

Commune de Plassac

Plan Local d'Urbanisme

**Modification n°1 du PLU en application de l'article L. 153-41
du Code de l'Urbanisme portant sur l'article UB 10 du règlement écrit
(règle de hauteur des constructions annexes)**

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé

8 mars 2018

	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	Le 17.07.2006	Le 12.07.2007	Le 01.02.2008
Révision allégée n°1	Le 17.03.2017		Le 08.03.2018
Modification du PLU n°1			Le 08.03.2018

Vu pour être annexé à la décision municipale.

En date de ce jour : le 8 mars 2018

Le Maire : Jean Charles LANGEAIS

Etude réalisée par :



Modification n°1 du PLU en application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme portant sur l'article UB 10 du règlement écrit (règle de hauteur des constructions)

Sommaire :

1. Objet de la modification du PLU et cadre juridique	p. 2
2. Rédaction initiale du règlement écrit du PLU – Article UB 10	p. 3
3. Rédaction modifiée du règlement écrit du PLU – Article UB 10	p. 3

1. Objet de la modification n°1 du PLU et cadre juridique

Objet et justification de la modification de droit commun :

La commune de Plassac a décidé d'engager une modification de droit commun en application de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme de son Plan Local d'Urbanisme afin d'accroître la hauteur autorisée des annexes uniquement dans les zones UB correspondant au tissu résidentiel du bourg de Plassac.

La hauteur des annexes avant modification du PLU **est de 3,5 m « au point le plus haut »**. Cette hauteur est parfois insuffisante notamment lors de la construction de garages ou auvents devant abriter des campings car ou des camionnettes. La règle étant définie de manière absolue (« au point le plus haut »), cela peut également poser un problème de hauteur insuffisante en cas de terrain en pente si la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel.

C'est pourquoi la commune a décidé **de porter à 4,5 m maximum la hauteur autorisée des annexes en zone UB uniquement** (les autres zones urbaines et les zones à urbaniser n'apportent pas de précisions concernant les hauteurs d'annexes).

Le passage de 3,5 m à 4,5 m **étant supérieure à 20 %**, la procédure appropriée est celle de la **modification de droit commun définie à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme** rappelé ci-après.

Cette modification ne porte pas atteinte au PADD car cette adaptation reste très mineure et parce que le PADD ne comprend pas de dispositions particulières à ce sujet.

Cadre juridique :

La présente modification de droit commun est régie par les articles L. 153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après.

Sous-section 1 : Modification de droit commun

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

2. Rédaction initiale du règlement écrit du PLU – Article UB 10

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les équipements de superstructure ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder 3,50 mètres au point le plus haut.

3. Rédaction modifiée du règlement écrit du PLU – Article UB 10

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les équipements de superstructure ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder 4,50 mètres au point le plus haut.

Commune de Plassac

Plan Local d'Urbanisme

**Révision allégée n°1 du PLU en application de l'article L. 153-34
du Code de l'Urbanisme portant sur le déclassement d'un
Espace Boisé Classé dans le secteur de Ségord en vue de l'implantation
d'une exploitation agricole d'élevage**

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier approuvé

8 mars 2018

	Prescrit	Projet arrêté	Approuvé
Plan Local d'Urbanisme (P.L.U)	Le 17.07.2006	Le 12.07.2007	Le 01.02.2008
Révision allégée n°1	Le 17.03.2017	Le 07.07.2017	
Modification du PLU n°1			Le 08.03.2018

Vu pour être annexé à la décision municipale.

En date de ce jour : le 8 mars 2018

Le Maire : Jean Charles LANGEAIS

Etude réalisée par :



Sommaire :

1. Objet de la révision allégée et localisation du secteur concerné	p. 3
2. Cadre juridique, compatibilité avec le PADD et procédure d'évaluation environnementale	p. 5
3. Situation du terrain au regard des sites d'intérêt écologique : zone NATURA 2000 et ZNIEFF	p. 7
3.1. La proximité du Site Natura 2000 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons»	p. 7
3.2. La ZNIEFF « FORET DE LA LANDE »	p. 9
4. Etat initial de l'environnement, justification et évaluation du projet	p. 10
5. Adaptation du règlement graphique du PLU	p. 12

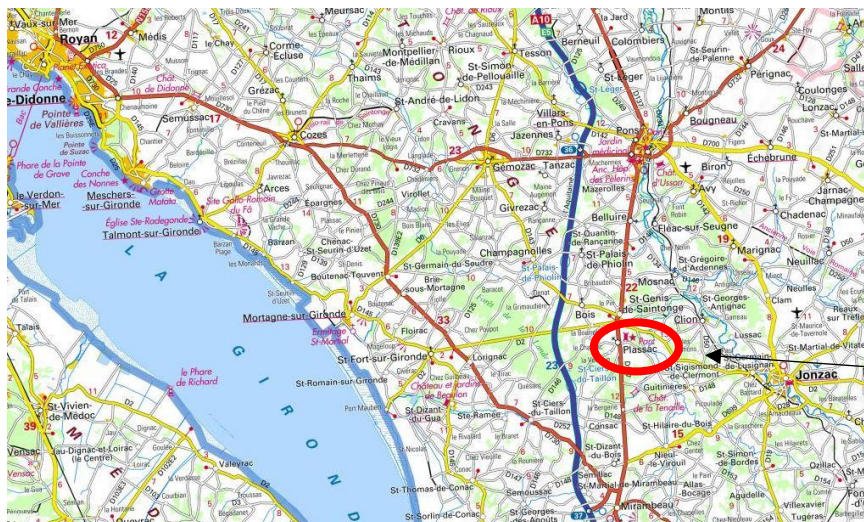
1. Objet de la révision allégée et localisation du secteur concerné

La Révision « allégée » n°1 du PLU de la commune de Plassac (située au Sud du Département de la Charente –Maritime) porte sur le déclassement d'un Espace Boisé Classé (identifié au titre de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme / L.113-1 suivant la nouvelle codification du CU) sur la partie Sud-Est de la parcelle ZD 78 en zone agricole A du PLU dans le secteur du hameau de Ségord en vue de l'implantation **d'une exploitation agricole d'élevage de sangliers**.

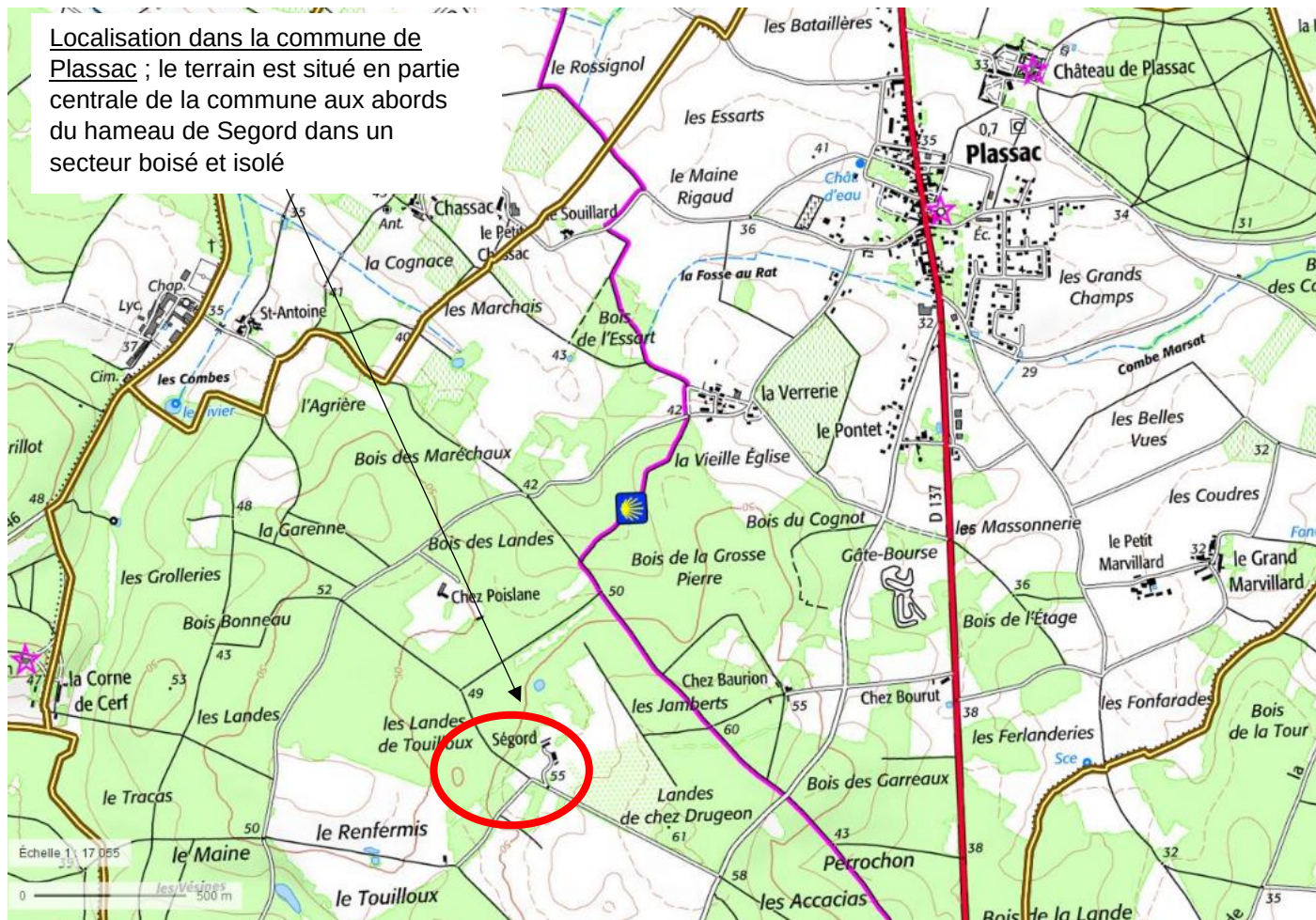
Le terrain est actuellement partiellement boisé et se situe dans la continuité de deux autres exploitations agricoles (dont un élevage de chevaux).

Il est envisagé sur ce terrain l'implantation d'une exploitation agricole d'élevage de sangliers (comprenant une maison d'habitation et un hangar). Il s'agit d'une création d'activité agricole.

Localisation du projet de déclassement :



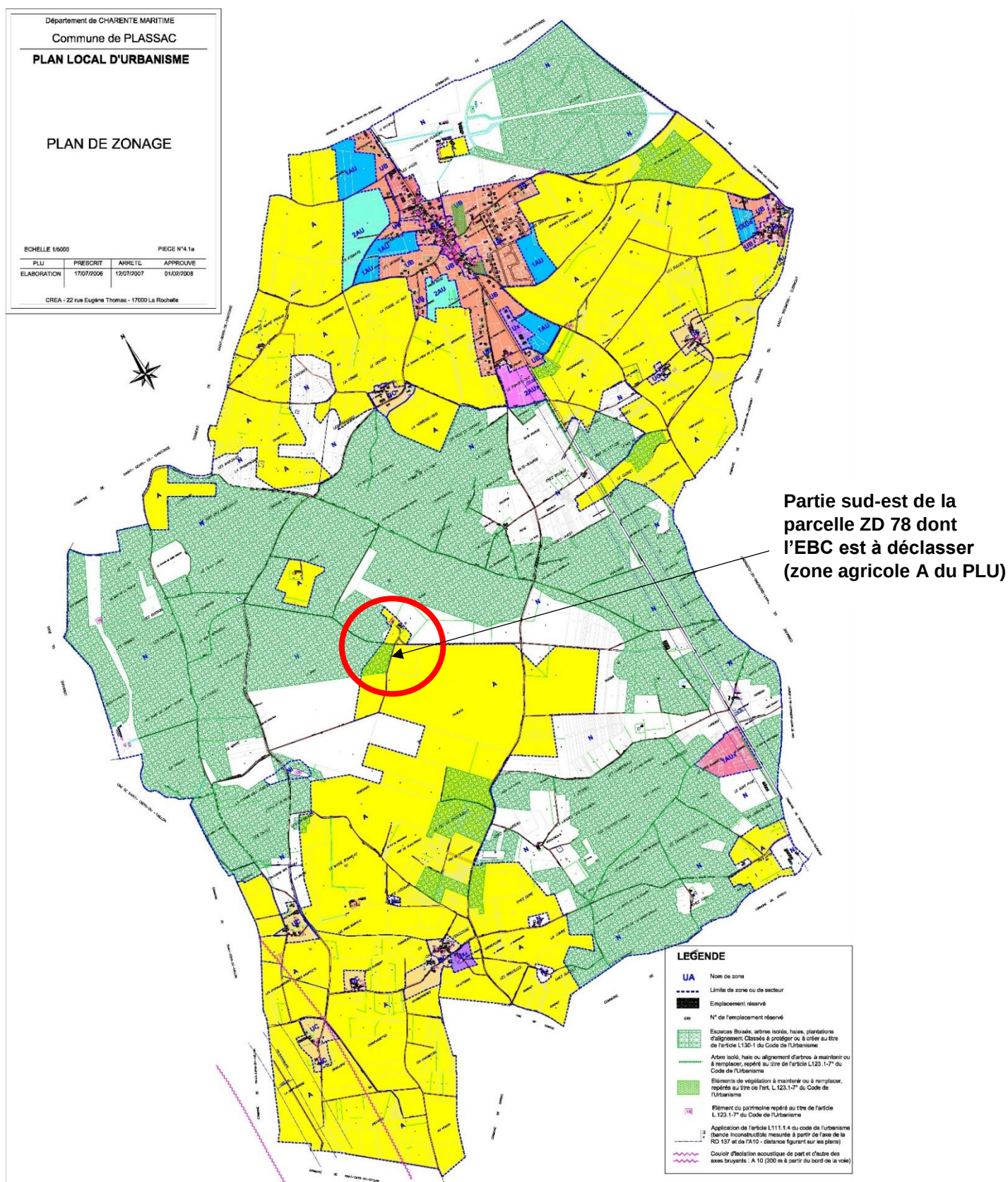
Localisation de la commune de Plassac située entre Pons au Nord et Mirambeau au Sud (Communauté de Communes de la Haute Saintonge)



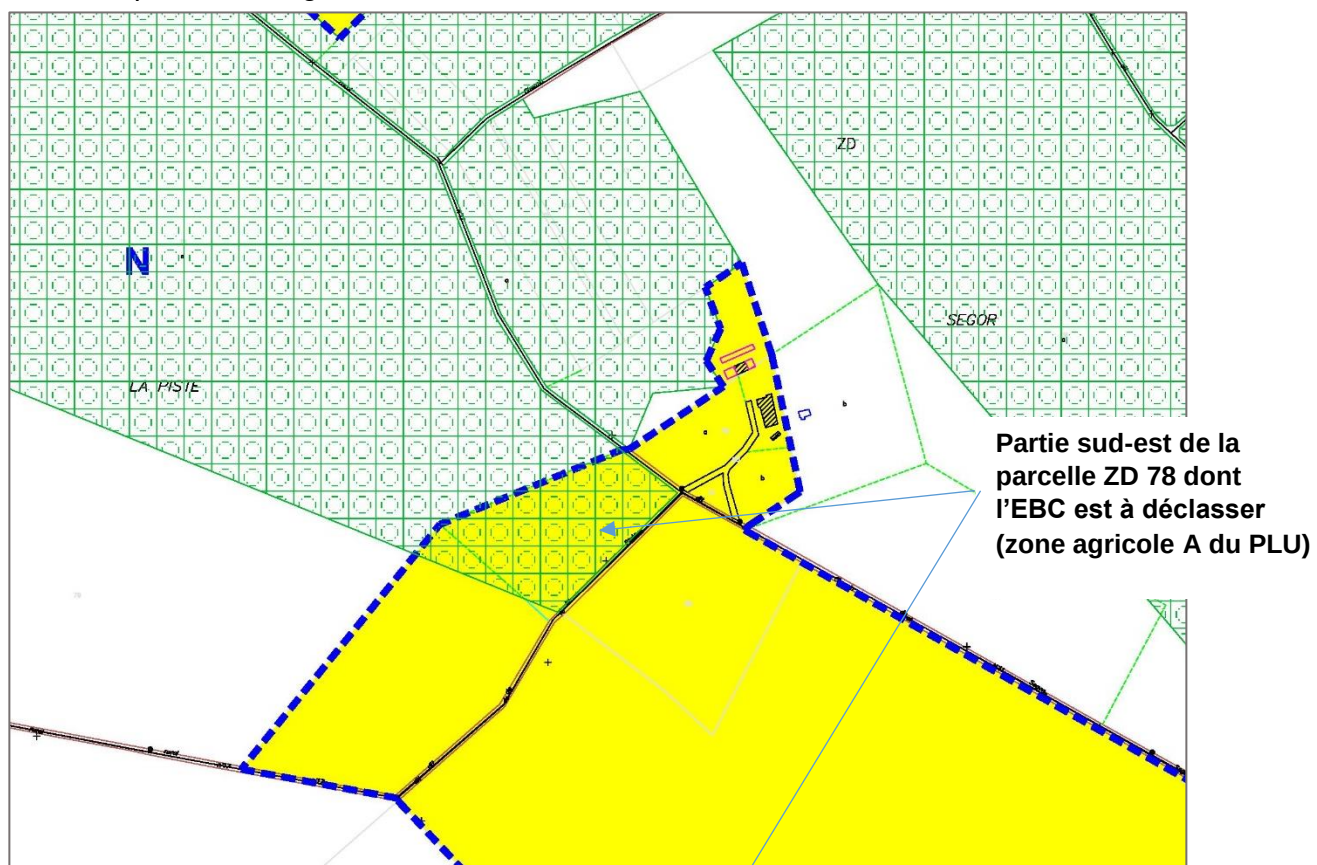
Localisation dans la commune de Plassac ; le terrain est situé en partie centrale de la commune aux abords du hameau de Segord dans un secteur boisé et isolé

Localisation dans le plan de zonage du PLU de Plassac avant révision :

La parcelle ZD 78 est une vaste parcelle dont seule l'extrémité sud-est est classée **en zone A du PLU** (objet de la présente révision allégée). L'autre partie est classée en zone naturelle N et appartient à un vaste ensemble boisé classé en EBC et identifié comme ZNIEFF de type 1. L'ensemble de la parcelle ZD 78 est classée en Espace Boisé Classé au titre de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme / L.113-1 suivant la nouvelle codification du CU.



Détail du plan de zonage du PLU avant révision :



Vue aérienne :



2. Cadre juridique, compatibilité avec le PADD et procédure d'évaluation environnementale

La présente procédure de révision dite « allégée » est menée en application de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme puisque la procédure « **a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé** » qui reste compatible avec les orientations du PADD.

En effet, le PADD prévoit dans son **chapitre 3** ; la préservation des terres agricoles et des sièges d'exploitation notamment dans certaines « **clairières agricoles** » **comme celle de Segord malgré leur localisation dans la ZNIEFF de la « Forêt de la Lande »**. La **carte d'orientation du PADD** définit ces prescriptions à une échelle volontairement peu précise et présente les abords du hameau de Segord comme site de « protection des exploitations agricoles pérennes avec élevage ». Les abords sont de couleur jaune intitulés « protection des terres agricoles » (**voir extrait du PADD et carte ci-après**).

Le hameau de Segord abrite un élevage de chevaux (en cours d'extension avec un projet de construction de sept boxes et d'une habitation neuve). Un peu plus au sud, une maison neuve de statut agricole est en cours de construction.

La parcelle ZD 78 se situe entre ces deux sites où est envisagé l'implantation d'une exploitation agricole d'élevage de sangliers (comportant une maison d'habitation et un hangar de stockage de matériel).

La commune de Plassac est située en limite Ouest du **site Natura 2000 FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »** situé sur les communes voisines de Saint Genis de Saintonge, Clion et St Sigismond de Clermont. Le terrain objet de la révision allégée est situé à bonne distance du site Natura 2000 et n'est pas connecté à lui par un vallon humide

Le terrain appartient à la **ZNIEFF « FORET DE LA LANDE »**, vaste massif forestier abritant une population importante de rapaces diurnes. Le terrain est situé en limite sud de la ZNIEFF.

La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 mais situé en continuité directe, et conformément à l'article R. 104-8 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision allégée fera l'objet **d'un examen « au cas par cas »** par l'autorité compétente en matière d'environnement dans les conditions prévues à l'article R.104.28 du CU afin de déterminer si le document d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'autorité compétente en matière d'environnement (le préfet de la région Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes) dispose d'un délai de deux mois pour mener l'examen et statuer, par un arrêté préfectoral sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Cette décision motivée est jointe au dossier d'enquête publique.

Le dossier est également soumis à l'avis de la **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** conformément aux dispositions de l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme.

Rappel de l'Article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme :

Article L153-34

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Rappel de l'Article R.104-08 du Code de l'Urbanisme :

Article R104-8

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, **de leur révision** ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, **après un examen au cas par cas**, que ces procédures sont susceptibles d'avoir **des incidences notables sur l'environnement** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

- 2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

Rappel du chapitre III du PADD du PLU de Plassac :

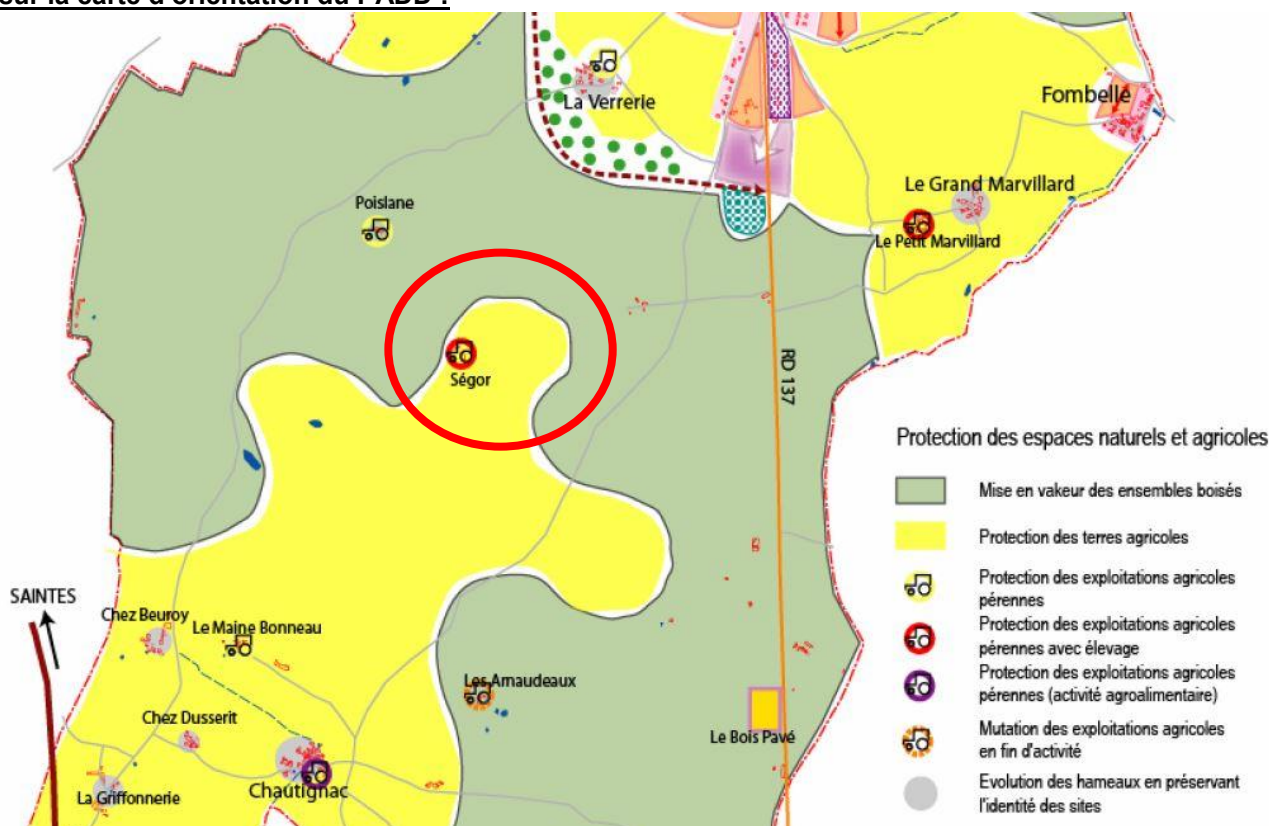
III. MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Le développement communal modifiera les paysages et les espaces urbains en assurant la protection et la mise en valeur des espaces naturels. En plus de préserver les milieux naturels et de soutenir l'agriculture, il s'agit de ne pas masquer les vues sur les éléments du patrimoine bâti ou naturel. Ce dernier élément est d'autant plus important que le relief de la commune est peu marqué, d'où l'impact du bâti et des éléments végétaux (bois, haies, arbres isolés) sur le paysage.

L'enjeu pour la commune est de préserver ce qui caractérise son territoire en :

- Protégeant le patrimoine monumental (château, parc et murs d'enceinte, église) par le maintien de la limite d'urbanisation du bourg au Nord et à l'Est, et par l'adaptation des dispositions réglementaires (texte et zonage) au périmètre de protection modifié, étudié par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.
- Protégeant les paysages naturels, notamment les secteurs boisés : parc du Château, ZNIEFF du bois de la Lande (intérêt faunistique lié notamment à la présence de rapaces nicheurs et de cervidés), bois situés au Sud.
- Préservant les espaces agricoles, en tant qu'outils économiques et éléments paysagers forts : sont ainsi classées en zone agricole (où seules les constructions liées à l'activité agricole sont autorisées) les terrains à forte valeur agronomique et les exploitations agricoles pérennes. Certaines clairières agricoles où se trouvent des sièges d'exploitation (Poislane, Ségor), ainsi que celle liée au lycée agricole de Saint-Antoine (commune de Bois) sont également classées en zone agricole, malgré leur localisation dans la ZNIEFF.

Zoom sur la carte d'orientation du PADD :



3. Situation du terrain au regard des sites d'intérêt écologique : zone NATURA 2000 et ZNIEFF

3.1. La proximité du Site Natura 2000 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents »

La commune de Plassac est située en limite Ouest du site Natura 2000 FR 5402008 « Haute Vallée de la Seugne en amont de Pons et de ses affluents » situé sur les communes voisines de Saint Genis de Saintonge, Clion et St Sigismond de Clermont. Le terrain objet de la révision allégée est situé à bonne distance du site Natura 2000 et n'est pas connecté à lui par un vallon humide.

Caractère général du site :

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

Autres caractéristiques du site :

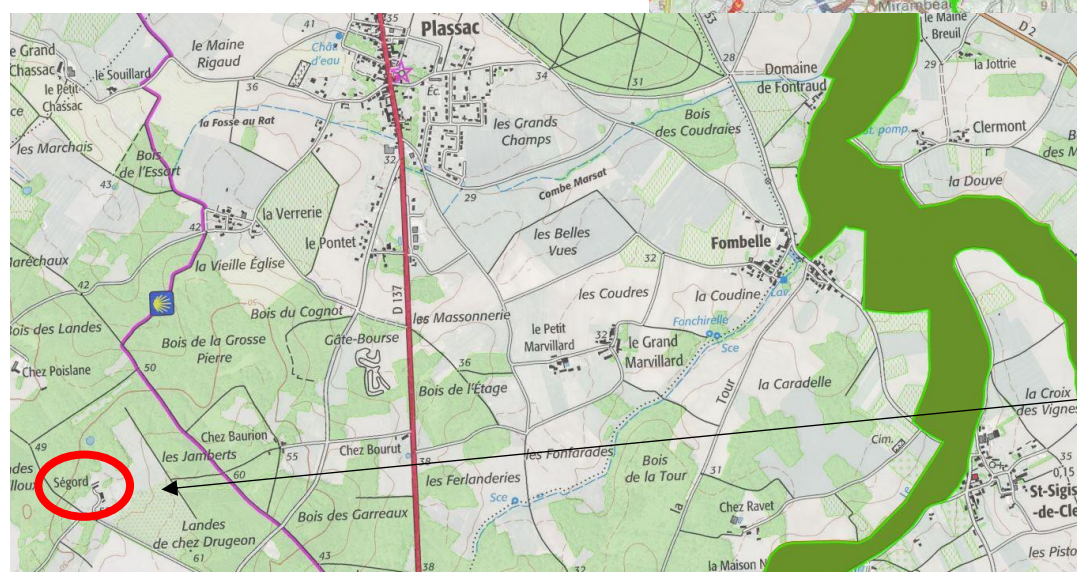
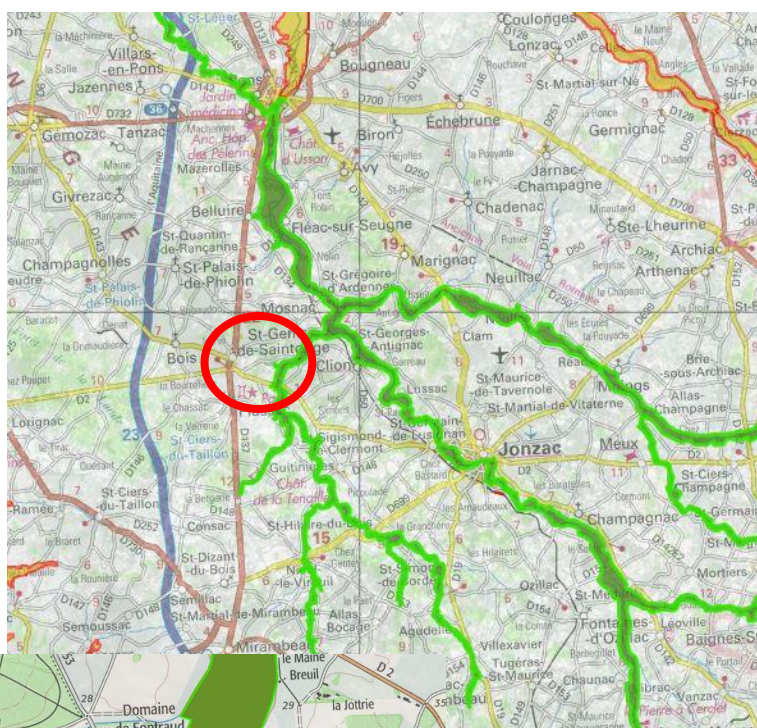
Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents.

Qualité et importance :

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

Vulnérabilité :

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



Le terrain objet de la révision allégée est situé à bonne distance du site Natura 2000 et n'est pas connecté à lui par un vallon humide.

3.2. La ZNIEFF « FORET DE LA LANDE »

(Identifiant national : 540014477)
(ZNIEFF continentale de type 1)

Superficie : 3726,85 hectares

Vaste massif forestier - chênaie atlantique localement enrésinée - abritant une population importante de rapaces diurnes.

INTERET ORNITHOLOGIQUE :

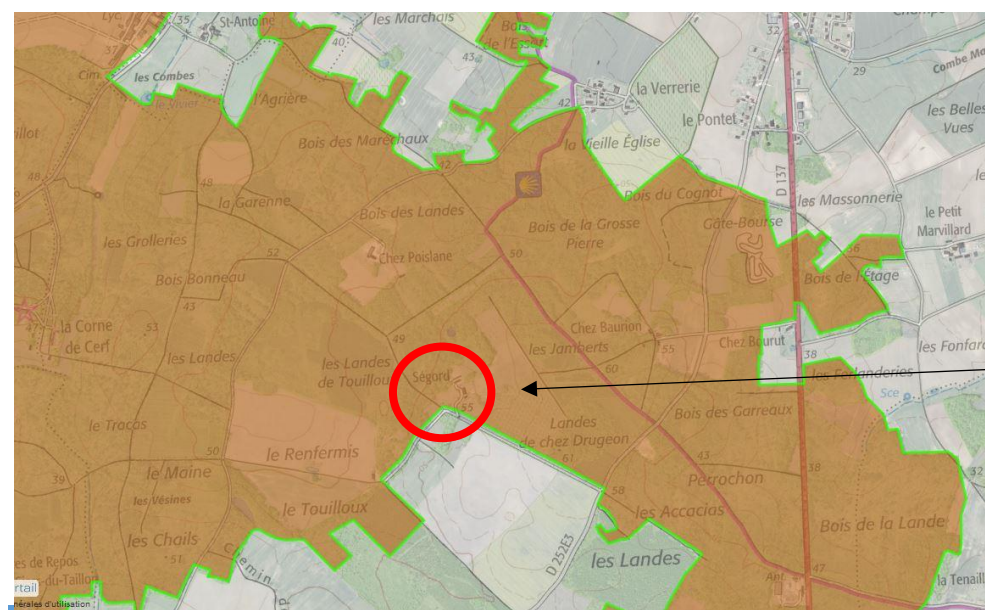
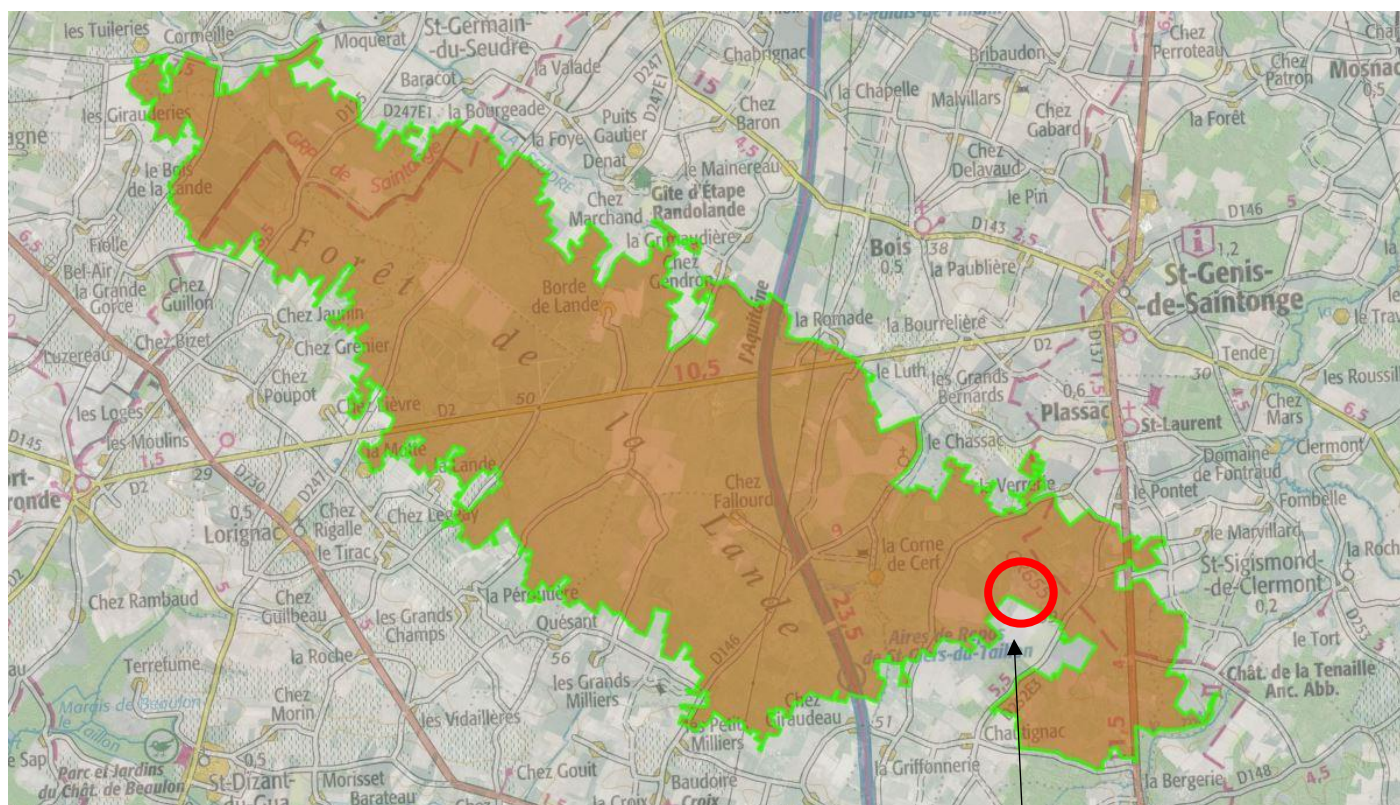
Présence régulière de 10 espèces de rapaces diurnes nicheurs : Circaète, Busard St Martin, Busard cendré, Faucon hobereau,

Bondrée apivore, Autour des palombes etc.

Présence également de la Fauvette pitchou.

INTERET MAMMALOGIQUE :

Présence du Cerf élaphe, mammifère très localisé en Charente-Maritime.



Le terrain est situé en limite sud de la ZNIEFF

4. Etat initial de l'environnement, justification et évaluation du projet

Le terrain objet de la révision allégée (ZD 78) est situé en frange d'un vaste massif boisé de feuillus (Bois des Landes classé en ZNIEFF de type 1).

La partie qui est déclassée a une surface de 1,75 ha et n'est boisée que dans sa partie sud (chênes). Le terrain est plat. La partie nord correspond à une clairière qui est attenante à l'exploitation d'élevage de chevaux située plus au Nord. Cette activité est en cours d'extension et prévoit la construction de 7 nouvelles boxes. Une maison d'habitation liée à l'activité est prévue en face de la parcelle ZD 78 (sur la parcelle 28).

Au sud-ouest du terrain, une maison ayant un statut de siège agricole est en cours de construction.

Le déclassement de la partie sud-est de la parcelle ZD 78 a comme objet l'implantation d'une exploitation agricole d'élevage de sangliers et de culture de cèpes comprenant une maison d'habitation et un hangar de stockage de matériel qui seront édifiés sur la partie non boisée. Il s'agit d'une création d'activité agricole (en cours d'instruction).

Ce projet sera donc à terme entouré côtés Nord, Est et sud par des habitations et activités agricoles.

L'élevage de sangliers se fait en plein air dans les bois.

Le projet de construction sera donc bien inséré au paysage et situé entre plusieurs constructions. Le projet n'a pas d'impact spécifique dans l'environnement.



Photographies du site et de son environnement :



Photos 1, 2 et 3 : vue sur le terrain objet du déclassement de l'EBC ; seule la partie sud est boisée. Sur la partie non boisée, il est projeté l'implantation d'une maison et d'un hangar agricole liée à une activité d'élevage de sangliers en plein air (et culture de cèpes).



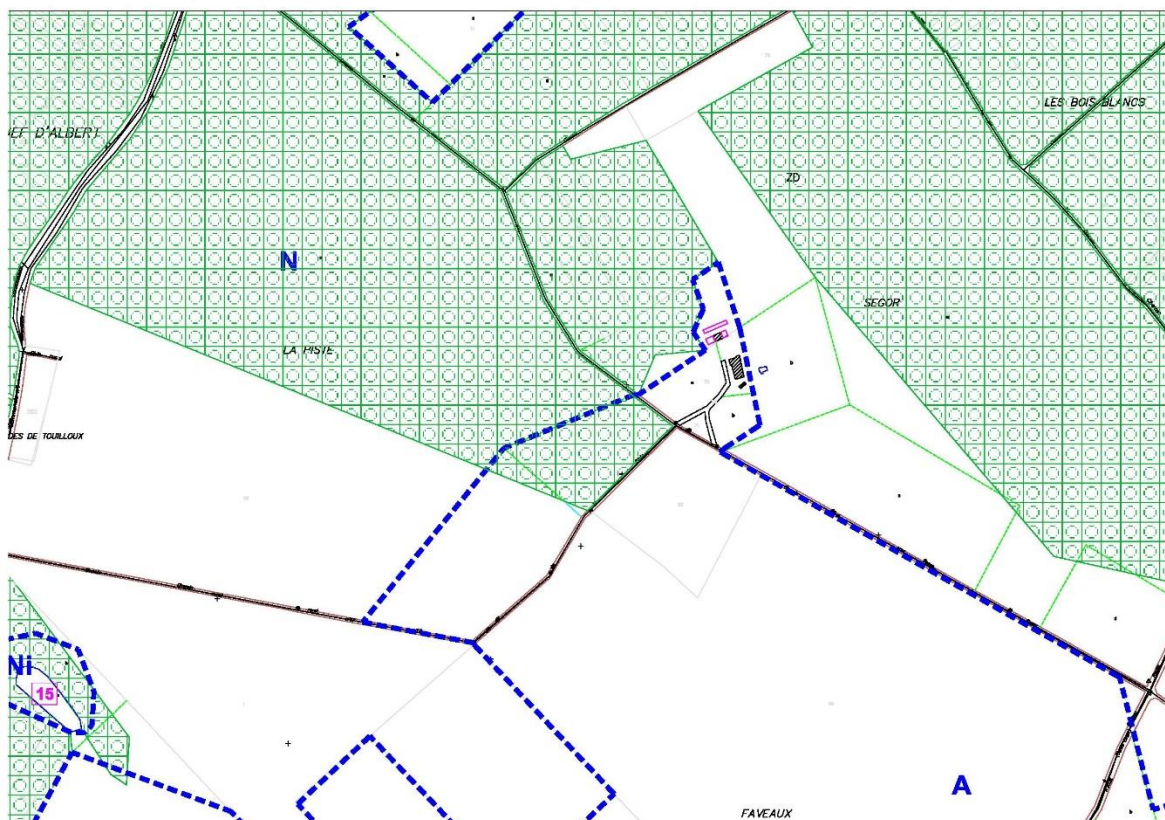
4. Construction en cours d'une habitation au statut agricole



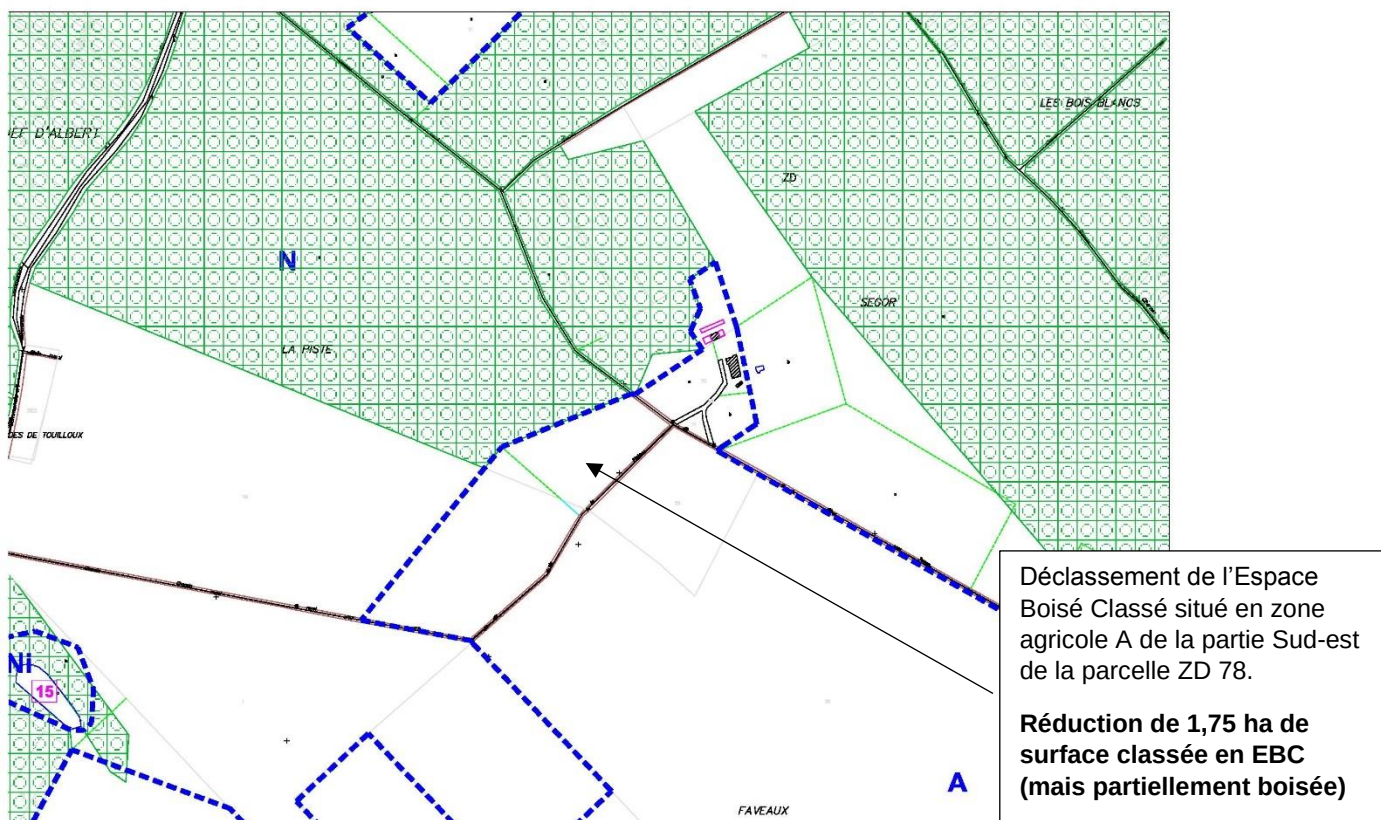
5. Activité agricole d'élevage de chevaux (projet de construction de 7 nouvelles boxes).

5. Adaptation du règlement graphique du PLU

Extrait du zonage avant révision allégée :



Extrait du zonage après révision allégée :



Département de la CHARENTE MARITIME

**Commune de
PLASSAC**

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	17/07/2006	12/07/2007	01/02/2008
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

SOMMAIRE

I.	CONTEXTE GENERAL	4
A.	Situation géographique.....	4
B.	Situation administrative et coopération intercommunale.....	6
C.	Historique du document d'urbanisme et évolutions récentes.....	7
II.	DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	11
A.	POPULATION	11
1.	Evolution démographique	11
2.	Facteurs d'évolution	11
3.	Jeunesse comparée de la population ancienne et de la population nouvelle	12
4.	Evolution de la population par tranches d'âges et de l'indice de jeunesse	12
5.	Evolution de la population des ménages	13
6.	Scénarios d'évolution démographique	14
B.	LOGEMENT	15
1.	Evolution du parc de logements.....	15
2.	Evolution récente de la construction de logements	15
3.	Evolution des caractéristiques des résidences principales.....	16
4.	Politique de l'Habitat et objectifs de mixité du parc.....	17
C.	EMPLOI ET ZONES D'ACTIVITES	19
1.	Evolution de la population active	19
2.	Migrations domicile - travail.....	19
3.	Répartition des actifs ayant un emploi selon l'activité	21
4.	L'activité agricole : évolution et besoins.....	21
5.	Les autres activités : évolution et besoins	24
III.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	26
A.	Milieu physique, ressources et risques naturels	26
1.	Relief et hydrologie / Risque d'inondation.....	26
2.	Géologie et pédologie / Exploitation des ressources du sous-sol et contraintes de sol	30
3.	Hydrogéologie / Exploitation des ressources et contraintes	32
B.	Habitats et paysages naturels	35
1.	La « Forêt de La Lande », habitat naturel à protéger	35
2.	Le paysage de la « Campagne de Pont l'Abbé – Gémozac »	38
3.	Les paysages singuliers de Plassac	39
4.	Des paysages sensibles depuis les axes de circulation (RD 137 et A10)	40
C.	Paysages urbains et patrimoine	42
1.	Une occupation ancienne à l'origine d'un patrimoine archéologique.....	42
2.	Le château de Plassac, témoin des grandes demeures aristocratiques du 18 ^{ème} siècle en Saintonge	43
3.	L'Eglise Saint Laurent, archétype de l'art roman	44
4.	Les périmètres protégés des monuments historiques	45
5.	Paysages urbains et patrimoine bâti à protéger	47
6.	Architecture et patrimoine bâti à protéger.....	49
D.	Contexte urbain	50
1.	Voirie, trafic et sécurité routière	50
2.	Projet de contournement Poids Lourds de l'agglomération St-Genis / Plassac	51
3.	Réseaux publics et gestion des déchets.....	51
4.	Défense incendie	51
5.	Risques et nuisances	52
6.	Equipements communaux et besoins.....	55
IV.	ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	57
A.	Synthèse des enjeux et des contraintes.....	57
B.	Perspectives de développement urbain : besoins fonciers	57
1.	Calcul du point mort	57
2.	Estimation du foncier à mobiliser	58

V.	JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET TRADUCTION DANS LE PLU	59
A.	L'équilibre entre espaces urbains, ruraux et naturels	59
B.	La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale	59
C.	Une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise de la circulation automobile, la préservation des écosystèmes et paysages naturels ou urbains, la préventions des nuisances et des risques.....	60
VI.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	64
A.	DIVISION DU TERRITOIRE ET JUSTIFICATION	64
1.	10 zones.....	64
2.	Comparaison des surfaces du POS et du PLU – Motifs des changements apportés	65
3.	Justification des zones ouvertes à l'urbanisation.....	66
4.	Autres dispositions et justification : les Espaces Boisés Classés, les boisements remarquables et les Emplacements Réservés	67
B.	JUSTIFICATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS (articles 1 et 2)	69
1.	Zones urbaines (UA, UB et UC).....	69
2.	Zone à urbaniser (1AU et 2AU).....	69
3.	Zone urbanisée à vocation économique (Ux)	70
4.	Zones à urbaniser à vocation économique (1AUx et 2AUx).....	70
5.	Zone agricole (A).....	71
6.	Zone naturelle (N)	72
C.	JUSTIFICATION DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS (articles 3 à 14)	72
1.	Dispositions communes	72
2.	Dispositions particulières	73
VII.	EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	75
A.	INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	75
1.	Incidences sur les ressources du sous-sol	75
2.	Incidences sur l'eau	75
3.	Incidences sur la qualité de l'air.....	75
4.	Incidences sur les espaces naturels et les paysages	75
B.	INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE.....	79
1.	Incidences sur la voirie.....	79
2.	Incidences sur les équipements et les services.....	80
3.	Incidences sur la réduction des nuisances et des risques.....	80

I. CONTEXTE GENERAL

A. Situation géographique

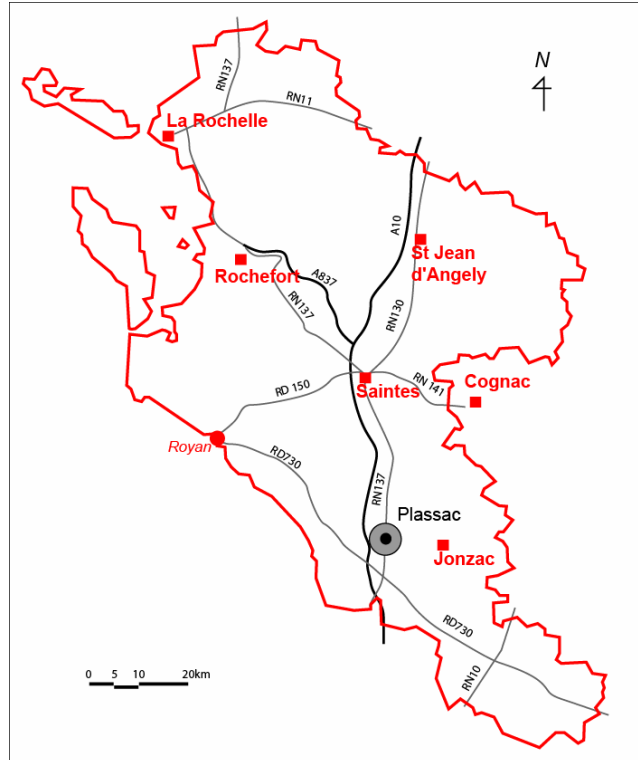
La commune de Plassac se situe dans la partie sud du département de la Charente Maritime, sur l'axe de la RD n°137 (ancienne Route Nationale 137, déclassée en route départementale en 2006), reliant Pons à Mirambeau. Plassac est pratiquement à équidistance de ces deux villes (Pons /14km et Mirambeau/10km).

A l'Ouest du territoire passe l'autoroute A10 « l'Aquitaine », reliant Bordeaux à Paris. La commune est accessible par les sorties n°27 (Pons), au Nord, et n°28 (Mirambeau), au Sud.

D'une surface de 1598 hectares, Plassac est délimitée par les communes de :

- Saint-Genis-de Saintonge au Nord,
- Saint-Sigismond-de-Clermont, à l'Est,
- Consac, au Sud,
- Saint-Ciers-du-Taillon, au Sud-Ouest,
- Bois, au Nord-Ouest.

Le bourg de Plassac est traversé par la RD n°137. La limite Nord-Est du territoire est matérialisée par la RD 253, la commune étant également longée par la RD 146 sur une petite partie de sa limite Nord-Ouest. La RD 253^{E3} relie le bourg de Plassac à celui de Consac, au Sud-Ouest.



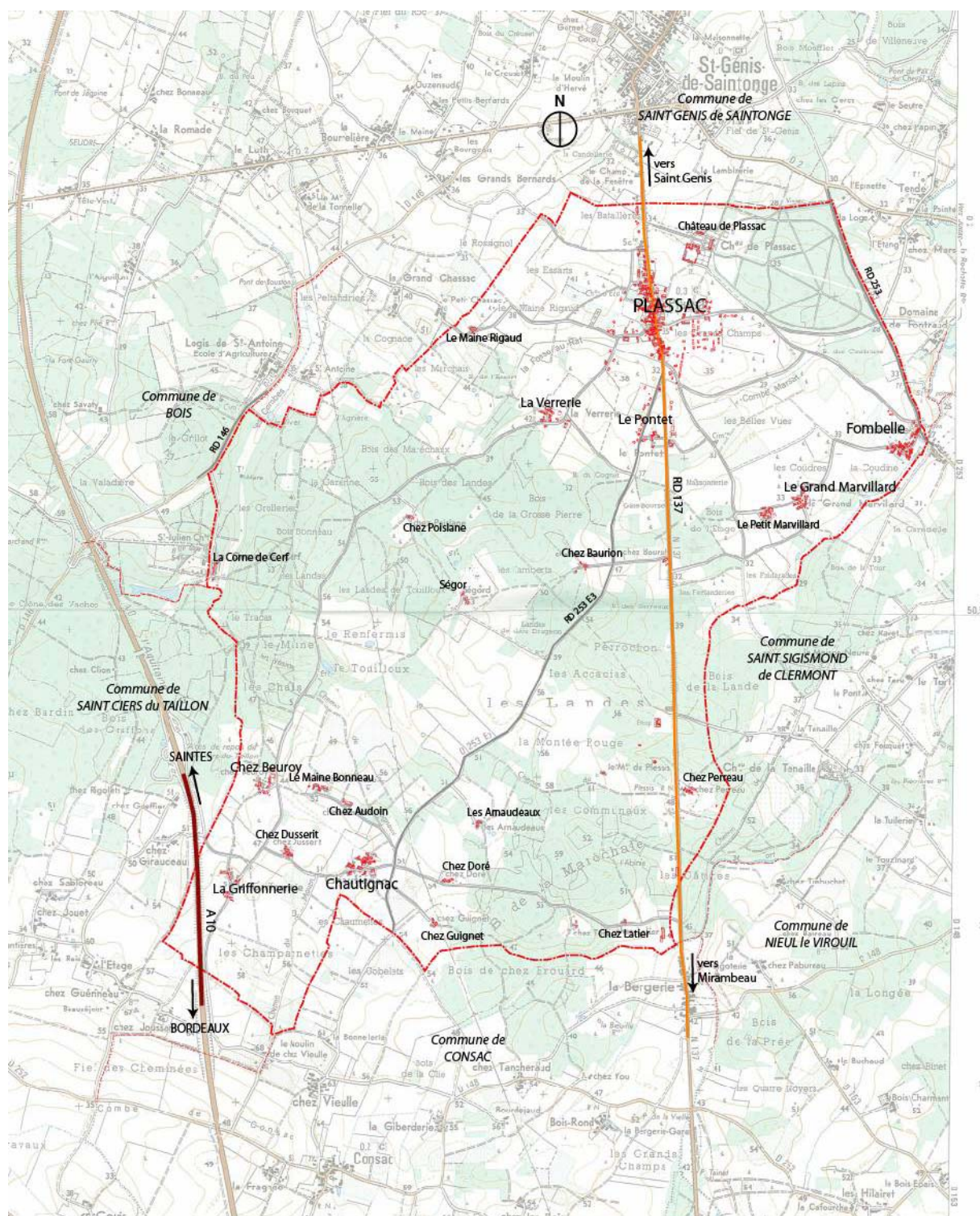
Le territoire communal est marqué par :

- le domaine du Château de Plassac, dans sa partie Nord-Est,
- un ensemble de bois, continuité de la Forêt de La Lande qui s'étend vers l'Ouest du territoire,
- le vallon du ruisseau de Fombelle marquant la limite Sud-Est de la commune,
- le vallon du ruisseau de Chautignac, au Sud-Ouest de la commune.

Les villages les plus importants, présents sur le territoire communal, sont :

- Le Pontet, en continuité Sud du bourg, le long de la RD 253^{E3}, que l'on peut considérer comme faisant partie du bourg ;
- Fombelle à l'Est du bourg, traversé par la RD 253 ; ce village s'étend sur la commune voisine de St-Sigismond ;
- Le Grand Marvillard et le Petit Marvillard, au Sud-Est du bourg ;
- La Verrerie, au Sud-Ouest du bourg ;
- Chautignac, au Sud de la commune ;
- Chez Beuroy et La Griffonnerie, à l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal.

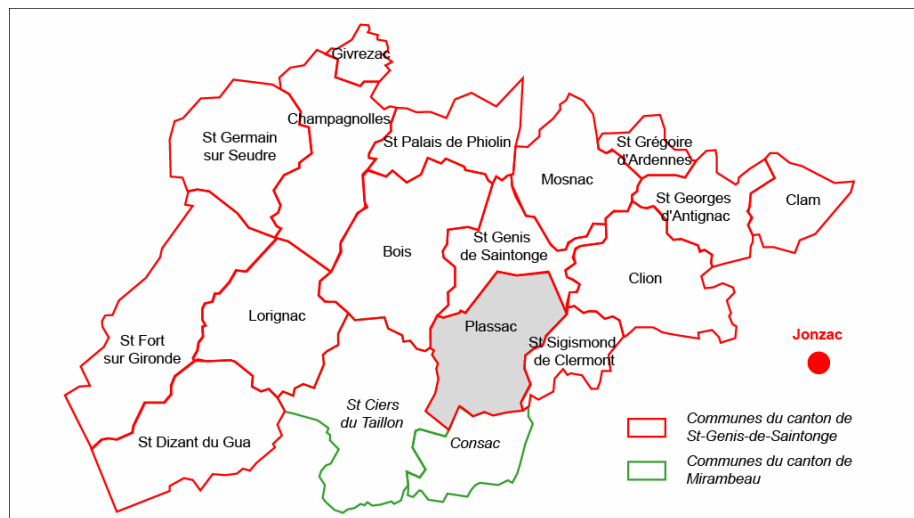
Les autres lieux-dits habités de la commune correspondent à des exploitations agricoles ou à de l'habitat isolé.



Répartition de l'habitat sur la commune de PLASSAC

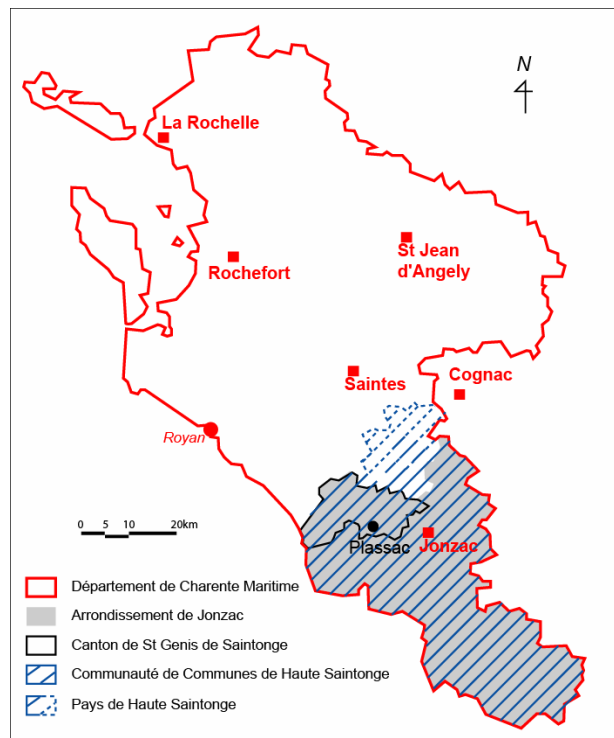
B. Situation administrative et coopération intercommunale

La commune de Plassac fait partie de l'arrondissement de Jonzac qui compte 114 communes regroupées en 7 cantons, soit environ 51 700 habitants en 1999 sur un territoire de 1530 km². Elle appartient au canton de Saint-Genis de Saintonge qui regroupe 16 communes pour une population totale de 6863 habitants en 1999.



Plassac fait partie de la Communauté des Communes de Haute Saintonge, créée le 29/12/1992. Cet établissement de coopération intercommunale regroupe 123 communes du sud de la Charente-Maritime, autour des compétences suivantes : Aménagement de l'espace, Développement économique, Diversification agricole, Protection et mise en valeur de l'environnement, Développement touristique, Ordures ménagères, Assistance aux échanges forestiers, Politique du logement (amélioration de l'habitat), Mise en valeur du patrimoine et Economie sociale.

La Communauté des Communes de Haute Saintonge et la Communauté des Communes de la région de Pons se sont regroupées au sein du Pays de Haute Saintonge, reconnu le 25/04/2006, autour du thème fédérateur « Accueil de nouveaux acteurs locaux et d'entreprises », reconnu au titre du programme européen Leader+.



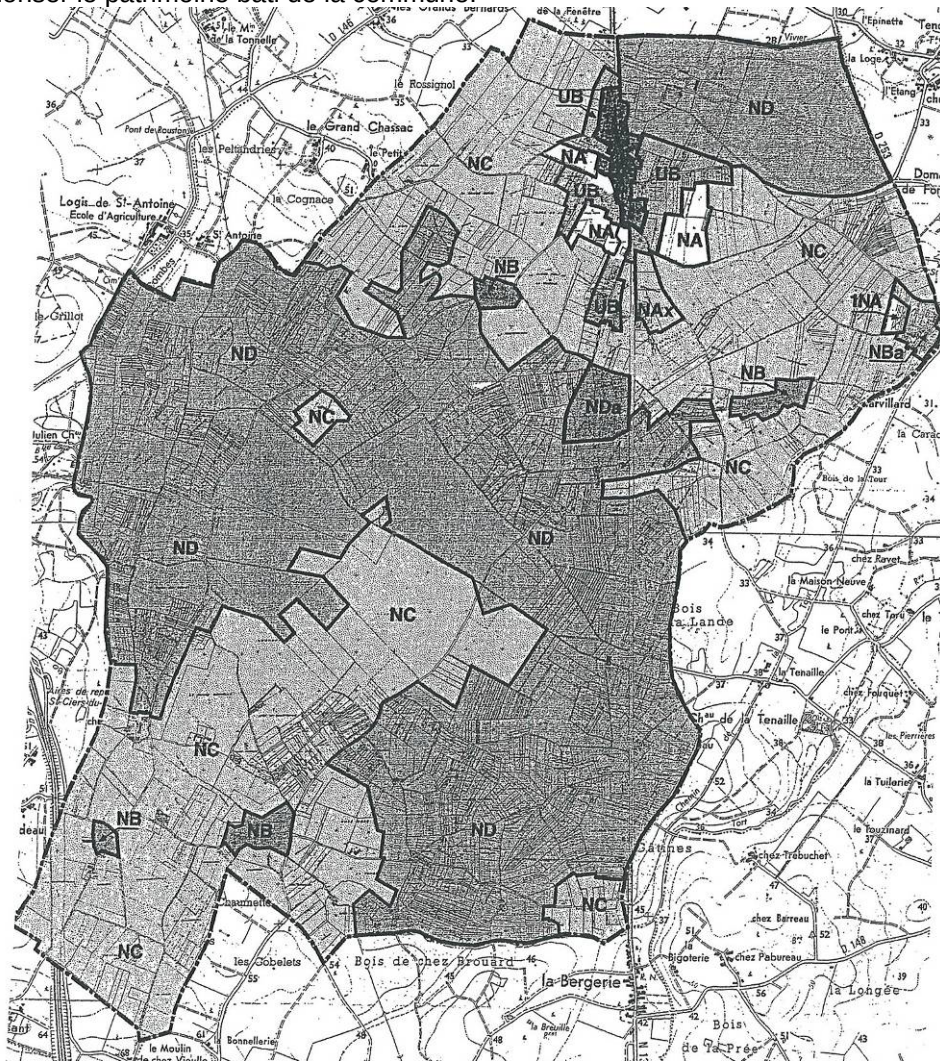
La commune de Plassac fait également partie :

- du SAEP St Genis Plassac (compétence alimentation en eau potable),
- du SADEPA 17 (compétence assainissement),
- du Syndicat Départemental Chemin Voirie,
- du SIEMFLA 17 (compétence Moyens de Lutte contre les Fléaux Atmosphériques),
- du SMIC 17 (compétence informatisation des collectivités).

C. Historique du document d'urbanisme et évolutions récentes

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1988. Ce premier POS approuvé le 13 juillet 1988 a été révisé en 2001 (approbation le 21/11/2001). Les objectifs de cette révision du POS étaient :

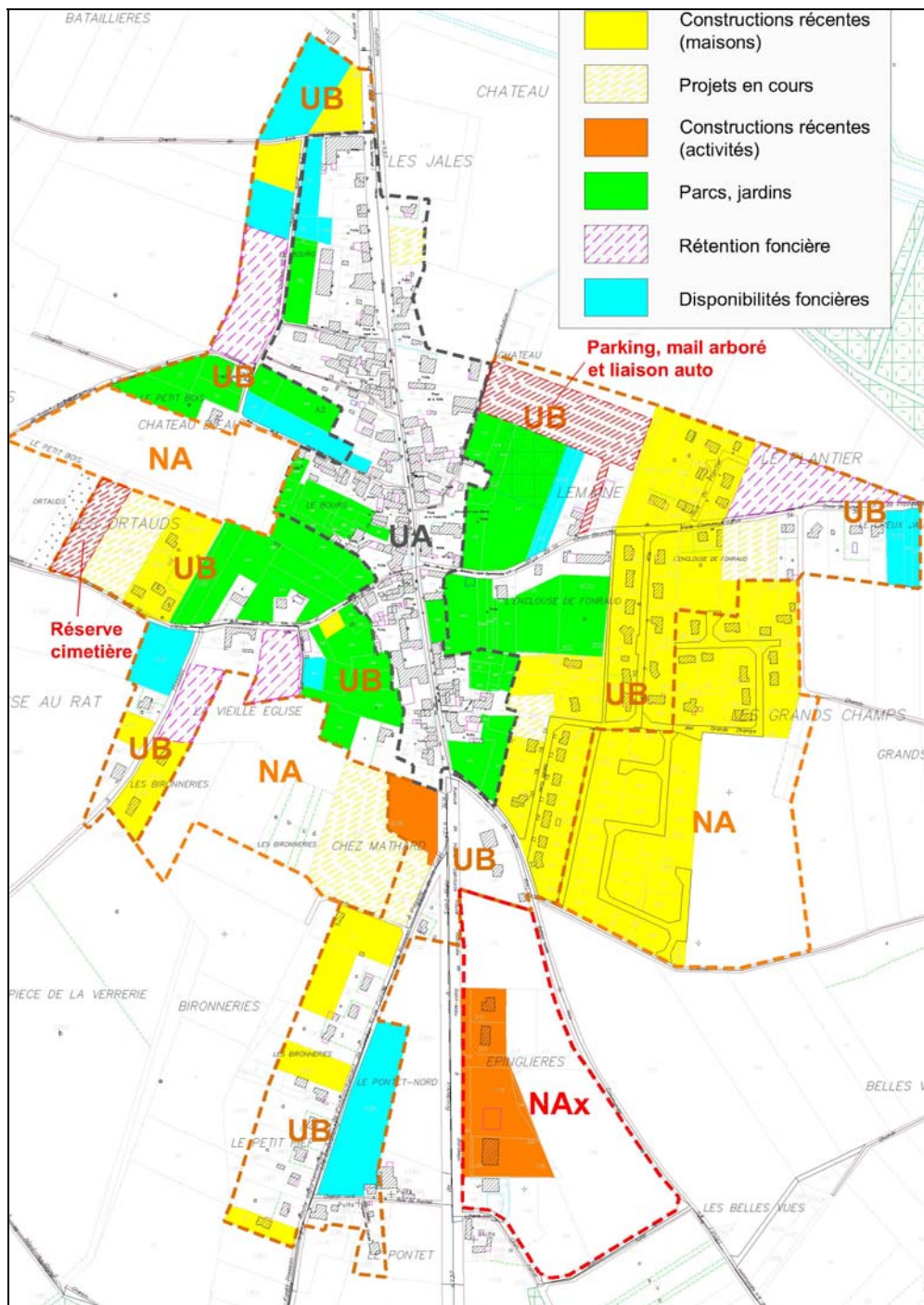
- Aménager la RN 137 (amélioration de la sécurité dans la traversée du bourg, pour accéder à certains équipements et pour relier St-Genis-de-Saintonge) ;
- Développer les activités commerciales, artisanales et industrielles (zone économique des Epinglières et entrée sud du bourg) ;
- Développer les équipements publics avec la réhabilitation de la mairie et la mise en valeur des abords de l'école ;
- Développer l'urbanisation à proximité du bourg pour pérenniser les commerces et services présents et rajeunir la population (5 à 8 constructions par an) ;
- Entretenir sa position de commune à vocation résidentielle en créant une zone NA au lieu-dit « le Château d'Eau », en étendant la zone NA au lieu-dit « Chez Mathard », en créant une zone NA au lieu-dit « les Grands Champs », et en créant deux petites zones NA dans le prolongement du hameau de Fombelle, proche du bourg ;
- Pérenniser les espaces supports des activités agricoles et sylvicoles ;
- Protéger les espaces « naturels » et développer les activités de tourisme et de loisirs ;
- Valoriser le patrimoine bâti de la commune.



Le POS a été modifié en 2003 (approbation en date du 15/12/2003), afin d'apporter quelques changements aux contours des zones UA, NA et UB du bourg.

Consommation des zones constructibles du POS

ZONES	Secteur	Superficie totale	Disponibilité foncière	
			En 2001	En 2007
UA	Bourg (long de la RD 137)	10 ha	0.7 ha	0.7 ha
UB	Bourg : extensions pavillonnaires	32 ha	13.6 ha	7.7ha
UBa	Fombelle	5 ha	2.7 ha	1.8 ha
NA	3 zones autour du bourg, une à Fombelle	20 ha	20 ha	13.7 ha
NAX	Zone d'activités au sud du bourg	6 ha	5 ha	4.3 ha
NB	Hameaux de Plassac	17 ha	9	7.1 ha
Total constructible		90 ha	51 ha	35.3 ha



Les secteurs qui se sont construits sont :

- en zone UB : Sud-Est du bourg, en lien avec la zone NA des Grands Champs ; Nord du bourg ; secteur des Ortauds (près du cimetière) et des Bironneries ; Sud du bourg, le long de la RD 137 et au Pontet ;
- en zone UBa : quelques maisons (village de Fombelle) ;
- en zone NA : seule la zone NA des Grands Champs s'est remplie, au sud-est du bourg ; l'Est de la zone NA de Chez Mathard fait l'objet d'un projet de lotissement ;
- en zone NB : maisons neuves, ponctuellement sur La Verrerie et au Petit Marvillard ;
- en zone NAX : seul le premier rideau s'est rempli.

Sur la carte précédente, l'emprise des maisons neuves, en cours de construction ou prochaines (permis déposé), dans et autour du bourg, est représentée en jaune tandis que celle des dernières constructions à vocation d'activité économique apparaît en orange.

De nombreuses parcelles (en vert) sont plantées, constituant des parcs ou des jardins qui seront conservés en l'état. La carte fait également apparaître les blocages fonciers avérés (déblocage très incertain avant 10 ans). Par conséquent, **seuls les terrains figurés en bleu sont réellement disponibles en zones UA (0.3ha) et UB (3.17ha)**. Des terrains (en rouge) sont au profit de la commune : extension du cimetière, parking et mail planté.

Dans les zones constructibles du bourg (UA et UB), seuls 3,47 ha restent réellement disponibles au POS.



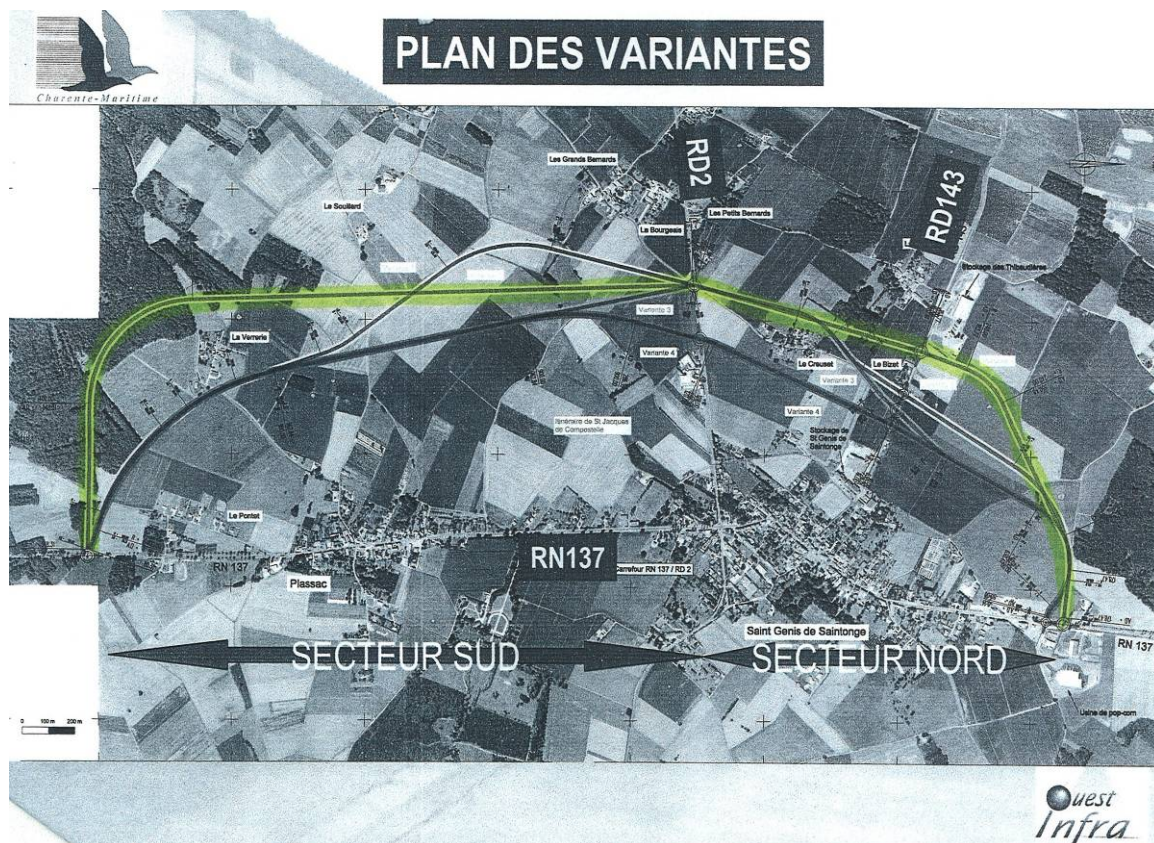
Lotissements communaux : zone UB et NA des Grands Champs

Ayant connu une relance de la dynamique de la construction de logements qui s'est notamment concentrée au Sud-Est du bourg, sous forme de lotissements communaux, Plassac a aujourd'hui besoin de renouveler l'offre foncière, sur le bourg mais également dans certains villages.

La commune est confrontée à la mutation de l'agriculture. Il convient pour la commune d'anticiper sur ces évolutions pour définir le devenir des terres et des bâtiments, en permettre la préservation ou en faciliter la mutation.

En outre, le Conseil Général projette la réalisation d'une voie de contournement des bourgs de Saint Genis de Saintonge et de Plassac, afin de faciliter le flux des poids lourds sur la RD 137 et de réduire leur trafic dans les deux centres bourgs.

Ce projet redéfinit l'attractivité des espaces pour les activités économiques, à la fois au niveau du centre bourg et de ses entrées, mais aussi de l'actuelle zone NAX dont le second rideau ne sera plus aussi intéressant pour l'accueil d'entreprises. La future voie de contournement poids-lourds permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants dans le centre bourg, de faciliter l'accès aux équipements et aux services. La commune doit ainsi redéfinir son projet d'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques.

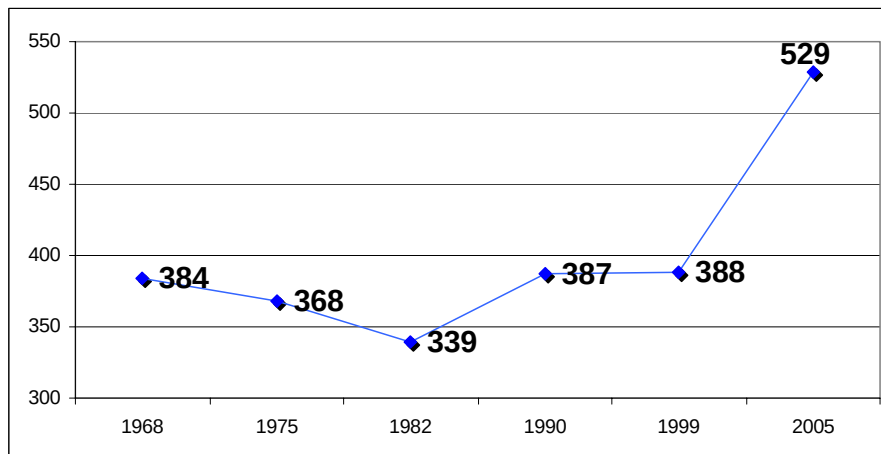


Projet de la voie de contournement poids-lourds : variantes (en vert, celle retenue par les élus)
Document de travail (études de faisabilité en cours)

II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. POPULATION

1. Evolution démographique



Entre 1968 et 1982, la commune de Plassac a perdu régulièrement des habitants, en raison de l'attractivité de communes plus proches des centres d'emplois. A partir des années 80, la commune a regagné des habitants pour revenir à son poids passé le plus important. Cette période coïncide avec la réflexion et la mise en oeuvre du projet urbain de la commune.

Comme d'autres communes, Plassac n'a pas connu d'évolution notable entre les recensements de 1990 et 1999. En revanche, depuis 2000, la commune suit une très forte croissance avec plus de 141 nouveaux habitants soit un taux de croissance de 136%.

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-05
Plassac	-0.61%	-1.16%	1.67%	0.03%	+5.30%
Canton	-0.87%	-0.30%	-0.07%	-0.17%	nc
Département	+0.42%	+0.43%	+0.34%	+0.61%	+0.90%*

Taux de croissance annuelle

* estimations

En comparaison de l'évolution de la population cantonale et départementale, Plassac a connu une forte croissance au cours de ces dernières années. Depuis 1999, son taux annuel a été supérieur à 5,30%. Peu de communes du département ont connu un tel essor démographique.

2. Facteurs d'évolution

	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Naissances	39	28	24	29	36
Décès	38	36	43	32	34
solde naturel	1	-8	-19	-3	2
taux naturel annuel	0.04%	-0.30%	-0.76%	-0.10%	0.06%
solde migratoire	-52	-8	-10	51	-1
taux migratoire annuel	-2.10%	-0.30%	-0.40%	1.77%	-0.03%
taux global	-2.06%	-0.61%	-1.16%	1.67%	0.03%

Jusqu'en 1982, le nombre de décès a été plus important que le nombre de naissances. Avec un solde migratoire en défaveur de la commune (plus de départs que d'arrivées), la population n'a pu que décroître.

A partir de 1982, le solde naturel s'est équilibré ; le solde migratoire a dès lors été le facteur déterminant pour l'évolution démographique de la commune : largement positif entre 1982 et 1990 et nuls entre 1990 et 1999.

La dynamique actuelle de Plassac dépend en majeure partie du solde migratoire.

3. Jeunesse comparée de la population ancienne et de la population nouvelle

	population ancienne (1999)		population nouvelle (1999-2005)	
	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	82	21.1	43	30.5
20-39 ans	101	26.0	28	19.9
40-59 ans	91	23.5	58	41.1
plus de 60 ans	114	29.4	12	8.5
total	388	100	141	100

Dans la population recensée en 1999, la répartition entre les 4 classes d'âges principales s'équilibre. Si l'on compare les classes d'âges de la population nouvelle arrivée entre 1999 et 2005, on constate que les classes d'âges des 40-59 ans et des moins de 20 ans sont les plus représentées. Cela révèle l'arrivée en majorité de ménages avec enfants.

4. Evolution de la population par tranches d'âges et de l'indice de jeunesse

	1982	1990	1999	2005
moins de 20 ans	93	93	82	125
20 à 39 ans	75	107	101	129
40 à 59 ans	85	87	91	149
plus de 60 ans	86	100	114	126
Total	339	387	388	529
indice de jeunesse ¹	1.08	0.93	0.72	0.99
référence cantonale	0.91	0.74	0.63	nc
référence départementale	1.23	0.95	0.79	nc

La croissance démographique globale constatée entre 1982 et 1990 ne s'est pas traduite par l'augmentation des classes d'âges de moins de 20 ans. Elle a résulté de la progression de la classe d'âge des 20-39 ans et de celle des plus de 60 ans.

Entre 1990 et 1999, période de stabilité démographique, on constate la diminution du nombre d'habitants de moins de 20 ans et l'augmentation des plus de 60 ans. Cela se traduit par un très faible indice de jeunesse de 0.72, qui demeure toutefois plus élevé que l'indice cantonal.

En rapprochant ces données des facteurs d'évolution démographique, on peut conclure qu'entre 1990 et 1999, la commune a été plus attractive pour les personnes âgées que pour les jeunes. Cette tendance a été heureusement renversée ces dernières années, permettant de rééquilibrer l'indice de jeunesse et de retrouver une base plus saine pour la pyramide des âges.

¹ L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

5. Evolution de la population des ménages

	1982	1990	1999	2005
Population des ménages	338	380	388	530
Nombre de ménages	123	142	160	212
Taille des ménages	2.75	2.67	2.42	2.50
Moyenne cantonale	2.72	2.57	2.21	nc
Moyenne départementale	2.70	2.51	2.30	nc

Jusqu'en 1999, on constatait une augmentation du nombre de ménages sans pour autant qu'elle se traduise par une augmentation de la population des ménages. La diminution de la « taille des ménages » est un phénomène général comme le révèlent les moyennes cantonale et départementale. Cela est dû à des évolutions sociales comme par exemple l'allongement de la durée de vie, la décohabitation, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, etc.

Malgré tout, avec une taille des ménages de 2,42 personnes en 1999, la commune de Plassac conserve son caractère familial. Fait exceptionnel, la commune a connu depuis 1999 une inversion de ce phénomène : la taille des ménages a augmenté de 0.08 points, indice de l'arrivée de familles.

Ménages comptant	1982	1990	1999
1 personne	29	27	43
2 personnes	39	55	53
3 personnes	19	25	32
4 personnes	19	20	20
5 personnes	10	11	9
6 personnes et plus	7	4	3
Part des petits ménages ²	55%	58%	60%
Part des grands ménages ³	14%	10.5%	7.5%

La part de « petits ménages » a augmenté sensiblement (+5%). Plus marquée a été la diminution de la part des grands ménages (-6.5%).

Cela induit une évolution à la fois qualitative et quantitative dans les besoins de logements :

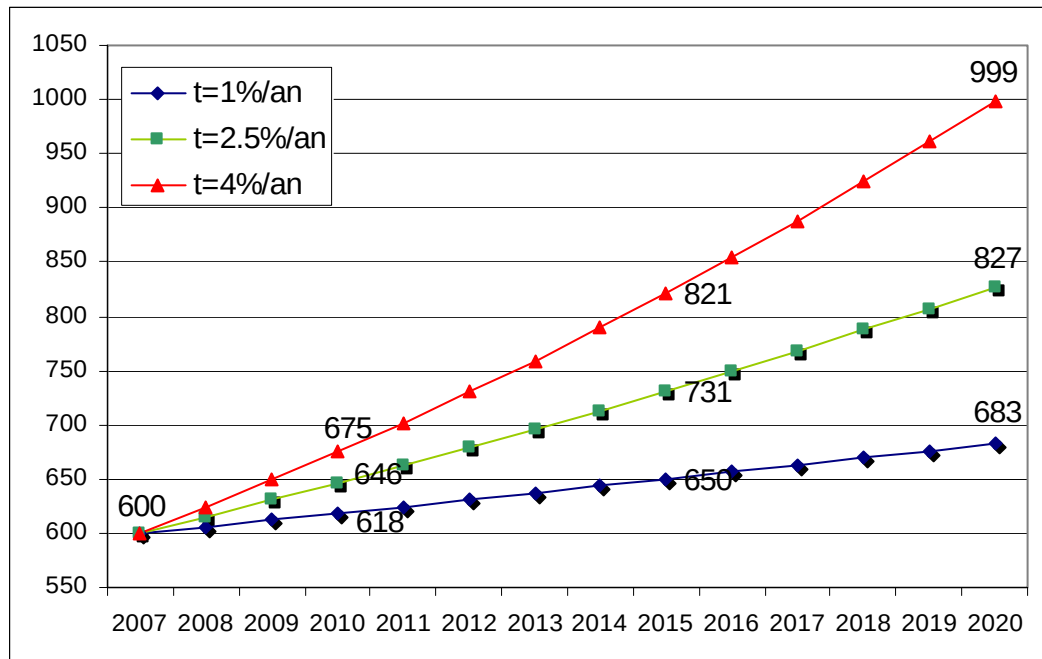
- A population égale, un plus grand nombre de logements est nécessaire ;
- La demande peut se reporter sur des logements de plus petite taille, ce qui s'observe déjà par rapport aux maisons neuves construites (généralement de type 4, voire de type 3).

² Moins de 2 personnes par ménage

³ Plus de 5 personnes par ménage

6. Scénarios d'évolution démographique

Après avoir été longtemps déficitaire, le solde naturel est aujourd'hui nul : 9 décès pour 9 naissances ont été comptabilisés en 2006. Dans le même temps, depuis 2005, une vingtaine de maisons se sont construites. Avec une taille moyenne des ménages égale à 2,5, cela représenterait une croissance d'une cinquantaine d'habitants depuis 2005 (année du recensement complémentaire). Par conséquent, la population de Plassac est évaluée à 600 habitants en 2007.



La forte croissance démographique observée depuis 1999 est liée à l'acquisition par la mairie de grandes parcelles au Sud-Est du bourg qui a permis le lancement de lotissements communaux. Ceux-ci ont permis la construction récente d'une soixantaine de maisons, d'où une croissance annuelle de population égale à 5,30%.

De par les équipements présents sur Plassac et sur la commune voisine de Saint-Genis-de-Saintonge (chef-lieu de canton), la commune souhaite poursuivre ce développement. Elle s'en donne déjà la capacité (ouverture d'une troisième classe au niveau de l'école primaire, extension des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement en cours ou en projet).

L'objectif de la commune est d'atteindre les 1000 habitants d'ici 10 à 15 ans : si ce chiffre est atteint en 2020, il correspondrait à un taux de croissance annuel de 4% entre 2007 et 2020.

B. LOGEMENT

1. Evolution du parc de logements

	1982	1990	1999	2005
résidences principales	123	142	160	212
rés. secondaires et log. occupés	13	18	10	15
logements vacants	21	11	14	17
ensemble	157	177	184	244
taux de vacance	13.4%	6.2%	7.6%	6.7%

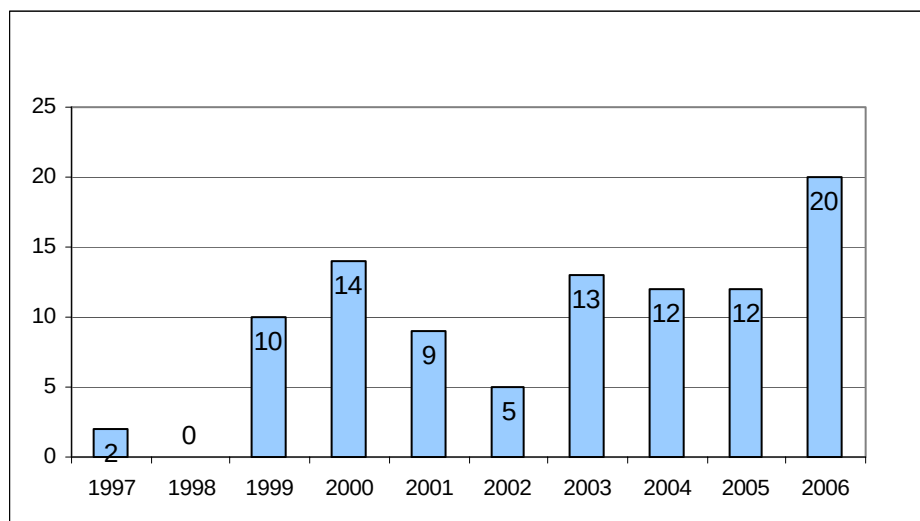
Le nombre de résidences principales n'a cessé de croître malgré la stabilité démographique constatée entre 1990 et 1999. Cela est lié à la diminution de la taille des ménages (cf. chapitre précédent).

L'évolution des résidences secondaires et logement occupés n'est pas significative, comme celle des logements vacants. Avec un taux aux alentours de 7%, la situation du parc de Plassac est proche du taux moyen départemental. Cela n'indique ni une situation « pathologique » ni une situation de « tension immobilière ».

Le traitement du fichier « Taxe d'habitation de 2006 » (source : fichier 1767.BIS.COM transmis par la DGI recensant les logements non assujettis à la ta taxe d'habitation, d'où un recoupage des données avec la mairie pour ne retenir que les logements réellement vacants) révèle uniquement 10 maisons vacantes recensées à Plassac, dont une est à démolir. D'après le rythme de constructions neuves (cf. ci-après), avec un nombre total de logements estimé à 260, le taux de vacance serait égal à 3,8% en 2006.

En plus des logements vacants, quelques bâtiments agricoles anciens, situés dans les villages, pourront changer d'usage et permettre la création de nouveaux logements, avec l'avantage d'une insertion architecturale. Pour autant, ils ne constituent qu'une possibilité réduite de réponse aux besoins exprimés par la commune.

2. Evolution récente de la construction de logements



Nombre de logements neufs autorisés (source : SITADEL)

Depuis 1999, le rythme des constructions neuves autorisées a fortement augmenté avec 75 logements nouveaux, soit une moyenne annuelle d'environ 10,7 constructions. Depuis 2003, ce rythme atteint même une moyenne de 15 constructions neuves.

Quelques logements supplémentaires ont également été créés, par transformation d'usage (grange rénovée en logement par exemple) ou par division d'une maison en plusieurs logements.

3. Evolution des caractéristiques des résidences principales

a) Ancienneté du parc

	1990		1999		Evolution
	nombre	proportion	nombre	proportion	
avant 1949	99	57.9%	134	77.4%	+35
de 1949 à 1975	27	15.8%	16	9.2%	-11
après 1975	45	26.3%	23	13.4%	-22
total	171	100%	173	100%	+2

On peut constater l'évolution exceptionnelle du parc de résidences principales avec la hausse du parc de logements anciens (antérieurs à 1949) entre 1990 et 1999. L'augmentation du nombre de résidences principales a résulté du réinvestissement de logements ou de constructions anciennes durant la période.

Cela est à rapprocher des données sur la vacance, peu élevée en 2006, et des données sur l'évolution de la population par tranche d'âges (attractivité des classes d'âges plus âgées) : ce type d'opération est moins aisé pour les ménages primo accédants.

Plus étonnants sont les chiffres concernant les résidences construites entre 1949 et 1975 et ceux concernant celles construites après 1975 : leurs nombres diminuent pour les 2 catégories sans que l'on retrouve durant la même période une hausse du nombre de résidences secondaires ou de la vacance... Cumulés, cela représente 33 résidences principales. Or il n'y a pas eu un tel nombre de démolitions ou de réunions de logements entre 1990 et 1999. D'un recensement à l'autre, certains logements considérés comme construits après 1949 ont dû passer dans la catégorie « avant 1949 », ce qui remet en cause la fiabilité de cette statistique du recensement.

D'après le recensement complémentaire de 2005, parmi les 212 résidences principales dénombrées, 52 ont été construites après 1999 (24,5%) et 114 avant 1949 (53,8%). Le rappel des données de 1999 ne compte plus que 109 logements construits avant 1949, ce qui confirme le manque de fiabilité des statistiques. Les constructions neuves (depuis 1999) représentent un quart du parc des résidences principales. Ce chiffre très important confirme le dynamisme de la commune sur le marché de la construction.

b) Typologie des résidences principales

	1990	1999	variation
maison individuelle	139	157	+18
immeuble collectif ⁴	0	0	0
autre ⁵	3	3	0
total	142	160	+18

En 2005, on compte 5 appartements à Plassac parmi les 212 résidences principales..

Commune rurale, le parc de résidences principales de Plassac est :

- majoritairement composé de maisons individuelles,
- majoritairement composé de grands logements (4 pièces et plus : 84%).

	1990	1999	variation
1 pièce	2	2	0
2 pièces	8	5	-3
3 pièces	22	26	+4

⁴ Comprenant plus de 2 logements

⁵ Chambre ou pièce occupée par une personne n'ayant pas d'autres résidences, constructions provisoire ou de fortune, logements dans un bâtiment autre que d'habitation (usine, magasin, collège, bureau de poste, etc.)

4 pièces	44	54	+10
5 pièces ou plus	66	73	+7

Selon le recensement complémentaire de 2005, le nombre moyen de pièces par résidence principale est égal à 4,7 (4,6 en 1999).

La part des « petits ménages » a augmenté pour représenter 60% des ménages de la commune de Plassac en 1999. Bien que la taille des ménages diminue, celle des résidences ne diminue pas : la surface habitable « consommée » par habitant a augmenté très nettement ces dernières décennies. Cette évolution n'est pas propre à Plassac. Cette augmentation est liée à des critères sociologiques mais également à une inadéquation de l'offre de logements vis-à-vis des besoins, en particulier en secteur rural. L'offre est « monopolisée » par des maisons individuelles de plus de 5 pièces. L'offre en petits logements (appartement ou maisonnette) est peu importante, même si les maisons construites récemment sont plus petites (4 pièces, voire 3).

c) Parc de logements locatifs

En 1999, sur les 160 résidences principales :

- 115 sont occupées par leurs propriétaires,
- 31 sont occupés par des locataires ; la part du parc locatif représente 19,4%,
- 1 seule est à loyer modéré (parc HLM),
- 14 sont des logements occupés gratuitement.

Sur le canton, 30 logements HLM seulement étaient comptabilisés en 1999 dont 70% étaient localisés sur la commune voisine de St-Genis-de-Saintonge.

Depuis 1999, 23 logements HLM ont été réalisés dont 12 adaptés aux personnes âgées ou handicapées sur la commune de St-Genis-de-Saintonge.

D'après le recensement complémentaire de 2005, Plassac comptait 43 logements locatifs, soit 19,4% des 212 résidences principales recensées. Les 12 nouveaux logements locatifs représentent ainsi 23% des 52 nouvelles résidences principales entre 199 et 2005. Les niveaux de loyer du parc locatif privé sont proches des loyers pratiqués dans le parc social, ce qui atténue le manque de logements sociaux sur la commune.

4. Politique de l'Habitat et objectifs de mixité du parc

La Communauté de Communes de Haute Saintonge est en charge de la politique d'amélioration de l'habitat, avec la mise en place depuis une dizaine d'années du Bureau Habitat à la suite de diverses OPAH cantonales.

Le rôle du Bureau Habitat est d'aider les propriétaires occupants à rénover leurs logements (aides financières soumises à condition de ressources – a concerné 6 logements sur Plassac depuis 2003) et d'inciter à la réhabilitation de logements locatifs. Cela contribue à la remise sur le marché locatif de logements vacants, après leur mise aux normes complète, ainsi qu'à la mise sur le marché de nouveaux logements suite à transformation d'usage ou à division de grands logements.

Depuis 1999, 6 logements (3 logements vacants, deux logements suite à division d'une maison vacante et un logement suite à transformation d'une grange) ont été mis sur le marché locatif. Deux ont été conventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique départemental (PST) destiné au logement de ménages disposant de revenus faibles. Hormis un logement situé à Chautignac, ces opérations ont concerné le centre-bourg de Plassac.

Une opération située place de l'Amitié a notamment permis la réhabilitation, en 2004-2005, d'une grande maison en deux appartements de type 2 et 3, ainsi que la réhabilitation d'une grange (logement de type 4).



Opération (3 logements) située place de l'Amitié

Ce type d'opération pallie au manque de logements du parc HLM public, les logements étant loués à des niveaux de loyer moyen (en 2005, T2 à 360€/mois, T3 à 390€ et T4 à 450€) et à des ménages généralement éligibles au logements HLM.

La commune ne dispose pas d'aire d'accueil destinée aux gens du voyage.

C. EMPLOI ET ZONES D'ACTIVITES

1. Evolution de la population active

	1982	1990	1999
population	339	387	388
population active	129	164	166
taux d'activité	38.0%	42.4%	42.8%
<i>ayant un emploi</i>	<i>117</i>	<i>139</i>	<i>139</i>
<i>sur la commune de résidence</i>	<i>69</i>	<i>60</i>	<i>48</i>
<i>proportion</i>	<i>59.0%</i>	<i>43.2%</i>	<i>34.5%</i>
<i>au chômage</i>	<i>12</i>	<i>25</i>	<i>27</i>
<i>taux de chômage</i>	<i>9.3%</i>	<i>15.2%</i>	<i>16.3%</i>

L'évolution de la population active a été similaire à celle de la population globale de Plassac. Si l'on a pu constaté le départ de jeunes, il ne s'est pas agi d'un départ d'actifs ou de difficultés économiques.

On notera néanmoins la diminution notable du nombre de personnes travaillant sur la commune entre 1990 et 1999. Cela pose l'enjeu d'accueil de nouvelles entreprises sur la commune.

Selon l'enquête annuelle de recensement 2005, Plassac comptait 225 actifs (14-63 ans) dont 198 occupés. L'augmentation de la population s'est traduite par une augmentation de la population active. Le taux de chômage a diminué : 11,6% en 2005.

Parmi les inactifs, le taux de retraités ou pré-retraités est passé de 22,7% (50 personnes) à 27% (82 personnes) entre 1999 et 2005.

2. Migrations domicile - travail

En 1999, sur les 139 actifs ayant un emploi :

- 48 résident et travaillent sur Plassac soit 34.5%
- résident sur Plassac et travaillent :
 - o 20 sur St-Genis-de-Saintonge, 1^{ère} commune d'emploi
 - o 11 sur Jonzac
 - o 10 sur Pons
 - o 5 sur Mirambeau
 - o 10 sur des communes du canton ou limitrophes ((St Ciers du Taillon)
 - o 24 sur d'autres communes du département
 - o 5 sur des communes du département de la Charente
 - o 3 sur des communes du département de la Gironde
 - o 3 sur d'autres communes

Les lieux d'emplois sont dispersés sur 39 communes.

En 1999, sur Plassac, on compte 85 emplois pour 139 actifs ayant un emploi soit un taux d'emploi de 0,61 qui la classe dans la catégorie des pôles résidentiels et non d'emploi.

En 1999 sur les 85 emplois de la commune

- 48 résident sur Plassac
- travaillent sur Plassac et résident :
 - o sur St-Genis-de-Saintonge : 6
 - o sur Consac : 4
 - o sur d'autres communes du canton : 8
 - o sur Mirambeau : 4
 - o sur d'autres communes du département : 12
 - o sur des communes de La Gironde : 2
 - o sur des communes de La Charente : 1

Les lieux de résidence se répartissent sur 21 communes.

Les déplacements sont réalisés en grande majorité en voiture, à partir de la RD 137 (axe Saintes – Bordeaux desservant notamment Pons, Saint-Genis de Saintonge et Mirambeau) et de la RD 2 qui relie Saint-Genis de Saintonge à Jonzac (Est) et à Saint-Fort sur Gironde (Ouest, vers l'estuaire de la Gironde).

Les déplacements routiers peuvent également se faire par autocar avec la ligne reliant Saintes à Saint-Aigulin ainsi que par un service de car permettant de rallier Jonzac.

Par train (complété éventuellement par car), à partir des gares de Pons, Jonzac ou Saintes, les habitants de Plassac bénéficient du réseau TER.

La gare de Saintes est desservie par les lignes TER suivantes :

- Angoulême - Royan
- Angoulême – Saintes – La Rochelle
- Nantes – La Rochelle – Bordeaux (TER ou train corail)
- Saintes - Niort.

Les gares de Pons et Jonzac sont desservies par les lignes TER :

- Angoulême – Jonzac – Pons
- Nantes – La Rochelle – Bordeaux (TER ou train corail)



Réseau TER desservant le sud de la Charente-Maritime

Depuis Jonzac, située à moins d'un quart d'heure de voiture de Plassac, le trajet en train jusqu'à Bordeaux dure un peu moins d'une heure. En voiture, il faut compter environ 1h en prenant l'A10 et 1h15 en ne prenant que la RN137.

3. Répartition des actifs ayant un emploi selon l'activité

	agriculture	industrie	construction	tertiaire	total
nombre d'actifs employés	32	16	20	60	128
Proportion	25%	12.5%	15.6%	46.9%	100.0%
proportion cantonale	24.8%	14.0%	10.8%	50.4%	100.0%

Les activités tertiaires sont les premières employeuses des habitants de Plassac, tandis que l'agriculture concerne un quart des actifs. Ces chiffres correspondent à ceux observés sur le canton.

	salariés du privé	salariés du public	indépendants	employeurs	aides familiales	total
nombre en 1982	36	24	36	0	16	112
nombre en 1999	68	32	20	8	0	128
proportion en 1999	53.1%	25%	15.7%	6.2%	0%	100.0%
proportion cantonale	50.3%	20.5%	17.1%	8.5%	3.6%	100.0%

La répartition des actifs de Plassac selon leur statut est équivalente aux références cantonales. On notera la forte évolution dans la répartition des statuts entre 1982 et 1999 : le nombre de salariés du privé a presque doublé tandis que les actifs ayant le statut d'aides familiales ont disparu ; des employeurs sont apparus tandis que le nombre d'indépendants s'est réduit de près de moitié.

4. L'activité agricole : évolution et besoins

Appartenant à la Saintonge Viticole, Plassac dispose d'une superficie agricole utilisée égale à 711 ha. Il restait 19 exploitations agricoles, dont seulement 9 professionnelles en 2000.

	2000	1988
Nombre d'exploitations	19	30
dont nombre d'exploitations professionnelles	9	18
■ Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	9	18
■ Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	24 personnes	49 personnes
■ Nombre total d'actifs sur les exploitations	19 UTA (équivalent temps plein)	42 UTA (équivalent temps plein)
■ Superficie agricole utilisée des exploitations	620ha	612 ha
■ Terres labourables	519 ha	472 ha
■ dont céréales	323 ha	239 ha
■ Vignes	53 ha	62 ha
■ Superficie toujours en herbe	37 ha	74 ha
■ Nombre total de vaches	42	41
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	22	

Source : recensement agricole 2000 : <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr>

Si le nombre d'exploitations diminue, la surface agricole cultivée par les exploitations dont le siège se trouve sur Plassac a légèrement augmenté. La taille de ces exploitations est donc de plus en plus grande.

Les terres cultivées sont majoritairement plantées de céréales, et plus spécialement de maïs (219 ha en 2000). L'agriculture locale s'est résolument tournée vers les céréales entre 1988 et 2000, avec une augmentation de près de 90 ha (dont environ 50 ha de maïs).

La commune est située en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) :

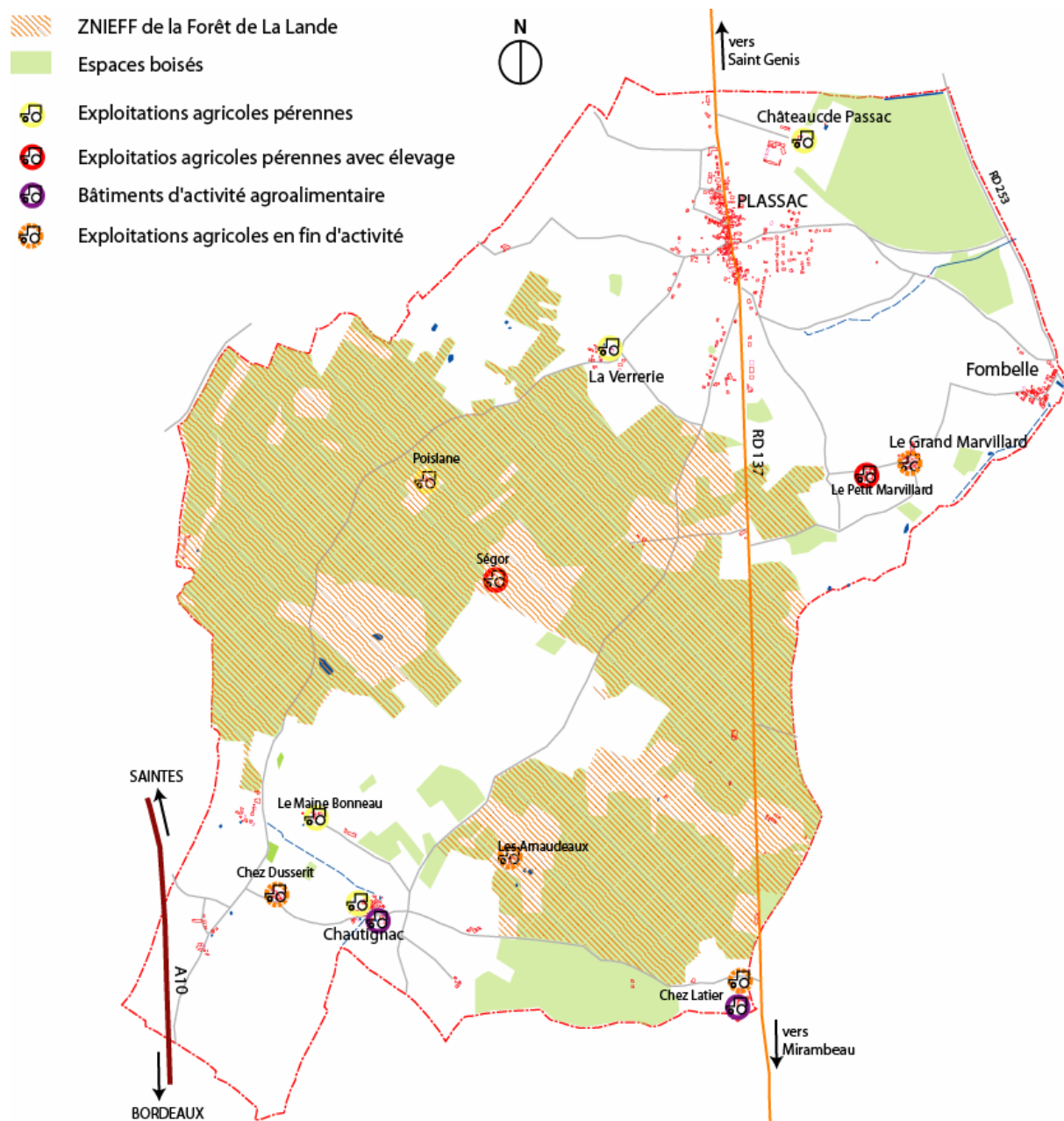
- une appellation viticole : Cognac cru de Bons Bois et Pineau des Charentes ;
- une appellation laitière : beurre Charentes-Poitou.

Si l'activité viticole se maintient, notamment au Nord-Est de la commune (Domaine du Château de Plassac) la surface dédiée à la vigne est en baisse : 40% de moins qu'en 1979, mais stabilisation depuis 1988.

La commune a réalisé une enquête agricole auprès des différents exploitants de la commune. Les résultats de cette enquête sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Adresse du siège	Age	SAU	Elevage	Production Qualité/quantité	Observations	Projets
2 rue de Chautignac	55 59	90 ha*		céréales : 80ha vignes : 10ha	Irrigation : 40ha Drainage : 20ha Activité (stockage/séchage/transfo maïs) de type agro-industrielle, soumise à déclaration (ICPE) 3 employés	Extension bâtiment de stockage
Les Arnaudeaux	>60	20 ha (en partie loués)	3 ovins 2 chevaux de trait	vignes : 0,18ha fourrage : 1,63ha prairies : 1,63ha bois : 30ha	RETRAITES	- Bâtiments tous conservés - Projet de construction neuve au Plessis (parcelle 3, proche de "chez Perreau")
3 chemin des Sapinettes Chez Dusserit	37	76 ha		céréales : 76ha	Irrigation : 18ha	Double actif souhaitant cesser son activité
16 rue du Petit Marvillard	51	14,39ha Plassac + 23,23ha	18 bovins viande 22 bovins lait	céréales (6,5ha) fourrage (25,12ha) prairies (6ha)	Epandage : 12ha Irrigation : 15ha Stabulation soumise au RSD	location bâtiments d'exploitation au successeur après cessation
Segor	56	44ha	8 chevaux	fourrage : 8ha chataigniers : 10ha	Contraintes liées à la zone boisée protégée Installation soumise à déclaration (ICPE)	- augmentation de 10 chevaux - construction/extension bâtiments élevage et stockage - construction logement perso
Le Maine Bonneau	22	57,11ha Plassac + 13,38ha		céréales : 54,8ha	Irrigation : 30ha	
6 rue de la Petite Pouyade 17460 BERNEUIL	39	3ha Plassac +12ha		céréales : 15ha vignes : 2ha	Contrainte liée au morcellement du parcellaire	Double-actif Volonté de regroupement exploitation et terres exploitées
Chez Latier	57	950m²	poules pondeuses <20000		Installation soumise au RSD Souhaite que la bâtiment d'élevage puisse être repris pour une activité autre que agricole	Cessation prévue en 2011 Pas de repreneur trouvé
La Verrerie		65ha		céréales : 23ha prairie : 4,5 ha maïs, tournesol : 26ha		Cessation prévue en 2008 ou 2009 Pas de repreneur éventuel
Château de Plassac		152 ha		céréales : 68ha vignes : 19ha bois+parc : 65ha	Contrainte liée au château (MH) 5 employés	Aménagement d'un local pour réception
4 chemin Fanfarades Le Grand Marvillard	41	14 ha	15 moutons	prairie + céréales/fourrage	Double active	Double-active souhaitant arrêter : vente ou location des terres
Poislane		25ha		céréales+ maïs	Contrainte liée à la ZNIEFF dans laquelle se trouvent le siège et des terres	
Ségor (siège) Maison à SAINTES	46	126ha 80ha sur Plassac		céréales : 101ha landes+bois : 25ha		Diversification : colza blé d'or Extension de 30ha Construction logement personnel Cessation prévue en 2022, repreneur en vue

Il est à signaler qu'aucun gîte ou camping à la ferme n'est présent sur Plassac.



Localisation et typologie des sièges d'exploitation agricole



Bâtiment de stockage
(La Verrerie)



Elevage de poules pondeuses
(Chez Latier)

5. Les autres activités : évolution et besoins

La commune de Plassac accueille plusieurs entreprises commerciales et artisanales dans son bourg et dans la zone d'activités des Epinglières, à la sortie sud du bourg.

En centre-bourg :

Activités commerciales

- épicerie multiservices,
- bar-tabac,
- boulangerie pâtisserie,
- pizzeria,
- salon de coiffure,
- compagnie de taxi,
- brocante.



Epicerie

Activités artisanales :

- garage automobile,
- restauration de meubles,
- sérigraphie,
- mécanique agricole,
- entretien tous travaux,
- location de matériel et entrepreneur paysagiste (clôtures, jardins...)
- carreleur-cuisiniste (magasin récemment ouvert au sud du bourg).



Bar et pizzeria

Dans la zone des Epinglières :

- contrôle technique automobile,
- menuiserie-ébenisterie,
- cave à vins,
- atelier travaux métalliques.

En dehors du bourg, artisans ou entrepreneurs en :

- informatique (Chez Bourru),
- serrurerie-plomberie (Fombelle),
- travaux entreprises agricoles (Poislane),
- recyclage de fer (Le Bois Pavé),
- tuyauterie-chaudronnerie (Plessis).

Deux exploitations agricoles disposent de bâtiments pouvant s'apparenter à des installations de type industriel :

- élevage de poules pondeuses (moins de 20000) à Latier,
- maïserie : capacité d'une tonne par heure comprenant les activités de nettoyage, décorticage, concassage, criblage, tamisage et ensachage de maïs (450 à 500 tonnes par an), ainsi que le stockage (silo), à Chautignac.



Maïserie à Chautignac

Ces deux installations sont soumises à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

De par l'effet de vitrine, toutes les entreprises ayant une activité commerciale se sont implantées en façade sur la RD 137. Ainsi, seul le premier rideau de la zone NAX des Epinglières s'est construit. L'arrière de la zone, caché depuis la RD 137, présente moins d'intérêt pour l'accueil d'activités. Lorsque la voie de contournement poids-lourds sera réalisée, l'attrait de la commune en terme d'accueil d'entreprises ou de commerces sera déplacé vers le sud, autour du futur giratoire qui assurera la jonction entre la déviation et la RD 137. **Dès lors, il paraît pertinent de déplacer le secteur dédié aux activités économiques (zone NAX) vers le sud, au-dessus et autour du futur embranchement de la voie de contournement.**



Zone d'activités des Epinglières : seul le premier rideau, le long de la RD 137, s'est rempli

La réglementation du POS est souple vis-à-vis des bâtiments d'activité : ils sont autorisés en zones urbanisables UA, UB et NAX. Leur évolution est également permise dans la zone naturelle ND, ce dans une certaine limite. Par ailleurs, les opérations d'ensemble autorisées en zone NA peuvent porter non seulement sur des constructions à vocation d'habitat mais également sur des constructions à vocation :

- d'hébergement hôtelier et de restauration,
- de bureaux et de services,
- de commerces et d'artisanat.

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Milieu physique, ressources et risques naturels

1. Relief et hydrologie / Risque d'inondation

a) Données hydrologiques

Le territoire communal se présente sous la forme d'une plaine légèrement vallonnée avec une double inclinaison :

- vers le Nord-Est et le ruisseau de « la Rochette » (ou « La Maine »)
- vers l'Ouest et le ruisseau des Combes

Le point haut, à 61m NGF, se situe au lieu-dit « Moulin du Plessis ». Le point bas se situe au lieu-dit Fombelle.

Au niveau hydrologique, le réseau est peu dense. La limite Est de la commune est matérialisée par un affluent de « La Seugne », « La Maine » (ou « la Rochette »). Ce ruisseau draine la moitié nord-est du territoire communal incluant le bourg et le village de Fombelle. Les eaux de ruissellement de la partie Ouest sont guidées par la vallée de l'Etang dit « Les Combes », étang à la source du fleuve « La Seudre » qui, 69km en aval, se jette dans l'océan Atlantique par le pertuis de Maumusson, dans le bassin ostréicole Marennes-Oléron.

b) Le SDAGE Adour Garonne

Issue des dispositions de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne fixe les grandes orientations d'une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages sur le grand quart ouest du territoire français.

Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau que l'Etat, les collectivités et l'Agence de l'Eau prennent soit au plan réglementaire, soit pour des aménagements et des programmes, doivent être compatibles avec les orientations et les priorités du SDAGE.

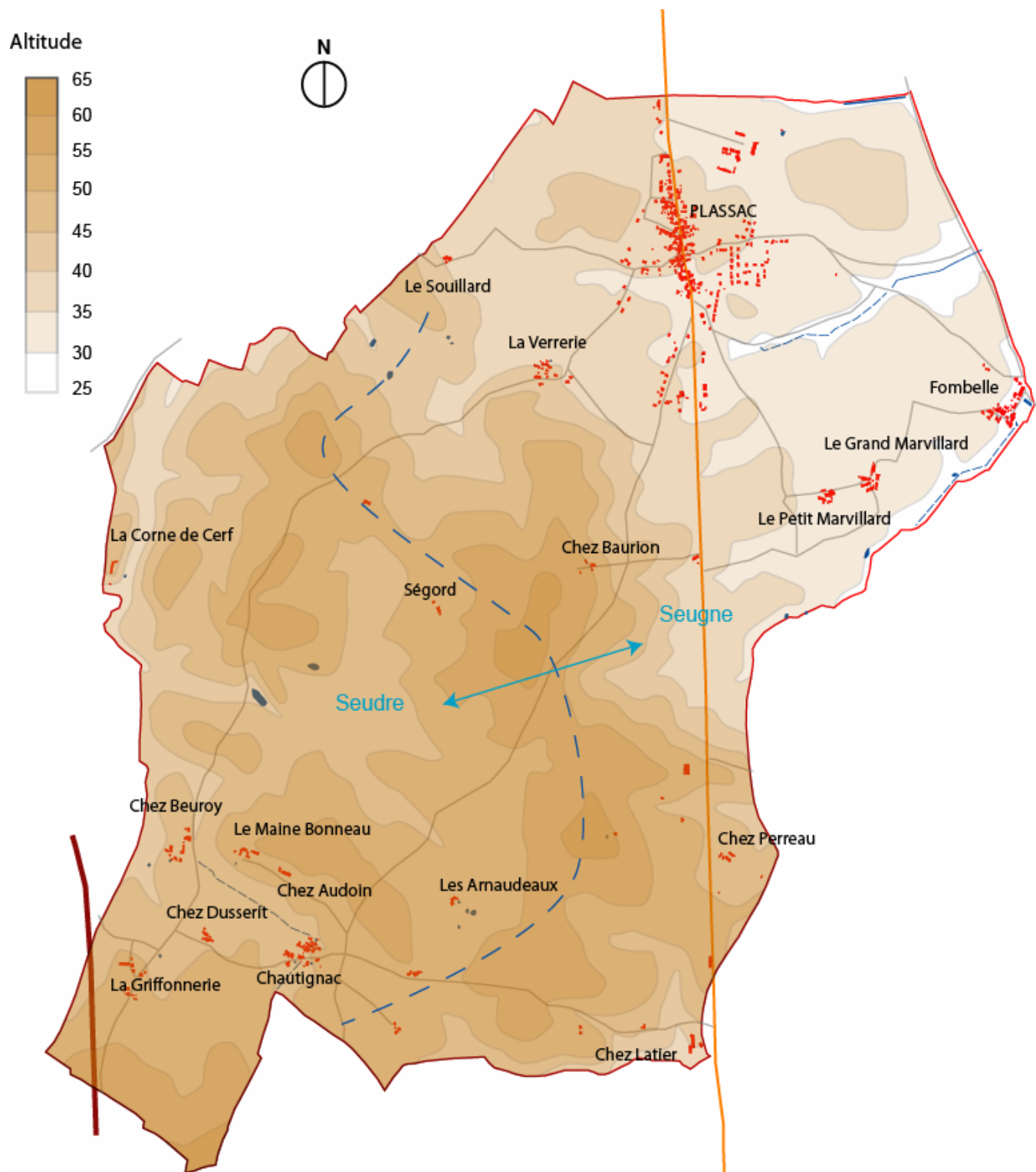
Parmi les 26 mesures fixées, 4 concernent plus particulièrement la commune de Plassac :

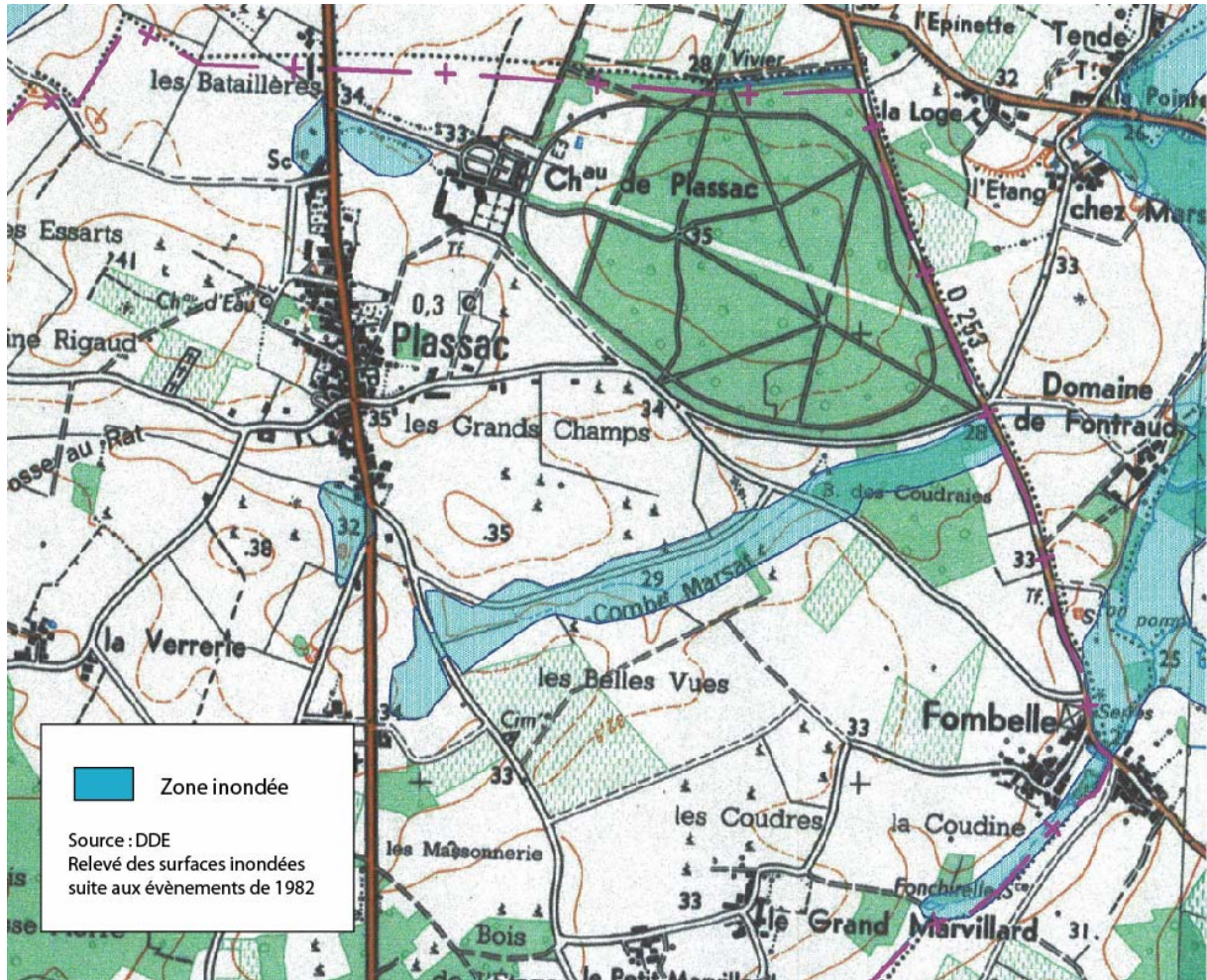
- La préservation de la valeur biologique des « zones vertes » (milieux aquatiques et zones humides associées) ;
- Le maintien des espaces naturels d'épandage des crues ;
- La réglementation et la gestion des occupations des sols compatibles avec le risque d'inondation ;
- Le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

c) Le risque d'inondation (remontée d'eaux de pluie)

En 1982, la vallée de « la Maine » a été inondée ainsi que le vallon du ruisseau des « Laignes ». La Direction Départementale de l'Equipement a établi un relevé des surfaces inondées au 1/10000^{ème}, transmis dans le Porter à Connaissance des services de l'Etat. La vallée inondée s'étend sur une bande de terrain entre la RD 137 et la limite communale, en bordure du chemin rural des « Belles Vues ». La zone considérée à risque remonte également en amont du village de Fombelle. Elle correspond aux secteurs situés à une altitude inférieure à 30 mètres. Ponctuellement (notamment à hauteur du château et de Chez Mathard au sud du bourg, au niveau de la RD 137), des secteurs ont été identifiés comme présentant un risque (résurgences d'eaux de pluie). Une zone inondée a également été observée autour de l'étang de Thouilloux.

Le POS approuvé en 2001 n'a pas défini de zone inondable ni de secteur présentant un risque d'inondation. Cela est lié aux nombreux aménagements réalisés depuis 1982 en terme d'évacuation des eaux de pluie (réalisation d'un réseau de fossés, notamment le long du chemin rural des Belles Vues, évacuant les eaux pluviales du bourg vers l'Est).





Surfaces inondées en 1982 (bourg et Fombelle)

Ainsi, lors du dépôt du Permis de Construire n°279 03 D0019 concernant le bâtiment d'activités construit au sud du bourg, à hauteur de Chez Mathard, le long de la RD 137, le permis a été accordé grâce à différents éléments de réponse apportés par le Subdivisionnaire de Mirambeau, également gestionnaire de l'ancienne RN 137 (février 2004), remettant en cause la validité du document établi suite aux événements de 1982.

Il était précisé que si :

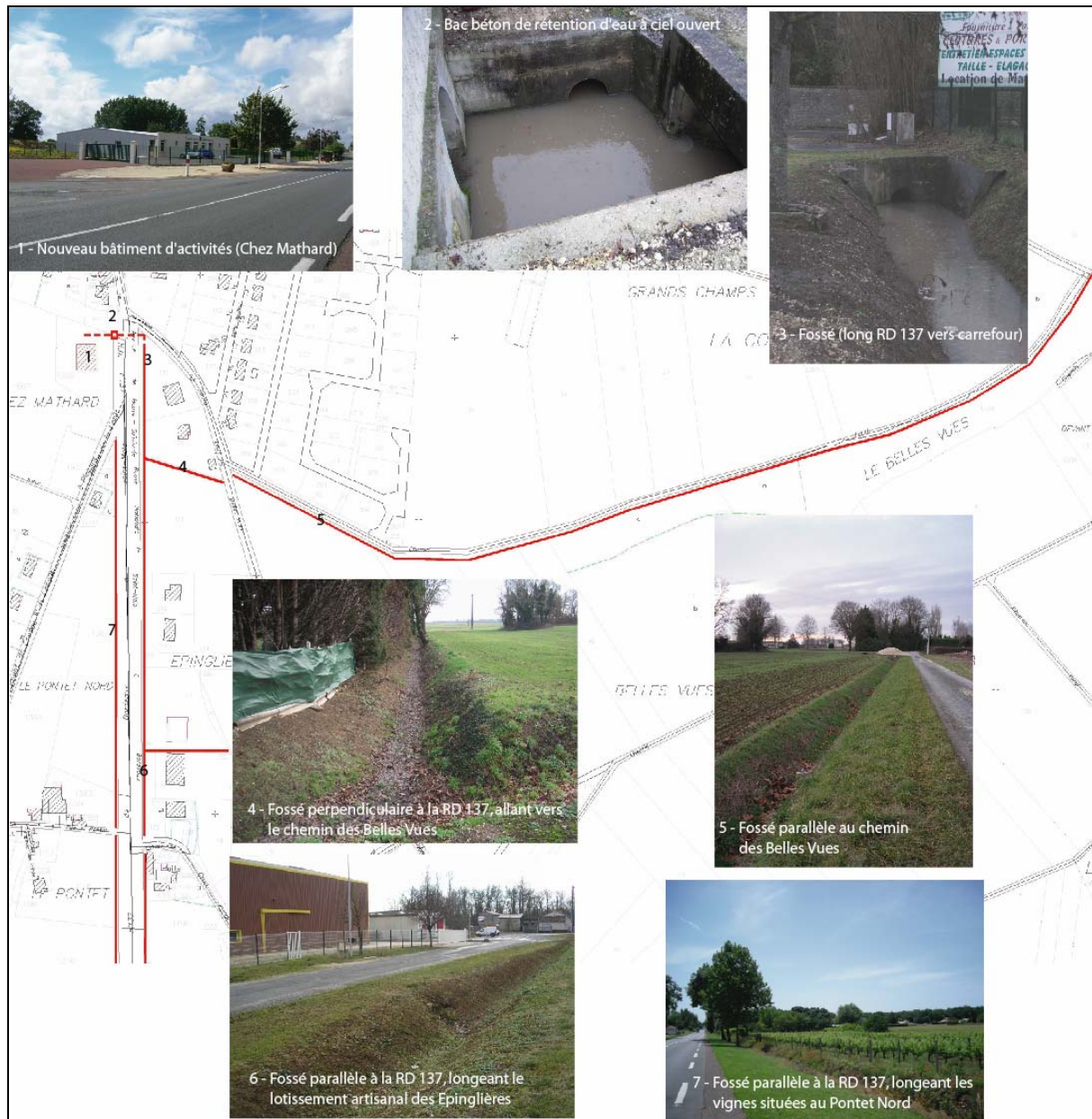
« des problèmes de résurgences d'eaux de pluie ont effectivement été constatés sur une partie du terrain [...], à cette période, il n'existait aucun aménagement spécifique permettant une évacuation des pluies brèves et intenses. La montée des pluies dans ce point bas à l'issue des pluies décennales était vraisemblablement due au barrage occasionné par la RN 137. »

« Ces eaux de ruissellement proviennent en grande partie d'un bassin versant d'environ 100 ha. Elles s'écoulent par un fossé situé dans des propriétés privées voisines de la zone NA et UB. Force est de constater qu'un volume important d'eaux aboutit à cet endroit. »

« Depuis, des aménagements ont été réalisés afin de permettre un écoulement de ces eaux de ruissellement dans des conditions acceptables. En l'état, il existe au niveau de la RN 137 un bac béton de rétention des eaux à ciel ouvert destiné en cas de montée en charge rapide à diriger les eaux soit dans un grand fossé large et profond (respectivement 3,00 et 1,50 mètres) situé à l'ouest de la RN ou bien de l'autre côté de la voie dans un fossé aux mêmes dimensions via une canalisation en béton armé sous cette même voie. »

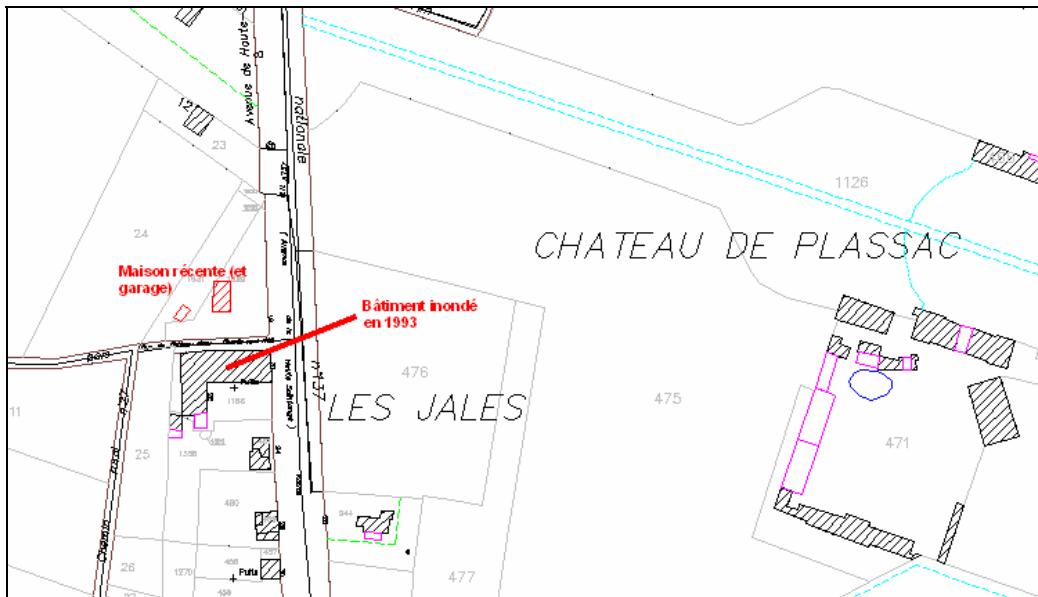
Un fossé a été aménagé le long du chemin des Belles Vues afin d'écouler les eaux de pluie et de ruissellement en direction de Fontraud : après avoir traversé la route de Fombelle, ce fossé rattrape le ruisseau qui traverse le bois des Coudraies avant de mener au Domaine de Fontraud (commune de Saint Genis). Les eaux ne stagnent plus au niveau de la « Combe Marsat » (carte ci-dessus).

Le lotissement artisanal des Epinglières (fossés aménagés le long de la RD 137 et à sa perpendiculaire) ainsi que le lotissement des Grands Champs ont fait l'objet d'aménagements spécifiques pour l'évacuation des eaux pluviales.



Selon ces éléments, il n'y a plus lieu de déclarer de zone inondable au sud du bourg et au niveau de l'actuelle zone d'activités des Epinglières, ni le long du chemin des Belles Vues jusqu'au Bois des Coudraies, conformément au POS actuellement en vigueur.

Au Nord du bourg, à hauteur du château, des buses ont été aménagées de part et d'autre de la RD 137. Les zones inondées en 1982 (la RD 137 avait alors été coupée) ne sont plus inondables. Ainsi, en 1993, lors de la dernière inondation, l'arrêté de catastrophe naturelle a été pris du fait d'eaux s'étant écoulées au 20 avenue de Haute Saintonge : l'ancien atelier de menuiserie, légèrement situé en contrebas de la route, avait été touché par un dégât des eaux.



Selon ces différents éléments, il n'y a lieu de reporter au PLU que les zones inondables de la vallée de Fombelle et de l'étang de Touilloux, bien que celles-ci ne figurent pas au POS.

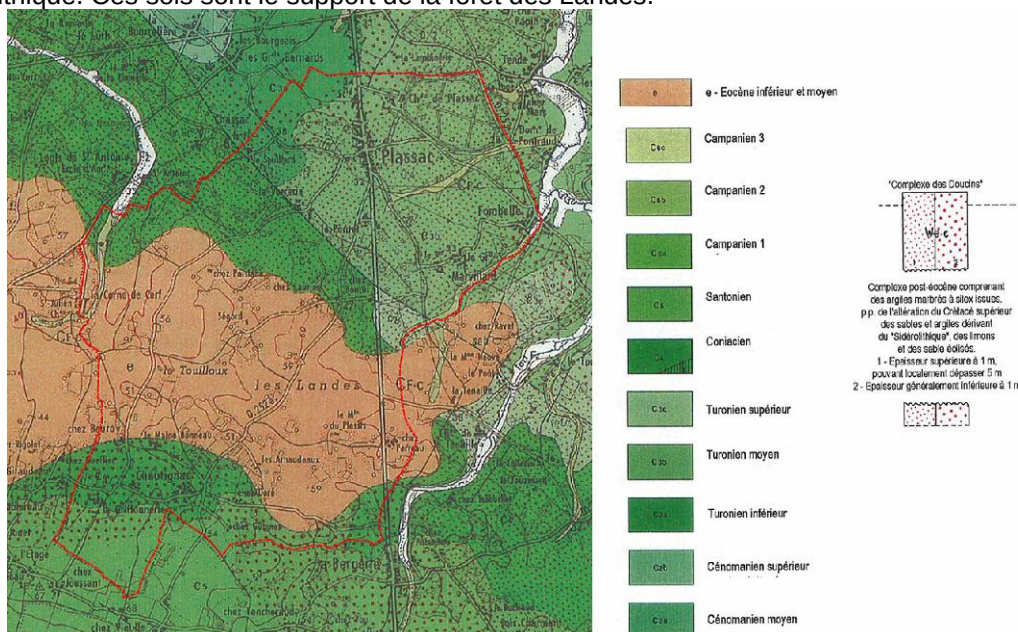
2. Géologie et pédologie / Exploitation des ressources du sous-sol et contraintes de sol

a) Qualité du sous-sol et exploitation pour la production de granulats

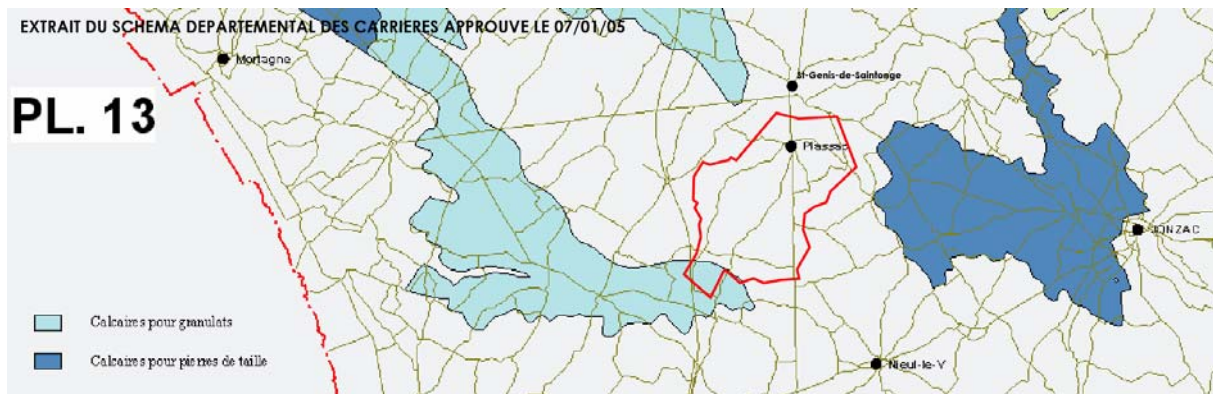
La structure géologique de la commune de Plassac est divisée par la faille Champagnolles – Ozillac de direction Nord-Ouest / Sud-Est :

- Au nord de la faille, le secteur Nord-Ouest de la commune est recouvert par les formations du Turonien inférieur (C3a), constituées de calcaires argileux. De part et d'autre de la RD 137 se trouvent des calcaires graveleux du Turonien moyen (C3b).
- Au sud de la faille apparaissent les formations plus récentes du Coniacien constituées de calcaires sableux et crayeux.

Sur une large bande Est-Ouest d'environ 1km s'étend la formation sableuse et argileuse du sidérolithique. Ces sols sont le support de la forêt des Landes.



b) Schéma Départemental des Carrières

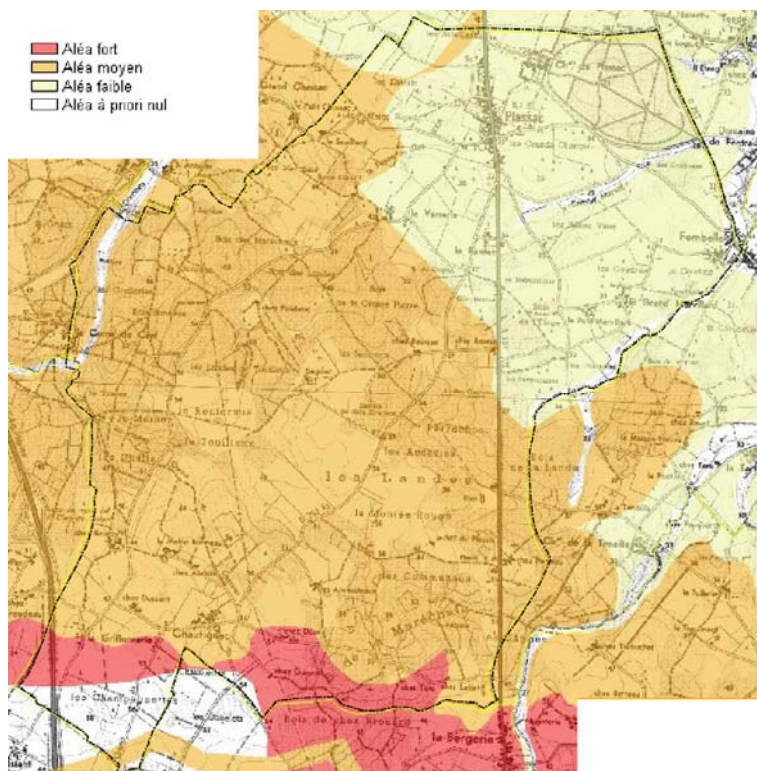


L'extrémité Sud-Ouest du territoire de Plassac est repérée comme présentant un intérêt pour l'exploitation de calcaires pour granulats au Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral du 7 janvier 2005.

c) Qualité des sols et aléa retrait-gonflement des sols argileux

La région est caractérisée par un recouvrement important de dépôts détritiques superficiels provenant de l'altération du substratum crétacé. Cet ensemble appelé « complexe des Doucins » est représenté par des argiles sableuses rouges à brunes à silex, des sables argileux bruns graveleux ou des sables éoliens limoneux. Ce recouvrement superficiel serait présent sur une épaisseur de 1m, suivant une bande de direction N-NE/S-SO.

Cet ensemble est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux pouvant contraindre les constructions.



Source : www.argiles.fr, relevé établi par le BRGM

d) Qualité des sols et contraintes à l'assainissement individuel

Les données suivantes sont issues du rapport du zonage d'assainissement collectif de St-Genis de Saintonge / Plassac, élaboré par Josensi/Eau-Méga en mars 2001.

La commune de Plassac est principalement caractérisée par des formations argilo sableuses dites « complexe des Doucins » sur des épaisseurs variables pouvant atteindre plus d'un mètre d'épaisseur. Cet ensemble présente des niveaux limoneux-argileux au droit de « Le Grand Marvillard », « le Pontet ». Il a également été observé des argiles compactes, imperméables au niveau du Château de Plassac et du hameau « Le Souillard ». Lorsque le recouvrement résulte de l'altération des formations calcaires du Coniacien au Sud de la commune, des niveaux sablo argileux à franchement argileux sont observés comme à « La Griffonerie », « Chautignac », « Chez Doré »,

« Chez Toru » et « Chez Lattier ». Les formations de l'Eocène, sols support de la forêt des Landes, révèlent des changements brutaux de faciès : niveaux franchement sableux observés à « La Verrerie » ; formations argilo et limono sableuse au droit des autres secteurs. Du fait du recouvrement superficiel important, les affleurements calcaires sont rares. Quelques émergences calcaires sont localisés de part et d'autre du « complexe des Doucins » (ex. « Le Grand Marvillard »).

Le territoire de Plassac est composé de sols globalement favorables à très favorable à l'assainissement autonome.

Les secteurs très favorables concernent les villages suivants : Fombelle, Petit et Grand Marvillard, Le Pontet, La Verrerie, Poislane, Ségor, Plessis, Bois Pavé, Chez Guinet et Chez Beuroy. Des tranchées d'infiltration sont suffisantes.

Les secteurs favorables concernent : le Souillard, Chez Laitier, Chez Doré, Chautignac, la Grifonnerie, Chez Audoin et la Vielle Eglise. Des filtres à sable vertical non drainé sont suffisants.

Seul le Château de Plassac, Chez Arnaudaux et Chez Dusserit sont caractérisés par des formations argileuses imperméables sur une épaisseur supérieure à 1,20, nécessitant ainsi l'installation d'un filtre à sable drainé.

La carte d'aptitude des sols est annexée à la pièce 5.2 du dossier « Notice sanitaire ».

3. Hydrogéologie / Exploitation des ressources et contraintes

a) Données hydrogéologiques

L'aquifère principal est contenu dans les formations du Santonien inférieur -Coniacien – Turonien.

L'assise carbonée de cet ensemble autorise une porosité de fissures et de chenaux, expliquant la présence et la bonne productivité des sources situées aux abords du ruisseau de la Rochette (ou « la Maine »). La source de Fontraud alimente les syndicats de Clion et de St-Genis, avec un débit à l'étiage de 17l/s. La source de Fontbelle débite 8l/s

Cette nappe profonde contribue à l'alimentation des rivières et permet d'amortir les étiages. Or les prélèvements sont conséquents (38Mm3 par an) sur le bassin versant ; ils se répartissent principalement entre 1/3 pour l'alimentation en eau potable et 2/3 pour l'agriculture.

Les formations du Cénomaniens affleurent de part et d'autre de l'anticlinal de Champagnolles. Du fait de l'absence d'un niveau imperméable, il existe une continuité hydraulique avec l'aquifère précédent.

Ces aquifères sont très exploités pour l'alimentation en eau potable et pour l'agriculture ; comme ce sont des aquifères principalement karstiques, ils sont de ce fait vulnérables aux pollutions.

b) Protection de la ressource en eau potable

La commune de Plassac est alimentée en eau potable par les captages de Clion (« Fontraud ») et de Saint Quantin de Rançannes (« Font Pradelle »), via un réseau interconnecté. Un périmètre de protection du captage de Fontraud est en cours de procédure de reconnaissance d'utilité publique.

Une partie de la commune de Plassac est concernée par le périmètre de protection éloignée du captage de Saint Dizant du Gua (« Les Fontaines Bleues »). Dans ce périmètre, aucune activité n'est interdite ni réglementée.

Toute activité est soumise aux contraintes fixées par la législation générale existante ou future (la loi sur l'eau et ses textes d'application, la loi sur les ICPE). La mise en conformité des dispositifs d'assainissement autonome y est requise.

La commune est également concernée par le périmètre de protection rapprochée du secteur général de la prise d'eau superficielle de Saint Savinien (« Coulonge »).

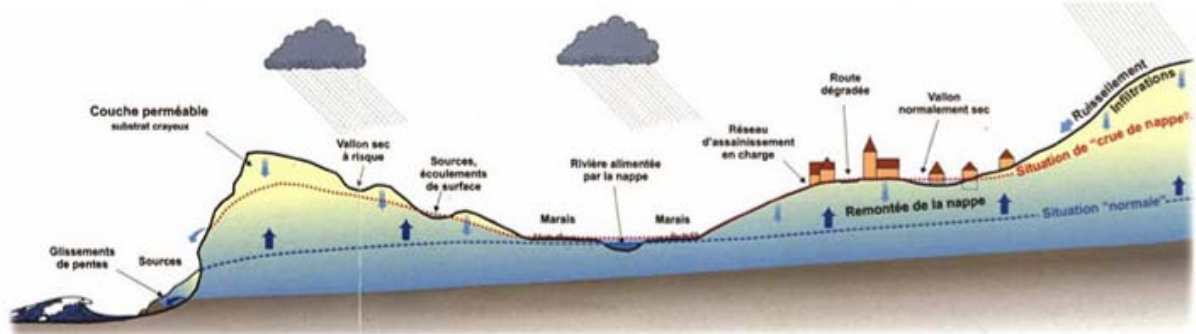
Sont interdits dans ce périmètre les rejets d'eau qui risquent de compromettre la salubrité publique, l'alimentation des hommes et des animaux, la satisfaction des besoins domestiques, ainsi que les utilisations agricoles ou industrielles et la sauvegarde du milieu piscicole. Cette mesure de protection n'impose pas de réglementation autre que la réglementation générale.

c) Les remontées de nappe souterraine

Source : extrait du site www.inondationsnappes.fr

Etudes réalisées par le BRGM pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

Description du phénomène



Origine du phénomène

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air -qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

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 réseaux de chemins de fer
- remontées de canalisations enterrées
- désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation
- pollutions

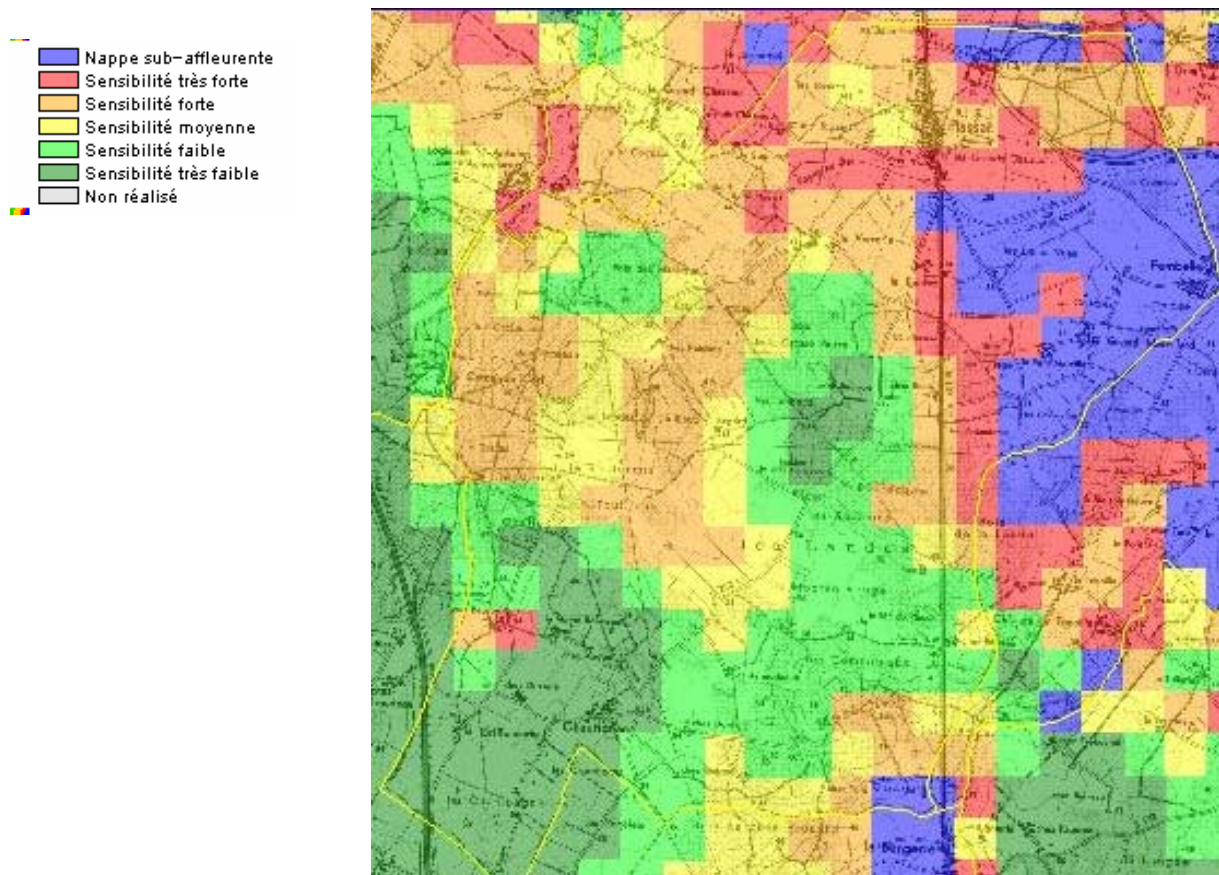
- effondrement de marnières, effondrement de souterrains ou d'anciens abris datant des dernières guerres

La cartographie concernant Plassac

Le phénomène de remontée de nappes phréatiques sur la commune de Plassac est à rapprocher du risque inondation par résurgence des eaux de pluie vu au III-A1-c).

L'Ouest de la RD 137, au Sud du bourg, est marqué par la présence d'une nappe sub-affleurante. On constate quelques points de sensibilité très forte mais qui sont difficiles à identifier précisément sur la carte diffusée sur le site internet.

A noter cependant que la majeure partie des secteurs d'extension potentielle de la commune, définis à l'Ouest du bourg, sont situés dans des zones de sensibilité moyenne.



Risque de remontée de nappes phréatiques (source : BRGM)

Précautions à prendre par les pouvoirs publics dans les zones à priori sensibles :

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

B. Habitats et paysages naturels

1. La « Forêt de La Lande », habitat naturel à protéger

a) Qu'est qu'une ZNIEFF ?

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France.

Cet inventaire différencie deux types de zone :

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

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

b) Sur la commune de Plassac

Le territoire de Plassac est concerné par la nouvelle ZNIEFF de type 1, n°621, concernant la Forêt de La Lande.

Cette ZNIEFF s'étend sur les commune de Bois, Champagnolles, Lornac, Plassac, St-Ciers-du-Taillon, St-Fort-sur-Gironde, S-Germain-du-Seudre et St-Sigismond-de-Clermont.

La Forêt de La Lande constitue l'un des plus vastes massifs forestiers de Charente-Maritime et de la façade atlantique. Chênaie acidiphile avec la présence de chênaie hêtraie, elle est ponctuellement enrésinée ou plantées d'autres feuillus. Elle se compose sur certains secteurs de landes sèches et parfois humides.

Son intérêt réside dans la diversité des espèces d'oiseaux et de mammifères qui y trouvent des conditions propices à leur reproduction. Cette richesse faunistique explique le classement en ZNIEFF de la forêt.

L'intérêt ornithologique réside dans la présence régulière d'espèces de rapaces diurnes nicheurs : Circaète Jean-le-Blanc, Busard St Martin, Busard Cendré, Faucon hobereau, Bondrée apivore, Autour des Palombes, Milan Noir, etc.

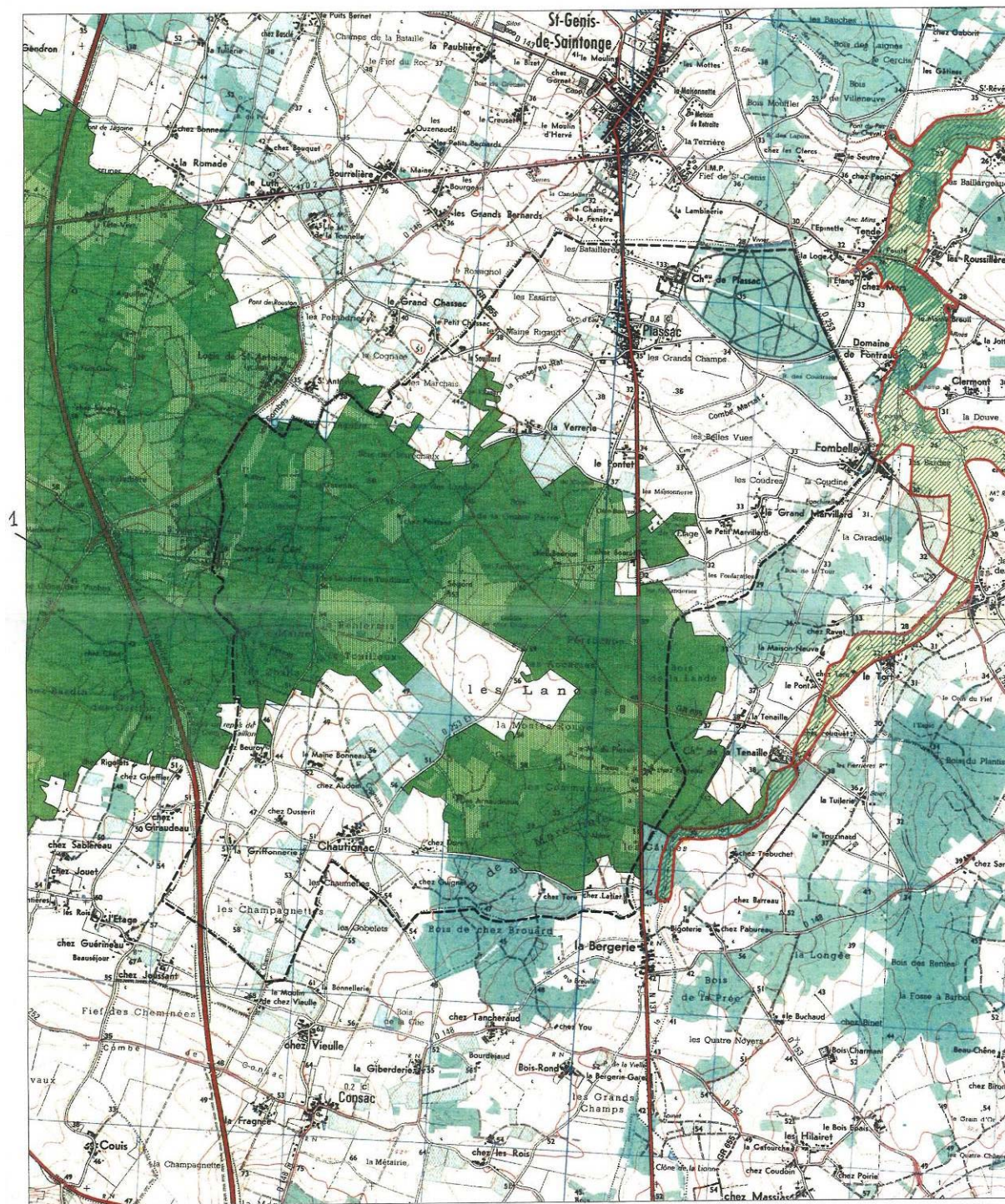
On notera également la présence de la Fauvette pitchou, qui fréquente les landes, espèce menacée au niveau européen par la modification et la fragmentation de son habitat par suite de l'agriculture intensive, des reboisements, de développement urbanistique et des incendies.

L'intérêt mammalogique de la forêt des Landes réside dans la présence du Cerf Elaphe, mammifère très localisé en Charente Maritime. La forêt accueille également une population de chevreuils ainsi que des Genettes (mammifère carnivore protégé). La population de cervidés était estimée à 180 bêtes il y a dix ans. On y trouve également des sangliers.

En terme de petit gibier, il est signalé la présence de quelques lièvres, lapins, pigeons et bécasses en période d'hivernage (source : fédération départementale des chasseurs de la Charente-Maritime).

DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Plassac, 17



Extrait du Scan25 IGN
Données DIREN Poitou-Charentes



DIREN Poitou-Charentes - 14 Boulevard Chasseigne - BP 80365 - 86038 Poitiers cedex - Tél : 05.49.50.36.1
e-mail : diren@poitou-charentes.ecologie.gouv.fr

réalisé le 14/09/2006

Le nombre de cerfs est en augmentation sur l'ensemble de la Forêt de la Lande, à l'Est de l'A10 (secteur plus vaste que la commune de Plassac)

Comptage « cerf » secteur Forêt de la Lande Est A10																		
Année	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07
Comptage	20	20	38	62	65	71	77	59	67	62	43	57	48	76	93	107	109	121

Source : fédération départementale des chasseurs de la Charente-Maritime

Des chiffres sont également communiqués en terme d'attributions et de réalisations de plan de chasse

Campagnes	Cerfs		Chevreuils	
	Attributions	Réalisations	Attributions	Réalisations
95/96	22	22	27	26
96/97	27	26	35	34
97/98	19	18	53	50
98/99	23	20	82	81
99/00	23	14	113	99
00/01	16	15	115	113
01/02	17	15	143	138
02/03	0	0	167	160
03/04	14	14	190	183
04/05	25	22	180	174
05/06	33	31	185	167
06/07	38	35	199	188

Source : fédération départementale des chasseurs de la Charente-Maritime

Sur Plassac même, les chiffres disponibles permettant d'évaluer en partie l'évolution de la population sont les attributions pour l'ACCA de Plassac :

Campagne	Cerfs	Chevreuils	Sangliers
97/98	4	2	nc
98/99	5	5	5
99/00	4	7	6
00/01	3	7	7
01/02	3	7	8
02/03	0	10	10
03/04	2	14	10
04/05	4	14	11
05/06	5	14	10
06/07	5	14	7
07/08	5	13	7

Source : fédération départementale des chasseurs de la Charente-Maritime

Il apparaît, tant à l'échelle du secteur de la Forêt de La Lande, Est A10, qu'à l'échelle de la commune de Plassac, que la population de grands gibiers est en augmentation. Paradoxalement, cela peut nuire à la qualité des boisements car les jeunes pousses de chêne peuvent être détruites par le grand gibier.

Selon la Fédération Départementale des Chasseurs, la zone boisée de Plassac, en bordure de la RD 137, constitue un couloir de passage pour le grand gibier (nombreux accidents notamment recensés avant la mise en place de réflecteurs de lumière en bordure de la RD 137).

2. Le paysage de la « Campagne de Pont l'Abbé – Gémozac »

Un inventaire des paysages de Poitou-Charentes a été réalisé par le Conservatoire d'espaces naturels (CREN) de Poitou-Charentes avec le soutien de la Région Poitou-Charentes, du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement et de l'Union Européenne entre juillet 1997 et décembre 1999. L'inventaire régional des paysages a permis de déterminer 80 entités de paysages appartenant à 8 grands types de paysages ainsi que 4 paysages singuliers.

Le territoire de Plassac appartient à l'entité dite « Campagne de Pont l'Abbé – Gémozac », paysage de plaines vallonnées et/ou boisées.

La Campagne de Pont-L'Abbé – Gémozac est un paysage dans lequel des légers vallonnements et des boisements créent des organisations spatiales ne relevant ni totalement de la plaine de champs ouverts ni totalement du bocage. La perception de ces paysages est principalement conditionnée par la relative platitude du relief qu'occupent des cultures et des prairies sans originalité. On n'y trouve cependant pas les vastes amplitudes des plaines dégagées.

Non seulement les parcelles n'ont pas le gigantisme des plaines de champs ouverts mais en outre, la campagne est hérissée de nombreux motifs végétaux qui s'intercalent entre l'observateur et l'horizon. Des bosquets, des haies et des arbres isolés s'articulent avec une certaine variété, entre eux, ainsi qu'avec les cultures, sans véritablement former de composition "qui se tient". Cependant, la beauté des arbres vient donner de la vigueur au paysage : des chênes et des châtaigniers le plus souvent à la silhouette remarquable, se détachent dans les champs ou le long d'une haie, voire le long des routes (notamment le long de la RD137).

Les formes de végétation, lorsqu'elles se multiplient, confèrent un intérêt, une vigueur particulière à un paysage qui manquerait sans cela de « relief » : arbres isolés dans les parcelles, bosquets, haies, taillis, forêt, alignement le long des routes. Ces qualités restent cependant en deçà des possibilités qu'elles offrent : l'entretien des haies des routes reste minimal ; les arbres isolés ou d'alignement sont vieillissant et rares sont les plantations de jeune sujet destiné à prendre la relève ; les bosquets reculent face à l'exploitation des parcelles agricoles, etc.

Les principales menaces sont celles liées à un développement urbain et économique qui considérerait de tels paysages comme trop peu valables pour mériter d'être pris en compte dans la composition des nouveaux espaces et paysages. Les potentialités de mise en valeur résident essentiellement dans les motifs de végétation à entretenir, à pérenniser et à compléter. Le thème plastique et sémantique, des beaux chênes aux formes dessinées paraît très prometteur en particulier dans ses formes libres au bord des routes et dans les parcelles de prairies.

La proximité urbaine, si elle constitue un facteur de dynamisation du paysage, peut aussi participer à sa dégradation si elle est source d'un développement urbain diffus et sans référence aux sites d'implantation. Deux conseils en particulier sont avancés par le CREN Poitou Charentes :

- Assurer, pour les petites agglomérations rurales, la concentration du bâti et l'existence d'un traitement de transition avec les espaces agricoles : la pauvreté paysagère des entrées de ville ou de bourgs menace même les plus petites localités. L'utilisation des bosquets, des vergers, des promenades plantées périphériques (reprenant le thème des remparts) mais aussi la qualité des clôtures des parcelles, représentent un "vocabulaire paysager" à (re)mettre en œuvre.
- Assurer la qualité rurale des territoires, éviter le mitage pavillonnaire (et la dispersion des zones d'activités) et veiller à la continuité du tissu urbain autour des noyaux anciens.

3. Les paysages singuliers de Plassac

La géologie et le relief sont à la base de la différenciation des 4 principales entités paysagères :

- Au Nord, la plaine descendant doucement vers la rivière de la Rochette composée de formations colluviales sablo limoneux avec des débris de la roche mère calcaire convenant à la culture des céréales et à celle de la vigne sur les pentes bien exposées. Les parcelles viticoles n'apparaissent désormais plus qu'à l'état relictuel au regard de la culture céréalière ; elles participent cependant à agrémenter les abords du bourg et de certains hameaux. Ce paysage de culture est ponctué de quelques arbres isolés ; leurs silhouettes agrémentent également les vues. Ce paysage est marqué par le bourg et par le Château de Plassac avec son grand parc boisé.
- Au centre, sur le tiers de la commune, les parties hautes sont composées des formations plus récentes de l'Eocène (sables et argiles du Sidérolithique), pauvres et imperméables, couvertes par des boisements ou des landes. L'ambiance est forestière, avec quelques clairières.
- Au Sud, le site plus vallonné aux sols calcaires crayeux convient de nouveau à la culture des céréales et des vignes. Ce paysage est marqué par la présence de plusieurs hameaux formés autour des corps de bâtiments agricoles. Les vues sont découpées par des motifs végétaux (bois, bosquets, haies).
- A l'Est, la vallée du ruisseau de Fombelle : la pente qui s'accroît et la présence d'arbres particuliers (peupliers, saules, ...) laisse deviner la présence du ruisseau. La végétation rivulaire basse a disparu par le développement des jardins et des cultures céréalières.



Vignes, champs de céréales et forêts : les trois composantes du paysage de Plassac (abords de La Verrerie)



Paysage agricole du sud de la commune : champs de céréales et de maïs, hameau de Chautignac et forêt en arrière-plan

Le relief étant peu marqué sur la commune, la présence des éléments végétaux (bois, haies, arbres isolés) rompt la monotonie des plaines agricoles. De ce fait, le bâti devient également un élément majeur du paysage.



Plaine agricole à l'Est du bourg : perspective sur les lotissements communaux ; à l'arrière-plan, on aperçoit les silos de Synthéane (commune de Saint-Genis de Saintonge)

4. Des paysages sensibles depuis les axes de circulation (RD 137 et A10)

La commune de Plassac est traversée du Nord au Sud par la RD 137, ancienne RN 137 déclassée en 2006. Cette voie est classée route à grande circulation. Dans le cadre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver les paysages et les vues depuis cette voie, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD137.

Pour les mêmes raisons, l'autoroute A10 qui traverse le Sud de la commune sur une distance de 300 mètres est bordée, de part et d'autre de l'axe, d'une bande non aedificandi de 100 mètres de large.

L'A10 n'est visible que sur une petite portion, à la limite de Plassac. La vue depuis l'A10 donne sur la vaste plaine agricole du sud de Plassac, avec les bois en arrière-plan. A hauteur de La Griffonnerie, dont le bâti est situé à plus de 100 mètres de l'axe de l'A10, un merlon empêche toute covisibilité entre l'A10 et le bâti existant ou les extensions possibles du hameau.



Vue sur l'A10



Merlon masquant l'A10 depuis La Griffonnerie

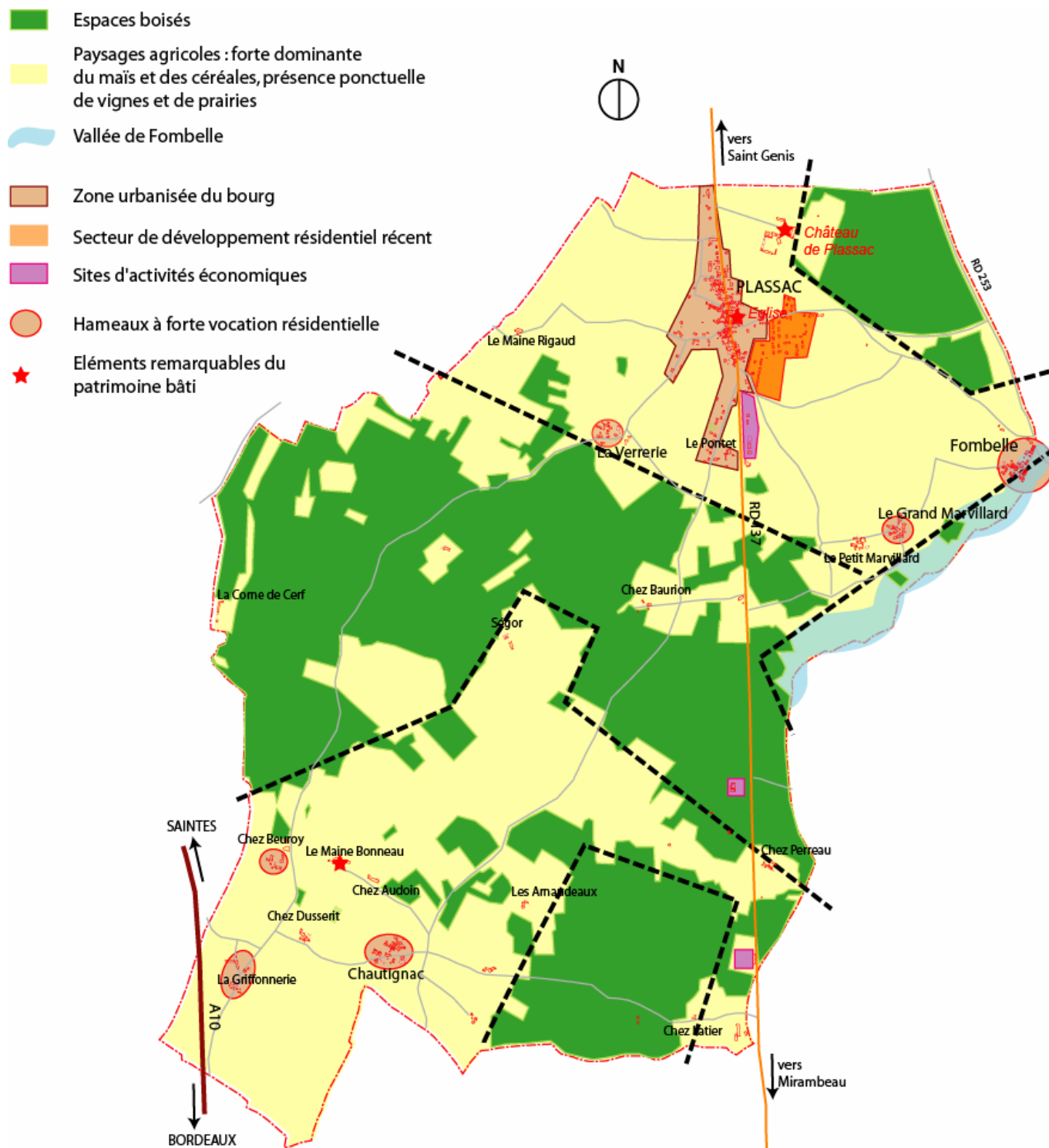
Le long de la RD 137 est déjà bâti sur sa frange Est, depuis l'implantation d'entreprises artisanales et commerciales sur la zone des Epinglières, jusqu'au sud du Pontet. Au sud de ce secteur, aucune construction neuve ne sera admise le long de la voie pour préserver les espaces boisés qui longent la RD 137 et conserver les vues sur les clairières.



Zone d'activités des Epinglières



Vue sur l'entrée sud de Plassac depuis la zone des Epinglières



Organisation urbaine et paysagère de Plassac

C. Paysages urbains et patrimoine

1. Une occupation ancienne à l'origine d'un patrimoine archéologique

Plassac était, semble-t-il, à l'époque gallo-romaine, un grand domaine situé sur l'un des axes entre Saintes et Bordeaux. Il est probable qu'autour du siège du domaine (villa) se soient développés quelques édifices liés aux logements des différentes personnes qui travaillaient sur ce domaine.



Neuf sites archéologiques sont recensés sur la commune de Plassac par la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

17 279 0001	423 / 17 279 0001 / PLASSAC / / CHEZ BOURUT / production métallurgique / Gallo-romain ?
17 279 0002	4540 / 17 279 0002 / PLASSAC / / LES GRANDS CHAMPS / Epoque indéterminée / enclos
17 279 0003	7360 / 17 279 0003 / PLASSAC / PLACE DE L'EGLISE / Eglise Saint-Laurent / église / Moyen-âge classique
17 279 0004	7361 / 17 279 0004 / PLASSAC / Les Vieilles Eglises / Eglise Notre-Dame / église / Moyen-âge classique
17 279 0005	14183 / 17 279 0005 / PLASSAC / Château de Plassac / / demeure / Moyen-âge classique
17 279 0006	14184 / 17 279 0006 / PLASSAC / voie romaine / D 253 / voie / Gallo-romain ?
17 279 0007	20818 / 17 279 0007 / PLASSAC / Château de Plassac / / demeure / Epoque moderne
17 279 0008	21880 / 17 279 0008 / PLASSAC / / Les Grands Champs / parcellaire / Epoque indéterminée
17 279 0501	8873 / 17 279 0501 / PLASSAC / / Les Essards / occupation / Mésolithique

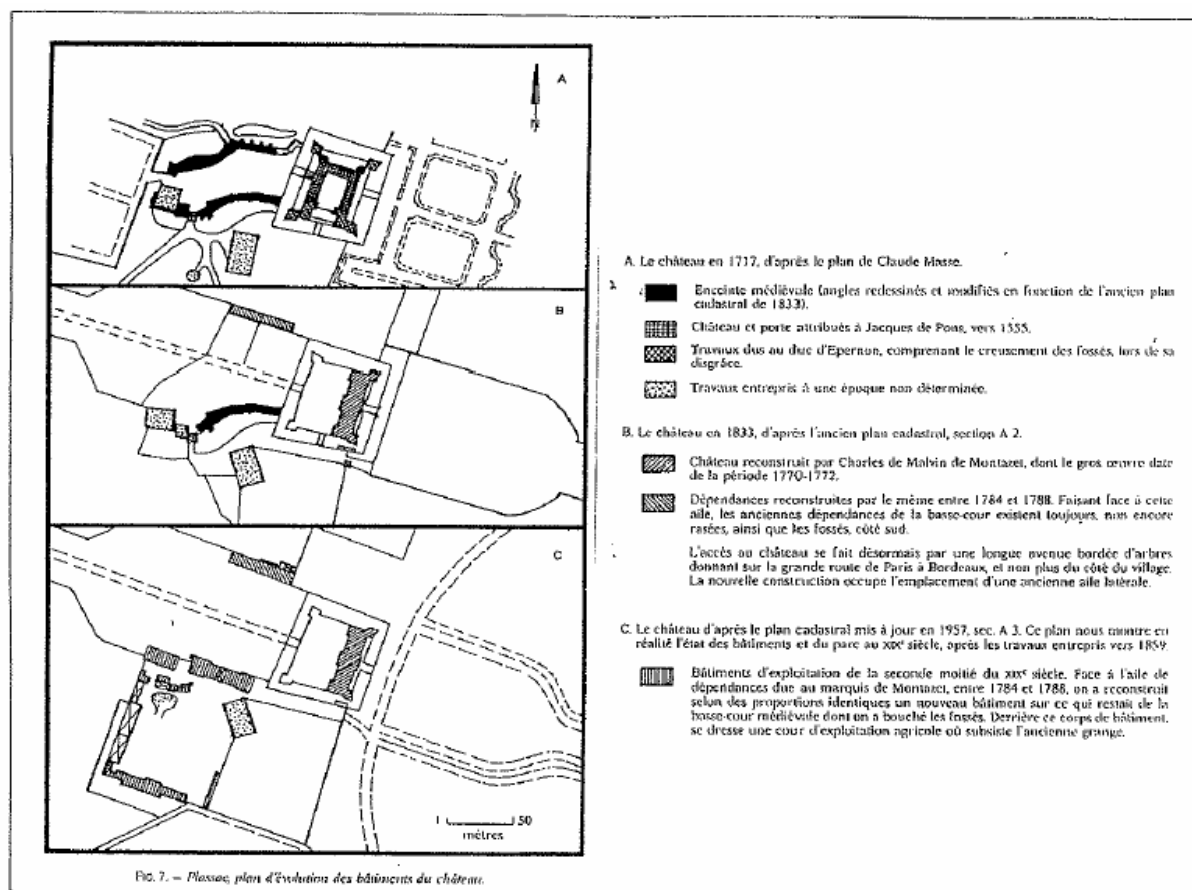
Il est rappelé que la loi du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie (DRAC – Poitiers). Par ailleurs, la loi du 15 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

2. Le château de Plassac, témoin des grandes demeures aristocratiques du 18^{ème} siècle en Saintonge

Le château de Plassac fut édifié à l'emplacement d'un premier château mérovingien dont l'existence est établie en 1340. Peu de documents sont disponibles avant le début du 18^{ème} siècle. Le Plan établi par Claude MASSE permet de mettre en évidence l'enceinte médiévale du château qui s'ouvrait alors vers le sud (actuel champ de céréales) et vers l'ouest.



La reconstruction du château et des bâtiments d'exploitation dès le milieu du 18^{ème} siècle mettait en évidence les douves et les trois ponts-levis qui les franchissaient. C'est à cette période que le château s'ouvre à l'ouest par une nouvelle voie qui rejoint l'ancienne nationale. Des bâtiments d'exploitation ont été reconstruits au milieu du 19^{ème} siècle sur les traces du château médiéval.



Construit par l'architecte Christophe MACAIRE, le château de Plassac est le « dernier témoin en Saintonge des grandes demeures aristocratiques du 18^{ème} siècle » (revue de la Saintonge et de l'Aunis – 1991). A ce titre, le château, son domaine et son mur d'enceinte sont depuis le 11 juin 2003 inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Ils appartiennent à des personnes privées.

Le parc du château est également inventorié au titre des Jardins remarquables.

Situé à l'articulation des 2 communes de St-Genis-de-Saintonge et de Plassac, ce château et son domaine constituent un site à enjeu (intérêts historique, architectural et paysager) à la jonction des deux bourgs. Sur Plassac, il convient de protéger les vues sur le château depuis la RD 137 et depuis le bourg.



Vue sur le château depuis le bourg (arrière de la salle des fêtes)



Vue sur le château depuis la RD 137

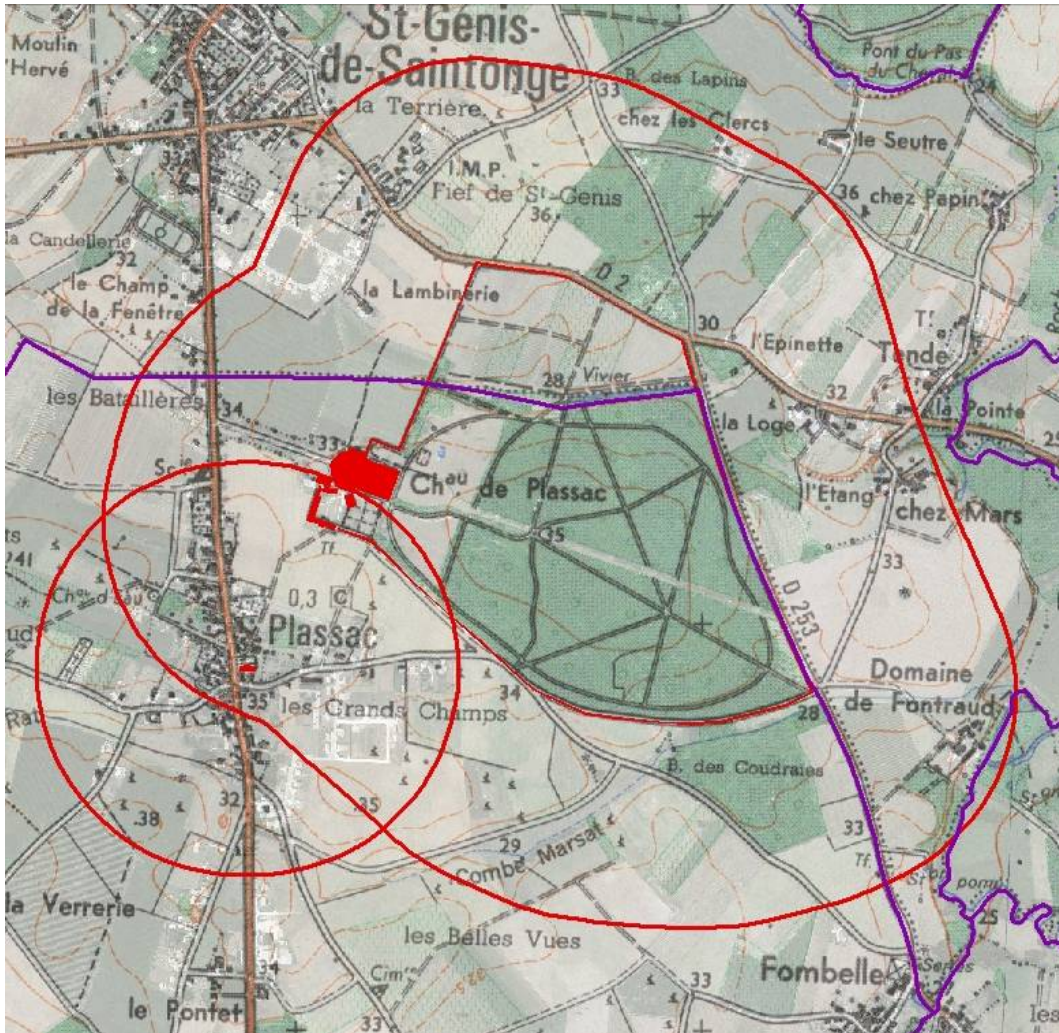
3. L'Eglise Saint Laurent, archétype de l'art roman

Située le long de l'actuelle RD 137 (probablement voie romaine puis plus tard chemin des pèlerins de Saint Jacques de Compostelle), l'église paroissiale Saint Laurent date du 12^{ème} siècle. Sa façade occidentale est classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 19 novembre 1910. Hormis cette façade, l'ensemble de l'église est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historique par arrêté du 17 septembre 1964.



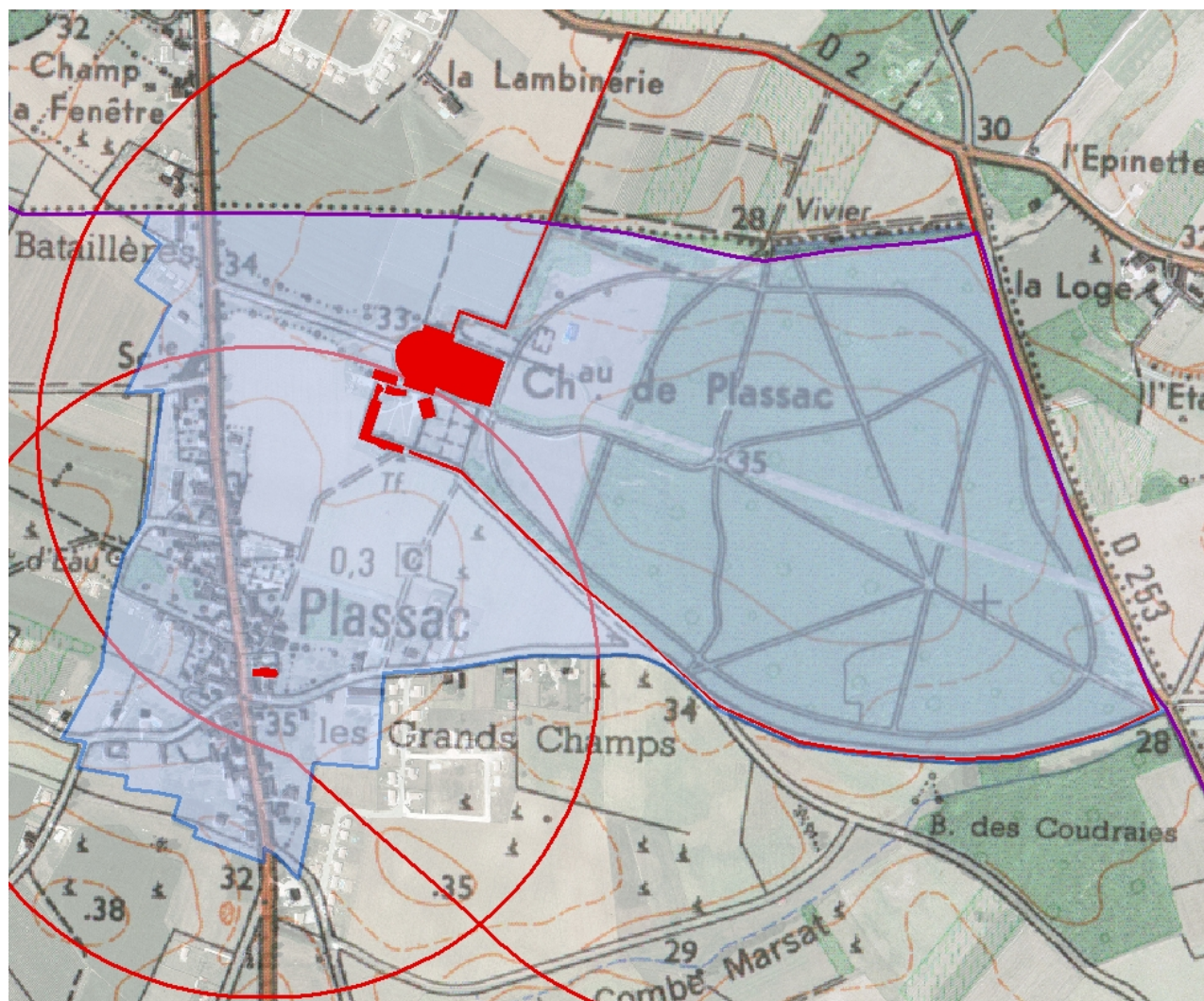
4. Les périmètres protégés des monuments historiques

Le Château de Plassac et l'église font l'objet de périmètres de protection de 500 mètres à l'intérieur desquels l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoirement sollicité pour tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant. Le périmètre défini autour du château est très vaste puisqu'il est déterminé à partir des murs d'enceinte du parc.



Périmètres actuels (500m) de protection de l'église ainsi que du château et de son parc (murs d'enceinte)

Un projet de périmètre modifié de protection de ces deux monuments historiques est en cours de définition. Il touche principalement l'urbanisation ancienne et traditionnelle du bourg, de part et d'autre de la RD 137. Cela instaure une protection forte sur le bâti ancien. Hormis au Nord et au Sud-Est du bourg, les extensions pavillonnaires récentes et à venir ne seront plus concernées par ce nouveau périmètre alors que jusqu'à présent, les permis déposés pour les projets situés dans les lotissements communaux (zone UB et zone NA des Grands Champs) étaient soumis à l'avis de l'ABF.



Périmètre de protection modifié proposé par le SDAP

5. Paysages urbains et patrimoine bâti à protéger

a) Le bourg de Plassac

Le bourg de Plassac s'est développé le long de l'ancienne voie royale, l'ancien « chemin de Compostelle ». Il se présente sous la forme d'un « village-rue » : une succession de façades en ordre continu ou semi-continu, ne dépassant jamais deux étages sur rez-de-chaussée. L'église et la mairie implantées autour d'une place marquent la centralité du bourg. L'urbanisation très linéaire donne le sentiment d'un bourg très important, sans lien avec le nombre réel de bâtiments. Le bourg est animé par la présence de commerces, d'activités et par les équipements publics : mairie, salle des fêtes et école primaire.



La traversée de l'agglomération s'étend sur 1,5km (zone d'activités comprise). A chaque entrée de la commune, de part et d'autre de la route, s'est développé un habitat pavillonnaire plus récent, plus lâche et aux contours plus flous. A l'entrée sud, quelques bâtiments artisanaux et commerciaux se sont implantés en bordure de la RD 137, pour profiter de « l'effet de vitrine », au sein de la zone d'activités des Epinglières (lotissement artisanal). Seul le premier rideau s'est urbanisé, le long d'une contre allée parallèle à la RD 137. Le reste de la zone NAX définie au POS ne s'est pas urbanisé.



Depuis 2001 et la révision du POS, le bourg a connu une forte extension pavillonnaire au Sud-Est, sur la zone UB et la zone NA des Grands Champs. Près de 75 maisons se sont construites au sein des différents lotissements communaux, sur des parcelles dont la surface est généralement comprise entre 900 et 1300 m². Cette urbanisation récente a permis de recentrer l'école au cœur de l'ensemble du bâti du bourg.

En continuité sud du bourg s'étend le hameau du Pontet, le long de la RD 253 E3 : il s'agit de maisons relativement récentes.

Le bourg s'étend à l'Est jusqu'au cimetière et au Sud-Est jusqu'au lieu-dit Les Bironnières. Des maisons neuves s'y sont implantées récemment. Aujourd'hui, les projets de construction neuve touchent l'Est du bourg : secteurs du cimetière, du château d'eau et Nord-Est du bourg.

La carte de la page 9 indique les secteurs qui se sont récemment construits, depuis la mise en œuvre du POS révisé en 2001.



Les Bironnières



Le Pontet

b) Le village de Fombelle

Le hameau de Fombelle s'étend de part et d'autre du ruisseau, sur les 2 communes de Plassac et de Saint-Sigismond de Clermont. Sur Plassac, il est composé d'un bâti traditionnel dense dont l'organisation (clôtures, portails...), l'architecture et l'implantation correspondent à celles du bâti traditionnel du bourg. Quelques constructions récentes viennent étoffer le hameau, confirmant son caractère résidentiel.

c) Les hameaux du Petit et du Grand Marvillards

Initialement à vocation agricole, les hameaux du Petit et du Grand Marvillard sont entourés de vignes, de champs cultivés et de prairies. Un élevage bovin est présent au Petit Marvillard, affirmant la vocation agricole, malgré la construction récente d'une maison à la sortie Est du hameau. Si les deux hameaux conservent un aspect traditionnel, le hameau du Grand Marvillard a aujourd'hui une vocation résidentielle.



Le Grand Marvillard

d) Le village de La Verrerie

Situé au Sud-Ouest du bourg, le village de La Verrerie est composé d'un bâti traditionnel autour duquel sont venues se greffer quelques maisons neuves. Une exploitation agricole y est toujours présente.

Ce hameau bénéficie d'un cadre privilégié, de par sa situation à la lisière de la forêt et de par la présence de vignes.



e) Le village de Chautignac

Situé au sud du coteau boisé, le hameau de Chautignac est installé sur un vallon asséché la plus grande partie de l'année et qui se remplit en hiver. Le hameau est composé de maisons à l'architecture traditionnelle, relativement dense, avec la présence d'une maïserie (séchoir à maïs, silo) dont le volume et la hauteur marquent le paysage. Il s'ouvre au sud sur les plaines agricoles, plantées majoritairement de maïs et de céréales.



f) Les autres hameaux

Le reste de la commune de Plassac présente un habitat dispersé composé de fermes isolées et de quelques hameaux de taille modeste ne rassemblant que quelques habitants. Ces hameaux se sont généralement développés autour d'anciennes fermes ayant souvent perdu leur vocation agricole : La Griffonnerie, Chez Beuroy, Chez Dusserit (exploitation encore présente). Ils se situent dans la plaine agricole, au sud du territoire communal.



La Griffonnerie



Chez Beuroy

Quelques corps de bâtiments, d'origine agricole, sont isolés et cernés par la forêt : Poislane, Ségor, Baurion, Chez Perreau.

Le Maine Bonneau, domaine agricole, se différencie des autres secteurs bâtis de par son caractère architectural remarquable (cf pièce 4.2).



Le Maine Bonneau

6. Architecture et patrimoine bâti à protéger

Les maisons d'habitation traditionnelles que l'on trouve à Plassac, plus spécialement dans le centre-bourg et à Fombelle, sont de type demeures charentaises. Elles se caractérisent par des toitures à quatre pans, une distribution symétrique des ouvertures de façade, rehaussées par des corniches décorées à tous les niveaux et d'encadrement d'ouvertures et de chaînage d'angle de pierre de taille calcaire. Elles ne dépassent jamais deux niveaux au dessus du rez-de-chaussée. Les maisons de maître se situent en retrait de la voirie, avec espaces privatifs et murets.



Si le bâti du bourg est protégé de par l'instauration du permis de démolir lié aux périmètres de protection de l'église et du château, un repérage du patrimoine architectural à protéger a été réalisé (pièce 4.2 du dossier) sur lequel le permis de démolir est également instauré (art.11 du règlement).



D. Contexte urbain

1. Voirie, trafic et sécurité routière

Le territoire de Plassac est traversé par deux infrastructures majeures :

- l'autoroute A10 ; au Sud-Ouest de la commune
- l'ancienne RD 137 déclassée dans la voirie départementale en 2006

Son réseau secondaire est constitué de la RD 253 E3 (liaison avec le bourg de Consac) et de plusieurs voies communales au faible gabarit qui assurent la desserte des villages et hameaux dispersés sur le territoire.

L'autoroute A10 présente l'atout d'alléger les flux sur la RD 137. L'itinéraire de l'ex. RN 137 reste cependant encore fréquemment utilisé pour le passage des convois exceptionnels, délestage de trafic, convois et transports. Cette voie est ainsi classée « route à grande circulation » et fait l'objet des dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme⁶.

Avec un trafic annuel moyen de plus de 4000 véhicules/jour⁷, la RD 137 demeure un axe très fréquenté. La vie locale se trouve très affectée par ce trafic, en particulier par les flux de poids lourds : nuisances phoniques, circulation des piétons difficile et risquée, pollution de l'air.

Le recensement des accidents révèle :

- 5 accidents corporels
- 1 tué
- 4 blessés hospitalisés
- 2 blessés non hospitalisés.

La majorité des accidents se sont déroulés sur la RD 137 (4 accidents). L'accident mortel s'y est produit. Le 5^{ème} accident comptabilisé a eu lieu sur l'A10.

Voie	accidents	tués	blessés hosp.	blessés non hosp.
RD 137	4	1	4	1
voies communales	1			1

⁶ L'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme prévoit « (qu')en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites (...) dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le PLU (...) peut fixer des règles d'implantation différentes (...) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

⁷ 4121 véhicules par jour en moyenne selon le comptage 2005 ; 5211 véhicules par jour en moyenne en 2001 selon le rapport de présentation du POS

2. Projet de contournement Poids Lourds de l'agglomération St-Genis / Plassac

Le Conseil Général a étudié la possibilité de réaliser une déviation des bourgs de St-Genis-de-Saintonge et de Plassac pour dévier la majeure partie du trafic poids lourds des 2 agglomérations, et améliorer significativement le cadre de vie (nuisances sonores, vibrations, circulation interrompue par les convois exceptionnels...) et la sécurité dans les 2 centres bourgs. Le projet a également pour objectif d'améliorer les conditions de circulation des poids lourds desservant le site de stockage des Thibaudières (silo à grains), situé sur la commune de Saint-Genis de Saintonge. En effet, le trafic emprunte la RD1453E, étroite et débouche sur la RD 137 en un carrefour présentant de faibles caractéristiques géométriques et de faibles visibilitées.

Différents tracés ont été proposés et les études de faisabilité sont en cours (cf. partie I-C). L'objectif du Conseil Général est de mettre en service cette voie de contournement en 2013.

3. Réseaux publics et gestion des déchets

Cf. annexe 5.2 « Notice sanitaire »

En terme de déchets inertes générés par l'activité du BTP, la commune dispose d'une plate-forme au Plessis, parcelle 176 située le long de la RD 257.

4. Défense incendie

Le service des Sapeurs Pompiers est basé sur St-Genis-de-Saintonge.

La défense incendie du bourg (cf. plan du réseau d'eau potable, pièce 5.3) s'organise à partir de 7 poteaux incendies couvrant l'ensemble du centre-bourg (4 le long de la RD 137) et les extensions pavillonnaires des Grands Champs (un poteau au coeur des lotissements, un près de l'école), du Pontet (un poteau et un puisard) et de la Vieille Eglise (un poteau rue de la Vieille Eglise).

La défense incendie s'organise sur le reste de la commune à partir :

- d'un poteau incendie situé près de Chez Dusserit, entre les hameaux de La Griffonnerie et de Chez Beuroy (ce dernier hameau étant situé à plus de 150m du poteau),
- d'un poteau situé au Plessis, près du hameau de Chez Perreau,
- d'un puisard incendie à Fombelle,
- d'un puisard incendie entre Le Petit et Le Grand Marvillard,
- d'une réserve d'eau à Chautignac (à faire valider par le SDIS).

Chez Latier se trouve une réserve d'eau enterrée. Autrement, plusieurs mares et étangs sont disséminés sur la commune. Les fermes et le bâti isolés ne sont pas défendus, tout comme le village de La Verrerie.

La commune de Plassac est concernée par un risque de feux de forêt (massif de la forêt de la Lande). Le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie a été arrêté le 29 décembre 2006. Le territoire de Plassac est dès lors concerné par deux mesures principales :

- l'obligation de débroussaillage de 50m autour des habitations situées à moins de 200m des massifs boisés (y compris le chemin d'accès) ;
- le débroussaillage de part et d'autres des routes départementales sur 3m ou 10m (selon l'importance du risque incendie).

En terme d'action de défense incendie, la distance maximale entre le point d'eau et le risque à défendre doit être de 150m au lieu des 200m prévue par la circulaire du 10 décembre 1951. Si la défense incendie est satisfaisante sur les principaux secteurs urbanisés, elle est sans doute à améliorer au sud de la commune et surtout à La Verrerie.

Selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme, « *Le permis de construire peut être refusé (...) si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte (...) à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte (...) à la sécurité publique* ».

5. Risques et nuisances

a) Risques naturels et technologiques

La commune de Plassac figure au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) pour les risques suivants :

1. Inondation (carte des surfaces inondées en 1982 figurée au Porter à Connaissance, à réadapter selon les aménagements réalisés depuis 1982 – cf partie III-A-1c)
2. Feux de Forêt, concernant le massif forestier de La Lande : l'Atlas des risques de feux de forêt en Charente Maritime, réalisé par BCOM en 1997, indique que le risque est « très fort », en raison des propriétés morcelées, du manque de gestion.
3. Transport de matières dangereuses, concernant la RD 137

La commune a fait l'objet de 12 arrêtés de catastrophes naturelles :

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 une crue (débordement de cours d'eau)	17/07/1983	26/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	17/07/1983	26/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	18/07/1983	18/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1983	18/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
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
Mouvement de terrain – Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

Il convient d'éviter l'augmentation du nombre de personnes concernées par ces risques.

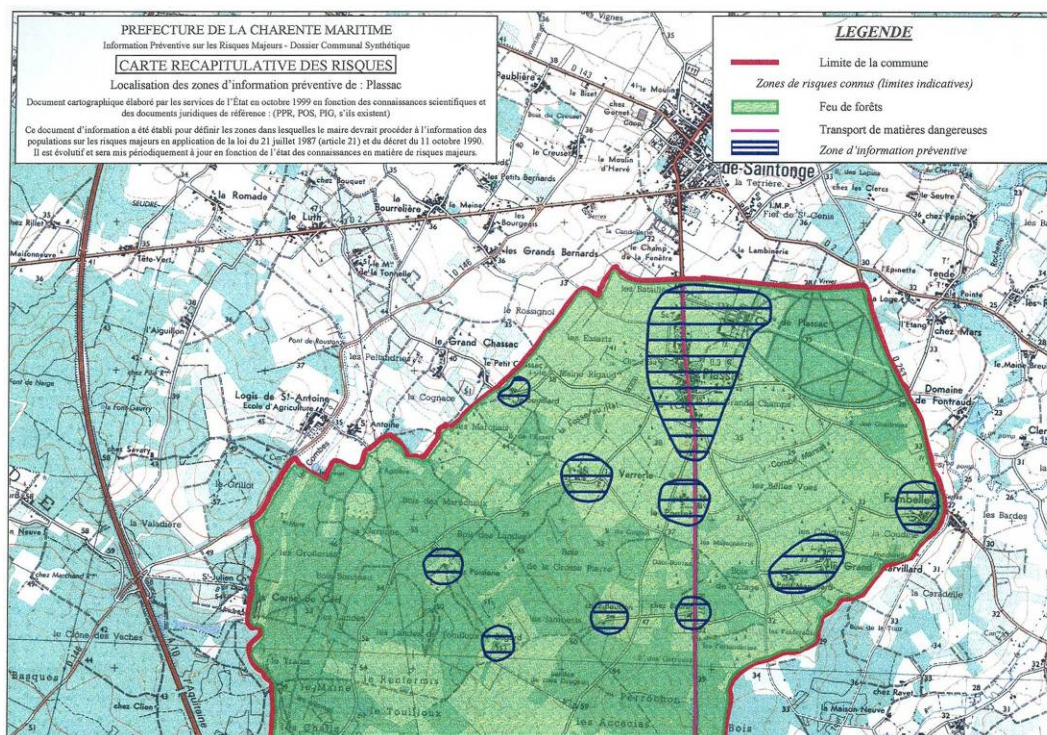
A souligner que le territoire communal est concerné par un risque de dissémination de munitions. Il convient de signaler les risques de manipulation en cas de découverte d'objets suspects.

S'il n'existe pas d'Installations classées au titre de la protection de l'environnement recensées par la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE), la maïserie située à Chautignac est soumise à déclaration, tout comme l'élevage de poules pondeuses situé Chez Latier. Les autres bâtiments d'élevage relèvent du Règlement Sanitaire Départemental.

b) Ouverture de carrières

Le Schéma Départemental des Carrières de Charente-Maritime a repéré la partie sud-ouest du territoire comme secteur présentant un intérêt pour l'exploitation du calcaire pour granulats (cf. chapitre précédent : III-A-2-a) Qualité du sous-sol et exploitation pour la production de granulats). Est concerné le secteur agricole qui s'étend sur cette partie du territoire de la commune. Il n'est pas prévu d'y développer de nouvelle urbanisation, ce qui évitera de bloquer dans l'avenir l'exploitation éventuelle des ressources du sous-sol.

c) Carte récapitulative des risques (source : dossier communal synthétique des risques majeurs de Plassac)



6. Equipements communaux et besoins

Plassac compte au bourg :

- à l'Est de la mairie, d'une école primaire (2 classes)
- au Nord de la mairie, à proximité des commerces (boulangerie, alimentation, bar-tabac, coiffeur) d'une salle des fêtes
- au-delà de l'école, d'un hangar pour les services techniques

Ils ne disposent pas sur le territoire communal d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs. Les plus proches se situent sur le bourg de St-Genis-de-Saintonge :

- une médiathèque- bibliothèque et un cinéma (274 places)
- un stade (« La Candellerie »), un plateau sportif et un gymnase

Plassac bénéficie du collège de Saint-Genis de Saintonge, où se trouve également l'IREO. Un lycée agricole (Saint-Antoine) se situe à la limite de Plassac, sur la commune de Bois.

La commune est propriétaire d'un pré bordé de bois au sud du bourg où sont organisées des manifestations festives (fête des battages) ou sportives (moto-cross, autorisation de 8h par an) exceptionnelles.

La croissance démographique liée aux nombreuses constructions neuves provoque une hausse des effectifs scolaires. La commune de Plassac est en regroupement pédagogique intercommunal avec les communes de Saint Sigismond de Clermont et de Saint-Genis de Saintonge. Une troisième classe sera prochainement ouverte, ce qui permettra à Plassac de poursuivre son essor démographique.

Plassac dispose de quelques commerces de proximité (pizzeria, boulangerie, épicerie...) dans le bourg, dont le fonctionnement est assuré grâce au développement démographique de la commune. Les habitants bénéficient par ailleurs des services présents sur Saint Genis : banques, poste, médecins...

En terme de loisirs et d'attrait touristique, la commune de Plassac bénéficie d'une situation intéressante au sein de la Haute Saintonge, région attirant de nombreux touristes de par la qualité de ses paysages (coteaux de la Champagne, forêts, estuaire de la Gironde...) et par la présence d'un patrimoine bâti riche (églises romanes, bâti traditionnel rural, sites archéologiques...). Le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, reconnu comme grand itinéraire culturel européen, passe par la commune de Plassac.

La commune dispose de chemins de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).



IV. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

A. Synthèse des enjeux et des contraintes

La commune de Plassac suit actuellement une progression démographique importante qui a été permise par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés en continuité Sud-Est du bourg (lotissements communaux) lors de la révision du POS en 2001. Elle a également pu accueillir des activités économiques sur la zone NAX des Epinglières.

La poursuite du développement de Plassac passe par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites, tout en tenant compte des contraintes et des nouveaux enjeux qui se posent :

- possibilités d'extension des réseaux (électricité, AEP, réseau collectif d'assainissement) autour du bourg,
- niveau d'équipements (voirie, réseaux) des hameaux permettant ou non leur développement,
- maîtrise et organisation de l'urbanisation future,
- qualité/quantité des équipements et services offerts à une population qui augmente (en lien avec les communes voisines),
- protections liées au château et à l'église,
- projet de la voie de contournement poids-lourds des bourgs de Plassac et de Saint-Genis de Saintonge,
- maîtrise des déplacements,
- préservation du patrimoine bâti de qualité,
- préservation des paysages : consommation limitée de l'espace, perspectives à protéger...
- préservation de l'activité agricole,
- accueil de nouvelles activités économiques, en lien avec la future voie de contournement poids-lourds qui déplacera l'attractivité économique au niveau du point d'accroche sur la RD 137,
- protection (ZNIEFF) et mise en valeur (sylviculture) des espaces boisés,
- protections liées aux captages d'eau,
- prise en compte des risques (feux de forêt).

B. Perspectives de développement urbain : besoins fonciers

En 2007, au vu des constructions récentes et du solde naturel (cf II-A6), la population est évaluée à 600 habitants (240 ménages). En tablant sur une croissance démographique quasiment aussi élevée, la commune envisage d'atteindre 1000 habitants à l'horizon 2020. Cela correspond à un taux de croissance annuel égal à 4%.

1. Calcul du point mort

Si la taille des ménages a augmenté entre 1999 et 2005, passant de 2,43 à 2,50, ce phénomène devrait s'infléchir dans les années à venir, du fait notamment du desserrement familial (enfants quittant le foyer), bien que les perspectives de développement tablent sur l'arrivée de jeunes ménages.

Ainsi, à population égale, le nombre de ménages et donc de logements augmenterait. Pour conserver le même nombre d'habitants, il est nécessaire de construire de nouveaux logements : c'est ce qui correspond au point mort.

	1982	1990	1999	2006	2020
population des ménages	338	380	388	600	600
nombre de ménages	123	142	160	240	240+ L
TAILLE DES MENAGES	2.75	2.68	2.43	2.50	Tm

2 hypothèses :

- Diminution équivalente à la période 1982-1999 : **Tm =2.30**

Nombre de logements supplémentaires : **L = 21**

Foncier nécessaire : f = 21x1000m² = 2,1ha

- Diminution ralentie de moitié : **Tm = 2,40** ← Variable : Logements HLM

Nombre de logements supplémentaires : **L = 10**

Foncier nécessaire : f = 10x1000m² =1ha

↑
Moyenne des lots (y compris voirie)
Variable : remises sur le marché de
logements vacants + changements
d'usage

En envisageant une diminution de la taille des ménages de 2,5 à 2,4 personnes, et avec une surface moyenne des terrains constructibles évaluée à 1000m² (voirie comprise)⁸, le point mort générerait un besoin en surface constructible égale à 1 ha (10 logements).

2. Estimation du foncier à mobiliser

Si la population de Plassac atteint 1000 habitants en 2020, avec une taille moyenne des ménages égale à 2,4 personnes, cette croissance démographique impliquerait la création de 167 logements. En ajoutant les 10 logements liés au point mort, cela correspond à un rythme moyen de 13 à 14 logements mis sur le marché chaque année. Le taux de vacance et le potentiel de réhabilitation étant très faibles, le besoin total en foncier à mobiliser d'ici 2020 est estimé à près de 18 ha dédiés à l'habitat sous forme d'opérations groupées (les parcelles déjà insérées dans le bâti existant sont généralement plus grandes).

En terme d'activités économiques, les besoins sont plus difficiles à cerner. L'attrait de la commune et plus spécialement du secteur situé au Sud du bourg, évoluera avec l'aménagement de la voie de contournement poids-lourds. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités au niveau du futur giratoire n'est envisageable qu'à plus long terme, après révision du PLU. Les activités artisanales et commerciales seront cependant autorisées dans toutes les zones constructibles et à urbaniser de Plassac.

⁸ Taille inférieure à celle actuellement observée, anticipant sur une hausse du prix du foncier et donc une diminution de la taille des parcelles commercialisées.

V. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET TRADUCTION DANS LE PLU

Conformément à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

A. L'équilibre entre espaces urbains, ruraux et naturels

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Un faible parc vacant (5,8% du parc de logements)
- Un développement résidentiel et démographique très important depuis 2003 ;
- Une urbanisation concentrée autour du bourg d'une part et quelques hameaux à vocation résidentielle affirmée d'autre part ; le reste du bâti est réparti suivant quelques hameaux et fermes isolées ;
- Un territoire fortement occupé par l'agriculture d'une part et par les espaces boisés d'autre part.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à préserver les grandes unités paysagères agricoles, boisées ou naturelles. Elles conservent leur homogénéité et leur intégrité puisque les espaces constructibles s'inscrivent dans des sites sans enjeux majeurs pour la sauvegarde des grands paysages : s'ils auront un impact visuel de par le peu de relief de la commune (visibilité relativement lointaine de l'urbanisation nouvelle, en premier plan par rapport au tissu bâti ancien : exemple des lotissements au Sud-Est du bourg, visibles depuis la plaine agricole qui rejoint Fombelle), ils s'intègrent dans la continuité des tissus bâtis existants. Les extensions d'urbanisation ne modifieront pas de façon significative les paysages de la commune.

La préservation des espaces d'activités agricoles se traduit par la conservation des grandes entités spatiales dédiées à l'activité agricole. Les terres de qualité ne sont pas touchées par les extensions urbaines à venir. Ces terres ayant une valeur agronomique et économique sont classées en zone agricole (A), tout comme les sièges des exploitations pérennes et les bâtiments qui y sont liés. Certains secteurs constructibles sont pris sur des terres agricoles qui ne sont plus ou ne seront plus utilisées à court terme, soit en raison de leur faible valeur, soit en raison de leur enclavement.

S'il favorise le maintien de l'agriculture, le PADD protège également les espaces naturels (spécialement la ZNIEFF de la forêt de la Lande), tout en mettant en valeur l'exploitation de la forêt. Certains secteurs de la ZNIEFF sont cependant classés en zone agricole (Poislane, Ségor) pour tenir compte des exploitations présentes. Aucun espace boisé n'est touché par les extensions urbaines prévues autour du bourg ou des hameaux et la plupart des bois sont classés en EBC. Seule la zone AUx définie au Nord de Bois Pavé touche un espace boisé : devant être dédiés à la filière bois, les bâtiments d'activité autorisés devront respecter le site.

B. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le diagnostic a mis en évidence :

- La mixité des fonctions résidentielles et économiques dans le bourg
- Le manque d'attrait de la partie non urbanisée de la zone d'activités économiques des Epinglières définie au POS
- La dominance du parc de résidences occupées par leurs propriétaires
- Le manque de logements locatifs sociaux sur la commune, mais pas forcément sur le secteur Saint-Genis / Plassac.
- Des équipements publics suffisants (scolaires, sportifs...), présents à Plassac ou à Saint-Genis.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune inscrit la possibilité d'installation des activités économiques dans le tissu urbain à condition de rester compatibles avec la fonction résidentielle. Il redéfinit les secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques, ce qui se traduit par la définition d'une nouvelle zone à vocation d'activités 2AUx, fermée à l'urbanisation : son ouverture est conditionnée par la réalisation de la voie de contournement poids lourds.

Le PADD prévoit par ailleurs la protection et la mise en valeur des bâtiments d'activités agroalimentaires. Vus comme des bâtiments d'activités économiques, ils font l'objet d'un classement en zone naturelle (Chez Latier : possibilité d'évoluer vers une activité autre que agricole) ou en zone Ux_a (maïserie de Chautignac dont les projets d'extension nécessitent une augmentation de l'emprise foncière et risquent de dépasser un cadre strictement agricole).

La situation de la commune sur la RD 137(voie empruntée par de nombreux touristes) et à proximité des échangeurs de l'A10, offre un potentiel touristique à la commune. L'aménagement futur de la voie de contournement poids-lourds rendra plus agréable le bourg de Plassac et renforcera son attrait pour les touristes (château, église, restauration...). La zone NDa du POS, reclassée en zone naturelle N du fait de sa localisation dans la ZNIEFF, ne pourra pas être aménagée pour l'accueil du public mais elle reste un site dédié à l'organisation de manifestations sportives et festives.

Le développement de l'accueil touristique sera possible sous forme de campings dits « à la ferme » et de gîtes, dans les zones agricoles lorsque cela est lié à une exploitation agricole, dans le cadre de la diversification de son activité.

Par ailleurs, l'activité agricole est préservée et pérennisée à travers le PLU et constituera de ce fait une ressource économique majeure de la commune.

Le PADD ne prévoit pas d'orientations spécifiques quant à la production de logements locatifs sociaux. Il prévoit des surfaces suffisantes autour du centre-bourg, à proximité des commerces et des équipements, pour ne pas compromettre la production de logements locatifs sociaux.

La mixité sociale pourra s'effectuer par la réalisation de logements locatifs sociaux dans les zones à urbaniser), locatifs normaux ou en accession sous forme d'opérations groupées autour du bourg.

Les possibilités de construire laissées dans et autour du bourg ainsi que dans les principaux hameaux permettent d'assurer un renouvellement de la population et une mixité des générations.

Sur Plassac, la question du renouvellement urbain ne se pose pas en terme de destruction d'unité d'habitat ou de reconstruction sur eux-mêmes de secteurs de la commune, mais d'avantage en terme de réhabilitation de logements non occupés et de mise en valeur du bâti traditionnel.

En matière d'équipements publics, le PADD prévoit le développement du bourg, sur des secteurs pouvant se raccorder au réseau publics d'assainissement et sur des secteurs proches des équipements scolaires et sportifs ou à proximité des commerces et services.

L'aménagement des zones prévues pour le développement urbain sera rythmé en fonction de l'extension et du renforcement des réseaux d'eaux.

C. Une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise de la circulation automobile, la préservation des écosystèmes et paysages naturels ou urbains, la préventions des nuisances et des risques

Le diagnostic a mis en évidence :

- l'urbanisation récente autour du bourg, organisée sous forme de lotissements,
- les blocages fonciers dans le bourg (zone UB du POS),
- les capacités de développement, même limitées, des villages,
- la prise en compte d'un patrimoine bâti de qualité (monuments historiques, bâti traditionnel...),
- l'évolution de la circulation automobile grâce au projet de la voie de contournement poids-lourds du bourg,
- l'intérêt écologique de la forêt de La Lande,

- les différents risques qui touchent la commune : incendie de forêt, transport de matières dangereuses.

Le PADD prévoit l'urbanisation autour du bourg, ce qui se traduit par la définition de différentes zones à urbaniser (1AU et 2AU), ouvertes à l'urbanisation sous réserve d'être suffisamment équipées. Les parties déjà urbanisées du bourg (UA et UB) ne génèrent que peu de disponibilités foncières (rétention foncière importante). Une zone à urbaniser est également définie à Fombelle.

Les hameaux classés en zone UC permettront des petites extensions urbaines, peu consommatrices d'espace, toujours dans le but de conserver les terres agricoles.

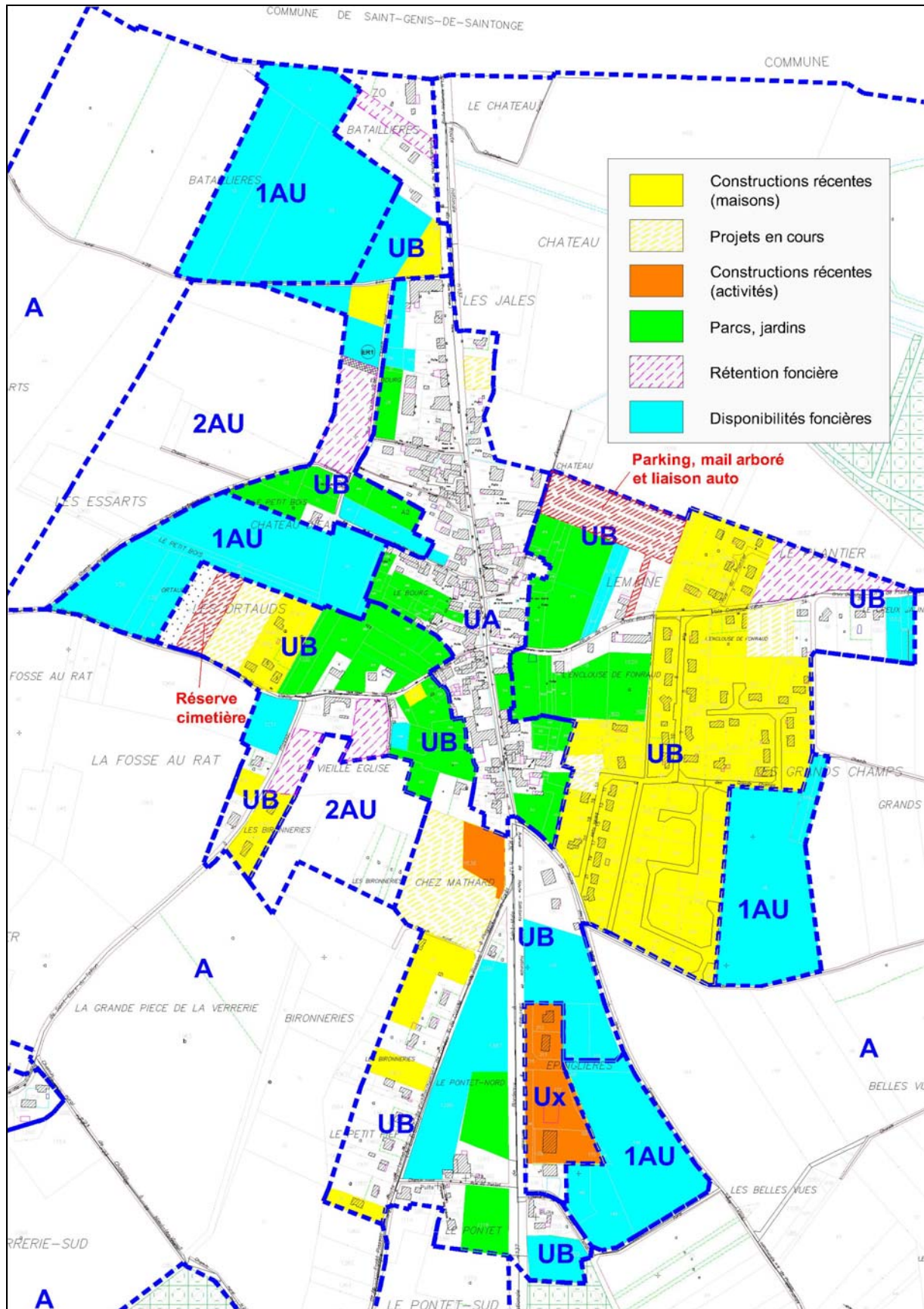
Potentiel constructible généré par le PLU

	Nombre de logements potentiels	Logements réellement possibles*	Surface ouverte à l'urbanisation	Surface réellement disponible*
Bourg UA	4	2	0,65 ha	0,3 ha
Bourg UB	60	40	7,9 ha	5,9 ha
Bourg 1AU dont	155	155	15,55 ha	15,55 ha
Les Ortauds	42		4,2 ha	
Bataillères	53		5,35 ha	
Epinglières	29		2,9 ha	
Grands Champs	31		3,1 ha	
Fombelle UA	1	1	0,15 ha	0,15 ha
Fombelle UB	13	13	1,95 ha	1,95 ha
Fombelle 1AUa	17	17	1,7 ha	1,7 ha
Bourg 2AU	118		11,8 ha	
Hameaux dont	36	36	7,6 ha	7,6 ha
Grand Marvillard	6		1,2 ha	
Petit Marvillard	1		0,2 ha	
La Verrerie	2		0,4 ha	
Chautignac	10		2 ha	
Chez Dusserit	4		0,8 ha	
Chez Beuroy	3		0,75 ha	
La Griffonnerie	10		2,25 ha	
TOTAL	373	233	47,3 ha	33,15 ha

***dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, en tenant compte des rétentions certaines sur 10 ans, sans modification du PLU (permettant d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU).**

PS : en zone à urbaniser (1AU et 2AU), la taille moyenne des lots est estimée à 1000m² alors que dans les parties déjà urbanisées (UA, UB) la taille moyenne est portée à 1500m² du fait des contraintes parcellaires. Dans les hameaux, les parcelles sont encore plus grandes et estimées entre 1500 et 2000m².

En privilégiant une urbanisation autour du bourg, le PADD vise notamment à maîtriser les besoins de déplacement et de circulation automobile en rapprochant les secteurs résidentiels des équipements publics. Le développement des villages tient compte de leur niveau de desserte en terme de voirie : malgré un faible gabarit, les voies communales et la RD 253 E3 permettent une circulation normale et sécurisée. Hormis dans le bourg, la création de nouveaux accès individuels n'est possible que sur les voies communales et les chemins ruraux afin de réduire les risques d'accidents.



Disponibilités foncières réelles dans et autour du bourg – zones UA, UB et 1AU

La future voie de contournement poids-lourds réduira les nuisances (bruit, vibrations, gêne liée aux convois exceptionnels...) dans le bourg et réduira les risques au niveau des carrefours et des places. La traverse du bourg sera améliorée, la commune prévoyant des aménagements une fois la voie de contournement réalisée. La liaison entre le bourg de Saint Genis de Saintonge et celui de Plassac sera également réaménagée : les abords de la RD 137, liaison aujourd'hui purement routière, seront arborisés, une liaison piétonne et une piste cyclable seront créées pour privilégier les liaisons douces entre les deux bourgs.

En dehors des parties actuellement urbanisées, **aucune construction nouvelle n'est autorisée à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 137, classée à grande circulation (art. L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)**. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Si le PADD affiche la volonté de préserver les espaces agricoles, il affirme également la volonté de protéger les espaces boisés de la commune, de par leur valeur paysagère et faunistique. L'urbanisation future prévue dans les hameaux et autour du bourg est suffisamment éloignée des bois existants, assurant ainsi un maximum de protection vis-à-vis des risques liés aux feux de forêt.

L'organisation de l'urbanisation future sous forme d'opérations groupées permettra de protéger contre le risque incendie les extensions pavillonnaires autour du bourg. La réglementation oblige en effet les lotisseurs à assurer dans le cadre de leur projet la protection contre l'incendie.

La mise en œuvre du PLU de Plassac modifiera les paysages et marquera certains espaces naturels tout en assurant leur protection et leur mise en valeur. En plus de préserver les milieux naturels et de soutenir l'agriculture, les vues sur les éléments du patrimoine bâti ou naturel sont protégées.

Les extensions urbaines seront intégrées au cadre naturel de la commune par le traitement de leur lisière avec les zones agricoles (essences locales diversifiées pour les haies plantées), ce point concernant les zones 1AU des Bataillères, des Grands Champs et des Epinglières. Aux articles 11 et 13 de la zone 1AU, un traitement végétal en limite de zone A est imposé. L'implantation de tout bâtiment (art.7) est interdite en limite de zone agricole.

Les prescriptions réglementaires (art.11) permettront l'intégration architecturale des nouvelles constructions.

Les extensions urbaines (zones UB, 1AU et UC) et leur insertion dans le paysage naturel et bâti

VI. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

A. DIVISION DU TERRITOIRE ET JUSTIFICATION

1. 10 zones

Le territoire est divisé en 10 zones : 4 zones urbaines (dont une à vocation d'activités), 4 zones à urbaniser en fonction de leur niveau d'équipement et de leur vocation mixte ou exclusivement économique, 1 zone agricole et 1 zone naturelle.

zone	Objet	Justification
UA	Zone d'urbanisation traditionnelle du bourg et de Fombelle, caractérisée par un bâti ancien dense, en ordre continu, le plus souvent à l'alignement des voies.	Cette distinction découle du POS (bourg) et du caractère du bâti traditionnel (architecture, densité et organisation) de Fombelle, identique à celui du bourg
UB	Zone d'urbanisation moins dense correspondant aux extensions pavillonnaires du bourg et du village de Fombelle.	La zone est définie en cohérence avec le caractère du bâti (récent), le zonage d'assainissement collectif et le réseau d'adduction d'eau potable.
UC	Zones urbanisées de certains hameaux et villages.	La zone prend en compte le niveau d'équipement (eau, électricité, voirie) et la typologie satisfaisante des parcelles pour limiter les contraintes à l'assainissement individuel
1AU	Zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, autour du bourg et de Fombelle (zone 1AUa).	Ce classement traduit les orientations de développement démographique et urbain du PADD et prend en compte l'état des lieux notamment en terme de voirie, de capacité des réseaux et des paysages.
2AU	Zones à urbaniser, fermées à l'urbanisation, ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des réseaux en périphérie.	Ce classement permet de phaser l'urbanisation autour du bourg, les zones 2AU ne devant être équipées en terme d'adduction d'eau potable et de réseau collectif d'assainissement qu'après remplissage des zones 1AU voisines.
UX	Zone urbanisée à vocation d'activités économiques.	La zone est définie suivant les entreprises déjà implantées, le reste de la zone NAX définie au POS ne présentant plus d'intérêt en terme d'accueil d'activités.
1AUX	Zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques.	Ce classement est lié à la volonté de la commune d'accueillir une entreprise de la filière bois sur des terrains communaux situés à côté du site d'activités existant à Bois Pavé.
2AUX	Zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques.	Zone destinée à l'implantation d'activités à plus long terme, qui ne sera urbanisable qu'à partir de la réalisation de la voie de contournement, ce après réalisation d'études complémentaires (type L111-1-4) et modification ou révision du PLU.
A	Zone agricole	Traduit l'orientation de protection des espaces et des exploitations agricoles.
-	secteur Ai	<i>Zone agricole présentant un risque d'inondation.</i>
N	Zone naturelle	Traduit l'orientation de protection des écosystèmes (ZNIEFF), des sites et paysages naturels et ruraux, de prévention des risques incendie (feux de forêt). Dans les zones agricoles, elle permet de distinguer le bâti non lié (ou ne le restant pas à court terme) à l'activité agricole.
-	secteur Ni	<i>Zone naturelle présentant un risque d'inondation.</i>

2. Comparaison des surfaces du POS et du PLU – Motifs des changements apportés

POS			PLU			Motifs
Zone	Surface	Proportion	Zone	Surface	Proportion	
UA	10	0.6%	UA	13.25	0.8%	1
UB	32	2.1%	UB	48.9	3.1%	2
UBa	5	0.3%	-	-	-	3
NA	20	1.3%	1AU	17.25	1.1%	4
			2AU	11.9	0.8%	
NAX	6	0.4%	Ux	3.05	0.2%	5
-	-	-	1AUx	5.4	0.3%	
			2AUx	4.0	0.25%	
NB	17	1.1%	UC	19.3	1.2%	6
NC	648	41.9%	A	654.2	41.8%	7
ND	798	51.6%	N	788.4	50.3%	8
NDa	11	0.7%				9
total	1548	100%	total	1565.65*	100%	-

*chiffre correspondant au cadastre vectorisé transmis par le Syndicat Informatique du CG17 (voir document graphique)

1. La zone UA du bourg définie dans le PLU est identique à celle du POS ; l'urbanisation traditionnelle de Fombelle a été ajoutée à la zone UA, de par la configuration du bâti qui correspond à celle que l'on trouve dans le bourg.
2. L'augmentation de la zone s'explique par :
 - Le reclassement en zone UB de la partie de la zone NA des Grands Champs qui est désormais bâtie ;
 - L'extension jusqu'à la limite Nord de Plassac, intégrant le bâti existant le long de la RD 137 (régularisation) ;
 - Le classement de la partie Est de la zone NA de Chez Mathard qui est desservie par les réseaux : projet de lotissement en cours de définition sur les parcelles 1637 (exNA) et 157 (exUB) ;
 - Le reclassement, de par l'équipement des terrains et la volonté d'y accueillir de l'habitat en lien avec les zones pavillonnaires des Grands Champs, du Nord de la zone NAX des Epinglières ;
 - Le classement en zone UB du secteur du Pontet, au Sud du bourg, le long de la RD 137 : l'urbanisation de ce secteur affirmera la vocation résidentielle de l'entrée Sud de Plassac, les activités économiques étant « repoussées » au niveau du futur giratoire de la voie de contournement poids-lourds. Cela étoffera l'urbanisation du secteur du Pontet, rompant ainsi avec l'urbanisation linéaire le long de la RD 253 E3.
 - Le reclassement en zone UB des terrains UBa de Fombelle correspondant aux extensions pavillonnaires, le bâti traditionnel étant classé en UA (cf.1).
3. La zone UBa de Fombelle est reclassée d'une part en UA (cf.1), d'autre part en UB (cf.2).
4. Si la zone NA des Grands Champs est en partie reclassée en UB, la partie non construite reste en zone urbanisable ouverte 1AU. Le secteur de la zone NA de Chez Mathard non reclassé en UB est redéfini en zone urbanisable fermée 2AU. La zone urbanisable NA des Ortauds est étendue au-delà du cimetière. Aux Essarts est définie une vaste zone 2AU qui ne s'urbanisera qu'à plus long terme, lorsque les réseaux seront suffisants (et après modification du PLU). Une zone urbanisable ouverte est définie sur le secteur des Bataillères, la commune souhaitant étendre le bourg au Nord-Est, profitant du renforcement du réseau d'adduction d'eau potable. Ces zones à urbanisées seront raccordées au réseau collectif d'assainissement. La définition de ces différentes zones, hormis celles des Grands Champs et des Epinglières (reclassement de la zone NAX en zone urbanisable 1AU à vocation mixte pour favoriser la construction de maisons), découle de la volonté affirmée au PADD d'urbaniser l'Ouest du bourg.
5. Les sites à vocation d'accueil d'activités économiques sont redéfinis :
 - Le secteur NAX déjà bâti est régularisé en zone à vocation d'activités Ux ; le reste de la zone NAX, non bâti, est redéfini en zone d'extension pavillonnaire (où l'implantation d'activités est cependant autorisée) 1AU et UB sur le Nord de la zone, déjà équipé.

- Une zone Ux_a est créée à Chautignac pour permettre l'extension et le développement des activités agroalimentaires liées à l'exploitation agricole spécialisée dans la culture et la transformation du maïs (actuelle maïserie, installation soumise à déclaration au titre des ICPE).
6. Les zones NB du POS correspondant aux zones constructibles des hameaux sont redéfinies :
- Petit et Grand Marvillard : si l'exploitation agricole est reclassée en zone agricole A, l'élevage étant protégé avec un repositionnement de la zone constructible <UC vers l'Est du Grand Marvillard. Le terrain NB à la pointe Sud-Ouest du bourg, vendu en constructible, est reclassé en UC pour conserver sa constructibilité.
 - La Verrerie : régularisation de la zone NB en zone constructible UV, le grand bâtiment de stockage agricole étant quant à lui reclassé en zone agricole A.
 - Chautignac : la zone constructible est repositionnée vers l'Ouest par un classement en UB, la maïserie étant classée en Ux afin de pouvoir se développer à l'avenir.
 - Chez Beuroy : ce hameau à vocation d'habitat est régularisé en zone UB, avec une légère extension vers le Sud ;
 - La Griffonnerie : à vocation d'habitat, ce hameau est redéfini entièrement en zone UB afin d'assurer la jonction entre les parties Nord et Sud ;
 - Chez Dusserit : l'exploitation étant en fin d'activité, une petite zone pavillonnaire UB est définie autour du bâti existant, en appui sur la voie de desserte interne du hameau.
7. Les exploitations agricoles situées dans la ZNIEFF (Poislane et Ségor) sont reclassées en zone A au lieu d'un classement précédent ND, le règlement de la nouvelle zone naturelle N n'autorisant pas de constructions neuves liées à l'agriculture. Sur Ségor, la zone agricole est légèrement élargie pour permettre l'installation sur Plassac de l'exploitant qui réside actuellement sur une autre commune. Une zone agricole A est définie sur les bâtiments liés à l'exploitation du Château de Plassac, classés ND au POS, ainsi que sur les terrains agricoles liés au lycée de Saint Antoine (à la limite de Bois). A l'inverse, les bâtiments liés à l'élevage de poules pondeuses de Chez Latier sont reclassés en zone naturelle N car cette activité ne trouve pas de repreneur et les bâtiments d'activité pourront ainsi être réutilisés par une activité économique autre que agricole.
- Le secteur de la vallée de Fombelle présente un risque d'inondation : il est classé en zone Ai.
8. La Loi SRU a rappelé la nécessité de protection des espaces agricoles et durcit le règlement de la zone agricole ; pour éviter de bloquer les possibilités d'habitat dans le secteur rural, les ensembles bâtis ne relevant pas exclusivement de l'activité agricole ont été retirés de la zone agricole et reclassés en zone N (Chez Audoin, Chez Doré et Chez Guignet). En outre, des terrains anciennement ND liés à des exploitations agricoles sont reclassés en zone A (cf.7), justifiant la diminution de la surface de la zone N par rapport à la zone ND du POS.
- Le secteur de l'étang de Touilloux, présentant un risque d'inondation, est classé en zone Ni.
9. La zone NDa, située dans la zone naturelle protégée de la ZNIEFF, est reclassée en zone naturelle N : si le stationnement temporaire peut y être autorisé (lors des manifestations), le règlement du PLU y interdit, au contraire du règlement du POS qui s'appliquait, tout aménagement de type aire de repos ou bâtiments, équipements et aménagements légers destinés à l'ouverture au public.

3. Justification des zones ouvertes à l'urbanisation

Le diagnostic a mis en évidence des besoins en terme de logements équivalents à 18ha. Ce besoin foncier se base sur l'hypothèse d'une consommation foncière de 1000m² en moyenne par lots au sein des opérations groupées. Cette hypothèse est avancée sur la base des constats suivants :

- Les lots commercialisés dans le cadre des lotissements communaux ont une surface moyenne légèrement plus grande (entre 800 et 1300 m²) mais les tendances à la hausse du prix du foncier devraient faire diminuer la taille des terrains constructibles.
- L'extension prévue du réseau collectif d'assainissement permettra une telle densité au sein des opérations groupées qui seront réalisées autour du bourg et à Fombelle.

Le PLU ouvre à l'urbanisation 29,05 ha, sous forme de zones 1AU et 2AU, soit 1,6 fois les besoins estimés. Seuls 17,25 ha sont « immédiatement » urbanisables sans avoir recours à modification du PLU (ainsi qu'à un renforcement des réseaux).

Dans les zones urbaines UA et UB, si les disponibilités foncières générées représentent théoriquement 10,65 ha, certains blocages fonciers sont reconnus comme durables pour les 10-15 ans à venir. Par conséquent, le potentiel réellement constructible des zones UA et UB est évalué à 8,3 ha. Les terrains vendus constructibles seront sans doute en moyenne plus grands (1500m²) car tributaires du parcellaire existant.

Dans les hameaux dont la vocation résidentielle est affirmée, l'ouverture à l'urbanisation par un classement en UC correspond à un potentiel de 7,6 ha. L'ouverture de telles surfaces est justifiée par une cessation de certaines activités agricoles et par un cadre de vie agréable de ces hameaux susceptible d'attirer de nouveaux acquéreurs qui ne souhaitent pas faire construire dans les lotissements, privilégiant un caractère plus rural avec des parcelles plus grandes (1500 à 2000m², assurant ainsi la mise en place d'un assainissement individuel).

Les disponibilités foncières totales et réelles générées par le PLU (hors zones 2AU) sont égales à 33,15 ha, zones d'activités (Ux et 1AUx) non comprises. De par la rétention foncière non connue et la volonté affirmée de la commune de proposer une offre diversifiée (terrains autour du bourg et terrains dans les hameaux), ce chiffre est cohérent avec les besoins de développement de Plassac pour les 15 prochaines années, évalué à 18 ha (1,8 fois les besoins).

Le Plan Local d'Urbanisme respecte ainsi le principe d'une utilisation économe des espaces périurbains et ruraux, prévu à l'article L.121.1 du code de l'urbanisme.

4. Autres dispositions et justification : les Espaces Boisés Classés, les boisements remarquables et les Emplacements Réservés

Objet	POS	PLU	Motif
Espaces Boisés Classés (art. L.130.1 du code de l'urbanisme)	548 ha	519.4ha	a
Alignement d'arbres remarquables, arbres isolés (art. L.123.1-7° du code de l'urbanisme)	0	1104 m linéaires 1 arbre isolé 1,24 ha de parcs ou jardins	b

a) Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L. 130.1 du code de l'urbanisme prévoit que « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (...) Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. »

La commune a régularisé certaines clairières situées à l'Ouest en supprimant les EBC qui avaient été définis à tort par le PLU. Cela concerne plus spécialement la zone agricole liée au lycée de Saint-Antoine qui se trouve sur Bois. Par ailleurs, les EBC présents sur la zone 1AUx définie ont également été supprimés : les arbres présents le long de la RD 137 seront cependant conservés (classement au titre de l'article L 123-1,7° - voir b) et les bâtiments d'activité devront rester masqués par une barrière végétale depuis la RD 137.

Au contraire, sur le secteur de La Piste (parcelle 78a), le bois non identifié par le POS est classé en EBC au PLU.

L'EBC présent dans le bourg, à l'Est de la mairie (zone UB), est supprimé : la parcelle n'est plus boisée suite à la chute des arbres lors de la tempête de 1999. Un reclassement de l'ensemble du parc au titre de l'article L 123-1, 7° est défini en compensation (voir b).

La diminution de la surface des EBC s'explique également par le détournement de tous les chemins ruraux, afin de permettre leur aménagement éventuel (chemins de randonnée ou de promenade).

La commune n'a pas souhaité étendre cette protection à quelques boisements ponctuels situés en dehors du massif de la Lande. Ils ne sont pas menacés de défrichement et la réalisation de la voie de contournement poids-lourds changera certaines données, des aménagements paysagers devant être réalisés aux abords de la future déviation, notamment pour protéger le hameau de La Verrerie.

b) Les boisements remarquables

L'article L.123.1 du code de l'urbanisme prévoit que « *(Les plans locaux d'urbanisme) peuvent : (...)*

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;(...) »

La commune protège ainsi les alignements d'arbres le long de la RD 137, éléments forts du paysage de Plassac, et des abords de cette voie au-delà de la commune de Plassac. Un arbre est également protégé au Maine Rigaud. Le défrichement de ces bois est soumis à autorisation et peut être conditionné au remplacement des bois arrachés sur un autre secteur de la commune. Les coupes et travaux d'entretien sont admis sans autorisation.

Les parcs de qualité de certaines propriétés du bourg sont également repérés au titre de l'article L123-1, 7° : leur conservation garantit la présence à long terme de coupures vertes dans le bourg.

c) Les emplacements réservés

L'article L. 123.1 du code de l'urbanisme prévoit que « *(Les plans locaux d'urbanisme) peuvent : (...)*

...8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; (...) »

Emplacements réservés du POS :

L'ensemble des emplacements réservés du POS étaient au bénéfice de la commune

n°	Objet	Acquisition ou état du projet
R1	Voie de désenclavement de la zone NA de la « Vieille Eglise »	Abandon : la zone 2AU redéfinie au PLU est desservie au Sud-Est par le chemin rural longeant Chez Mathard
R2	Voie de désenclavement de la zone NA de la « Vieille Eglise »	Abandon : la zone 2AU redéfinie au PLU est desservie au Sud-Est par le chemin rural longeant Chez Mathard
R3	Voie reliant la zone NA du château d'eau à la rue de la Vieille Eglise	Abandon : la zone 1AU redéfinie est accessible depuis plusieurs voies périphériques
R4	Emprise pour une voie de désenclavement dans la perspective d'un développement urbain en direction des Essarts	Restant d'actualité
R5	Promenade arborée délimitant les parties urbanisées du bourg en direction du château	Abandon du projet
R6	« Chemin de la messe » ancien chemin allant du château à l'église	Abandon du projet
R7	Création d'un accès à la zone NA située au Nord Ouest de Fombelle	Restant d'actualité

Emplacements réservés du PLU :

L'ensemble des emplacements réservés du PLU sont au bénéfice de la commune et participent à l'organisation des zones d'urbanisation future.

n°	Objet	Acquisition ou état du projet
1	Voie de désenclavement de la zone 2AU des Essarts Nord	
2	Création d'une voie d'accès pour la zone 1AUa de Fombelle	cf. ER n°R7 du POS

B. JUSTIFICATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS (articles 1 et 2)

1. Zones urbaines (UA, UB et UC)

Les zones U ont pour vocation d'accueillir les occupations permanentes et habituelles des secteurs urbains :

- dans le principe de la mixité : des logements mais également toutes les activités à caractère de service pour les habitants. Cela inclut les activités artisanales et commerciales.
- dans le principe de la protection de l'environnement : le premier alinéa a pour but d'interdire les activités nuisantes et polluantes. Il faut rappeler que la législation sur les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) est susceptible de venir s'ajouter aux dispositions du PLU pour limiter l'installation d'activités nuisantes ou polluantes. Les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits, même dans la zone UC (contrairement aux zones NB du POS), l'activité agricole disposant de sa zone propre (A). Le caractère résidentiel des zones urbaines est privilégié.

Le règlement interdit également les caravanes et les terrains d'accueil des structures légères. En effet, les secteurs urbains et à urbaniser sont équipées ou ont vocation à l'être à terme. Ces secteurs sont donc plus propices à la réalisation d'habitations permanentes. En outre, les caravanes et les terrains de structures légères sont susceptibles de poser des problèmes de salubrité (assainissement, ...).

Pour des raisons de salubrité et de qualité paysagère, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules (vieux, d'occasion) sont interdits.

2. Zone à urbaniser (1AU et 2AU)

Les zones AU ont pour vocation d'accueillir les mêmes occupations permanentes et habituelles des secteurs urbains : les occupations et installations interdites dans le règlement des zones U sont donc reprises. Cependant, les installations classées soumises à autorisation sont interdites, celles-ci pouvant s'installer à l'avenir dans la zone 2AUx réservée à l'implantation d'activités.

Toutefois, afin de privilégier une organisation raisonnée des zones, les constructions individuelles sont interdites. Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée, etc.) sont admises à condition d'une desserte suffisante par les réseaux. Afin de phaser l'urbanisation de la commune, des zones 2AU ont été définies : elles ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les voies et les réseaux publics auront une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone concernée.

L'article 2 décrit bien la notion de mixité de la zone. Les opérations d'ensemble autorisées peuvent porter non seulement sur des constructions à vocation d'habitat mais également sur des constructions à vocation :

- d'hébergement hôtelier et de restauration,
- de bureaux et de services,
- de commerces et d'artisanat.

3. Zone urbanisée à vocation économique (Ux)

Les zones Ux ont vocation à accueillir des entreprises à vocation commerciale, artisanale, industrielle, de services, ainsi que les bureaux, les hôtels et restaurants, les entrepôts. Les installations classées sont autorisées.

L'objet de ces deux zones est essentiellement de permettre l'évolution, l'extension des activités déjà présentes. Un sous-secteur Ux_a est ainsi défini à Chautignac, pour pérenniser l'activité agro-industrielle qui s'y trouve et pour y autoriser la construction ou l'évolution de bâtiments agricoles liés à l'exploitation. Les bâtiments industriels sont liés à l'exploitation agricole, mais leur nature et l'évolution possible de l'activité industrielle nécessite un classement en zone à vocation d'activités économiques plutôt qu'un classement en zone agricole.

4. Zones à urbaniser à vocation économique (1AUx et 2AUx)

La zone 1AUx au nord de Bois Pavé appartient à la commune (réserve foncière de 5,4 ha). Si le règlement lui confère une vocation à accueillir tout type d'entreprises du type de celles autorisées en zone Ux, la commune souhaite dédier la zone à la filière bois : un projet précis d'implantation d'un site de production de plaquettes (copeaux de bois destinés à la combustion : chauffage individuel et urbain tel qu'à JONZAC, centrale électrique à REIGNAC, en Gironde) est en cours de définition.



Situé dans le secteur Est de la ZNIEFF de la Forêt de La lande, ce projet s'inscrit dans le cadre du développement des énergies renouvelables. Porté par un habitant de la commune, ce projet ne peut s'implanter qu'à cet endroit sur la commune. La réserve foncière a été réalisée par la commune spécialement pour ce type d'implantation d'activité (filière bois).

L'acheminement du bois par camion ne peut se faire que par la RD 137, d'où l'intérêt du site retenu. La localisation à mi-distance entre LA ROCHELLE et BORDEAUX d'une part, entre les deux échangeurs de l'A10 (10mn de Pons et Mirambeau) d'autre part, renforcent l'intérêt logistique du site.

L'activité s'organisera ainsi :

- un stockage sur plate-forme (10 000m²),
- un lieu de déchiquetage et de criblage sur plate-forme (10 000m²) non compatible, de par les nuisances sonores, avec une localisation proche d'une zone résidentielle,
- un hangar ouvert de stockage et séchage.

Ce projet ne peut pas s'implanter sur la future zone 2AUx, trop proche des extensions pavillonnaires du Sud du bourg, pour des raisons de nuisance sonore et d'impact visuel.

L'intérêt du site retenu est qu'il se greffe sur un site d'activité déjà présent, celui de Métal Plassac (métallier). L'ensemble du secteur est déjà fortement déboisé, bien que la zone 1AUx, soit défini sur d'anciens EBC du POS. Sur les 4 ha d'EBC, seule la moitié est encore boisée, le reste de la zone étant constituée de landes et d'un champ (fourrages) d'un peu plus d'un hectare. L'impact environnemental, d'un point de vue flore, est donc fortement limité, l'activité ne s'étalant que sur 3 à 3,5 ha. Au même titre que le site de Métal Plassac, une bande boisée sera conservée le long de la RD 137 (protection au titre du L123.1-7°) afin de masquer les bâtiments d'activité depuis la départementale. Cette mesure permet une bonne insertion paysagère du projet.

L'accès au site, interdit directement sur la RD 137, se fera par le chemin rural qui sera élargi. Pour des raisons de sécurité, un tourne à gauche sera aménagé sur la RD 137 à la hauteur du carrefour avec ce chemin rural (mesure ne pouvant pas figurer au règlement mais nécessaire et imposée par le classement en voie à grande circulation de la RD 137). L'accès sera ainsi sécurisé.

Les bâtiments ne pourront pas s'implanter à moins de 75m de l'axe de la RD 137 (respect de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme).

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Les façades pourront être en maçonnerie de ton pierre, bardées en bois ou en métal d'une seule couleur foncée et mate (vert forêt, marron, rouge, gris), afin de garantir l'insertion paysagère et architecturale du bâti (traduit réglementairement à l'art. 1AUx11).

En terme de nuisances sonores, le site générera du bruit (déchiquetage du bois) mais il se situe déjà dans un secteur bruyant, en bordure de la RD 137, marqué par un trafic important (voitures et poids-lourds). Le secteur n'est pas reconnu comme lieu de nidification : l'impact sur l'avifaune, protégée au titre de la ZNIEFF, sera peu important.

Enfin, selon la fédération Départementale des Chasseurs de Charente-Maritime, « s'il est vrai que cette zone en bordure de RD137 constitue un couloir de passage pour le grand gibier, il est vrai aussi que les animaux empruntent d'autres coulées qui s'étalent sur plusieurs kilomètres de part et d'autre du site concerné ». Sur la commune de Plassac, la forêt s'étend sur plus de 2km le long de la RD137 (voir carte p36). Le grand gibier (cerf, chevreuil et sanglier), dont la population est en hausse depuis quelques années (voir p37) et le petit gibier ne souffriront pas de l'implantation d'une telle activité.

La zone 2AUx, fermée à l'urbanisation, ne sera ouverte qu'après révision ou modification du PLU. Elle constituera une nouvelle zone de type Ux, en remplacement de la zone NAX des Epinglières. Elle sera ouverte à partir de la réalisation de la voie de contournement poids-lourds. Constituant une réserve foncière, les limites de cette zone sont susceptibles d'être modifiées lors de la modification ou de la révision du PLU en fonction du tracé définitif de la déviation.

Pour ne pas compromettre la vocation de la zone 1AUx, il est interdit toute occupation non liée à une activité économique, sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux infrastructures routières.

5. Zone agricole (A)

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi « Urbanisme et Habitat » ont créé la zone A en remplacement de la zone NC en renouvelant le principe de protection des terres agricoles, de consommation économe de ces terres et de limitation du mitage. La zone A est une zone économique spécifique.

Le règlement est repris de l'article R.123.7 du code de l'urbanisme. Les annexes et piscines liées à une habitation autorisée sur la zone sont cependant explicitement autorisées.

Afin de permettre la diversification d'une exploitation agricole, et pour améliorer l'attrait touristique de la commune, sont également autorisés les gîtes ruraux et autres formes d'hébergement rural aménagés dans les bâtiments existants ainsi que les aires naturelles de camping à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité immédiate du siège d'exploitation.

Tenant compte du potentiel du sous-sol au sud de la commune, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées.

Dans le sous-secteur inondable Ai, aucune construction nouvelle n'est admise (sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) : les affouillements et exhaussements liés à l'activité agricole sont cependant autorisés.

6. Zone naturelle (N)

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi « Urbanisme et Habitat » ont créé la zone N en remplacement de la zone ND en renouvelant le principe de protection des espaces naturels, des sites et paysages et une prise en compte des risques.

Le règlement liste et conditionne les occupations admises. Les constructions et installations indispensables à l'activité sylvicole à condition qu'elles s'insèrent dans le paysage. Sous condition, les bâtiments d'activités (La Montée Rouge, Bois Pavé, Chez Latier) pourront évoluer.

De même, le changement d'usage des bâtiments et l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées, reprenant les conditions fixées au POS.

Dans le sous-secteur inondable Ni, hormis les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), seules les constructions et installations indispensables à l'activité sylvicole sont autorisées.

C. JUSTIFICATION DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS (articles 3 à 14)

1. Dispositions communes

Le règlement de l'**article 3** reprend les principes du règlement national d'urbanisme. Par rapport au POS, il n'est plus fixé de largeur minimale pour les accès afin de ne pas risquer de bloquer un projet en cas de contraintes liées à l'existant ou au parcellaire. Il fixe toutefois une largeur minimale de 4m en zone UA, 5m en zone UB et 1AU pour les nouvelles voies. Le principe d'espace de retournement est précisé pour satisfaire les services de sécurité incendie et afin de faciliter le passage des engins de services publics (ramassage des ordures, etc.).

A l'**article 4**, le règlement sur l'alimentation en **eau potable** est identique et reprend les principes du règlement national d'urbanisme et du règlement sanitaire départemental. Le règlement sur la gestion des **eaux pluviales** est en cohérence avec les principes du SDAGE (absorption des eaux sur le site du projet) et avec le règlement national d'urbanisme.

A l'**article 5**, il n'est plus fixé de règle dans chaque zone, aucun minimum parcellaire ne pouvant être désormais exigé.

Le règlement de l'**article 7** vise à maintenir un recul suffisant des constructions pour permettre notamment le passage d'engins vers l'arrière des parcelles, lorsque celles-ci ne sont pas implantées en limite séparative. Toutefois, les constructions pourront être édifiées à 1,50m (au lieu de 3m) des limites séparatives, à la condition de ne pas comporter de vues sur ces limites, en zone UA et UB.

A l'**article 8**, pour des constructions établies sur une même propriété, en particulier dans le cas d'opération groupée d'habitations, les bâtiments non jointifs doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres, sauf dans la zone UA, du fait d'une plus forte densité du bâti existant risquant de poser davantage de contrainte.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol à l'**article 9** pour permettre une utilisation maximale des terrains, en particulier dans les secteurs urbanisés.

A l'**article 10**, il est fixé une règle identique de hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, à 9 mètres (contre 6m au POS, sauf zone UA), pour préserver les paysages urbains du bourg et des villages. Il est cependant fait une **exception** pour les constructions d'activités dans les zones A, N, Ux et 1AUx où des contraintes techniques peuvent justifier une plus grande hauteur.

Le règlement de l'**article 12** vise à assurer la sécurité routière et le passage des engins de services publics sur les voies urbaines et départementales. Dans toutes les zones, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et il doit donc être assuré en dehors du domaine public, sauf contraintes techniques. Des règles spécifiques s'appliquent par rapport aux maisons d'habitation (cf. chapitre suivant). La règle liée aux commerces, trop contraignante, n'est pas conservée au PLU.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) sur la commune de Plassac.

2. Dispositions particulières

a) Assainissement – article 4

Le règlement des zones UA, UB, Ux, 1AU et 2AU est fixé en cohérence avec le zonage d'assainissement collectif, révisé en même temps que le PLU : le raccordement au réseau collectif (dont l'extension est prévue) est la règle.

Le règlement des zones UC, 1AUx, A et N est fixé en cohérence avec le zonage d'assainissement qui place les secteurs concernés en zone d'assainissement non collectif.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics – article 6

Les règles définies au PLU sont héritées de celles du POS. Si le principe de l'alignement est retenu en zone UA (sauf mur de clôture existant), un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement pour limiter les nuisances, les risques liés aux ouvertures ou au stationnement des véhicules est exigé plus généralement en zone UB, 1AU et 2AU. L'implantation est libre en zone UC.

En zone Ux, la règle est conservée pour la zone existante des Epinglières (35m de la RD137). A Chautignac, il est exigé un recul de 10m par rapport à l'axe de la voie communale n°7, afin d'éviter toute gêne pour la circulation dans le hameau.

Pour des questions de sécurité et d'ordre paysager, en zone 1AUx, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 137,
- 10 mètres du chemin rural longeant la zone,
- à l'alignement ou en retrait des autres voies créées à l'intérieur de la zone.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones 1AU, dans le cadre du traitement végétal des extensions urbaines au niveau des lisières agricoles, aucune construction n'est admise en limite de zone A.

d) Aspect extérieur des constructions – article 11

Les règles fixées au POS sont reprises. Elles sont relativement strictes, notamment sur le bâti traditionnel, du fait de la présence de périmètres de protection liés au château et à l'église. Une homogénéité est conservée dans toute la commune, bien que certains secteurs soient plus sensibles que d'autres.

Concernant les clôtures, les murs maçonnés enduits ton pierre, d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, sont désormais autorisés dans toutes les zones, hormis dans le cadre d'opérations d'ensemble. Cette mesure a pour but d'autoriser la réalisation de murs maçonnés autour des maisons existantes, suivant ce qui se faisait traditionnellement dans le bourg et dans les hameaux.

Les bâtiments et les éléments (notamment les murs et portails) repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (voir pièce 4.2). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la création d'un accès, lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Dans les zones 1AU, dans le cadre du traitement végétal des extensions urbaines au niveau des lisières agricoles, un traitement végétal en limite de zone A est imposé.

e) Stationnement – article 12

De par les contraintes liées à la densité du bâti existant, des règles différentes sont définies selon les zones.

En zone UA, il doit être réalisé au minimum pour les habitations, une place de stationnement par logement (hors garage) alors qu'en zone UB, 1AU et 2AU, deux places sont exigées sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est exigée. Pour éviter tout problème lié aux contraintes du bâti existant, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existant.

En zone 1AU et 2AU, il est exigé, en plus des deux emplacements au droit de chaque logement, un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

f) Plantations et espaces verts – article 13

A l'article 13, en zone N et A, les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans les autres zones (sauf en zone UA), les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues, et les haies doivent être maintenues en forme libre, être composées d'essences locales diversifiées associant au moins des essences caduques.

En zone Ux, les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les zones où ils ont été définis ou repérés, les règles concernant les EBC et les éléments végétaux repérés au titre de l'art. L123-1, 7° sont rappelées.

Conformément au PADD, les lisières agricoles des zones à urbaniser 1AU seront végétalisées.

VII. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1. Incidences sur les ressources du sous-sol

Le diagnostic ayant mis en évidence l'intérêt des ressources du sous-sol au sud de Plassac, secteur à vocation strictement agricole et classé A, l'ouverture et l'exploitation des carrières est autorisée dans les zones agricoles A.

2. Incidences sur l'eau

Le PLU prend en compte les conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il s'appuie sur les capacités d'extension du réseau collectif d'assainissement. Il développe l'urbanisation autour du bourg sur des secteurs raccordables au réseau collectif d'assainissement. Une révision de la carte du zonage d'assainissement est prévue conjointement à l'élaboration du PLU.

Le règlement du PLU prévoit dans les secteurs urbains et plus particulièrement dans les zones d'activités, la possibilité d'exiger un traitement préalable des effluents avec rejet dans le réseau. Il interdit tout rejet d'eaux usées dans les fossés.

Le règlement interdit les terrains de campings et le stationnement des caravanes, pouvant augmenter les risques de pollution des sols et des eaux.

Afin de limiter l'incidence du développement urbain en terme d'augmentation des eaux de ruissellements, le règlement du PLU demande l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3. Incidences sur la qualité de l'air

Le PLU privilégie le développement urbain autour du bourg. Ce développement a un impact sur l'augmentation du trafic automobile. Cet impact sera réduit du fait de la proximité entre les zones à urbaniser et les équipements et commerces présents dans le bourg, facilitant les déplacements piétons à l'intérieur de la commune. Par ailleurs, l'extension du bourg est susceptible d'augmenter l'intérêt de la desserte par des transports en commun.

4. Incidences sur les espaces naturels et les paysages

Le PLU préserve la ZNIEFF de la forêt de la Lande ainsi que le parc du Château par un classement en zone naturelle N. Il repère également les alignements d'arbres à protéger le long de la RD 137 (défrichement soumis à autorisation). En classant en zone N ces bois, le PLU permet leur gestion durable en prévoyant les possibilités d'une gestion forestière. Le maintien des EBC (hormis en zone 1AUx) affirme la volonté de protection des bois.

Le PLU préserve les paysages ruraux en conservant la vocation agricole de la majeure partie du territoire communal. En dehors de l'extension Ouest du bourg, le PLU limite les extensions sur des sites dont les paysages sont déjà urbanisés. Les choix d'urbanisation dans le bourg n'auront pas d'effet majeur sur les paysages exceptés à l'Ouest où les paysages agricoles seront entamés, tout en étant conservés pour assurer la transition avec la future voie de contournement poids-lourds. Au Sud, le développement urbain portera sur des paysages à dominante urbaine (secteur du Pontet) où les terrains agricoles sont bordés par du bâti. L'urbanisation le long de la RD 137, à partir de l'entrée sud de la commune (en vis-à-vis de la zone d'activités) étoffera le bâti existant, en rupture avec l'urbanisation linéaire le long de la RD 253 E3. L'entrée de ville en sera améliorée.

L'insertion paysagère des zones 1AU

Le traitement végétal de la lisière agricole (art.6, 11 et 13) et les prescriptions architecturales (art.11) permettront une bonne insertion paysagère des extensions urbaines prévues en zones 1AU.

Un premier rideau est déjà bâti le long de la RD 137 (notamment une maison récente au carrefour de la rue du Château d'eau) et le parc du château est protégé par une grande haie végétale (pas de vue sur la zone 1AU depuis le parc du château). De ce fait, il n'y aura pas d'impact négatif sur les vues du château, seul le toit de ce dernier pouvant se deviner depuis la zone 1AU des Bataillières.



Front bâti (dont maisons neuves), le long de la RD 137, entre le château (à l'arrière plan) et la zone 1AU des Bataillières



Vue de la zone 1AU des Bataillières vers Saint Genis de Saintonge (stade, centre des pompiers)

En direction de Saint Genis, la zone 1AU s'ouvre vers le stade et le centre de secours : l'impact paysager des constructions nouvelles ne sera pas négatif, assurant une certaine continuité entre les communes de Plassac et Saint Genis.

A l'Ouest du bourg, la zone 1AU des Ortauds / Château d'Eau reprend la zone NA du Château d'Eau définie au POS, élargie au-delà du cimetière le long de la voie communale n°7. Cette zone est encadrée de bâti existant, avec notamment des constructions récentes (lotissement) qui assurent la liaison entre le cimetière et le bourg (photo de droite). L'urbanisation de l'ensemble de ce secteur ne posera pas de problème d'insertion paysagère : cela élargira et densifiera le bourg vers l'Ouest.



Zone 1AU des Ortauds / Château d'eau

Une fois ces deux zones 1AU urbanisées, la zone 2AU pourra alors être ouverte à l'urbanisation (après modification ou révision du PLU) assurant ainsi la jonction entre les deux secteurs 1AU. Au-delà (vers l'Ouest) se trouvera la future voie de contournement poids-lourds.

Au Sud-Est du bourg, la zone 1AU des Epinglières s'appuiera sur l'actuelle zone artisanale qui couvre le premier rideau de la RD 137. Elle permettra de rompre avec cette urbanisation linéaire et assurera la jonction avec les extensions pavillonnaires récentes des lotissements des Grands Champs.



Zone 1AU des Epinglières (à gauche de la voie, après le carrefour))

L'insertion paysagère et architecturale des extensions urbaines des hameaux

Les choix d'urbanisation dans les villages n'auront pas d'effet majeur sur les paysages naturels actuels, excepté sur la coupure paysagère existant encore entre les deux noyaux urbanisés de La Griffonnerie. La vue sur l'ancienne ferme située à l'Ouest du hameau sera préservée (inconstructibilité au Nord, parc au sud). Les autres maisons sont plus récentes et l'implantation de constructions nouvelles ne modifiera pas le caractère du hameau.

L'extension des villages en épaisseur ne modifiera les limites paysagères actuelles des villages que sur le village de Chautignac, sur le secteur Ouest, où une extension linéaire jusqu'au carrefour de deux chemins ruraux est prévue. Les maisons anciennes se situant au Nord-Est du hameau, l'implantation de nouvelles maisons s'intégrera bien au paysage bâti du hameau.



Secteur d'extension de Chautignac (entrée Ouest, de part et d'autre de la voie)

Chez Dusserit et Chez Beuroy, les terrains définis constructibles s'appuient à chaque fois sur la voie qui dessert le hameau concerné, permettant d'élargir les hameaux. Les constructions nouvelles seront séparées des constructions anciennes de caractère par les dépendances qui sont plus récentes et ne présentent aucun ou peu d'intérêt architectural.



Chez Dusserit

Au sud du Grand Marvillard, les terrains constructibles sont situés en retrait de la voie principale : le bâti de caractère situé à l'entrée Ouest et au cœur du hameau (carrefour avec le puits repéré au titre du L.123.1-7°) ne sera pas masqué par les construction nouvelles qui s'intégreront donc bien au bâti existant.



Sud du Grand Marvillard

A Fombelle, la zone 1AUa (ancienne zone NA du POS) s'étale à l'Ouest du bâti ancien, en appui sur les constructions récentes. L'implantation de maisons nouvelles, sous la forme d'opération(s) groupée(s), marquera une coupure entre le hameau ancien qui s'étend linéairement à l'Est le long de la rue de Fombelle, et hameau nouveau, organisé et dense sur la partie Ouest.



Zone 1AUa de Fombelle

Sur l'ensemble des secteurs d'urbanisation, le règlement propose un traitement des lisières végétales par la réalisation de haies d'essences locales diversifiées, et plus spécialement un traitement végétal des lisières agricoles pour les zones 1AU.

Le PLU préserve les perspectives vers le château et son parc (murs d'enceinte) depuis le bourg, spécialement depuis le mail arboré situé derrière la salle des fêtes. Le PLU fixe des règles particulières en terme d'aspect des constructions afin de mieux s'intégrer et d'obtenir une certaine homogénéité. Le règlement permet de cadrer les interventions sur les bâtiments anciens pour respecter l'architecture traditionnelle, notamment en terme de matériaux.



Vue vers le château depuis le mail

B. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

1. Incidences sur la voirie

En privilégiant une urbanisation sous forme d'opérations groupées, le PLU limite l'impact sur le trafic de transit des différentes voies de la commune, par un regroupement des accès sur les voies existantes.

Un emplacement réservé a été fixé à Fombelle et aux Essarts afin de désenclaver les zones 1AUa et 2AU (l'urbanisation immédiate ne devant pas compromettre l'urbanisation future, à moyen ou long terme).

De même, le règlement des zones 1AU et 2AU, article 2, prévoit que les opérations réalisées ne doivent pas compromettre la desserte du reste de la zone.

2. Incidences sur les équipements et les services

Le PADD affiche l'objectif d'accueillir 400 nouveaux habitants d'ici 2020, en priorité autour du bourg. Cela limite les risques d'insuffisances des réseaux d'eau potable et prévoit le raccordement des zones à urbaniser au réseau collectif d'assainissement public, permis par les capacités d'extension de la station d'épuration (Saint-Genis) et du réseau présent dans le bourg de Plassac.

Le diagnostic n'ayant pas fait ressortir le besoin de nouvel équipement, le PLU n'a pas d'incidence en terme d'équipements publics excepté en ce qui concerne la zone naturelle située au Sud du bourg et qui accueille régulièrement des manifestations sportives ou culturelles. Son reclassement en zone N, du fait de sa localisation dans la ZNIEFF, ne permettra plus l'amélioration de l'accueil en prévoyant des installations sanitaires et en autorisant les bâtiments nécessaires à l'accueil du public (comme cela l'était au POS), privilégiant le maintien du caractère naturel du site.

3. Incidences sur la réduction des nuisances et des risques

Le PLU privilégie un développement urbain vers l'Ouest tout en tenant compte de la future voie de contournement poids-lourds. Les zones à urbaniser en restent suffisamment éloignées pour ne pas générer de nuisances sonores vis-à-vis des futures maisons.

Le PLU n'ouvre pas à l'urbanisation de terrains trop proche des espaces boisés afin de tenir compte du risque incendie lié aux feux de forêt.

Le PLU prévoit les zones de développement urbain à l'écart des zones à risque ou des activités susceptibles d'impliquer un risque accru en terme d'incendie.

ANNEXE

ARGILES GONFLANTES

Extrait du site <http://www.argiles.fr>
Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable - BRGM

PRESENTATION

Nature du phénomène

(...)

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

(...)

Manifestation des dégâts :

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons : la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ; la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

(...)

Cartographie de l'aléa

Afin de tenter de diminuer à l'avenir le nombre de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, il importe de cartographier l'aléa associé, ce qui revient à délimiter les secteurs a priori sensibles, pour y diffuser certaines règles de prévention à respecter.

(...)

Ces cartes ont pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant. Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des désordres ponctuels.

(...)

Les cartes d'aléa ne peuvent en aucun cas prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée. (...) Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à

l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

PREVENTION

(...)

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Ces règles préventives à respecter sont désormais bien connues des professionnels de la construction. Encore faut-il savoir identifier les zones susceptibles de renfermer à faible profondeur des argiles sujettes au phénomène de retrait-gonflement. Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborée par le BRGM dans les régions les plus touchées par le phénomène peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

(...)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

Département de la CHARENTE MARITIME

**Commune de
PLASSAC**

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	17/07/2006	12/07/2007	01/02/2008
CREA Urbanisme Habitat - 22 rue Eugène Thomas - 17000 LA ROCHELLE			

SOMMAIRE

I.	CONTEXTE GENERAL	4
A.	Situation géographique.....	4
B.	Situation administrative et coopération intercommunale.....	6
C.	Historique du document d'urbanisme et évolutions récentes.....	7
II.	DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	11
A.	POPULATION	11
1.	Evolution démographique	11
2.	Facteurs d'évolution	11
3.	Jeunesse comparée de la population ancienne et de la population nouvelle	12
4.	Evolution de la population par tranches d'âges et de l'indice de jeunesse	12
5.	Evolution de la population des ménages	13
6.	Scénarios d'évolution démographique.....	14
B.	LOGEMENT	15
1.	Evolution du parc de logements.....	15
2.	Evolution récente de la construction de logements	15
3.	Evolution des caractéristiques des résidences principales.....	16
4.	Politique de l'Habitat et objectifs de mixité du parc.....	17
C.	EMPLOI ET ZONES D'ACTIVITES.....	19
1.	Evolution de la population active	19
2.	Migrations domicile - travail.....	19
3.	Répartition des actifs ayant un emploi selon l'activité	21
4.	L'activité agricole : évolution et besoins.....	21
5.	Les autres activités : évolution et besoins	24
III.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	26
A.	Milieu physique, ressources et risques naturels	26
1.	Relief et hydrologie / Risque d'inondation.....	26
2.	Géologie et pédologie / Exploitation des ressources du sous-sol et contraintes de sol.....	30
3.	Hydrogéologie / Exploitation des ressources et contraintes	32
B.	Habitats et paysages naturels	35
1.	La « Forêt de La Lande », habitat naturel à protéger	35
2.	Le paysage de la « Campagne de Pont l'Abbé – Gémozac »	38
3.	Les paysages singuliers de Plassac.....	39
4.	Des paysages sensibles depuis les axes de circulation (RD 137 et A10).....	40
C.	Paysages urbains et patrimoine	42
1.	Une occupation ancienne à l'origine d'un patrimoine archéologique.....	42
2.	Le château de Plassac, témoin des grandes demeures aristocratiques du 18 ^{ème} siècle en Saintonge	43
3.	L'Eglise Saint Laurent, archétype de l'art roman	44
4.	Les périmètres protégés des monuments historiques	45
5.	Paysages urbains et patrimoine bâti à protéger	47
6.	Architecture et patrimoine bâti à protéger	49
D.	Contexte urbain	50
1.	Voirie, trafic et sécurité routière	50
2.	Projet de contournement Poids Lourds de l'agglomération St-Genis / Plassac	51
3.	Réseaux publics et gestion des déchets.....	51
4.	Défense incendie	51
5.	Risques et nuisances	52
6.	Equipements communaux et besoins	55
IV.	ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	57
A.	Synthèse des enjeux et des contraintes.....	57
B.	Perspectives de développement urbain : besoins fonciers	57
1.	Calcul du point mort.....	57
2.	Estimation du foncier à mobiliser	58

V.	JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET TRADUCTION DANS LE PLU	59
A.	L'équilibre entre espaces urbains, ruraux et naturels	59
B.	La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale	59
C.	Une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise de la circulation automobile, la préservation des écosystèmes et paysages naturels ou urbains, la prévention des nuisances et des risques	60
VI.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	64
A.	DIVISION DU TERRITOIRE ET JUSTIFICATION	64
1.	10 zones	64
2.	Comparaison des surfaces du POS et du PLU – Motifs des changements apportés	65
3.	Justification des zones ouvertes à l'urbanisation	66
4.	Autres dispositions et justification : les Espaces Boisés Classés, les boisements remarquables et les Emplacements Réservés	67
B.	JUSTIFICATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS (articles 1 et 2)	69
1.	Zones urbaines (UA, UB et UC)	69
2.	Zone à urbaniser (1AU et 2AU)	69
3.	Zone urbanisée à vocation économique (Ux)	70
4.	Zones à urbaniser à vocation économique (1AUx et 2AUx)	70
5.	Zone agricole (A)	71
6.	Zone naturelle (N)	72
C.	JUSTIFICATION DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS (articles 3 à 14)	72
1.	Dispositions communes	72
2.	Dispositions particulières	73
VII.	EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	75
A.	INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	75
1.	Incidences sur les ressources du sous-sol	75
2.	Incidences sur l'eau	75
3.	Incidences sur la qualité de l'air	75
4.	Incidences sur les espaces naturels et les paysages	75
B.	INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE	79
1.	Incidences sur la voirie	79
2.	Incidences sur les équipements et les services	80
3.	Incidences sur la réduction des nuisances et des risques	80

I. CONTEXTE GENERAL

A. Situation géographique

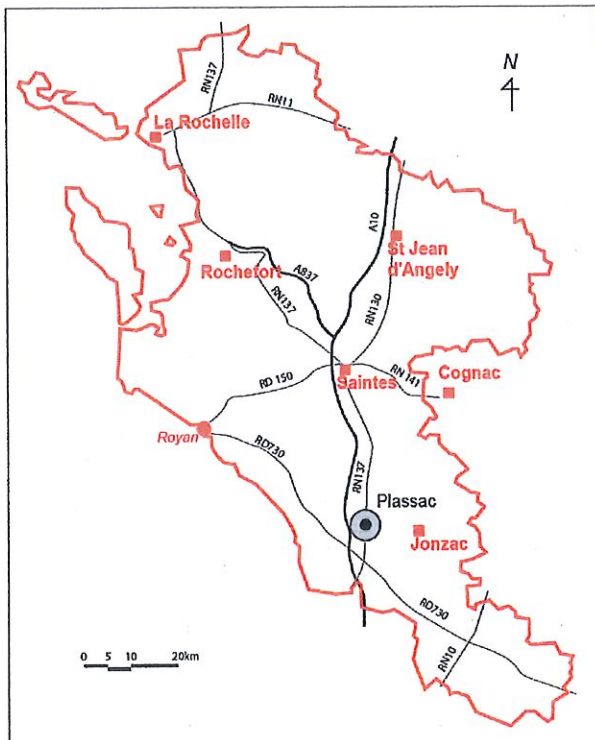
La commune de Plassac se situe dans la partie sud du département de la Charente Maritime, sur l'axe de la RD n°137 (ancienne Route Nationale 137, déclassée en route départementale en 2006), reliant Pons à Mirambeau. Plassac est pratiquement à équidistance de ces deux villes (Pons /14km et Mirambeau/10km).

A l'Ouest du territoire passe l'autoroute A10 « l'Aquitaine », reliant Bordeaux à Paris. La commune est accessible par les sorties n°27 (Pons), au Nord, et n°28 (Mirambeau), au Sud.

D'une surface de 1598 hectares, Plassac est délimitée par les communes de :

- Saint-Genis-de Saintonge au Nord,
- Saint-Sigismond-de-Clermont, à l'Est,
- Consac, au Sud,
- Saint-Ciers-du-Taillon, au Sud-Ouest,
- Bois, au Nord-Ouest.

Le bourg de Plassac est traversé par la RD n°137. La limite Nord-Est du territoire est matérialisée par la RD 253, la commune étant également longée par la RD 146 sur une petite partie de sa limite Nord-Ouest. La RD 253^{E3} relie le bourg de Plassac à celui de Consac, au Sud-Ouest.



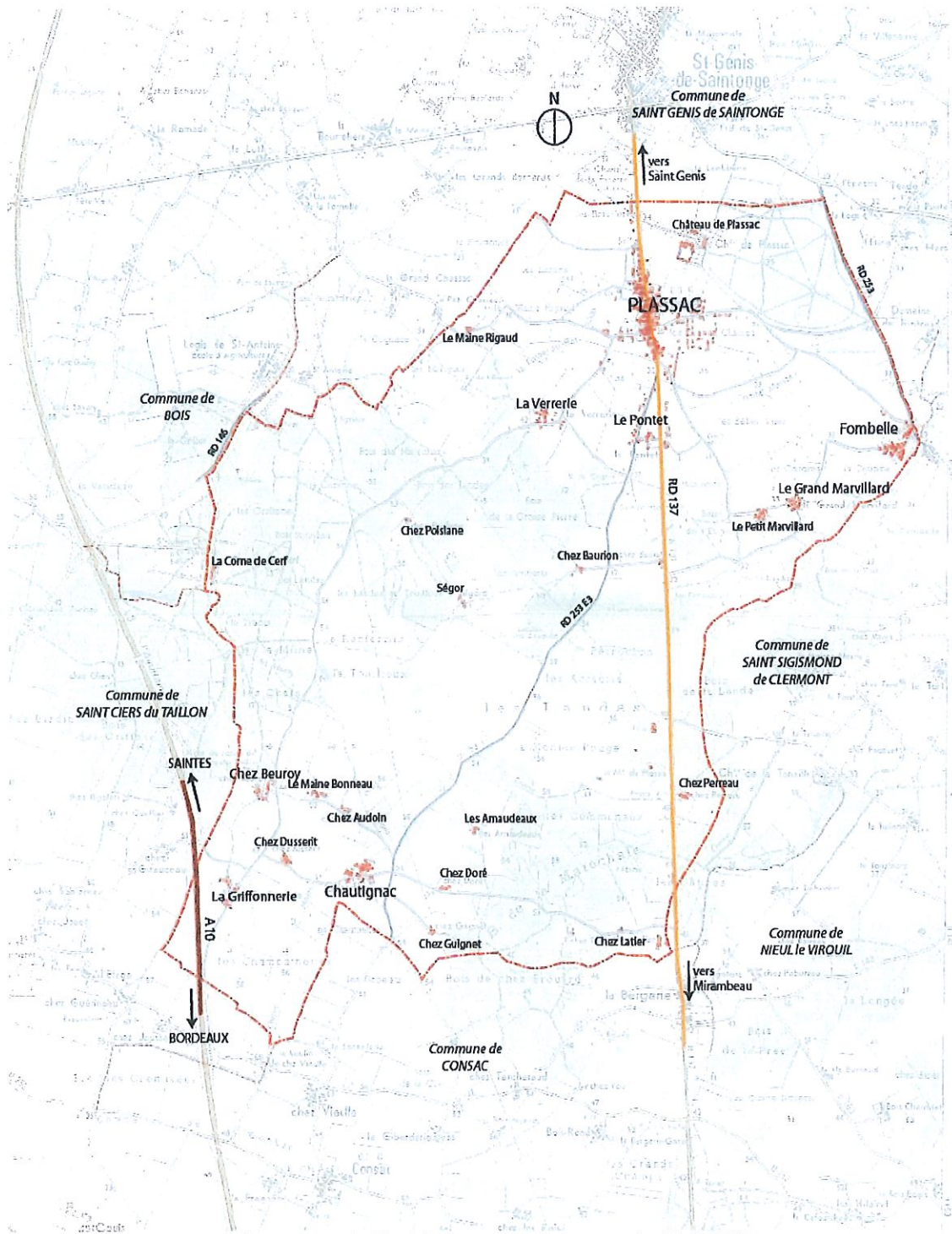
Le territoire communal est marqué par :

- le domaine du Château de Plassac, dans sa partie Nord-Est,
- un ensemble de bois, continuité de la Forêt de La Lande qui s'étend vers l'Ouest du territoire,
- le vallon du ruisseau de Fombelle marquant la limite Sud-Est de la commune,
- le vallon du ruisseau de Chautignac, au Sud-Ouest de la commune.

Les villages les plus importants, présents sur le territoire communal, sont :

- Le Pontet, en continuité Sud du bourg, le long de la RD 253^{E3}, que l'on peut considérer comme faisant partie du bourg ;
- Fombelle à l'Est du bourg, traversé par la RD 253 ; ce village s'étend sur la commune voisine de St-Sigismond ;
- Le Grand Marvillard et le Petit Marvillard, au Sud-Est du bourg ;
- La Verrerie, au Sud-Ouest du bourg ;
- Chautignac, au Sud de la commune ;
- Chez Beuroy et La Griffonnerie, à l'extrémité Sud-Ouest du territoire communal.

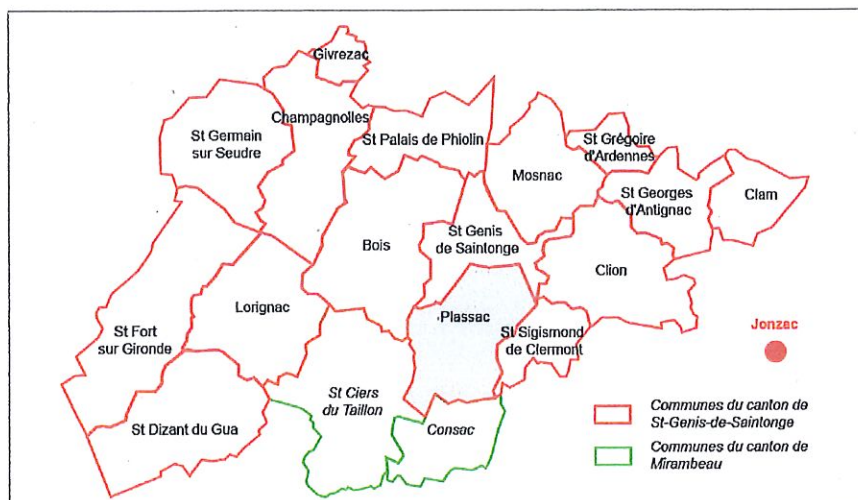
Les autres lieux-dits habités de la commune correspondent à des exploitations agricoles ou à de l'habitat isolé.



Répartition de l'habitat sur la commune de PLASSAC

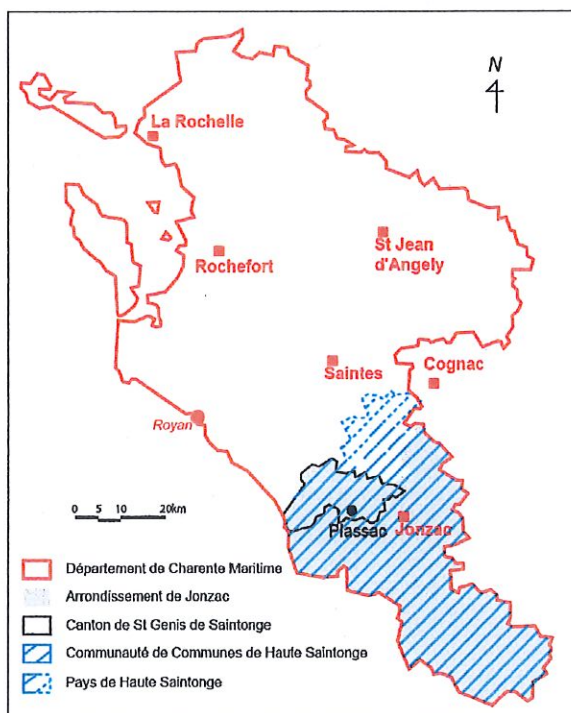
B. Situation administrative et coopération intercommunale

La commune de Plassac fait partie de l'arrondissement de Jonzac qui compte 114 communes regroupées en 7 cantons, soit environ 51 700 habitants en 1999 sur un territoire de 1530 km². Elle appartient au canton de Saint-Genis de Saintonge qui regroupe 16 communes pour une population totale de 6863 habitants en 1999.



Plassac fait partie de la Communauté des Communes de Haute Saintonge, créée le 29/12/1992. Cet établissement de coopération intercommunale regroupe 123 communes du sud de la Charente-Maritime, autour des compétences suivantes : Aménagement de l'espace, Développement économique, Diversification agricole, Protection et mise en valeur de l'environnement, Développement touristique, Ordures ménagères, Assistance aux échanges forestiers, Politique du logement (amélioration de l'habitat), Mise en valeur du patrimoine et Economie sociale.

La Communauté des Communes de Haute Saintonge et la Communauté des Communes de la région de Pons se sont regroupées au sein du Pays de Haute Saintonge, reconnu le 25/04/2006, autour du thème fédérateur « Accueil de nouveaux acteurs locaux et d'entreprises », reconnu au titre du programme européen Leader+.



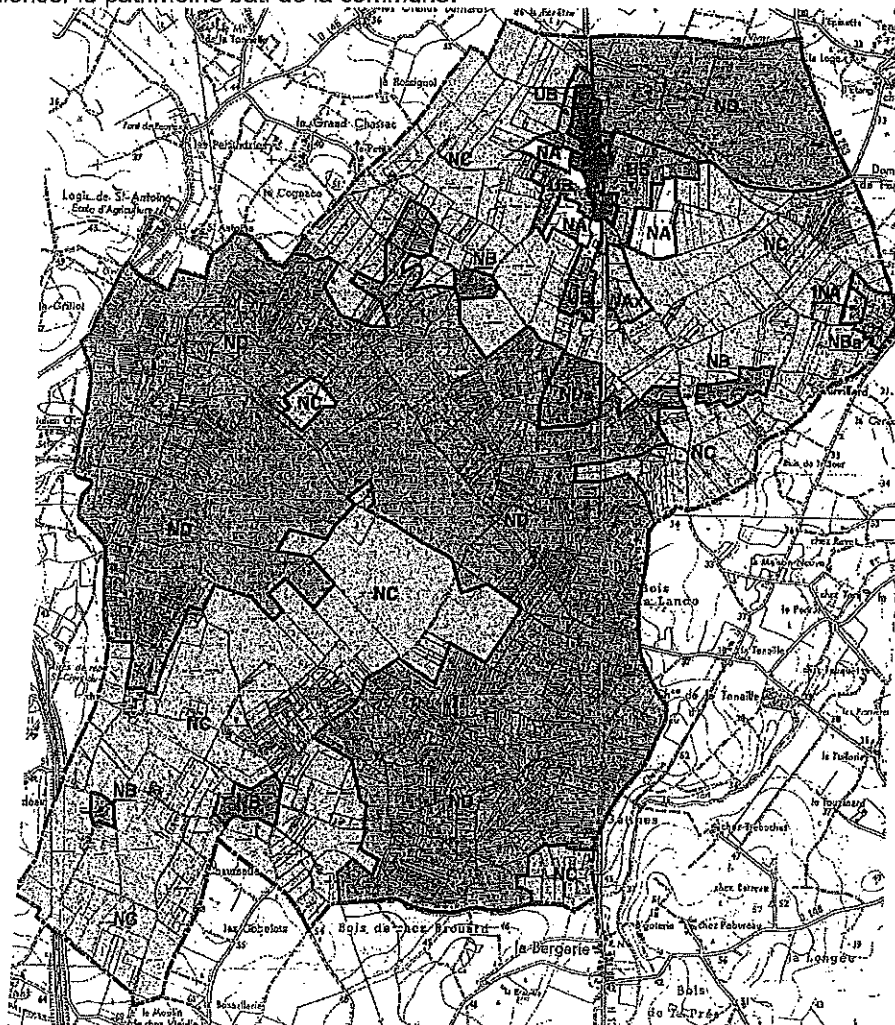
La commune de Plassac fait également partie :

- du SAEP St Genis Plassac (compétence alimentation en eau potable),
- du SADEPA 17 (compétence assainissement),
- du Syndicat Départemental Chemin Voirie,
- du SIEMFLA 17 (compétence Moyens de Lutte contre les Fléaux Atmosphériques),
- du SMIC 17 (compétence informatisation des collectivités).

C. Historique du document d'urbanisme et évolutions récentes

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 1988. Ce premier POS approuvé le 13 juillet 1988 a été révisé en 2001 (approbation le 21/11/2001). Les objectifs de cette révision du POS étaient :

- Aménager la RN 137 (amélioration de la sécurité dans la traversée du bourg, pour accéder à certains équipements et pour relier St-Genis-de-Saintonge) ;
- Développer les activités commerciales, artisanales et industrielles (zone économique des Epinglières et entrée sud du bourg) ;
- Développer les équipements publics avec la réhabilitation de la mairie et la mise en valeur des abords de l'école ;
- Développer l'urbanisation à proximité du bourg pour pérenniser les commerces et services présents et rajeunir la population (5 à 8 constructions par an) ;
- Entretenir sa position de commune à vocation résidentielle en créant une zone NA au lieu-dit « le Château d'Eau », en étendant la zone NA au lieu-dit « Chez Mathard », en créant une zone NA au lieu-dit « les Grands Champs », et en créant deux petites zones NA dans le prolongement du hameau de Fombelle, proche du bourg ;
- Pérenniser les espaces supports des activités agricoles et sylvicoles ;
- Protéger les espaces « naturels » et développer les activités de tourisme et de loisirs ;
- Valoriser le patrimoine bâti de la commune.

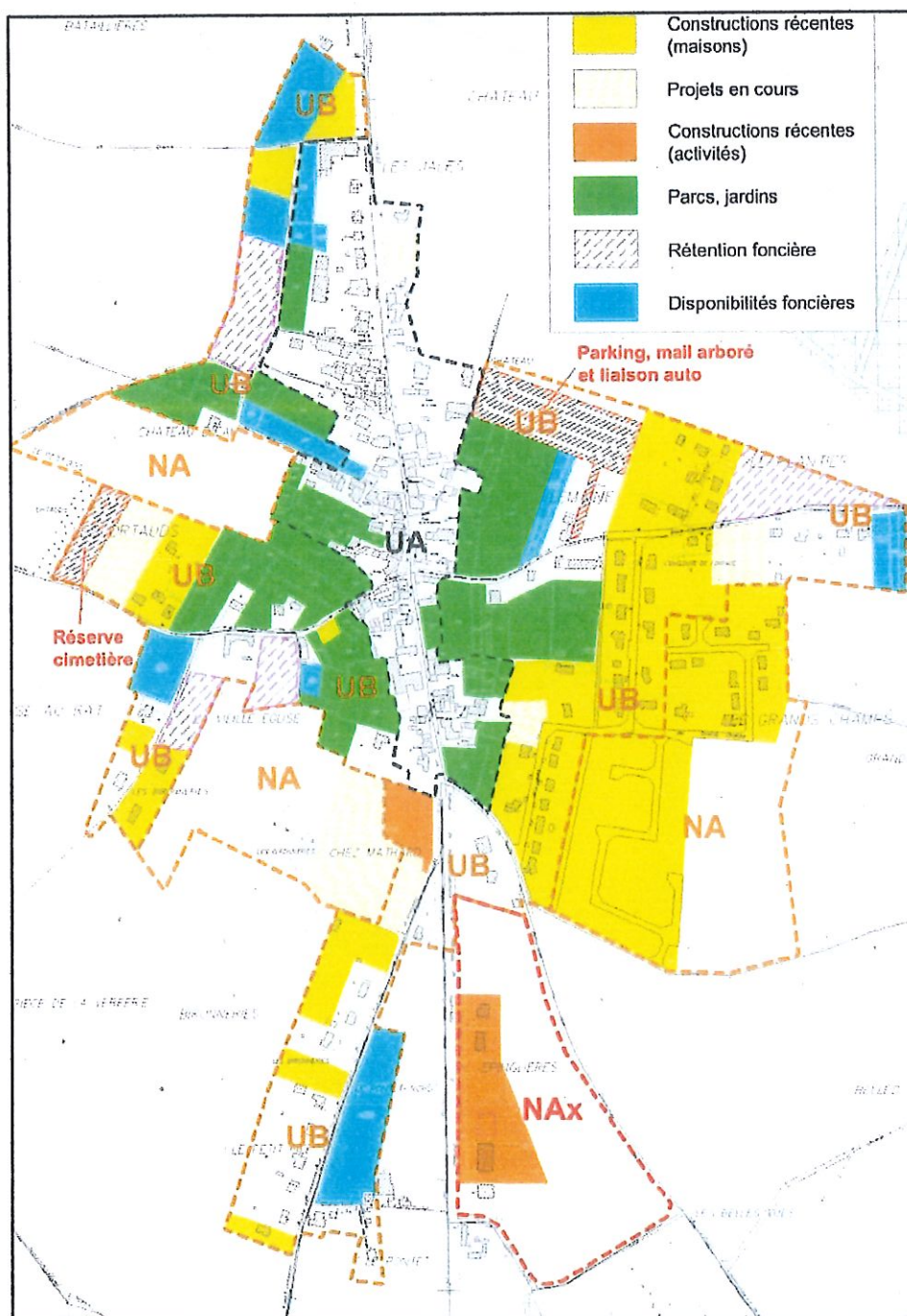


POS de PLASSAC - 2003

Le POS a été modifié en 2003 (approbation en date du 15/12/2003), afin d'apporter quelques changements aux contours des zones UA, NA et UB du bourg.

Consommation des zones constructibles du POS

ZONES	Secteur	Superficie totale	Disponibilité foncière	
			En 2001	En 2007
UA	Bourg (long de la RD 137)	10 ha	0.7 ha	0.7 ha
UB	Bourg : extensions pavillonnaires	32 ha	13.6 ha	7.7ha
UBa	Fombelle	5 ha	2.7 ha	1.8 ha
NA	3 zones autour du bourg, une à Fombelle	20 ha	20 ha	13.7 ha
NAX	Zone d'activités au sud du bourg	6 ha	5 ha	4.3 ha
NB	Hameaux de Plassac	17 ha	9	7.1 ha
Total constructible		90 ha	51 ha	35.3 ha



Les secteurs qui se sont construits sont :

- en zone UB : Sud-Est du bourg, en lien avec la zone NA des Grands Champs ; Nord du bourg ; secteur des Ortauds (près du cimetière) et des Bironneries ; Sud du bourg, le long de la RD 137 et au Pontet ;
- en zone UBa : quelques maisons (village de Fombelle) ;
- en zone NA : seule la zone NA des Grands Champs s'est remplie, au sud-est du bourg ; l'Est de la zone NA de Chez Mathard fait l'objet d'un projet de lotissement ;
- en zone NB : maisons neuves, ponctuellement sur La Verrerie et au Petit Marvillard ;
- en zone NAX : seul le premier rideau s'est rempli.

Sur la carte précédente, l'emprise des maisons neuves, en cours de construction ou prochaines (permis déposé), dans et autour du bourg, est représentée en jaune tandis que celle des dernières constructions à vocation d'activité économique apparaît en orange.

De nombreuses parcelles (en vert) sont plantées, constituant des parcs ou des jardins qui seront conservés en l'état. La carte fait également apparaître les blocages fonciers avérés (déblocage très incertain avant 10 ans). Par conséquent, **seuls les terrains figurés en bleu sont réellement disponibles en zones UA (0.3ha) et UB (3.17ha)**. Des terrains (en rouge) sont au profit de la commune : extension du cimetière, parking et mail planté.

Dans les zones constructibles du bourg (UA et UB), seuls 3,47 ha restent réellement disponibles au POS.



Lotissements communaux : zone UB et NA des Grands Champs

Ayant connu une relance de la dynamique de la construction de logements qui s'est notamment concentrée au Sud-Est du bourg, sous forme de lotissements communaux, Plassac a aujourd'hui besoin de renouveler l'offre foncière, sur le bourg mais également dans certains villages.

La commune est confrontée à la mutation de l'agriculture. Il convient pour la commune d'anticiper sur ces évolutions pour définir le devenir des terres et des bâtiments, en permettre la préservation ou en faciliter la mutation.

En outre, le Conseil Général projette la réalisation d'une voie de contournement des bourgs de Saint Genis de Saintonge et de Plassac, afin de faciliter le flux des poids lourds sur la RD 137 et de réduire leur trafic dans les deux centres bourgs.

Ce projet redéfinit l'attractivité des espaces pour les activités économiques, à la fois au niveau du centre bourg et de ses entrées, mais aussi de l'actuelle zone NAX dont le second rideau ne sera plus aussi intéressant pour l'accueil d'entreprises. La future voie de contournement poids-lourds permettra d'améliorer le cadre de vie des habitants dans le centre bourg, de faciliter l'accès aux équipements et aux services. La commune doit ainsi redéfinir son projet d'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités économiques.

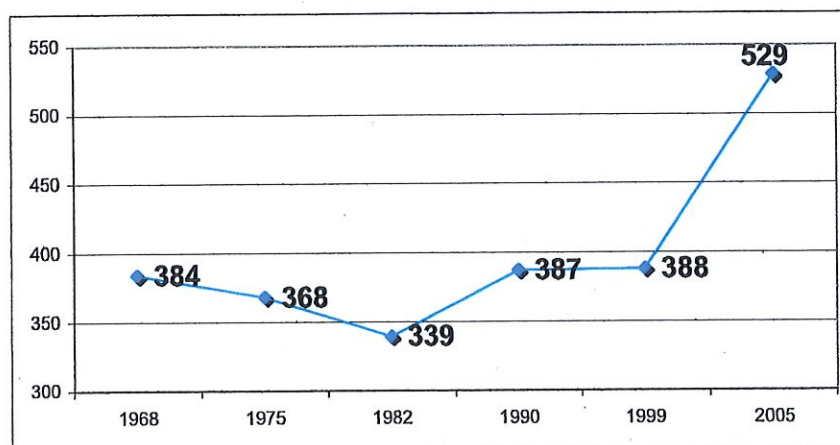
Quest
Infra

CREA Urbanisme Habitat – LA ROCHELLE

II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. POPULATION

1. Evolution démographique



Entre 1968 et 1982, la commune de Plassac a perdu régulièrement des habitants, en raison de l'attractivité de communes plus proches des centres d'emplois. A partir des années 80, la commune a regagné des habitants pour revenir à son poids passé le plus important. Cette période coïncide avec la réflexion et la mise en oeuvre du projet urbain de la commune.

Comme d'autres communes, Plassac n'a pas connu d'évolution notable entre les recensements de 1990 et 1999. En revanche, depuis 2000, la commune suit une très forte croissance avec plus de 141 nouveaux habitants soit un taux de croissance de 136%.

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-05
Plassac	-0.61%	-1.16%	1.67%	0.03%	+5.30%
Canton	-0.87%	-0.30%	-0.07%	-0.17%	nc
Département	+0.42%	+0.43%	+0.34%	+0.61%	+0.90%*

Taux de croissance annuelle

* estimations

En comparaison de l'évolution de la population cantonale et départementale, Plassac a connu une forte croissance au cours de ces dernières années. Depuis 1999, son taux annuel a été supérieur à 5,30%. Peu de communes du département ont connu un tel essor démographique.

2. Facteurs d'évolution

	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Naissances	39	28	24	29	36
Décès	38	36	43	32	34
solde naturel	1	-8	-19	-3	2
taux naturel annuel	0.04%	-0.30%	-0.76%	-0.10%	0.06%
solde migratoire	-52	-8	-10	51	-1
taux migratoire annuel	-2.10%	-0.30%	-0.40%	1.77%	-0.03%
taux global	-2.06%	-0.61%	-1.16%	1.67%	0.03%

Jusqu'en 1982, le nombre de décès a été plus important que le nombre de naissances. Avec un solde migratoire en défaveur de la commune (plus de départs que d'arrivées), la population n'a pu que décroître.

A partir de 1982, le solde naturel s'est équilibré ; le solde migratoire a dès lors été le facteur déterminant pour l'évolution démographique de la commune : largement positif entre 1982 et 1990 et négatif entre 1990 et 1999.

La dynamique actuelle de Plassac dépend en majeure partie du solde migratoire.

3. Jeunesse comparée de la population ancienne et de la population nouvelle

	population ancienne (1999)		population nouvelle (1999-2005)	
	nombre	%	nombre	%
moins de 20 ans	82	21.1	43	30.5
20-39 ans	101	26.0	28	19.9
40-59 ans	91	23.5	58	41.1
plus de 60 ans	114	29.4	12	8.5
total	388	100	141	100

Dans la population recensée en 1999, la répartition entre les 4 classes d'âges principales s'équilibre. Si l'on compare les classes d'âges de la population nouvelle arrivée entre 1999 et 2005, on constate que les classes d'âges des 40-59 ans et des moins de 20 ans sont les plus représentées. Cela révèle l'arrivée en majorité de ménages avec enfants.

4. Evolution de la population par tranches d'âges et de l'indice de jeunesse

	1982	1990	1999	2005
moins de 20 ans	93	93	82	125
20 à 39 ans	75	107	101	129
40 à 59 ans	85	87	91	149
plus de 60 ans	86	100	114	126
Total	339	387	388	529
indice de jeunesse ¹	1.08	0.93	0.72	0.99
référence cantonale	0.91	0.74	0.63	nc
référence départementale	1.23	0.95	0.79	nc

La croissance démographique globale constatée entre 1982 et 1990 ne s'est pas traduite par l'augmentation des classes d'âges de moins de 20 ans. Elle a résulté de la progression de la classe d'âge des 20-39 ans et de celle des plus de 60 ans.

Entre 1990 et 1999, période de stabilité démographique, on constate la diminution du nombre d'habitants de moins de 20 ans et l'augmentation des plus de 60 ans. Cela se traduit par un très faible indice de jeunesse de 0.72, qui demeure toutefois plus élevé que l'indice cantonal.

En rapprochant ces données des facteurs d'évolution démographique, on peut conclure qu'entre 1990 et 1999, la commune a été plus attractive pour les personnes âgées que pour les jeunes. Cette tendance a été heureusement renversée ces dernières années, permettant de rééquilibrer l'indice de jeunesse et de retrouver une base plus saine pour la pyramide des âges.

¹ L'indice de jeunesse est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

5. Evolution de la population des ménages

	1982	1990	1999	2005
Population des ménages	338	380	388	530
Nombre de ménages	123	142	160	212
Taille des ménages	2.75	2.67	2.42	2.50
Moyenne cantonale	2.72	2.57	2.21	nc
Moyenne départementale	2.70	2.51	2.30	nc

Jusqu'en 1999, on constatait une augmentation du nombre de ménages sans pour autant qu'elle se traduise par une augmentation de la population des ménages. La diminution de la « taille des ménages » est un phénomène général comme le révèlent les moyennes cantonale et départementale. Cela est dû à des évolutions sociales comme par exemple l'allongement de la durée de vie, la décohabitation, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, etc.

Malgré tout, avec une taille des ménages de 2,42 personnes en 1999, la commune de Plassac conserve son caractère familial. Fait exceptionnel, la commune a connu depuis 1999 une inversion de ce phénomène : la taille des ménages a augmenté de 0.08 points, indice de l'arrivée de familles.

Ménages comptant	1982	1990	1999
1 personne	29	27	43
2 personnes	39	55	53
3 personnes	19	25	32
4 personnes	19	20	20
5 personnes	10	11	9
6 personnes et plus	7	4	3
Part des petits ménages ²	55%	58%	60%
Part des grands ménages ³	14%	10.5%	7.5%

La part de « petits ménages » a augmenté sensiblement (+5%). Plus marquée a été la diminution de la part des grands ménages (-6.5%).

Cela induit une évolution à la fois qualitative et quantitative dans les besoins de logements :

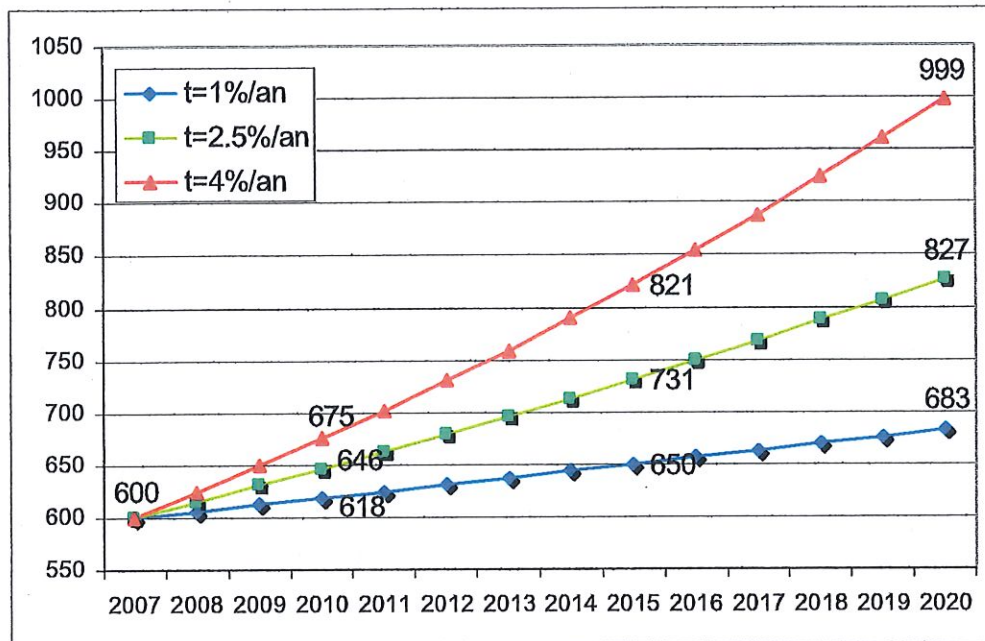
- A population égale, un plus grand nombre de logements est nécessaire ;
- La demande peut se reporter sur des logements de plus petite taille, ce qui s'observe déjà par rapport aux maisons neuves construites (généralement de type 4, voire de type 3).

² Moins de 2 personnes par ménage

³ Plus de 5 personnes par ménage

6. Scénarios d'évolution démographique

Après avoir été longtemps déficitaire, le solde naturel est aujourd'hui nul : 9 décès pour 9 naissances ont été comptabilisés en 2006. Dans le même temps, depuis 2005, une vingtaine de maisons se sont construites. Avec une taille moyenne des ménages égale à 2,5, cela représenterait une croissance d'une cinquantaine d'habitants depuis 2005 (année du recensement complémentaire). Par conséquent, la population de Plassac est évaluée à 600 habitants en 2007.



La forte croissance démographique observée depuis 1999 est liée à l'acquisition par la mairie de grandes parcelles au Sud-Est du bourg qui a permis le lancement de lotissements communaux. Ceux-ci ont permis la construction récente d'une soixantaine de maisons, d'où une croissance annuelle de population égale à 5,30%.

De par les équipements présents sur Plassac et sur la commune voisine de Saint-Genis-de-Saintonge (chef-lieu de canton), la commune souhaite poursuivre ce développement. Elle s'en donne déjà la capacité (ouverture d'une troisième classe au niveau de l'école primaire, extension des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement en cours ou en projet).

L'objectif de la commune est d'atteindre les 1000 habitants d'ici 10 à 15 ans : si ce chiffre est atteint en 2020, il correspondrait à un taux de croissance annuel de 4% entre 2007 et 2020.

B. LOGEMENT

1. Evolution du parc de logements

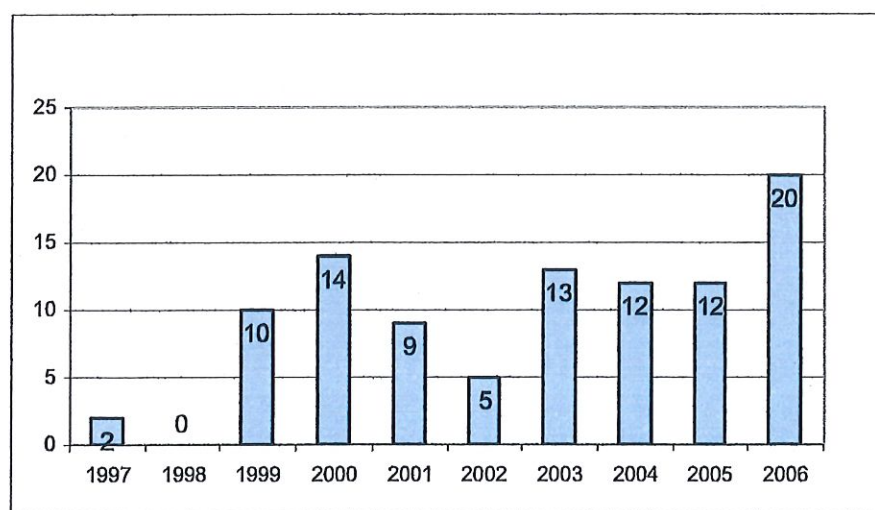
	1982	1990	1999	2005
résidences principales	123	142	160	212
rés. secondaires et log. occupés	13	18	10	15
logements vacants	21	11	14	17
ensemble	157	177	184	244
taux de vacance	13.4%	6.2%	7.6%	6.7%

Le nombre de résidences principales n'a cessé de croître malgré la stabilité démographique constatée entre 1990 et 1999. Cela est lié à la diminution de la taille des ménages (cf. chapitre précédent). L'évolution des résidences secondaires et logement occupés n'est pas significative, comme celle des logements vacants. Avec un taux aux alentours de 7%, la situation du parc de Plassac est proche du taux moyen départemental. Cela n'indique ni une situation « pathologique » ni une situation de « tension immobilière ».

Le traitement du fichier « Taxe d'habitation de 2006 » (source : fichier 1767.BIS.COM transmis par la DGI recensant les logements non assujettis à la ta taxe d'habitation, d'où un recoupage des données avec la mairie pour ne retenir que les logements réellement vacants) révèle uniquement 10 maisons vacantes recensées à Plassac, dont une est à démolir. D'après le rythme de constructions neuves (cf. ci-après), avec un nombre total de logements estimé à 260, le taux de vacance serait égal à 3,8% en 2006.

En plus des logements vacants, quelques bâtiments agricoles anciens, situés dans les villages, pourront changer d'usage et permettre la création de nouveaux logements, avec l'avantage d'une insertion architecturale. Pour autant, ils ne constituent qu'une possibilité réduite de réponse aux besoins exprimés par la commune.

2. Evolution récente de la construction de logements



Nombre de logements neufs autorisés (source : SITADEL)

Depuis 1999, le rythme des constructions neuves autorisées a fortement augmenté avec 75 logements nouveaux, soit une moyenne annuelle d'environ 10,7 constructions. Depuis 2003, ce rythme atteint même une moyenne de 15 constructions neuves.

Quelques logements supplémentaires ont également été créés, par transformation d'usage (grange rénovée en logement par exemple) ou par division d'une maison en plusieurs logements.

3. Evolution des caractéristiques des résidences principales

a) Ancienneté du parc

	1990		1999		Evolution
	nombre	proportion	nombre	proportion	
avant 1949	99	57.9%	134	77.4%	+35
de 1949 à 1975	27	15.8%	16	9.2%	-11
après 1975	45	26.3%	23	13.4%	-22
total	171	100%	173	100%	+2

On peut constater l'évolution exceptionnelle du parc de résidences principales avec la hausse du parc de logements anciens (antérieurs à 1949) entre 1990 et 1999. L'augmentation du nombre de résidences principales a résulté du réinvestissement de logements ou de constructions anciennes durant la période.

Cela est à rapprocher des données sur la vacance, peu élevée en 2006, et des données sur l'évolution de la population par tranche d'âges (attractivité des classes d'âges plus âgées) : ce type d'opération est moins aisé pour les ménages primo accédants.

Plus étonnants sont les chiffres concernant les résidences construites entre 1949 et 1975 et ceux concernant celles construites après 1975 : leurs nombres diminuent pour les 2 catégories sans que l'on retrouve durant la même période une hausse du nombre de résidences secondaires ou de la vacance... Cumulés, cela représente 33 résidences principales. Or il n'y a pas eu un tel nombre de démolitions ou de réunions de logements entre 1990 et 1999. D'un recensement à l'autre, certains logements considérés comme construits après 1949 ont dû passer dans la catégorie « avant 1949 », ce qui remet en cause la fiabilité de cette statistique du recensement.

D'après le recensement complémentaire de 2005, parmi les 212 résidences principales dénombrées, 52 ont été construites après 1999 (24,5%) et 114 avant 1949 (53,8%). Le rappel des données de 1999 ne compte plus que 109 logements construits avant 1949, ce qui confirme le manque de fiabilité des statistiques. Les constructions neuves (depuis 1999) représentent un quart du parc des résidences principales. Ce chiffre très important confirme le dynamisme de la commune sur le marché de la construction.

b) Typologie des résidences principales

	1990	1999	variation
maison individuelle	139	157	+18
immeuble collectif ⁴	0	0	0
autre ⁵	3	3	0
total	142	160	+18

En 2005, on compte 5 appartements à Plassac parmi les 212 résidences principales..

Commune rurale, le parc de résidences principales de Plassac est :

- majoritairement composé de maisons individuelles,
- majoritairement composé de grands logements (4 pièces et plus : 84%).

	1990	1999	variation
1 pièce	2	2	0
2 pièces	8	5	-3
3 pièces	22	26	+4

⁴ Comprenant plus de 2 logements

⁵ Chambre ou pièce occupée par une personne n'ayant pas d'autres résidences, constructions provisoire ou de fortune, logements dans un bâtiment autre que d'habitation (usine, magasin, collège, bureau de poste, etc.)

4 pièces	44	54	+10
5 pièces ou plus	66	73	+7

Selon le recensement complémentaire de 2005, le nombre moyen de pièces par résidence principale est égal à 4,7 (4,6 en 1999).

La part des « petits ménages » a augmenté pour représenter 60% des ménages de la commune de Plassac en 1999. Bien que la taille des ménages diminue, celle des résidences ne diminue pas : la surface habitable « consommée » par habitant a augmenté très nettement ces dernières décennies. Cette évolution n'est pas propre à Plassac. Cette augmentation est liée à des critères sociologiques mais également à une inadéquation de l'offre de logements vis-à-vis des besoins, en particulier en secteur rural. L'offre est « monopolisée » par des maisons individuelles de plus de 5 pièces. L'offre en petits logements (appartement ou maisonnette) est peu importante, même si les maisons construites récemment sont plus petites (4 pièces, voire 3).

c) Parc de logements locatifs

En 1999, sur les 160 résidences principales :

- 115 sont occupées par leurs propriétaires,
- 31 sont occupés par des locataires ; la part du parc locatif représente 19,4%,
- 1 seule est à loyer modéré (parc HLM),
- 14 sont des logements occupés gratuitement.

Sur le canton, 30 logements HLM seulement étaient comptabilisés en 1999 dont 70% étaient localisés sur la commune voisine de St-Genis-de-Saintonge.

Depuis 1999, 23 logements HLM ont été réalisés dont 12 adaptés aux personnes âgées ou handicapées sur la commune de St-Genis-de-Saintonge.

D'après le recensement complémentaire de 2005, Plassac comptait 43 logements locatifs, soit 19,4% des 212 résidences principales recensées. Les 12 nouveaux logements locatifs représentent ainsi 23% des 52 nouvelles résidences principales entre 1999 et 2005. Les niveaux de loyer du parc locatif privé sont proches des loyers pratiqués dans le parc social, ce qui atténue le manque de logements sociaux sur la commune.

4. Politique de l'Habitat et objectifs de mixité du parc

La Communauté de Communes de Haute Saintonge est en charge de la politique d'amélioration de l'habitat, avec la mise en place depuis une dizaine d'années du Bureau Habitat à la suite de diverses OPAH cantonales.

Le rôle du Bureau Habitat est d'aider les propriétaires occupants à rénover leurs logements (aides financières soumises à condition de ressources – a concerné 6 logements sur Plassac depuis 2003) et d'inciter à la réhabilitation de logements locatifs. Cela contribue à la remise sur le marché locatif de logements vacants, après leur mise aux normes complète, ainsi qu'à la mise sur le marché de nouveaux logements suite à transformation d'usage ou à division de grands logements.

Depuis 1999, 6 logements (3 logements vacants, deux logements suite à division d'une maison vacante et un logement suite à transformation d'une grange) ont été mis sur le marché locatif. Deux ont été conventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique départemental (PST) destiné au logement de ménages disposant de revenus faibles. Hormis un logement situé à Chautignac, ces opérations ont concerné le centre-bourg de Plassac.

Une opération située place de l'Amitié a notamment permis la réhabilitation, en 2004-2005, d'une grande maison en deux appartements de type 2 et 3, ainsi que la réhabilitation d'une grange (logement de type 4).



Opération (3 logements) située place de l'Amitié

Ce type d'opération pallie au manque de logements du parc HLM public, les logements étant loués à des niveaux de loyer moyen (en 2005, T2 à 360€/mois, T3 à 390€ et T4 à 450€) et à des ménages généralement éligibles au logements HLM.

La commune ne dispose pas d'aire d'accueil destinée aux gens du voyage.

C. EMPLOI ET ZONES D'ACTIVITES

1. Evolution de la population active

	1982	1990	1999
population	339	387	388
population active	129	164	166
taux d'activité	38.0%	42.4%	42.8%
ayant un emploi	117	139	139
sur la commune de résidence	69	60	48
proportion	59.0%	43.2%	34.5%
au chômage	12	25	27
taux de chômage	9.3%	15.2%	16.3%

L'évolution de la population active a été similaire à celle de la population globale de Plassac. Si l'on a pu constaté le départ de jeunes, il ne s'est pas agi d'un départ d'actifs ou de difficultés économiques.

On notera néanmoins la diminution notable du nombre de personnes travaillant sur la commune entre 1990 et 1999. Cela pose l'enjeu d'accueil de nouvelles entreprises sur la commune.

Selon l'enquête annuelle de recensement 2005, Plassac comptait 225 actifs (14-63 ans) dont 198 occupés. L'augmentation de la population s'est traduite par une augmentation de la population active. Le taux de chômage a diminué : 11,6% en 2005.

Parmi les inactifs, le taux de retraités ou pré-retraités est passé de 22,7% (50 personnes) à 27% (82 personnes) entre 1999 et 2005.

2. Migrations domicile - travail

En 1999, sur les 139 actifs ayant un emploi :

- 48 résident et travaillent sur Plassac soit 34.5%
- résident sur Plassac et travaillent :
 - o 20 sur St-Genis-de-Saintonge, 1^{ère} commune d'emploi
 - o 11 sur Jonzac
 - o 10 sur Pons
 - o 5 sur Mirambeau
 - o 10 sur des communes du canton ou limitrophes ((St Ciers du Taillon)
 - o 24 sur d'autres communes du département
 - o 5 sur des communes du département de la Charente
 - o 3 sur des communes du département de la Gironde
 - o 3 sur d'autres communes

Les lieux d'emplois sont dispersés sur 39 communes.

En 1999, sur Plassac, on compte 85 emplois pour 139 actifs ayant un emploi soit un taux d'emploi de 0,61 qui la classe dans la catégorie des pôles résidentiels et non d'emploi.

En 1999 sur les 85 emplois de la commune

- 48 résident sur Plassac
- travaillent sur Plassac et résident :
 - o sur St-Genis-de-Saintonge : 6
 - o sur Consac : 4
 - o sur d'autres communes du canton : 8
 - o sur Mirambeau : 4
 - o sur d'autres communes du département : 12
 - o sur des communes de La Gironde : 2
 - o sur des communes de La Charente : 1

Les lieux de résidence se répartissent sur 21 communes.

Les déplacements sont réalisés en grande majorité en voiture, à partir de la RD 137 (axe Saintes – Bordeaux desservant notamment Pons, Saint-Genis de Saintonge et Mirambeau) et de la RD 2 qui relie Saint-Genis de Saintonge à Jonzac (Est) et à Saint-Fort sur Gironde (Ouest, vers l'estuaire de la Gironde).

Les déplacements routiers peuvent également se faire par autocar avec la ligne reliant Saintes à Saint-Aigulin ainsi que par un service de car permettant de rallier Jonzac.

Par train (complété éventuellement par car), à partir des gares de Pons, Jonzac ou Saintes, les habitants de Plassac bénéficient du réseau TER.

La gare de Saintes est desservie par les lignes TER suivantes :

- Angoulême - Royan
- Angoulême – Saintes – La Rochelle
- Nantes – La Rochelle – Bordeaux (TER ou train corail)
- Saintes - Niort.

Les gares de Pons et Jonzac sont desservies par les lignes TER :

- Angoulême – Jonzac – Pons
- Nantes – La Rochelle – Bordeaux (TER ou train corail)



Réseau TER desservant le sud de la Charente-Maritime

Depuis Jonzac, située à moins d'un quart d'heure de voiture de Plassac, le trajet en train jusqu'à Bordeaux dure un peu moins d'une heure. En voiture, il faut compter environ 1h en prenant l'A10 et 1h15 en ne prenant que la RN137.

3. Répartition des actifs ayant un emploi selon l'activité

	agriculture	industrie	construction	tertiaire	total
nombre d'actifs employés	32	16	20	60	128
Proportion	25%	12.5%	15.6%	46.9%	100.0%
proportion cantonale	24.8%	14.0%	10.8%	50.4%	100.0%

Les activités tertiaires sont les premières employeuses des habitants de Plassac, tandis que l'agriculture concerne un quart des actifs. Ces chiffres correspondent à ceux observés sur le canton.

	salariés du privé	salariés du public	indépendants	employeurs	aides familiales	total
nombre en 1982	36	24	36	0	16	112
nombre en 1999	68	32	20	8	0	128
proportion en 1999	53.1%	25%	15.7%	6.2%	0%	100.0%
proportion cantonale	50.3%	20.5%	17.1%	8.5%	3.6%	100.0%

La répartition des actifs de Plassac selon leur statut est équivalente aux références cantonales. On notera la forte évolution dans la répartition des statuts entre 1982 et 1999 : le nombre de salariés du privé a presque doublé tandis que les actifs ayant le statut d'aides familiales ont disparu ; des employeurs sont apparus tandis que le nombre d'indépendants s'est réduit de près de moitié.

4. L'activité agricole : évolution et besoins

Appartenant à la Saintonge Viticole, Plassac dispose d'une superficie agricole utilisée égale à 711 ha. Il restait 19 exploitations agricoles, dont seulement 9 professionnelles en 2000.

	2000	1988
Nombre d'exploitations	19	30
dont nombre d'exploitations professionnelles	9	18
■ Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	9	18
■ Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	24 personnes	49 personnes
■ Nombre total d'actifs sur les exploitations	19 UTA (équivalent temps plein)	42 UTA (équivalent temps plein)
■ Superficie agricole utilisée des exploitations	620ha	612 ha
■ Terres labourables	519 ha	472 ha
■ dont céréales	323 ha	239 ha
■ Vignes	53 ha	62 ha
■ Superficie toujours en herbe	37 ha	74 ha
■ Nombre total de vaches	42	41
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	22	

Source : recensement agricole 2000 : <http://www.agreste.agriculture.gouv.fr>

Si le nombre d'exploitations diminue, la surface agricole cultivée par les exploitations dont le siège se trouve sur Plassac a légèrement augmenté. La taille de ces exploitations est donc de plus en plus grande.

Les terres cultivées sont majoritairement plantées de céréales, et plus spécialement de maïs (219 ha en 2000). L'agriculture locale s'est résolument tournée vers les céréales entre 1988 et 2000, avec une augmentation de près de 90 ha (dont environ 50 ha de maïs).

La commune est située en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) :

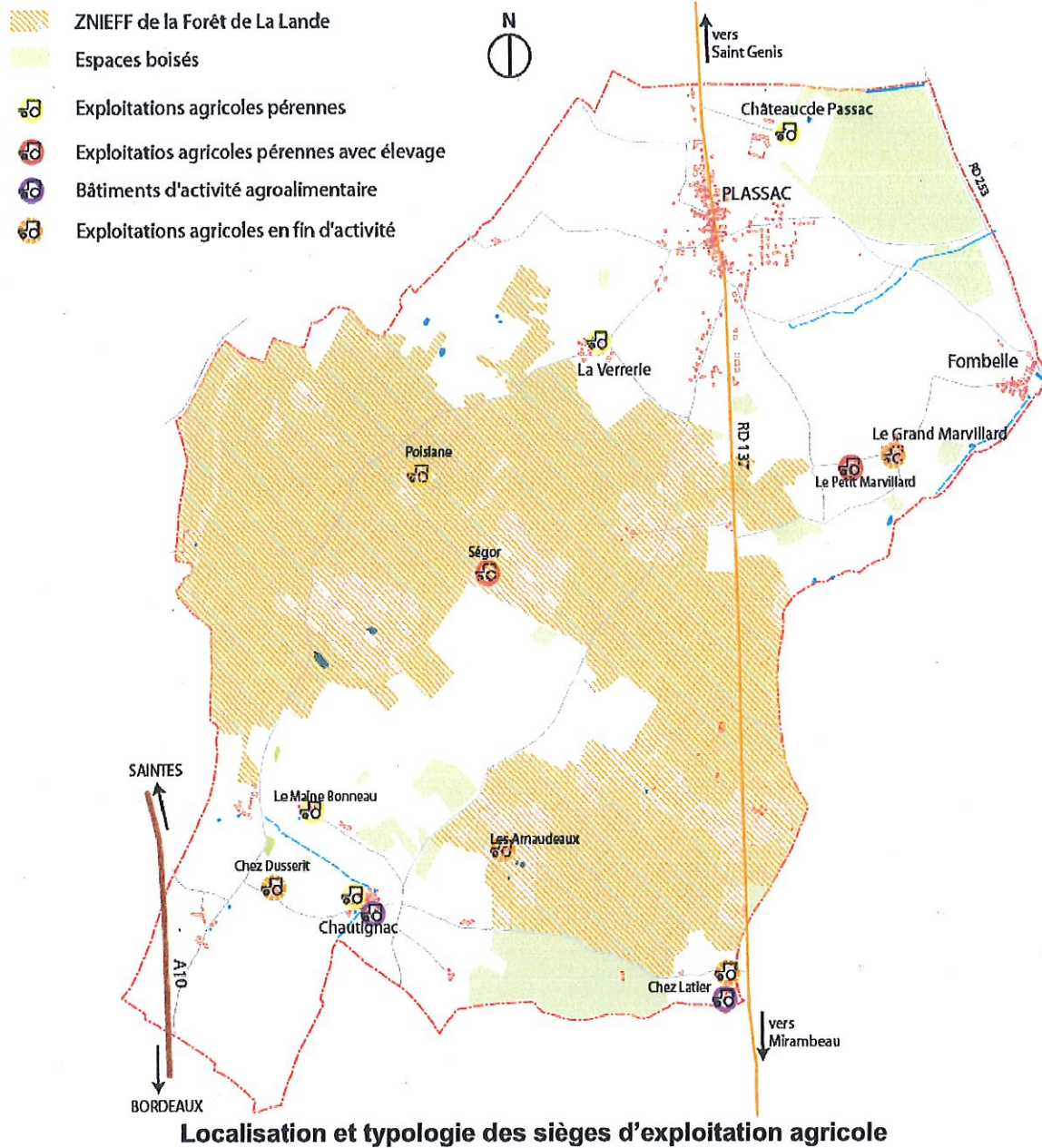
- une appellation viticole : Cognac cru de Bons Bois et Pineau des Charentes ;
- une appellation laitière : beurre Charentes-Poitou.

Si l'activité viticole se maintient, notamment au Nord-Est de la commune (Domaine du Château de Plassac) la surface dédiée à la vigne est en baisse : 40% de moins qu'en 1979, mais stabilisation depuis 1988.

La commune a réalisé une enquête agricole auprès des différents exploitants de la commune. Les résultats de cette enquête sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Adresse du siège	Age	SAU	Elevage	Production Qualité/quantité	Observations	Projets
2 rue de Chautignac	55 59	90 ha*		céréales : 80ha vignes : 10ha	Irrigation : 40ha Drainage : 20ha Activité (stockage/séchage/transfo maïs) de type agro-industrielle, soumise à déclaration (ICPE) 3 employés	Extension bâtiment de stockage
Les Arnaudeaux	>60	20 ha (en partie loués)	3 ovins 2 chevaux de trait	vignes : 0,18ha fourrage : 1,63ha prairies : 1,63ha bois : 30ha	RETRAITES	- Bâtiments tous conservés - Projet de construction neuve au Plessis (parcelle 3, proche de "chez Perreau")
3 chemin des Sapinettes Chez Dusserit	37	76 ha		céréales : 76ha	Irrigation : 18ha	Double actif souhaitant cesser son activité
16 rue du Petit Marvillard	51	14,39ha Plassac + 23,23ha	18 bovins viande 22 bovins lait	céréales (6,5ha) fourrage (25,12ha) prairies (6ha)	Epandage : 12ha Irrigation : 15ha Stabulation soumise au RSD	location bâtiments d'exploitation au successeur après cessation
Segor	56	44ha	8 chevaux	fourrage : 8ha chataigniers : 10ha	Contraintes liées à la zone boisée protégée Installation soumise à déclaration (ICPE)	- augmentation de 10 chevaux - construction/extension bâtiments élevage et stockage - construction logement perso
Le Maine Bonneau	22	57,11ha Plassac + 13,38ha		céréales : 54,8ha	Irrigation : 30ha	
6 rue de la Petite Pouyade 17460 BERNEUIL	39	3ha Plassac +12ha		céréales : 15ha vignes : 2ha	Contrainte liée au morcellement du parcellaire	Double-actif Volonté de regroupement exploitation et terres exploitées
Chez Latier	57	950m²	poules pondeuses <20000		Installation soumise au RSD Souhaite que la bâtiment d'élevage puisse être repris pour une activité autre que agricole	Cessation prévue en 2011 Pas de repreneur trouvé
La Verrerie		65ha		céréales : 23ha prairie : 4,5 ha maïs, tournesol : 26ha		Cessation prévue en 2008 ou 2009 Pas de repreneur éventuel
Château de Plassac		152 ha		céréales : 68ha vignes : 19ha bois+parc : 65ha	Contrainte liée au château (MH) 5 employés	Aménagement d'un local pour réception
4 chemin Fanfarades Le Grand Marvillard	41	14 ha	15 moutons	prairie + céréales/fourrage	Double active	Double-active souhaitant arrêter : vente ou location des terres
Poislane		25ha		céréales+ maïs	Contrainte liée à la ZNIEFF dans laquelle se trouvent le siège et des terres	
Ségor (siège) Maison à SAINTES	46	126ha 80ha sur Plassac		céréales : 101ha landes+bois : 25ha		Diversification : colza blé doré Extension de 30ha Construction logement personnel Cessation prévue en 2022, repreneur en vue

Il est à signaler qu'aucun gîte ou camping à la ferme n'est présent sur Plassac.



Bâtiment de stockage
(La Verrerie)



Elevage de poules pondeuses
(Chez Latier)

5. Les autres activités : évolution et besoins

La commune de Plassac accueille plusieurs entreprises commerciales et artisanales dans son bourg et dans la zone d'activités des Epinglières, à la sortie sud du bourg.

En centre-bourg :

Activités commerciales

- épicerie multiservices,
- bar-tabac,
- boulangerie pâtisserie,
- pizzeria,
- salon de coiffure,
- compagnie de taxi,
- brocante.



Epicerie

Activités artisanales :

- garage automobile,
- restauration de meubles,
- sérigraphie,
- mécanique agricole,
- entretien tous travaux,
- location de matériel et entrepreneur paysagiste (clôtures, jardins...)
- carreleur-cuisiniste (magasin récemment ouvert au sud du bourg).



Bar et pizzeria

Dans la zone des Epinglières :

- contrôle technique automobile,
- menuiserie-ébénisterie,
- cave à vins,
- atelier travaux métalliques.

En dehors du bourg, artisans ou entrepreneurs en :

- informatique (Chez Bourru),
- serrurerie-plomberie (Fombelle),
- travaux entreprises agricoles (Poislane),
- recyclage de fer (Le Bois Pavé),
- tuyauterie-chaudronnerie (Plessis).

Deux exploitations agricoles disposent de bâtiments pouvant s'apparenter à des installations de type industriel :

- élevage de poules pondeuses (moins de 20000) à Latier,
- maïserie : capacité d'une tonne par heure comprenant les activités de nettoyage, décortiquage, concassage, criblage, tamisage et ensachage de maïs (450 à 500 tonnes par an), ainsi que le stockage (silo), à Chautignac.



Maïserie à Chautignac

Ces deux installations sont soumises à déclaration au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

De par l'effet de vitrine, toutes les entreprises ayant une activité commerciale se sont implantées en façade sur la RD 137. Ainsi, seul le premier rideau de la zone NAX des Epinglières s'est construit. L'arrière de la zone, caché depuis la RD 137, présente moins d'intérêt pour l'accueil d'activités. Lorsque la voie de contournement poids-lourds sera réalisée, l'attrait de la commune en terme d'accueil d'entreprises ou de commerces sera déplacé vers le sud, autour du futur giratoire qui assurera la jonction entre la déviation et la RD 137. **Dès lors, il paraît pertinent de déplacer le secteur dédié aux activités économiques (zone NAX) vers le sud, au-dessus et autour du futur embranchement de la voie de contournement.**



Zone d'activités des Epinglières : seul le premier rideau, le long de la RD 137, s'est rempli

La réglementation du POS est souple vis-à-vis des bâtiments d'activité : ils sont autorisés en zones urbanisables UA, UB et NAX. Leur évolution est également permise dans la zone naturelle ND, ce dans une certaine limite. Par ailleurs, les opérations d'ensemble autorisées en zone NA peuvent porter non seulement sur des constructions à vocation d'habitat mais également sur des constructions à vocation :

- d'hébergement hôtelier et de restauration,
- de bureaux et de services,
- de commerces et d'artisanat.

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Milieu physique, ressources et risques naturels

1. Relief et hydrologie / Risque d'inondation

a) Données hydrologiques

Le territoire communal se présente sous la forme d'une plaine légèrement vallonnée avec une double inclinaison :

- vers le Nord-Est et le ruisseau de « la Rochette » (ou « La Maine »)
- vers l'Ouest et le ruisseau des Combes

Le point haut, à 61m NGF, se situe au lieu-dit « Moulin du Plessis ». Le point bas se situe au lieu-dit Fombelle.

Au niveau hydrologique, le réseau est peu dense. La limite Est de la commune est matérialisée par un affluent de « La Seugne », « La Maine » (ou « la Rochette »). Ce ruisseau draine la moitié nord-est du territoire communal incluant le bourg et le village de Fombelle. Les eaux de ruissellement de la partie Ouest sont guidées par la vallée de l'Etang dit « Les Combes », étang à la source du fleuve « La Seudre » qui, 69km en aval, se jette dans l'océan Atlantique par le pertuis de Maumusson, dans le bassin ostréicole Marennes-Oléon.

b) Le SDAGE Adour Garonne

Issue des dispositions de la loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne fixe les grandes orientations d'une gestion équilibrée et globale des milieux aquatiques et de leurs usages sur le grand quart ouest du territoire français.

Toutes les décisions publiques dans le domaine de l'eau que l'Etat, les collectivités et l'Agence de l'Eau prennent soit au plan réglementaire, soit pour des aménagements et des programmes, doivent être compatibles avec les orientations et les priorités du SDAGE.

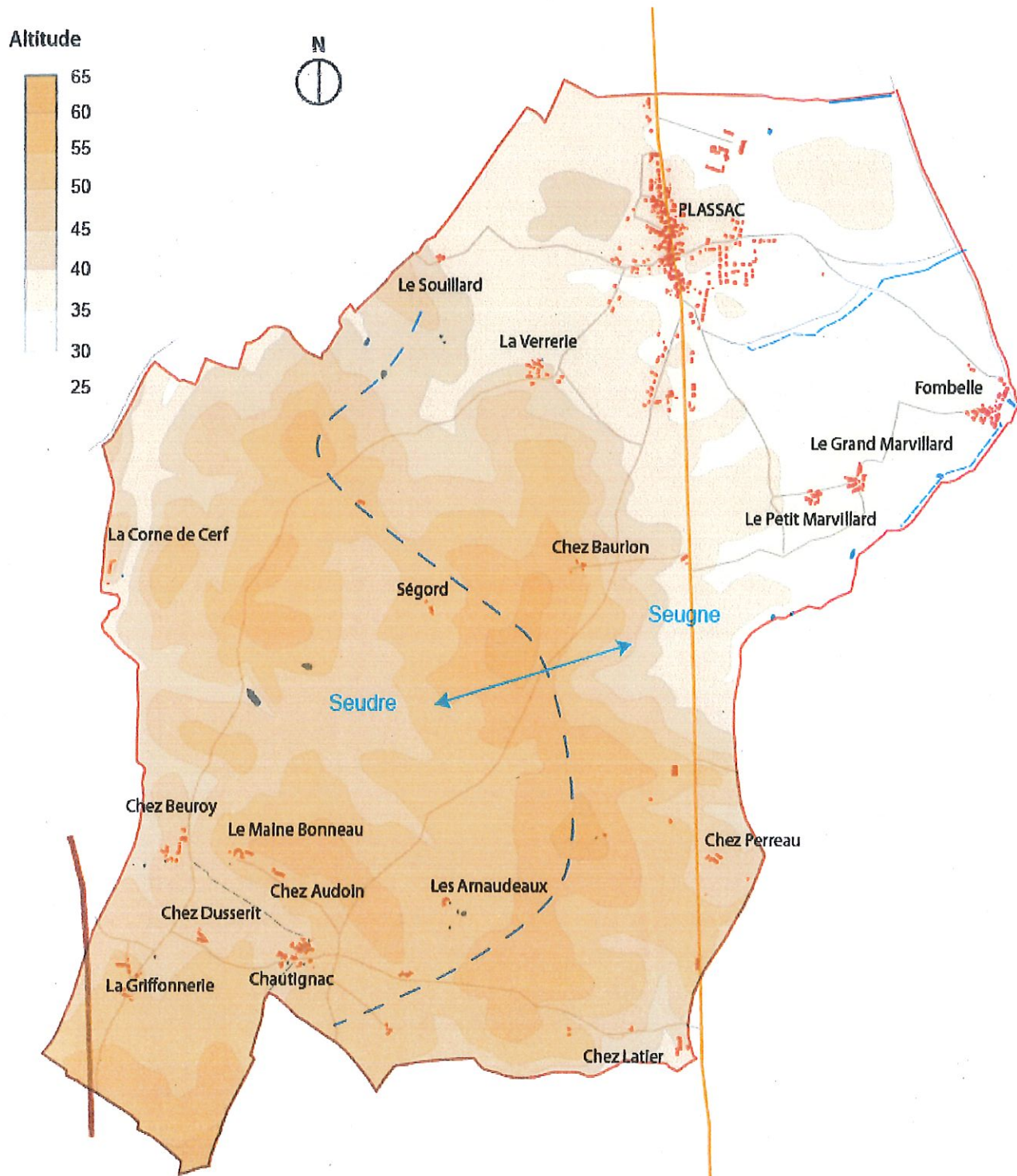
Parmi les 26 mesures fixées, 4 concernent plus particulièrement la commune de Plassac :

- La préservation de la valeur biologique des « zones vertes » (milieux aquatiques et zones humides associées) ;
- Le maintien des espaces naturels d'épandage des crues ;
- La réglementation et la gestion des occupations des sols compatibles avec le risque d'inondation ;
- Le maintien maximal des capacités d'expansion et d'écoulement des crues.

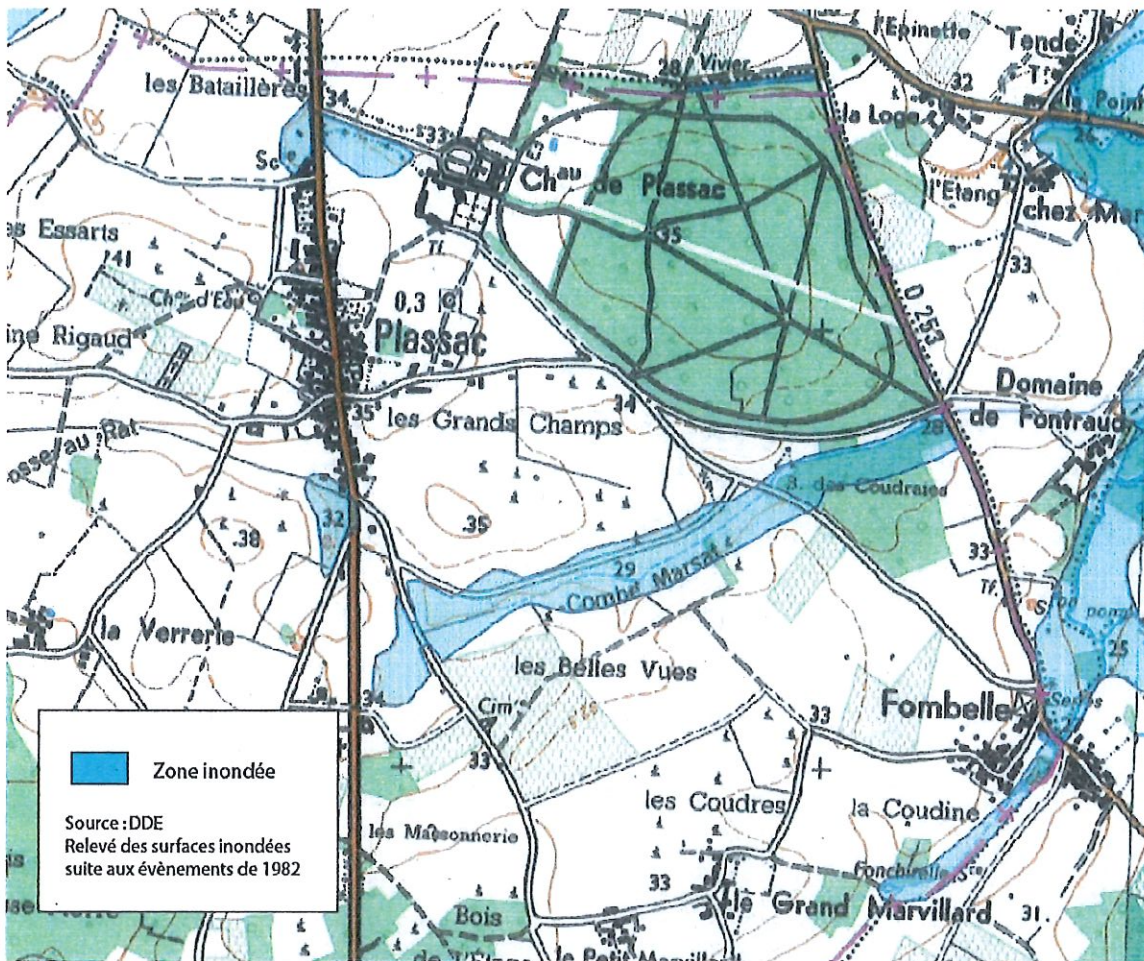
c) Le risque d'inondation (remontée d'eaux de pluie)

En 1982, la vallée de « la Maine » a été inondée ainsi que le vallon du ruisseau des « Laignes ». La Direction Départementale de l'Equipement a établi un relevé des surfaces inondées au 1/10000^{ème}, transmis dans le Porter à Connaissance des services de l'Etat. La vallée inondée s'étend sur une bande de terrain entre la RD 137 et la limite communale, en bordure du chemin rural des « Belles Vues ». La zone considérée à risque remonte également en amont du village de Fombelle. Elle correspond aux secteurs situés à une altitude inférieure à 30 mètres. Ponctuellement (notamment à hauteur du château et de Chez Mathard au sud du bourg, au niveau de la RD 137), des secteurs ont été identifiés comme présentant un risque (résurgences d'eaux de pluie). Une zone inondée a également été observée autour de l'étang de Thouilloux.

Le POS approuvé en 2001 n'a pas défini de zone inondable ni de secteur présentant un risque d'inondation. Cela est lié aux nombreux aménagements réalisés depuis 1982 en terme d'évacuation des eaux de pluie (réalisation d'un réseau de fossés, notamment le long du chemin rural des Belles Vues, évacuant les eaux pluviales du bourg vers l'Est).



Relief et hydrologie de la commune de Plassac



Surfaces inondées en 1982 (bourg et Fombelle)

Ainsi, lors du dépôt du Permis de Construire n°279 03 D0019 concernant le bâtiment d'activités construit au sud du bourg, à hauteur de Chez Mathard, le long de la RD 137, le permis a été accordé grâce à différents éléments de réponse apportés par le Subdivisionnaire de Mirambeau, également gestionnaire de l'ancienne RN 137 (février 2004), remettant en cause la validité du document établi suite aux événements de 1982.

Il était précisé que si :

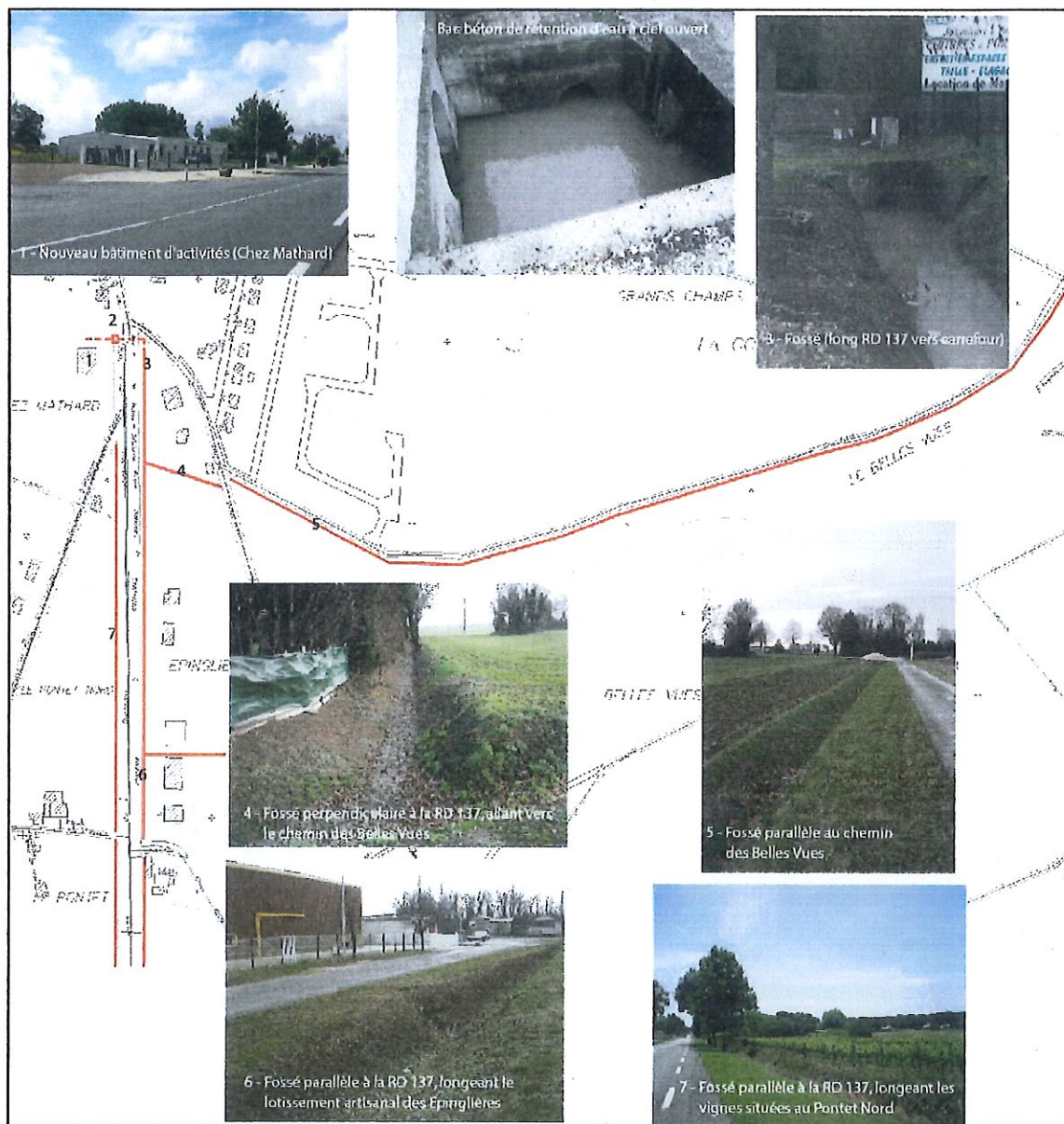
« des problèmes de résurgences d'eaux de pluie ont effectivement été constatés sur une partie du terrain [...], à cette période, il n'existait aucun aménagement spécifique permettant une évacuation des pluies brèves et intenses. La montée des pluies dans ce point bas à l'issue des pluies décennales était vraisemblablement due au barrage occasionné par la RN 137. »

« Ces eaux de ruissellement proviennent en grande partie d'un bassin versant d'environ 100 ha. Elles s'écoulent par un fossé situé dans des propriétés privées voisines de la zone NA et UB. Force est de constater qu'un volume important d'eaux aboutit à cet endroit. »

« Depuis, des aménagements ont été réalisés afin de permettre un écoulement de ces eaux de ruissellement dans des conditions acceptables. En l'état, il existe au niveau de la RN 137 un bac béton de rétention des eaux à ciel ouvert destiné en cas de montée en charge rapide à diriger les eaux soit dans un grand fossé large et profond (respectivement 3,00 et 1,50 mètres) situé à l'ouest de la RN ou bien de l'autre côté de la voie dans un fossé aux mêmes dimensions via une canalisation en béton armé sous cette même voie. »

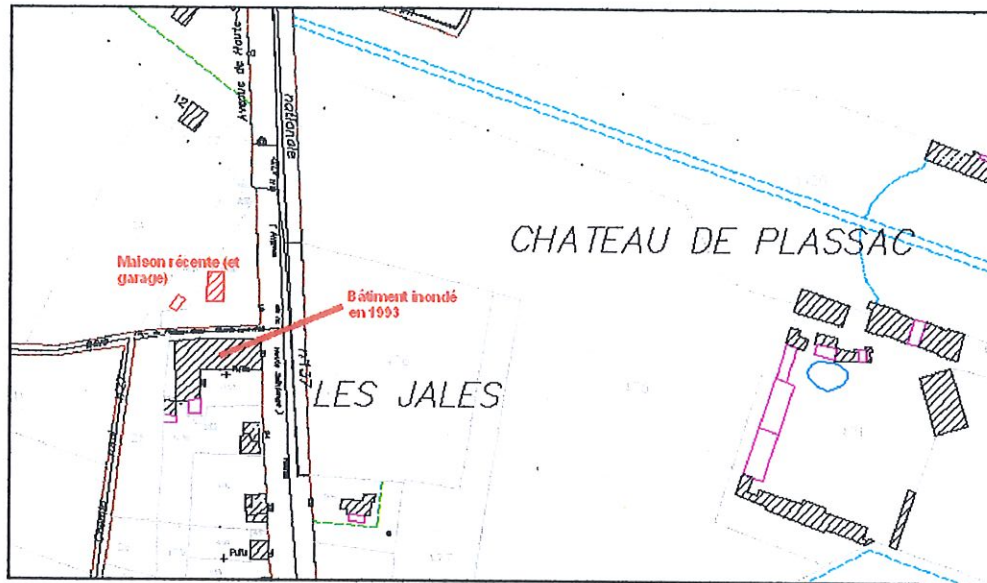
Un fossé a été aménagé le long du chemin des Belles Vues afin d'écouler les eaux de pluie et de ruissellement en direction de Fontraud : après avoir traversé la route de Fombelle, ce fossé rattrape le ruisseau qui traverse le bois des Coudraies avant de mener au Domaine de Fontraud (commune de Saint Genis). Les eaux ne stagnent plus au niveau de la « Combe Marsat » (carte ci-dessus).

Le lotissement artisanal des Epinglières (fossés aménagés le long de la RD 137 et à sa perpendiculaire) ainsi que le lotissement des Grands Champs ont fait l'objet d'aménagements spécifiques pour l'évacuation des eaux pluviales.



Selon ces éléments, il n'y a plus lieu de déclarer de zone inondable au sud du bourg et au niveau de l'actuelle zone d'activités des Epinglières, ni le long du chemin des Belles Vues jusqu'au Bois des Coudraies, conformément au POS actuellement en vigueur.

Au Nord du bourg, à hauteur du château, des buses ont été aménagées de part et d'autre de la RD 137. Les zones inondées en 1982 (la RD 137 avait alors été coupée) ne sont plus inondables. Ainsi, en 1993, lors de la dernière inondation, l'arrêté de catastrophe naturelle a été pris du fait d'eaux s'étant écoulées au 20 avenue de Haute Saintonge : l'ancien atelier de menuiserie, légèrement situé en contrebas de la route, avait été touché par un dégât des eaux.



Selon ces différents éléments, il n'y a lieu de reporter au PLU que les zones inondables de la vallée de Fombelle et de l'étang de Touilloux, bien que celles-ci ne figurent pas au POS.

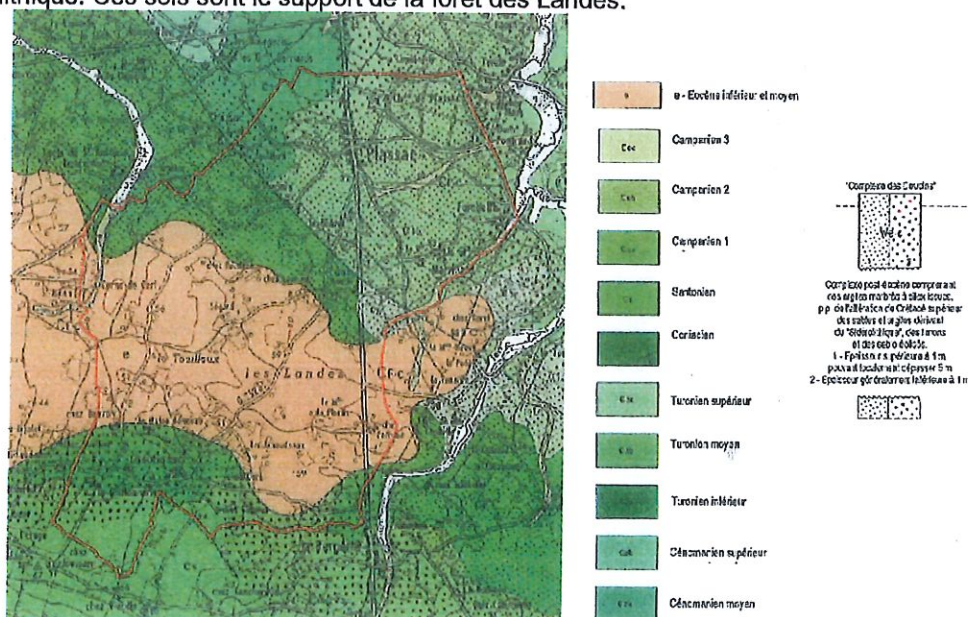
2. Géologie et pédologie / Exploitation des ressources du sous-sol et contraintes de sol

a) Qualité du sous-sol et exploitation pour la production de granulats

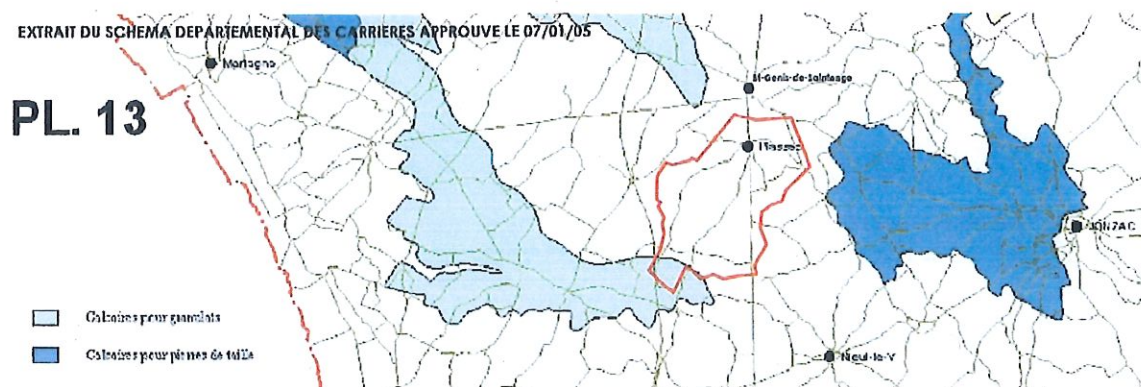
La structure géologique de la commune de Plassac est divisée par la faille Champagnolles – Ozillac de direction Nord-Ouest / Sud-Est :

- Au nord de la faille, le secteur Nord-Ouest de la commune est recouvert par les formations du Turonien inférieur (C3a), constituées de calcaires argileux. De part et d'autre de la RD 137 se trouvent des calcaires graveleux du Turonien moyen (C3b).
- Au sud de la faille apparaissent les formations plus récentes du Coniacien constituées de calcaires sableux et crayeux.

Sur une large bande Est-Ouest d'environ 1km s'étend la formation sableuse et argileuse du sidérolithique. Ces sols sont le support de la forêt des Landes.



b) Schéma Départemental des Carrières

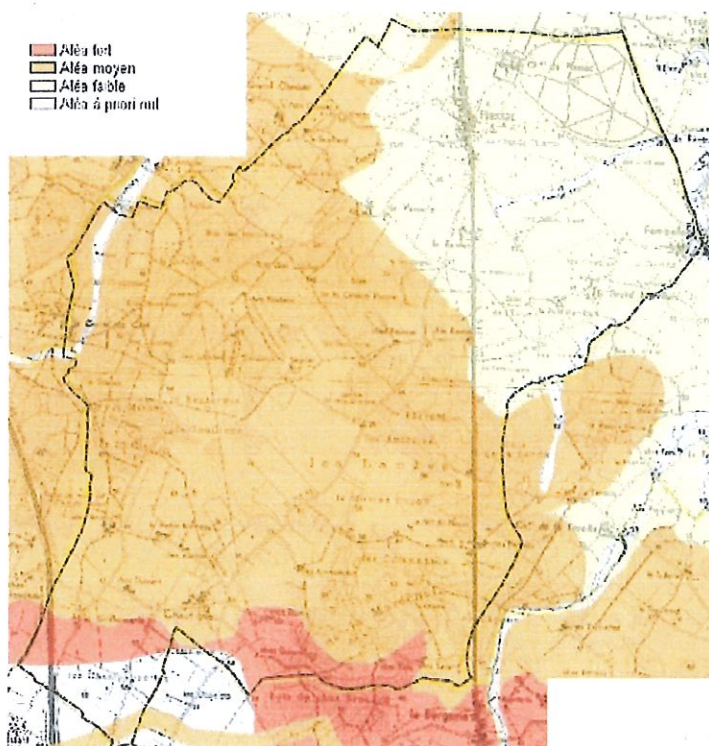


L'extrémité Sud-Ouest du territoire de Plassac est repérée comme présentant un intérêt pour l'exploitation de calcaires pour granulats au Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral du 7 janvier 2005.

c) Qualité des sols et aléa retrait-gonflement des sols argileux

La région est caractérisée par un recouvrement important de dépôts détritiques superficiels provenant de l'altération du substratum crétacé. Cet ensemble appelé « complexe des Doucins » est représenté par des argiles sableuses rouges à brunes à silex, des sables argileux bruns graveleux ou des sables éoliens limoneux. Ce recouvrement superficiel serait présent sur une épaisseur de 1m, suivant une bande de direction N-NE/S-SO.

Cet ensemble est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux pouvant contraindre les constructions.



Source : www.argiles.fr, relevé établi par le BRGM

d) Qualité des sols et contraintes à l'assainissement individuel

Les données suivantes sont issues du rapport du zonage d'assainissement collectif de St-Genis de Saintonge / Plassac, élaboré par Josensi/Eau-Méga en mars 2001.

La commune de Plassac est principalement caractérisée par des formations argilo sableuses dites « complexe des Doucins » sur des épaisseurs variables pouvant atteindre plus d'un mètre d'épaisseur. Cet ensemble présente des niveaux limoneux-argileux au droit de « Le Grand Marvillard », « le Pontet ». Il a également été observé des argiles compactes, imperméables au niveau du Château de Plassac et du hameau « Le Souillard ». Lorsque le recouvrement résulte de l'altération des formations calcaires du Coniacien au Sud de la commune, des niveaux sablo argileux à franchement argileux sont observés comme à « La Griffonerie », « Chautagnac », « Chez Doré »,

« Chez Toru » et « Chez Lattier ». Les formations de l'Eocène, sols support de la forêt des Landes, révèlent des changements brutaux de faciès : niveaux franchement sableux observés à « La Verrerie » ; formations argilo et limono sableuse au droit des autres secteurs. Du fait du recouvrement superficiel important, les affleurements calcaires sont rares. Quelques émergences calcaires sont localisés de part et d'autre du « complexe des Doucins » (ex. « Le Grand Marvillard »).

Le territoire de Plassac est composé de sols globalement favorables à très favorable à l'assainissement autonome.

Les secteurs très favorables concernent les villages suivants : Fombelle, Petit et Grand Marvillard, Le Pontet, La Verrerie, Poislane, Ségor, Plessis, Bois Pavé, Chez Guinet et Chez Beuroy. Des tranchées d'infiltration sont suffisantes.

Les secteurs favorables concernent : le Souillard, Chez Laitier, Chez Doré, Chautignac, la Grifonnerie, Chez Audoin et la Vielle Eglise. Des filtres à sable vertical non drainé sont suffisants.

Seul le Château de Plassac, Chez Arnaudaux et Chez Dusserit sont caractérisés par des formations argileuses imperméables sur une épaisseur supérieure à 1,20, nécessitant ainsi l'installation d'un filtre à sable drainé.

La carte d'aptitude des sols est annexée à la pièce 5.2 du dossier « Notice sanitaire ».

3. Hydrogéologie / Exploitation des ressources et contraintes

a) Données hydrogéologiques

L'aquifère principal est contenu dans les formations du Santonien inférieur -Coniacien – Turonien.

L'assise carbonée de cet ensemble autorise une porosité de fissures et de chenaux, expliquant la présence et la bonne productivité des sources situées aux abords du ruisseau de la Rochette (ou « la Maine »). La source de Fontraud alimente les syndicats de Clion et de St-Genis, avec un débit à l'étiage de 17l/s. La source de Fontbelle débite 8l/s

Cette nappe profonde contribue à l'alimentation des rivières et permet d'amortir les étiages. Or les prélèvements sont conséquents (38Mm3 par an) sur le bassin versant ; ils se répartissent principalement entre 1/3 pour l'alimentation en eau potable et 2/3 pour l'agriculture.

Les formations du Cénomaniens affleurent de part et d'autre de l'anticlinal de Champagnolles. Du fait de l'absence d'un niveau imperméable, il existe une continuité hydraulique avec l'aquifère précédent. Ces aquifères sont très exploités pour l'alimentation en eau potable et pour l'agriculture ; comme ce sont des aquifères principalement karstiques, ils sont de ce fait vulnérables aux pollutions.

b) Protection de la ressource en eau potable

La commune de Plassac est alimentée en eau potable par les captages de Clion (« Fontraud ») et de Saint Quantin de Rançannes (« Font Pradelle »), via un réseau interconnecté. Un périmètre de protection du captage de Fontraud est en cours de procédure de reconnaissance d'utilité publique.

Une partie de la commune de Plassac est concernée par le périmètre de protection éloignée du captage de Saint Dizant du Gua (« Les Fontaines Bleues »). Dans ce périmètre, aucune activité n'est interdite ni réglementée.

Toute activité est soumise aux contraintes fixées par la législation générale existante ou future (la loi sur l'eau et ses textes d'application, la loi sur les ICPE). La mise en conformité des dispositifs d'assainissement autonome y est requise.

La commune est également concernée par le périmètre de protection rapprochée du secteur général de la prise d'eau superficielle de Saint Savinien (« Coulonge »).

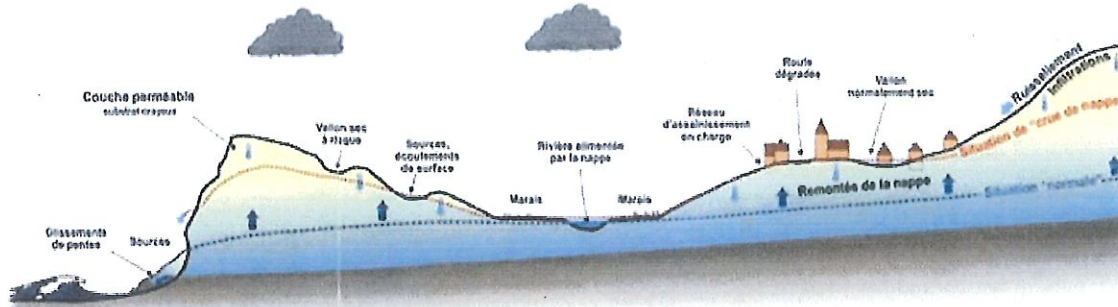
Sont interdits dans ce périmètre les rejets d'eau qui risquent de compromettre la salubrité publique, l'alimentation des hommes et des animaux, la satisfaction des besoins domestiques, ainsi que les utilisations agricoles ou industrielles et la sauvegarde du milieu piscicole. Cette mesure de protection n'impose pas de réglementation autre que la réglementation générale.

c) Les remontées de nappe souterraine

Source : extrait du site www.inondationsnappes.fr

Etudes réalisées par le BRGM pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

Description du phénomène



Origine du phénomène

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air – qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année.

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ». Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.

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 réseaux de chemins de fer
- remontées de canalisations enterrées
- désordres aux ouvrages de génie civil après l'inondation
- pollutions

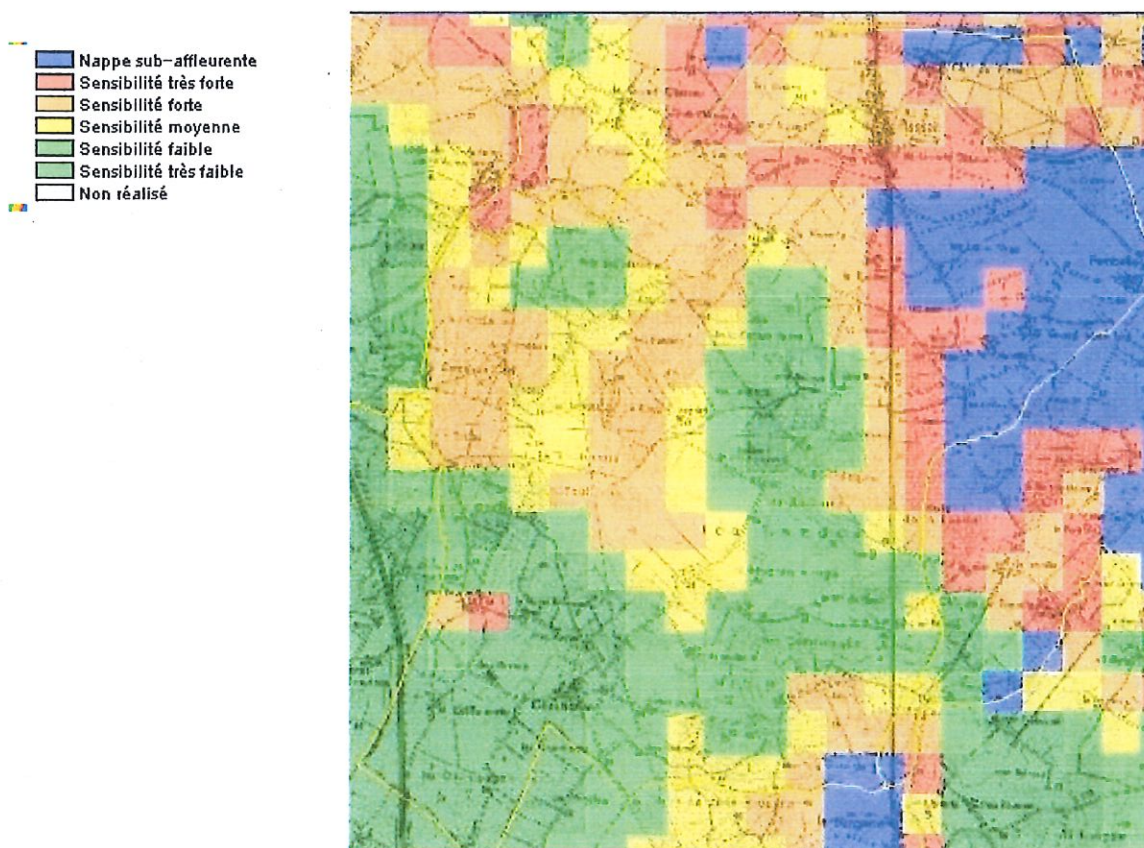
- effondrement de marnières, effondrement de souterrains ou d'anciens abris datant des dernières guerres

La cartographie concernant Plassac

Le phénomène de remontée de nappes phréatiques sur la commune de Plassac est à rapprocher du risque inondation par résurgence des eaux de pluie vu au III-A1-c).

L'Ouest de la RD 137, au Sud du bourg, est marqué par la présence d'une nappe sub-affleurante. On constate quelques points de sensibilité très forte mais qui sont difficiles à identifier précisément sur la carte diffusée sur le site internet.

A noter cependant que la majeure partie des secteurs d'extension potentielle de la commune, définis à l'Ouest du bourg, sont situés dans des zones de sensibilité moyenne.



Risque de remontée de nappes phréatiques (source : BRGM)

Précautions à prendre par les pouvoirs publics dans les zones à priori sensibles :

Lorsque les conditions sont réunies pour que le phénomène se produise, celui-ci ne peut être évité. En revanche certaines précautions doivent être prises pour éviter les dégâts les plus importants :

- éviter la construction d'habitation dans les vallées sèches, ainsi que dans les dépressions des plateaux calcaires,
- déconseiller la réalisation de sous-sol dans les secteurs sensibles, ou réglementer leur conception (préconiser que le sous-sol soit non étanche, que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation, y réglementer l'installation des chaudières et des cuves de combustible, y réglementer le stockage des produits chimiques, des phytosanitaires et des produits potentiellement polluants...),
- ne pas prévoir d'aménagements de type collectifs (routes, voies ferrées, trams, édifices publics, etc...) dans ces secteurs,
- mettre en place un système de prévision du phénomène. Dans les zones sensibles à de tels phénomènes, un tel système doit être basé sur l'observation méthodique des niveaux de l'eau des nappes superficielles.

B. Habitats et paysages naturels

1. La « Forêt de La Lande », habitat naturel à protéger

a) Qu'est qu'une ZNIEFF ?

L'inventaire ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique) est un inventaire national établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national de la France.

Cet inventaire différencie deux types de zone :

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

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel.

b) Sur la commune de Plassac

Le territoire de Plassac est concerné par la nouvelle ZNIEFF de type 1, n°621, concernant la Forêt de La Lande.

Cette ZNIEFF s'étend sur les commune de Bois, Champagnolles, Lorignac, Plassac, St-Ciers-du-Taillon, St-Fort-sur-Gironde, S-Germain-du-Seudre et St-Sigismond-de-Clermont.

La Forêt de La Lande constitue l'un des plus vastes massifs forestiers de Charente-Maritime et de la façade atlantique. Chênaie acidiphile avec la présence de chênaie hêtraie, elle est ponctuellement enrésinée ou plantées d'autres feuillus. Elle se compose sur certains secteurs de landes sèches et parfois humides.

Son intérêt réside dans la diversité des espèces d'oiseaux et de mammifères qui y trouvent des conditions propices à leur reproduction. Cette richesse faunistique explique le classement en ZNIEFF de la forêt.

L'intérêt ornithologique réside dans la présence régulière d'espèces de rapaces diurnes nicheurs : Circaète Jean-le-Blanc, Busard St Martin, Busard Cendré, Faucon hobereau, Bondrée apivore, Autour des Palombes, Milan Noir, etc.

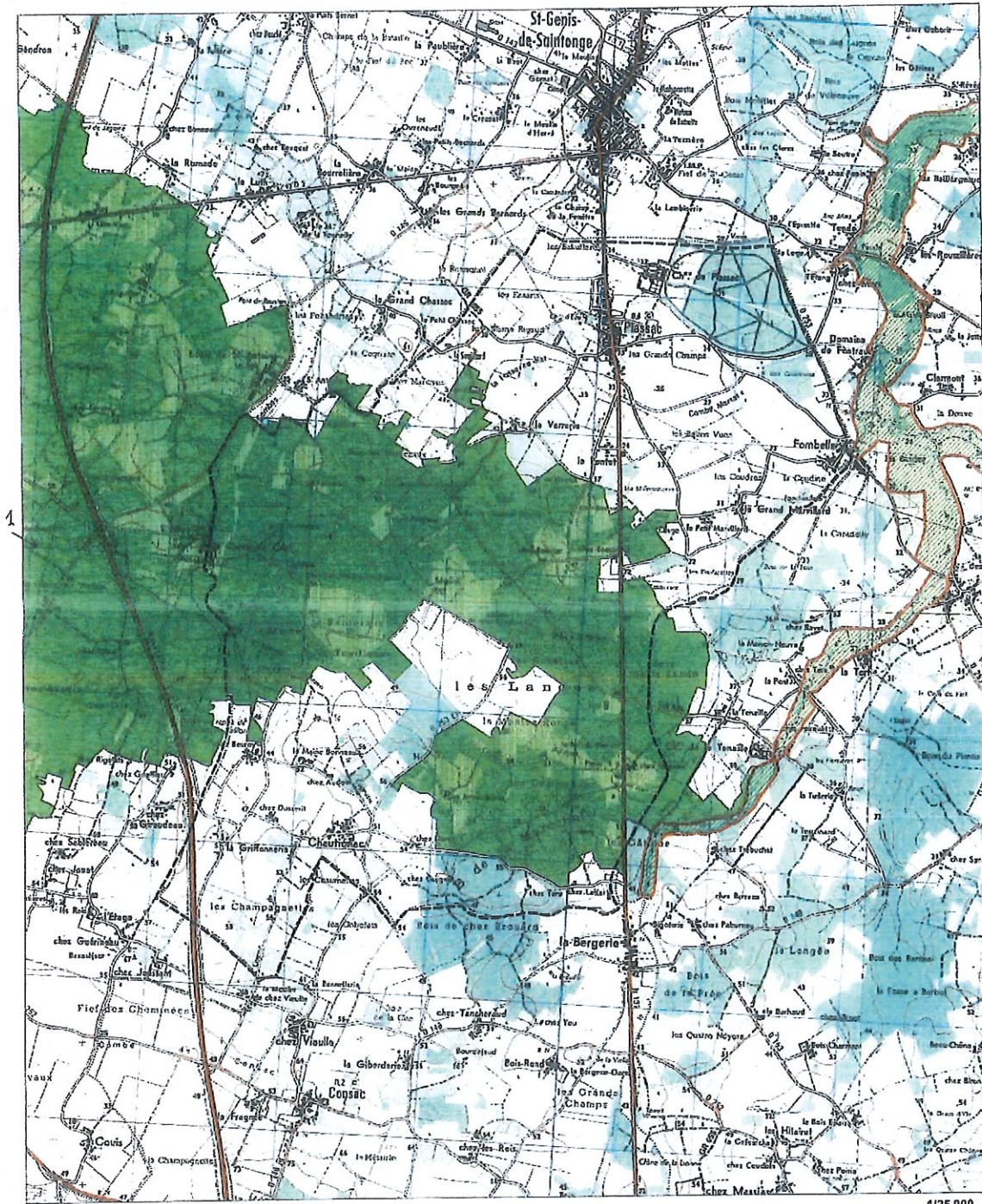
On notera également la présence de la Fauvette pitchou, qui fréquente les landes, espèce menacée au niveau européen par la modification et la fragmentation de son habitat par suite de l'agriculture intensive, des reboisements, de développement urbanistique et des incendies.

L'intérêt mammalogique de la forêt des Landes réside dans la présence du Cerf Elaphe, mammifère très localisé en Charente Maritime. La forêt accueille également une population de chevreuils ainsi que des Genettes (mammifère carnivore protégé). La population de cervidés était estimée à 180 bêtes il y a dix ans. On y trouve également des sangliers.

En terme de petit gibier, il est signalé la présence de quelques lièvres, lapins, pigeons et bécasses en période d'hivernage (source : fédération départementale des chasseurs de la Charente-Maritime).

DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Plassac, 17



Extrait du Scan25 IGN
Données DIREN Poitou-Charentes



DIREN Poitou-Charentes - 14 Boulevard Chasseigne - BP 80555 - 63038 Poitiers cedex - Tél : 05.49.50.39.1
e-mail : diren@poitou-charentes.ecologie.gouv.fr

réalisé le 14/09/2006

Le nombre de cerfs est en augmentation sur l'ensemble de la Forêt de la Lande, à l'Est de l'A10 (secteur plus vaste que la commune de Plassac)

Comptage « cerf » secteur Forêt de la Lande Est A10																			
Année	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01	02	03	04	05	06	07	
Comptage	20	20	38	62	65	71	77	59	67	62	43	57	48	76	93	107	109	121	

Source : fédération départementale des chasseurs de la Charente-Maritime

Des chiffres sont également communiqués en terme d'attributions et de réalisations de plan de chasse

Campagnes	Cerfs		Chevreuils	
	Attributions	Réalisations	Attributions	Réalisations
95/96	22	22	27	26
96/97	27	26	35	34
97/98	19	18	53	50
98/99	23	20	82	81
99/00	23	14	113	99
00/01	16	15	115	113
01/02	17	15	143	138
02/03	0	0	167	160
03/04	14	14	190	183
04/05	25	22	180	174
05/06	33	31	185	167
06/07	38	35	199	188

Source : fédération départementale des chasseurs de la Charente-Maritime

Sur Plassac même, les chiffres disponibles permettant d'évaluer en partie l'évolution de la population sont les attributions pour l'ACCA de Plassac :

Campagne	Cerfs	Chevreuils	Sangliers
97/98	4	2	nc
98/99	5	5	5
99/00	4	7	6
00/01	3	7	7
01/02	3	7	8
02/03	0	10	10
03/04	2	14	10
04/05	4	14	11
05/06	5	14	10
06/07	5	14	7
07/08	5	13	7

Source : fédération départementale des chasseurs de la Charente-Maritime

Il apparaît, tant à l'échelle du secteur de la Forêt de La Lande, Est A10, qu'à l'échelle de la commune de Plassac, que la population de grands gibiers est en augmentation. Paradoxalement, cela peut nuire à la qualité des boisements car les jeunes pousses de chêne peuvent être détruites par le grand gibier.

Selon la Fédération Départementale des Chasseurs, la zone boisée de Plassac, en bordure de la RD 137, constitue un couloir de passage pour le grand gibier (nombreux accidents notamment recensés avant la mise en place de réflecteurs de lumière en bordure de la RD 137).

2. Le paysage de la « Campagne de Pont l'Abbé – Gémozac »

Un inventaire des paysages de Poitou-Charentes a été réalisé par le Conservatoire d'espaces naturels (CREN) de Poitou-Charentes avec le soutien de la Région Poitou-Charentes, du Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement et de l'Union Européenne entre juillet 1997 et décembre 1999. L'inventaire régional des paysages a permis de déterminer 80 entités de paysages appartenant à 8 grands types de paysages ainsi que 4 paysages singuliers.

Le territoire de Plassac appartient à l'entité dite « Campagne de Pont l'Abbé – Gémozac », paysage de plaines vallonnées et/ou boisées.

La Campagne de Pont-L'Abbé – Gémozac est un paysage dans lequel des légers vallonnements et des boisements créent des organisations spatiales ne relevant ni totalement de la plaine de champs ouverts ni totalement du bocage. La perception de ces paysages est principalement conditionnée par la relative platitude du relief qu'occupent des cultures et des prairies sans originalité. On n'y trouve cependant pas les vastes amplitudes des plaines dégagées.

Non seulement les parcelles n'ont pas le gigantisme des plaines de champs ouverts mais en outre, la campagne est hérissée de nombreux motifs végétaux qui s'intercalent entre l'observateur et l'horizon. Des bosquets, des haies et des arbres isolés s'articulent avec une certaine variété, entre eux, ainsi qu'avec les cultures, sans véritablement former de composition "qui se tient". Cependant, la beauté des arbres vient donner de la vigueur au paysage : des chênes et des châtaigniers le plus souvent à la silhouette remarquable, se détachent dans les champs ou le long d'une haie, voire le long des routes (notamment le long de la RD137).

Les formes de végétation, lorsqu'elles se multiplient, confèrent un intérêt, une vigueur particulière à un paysage qui manquerait sans cela de « relief » : arbres isolés dans les parcelles, bosquets, haies, taillis, forêt, alignement le long des routes. Ces qualités restent cependant en deçà des possibilités qu'elles offrent : l'entretien des haies des routes reste minimal ; les arbres isolés ou d'alignement sont vieillissant et rares sont les plantations de jeune sujet destiné à prendre la relève ; les bosquets reculent face à l'exploitation des parcelles agricoles, etc.

Les principales menaces sont celles liées à un développement urbain et économique qui considérerait de tels paysages comme trop peu valables pour mériter d'être pris en compte dans la composition des nouveaux espaces et paysages. Les potentialités de mise en valeur résident essentiellement dans les motifs de végétation à entretenir, à pérenniser et à compléter. Le thème plastique et sémantique, des beaux chênes aux formes dessinées paraît très prometteur en particulier dans ses formes libres au bord des routes et dans les parcelles de prairies.

La proximité urbaine, si elle constitue un facteur de dynamisation du paysage, peut aussi participer à sa dégradation si elle est source d'un développement urbain diffus et sans référence aux sites d'implantation. Deux conseils en particulier sont avancés par le CREN Poitou Charentes :

- Assurer, pour les petites agglomérations rurales, la concentration du bâti et l'existence d'un traitement de transition avec les espaces agricoles : la pauvreté paysagère des entrées de ville ou de bourgs menace même les plus petites localités. L'utilisation des bosquets, des vergers, des promenades plantées périphériques (reprenant le thème des remparts) mais aussi la qualité des clôtures des parcelles, représentent un "vocabulaire paysager" à (re)mettre en œuvre.
- Assurer la qualité rurale des territoires, éviter le mitage pavillonnaire (et la dispersion des zones d'activités) et veiller à la continuité du tissu urbain autour des noyaux anciens.

3. Les paysages singuliers de Plassac

La géologie et le relief sont à la base de la différenciation des 4 principales entités paysagères :

- Au Nord, la plaine descendant doucement vers la rivière de la Rochette composée de formations colluviales sablo limoneux avec des débris de la roche mère calcaire convenant à la culture des céréales et à celle de la vigne sur les pentes bien exposées. Les parcelles viticoles n'apparaissent désormais plus qu'à l'état relictuel au regard de la culture céréalière ; elles participent cependant à agrémenter les abords du bourg et de certains hameaux. Ce paysage de culture est ponctué de quelques arbres isolés ; leurs silhouettes agrémentent également les vues. Ce paysage est marqué par le bourg et par le Château de Plassac avec son grand parc boisé.
- Au centre, sur le tiers de la commune, les parties hautes sont composées des formations plus récentes de l'Eocène (sables et argiles du Sidérolithique), pauvres et imperméables, couvertes par des boisements ou des landes. L'ambiance est forestière, avec quelques clairières.
- Au Sud, le site plus vallonné aux sols calcaires crayeux convient de nouveau à la culture des céréales et des vignes. Ce paysage est marqué par la présence de plusieurs hameaux formés autour des corps de bâtiments agricoles. Les vues sont découpées par des motifs végétaux (bois, bosquets, haies).
- A l'Est, la vallée du ruisseau de Fombelle : la pente qui s'accroît et la présence d'arbres particuliers (peupliers, saules, ...) laisse deviner la présence du ruisseau. La végétation rivulaire basse a disparu par le développement des jardins et des cultures céréalières.



Vignes, champs de céréales et forêts : les trois composantes du paysage de Plassac (abords de La Verrerie)



Paysage agricole du sud de la commune : champs de céréales et de maïs, hameau de Chautignac et forêt en arrière-plan

Le relief étant peu marqué sur la commune, la présence des éléments végétaux (bois, haies, arbres isolés) rompt la monotonie des plaines agricoles. De ce fait, le bâti devient également un élément majeur du paysage.



Plaine agricole à l'Est du bourg : perspective sur les lotissements communaux ; à l'arrière-plan, on aperçoit les silos de Synthéane (commune de Saint-Genis de Saintonge)

4. Des paysages sensibles depuis les axes de circulation (RD 137 et A10)

La commune de Plassac est traversée du Nord au Sud par la RD 137, ancienne RN 137 déclassée en 2006. Cette voie est classée route à grande circulation. Dans le cadre de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver les paysages et les vues depuis cette voie, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD137.

Pour les mêmes raisons, l'autoroute A10 qui traverse le Sud de la commune sur une distance de 300 mètres est bordée, de part et d'autre de l'axe, d'une bande non aedificandi de 100 mètres de large.

L'A10 n'est visible que sur une petite portion, à la limite de Plassac. La vue depuis l'A10 donne sur la vaste plaine agricole du sud de Plassac, avec les bois en arrière-plan. A hauteur de La Griffonnerie, dont le bâti est situé à plus de 100 mètres de l'axe de l'A10, un merlon empêche toute visibilité entre l'A10 et le bâti existant ou les extensions possibles du hameau.



Vue sur l'A10



Merlon masquant l'A10 depuis La Griffonnerie

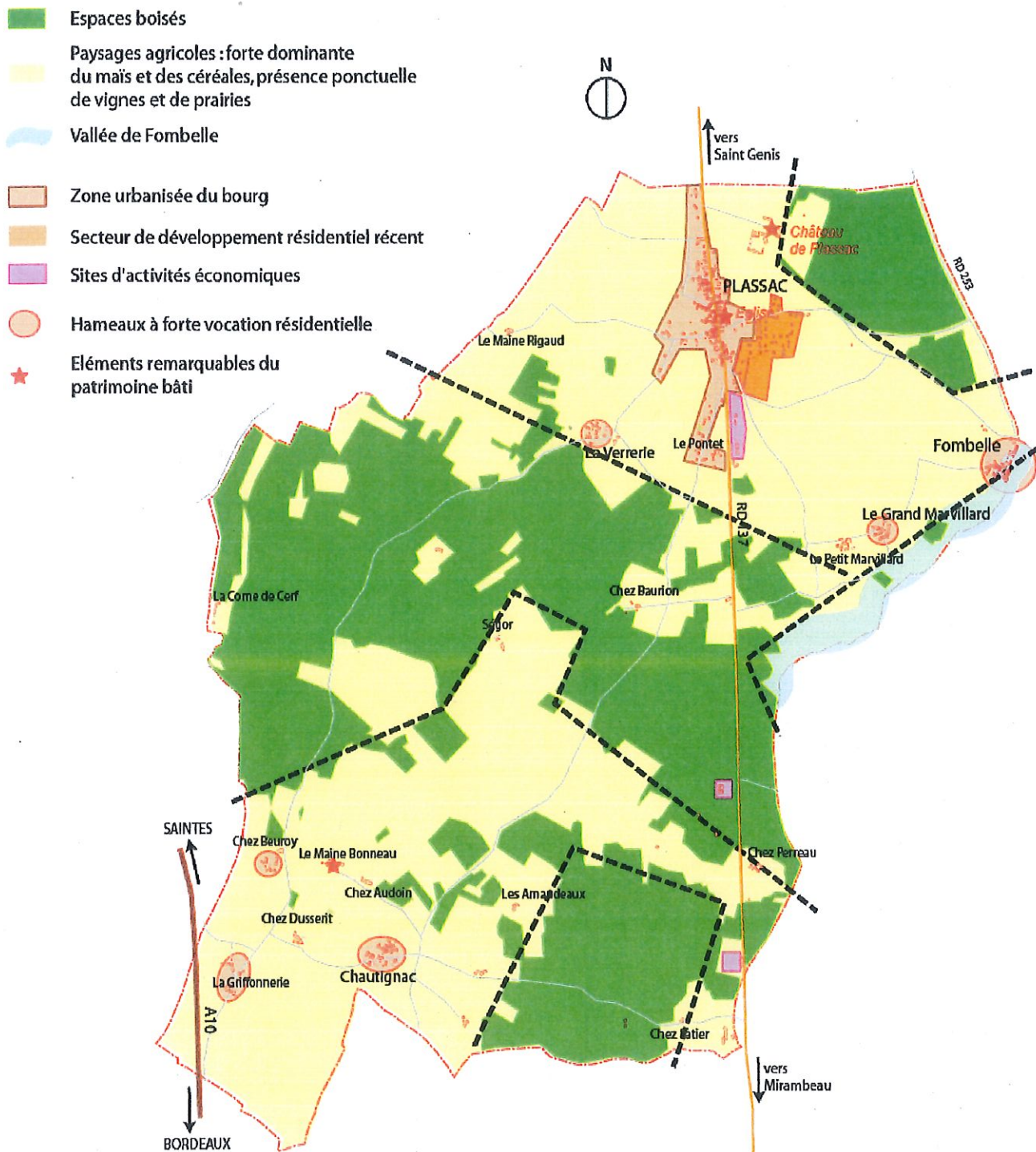
Le long de la RD 137 est déjà bâti sur sa frange Est, depuis l'implantation d'entreprises artisanales et commerciales sur la zone des Epinglières, jusqu'au sud du Pontet. Au sud de ce secteur, aucune construction neuve ne sera admise le long de la voie pour préserver les espaces boisés qui longent la RD 137 et conserver les vues sur les clairières.



Zone d'activités des Epinglières



Vue sur l'entrée sud de Plassac depuis la zone des Epinglières



Organisation urbaine et paysagère de Plassac

C. Paysages urbains et patrimoine

1. Une occupation ancienne à l'origine d'un patrimoine archéologique

Plassac était, semble-t-il, à l'époque gallo-romaine, un grand domaine situé sur l'un des axes entre Saintes et Bordeaux. Il est probable qu'autour du siège du domaine (villa) se soient développés quelques édifices liés aux logements des différentes personnes qui travaillaient sur ce domaine.



Neuf sites archéologiques sont recensés sur la commune de Plassac par la Direction Régionale des Affaires Culturelles :

17 279 0001	423 / 17 279 0001 / PLASSAC / / CHEZ BOURUT / production métallurgique / Gallo-romain ?
17 279 0002	4540 / 17 279 0002 / PLASSAC / / LES GRANDS CHAMPS / Epoque indéterminée / enclos
17 279 0003	7360 / 17 279 0003 / PLASSAC / PLACE DE L'EGLISE / Eglise Saint-Laurent / église / Moyen-âge classique
17 279 0004	7361 / 17 279 0004 / PLASSAC / Les Vieilles Eglises / Eglise Notre-Dame / église / Moyen-âge classique
17 279 0005	14183 / 17 279 0005 / PLASSAC / Château de Plassac / / demeure / Moyen-âge classique
17 279 0006	14184 / 17 279 0006 / PLASSAC / voie romaine / D 253 / voie / Gallo-romain ?
17 279 0007	20818 / 17 279 0007 / PLASSAC / Château de Plassac / / demeure / Epoque moderne
17 279 0008	21880 / 17 279 0008 / PLASSAC / / Les Grands Champs / parcellaire / Epoque indéterminée
17 279 0501	8873 / 17 279 0501 / PLASSAC / / Les Essards / occupation / Mésolithique

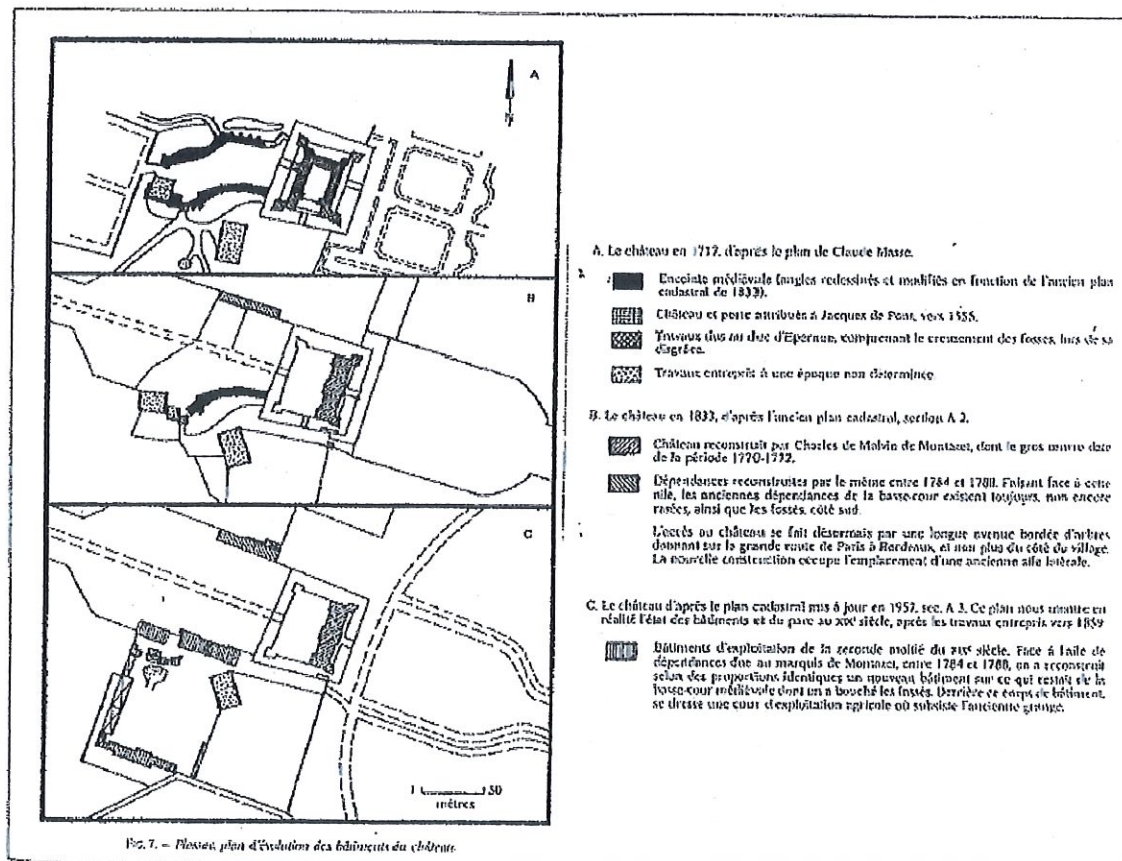
Il est rappelé que la loi du 27 septembre 1941 impose la déclaration de toute découverte archéologique fortuite soit auprès du Maire qui avertit le Préfet soit auprès du Service Régional de l'Archéologie (DRAC – Poitiers). Par ailleurs, la loi du 15 juillet 1980 protège les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

2. Le château de Plassac, témoin des grandes demeures aristocratiques du 18^{ème} siècle en Saintonge

Le château de Plassac fut édifié à l'emplacement d'un premier château mérovingien dont l'existence est établie en 1340. Peu de documents sont disponibles avant le début du 18^{ème} siècle. Le Plan établi par Claude MASSE permet de mettre en évidence l'enceinte médiévale du château qui s'ouvrait alors vers le sud (actuel champ de céréales) et vers l'ouest.



La reconstruction du château et des bâtiments d'exploitation dès le milieu du 18^{ème} siècle mettait en évidence les douves et les trois ponts-levis qui les franchissaient. C'est à cette période que le château s'ouvre à l'ouest par une nouvelle voie qui rejoint l'ancienne nationale. Des bâtiments d'exploitation ont été reconstruits au milieu du 19^{ème} siècle sur les traces du château médiéval.



Construit par l'architecte Christophe MACAIRE, le château de Plassac est le « dernier témoin en Saintonge des grandes demeures aristocratiques du 18^{ème} siècle » (revue de la Saintonge et de l'Aunis – 1991). A ce titre, le château, son domaine et son mur d'enceinte sont depuis le 11 juin 2003 inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Ils appartiennent à des personnes privées.

Le parc du château est également inventorié au titre des Jardins remarquables.

Situé à l'articulation des 2 communes de St-Genis-de-Saintonge et de Plassac, ce château et son domaine constituent un site à enjeu (intérêts historique, architectural et paysager) à la jonction des deux bourgs. Sur Plassac, il convient de protéger les vues sur le château depuis la RD 137 et depuis le bourg.



Vue sur le château depuis le bourg (arrière de la salle des fêtes)



Vue sur le château depuis la RD 137

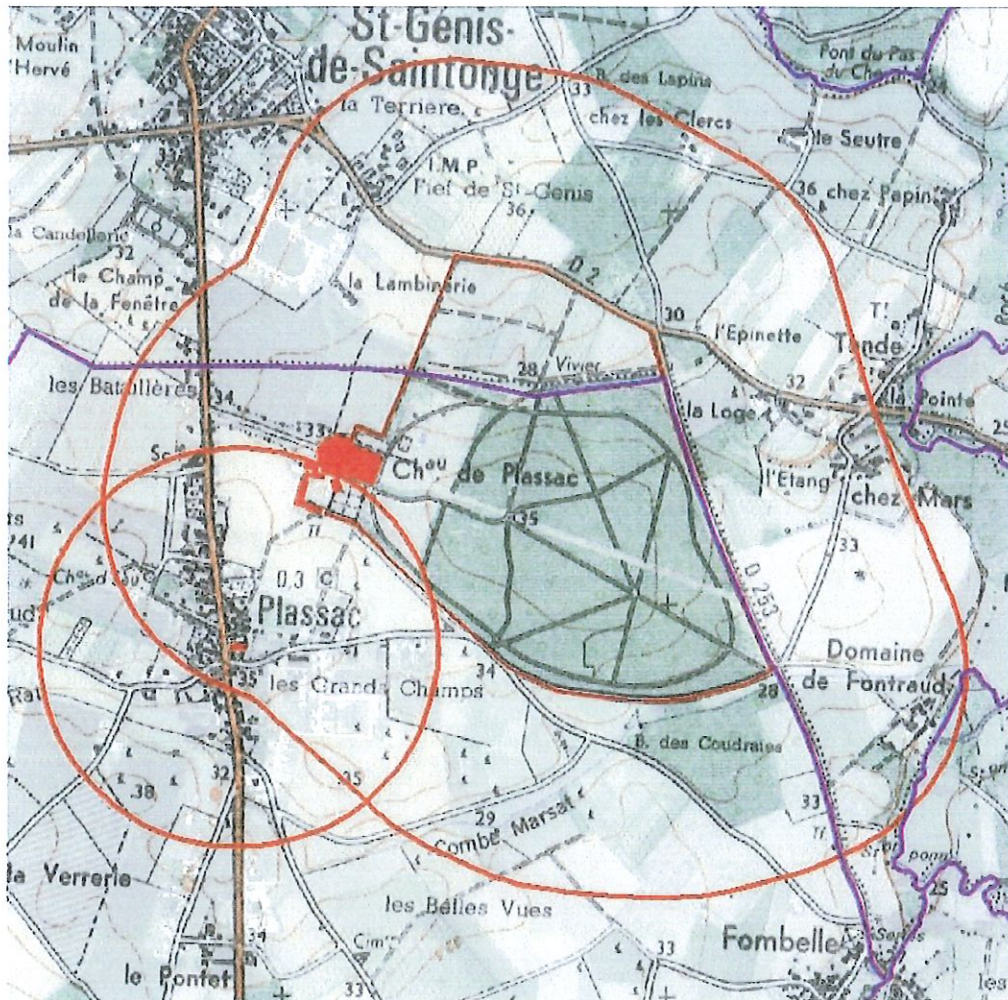
3. L'Eglise Saint Laurent, archétype de l'art roman

Située le long de l'actuelle RD 137 (probablement voie romaine puis plus tard chemin des pèlerins de Saint Jacques de Compostelle), l'église paroissiale Saint Laurent date du 12^{ème} siècle. Sa façade occidentale est classée au titre des Monuments Historiques par arrêté du 19 novembre 1910. Hormis cette façade, l'ensemble de l'église est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historique par arrêté du 17 septembre 1964.



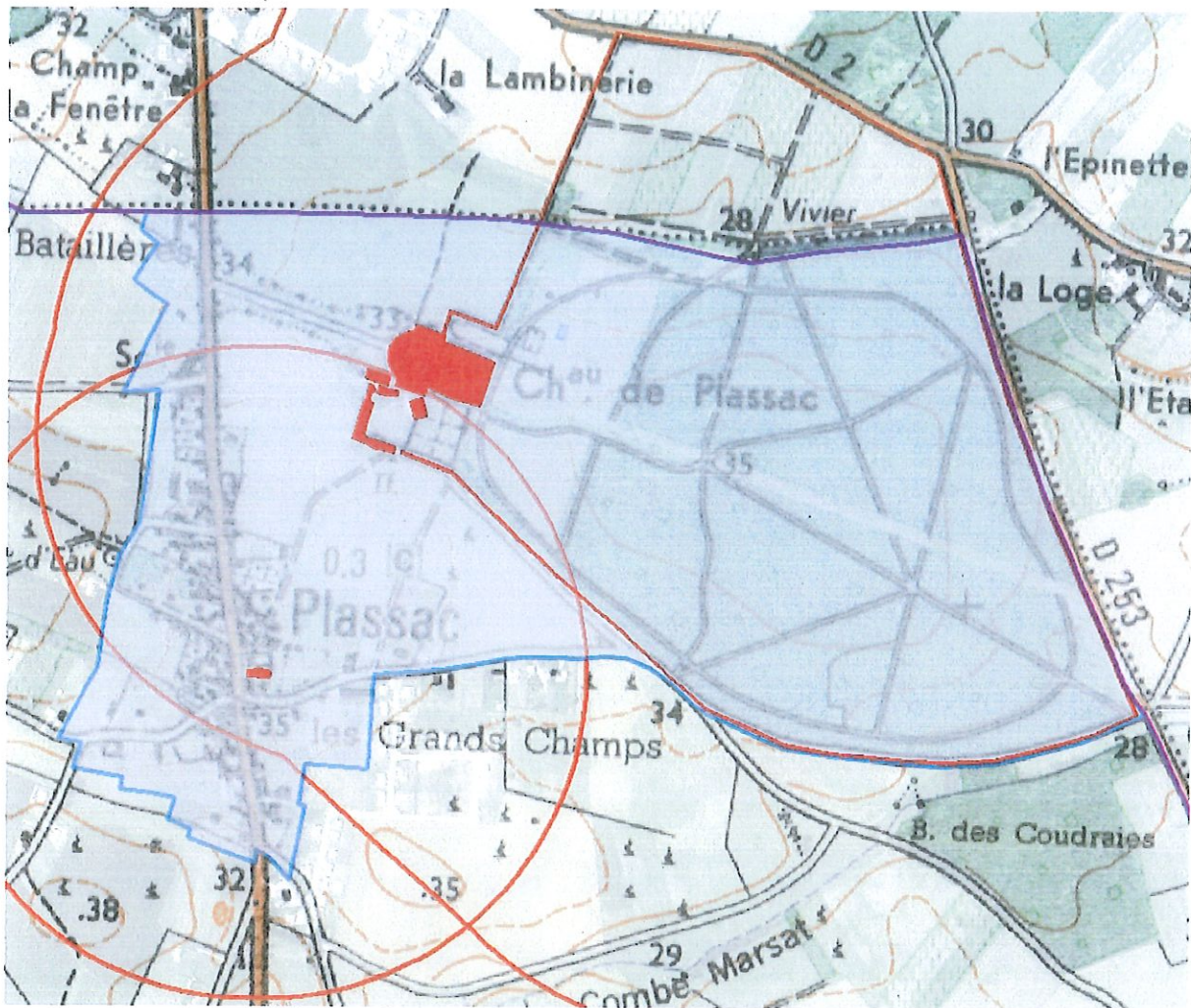
4. Les périmètres protégés des monuments historiques

Le Château de Plassac et l'église font l'objet de périmètres de protection de 500 mètres à l'intérieur desquels l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) est obligatoirement sollicité pour tout projet de construction ou de modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment existant. Le périmètre défini autour du château est très vaste puisqu'il est déterminé à partir des murs d'enceinte du parc.



Périmètres actuels (500m) de protection de l'église ainsi que du château et de son parc (murs d'enceinte)

Un projet de périmètre modifié de protection de ces deux monuments historiques est en cours de définition. Il touche principalement l'urbanisation ancienne et traditionnelle du bourg, de part et d'autre de la RD 137. Cela instaure une protection forte sur le bâti ancien. Hormis au Nord et au Sud-Est du bourg, les extensions pavillonnaires récentes et à venir ne seront plus concernées par ce nouveau périmètre alors que jusqu'à présent, les permis déposés pour les projets situés dans les lotissements communaux (zone UB et zone NA des Grands Champs) étaient soumis à l'avis de l'ABF.



Périmètre de protection modifié proposé par le SDAP

5. Paysages urbains et patrimoine bâti à protéger

a) Le bourg de Plassac

Le bourg de Plassac s'est développé le long de l'ancienne voie royale, l'ancien « chemin de Compostelle ». Il se présente sous la forme d'un « village-rue » : une succession de façades en ordre continu ou semi-continu, ne dépassant jamais deux étages sur rez-de-chaussée. L'église et la mairie implantées autour d'une place marquent la centralité du bourg. L'urbanisation très linéaire donne le sentiment d'un bourg très important, sans lien avec le nombre réel de bâtiments. Le bourg est animé par la présence de commerces, d'activités et par les équipements publics : mairie, salle des fêtes et école primaire.



La traversée de l'agglomération s'étend sur 1,5km (zone d'activités comprise). A chaque entrée de la commune, de part et d'autre de la route, s'est développé un habitat pavillonnaire plus récent, plus lâche et aux contours plus flous. A l'entrée sud, quelques bâtiments artisanaux et commerciaux se sont implantés en bordure de la RD 137, pour profiter de « l'effet de vitrine », au sein de la zone d'activités des Epinglières (lotissement artisanal). Seul le premier rideau s'est urbanisé, le long d'une contre allée parallèle à la RD 137. Le reste de la zone NAX définie au POS ne s'est pas urbanisé.



Depuis 2001 et la révision du POS, le bourg a connu une forte extension pavillonnaire au Sud-Est, sur la zone UB et la zone NA des Grands Champs. Près de 75 maisons se sont construites au sein des différents lotissements communaux, sur des parcelles dont la surface est généralement comprise entre 900 et 1300 m². Cette urbanisation récente a permis de recentrer l'école au cœur de l'ensemble du bâti du bourg.

En continuité sud du bourg s'étend le hameau du Pontet, le long de la RD 253 E3 : il s'agit de maisons relativement récentes.

Le bourg s'étend à l'Est jusqu'au cimetière et au Sud-Est jusqu'au lieu-dit Les Bironnières. Des maisons neuves s'y sont implantées récemment. Aujourd'hui, les projets de construction neuve touchent l'Est du bourg : secteurs du cimetière, du château d'eau et Nord-Est du bourg.

La carte de la page 9 indique les secteurs qui se sont récemment construits, depuis la mise en œuvre du POS révisé en 2001.



Les Bironnières



Le Pontet

b) Le village de Fombelle

Le hameau de Fombelle s'étend de part et d'autre du ruisseau, sur les 2 communes de Plassac et de Saint-Sigismond de Clermont. Sur Plassac, il est composé d'un bâti traditionnel dense dont l'organisation (clôtures, portails...), l'architecture et l'implantation correspondent à celles du bâti traditionnel du bourg. Quelques constructions récentes viennent étoffer le hameau, confirmant son caractère résidentiel.

c) Les hameaux du Petit et du Grand Marvillards

Initialement à vocation agricole, les hameaux du Petit et du Grand Marvillard sont entourés de vignes, de champs cultivés et de prairies. Un élevage bovin est présent au Petit Marvillard, affirmant la vocation agricole, malgré la construction récente d'une maison à la sortie Est du hameau. Si les deux hameaux conservent un aspect traditionnel, le hameau du Grand Marvillard a aujourd'hui une vocation résidentielle.



Le Grand Marvillard

d) Le village de La Verrerie

Situé au Sud-Ouest du bourg, le village de La Verrerie est composé d'un bâti traditionnel autour duquel sont venues se greffer quelques maisons neuves. Une exploitation agricole y est toujours présente.

Ce hameau bénéficie d'un cadre privilégié, de par sa situation à la lisière de la forêt et de par la présence de vignes.



e) Le village de Chautignac

Situé au sud du coteau boisé, le hameau de Chautignac est installé sur un vallon asséché la plus grande partie de l'année et qui se remplit en hiver. Le hameau est composé de maisons à l'architecture traditionnelle, relativement dense, avec la présence d'une maïserie (séchoir à maïs, silo) dont le volume et la hauteur marquent le paysage. Il s'ouvre au sud sur les plaines agricoles, plantées majoritairement de maïs et de céréales.



f) Les autres hameaux

Le reste de la commune de Plassac présente un habitat dispersé composé de fermes isolées et de quelques hameaux de taille modeste ne rassemblant que quelques habitants. Ces hameaux se sont généralement développés autour d'anciennes fermes ayant souvent perdu leur vocation agricole : La Griffonnerie, Chez Beuroy, Chez Dusserit (exploitation encore présente). Ils se situent dans la plaine agricole, au sud du territoire communal.



La Griffonnerie



Chez Beuroy

Quelques corps de bâtiments, d'origine agricole, sont isolés et cernés par la forêt : Poislane, Ségor, Baurion, Chez Perreau.

Le Maine Bonneau, domaine agricole, se différencie des autres secteurs bâtis de par son caractère architectural remarquable (cf pièce 4.2).



Le Maine Bonneau

6. Architecture et patrimoine bâti à protéger

Les maisons d'habitation traditionnelles que l'on trouve à Plassac, plus spécialement dans le centre-bourg et à Fombelle, sont de type demeures charentaises. Elles se caractérisent par des toitures à quatre pans, une distribution symétrique des ouvertures de façade, rehaussées par des corniches décorées à tous les niveaux et d'encadrement d'ouvertures et de chaînage d'angle de pierre de taille calcaire. Elles ne dépassent jamais deux niveaux au dessus du rez-de-chaussée. Les maisons de maître se situent en retrait de la voirie, avec espaces privatifs et murets.



Si le bâti du bourg est protégé de par l'instauration du permis de démolir lié aux périmètres de protection de l'église et du château, un repérage du patrimoine architectural à protéger a été réalisé (pièce 4.2 du dossier) sur lequel le permis de démolir est également instauré (art.11 du règlement).



D. Contexte urbain

1. Voirie, trafic et sécurité routière

Le territoire de Plassac est traversé par deux infrastructures majeures :

- l'autoroute A10 ; au Sud-Ouest de la commune
- l'ancienne RD 137 déclassée dans la voirie départementale en 2006

Son réseau secondaire est constitué de la RD 253 E3 (liaison avec le bourg de Consac) et de plusieurs voies communales au faible gabarit qui assurent la desserte des villages et hameaux dispersés sur le territoire.

L'autoroute A10 présente l'atout d'alléger les flux sur la RD 137. L'itinéraire de l'ex. RN 137 reste cependant encore fréquemment utilisé pour le passage des convois exceptionnels, délestage de trafic, convois et transports. Cette voie est ainsi classée « route à grande circulation » et fait l'objet des dispositions de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme⁶.

Avec un trafic annuel moyen de plus de 4000 véhicules/jour⁷, la RD 137 demeure un axe très fréquenté. La vie locale se trouve très affectée par ce trafic, en particulier par les flux de poids lourds : nuisances phoniques, circulation des piétons difficile et risquée, pollution de l'air.

Le recensement des accidents révèle :

- 5 accidents corporels
- 1 tué
- 4 blessés hospitalisés
- 2 blessés non hospitalisés.

La majorité des accidents se sont déroulés sur la RD 137 (4 accidents). L'accident mortel s'y est produit. Le 5^{ème} accident comptabilisé a eu lieu sur l'A10.

Voie	accidents	tués	blessés hosp.	blessés non hosp.
RD 137	4	1	4	1
voies communales	1			1

⁶ L'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme prévoit « (qu')en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites (...) dans une bande de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le PLU (...) peut fixer des règles d'implantation différentes (...) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

⁷ 4121 véhicules par jour en moyenne selon le comptage 2005 ; 5211 véhicules par jour en moyenne en 2001 selon le rapport de présentation du POS

2. Projet de contournement Poids Lourds de l'agglomération St-Genis / Plassac

Le Conseil Général a étudié la possibilité de réaliser une déviation des bourgs de St-Genis-de-Saintonge et de Plassac pour dévier la majeure partie du trafic poids lourds des 2 agglomérations, et améliorer significativement le cadre de vie (nuisances sonores, vibrations, circulation interrompue par les convois exceptionnels...) et la sécurité dans les 2 centres bourgs. Le projet a également pour objectif d'améliorer les conditions de circulation des poids lourds desservant le site de stockage des Thibaudières (silo à grains), situé sur la commune de Saint-Genis de Saintonge. En effet, le trafic emprunte la RD1453E, étroite et débouche sur la RD 137 en un carrefour présentant de faibles caractéristiques géométriques et de faibles visibilitées.

Différents tracés ont été proposés et les études de faisabilité sont en cours (cf. partie I-C). L'objectif du Conseil Général est de mettre en service cette voie de contournement en 2013.

3. Réseaux publics et gestion des déchets

Cf. annexe 5.2 « Notice sanitaire »

En terme de déchets inertes générés par l'activité du BTP, la commune dispose d'une plate-forme au Plessis, parcelle 176 située le long de la RD 257.

4. Défense incendie

Le service des Sapeurs Pompiers est basé sur St-Genis-de-Saintonge.

La défense incendie du bourg (cf. plan du réseau d'eau potable, pièce 5.3) s'organise à partir de 7 poteaux incendies couvrant l'ensemble du centre-bourg (4 le long de la RD 137) et les extensions pavillonnaires des Grands Champs (un poteau au cœur des lotissements, un près de l'école), du Pontet (un poteau et un puisard) et de la Vieille Eglise (un poteau rue de la Vieille Eglise).

La défense incendie s'organise sur le reste de la commune à partir :

- d'un poteau incendie situé près de Chez Dusserit, entre les hameaux de La Griffonnerie et de Chez Beuroy (ce dernier hameau étant situé à plus de 150m du poteau),
- d'un poteau situé au Plessis, près du hameau de Chez Perreau,
- d'un puisard incendie à Fombelle,
- d'un puisard incendie entre Le Petit et Le Grand Marvillard,
- d'une réserve d'eau à Chautignac (à faire valider par le SDIS).

Chez Latier se trouve une réserve d'eau enterrée. Autrement, plusieurs mares et étangs sont disséminés sur la commune. Les fermes et le bâti isolés ne sont pas défendus, tout comme le village de La Verrerie.

La commune de Plassac est concernée par un risque de feux de forêt (massif de la forêt de la Lande). Le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie a été arrêté le 29 décembre 2006. Le territoire de Plassac est dès lors concerné par deux mesures principales :

- l'obligation de débroussaillage de 50m autour des habitations situées à moins de 200m des massifs boisés (y compris le chemin d'accès) ;
- le débroussaillage de part et d'autres des routes départementales sur 3m ou 10m (selon l'importance du risque incendie).

En terme d'action de défense incendie, la distance maximale entre le point d'eau et le risque à défendre doit être de 150m au lieu des 200m prévue par la circulaire du 10 décembre 1951. Si la défense incendie est satisfaisante sur les principaux secteurs urbanisés, elle est sans doute à améliorer au sud de la commune et surtout à La Verrerie.

Selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme, « Le permis de construire peut être refusé (...) si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte (...) à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte (...) à la sécurité publique ».

5. Risques et nuisances

a) Risques naturels et technologiques

La commune de Plassac figure au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) pour les risques suivants :

1. Inondation (carte des surfaces inondées en 1982 figurée au Porter à Connaissance, à réadapter selon les aménagements réalisés depuis 1982 – cf partie III-A-1c)
2. Feux de Forêt, concernant le massif forestier de La Lande : l'Atlas des risques de feux de forêt en Charente Maritime, réalisé par BCOM en 1997, indique que le risque est « très fort », en raison des propriétés morcelées, du manque de gestion.
3. Transport de matières dangereuses, concernant la RD 137

La commune a fait l'objet de 12 arrêtés de catastrophes naturelles :

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 une crue (débordement de cours d'eau)	17/07/1983	26/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	17/07/1983	26/07/1983	15/11/1983	18/11/1983
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	18/07/1983	18/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	18/07/1983	18/07/1983	05/10/1983	08/10/1983
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	30/12/1993	15/01/1994	26/01/1994	10/02/1994
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
Mouvement de terrain – Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004

Il convient d'éviter l'augmentation du nombre de personnes concernées par ces risques.

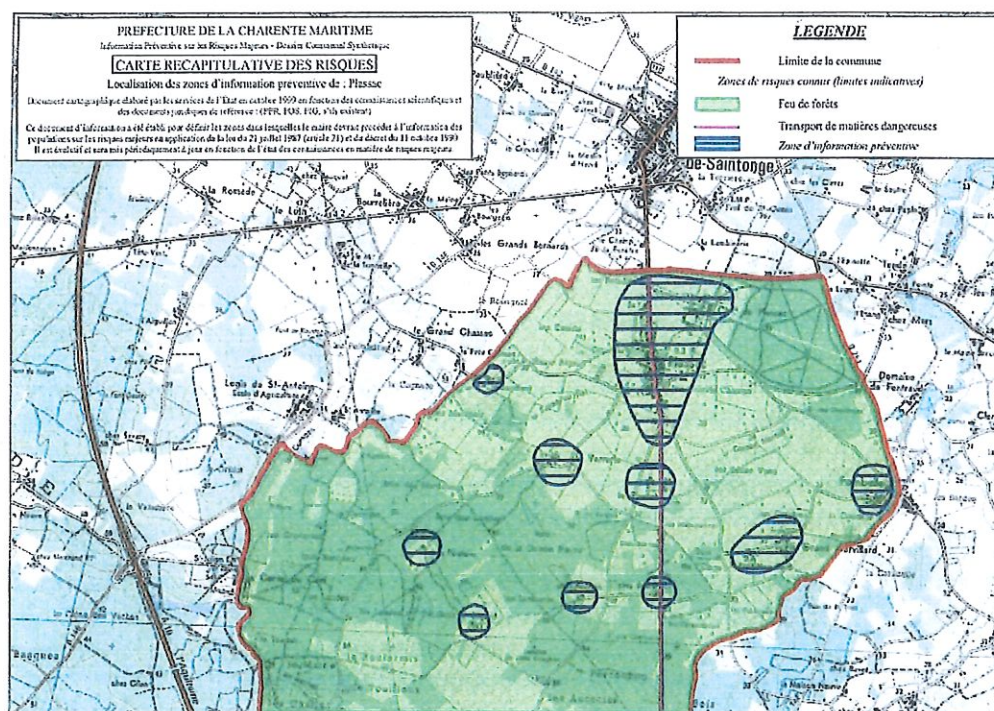
A souligner que le territoire communal est concerné par un risque de dissémination de munitions. Il convient de signaler les risques de manipulation en cas de découverte d'objets suspects.

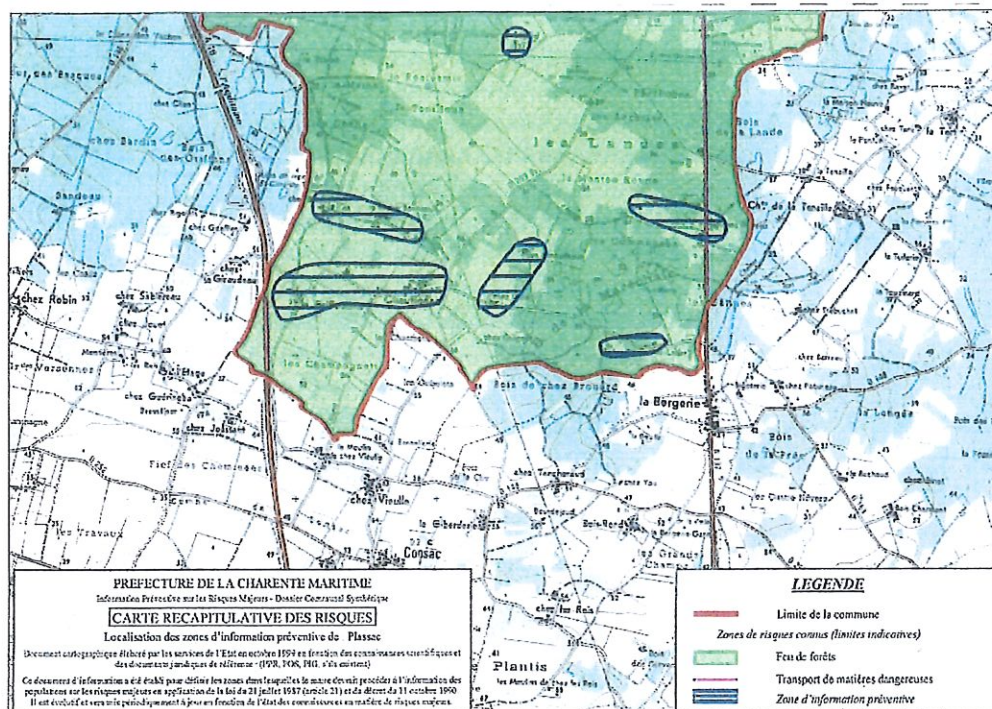
S'il n'existe pas d'Installations classées au titre de la protection de l'environnement recensées par la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE), la maïserie située à Chautignac est soumise à déclaration, tout comme l'élevage de poules pondeuses situé Chez Latier. Les autres bâtiments d'élevage relèvent du Règlement Sanitaire Départemental.

b) Ouverture de carrières

Le Schéma Départemental des Carrières de Charente-Maritime a repéré la partie sud-ouest du territoire comme secteur présentant un intérêt pour l'exploitation du calcaire pour granulats (cf. chapitre précédent : III-A-2-a) Qualité du sous-sol et exploitation pour la production de granulats). Est concerné le secteur agricole qui s'étend sur cette partie du territoire de la commune. Il n'est pas prévu d'y développer de nouvelle urbanisation, ce qui évitera de bloquer dans l'avenir l'exploitation éventuelle des ressources du sous-sol.

c) Carte récapitulative des risques (source : dossier communal synthétique des risques majeurs de Plassac)





6. Equipements communaux et besoins

Plassac compte au bourg :

- à l'Est de la mairie, d'une école primaire (2 classes)
- au Nord de la mairie, à proximité des commerces (boulangerie, alimentation, bar-tabac, coiffeur) d'une salle des fêtes
- au-delà de l'école, d'un hangar pour les services techniques

Ils ne disposent pas sur le territoire communal d'équipements culturels, sportifs ou de loisirs. Les plus proches se situent sur le bourg de St-Genis-de-Saintonge :

- une médiathèque- bibliothèque et un cinéma (274 places)
- un stade (« La Candellerie »), un plateau sportif et un gymnase

Plassac bénéficie du collège de Saint-Genis de Saintonge, où se trouve également l'IREO. Un lycée agricole (Saint-Antoine) se situe à la limite de Plassac, sur la commune de Bois.

La commune est propriétaire d'un pré bordé de bois au sud du bourg où sont organisées des manifestations festives (fête des battages) ou sportives (moto-cross, autorisation de 8h par an) exceptionnelles.

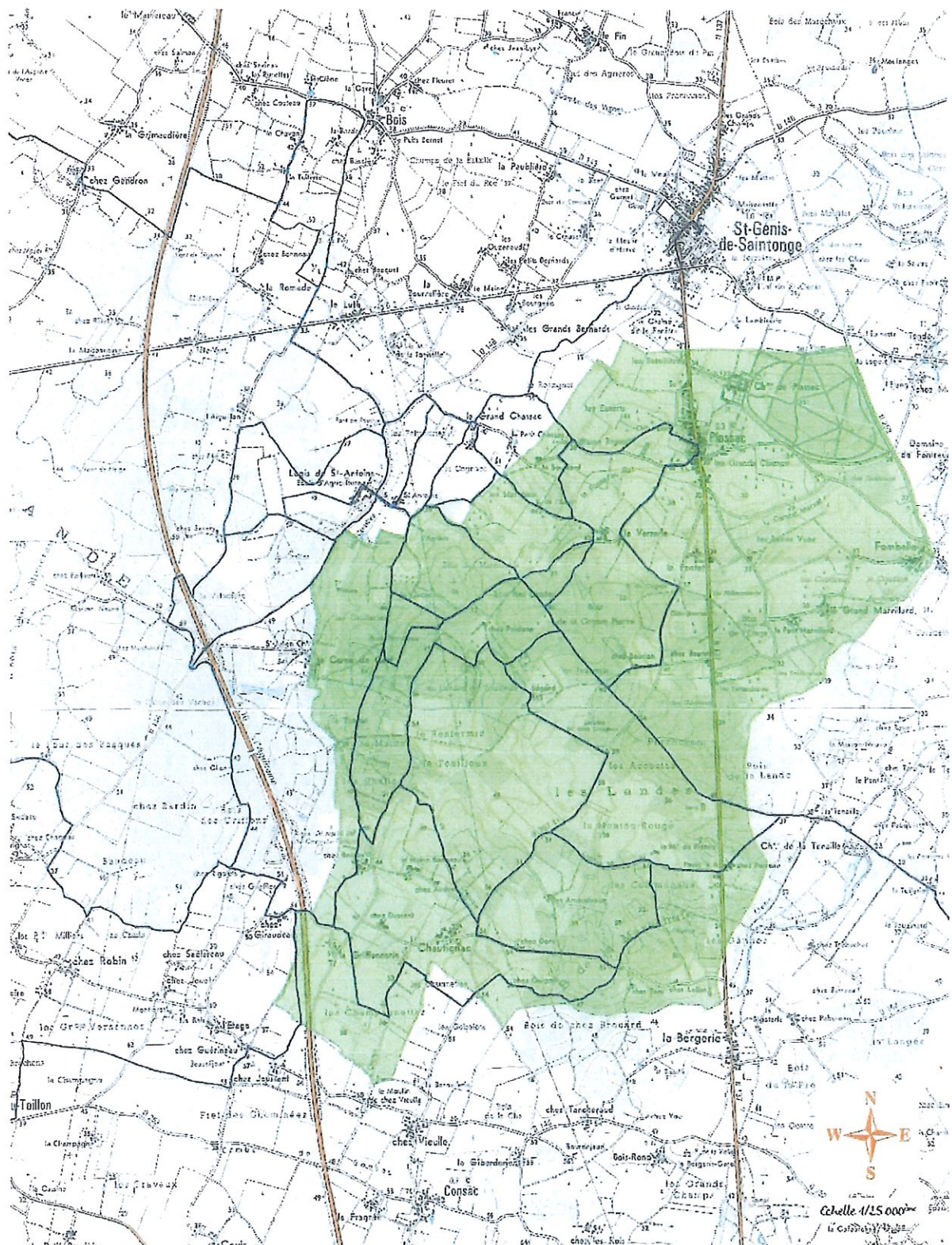
La croissance démographique liée aux nombreuses constructions neuves provoque une hausse des effectifs scolaires. La commune de Plassac est en regroupement pédagogique intercommunal avec les communes de Saint Sigismond de Clermont et de Saint-Genis de Saintonge. Une troisième classe sera prochainement ouverte, ce qui permettra à Plassac de poursuivre son essor démographique.

Plassac dispose de quelques commerces de proximité (pizzeria, boulangerie, épicerie...) dans le bourg, dont le fonctionnement est assuré grâce au développement démographique de la commune. Les habitants bénéficient par ailleurs des services présents sur Saint Genis : banques, poste, médecins...

En terme de loisirs et d'attrait touristique, la commune de Plassac bénéficie d'une situation intéressante au sein de la Haute Saintonge, région attirant de nombreux touristes de par la qualité de ses paysages (coteaux de la Champagne, forêts, estuaire de la Gironde...) et par la présence d'un patrimoine bâti riche (églises romanes, bâti traditionnel rural, sites archéologiques...). Le Chemin de Saint-Jacques de Compostelle, reconnu comme grand itinéraire culturel européen, passe par la commune de Plassac.

La commune dispose de chemins de randonnée inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).

*Réseau de sentiers de randonnées équestres, pédestres et V.T.T.
Commune de Plassac*



IV. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

A. Synthèse des enjeux et des contraintes

La commune de Plassac suit actuellement une progression démographique importante qui a été permise par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés en continuité Sud-Est du bourg (lotissements communaux) lors de la révision du POS en 2001. Elle a également pu accueillir des activités économiques sur la zone NAX des Epinglières.

La poursuite du développement de Plassac passe par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites, tout en tenant compte des contraintes et des nouveaux enjeux qui se posent :

- possibilités d'extension des réseaux (électricité, AEP, réseau collectif d'assainissement) autour du bourg,
- niveau d'équipements (voirie, réseaux) des hameaux permettant ou non leur développement,
- maîtrise et organisation de l'urbanisation future,
- qualité/quantité des équipements et services offerts à une population qui augmente (en lien avec les communes voisines),
- protections liées au château et à l'église,
- projet de la voie de contournement poids-lourds des bourgs de Plassac et de Saint-Genis de Saintonge,
- maîtrise des déplacements,
- préservation du patrimoine bâti de qualité,
- préservation des paysages : consommation limitée de l'espace, perspectives à protéger...
- préservation de l'activité agricole,
- accueil de nouvelles activités économiques, en lien avec la future voie de contournement poids-lourds qui déplacera l'attractivité économique au niveau du point d'accroche sur la RD 137,
- protection (ZNIEFF) et mise en valeur (sylviculture) des espaces boisés,
- protections liées aux captages d'eau,
- prise en compte des risques (feux de forêt).

B. Perspectives de développement urbain : besoins fonciers

En 2007, au vu des constructions récentes et du solde naturel (cf II-A6), la population est évaluée à 600 habitants (240 ménages). En tablant sur une croissance démographique quasiment aussi élevée, la commune envisage d'atteindre 1000 habitants à l'horizon 2020. Cela correspond à un taux de croissance annuel égal à 4%.

1. Calcul du point mort

Si la taille des ménages a augmenté entre 1999 et 2005, passant de 2,43 à 2,50, ce phénomène devrait s'infléchir dans les années à venir, du fait notamment du desserrement familial (enfants quittant le foyer), bien que les perspectives de développement tablent sur l'arrivée de jeunes ménages.

Ainsi, à population égale, le nombre de ménages et donc de logements augmenterait. Pour conserver le même nombre d'habitants, il est nécessaire de construire de nouveaux logements : c'est ce qui correspond au point mort.

	1982	1990	1999	2006	2020
population des ménages	338	380	388	600	600
nombre de ménages	123	142	160	240	240+ L
TAILLE DES MENAGES	2.75	2.68	2.43	2.50	Tm

2 hypothèses :

- Diminution équivalente à la période 1982-1999 : **Tm = 2.30**

Nombre de logements supplémentaires : **L = 21**

Foncier nécessaire : $f = 21 \times 1000\text{m}^2 = 2,1\text{ha}$

- Diminution ralentie de moitié : **Tm = 2,40** ← Variable : Logements HLM

Nombre de logements supplémentaires : **L = 10**

Foncier nécessaire : $f = 10 \times 1000\text{m}^2 = 1\text{ha}$

↑
Moyenne des lots (y compris voirie)

Variable : remises sur le marché de logements vacants + changements d'usage

En envisageant une diminution de la taille des ménages de 2,5 à 2,4 personnes, et avec une surface moyenne des terrains constructibles évaluée à 1000m^2 (voirie comprise)⁸, le point mort générerait un besoin en surface constructible égale à 1 ha (10 logements).

2. Estimation du foncier à mobiliser

Si la population de Plassac atteint 1000 habitants en 2020, avec une taille moyenne des ménages égale à 2,4 personnes, cette croissance démographique impliquerait la création de 167 logements. En ajoutant les 10 logements liés au point mort, cela correspond à un rythme moyen de 13 à 14 logements mis sur le marché chaque année. Le taux de vacance et le potentiel de réhabilitation étant très faibles, le besoin total en foncier à mobiliser d'ici 2020 est estimé à près de 18 ha dédiés à l'habitat sous forme d'opérations groupées (les parcelles déjà insérées dans le bâti existant sont généralement plus grandes).

En terme d'activités économiques, les besoins sont plus difficiles à cerner. L'attrait de la commune et plus spécialement du secteur situé au Sud du bourg, évoluera avec l'aménagement de la voie de contournement poids-lourds. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'activités au niveau du futur giratoire n'est envisageable qu'à plus long terme, après révision du PLU. Les activités artisanales et commerciales seront cependant autorisées dans toutes les zones constructibles et à urbaniser de Plassac.

⁸ Taille inférieure à celle actuellement observée, anticipant sur une hausse du prix du foncier et donc une diminution de la taille des parcelles commercialisées.

V. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET TRADUCTION DANS LE PLU

Conformément à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable doivent déterminer les conditions permettant d'assurer :

A. L'équilibre entre espaces urbains, ruraux et naturels

Le diagnostic a mis en évidence les points suivants :

- Un faible parc vacant (5,8% du parc de logements)
- Un développement résidentiel et démographique très important depuis 2003 ;
- Une urbanisation concentrée autour du bourg d'une part et quelques hameaux à vocation résidentielle affirmée d'autre part ; le reste du bâti est réparti suivant quelques hameaux et fermes isolées ;
- Un territoire fortement occupé par l'agriculture d'une part et par les espaces boisés d'autre part.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable vise à préserver les grandes unités paysagères agricoles, boisées ou naturelles. Elles conservent leur homogénéité et leur intégrité puisque les espaces constructibles s'inscrivent dans des sites sans enjeux majeurs pour la sauvegarde des grands paysages : s'ils auront un impact visuel de par le peu de relief de la commune (visibilité relativement lointaine de l'urbanisation nouvelle, en premier plan par rapport au tissu bâti ancien : exemple des lotissements au Sud-Est du bourg, visibles depuis la plaine agricole qui rejoint Fombelle), ils s'intègrent dans la continuité des tissus bâtis existants. Les extensions d'urbanisation ne modifieront pas de façon significative les paysages de la commune.

La préservation des espaces d'activités agricoles se traduit par la conservation des grandes entités spatiales dédiées à l'activité agricole. Les terres de qualité ne sont pas touchées par les extensions urbaines à venir. Ces terres ayant une valeur agronomique et économique sont classées en zone agricole (A), tout comme les sièges des exploitations pérennes et les bâtiments qui y sont liés. Certains secteurs constructibles sont pris sur des terres agricoles qui ne sont plus ou ne seront plus utilisées à court terme, soit en raison de leur faible valeur, soit en raison de leur enclavement.

S'il favorise le maintien de l'agriculture, le PADD protège également les espaces naturels (spécialement la ZNIEFF de la forêt de la Lande), tout en mettant en valeur l'exploitation de la forêt. Certains secteurs de la ZNIEFF sont cependant classés en zone agricole (Poislane, Ségor) pour tenir compte des exploitations présentes. Aucun espace boisé n'est touché par les extensions urbaines prévues autour du bourg ou des hameaux et la plupart des bois sont classés en EBC. Seule la zone AUx définie au Nord de Bois Pavé touche un espace boisé : devant être dédiés à la filière bois, les bâtiments d'activité autorisés devront respecter le site.

B. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le diagnostic a mis en évidence :

- La mixité des fonctions résidentielles et économiques dans le bourg
- Le manque d'attrait de la partie non urbanisée de la zone d'activités économiques des Epinglières définie au POS
- La dominance du parc de résidences occupées par leurs propriétaires
- Le manque de logements locatifs sociaux sur la commune, mais pas forcément sur le secteur Saint-Genis / Plassac.
- Des équipements publics suffisants (scolaires, sportifs...), présents à Plassac ou à Saint-Genis.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune inscrit la possibilité d'installation des activités économiques dans le tissu urbain à condition de rester compatibles avec la fonction résidentielle. Il redéfinit les secteurs dédiés à l'accueil d'activités économiques, ce qui se traduit par la définition d'une nouvelle zone à vocation d'activités 2AUx, fermée à l'urbanisation : son ouverture est conditionnée par la réalisation de la voie de contournement poids lourds.

Le PADD prévoit par ailleurs la protection et la mise en valeur des bâtiments d'activités agroalimentaires. Vus comme des bâtiments d'activités économiques, ils font l'objet d'un classement en zone naturelle (Chez Latier : possibilité d'évoluer vers une activité autre que agricole) ou en zone Ux_a (maïserie de Chautignac dont les projets d'extension nécessitent une augmentation de l'emprise foncière et risquent de dépasser un cadre strictement agricole).

La situation de la commune sur la RD 137 (voie empruntée par de nombreux touristes) et à proximité des échangeurs de l'A10, offre un potentiel touristique à la commune. L'aménagement futur de la voie de contournement poids-lourds rendra plus agréable le bourg de Plassac et renforcera son attrait pour les touristes (château, église, restauration...). La zone NDa du POS, reclassée en zone naturelle N du fait de sa localisation dans la ZNIEFF, ne pourra pas être aménagée pour l'accueil du public mais elle reste un site dédié à l'organisation de manifestations sportives et festives.

Le développement de l'accueil touristique sera possible sous forme de campings dits « à la ferme » et de gîtes, dans les zones agricoles lorsque cela est lié à une exploitation agricole, dans le cadre de la diversification de son activité.

Par ailleurs, l'activité agricole est préservée et pérennisée à travers le PLU et constituera de ce fait une ressource économique majeure de la commune.

Le PADD ne prévoit pas d'orientations spécifiques quant à la production de logements locatifs sociaux. Il prévoit des surfaces suffisantes autour du centre-bourg, à proximité des commerces et des équipements, pour ne pas compromettre la production de logements locatifs sociaux.

La mixité sociale pourra s'effectuer par la réalisation de logements locatifs sociaux dans les zones à urbaniser), locatifs normaux ou en accession sous forme d'opérations groupées autour du bourg.

Les possibilités de construire laissées dans et autour du bourg ainsi que dans les principaux hameaux permettent d'assurer un renouvellement de la population et une mixité des générations.

Sur Plassac, la question du renouvellement urbain ne se pose pas en terme de destruction d'unité d'habitat ou de reconstruction sur eux-mêmes de secteurs de la commune, mais d'avantage en terme de réhabilitation de logements non occupés et de mise en valeur du bâti traditionnel.

En matière d'équipements publics, le PADD prévoit le développement du bourg, sur des secteurs pouvant se raccorder au réseau publics d'assainissement et sur des secteurs proches des équipements scolaires et sportifs ou à proximité des commerces et services.

L'aménagement des zones prévues pour le développement urbain sera rythmé en fonction de l'extension et du renforcement des réseaux d'eaux.

C. Une utilisation économe et équilibrée des espaces, la maîtrise de la circulation automobile, la préservation des écosystèmes et paysages naturels ou urbains, la prévention des nuisances et des risques

Le diagnostic a mis en évidence :

- l'urbanisation récente autour du bourg, organisée sous forme de lotissements,
- les blocages fonciers dans le bourg (zone UB du POS),
- les capacités de développement, même limitées, des villages,
- la prise en compte d'un patrimoine bâti de qualité (monuments historiques, bâti traditionnel...),
- l'évolution de la circulation automobile grâce au projet de la voie de contournement poids-lourds du bourg,
- l'intérêt écologique de la forêt de La Lande,

- les différents risques qui touchent la commune : incendie de forêt, transport de matières dangereuses.

Le PADD prévoit l'urbanisation autour du bourg, ce qui se traduit par la définition de différentes zones à urbaniser (1AU et 2AU), ouvertes à l'urbanisation sous réserve d'être suffisamment équipées. Les parties déjà urbanisées du bourg (UA et UB) ne génèrent que peu de disponibilités foncières (rétention foncière importante). Une zone à urbaniser est également définie à Fombelle.

Les hameaux classés en zone UC permettront des petites extensions urbaines, peu consommatrices d'espace, toujours dans le but de conserver les terres agricoles.

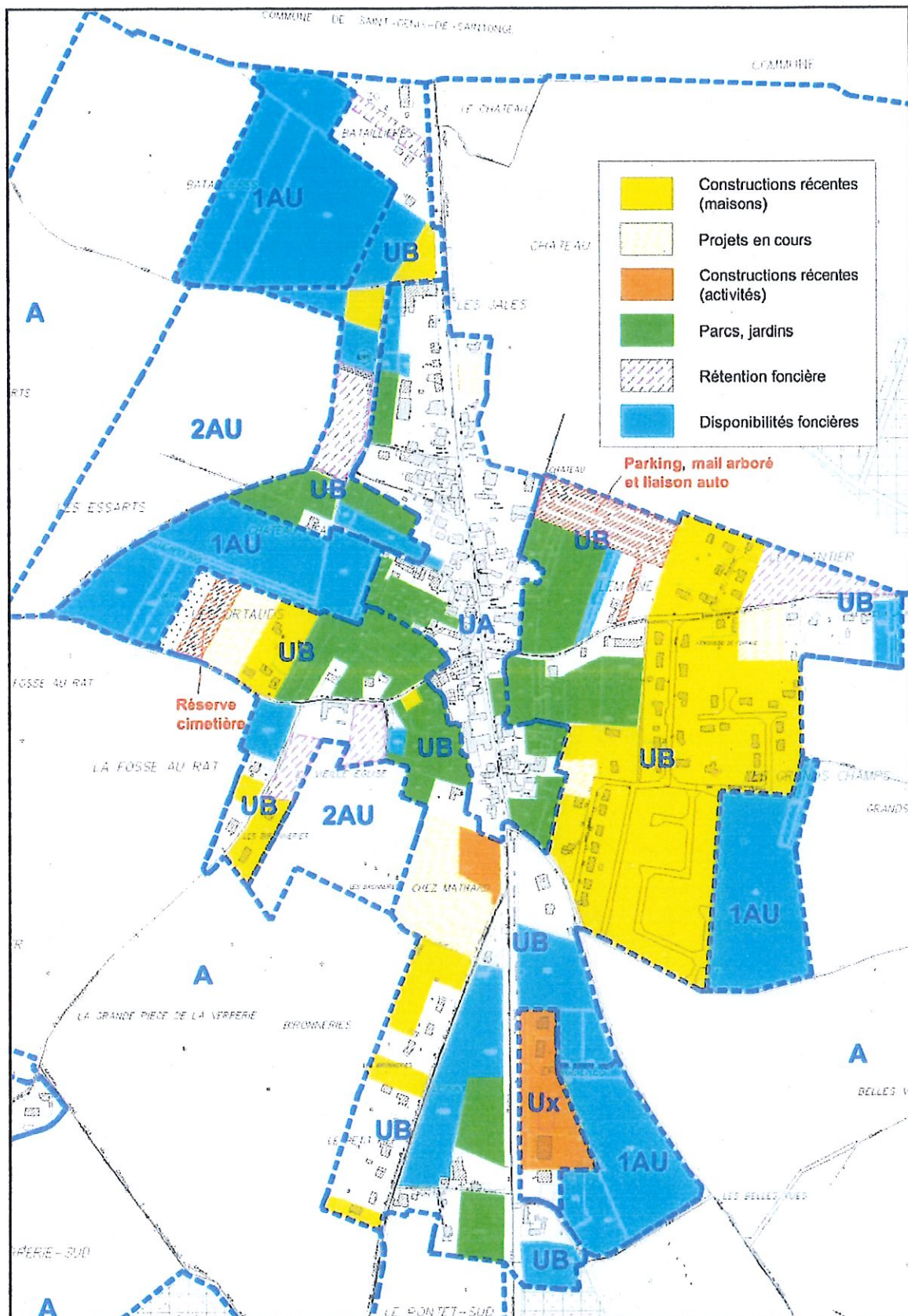
Potentiel constructible généré par le PLU

	Nombre de logements potentiels	Logements réellement possibles*	Surface ouverte à l'urbanisation	Surface réellement disponible*
Bourg UA	4	2	0,65 ha	0,3 ha
Bourg UB	60	40	7,9 ha	5,9 ha
Bourg 1AU dont	155	155	15,55 ha	15,55 ha
Les Ortauds	42		4,2 ha	
Bataillières	53		5,35 ha	
Epinglières	29		2,9 ha	
Grands Champs	31		3,1 ha	
Fombelle UA	1	1	0,15 ha	0,15 ha
Fombelle UB	13	13	1,95 ha	1,95 ha
Fombelle 1AUa	17	17	1,7 ha	1,7 ha
Bourg 2AU	118		11,8 ha	
Hameaux dont	36	36	7,6 ha	7,6 ha
Grand Marvillard	6		1,2 ha	
Petit Marvillard	1		0,2 ha	
La Verrerie	2		0,4 ha	
Chautignac	10		2 ha	
Chez Dusserit	4		0,8 ha	
Chez Beuroy	3		0,75 ha	
La Griffonnerie	10		2,25 ha	
TOTAL	373	233	47,3 ha	33,15 ha

*dans le cadre de la mise en œuvre du PLU, en tenant compte des rétentions certaines sur 10 ans, sans modification du PLU (permettant d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU).

PS : en zone à urbaniser (1AU et 2AU), la taille moyenne des lots est estimée à 1000m² alors que dans les parties déjà urbanisées (UA, UB) la taille moyenne est portée à 1500m² du fait des contraintes parcellaires. Dans les hameaux, les parcelles sont encore plus grandes et estimées entre 1500 et 2000m².

En privilégiant une urbanisation autour du bourg, le PADD vise notamment à maîtriser les besoins de déplacement et de circulation automobile en rapprochant les secteurs résidentiels des équipements publics. Le développement des villages tient compte de leur niveau de desserte en terme de voirie : malgré un faible gabarit, les voies communales et la RD 253 E3 permettent une circulation normale et sécurisée. Hormis dans le bourg, la création de nouveaux accès individuels n'est possible que sur les voies communales et les chemins ruraux afin de réduire les risques d'accidents.



Disponibilités foncières réelles dans et autour du bourg – zones UA, UB et 1AU

La future voie de contournement poids-lourds réduira les nuisances (bruit, vibrations, gêne liée aux convois exceptionnels...) dans le bourg et réduira les risques au niveau des carrefours et des places. La traverse du bourg sera améliorée, la commune prévoyant des aménagements une fois la voie de contournement réalisée. La liaison entre le bourg de Saint Genis de Saintonge et celui de Plassac sera également réaménagée : les abords de la RD 137, liaison aujourd'hui purement routière, seront arborisés, une liaison piétonne et une piste cyclable seront créées pour privilégier les liaisons douces entre les deux bourgs.

En dehors des parties actuellement urbanisées, **aucune construction nouvelle n'est autorisée à moins de 75 mètres de l'axe de la RD 137, classée à grande circulation (art. L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)**. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Si le PADD affiche la volonté de préserver les espaces agricoles, il affirme également la volonté de protéger les espaces boisés de la commune, de par leur valeur paysagère et faunistique. L'urbanisation future prévue dans les hameaux et autour du bourg est suffisamment éloignée des bois existants, assurant ainsi un maximum de protection vis-à-vis des risques liés aux feux de forêt.

L'organisation de l'urbanisation future sous forme d'opérations groupées permettra de protéger contre le risque incendie les extensions pavillonnaires autour du bourg. La réglementation oblige en effet les lotisseurs à assurer dans le cadre de leur projet la protection contre l'incendie.

La mise en œuvre du PLU de Plassac modifiera les paysages et marquera certains espaces naturels tout en assurant leur protection et leur mise en valeur. En plus de préserver les milieux naturels et de soutenir l'agriculture, les vues sur les éléments du patrimoine bâti ou naturel sont protégées.

Les extensions urbaines seront intégrées au cadre naturel de la commune par le traitement de leur lisière avec les zones agricoles (essences locales diversifiées pour les haies plantées), ce point concernant les zones 1AU des Bataillères, des Grands Champs et des Epinglières. Aux articles 11 et 13 de la zone 1AU, un traitement végétal en limite de zone A est imposé. L'implantation de tout bâtiment (art.7) est interdite en limite de zone agricole.

Les prescriptions réglementaires (art.11) permettront l'intégration architecturale des nouvelles constructions.

Les extensions urbaines (zones UB, 1AU et UC) et leur insertion dans le paysage naturel et bâti

VI. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

A. DIVISION DU TERRITOIRE ET JUSTIFICATION

1. 10 zones

Le territoire est divisé en 10 zones : 4 zones urbaines (dont une à vocation d'activités), 4 zones à urbaniser en fonction de leur niveau d'équipement et de leur vocation mixte ou exclusivement économique, 1 zone agricole et 1 zone naturelle.

zone	Objet	Justification
UA	Zone d'urbanisation traditionnelle du bourg et de Fombelle, caractérisée par un bâti ancien dense, en ordre continu, le plus souvent à l'alignement des voies.	Cette distinction découle du POS (bourg) et du caractère du bâti traditionnel (architecture, densité et organisation) de Fombelle, identique à celui du bourg
UB	Zone d'urbanisation moins dense correspondant aux extensions pavillonnaires du bourg et du village de Fombelle.	La zone est définie en cohérence avec le caractère du bâti (récent), le zonage d'assainissement collectif et le réseau d'adduction d'eau potable.
UC	Zones urbanisées de certains hameaux et villages.	La zone prend en compte le niveau d'équipement (eau, électricité, voirie) et la typologie satisfaisante des parcelles pour limiter les contraintes à l'assainissement individuel
1AU	Zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, autour du bourg et de Fombelle (zone 1AUa).	Ce classement traduit les orientations de développement démographique et urbain du PADD et prend en compte l'état des lieux notamment en terme de voirie, de capacité des réseaux et des paysages.
2AU	Zones à urbaniser, fermées à l'urbanisation, ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation des réseaux en périphérie.	Ce classement permet de phaser l'urbanisation autour du bourg, les zones 2AU ne devant être équipées en terme d'adduction d'eau potable et de réseau collectif d'assainissement qu'après remplissage des zones 1AU voisines.
UX	Zone urbanisée à vocation d'activités économiques.	La zone est définie suivant les entreprises déjà implantées, le reste de la zone NAX définie au POS ne présentant plus d'intérêt en terme d'accueil d'activités.
1AUX	Zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques.	Ce classement est lié à la volonté de la commune d'accueillir une entreprise de la filière bois sur des terrains communaux situés à côté du site d'activités existant à Bois Pavé.
2AUX	Zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques.	Zone destinée à l'implantation d'activités à plus long terme, qui ne sera urbanisable qu'à partir de la réalisation de la voie de contournement, ce après réalisation d'études complémentaires (type L111-1-4) et modification ou révision du PLU.
A	Zone agricole	Traduit l'orientation de protection des espaces et des exploitations agricoles.
-	secteur Ai	<i>Zone agricole présentant un risque d'inondation.</i>
N	Zone naturelle	Traduit l'orientation de protection des écosystèmes (ZNIEFF), des sites et paysages naturels et ruraux, de prévention des risques incendie (feux de forêt). Dans les zones agricoles, elle permet de distinguer le bâti non lié (ou ne le restant pas à court terme) à l'activité agricole.
-	secteur Ni	<i>Zone naturelle présentant un risque d'inondation.</i>

2. Comparaison des surfaces du POS et du PLU – Motifs des changements apportés

POS			PLU			Motifs
Zone	Surface	Proportion	Zone	Surface	Proportion	
UA	10	0.6%	UA	13.25	0.8%	1
UB	32	2.1%	UB	48.9	3.1%	2
UBa	5	0.3%	-	-	-	3
NA	20	1.3%	1AU	17.25	1.1%	4
			2AU	11.9	0.8%	
NAX	6	0.4%	Ux	3.05	0.2%	5
-	-	-	1AUx	5.4	0.3%	
			2AUx	4.0	0.25%	
NB	17	1.1%	UC	19.3	1.2%	6
NC	648	41.9%	A	654.2	41.8%	7
ND	798	51.6%	N	788.4	50.3%	8
NDa	11	0.7%				9
total	1548	100%	total	1565.65*	100%	-

*chiffre correspondant au cadastre vectorisé transmis par le Syndicat Informatique du CG17 (voir document graphique)

1. La zone UA du bourg définie dans le PLU est identique à celle du POS ; l'urbanisation traditionnelle de Fombelle a été ajoutée à la zone UA, de par la configuration du bâti qui correspond à celle que l'on trouve dans le bourg.
2. L'augmentation de la zone s'explique par :
 - Le reclassement en zone UB de la partie de la zone NA des Grands Champs qui est désormais bâtie ;
 - L'extension jusqu'à la limite Nord de Plassac, intégrant le bâti existant le long de la RD 137 (régularisation) ;
 - Le classement de la partie Est de la zone NA de Chez Mathard qui est desservie par les réseaux : projet de lotissement en cours de définition sur les parcelles 1637 (exNA) et 157 (exUB) ;
 - Le reclassement, de par l'équipement des terrains et la volonté d'y accueillir de l'habitat en lien avec les zones pavillonnaires des Grands Champs, du Nord de la zone NAX des Epinglières ;
 - Le classement en zone UB du secteur du Pontet, au Sud du bourg, le long de la RD 137 : l'urbanisation de ce secteur affirmera la vocation résidentielle de l'entrée Sud de Plassac, les activités économiques étant « repoussées » au niveau du futur giratoire de la voie de contournement poids-lourds. Cela étoffera l'urbanisation du secteur du Pontet, rompant ainsi avec l'urbanisation linéaire le long de la RD 253 E3.
 - Le reclassement en zone UB des terrains UBa de Fombelle correspondant aux extensions pavillonnaires, le bâti traditionnel étant classé en UA (cf.1).
3. La zone UBa de Fombelle est reclassée d'une part en UA (cf.1), d'autre part en UB (cf.2).
4. Si la zone NA des Grands Champs est en partie reclassée en UB, la partie non construite reste en zone urbanisable ouverte 1AU. Le secteur de la zone NA de Chez Mathard non reclassé en UB est redéfini en zone urbanisable fermée 2AU. La zone urbanisable NA des Ortauds est étendue au-delà du cimetière. Aux Essarts est définie une vaste zone 2AU qui ne s'urbanisera qu'à plus long terme, lorsque les réseaux seront suffisants (et après modification du PLU). Une zone urbanisable ouverte est définie sur le secteur des Bataillières, la commune souhaitant étendre le bourg au Nord-Est, profitant du renforcement du réseau d'adduction d'eau potable. Ces zones à urbanisées seront raccordées au réseau collectif d'assainissement. La définition de ces différentes zones, hormis celles des Grands Champs et des Epinglières (reclassement de la zone NAX en zone urbanisable 1AU à vocation mixte pour favoriser la construction de maisons), découle de la volonté affirmée au PADD d'urbaniser l'Ouest du bourg.
5. Les sites à vocation d'accueil d'activités économiques sont redéfinis :
 - Le secteur NAX déjà bâti est régularisé en zone à vocation d'activités Ux ; le reste de la zone NAX, non bâti, est redéfini en zone d'extension pavillonnaire (où l'implantation d'activités est cependant autorisée) 1AU et UB sur le Nord de la zone, déjà équipé.

- Une zone Ux_a est créée à Chautignac pour permettre l'extension et le développement des activités agroalimentaires liées à l'exploitation agricole spécialisée dans la culture et la transformation du maïs (actuelle maïserie, installation soumise à déclaration au titre des ICPE).
6. Les zones NB du POS correspondant aux zones constructibles des hameaux sont redéfinies :
- Petit et Grand Marvillard : si l'exploitation agricole est reclassée en zone agricole A, l'élevage étant protégé avec un repositionnement de la zone constructible <UC vers l'Est du Grand Marvillard. Le terrain NB à la pointe Sud-Ouest du bourg, vendu en constructible, est reclassé en UC pour conserver sa constructibilité.
 - La Verrerie : régularisation de la zone NB en zone constructible UV, le grand bâtiment de stockage agricole étant quant à lui reclassé en zone agricole A.
 - Chautignac : la zone constructible est repositionnée vers l'Ouest par un classement en UB, la maïserie étant classée en Ux afin de pouvoir se développer à l'avenir.
 - Chez Beuroy : ce hameau à vocation d'habitat est régularisé en zone UB, avec une légère extension vers le Sud ;
 - La Griffonnerie : à vocation d'habitat, ce hameau est redéfini entièrement en zone UB afin d'assurer la jonction entre les parties Nord et Sud ;
 - Chez Dusserit : l'exploitation étant en fin d'activité, une petite zone pavillonnaire UB est définie autour du bâti existant, en appui sur la voie de desserte interne du hameau.
7. Les exploitations agricoles situées dans la ZNIEFF (Poislane et Ségor) sont reclassées en zone A au lieu d'un classement précédent ND, le règlement de la nouvelle zone naturelle N n'autorisant pas de constructions neuves liées à l'agriculture. Sur Ségor, la zone agricole est légèrement élargie pour permettre l'installation sur Plassac de l'exploitant qui réside actuellement sur une autre commune. Une zone agricole A est définie sur les bâtiments liés à l'exploitation du Château de Plassac, classés ND au POS, ainsi que sur les terrains agricoles liés au lycée de Saint Antoine (à la limite de Bois). A l'inverse, les bâtiments liés à l'élevage de poules pondeuses de Chez Latier sont reclassés en zone naturelle N car cette activité ne trouve pas de repreneur et les bâtiments d'activité pourront ainsi être réutilisés par une activité économique autre que agricole.
- Le secteur de la vallée de Fombelle présente un risque d'inondation : il est classé en zone Ai.
8. La Loi SRU a rappelé la nécessité de protection des espaces agricoles et durcit le règlement de la zone agricole ; pour éviter de bloquer les possibilités d'habitat dans le secteur rural, les ensembles bâtis ne relevant pas exclusivement de l'activité agricole ont été retirés de la zone agricole et reclassés en zone N (Chez Audoin, Chez Doré et Chez Guignet). En outre, des terrains anciennement ND liés à des exploitations agricoles sont reclassés en zone A (cf.7), justifiant la diminution de la surface de la zone N par rapport à la zone ND du POS.
- Le secteur de l'étang de Touilloux, présentant un risque d'inondation, est classé en zone Ni.
9. La zone ND_a, située dans la zone naturelle protégée de la ZNIEFF, est reclassée en zone naturelle N : si le stationnement temporaire peut y être autorisé (lors des manifestations), le règlement du PLU y interdit, au contraire du règlement du POS qui s'appliquait, tout aménagement de type aire de repos ou bâtiments, équipements et aménagements légers destinés à l'ouverture au public.

3. Justification des zones ouvertes à l'urbanisation

Le diagnostic a mis en évidence des besoins en terme de logements équivalents à 18ha. Ce besoin foncier se base sur l'hypothèse d'une consommation foncière de 1000m² en moyenne par lots au sein des opérations groupées. Cette hypothèse est avancée sur la base des constats suivants :

- Les lots commercialisés dans le cadre des lotissements communaux ont une surface moyenne légèrement plus grande (entre 800 et 1300 m²) mais les tendances à la hausse du prix du foncier devraient faire diminuer la taille des terrains constructibles.
- L'extension prévue du réseau collectif d'assainissement permettra une telle densité au sein des opérations groupées qui seront réalisées autour du bourg et à Fombelle.

Le PLU ouvre à l'urbanisation 29,05 ha, sous forme de zones 1AU et 2AU, soit 1,6 fois les besoins estimés. Seuls 17,25 ha sont « immédiatement » urbanisables sans avoir recours à modification du PLU (ainsi qu'à un renforcement des réseaux).

Dans les zones urbaines UA et UB, si les disponibilités foncières générées représentent théoriquement 10,65 ha, certains blocages fonciers sont reconnus comme durables pour les 10-15 ans à venir. Par conséquent, le potentiel réellement constructible des zones UA et UB est évalué à 8,3 ha. Les terrains vendus constructibles seront sans doute en moyenne plus grands (1500m²) car tributaires du parcellaire existant.

Dans les hameaux dont la vocation résidentielle est affirmée, l'ouverture à l'urbanisation par un classement en UC correspond à un potentiel de 7,6 ha. L'ouverture de telles surfaces est justifiée par une cessation de certaines activités agricoles et par un cadre de vie agréable de ces hameaux susceptible d'attirer de nouveaux acquéreurs qui ne souhaitent pas faire construire dans les lotissements, privilégiant un caractère plus rural avec des parcelles plus grandes (1500 à 2000m², assurant ainsi la mise en place d'un assainissement individuel).

Les disponibilités foncières totales et réelles générées par le PLU (hors zones 2AU) sont égales à 33,15 ha, zones d'activités (Ux et 1AUx) non comprises. De par la rétention foncière non connue et la volonté affirmée de la commune de proposer une offre diversifiée (terrains autour du bourg et terrains dans les hameaux), ce chiffre est cohérent avec les besoins de développement de Plassac pour les 15 prochaines années, évalué à 18 ha (1,8 fois les besoins).

Le Plan Local d'Urbanisme respecte ainsi le principe d'une utilisation économe des espaces périurbains et ruraux, prévu à l'article L.121.1 du code de l'urbanisme.

4. Autres dispositions et justification : les Espaces Boisés Classés, les boisements remarquables et les Emplacements Réservés

Objet	POS	PLU	Motif
Espaces Boisés Classés (art. L.130.1 du code de l'urbanisme)	548 ha	519,4ha	a
Alignement d'arbres remarquables, arbres isolés (art. L.123.1-7° du code de l'urbanisme)	0	1104 m linéaires 1 arbre isolé 1,24 ha de parcs ou jardins	b

a) Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L. 130.1 du code de l'urbanisme prévoit que « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (...) Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. »

La commune a régularisé certaines clairières situées à l'Ouest en supprimant les EBC qui avaient été définis à tort par le PLU. Cela concerne plus spécialement la zone agricole liée au lycée de Saint-Antoine qui se trouve sur Bois. Par ailleurs, les EBC présents sur la zone 1AUx définie ont également été supprimés : les arbres présents le long de la RD 137 seront cependant conservés (classement au titre de l'article L 123-1,7° - voir b) et les bâtiments d'activité devront rester masqués par une barrière végétale depuis la RD 137.

Au contraire, sur le secteur de La Piste (parcelle 78a), le bois non identifié par le POS est classé en EBC au PLU.

L'EBC présent dans le bourg, à l'Est de la mairie (zone UB), est supprimé : la parcelle n'est plus boisée suite à la chute des arbres lors de la tempête de 1999. Un reclassement de l'ensemble du parc au titre de l'article L 123-1, 7° est défini en compensation (voir b).

La diminution de la surface des EBC s'explique également par le détournement de tous les chemins ruraux, afin de permettre leur aménagement éventuel (chemins de randonnée ou de promenade).

La commune n'a pas souhaité étendre cette protection à quelques boisements ponctuels situés en dehors du massif de la Lande. Ils ne sont pas menacés de défrichement et la réalisation de la voie de contournement poids-lourds changera certaines données, des aménagements paysagers devant être réalisés aux abords de la future déviation, notamment pour protéger le hameau de La Verrerie.

b) Les boisements remarquables

L'article L.123.1 du code de l'urbanisme prévoit que « (Les plans locaux d'urbanisme) peuvent : (...) »

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; (...) »

La commune protège ainsi les alignements d'arbres le long de la RD 137, éléments forts du paysage de Plassac, et des abords de cette voie au-delà de la commune de Plassac. Un arbre est également protégé au Maine Rigaud. Le défrichement de ces bois est soumis à autorisation et peut être conditionné au remplacement des bois arrachés sur un autre secteur de la commune. Les coupes et travaux d'entretien sont admis sans autorisation.

Les parcs de qualité de certaines propriétés du bourg sont également repérés au titre de l'article L123-1, 7° : leur conservation garantit la présence à long terme de coupures vertes dans le bourg.

c) Les emplacements réservés

L'article L. 123.1 du code de l'urbanisme prévoit que « (Les plans locaux d'urbanisme) peuvent : (...) »

...8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ; (...) »

Emplacements réservés du POS :

L'ensemble des emplacements réservés du POS étaient au bénéfice de la commune

n°	Objet	Acquisition ou état du projet
R1	Voie de désenclavement de la zone NA de la « Vieille Eglise »	Abandon : la zone 2AU redéfinie au PLU est desservie au Sud-Est par le chemin rural longeant Chez Mathard
R2	Voie de désenclavement de la zone NA de la « Vieille Eglise »	Abandon : la zone 2AU redéfinie au PLU est desservie au Sud-Est par le chemin rural longeant Chez Mathard
R3	Voie reliant la zone NA du château d'eau à la rue de la Vieille Eglise	Abandon : la zone 1AU redéfinie est accessible depuis plusieurs voies périphériques
R4	Emprise pour une voie de désenclavement dans la perspective d'un développement urbain en direction des Essarts	Restant d'actualité
R5	Promenade arborée délimitant les parties urbanisées du bourg en direction du château	Abandon du projet
R6	« Chemin de la messe » ancien chemin allant du château à l'église	Abandon du projet
R7	Création d'un accès à la zone NA située au Nord Ouest de Fombelle	Restant d'actualité

Emplacements réservés du PLU :

L'ensemble des emplacements réservés du PLU sont au bénéfice de la commune et participent à l'organisation des zones d'urbanisation future.

n°	Objet	Acquisition ou état du projet
1	Voie de désenclavement de la zone 2AU des Essarts Nord	
2	Création d'une voie d'accès pour la zone 1AUa de Fombelle	cf. ER n°R7 du POS

B. JUSTIFICATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS (articles 1 et 2)

1. Zones urbaines (UA, UB et UC)

Les zones U ont pour vocation d'accueillir les occupations permanentes et habituelles des secteurs urbains :

- dans le principe de la mixité : des logements mais également toutes les activités à caractère de service pour les habitants. Cela inclut les activités artisanales et commerciales.
- dans le principe de la protection de l'environnement : le premier alinéa a pour but d'interdire les activités nuisantes et polluantes. Il faut rappeler que la législation sur les installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE) est susceptible de venir s'ajouter aux dispositions du PLU pour limiter l'installation d'activités nuisantes ou polluantes. Les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits, même dans la zone UC (contrairement aux zones NB du POS), l'activité agricole disposant de sa zone propre (A). Le caractère résidentiel des zones urbaines est privilégié.

Le règlement interdit également les caravanes et les terrains d'accueil des structures légères. En effet, les secteurs urbains et à urbaniser sont équipées ou ont vocation à l'être à terme. Ces secteurs sont donc plus propices à la réalisation d'habitations permanentes. En outre, les caravanes et les terrains de structures légères sont susceptibles de poser des problèmes de salubrité (assainissement, ...). Pour des raisons de salubrité et de qualité paysagère, les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules (vieux, d'occasion) sont interdits.

2. Zone à urbaniser (1AU et 2AU)

Les zones AU ont pour vocation d'accueillir les mêmes occupations permanentes et habituelles des secteurs urbains : les occupations et installations interdites dans le règlement des zones U sont donc reprises. Cependant, les installations classées soumises à autorisation sont interdites, celles-ci pouvant s'installer à l'avenir dans la zone 2AUx réservée à l'implantation d'activités.

Toutefois, afin de privilégier une organisation raisonnée des zones, les constructions individuelles sont interdites. Les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, opération groupée, etc.) sont admises à condition d'une desserte suffisante par les réseaux. Afin de phaser l'urbanisation de la commune, des zones 2AU ont été définies : elles ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les voies et les réseaux publics auront une capacité suffisante pour desservir l'ensemble de la zone concernée.

L'article 2 décrit bien la notion de mixité de la zone. Les opérations d'ensemble autorisées peuvent porter non seulement sur des constructions à vocation d'habitat mais également sur des constructions à vocation :

- d'hébergement hôtelier et de restauration,
- de bureaux et de services,
- de commerces et d'artisanat.

3. Zone urbanisée à vocation économique (Ux)

Les zones Ux ont vocation à accueillir des entreprises à vocation commerciale, artisanale, industrielle, de services, ainsi que les bureaux, les hôtels et restaurants, les entrepôts. Les installations classées sont autorisées.

L'objet de ces deux zones est essentiellement de permettre l'évolution, l'extension des activités déjà présentes. Un sous-secteur Ux_a est ainsi défini à Chautignac, pour pérenniser l'activité agro-industrielle qui s'y trouve et pour y autoriser la construction ou l'évolution de bâtiments agricoles liés à l'exploitation. Les bâtiments industriels sont liés à l'exploitation agricole, mais leur nature et l'évolution possible de l'activité industrielle nécessite un classement en zone à vocation d'activités économiques plutôt qu'un classement en zone agricole.

4. Zones à urbaniser à vocation économique (1AUx et 2AUx)

La zone 1AUx au nord de Bois Pavé appartient à la commune (réserve foncière de 5,4 ha). Si le règlement lui confère une vocation à accueillir tout type d'entreprises du type de celles autorisées en zone Ux, la commune souhaite dédier la zone à la filière bois : un projet précis d'implantation d'un site de production de plaquettes (copeaux de bois destinés à la combustion : chauffage individuel et urbain tel qu'à JONZAC, centrale électrique à REIGNAC, en Gironde) est en cours de définition.



Situé dans le secteur Est de la ZNIEFF de la Forêt de La lande, ce projet s'inscrit dans le cadre du développement des énergies renouvelables. Porté par un habitant de la commune, ce projet ne peut s'implanter qu'à cet endroit sur la commune. La réserve foncière a été réalisée par la commune spécialement pour ce type d'implantation d'activité (filrière bois).

L'acheminement du bois par camion ne peut se faire que par la RD 137, d'où l'intérêt du site retenu. La localisation à mi-distance entre LA ROCHELLE et BORDEAUX d'une part, entre les deux échangeurs de l'A10 (10mn de Pons et Mirambeau) d'autre part, renforcent l'intérêt logistique du site.

L'activité s'organisera ainsi :

- un stockage sur plate-forme (10 000m²),
- un lieu de déchetage et de criblage sur plate-forme (10 000m²) non compatible, de par les nuisances sonores, avec une localisation proche d'une zone résidentielle,
- un hangar ouvert de stockage et séchage.

Ce projet ne peut pas s'implanter sur la future zone 2AUx, trop proche des extensions pavillonnaires du Sud du bourg, pour des raisons de nuisance sonore et d'impact visuel.

L'intérêt du site retenu est qu'il se greffe sur un site d'activité déjà présent, celui de Métal Plassac (métallier). L'ensemble du secteur est déjà fortement déboisé, bien que la zone 1AUx, soit défini sur d'anciens EBC du POS. Sur les 4 ha d'EBC, seule la moitié est encore boisée, le reste de la zone étant constituée de landes et d'un champ (fourrages) d'un peu plus d'un hectare. L'impact environnemental, d'un point de vue flore, est donc fortement limité, l'activité ne s'étalant que sur 3 à 3,5 ha. Au même titre que le site de Métal Plassac, une bande boisée sera conservée le long de la RD 137 (protection au titre du L123.1-7°) afin de masquer les bâtiments d'activité depuis la départementale. Cette mesure permet une bonne insertion paysagère du projet.

L'accès au site, interdit directement sur la RD 137, se fera par le chemin rural qui sera élargi. Pour des raisons de sécurité, un tourne à gauche sera aménagé sur la RD 137 à la hauteur du carrefour avec ce chemin rural (mesure ne pouvant pas figurer au règlement mais nécessaire et imposée par le classement en voie à grande circulation de la RD 137). L'accès sera ainsi sécurisé.

Les bâtiments ne pourront pas s'implanter à moins de 75m de l'axe de la RD 137 (respect de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme).

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Les façades pourront être en maçonnerie de ton pierre, bardées en bois ou en métal d'une seule couleur foncée et mate (vert forêt, marron, rouge, gris), afin de garantir l'insertion paysagère et architecturale du bâti (traduit réglementairement à l'art. 1AUx11).

En terme de nuisances sonores, le site générera du bruit (déchetage du bois) mais il se situe déjà dans un secteur bruyant, en bordure de la RD 137, marqué par un trafic important (voitures et poids-lourds). Le secteur n'est pas reconnu comme lieu de nidification : l'impact sur l'avifaune, protégée au titre de la ZNIEFF, sera peu important.

Enfin, selon la fédération Départementale des Chasseurs de Charente-Maritime, « s'il est vrai que cette zone en bordure de RD137 constitue un couloir de passage pour le grand gibier, il est vrai aussi que les animaux empruntent d'autres coulées qui s'étalent sur plusieurs kilomètres de part et d'autre du site concerné ». Sur la commune de Plassac, la forêt s'étend sur plus de 2km le long de la RD137 (voir carte p36). Le grand gibier (cerf, chevreuil et sanglier), dont la population est en hausse depuis quelques années (voir p37) et le petit gibier ne souffriront pas de l'implantation d'une telle activité.

La zone 2AUx, fermée à l'urbanisation, ne sera ouverte qu'après révision ou modification du PLU. Elle constituera une nouvelle zone de type Ux, en remplacement de la zone NAx des Epinglières. Elle sera ouverte à partir de la réalisation de la voie de contournement poids-lourds. Constituant une réserve foncière, les limites de cette zone sont susceptibles d'être modifiées lors de la modification ou de la révision du PLU en fonction du tracé définitif de la déviation.

Pour ne pas compromettre la vocation de la zone 1AUx, il est interdit toute occupation non liée à une activité économique, sauf constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux infrastructures routières.

5. Zone agricole (A)

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi « Urbanisme et Habitat » ont créé la zone A en remplacement de la zone NC en renouvelant le principe de protection des terres agricoles, de consommation économe de ces terres et de limitation du mitage. La zone A est une zone économique spécifique.

Le règlement est repris de l'article R.123.7 du code de l'urbanisme. Les annexes et piscines liées à une habitation autorisée sur la zone sont cependant explicitement autorisées.

Afin de permettre la diversification d'une exploitation agricole, et pour améliorer l'attrait touristique de la commune, sont également autorisés les gîtes ruraux et autres formes d'hébergement rural aménagés dans les bâtiments existants ainsi que les aires naturelles de camping à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à proximité immédiate du siège d'exploitation.

Tenant compte du potentiel du sous-sol au sud de la commune, l'ouverture et l'exploitation de carrières sont autorisées.

Dans le sous-secteur inondable Ai, aucune construction nouvelle n'est admise (sauf celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) : les affouillements et exhaussements liés à l'activité agricole sont cependant autorisés.

6. Zone naturelle (N)

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi « Urbanisme et Habitat » ont créé la zone N en remplacement de la zone ND en renouvelant le principe de protection des espaces naturels, des sites et paysages et une prise en compte des risques.

Le règlement liste et conditionne les occupations admises. Les constructions et installations indispensables à l'activité sylvicole à condition qu'elles s'insèrent dans le paysage. Sous condition, les bâtiments d'activités (La Montée Rouge, Bois Pavé, Chez Latier) pourront évoluer.

De même, le changement d'usage des bâtiments et l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées, reprenant les conditions fixées au POS.

Dans le sous-secteur inondable Ni, hormis les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), seules les constructions et installations indispensables à l'activité sylvicole sont autorisées.

C. JUSTIFICATION DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS (articles 3 à 14)

1. Dispositions communes

Le règlement de l'article 3 reprend les principes du règlement national d'urbanisme. Par rapport au POS, il n'est plus fixé de largeur minimale pour les accès afin de ne pas risquer de bloquer un projet en cas de contraintes liées à l'existant ou au parcellaire. Il fixe toutefois une largeur minimale de 4m en zone UA, 5m en zone UB et 1AU pour les nouvelles voies. Le principe d'espace de retournement est précisé pour satisfaire les services de sécurité incendie et afin de faciliter le passage des engins de services publics (ramassage des ordures, etc.).

A l'article 4, le règlement sur l'alimentation en **eau potable** est identique et reprend les principes du règlement national d'urbanisme et du règlement sanitaire départemental. Le règlement sur la gestion des **eaux pluviales** est en cohérence avec les principes du SDAGE (absorption des eaux sur le site du projet) et avec le règlement national d'urbanisme.

A l'article 5, il n'est plus fixé de règle dans chaque zone, aucun minimum parcellaire ne pouvant être désormais exigé.

Le règlement de l'article 7 vise à maintenir un recul suffisant des constructions pour permettre notamment le passage d'engins vers l'arrière des parcelles, lorsque celles-ci ne sont pas implantées en limite séparative. Toutefois, les constructions pourront être édifiées à 1,50m (au lieu de 3m) des limites séparatives, à la condition de ne pas comporter de vues sur ces limites, en zone UA et UB.

A l'**article 8**, pour des constructions établies sur une même propriété, en particulier dans le cas d'opération groupée d'habitations, les bâtiments non jointifs doivent être implantés à une distance de 4 mètres au moins les uns des autres, sauf dans la zone UA, du fait d'une plus forte densité du bâti existant risquant de poser davantage de contrainte.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol à l'**article 9** pour permettre une utilisation maximale des terrains, en particulier dans les secteurs urbanisés.

A l'**article 10**, il est fixé une règle identique de hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, à 9 mètres (contre 6m au POS, sauf zone UA), pour préserver les paysages urbains du bourg et des villages. Il est cependant fait une **exception** pour les constructions d'activités dans les zones A, N, Ux et 1AUx où des contraintes techniques peuvent justifier une plus grande hauteur.

Le règlement de l'**article 12** vise à assurer la sécurité routière et le passage des engins de services publics sur les voies urbaines et départementales. Dans toutes les zones, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et il doit donc être assuré en dehors du domaine public, sauf contraintes techniques. Des règles spécifiques s'appliquent par rapport aux maisons d'habitation (cf. chapitre suivant). La règle liée aux commerces, trop contraignante, n'est pas conservée au PLU.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Soils (COS) sur la commune de Plassac.

2. Dispositions particulières

a) Assainissement – article 4

Le règlement des zones UA, UB, Ux, 1AU et 2AU est fixé en cohérence avec le zonage d'assainissement collectif, révisé en même temps que le PLU : le raccordement au réseau collectif (dont l'extension est prévue) est la règle.

Le règlement des zones UC, 1AUx, A et N est fixé en cohérence avec le zonage d'assainissement qui place les secteurs concernés en zone d'assainissement non collectif.

b) Implantation des constructions par rapport aux voies et espaces publics – article 6

Les règles définies au PLU sont héritées de celles du POS. Si le principe de l'alignement est retenu en zone UA (sauf mur de clôture existant), un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement pour limiter les nuisances, les risques liés aux ouvertures ou au stationnement des véhicules est exigé plus généralement en zone UB, 1AU et 2AU. L'implantation est libre en zone UC.

En zone Ux, la règle est conservée pour la zone existante des Epinglières (35m de la RD137). A Chautignac, il est exigé un recul de 10m par rapport à l'axe de la voie communale n°7, afin d'éviter toute gêne pour la circulation dans le hameau.

Pour des questions de sécurité et d'ordre paysager, en zone 1AUx, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 137,
- 10 mètres du chemin rural longeant la zone,
- à l'alignement ou en retrait des autres voies créées à l'intérieur de la zone.

c) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les zones 1AU, dans le cadre du traitement végétal des extensions urbaines au niveau des lisières agricoles, aucune construction n'est admise en limite de zone A.

d) Aspect extérieur des constructions – article 11

Les règles fixées au POS sont reprises. Elles sont relativement strictes, notamment sur le bâti traditionnel, du fait de la présence de périmètres de protection liés au château et à l'église. Une homogénéité est conservée dans toute la commune, bien que certains secteurs soient plus sensibles que d'autres.

Concernant les clôtures, les murs maçonnés enduits ton pierre, d'une hauteur comprise entre 1,50 mètres et 2 mètres, sont désormais autorisés dans toutes les zones, hormis dans le cadre d'opérations d'ensemble. Cette mesure a pour but d'autoriser la réalisation de murs maçonnés autour des maisons existantes, suivant ce qui se faisait traditionnellement dans le bourg et dans les hameaux.

Les bâtiments et les éléments (notamment les murs et portails) repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme devront être conservés (voir pièce 4.2). Leur démolition est soumise au permis de démolir institué en application de l'article L 430.1 d) du Code de l'urbanisme. Elle pourra être autorisée dans les cas suivants :

- lorsque la construction menace la sécurité ou la salubrité,
- pour la création d'un accès, lorsque la desserte du terrain ne peut être effectuée d'une façon différente,
- pour la restitution de l'état d'origine ou la reconstitution d'éléments architecturaux disparus, lorsque la démolition concerne la suppression d'éléments superflus portant atteinte à l'architecture du bâtiment ou à son environnement urbain.

Dans les zones 1AU, dans le cadre du traitement végétal des extensions urbaines au niveau des lisières agricoles, un traitement végétal en limite de zone A est imposé.

e) Stationnement – article 12

De par les contraintes liées à la densité du bâti existant, des règles différentes sont définies selon les zones.

En zone UA, il doit être réalisé au minimum pour les habitations, une place de stationnement par logement (hors garage) alors qu'en zone UB, 1AU et 2AU, deux places sont exigées sauf s'il s'agit de logements locatifs sociaux pour lesquels une seule place par logement est exigée. Pour éviter tout problème lié aux contraintes du bâti existant, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existant.

En zone 1AU et 2AU, il est exigé, en plus des deux emplacements au droit de chaque logement, un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération.

f) Plantations et espaces verts – article 13

A l'article 13, en zone N et A, les plantations existantes lorsqu'elles présentent un intérêt floristique, faunistique ou esthétique doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Dans les autres zones (sauf en zone UA), les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues, et les haies doivent être maintenues en forme libre, être composées d'essences locales diversifiées associant au moins des essences caduques.

En zone Ux, les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans les zones où ils ont été définis ou repérés, les règles concernant les EBC et les éléments végétaux repérés au titre de l'art. L123-1, 7° sont rappelées.

Conformément au PADD, les lisières agricoles des zones à urbaniser 1AU seront végétalisées.

VII. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

A. INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

1. Incidences sur les ressources du sous-sol

Le diagnostic ayant mis en évidence l'intérêt des ressources du sous-sol au sud de Plassac, secteur à vocation strictement agricole et classé A, l'ouverture et l'exploitation des carrières est autorisée dans les zones agricoles A.

2. Incidences sur l'eau

Le PLU prend en compte les conclusions du Schéma Directeur d'Assainissement. Il s'appuie sur les capacités d'extension du réseau collectif d'assainissement. Il développe l'urbanisation autour du bourg sur des secteurs raccordables au réseau collectif d'assainissement. Une révision de la carte du zonage d'assainissement est prévue conjointement à l'élaboration du PLU.

Le règlement du PLU prévoit dans les secteurs urbains et plus particulièrement dans les zones d'activités, la possibilité d'exiger un traitement préalable des effluents avec rejet dans le réseau. Il interdit tout rejet d'eaux usées dans les fossés.

Le règlement interdit les terrains de campings et le stationnement des caravanes, pouvant augmenter les risques de pollution des sols et des eaux.

Afin de limiter l'incidence du développement urbain en terme d'augmentation des eaux de ruissellements, le règlement du PLU demande l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

3. Incidences sur la qualité de l'air

Le PLU privilégie le développement urbain autour du bourg. Ce développement a un impact sur l'augmentation du trafic automobile. Cet impact sera réduit du fait de la proximité entre les zones à urbaniser et les équipements et commerces présents dans le bourg, facilitant les déplacements piétons à l'intérieur de la commune. Par ailleurs, l'extension du bourg est susceptible d'augmenter l'intérêt de la desserte par des transports en commun.

4. Incidences sur les espaces naturels et les paysages

Le PLU préserve la ZNIEFF de la forêt de la Lande ainsi que le parc du Château par un classement en zone naturelle N. Il repère également les alignements d'arbres à protéger le long de la RD 137 (défrichement soumis à autorisation). En classant en zone N ces bois, le PLU permet leur gestion durable en prévoyant les possibilités d'une gestion forestière. Le maintien des EBC (hormis en zone 1AUX) affirme la volonté de protection des bois.

Le PLU préserve les paysages ruraux en conservant la vocation agricole de la majeure partie du territoire communal. En dehors de l'extension Ouest du bourg, le PLU limite les extensions sur des sites dont les paysages sont déjà urbanisés. Les choix d'urbanisation dans le bourg n'auront pas d'effet majeur sur les paysages exceptés à l'Ouest où les paysages agricoles seront entamés, tout en étant conservés pour assurer la transition avec la future voie de contournement poids-lourds. Au Sud, le développement urbain portera sur des paysages à dominante urbaine (secteur du Pontet) où les terrains agricoles sont bordés par du bâti. L'urbanisation le long de la RD 137, à partir de l'entrée sud de la commune (en vis-à-vis de la zone d'activités) étoffera le bâti existant, en rupture avec l'urbanisation linéaire le long de la RD 253 E3. L'entrée de ville en sera améliorée.

L'insertion paysagère des zones 1AU

Le traitement végétal de la lisière agricole (art.6, 11 et 13) et les prescriptions architecturales (art.11) permettront une bonne insertion paysagère des extensions urbaines prévues en zones 1AU.

Un premier rideau est déjà bâti le long de la RD 137 (notamment une maison récente au carrefour de la rue du Château d'eau) et le parc du château est protégé par une grande haie végétale (pas de vue sur la zone 1AU depuis le parc du château). De ce fait, il n'y aura pas d'impact négatif sur les vues du château, seul le toit de ce dernier pouvant se deviner depuis la zone 1AU des Bataillières.



Front bâti (dont maisons neuves), le long de la RD 137, entre le château (à l'arrière plan) et la zone 1AU des Bataillières



Vue de la zone 1AU des Bataillières vers Saint Genis de Saintonge (stade, centre des pompiers)

En direction de Saint Genis, la zone 1AU s'ouvre vers le stade et le centre de secours : l'impact paysager des constructions nouvelles ne sera pas négatif, assurant une certaine continuité entre les communes de Plassac et Saint Genis.

A l'Ouest du bourg, la zone 1AU des Ortauds / Château d'Eau reprend la zone NA du Château d'Eau définie au POS, élargie au-delà du cimetière le long de la voie communale n°7. Cette zone est encadrée de bâti existant, avec notamment des constructions récentes (lotissement) qui assurent la liaison entre le cimetière et le bourg (photo de droite). L'urbanisation de l'ensemble de ce secteur ne posera pas de problème d'insertion paysagère : cela élargira et densifiera le bourg vers l'Ouest.



Zone 1AU des Ortauds / Château d'eau

Une fois ces deux zones 1AU urbanisées, la zone 2AU pourra alors être ouverte à l'urbanisation (après modification ou révision du PLU) assurant ainsi la jonction entre les deux secteurs 1AU. Au-delà (vers l'Ouest) se trouvera la future voie de contournement poids-lourds.

Au Sud-Est du bourg, la zone 1AU des Epinglières s'appuiera sur l'actuelle zone artisanale qui couvre le premier rideau de la RD 137. Elle permettra de rompre avec cette urbanisation linéaire et assurera la jonction avec les extensions pavillonnaires récentes des lotissements des Grands Champs.



Zone 1AU des Epinglières (à gauche de la voie, après le carrefour))

L'insertion paysagère et architecturale des extensions urbaines des hameaux

Les choix d'urbanisation dans les villages n'auront pas d'effet majeur sur les paysages naturels actuels, excepté sur la coupure paysagère existant encore entre les deux noyaux urbanisés de La Griffonnerie. La vue sur l'ancienne ferme située à l'Ouest du hameau sera préservée (inconstructibilité au Nord, parc au sud). Les autres maisons sont plus récentes et l'implantation de constructions nouvelles ne modifiera pas le caractère du hameau.

L'extension des villages en épaisseur ne modifiera les limites paysagères actuelles des villages que sur le village de Chautignac, sur le secteur Ouest, où une extension linéaire jusqu'au carrefour de deux chemins ruraux est prévue. Les maisons anciennes se situant au Nord-Est du hameau, l'implantation de nouvelles maisons s'intégrera bien au paysage bâti du hameau.



Secteur d'extension de Chautignac (entrée Ouest, de part et d'autre de la voie)

Chez Dusserit et Chez Beuroy, les terrains définis constructibles s'appuient à chaque fois sur la voie qui dessert le hameau concerné, permettant d'élargir les hameaux. Les constructions nouvelles seront séparées des constructions anciennes de caractère par les dépendances qui sont plus récentes et ne présentent aucun ou peu d'intérêt architectural.



Chez Dusserit

Au sud du Grand Marvillard, les terrains constructibles sont situés en retrait de la voie principale : le bâti de caractère situé à l'entrée Ouest et au cœur du hameau (carrefour avec le puits repéré au titre du L.123.1-7°) ne sera pas masqué par les construction nouvelles qui s'intégreront donc bien au bâti existant.



Sud du Grand Marvillard

A Fombelle, la zone 1AUa (ancienne zone NA du POS) s'étale à l'Ouest du bâti ancien, en appui sur les constructions récentes. L'implantation de maisons nouvelles, sous la forme d'opération(s) groupée(s), marquera une coupure entre le hameau ancien qui s'étend linéairement à l'Est le long de la rue de Fombelle, et hameau nouveau, organisé et dense sur la partie Ouest.



Zone 1AUa de Fombelle

Sur l'ensemble des secteurs d'urbanisation, le règlement propose un traitement des lisières végétales par la réalisation de haies d'essences locales diversifiées, et plus spécialement un traitement végétal des lisières agricoles pour les zones 1AU.

Le PLU préserve les perspectives vers le château et son parc (murs d'enceinte) depuis le bourg, spécialement depuis le mail arboré situé derrière la salle des fêtes. Le PLU fixe des règles particulières en terme d'aspect des constructions afin de mieux s'intégrer et d'obtenir une certaine homogénéité. Le règlement permet de cadrer les interventions sur les bâtiments anciens pour respecter l'architecture traditionnelle, notamment en terme de matériaux.



Vue vers le château depuis le mail

B. INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE

1. Incidences sur la voirie

En privilégiant une urbanisation sous forme d'opérations groupées, le PLU limite l'impact sur le trafic de transit des différentes voies de la commune, par un regroupement des accès sur les voies existantes.

Un emplacement réservé a été fixé à Fombelle et aux Essarts afin de désenclaver les zones 1AUa et 2AU (l'urbanisation immédiate ne devant pas compromettre l'urbanisation future, à moyen ou long terme).

De même, le règlement des zones 1AU et 2AU, article 2, prévoit que les opérations réalisées ne doivent pas compromettre la desserte du reste de la zone.

2. Incidences sur les équipements et les services

Le PADD affiche l'objectif d'accueillir 400 nouveaux habitants d'ici 2020, en priorité autour du bourg. Cela limite les risques d'insuffisances des réseaux d'eau potable et prévoit le raccordement des zones à urbaniser au réseau collectif d'assainissement public, permis par les capacités d'extension de la station d'épuration (Saint-Genis) et du réseau présent dans le bourg de Plassac.

Le diagnostic n'ayant pas fait ressortir le besoin de nouvel équipement, le PLU n'a pas d'incidence en terme d'équipements publics excepté en ce qui concerne la zone naturelle située au Sud du bourg et qui accueille régulièrement des manifestations sportives ou culturelles. Son reclassement en zone N, du fait de sa localisation dans la ZNIEFF, ne permettra plus l'amélioration de l'accueil en prévoyant des installations sanitaires et en autorisant les bâtiments nécessaires à l'accueil du public (comme cela l'était au POS), privilégiant le maintien du caractère naturel du site.

3. Incidences sur la réduction des nuisances et des risques

Le PLU privilégie un développement urbain vers l'Ouest tout en tenant compte de la future voie de contournement poids-lourds. Les zones à urbaniser en restent suffisamment éloignées pour ne pas générer de nuisances sonores vis-à-vis des futures maisons.

Le PLU n'ouvre pas à l'urbanisation de terrains trop proche des espaces boisés afin de tenir compte du risque incendie lié aux feux de forêt.

Le PLU prévoit les zones de développement urbain à l'écart des zones à risque ou des activités susceptibles d'impliquer un risque accru en terme d'incendie.

ANNEXE

ARGILES GONFLANTES

Extrait du site <http://www.argiles.fr>

Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable - BRGM

PRESENTATION

Nature du phénomène

(...)

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

(...)

Manifestation des dégâts :

Le sol situé sous une maison est protégé de l'évaporation en période estivale et il se maintient dans un équilibre hydrique qui varie peu au cours de l'année. De fortes différences de teneur en eau vont donc apparaître dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente).

Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion des portes et fenêtres, une dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

Les maisons individuelles sont les principales victimes de ce phénomène et ceci pour au moins deux raisons : la structure de ces bâtiments, légers et peu rigides, mais surtout fondés de manière relativement superficielle par rapport à des immeubles collectifs, les rend très vulnérables à des mouvements du sol d'assise ; la plupart de ces constructions sont réalisées sans études géotechniques préalables qui permettraient notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir le bâtiment en prenant en compte le risque associé.

(...)

Cartographie de l'aléa

Afin de tenter de diminuer à l'avenir le nombre de sinistres causés par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, il importe de cartographier l'aléa associé, ce qui revient à délimiter les secteurs a priori sensibles, pour y diffuser certaines règles de prévention à respecter.

(...)

Ces cartes ont pour but de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant. Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface. Il n'est cependant pas exclu que quelques sinistres s'y produisent car il peut s'y trouver localement des placages, des lentilles intercalaires, des amas glissés en pied de pente ou des poches d'altération, de nature argileuse, non identifiés sur les cartes géologiques à l'échelle 1/50 000, mais dont la présence peut suffire à provoquer des désordres ponctuels.

(...)

Les cartes d'aléa ne peuvent en aucun cas prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains présents en surface ou sous-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des zones argileuses d'extension limitée. (...) Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à

l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

PREVENTION

(...)

On sait parfaitement construire sur des sols argileux sujets au phénomène de retrait-gonflement et ceci moyennant le respect de règles relativement simples qui n'entraînent pas de surcoût majeur sur les constructions.

Il est donc fondamental de savoir identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle, afin de prendre en compte ce paramètre lors de la mise en œuvre du projet. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et en particulier la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Ces règles préventives à respecter sont désormais bien connues des professionnels de la construction. Encore faut-il savoir identifier les zones susceptibles de renfermer à faible profondeur des argiles sujettes au phénomène de retrait-gonflement. Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborée par le BRGM dans les régions les plus touchées par le phénomène peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

(...)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.
- Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.