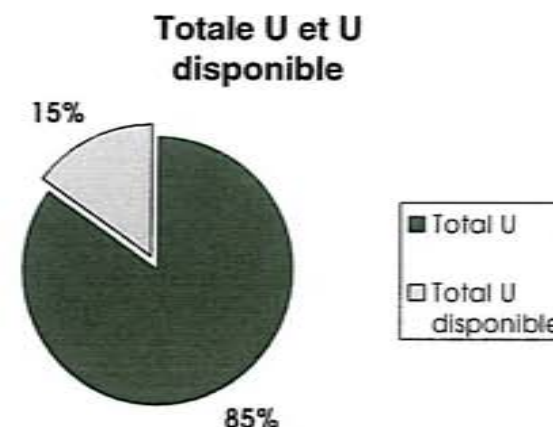
Potentiel constructible avec CRF : **(15.5ha) entre 70 et 140 constructions**

Potentiel constructible hors CRF (environ 1/3) : **(10ha) entre 40 et 60 constructions**

(moyenne de 1500 m²par parcelles)

Il convient de souligner que le bourg est le secteur d'extension privilégié et que certains secteurs font d'ores et déjà l'objet de réflexions pour des aménagements groupés qui permettront d'urbaniser dans la profondeur.

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



Total U	Total U hors bourg	U Dispo hors bourg	U bourg
87ha	50 ha	9 ha	6.7 ha dont 3.7 pour des opérations

Calcul des surfaces (valeurs indicatives)	Total	Total N	Total U	Total U Disponible
Montpellier de Médillan	1485 ha	1398 ha	86.5 ha	15.7 ha

INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
<p>Sur</p> <p>L'ENVIRONNEMENT (hydrologie et milieu naturel)</p>	<p>Imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation</p> <p>Augmentation des eaux usées rejetées</p> <p>L'urbanisation implique par défaut la transgression d'espaces naturels et agricole. Mais les extensions proposées ont un impact limité sur les espaces naturels et leur protection.</p>	<p>Il n'existe pas de dispositif d'assainissement collectif. Une étude de zonage d'assainissement est prévue pour 2007.</p> <p>La nouvelle charge en eaux usées sera traitée par des systèmes individuels d'assainissement adaptés à la nature du sol sur des parcelles d'emprise suffisante. L'assainissement devra prendre en compte l'aptitude des sols et sera conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Les secteurs constructibles choisis font l'objet d'un compromis visant l'équilibre entre urbanisation et préservation des zones naturelles. Ont été privilégiés les regroupements de l'habitat sur des ensembles existants en évitant ainsi une diffusion d'un habitat isolé et consommateur d'espace sur les espaces agricoles et naturelles.</p> <p>Les espaces les plus sensibles du point de vue écologique ont été préservés en priorité. C'est le cas des zones humides de la vallée de la Seudre. En outre, les limites de la zone inondable telles qu'inscrites à l'atlas des risques de la Charente Maritime ont été strictement respectées.</p> <p>Les boisements sont recensés au titre du L.442-2 du Code de l'Urbanisme en temps qu'élément d'intérêt paysager. Notons que, outre leur rôle dans l'équilibre et la structure du paysage, ils assurent dans certains cas l'intégration des futures constructions par la constitution d'écrans.</p> <p>Les périmètres de protection immédiat et rapproché du captage d'eau ont été intégrés dans la réflexion sur le zonage.</p>
<p>Sur</p> <p>LES PAYSAGES NATURELS ET BÂTI</p>	<p>Impact de l'urbanisation sur les paysages et leur perception</p> <p>L'installation de constructions neuves sur les terrains ouverts à l'urbanisation auront obligatoirement un impact sur les formes bâties anciennes</p>	<p>La définition des secteurs constructibles se cale sur les bosquets et haies qui en assurent l'insertion à l'échelle des grands paysages (vues lointaines). A une échelle plus rapprochée, l'enjeu est de sensibiliser les futurs habitants à l'insertion de leur habitation dans le site. Un traitement végétal souple au premier plan, inscrira les constructions dans une continuité végétale existante.</p> <p>Dans les opérations groupées, il est fortement conseillé de prévoir un seuil de 25 à 30% d'espaces verts. En outre, les administrés sont appelés à porter une attention particulière aux plantations.</p> <p>Les choix de la commune vont également dans le sens d'une limitation des extensions exogènes, le long des voies de circulation. La municipalité a ainsi défini des limites d'urbanisation claires calées prioritairement sur les dernières extensions pour ne pas aggraver ce phénomène qui constitue une menace à la lisibilité du territoire (distinction entre les villages, enclaves de terrains agricoles...).</p> <p>Tous les hameaux ne sont pas concernés par des projets d'extension, ceci en raison de leur qualité paysagère.... D'autre part, l'enjeu est de conserver les caractéristiques originelles du bourg. Rappelons que tous les projets dans le périmètre des 500m devront être avisés par l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>Enfin, plusieurs éléments de petit patrimoine et les cônes de vue d'intérêt font l'objet d'un repérage au titre du L.442-2 du CU. Tous travaux sur ces éléments repérés devront par conséquent être déclarés en mairie.</p>

INCIDENCE	NATURE	MESURES DE COMPENSATION
Sur L'ACTIVITE ECONOMIQUE	Emprise des extensions sur le domaine agricole	<p>Les choix retenus minimisent les incidents sur l'activité agricole en privilégiant l'urbanisation à proximité des pôles d'habitat existants et en limitant les extensions aux abords des bâtiments d'exploitation. Le resserrement proposé jugule le phénomène des enclaves agricoles en secteur bâti par le comblement de dents creuses plus ou moins larges.</p> <p>En outre, la pérennité des exploitations a été prise en compte dans le choix des secteurs constructibles ex: chez Chauvin</p>
Sur VOIRIE ET RESEAUX DIVERS	Desservir les futures constructions : adaptation des réseaux	<p>La commune affiche le souci d'optimiser les réseaux existants.</p> <p>Le réseau d'eau : l'ensemble des constructions de la commune est desservi en eau potable de qualité et de débit suffisant. Les futures constructions ne nécessiteront que des extensions de réseaux limitées. Il convient toutefois d'anticiper sur les besoins futurs en travaillant auprès des concessionnaires sur les secteurs à enjeux sur le Bourg notamment.</p> <p>Le réseau d'incendie : Les débits sont insuffisants pour l'implantation de poteaux incendie mais des alternatives doivent être trouvées. Aussi, est il important de rappeler que toute opération groupée nécessitera la mise en place de dispositifs spécifiques tels que des citernes.</p> <p>L'accès des pompiers aux zones constructibles a également été pris en compte afin d'éviter tous les obstacles (voie d'accès assez large...).</p> <p>Le réseau d'électricité : l'ensemble du bourg est desservi et peut supporter de nouvelles constructions par le biais d'extensions ponctuelles.</p> <p>Les voiries : Il n'est pas envisagé de recalibrage ni de requalification de voie. La municipalité a pris garde de limiter l'urbanisation aux carrefours et croisements et le long des routes départementales.</p>



