

Département de LA CHARENTE MARITIME
Commune de SAINT GENIS DE SAINTONGE

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 1

POS/PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Elaboration POS	17.04.1984	10.02.1987	06.12.1990
Révision	04.12.1995	05.03.2001	07.01.2002
Elaboration PLU	12.06.2006	06.08.2007	13.05.2008
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	10
A.	POPULATION	10
1.	Evolution démographique	10
2.	Facteurs d'évolution	11
3.	Evolution de la population par tranches d'âges et de l'indice de jeunesse	11
4.	Evolution de la population des ménages	13
5.	Scénarios d'évolution démographique	13
B.	LOGEMENT	14
1.	Evolution du parc de logements	14
2.	Evolution récente de la construction de logements	14
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	27
A.	Milieu physique, ressources et risques naturels	27
1.	Relief et hydrologie / Risque d'inondation	27
2.	Géologie et pédologie / Exploitation des ressources du sous-sol et contraintes de sol	28
3.	Hydrogéologie / Exploitation des ressources et contraintes	30
B.	Habitats et paysages naturels	33
1.	Habitats naturels recensés	33
2.	Habitats naturels protégés	35
3.	Entités paysagères régionales	37
4.	Motifs paysagers singuliers de Saint Genis de Saintonge	39
5.	Des paysages sensibles depuis les principaux axes de circulation	40
C.	Paysages urbains et patrimoine	41
1.	Patrimoine monumental protégé	41
2.	Histoire et patrimoine archéologique	43
3.	Patrimoine vernaculaire à protéger	44
4.	Paysages urbains	45
D.	Synthèse paysagère et urbaine	50
E.	Contexte urbain	51
1.	Voirie, trafic et sécurité routière	51
2.	Projet de contournement Poids Lourds de l'agglomération St-Genis / Plassac	53
3.	Réseaux publics et gestion des déchets	53
4.	Défense incendie	53
5.	Risques et nuisances	54
6.	Equipements communaux, loisirs et tourisme	56
IV.	ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	59
A.	Synthèse des enjeux et des contraintes	59
B.	Perspectives de développement urbain : besoins fonciers	60
1.	Calcul du point mort	60
2.	Estimation du foncier à mobiliser	61
V.	JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET TRADUCTION DANS LE PLU	63
A.	L'équilibre entre espaces urbains, ruraux et naturels	63
B.	La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale	67
C.	Une utilisation économe des espaces, la maîtrise de la circulation automobile, la préservation des écosystèmes et paysages naturels ou urbains, la prévention des nuisances et des risques	68

VI.	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	71
A.	DIVISION DU TERRITOIRE ET JUSTIFICATION	71
1.	11 zones	71
2.	Comparaison des surfaces du POS et du PLU – Motifs des changements apportés	72
3.	Justification des zones ouvertes à l'urbanisation (habitat).....	75
4.	Justification de l'extension de la zone à vocation d'activités économiques ouverte à l'urbanisation.....	76
5.	Justification de la zone inondable (Ni)	77
6.	Autres dispositions et justification : les Espaces Boisés Classés, les boisements remarquables et les Emplacements Réservés.....	85
B.	JUSTIFICATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS (articles 1 et 2).....	87
1.	Zones urbaines (UA, UB et UC).....	87
2.	Zones urbanisées à vocation économique (UX)	87
3.	Zones à urbaniser (1AU)	87
4.	Zones à urbaniser à vocation de loisirs et de tourisme (2AU0)	88
5.	Zones à urbaniser à vocation économique (1AUX et 2AUX)	88
6.	Zone agricole (A)	88
7.	Zone naturelle (N).....	89
8.	Zone naturelle relevant de la zone naturelle protégée Natura 2000 (NP)	89
C.	JUSTIFICATION DES CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS (articles 3 à 14)	90
1.	Dispositions communes	90
2.	Dispositions particulières.....	91
VII.	EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	94
A.	INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL	94
1.	Incidences sur les ressources du sous-sol	94
2.	Incidences sur l'eau.....	94
3.	Incidences sur la qualité de l'air	94
4.	Incidences sur les espaces naturels et les paysages	94
B.	INCIDENCES SUR LE CADRE DE VIE.....	95
1.	Incidences sur la voirie.....	95
2.	Incidences sur les équipements et les services	96
3.	Incidences sur la réduction des nuisances et des risques.....	96
C.	INCIDENCES SUR LES COMMUNES VOISINES.....	96
VIII.	ANNEXES	97

I. CONTEXTE GENERAL

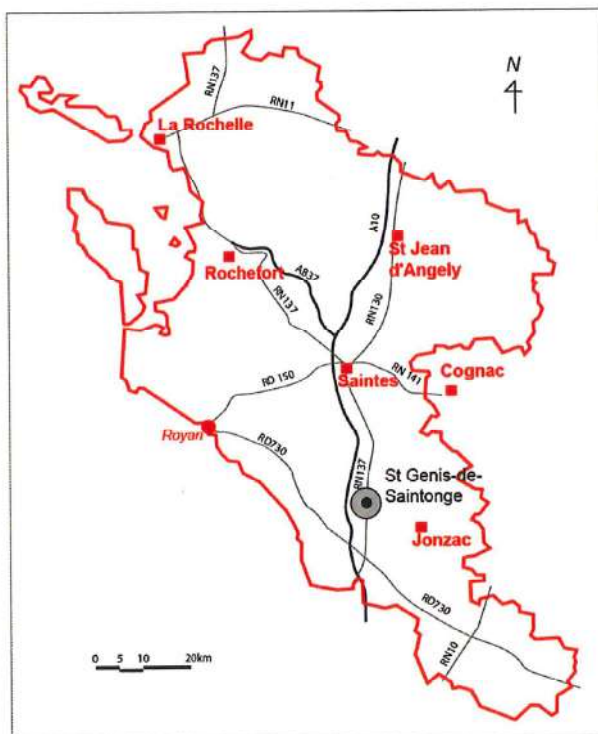
A. Situation géographique

La commune de Saint Genis de Saintonge 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. Saint Genis se trouve à équidistance de ces deux communes (Pons /13km et Mirambeau/11km).

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 1102 hectares, Saint Genis est délimité par les communes de :

- Saint-Palais de Phiolin, au Nord,
- Mosnac, au Nord/Est,
- Clion, à l'Est,
- Saint-Sigismond-de-Clermont, au Sud/Est,
- Plassac, au Sud,
- Bois, à l'Ouest, traversée par l'A10.



Le bourg de Saint Genis de Saintonge se situe au carrefour des :

- RD n°137, reliant Pons à Mirambeau,
- RD n°143, reliant St-Genis-de-Saintonge à Gémovac,
- RD n°2, reliant Jonzac à St-Fort-sur-Gironde,
- RD n°146, reliant St-Ciers-du-Taillon à Mosnac.

Le territoire communal est marqué par :

- le ruisseau des Laignes, prenant sa source au bourg et formant la limite communale avec la commune de Mosnac, au Nord-Est ;
- la vallée de la rivière de « La Maine » (ou « La Rochette »), qui marque la limite communale avec la commune de Clion, à l'Ouest ;
- quelques boisements résiduels de la Forêt ancienne de « La Lande » ; le plus important en surface est le « Bois Moufflet », à l'Est du bourg.

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

- Tandès et Chez Mars, à l'Est, en bordure de la RD2 et en limite du territoire de Clion,
- Les Grands Bernards, au Sud-Ouest, traversé par la RD 146,
- La Bourrelière, à l'Ouest, bordé par la RD 2 et en limite du territoire de Bois,
- Le Creuset et la Paublière, à l'Ouest du bourg,
- Le Pin, au Nord-Ouest, en limite du territoire de Bois.

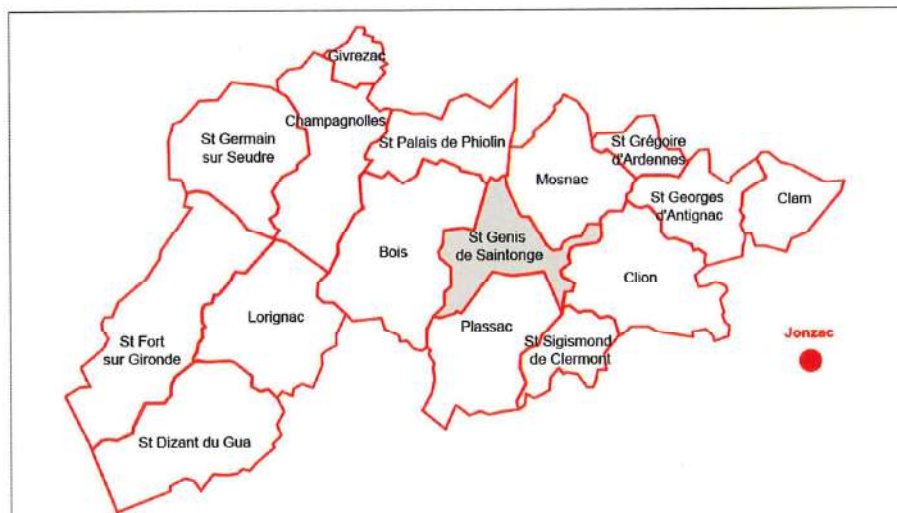
Les autres lieux-dits habités de la commune correspondent à des exploitations agricoles ou à de l'habitat isolé.

Répartition de l'habitat sur la commune de SAINT GENIS DE SAINTONGE

B. Situation administrative et coopération intercommunale

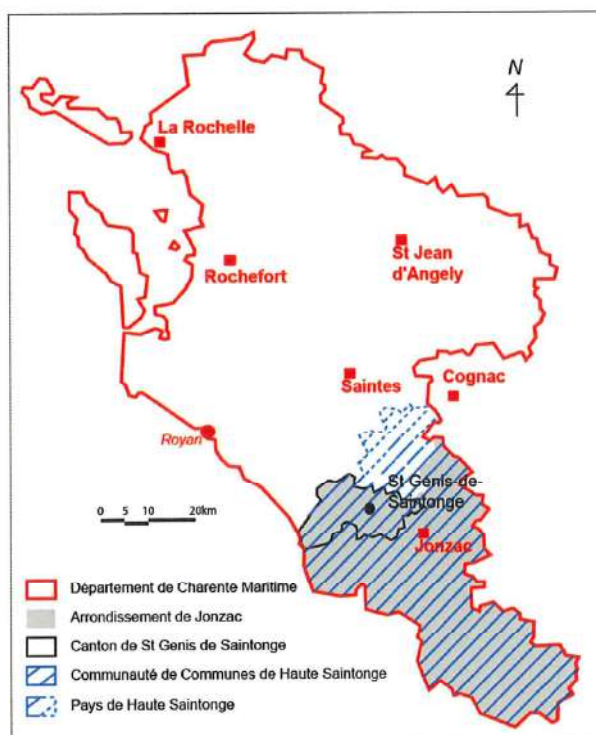
La commune de Saint Genis de Saintonge fait partie de l'arrondissement de Jonzac qui compte 114 communes regroupées en 7 cantons, soit environ 51 700 habitants en 1999 sur un territoire de 1530 km².

Saint Genis de Saintonge est le chef lieu de canton qui comprend 16 communes pour une population totale de 6863 habitants en 1999.



Saint Genis 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, 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 le 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 Saint-Genis-de-Saintonge fait également partie :

- Du SAEP St Genis Plassac (compétence alimentation en eau potable),
- Du SADEPA 17 (compétence assainissement),
- Des SIAH « Maine et affluents », « Seudre » et « Seugne moyenne » (compétence gestion des cours d'eau),
- Du Syndicat Départemental Chemin Voirie,
- Du SIEMFLA 17 (compétence Moyens de Lutte contre les Fléaux Atmosphériques),
- Du SMIC 17 (compétence informatisation des collectivités).

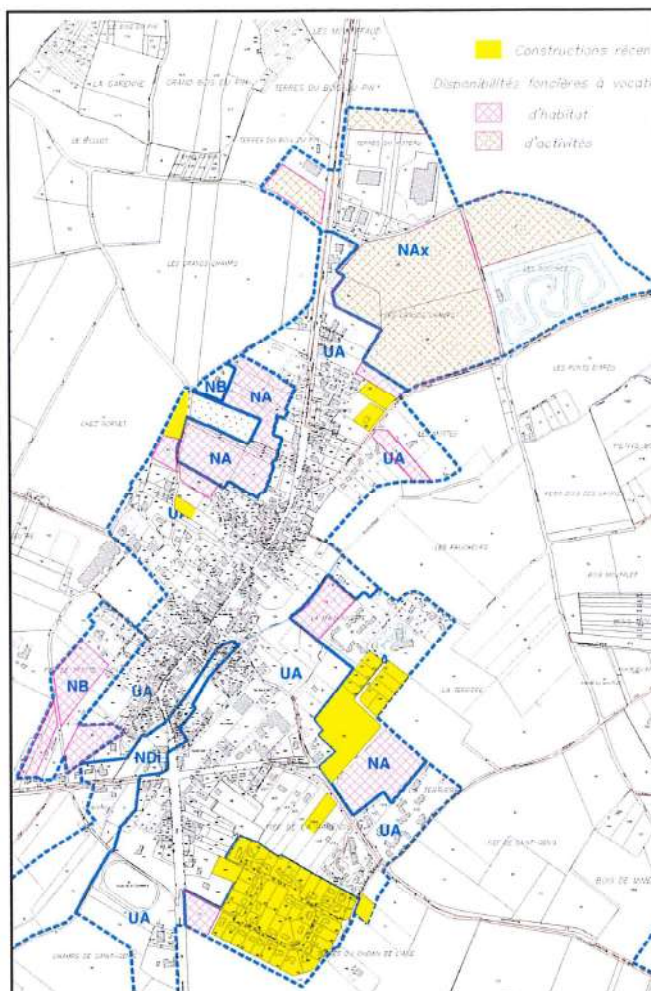
VILLAGES	Classement	Surface disponible (ha)
Saint Antoine	NB	0
Les Grands Bernards		0
Le Maine		0
Les Petits Bernards		0.2
La Bourrelière		0.2
La Paublière		0.5
Le Creuzet		1.3
Gabard		0
Chez Mars		0
Tandes		2
Bois de Chez les Clercs		0.15
TOTAL		4.35

BOURG	Classement	Surface disponible (ha)
zone urbanisée*	UA	2
Fief de Trotte Chien	NB	1.8
Cimetière	NA	3.75
La Maisonnnette	NA	0.9
La Terrière	NA	1.9
TOTAL		10.35

*Nombreuses coupures vertes (parcs, jardins non disponibles)

TOTAL COMMUNE	Classement	Surface disponible (ha)
	UA	2
	NA	6.55
	NB	6.15
Disponibilité totale estimée		14.7

Rmq : les disponibilités foncières exactes en zone UA sont difficiles à évaluer avec précision.



Ayant connu une relance de la dynamique de la construction de logements, notamment grâce à 3 lotissements communaux (Résidence du Parc : 39 lots ; La Maisonnnette : 9 lots ; La Terrière : 12 lots) et confronté à des blocages, la commune de Saint Genis de Saintonge a besoin de renouveler l'offre foncière, en particulier pour poursuivre le développement de l'offre de logements pour les populations fragiles (personnes âgées, ménages à faible revenus, personnes handicapées...).



Lotissement aux Terres du Chemin de l'Ane
(Résidence du Parc)



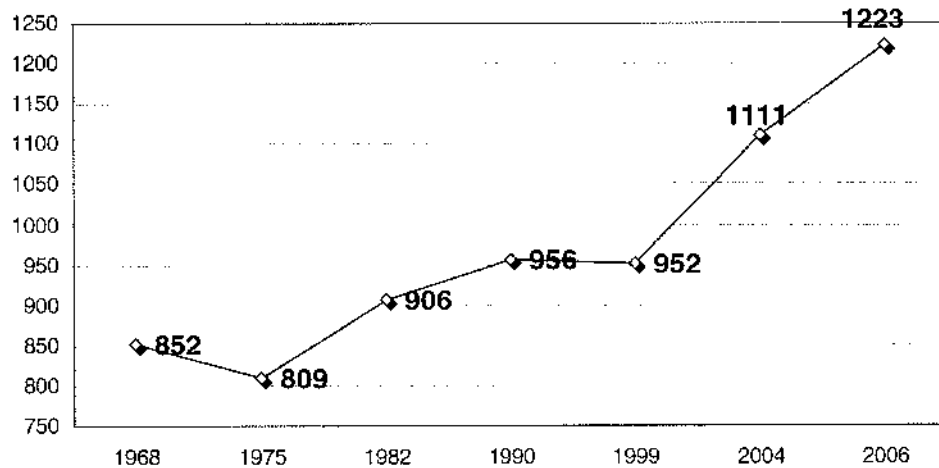
Lotissement de La Maisonnnette

La commune est confrontée à la mutation de l'agriculture. Sur la vingtaine d'agriculteurs de la commune, la moitié partira à la retraite (si ce n'est pas déjà fait dans certains cas) dans les 10 ans à venir, sans succession familiale. 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.

II. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. POPULATION

1. Evolution démographique



Jusqu'en 1975, Saint Genis de Saintonge a perdu des habitants du fait de l'exode rural. A partir de 1975, elle connaît une croissance de sa population qui se tasse entre 1990 et 1999. D'après les résultats du recensement complémentaire intervenu en 2004, la commune de Saint Genis de Saintonge a gagné environ 159 habitants. Cette forte croissance démographique est confirmée par les résultats du recensement complémentaire de **2006 : la population communale atteindrait 1223 habitants.**

	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-06*
Saint Genis	-0.74%	+1.62%	+0.67%	-0.05%	+3.64%
Canton	-0.87%	-0.30%	-0.07%	-0.17%	nc
Département	+0.42%	+0.43%	+0.34%	+0.61%	+0.90%

* estimations

En comparaison de l'évolution de la population cantonale et départementale, Saint Genis de Saintonge a connu des évolutions plus brutales mais globalement plus positives que le reste du territoire cantonal. Ses caractéristiques de chef lieu de canton ont permis à la commune de conserver une progression démographique.

Depuis 1999, la population de Saint Genis de Saintonge a fortement progressé : son taux annuel a été supérieur à **3,6%** soit en valeur absolue **plus de 271 habitants.** Cet envol démographique a été enregistré sur d'autres communes du département, généralement situées en seconde couronne des agglomérations.

2. Facteurs d'évolution

	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99	1999-06
naissances	88	102	101	105	58	>50
décès	72	98	69	92	108	nc
solde naturel	16	4	32	13	-50	nc
taux naturel annuel	0.30%	0.07%	0.54%	0.18%	-0.58%	nc
solde migratoire	-60	-47	65	37	46	nc
taux migratoire annuel	-1.14%	-0.81%	1.09%	0.50%	0.54%	nc
taux global	-0.84%	-0.74%	1.62%	0.67%	-0.05%	+3.64%

Jusqu'en 1990, le nombre de naissances était plus important que le nombre de décès et permettait à la commune une évolution interne positive. A partir de 1990, le solde naturel s'est dégradé, le nombre de décès n'étant plus équilibré par le nombre de naissances.

Jusqu'en 1975, le solde migratoire était en défaveur de la commune de Saint Genis de Saintonge. Entre 1975 et 1990, les deux facteurs d'évolutions, solde naturel et solde migratoire, se sont combinés favorablement. Entre 1990 et 1999, le solde migratoire est resté en faveur de la commune de Saint Genis de Saintonge mais n'a pas permis d'équilibrer le solde naturel négatif.

La dynamique actuelle de Saint Genis de Saintonge dépend désormais en majeure partie du solde migratoire. L'arrivée de jeunes ménages permet également une progression du nombre des naissances et par conséquent du solde naturel.

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

	1982	1990	1999	1982-1999
moins de 20 ans	256	233	193	-63
20 à 39 ans	249	293	225	-24
40 à 59 ans	186	211	267	+81
60 à 74 ans	132	129	165	+33
plus de 75 ans	84	90	107	+23
total	907	956	947	+40

La commune de Saint Genis de Saintonge a perdu de la population dans ses tranches d'âges les plus jeunes. La progression des tranches d'âges moyennes (entre 40 et 59 ans) a été la plus marquée entre 1982 et 1999 mais la population des personnes âgées de plus de 75 ans progresse toujours.

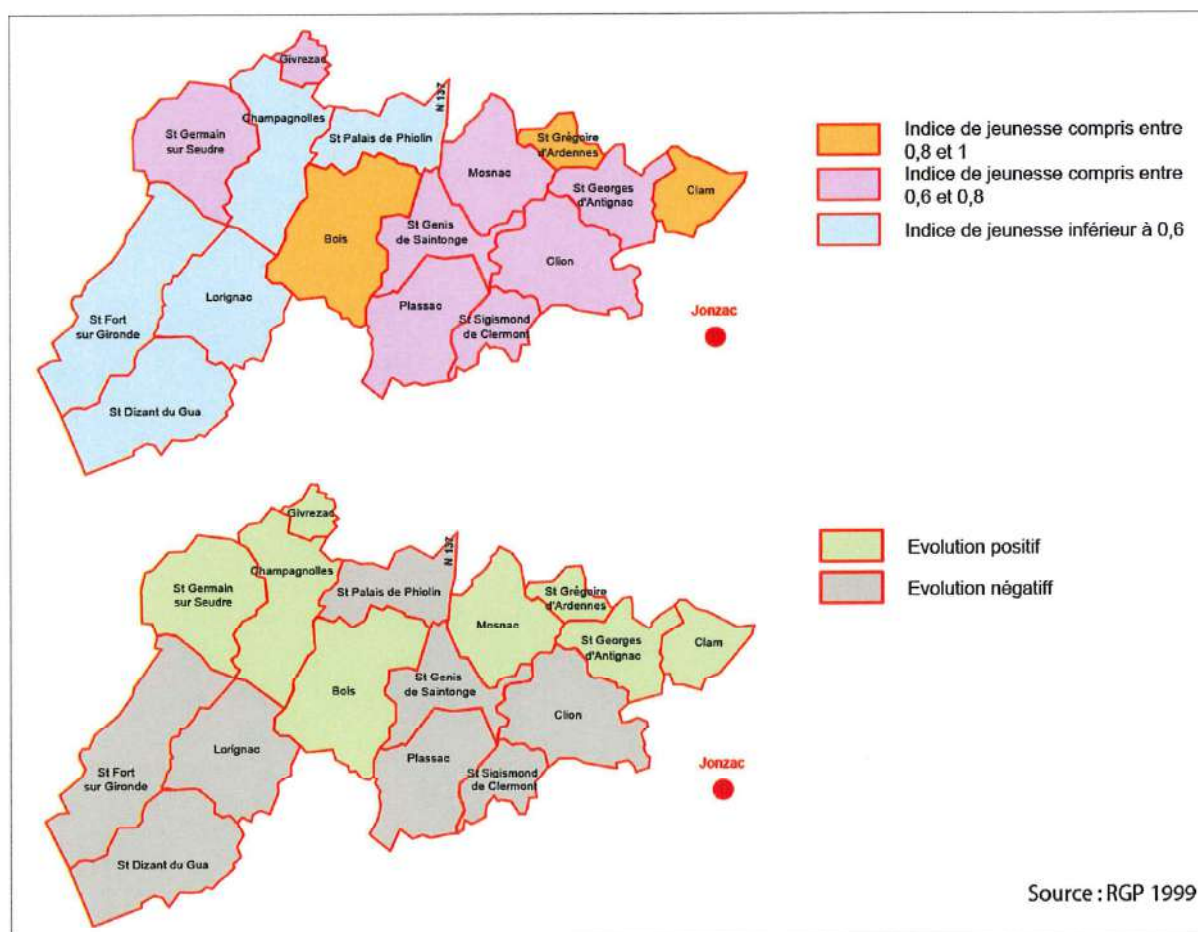
Cette évolution constatée jusqu'en 1999 annonçait une évolution défavorable du solde naturel avec une progression probable du nombre de décès et la faiblesse du renouvellement des naissances. Cette composition de la population a-t-elle évolué depuis 1999 ? Selon les informations communales, les lotissements réalisés récemment ont majoritairement accueilli des jeunes ménages. La part des 20-39 ans a certainement progressé.

Indices de jeunesse ¹	1982	1990	1999
Saint-Genis-de-Stge	1.19	1.06	0.71
Canton	0.91	0.74	0.63
Département	1.23	0.95	0.79

L'indice de jeunesse de Saint Genis de Saintonge a connu une évolution comparable à celui du département : une population encore jeune en 1982 (indice supérieur à 1) mais qui a progressivement vieilli (baisse de l'indice).

Comparativement à son canton, Saint Genis de Saintonge possède une population plus jeune mais la commune n'a pas connu de basculement favorable de son indice de jeunesse comme d'autres communes du canton.

Toutefois, il est à noter que Saint Genis possède plusieurs résidences de personnes âgées, structures qui n'existent pas sur les autres communes du canton et qui attirent une population de personnes âgées.



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

4. Evolution de la population des ménages

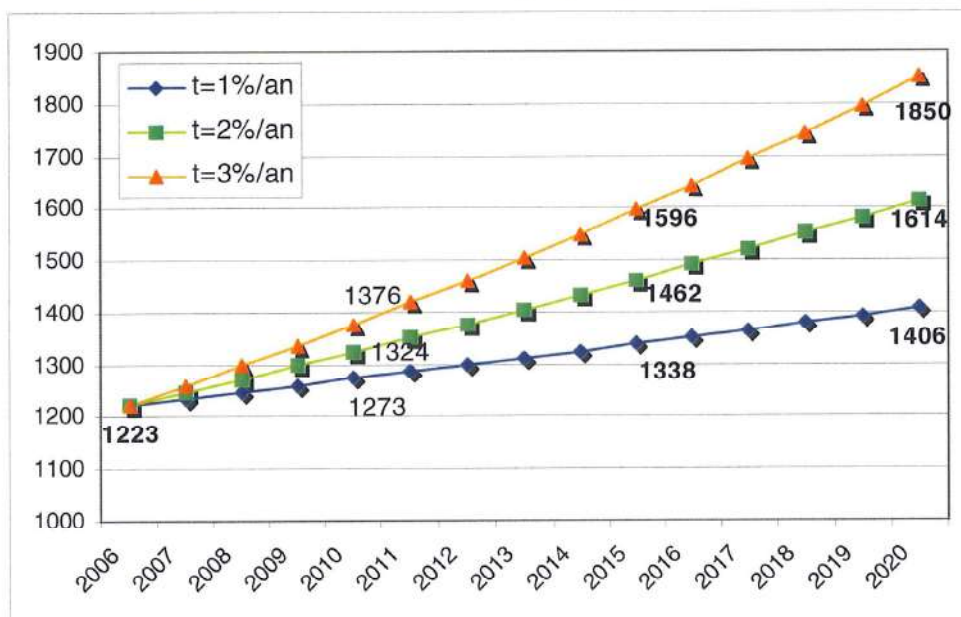
	1982	1990	1999
Population des ménages	889	892	864
Nombre de ménages	327	351	372
Taille des ménages	2.72	2.54	2.32
Ménages comptant			
1 personne	70	93	108
2 personnes	109	98	133
3 personnes	55	82	60
4 personnes	53	49	49
5 personnes	26	18	18
6 personnes et plus	14	11	4
Part des petits ménages ²	55%	54%	65%
Part des grands ménages ³	12%	8%	6%

On constate une diminution du nombre de personnes par ménages. Cette évolution est générale du fait des changements sociologiques : allongement de l'espérance de vie, décohabitation, séparation des couples, etc.

La part des « petits » ménages a progressé de 10% entre 1982 et 1999 tandis que celle des « grands » ménages a diminué de 6%. Cela induit une évolution à la fois qualitative et quantitative dans les besoins de logements :

- à population égale, un plus grand nombre de logement est nécessaire,
- la demande peut se reporter sur des logements de plus petite taille.

5. Scénarios d'évolution démographique



La forte croissance démographique observée depuis 1999 est liée à la réalisation de nombreux logements neufs au sein de lotissements communaux, d'où une croissance annuelle de population égale à 3,64%.

De par les équipements présents sur Saint Genis de Saintonge, la commune souhaite poursuivre ce développement. Elle s'en donne déjà la capacité (extension du réseau d'assainissement en projet, acquisition de foncier pour de futurs lotissements communaux). Avec une croissance annuelle de 3%, la commune atteindrait près de 1600 habitants en 2015 et 1850 habitants en 2020.

² Moins de 2 personnes par ménage

³ Plus de 5 personnes par ménage

B. LOGEMENT

1. Evolution du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999
résidences principales	293	287	327	352	372
rés. secondaires et log. occupés	18	23	29	24	17
logements vacants	25	49	33	44	42
ensemble	336	359	389	420	431
taux de vacance	7.4%	13.6%	8.5%	10.5%	9.7%

La progression des résidences principales a suivi la progression démographique. Après une augmentation jusqu'en 1982, le nombre de résidences secondaires décroît. La cause de la transformation des résidences secondaires en résidences principales peut être associée à deux phénomènes : le marché immobilier propice aux plus-values ou le « retour aux pays » des propriétaires ou de leurs ayant droits.

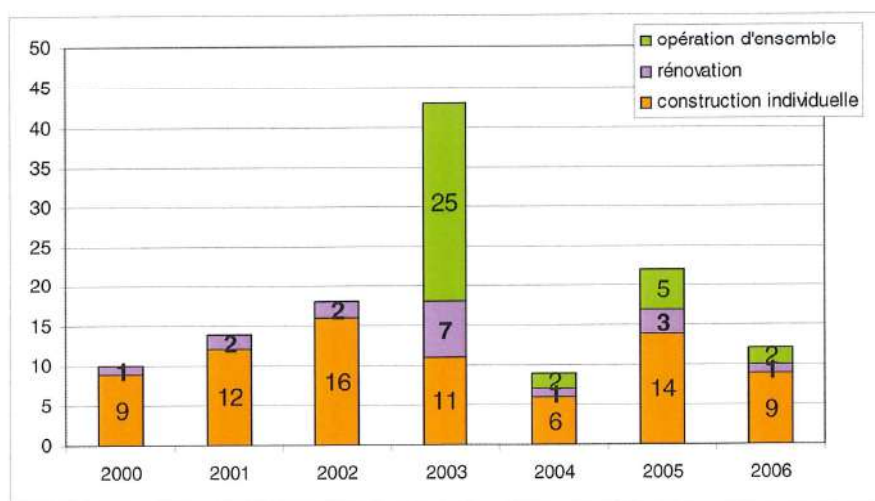
Le taux de vacance issu des données du RGP de 1999 est relativement important. Pour comparaison, en 1999 :

- le taux cantonal est seulement de 9,5%
- le taux départemental est de 6%.

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 24 logements vacants dont 3 récemment vendus. On peut penser que ces 3 logements seront réhabilités. Avec 21 logements vacants et 105 constructions nouvelles (cf. ci-après), le taux de vacance peut être estimé à 3,9% 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



Depuis 2000, selon les données communales, 128 permis ont été accordés pour la création de logements dont 34 en opération d'ensemble et 18 en rénovation/changement d'usage.

A noter, sur cette période 2000-2006 :

- en moyenne, sur cette période, 18 permis de construire ont été accordés par an soit un rythme équivalent à l'objectif de croissance démographique voulue par la commune
- 11 permis de construire ont été délivrés pour des logements individuels soit 60% des permis : 4 logements sur 10 ont été réalisés par des lotisseurs (dont HLM).

Les données du Ministère de l'Ecologie, de l'Aménagement et du Développement Durable (source : <http://sitadel.application.equipement.gouv.fr>) confirment les données communales en matière de construction neuve :

année	Nombre de logements autorisés (construction neuve)				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1999	2	0	0	0	2
2000	8	0	0	0	8
2001	16	0	0	0	16
2002	10	0	0	0	10
2003	12	28	2	0	42
2004	8	0	6	0	14
2005	11	9	0	0	20
2006	12	0	3	0	15
Total 99/06	79	37	11	0	127

année	Nombre de logements commencés (construction neuve)				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1999	1	0	0	0	1
2000	3	2	0	0	5
2001	17	0	0	0	17
2002	9	0	0	0	9
2003	5	2	2	0	9
2004	13	25	6	0	44
2005	11	9	0	0	20
2006	5	0	0	0	5
Total 99/06	64	38	8	0	110

Par rapport aux données du recensement complémentaire de 2006, on peut estimer qu'environ 105 logements neufs ont été construits entre 1999 et 2006 (on exclut les logements commencés en 2006), justifiant ainsi la hausse de population.

3. Evolution des caractéristiques des résidences principales

a) Ancienneté du parc

	1990		1999	
	nombre	proportion	nombre	proportion
avant 1949	214	50.8%	247	57.3%
de 1949 à 1975	77	18.3%	56	13.0%
après 1975	130	30.9%	128	29.7%
total	421	100%	431	100%

On constate avant 1999 :

- Une augmentation du nombre de résidences principales construites avant 1949 entre les deux recensements (+33) : cela est dû à la remise sur le marché de logements anciens inoccupés.
- La diminution du nombre de résidences principales construites entre 1949 et 1975 (-21) : des logements ont pu être reclassés en résidences secondaires, être regroupés ou devenir vacants.

Ces logements construits entre 1949 et 1975 ont des architectures moins recherchées que les habitations anciennes, ce qui explique sans doute la diminution de ce type de logements dans le parc de résidences principales.

b) Typologie des résidences principales

	1990	1999	variation
maison individuelle	305	323	+18
immeuble collectif ⁴	21	37	+16
autre ⁵	25	12	-13
total	351	372	+21

En 1999, 87% du parc des résidences principales est formé de maisons individuelles. A noter qu'entre 1990 et 1999, la progression des 2 types individuel et collectif a été similaire. Depuis 1999, 8 logements collectifs ont été réalisés (source Sitadel).

	1990	1999	variation
1 pièce	7	3	-4
2 pièces	31	30	-1
3 pièces	68	67	-1
4 pièces	98	91	-7
5 pièces ou plus	147	181	+34

En 1999, 49% des résidences principales sont des « grands » logements (5 pièces ou plus). Les « petits » logements représentent 27% du parc. Il peut être rappelé que les « petits » ménages représentent 65% des ménages présents sur la commune de Saint Genis de Saintonge et les grands ménages représentent 6%.

Cette évolution n'est pas particulière à Saint Genis : bien que la taille des ménages diminue, la taille des résidences ne diminue pas ; la surface habitable « consommée » par les habitants a augmenté très nettement ces dernières décennies.

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 quasiment inexistante. Cette situation est tenable lorsque le marché immobilier est ouvert, ce qui n'est pas le cas à l'époque actuelle...

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.)

c) Parc de logements locatifs

En 1999, sur les 372 résidences principales :

- 249 sont occupés par leurs propriétaires
- 95 sont occupés par des locataires ; la part du parc locatif représente 25,5%
- 21 sont des logements locatifs à loyer modéré soit une proportion de 5,6%
- 28 sont des logements occupés gratuitement

Il est à signaler que 5 logements sont loués en état d'insalubrité, route du Pont de Tandes (carrefour avec la RD2).

Depuis 1999, 25 logements HLM ont été réalisés dont 13 adaptés aux personnes âgées, à mobilité réduite ou handicapées. Située à la Maissonnette, en continuité Est du bourg, cette opération a été réalisée par Habitat 17 en 2004. La proportion de logements HLM est ainsi d'environ 9,2%⁶ en 2006. La commune souhaite poursuivre le développement du parc HLM, en particulier l'offre de logements adaptés au handicap.



Sur le canton, 30 logements HLM seulement étaient comptabilisés en 1999. Le parc de Saint-Genis-de-Saintonge représentait ainsi 70% du parc HLM cantonal.

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.

⁶ =23+25 logements HLM /372+128 résidences principales, sur l'hypothèse que l'ensemble des logements produits entre 1999 et 2006 sont des résidences principales

Le rôle du Bureau Habitat est d'aider les propriétaires occupants à rénover leurs logements 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.

Concernant les propriétaires occupants, les aides financières sont soumises à condition de ressources. Elles ont concerné 9 logements sur Saint Genis de Saintonge depuis 2004 (31 400 € de subventions versées par l'ANAH pour 105 000 € de travaux), un logement étant complètement remis aux normes dans le cadre d'une sortie d'insalubrité (aide complémentaire du Conseil Général).

Depuis 1999, 13 logements locatifs ont été subventionnés pour travaux. Le montant total des subventions versées par l'ANAH a ainsi atteint 122 000€, correspondant à plus de 400 000€ de travaux.

Parmi ces logements, 9 ont été mis sur le marché locatif : 5 logements vacants, 3 logements (dont un en cours d'achèvement de travaux) suite à transformation de dépendances (granges, garages) et un logement créé en lieu et place d'un commerce en rez-de-chaussée.

Parmi les 13 logements, 5 sont (ou seront prochainement) conventionnés : un dans le cadre d'un conventionnement classique (location à un ménage aux revenus moyens), quatre dans le cadre du Programme Social Thématique départemental (PST) destiné au logement de ménages disposant de revenus faibles. Ces opérations ont concerné le centre-bourg de Saint Genis de Saintonge.

Une opération située Place de la Liberté a permis la réhabilitation, en 2003-2004, d'une grange en deux logements de type 3 (location libre), à côté d'un premier logement réhabilité en 1999. Un chantier concernant un garage transformé en logement de type 2bis conventionné est en cours d'achèvement, route de Jonzac.



Opération (3 logements) située place de la Liberté



Chantier route de Jonzac

Avec 5 logements conventionnés, ce type d'opération complète bien l'offre de logements locatifs du parc HLM public. De plus, les logements non conventionnés sont généralement loués à des niveaux de loyer moyen et à des ménages souvent éligibles aux logements HLM.

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

Sur Saint-Genis de Saintonge, une maison de retraite accueille par ailleurs 80 personnes. Cet équipement est complété par les 13 logements HLM adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite.

C. EMPLOI ET ZONES D'ACTIVITES

1. Evolution de la population active

	1975	1982	1990	1999
population	809	907	956	952
population active	315	379	397	374
taux d'activité	38.9%	41.7%	41.5%	39.3%
ayant un emploi	302	356	361	319
sur la commune de résidence		271	219	171
proportion		76%	61%	54%
au chômage	13	23	36	55
taux de chômage	4.1%	6.1%	10.0%	14.7%

La population active a fluctué comme la population de Saint Genis de Saintonge jusqu'en 1999. En revanche le nombre de chômeurs a augmenté pour représenter 15% des actifs en 1999 (contre 4% en 1982).

Entre 1982 et 1999, la commune de Saint Genis de Saintonge a perdu 100 actifs travaillant sur son territoire soit près d'un actif sur 3. En 1999, 46% des habitants ayant un emploi travaillant sur une autre commune. Le phénomène de séparation des lieux de résidence et des lieux d'emplois est constaté sur de nombreux territoires. En comparaison, Saint Genis conserve un taux d'activité élevé, en relation avec sa position de chef-lieu de canton.

proportion d'actifs travaillant sur leur commune de résidence	1982	1990	1999
Commune Saint Genis	76%	61%	54%
Canton Saint Genis	60%	48%	35%

2. Migrations domicile-travail

En 1999, sur les 319 habitants actifs ayant un emploi :

- 171 résident et travaillent sur Saint Genis de Saintonge soit 54%
- résident sur Saint Genis et travaillent :
 - 23 sur Jonzac, 1^{ère} commune d'emploi
 - 21 travaillent sur Pons, 2^{ème} commune d'emploi
 - 21 travaillent sur l'une des communes limitrophes (6 sur Plassac, 5 sur Clion 4 sur Bois, 3 sur St Palais et 3 sur Mosnac) et 7 travaillent sur 4 autres communes du canton (3 sur st-Fort, 2 sur Lornac, St-Dizant et St-Germain)
 - 9 travaillent sur Mirambeau
 - 9 travaillent sur Saintes
 - 13 en Charente
 - 7 en Gironde
 - 9 dans d'autres départements

Les lieux d'emplois sont dispersés dans 57 communes

En 1999, sur St-Genis-de-Saintonge, on compte 502 emplois pour 319 actifs ayant un emploi soit un taux d'emploi de 1,57.

En 1999, sur les 502 emplois de la commune :

- 171 travaillent et résident sur St-Genis-de-Saintonge
- travaillent sur St-Genis-de-Saintonge et résident :
 - 70 sur l'une des communes limitrophes (20 sur Plassac, 19 sur Bois, 15 sur Clion, 9 sur Mosnac, 6 sur St-Sigismond et 1 sur St-Palais) et 34 sur d'autres communes du canton (13 sur St Fort, 7 sur Champagnolles, 5 sur Lorignac, 4 sur St-Germain, 2 sur St-Georges et 3 sur St-Grégoire, Clam et St-Dizant du Gua)
 - 15 sur Pons
 - 13 sur Jonzac
 - 10 sur Mirambeau
 - 10 sur Saintes
 - 9 en Gironde
 - 8 en Charente
 - 4 dans un autre département
- les lieux de résidences se répartissent 107 communes.

Les déplacements sont réalisés en grande majorité en voiture, à partir de la RD 137 (axe Saintes – Bordeaux desservant notamment Pons 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 les deux lignes de bus AUNIS SAINTONGE reliant Saintes à Saint-Aigulin via Mirambeau (arrêt au Champ de Foire) et Saint Ciers du Taillon à Pons, via Saint Genis de Saintonge (arrêts au carrefour de La Paublière, au carrefour de La Bourrelière et au Champ de Foire).

Par train (complété éventuellement par car), à partir des gares de Pons, Jonzac ou Saintes, les habitants de Saint Genis de Saintonge 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)

Depuis Jonzac, située à moins d'un quart d'heure de voiture, 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.



Réseau TER desservant le sud
de la Charente-Maritime

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

	agriculture	industrie	construction	tertiaire	total
nombre d'actifs employés	36	52	28	196	312
proportion	11.5%	16.7%	9.0%	62.8%	100.0%
proportion cantonale	24.8%	14.0%	10.8%	50.4%	100.0%

Les activités tertiaires sont les premières employeuses des habitants de St-Genis-de-Saintonge. L'agriculture n'emploie plus que 11,5% des actifs ayant un emploi contre près de 25% sur le canton. Cela est lié à l'évolution de l'activité agricole (cf. ci-après) ainsi qu'à la position de chef-lieu de canton de St-Genis-de-Saintonge. L'industrie est le second employeur des habitants actifs de St-Genis-de-Saintonge.

	salariés du privé	salariés du public	indépendants	employeurs	aides familiales	total
nombre	148	76	40	36	12	312
proportion	47.4%	24.4%	12.8%	11.5%	3.8%	100.0%
proportion cantonale	50.3%	20.5%	17.1%	8.5%	3.6%	100.0%

Sur St-Genis-de-Saintonge, en 1999 :

- les salariés représentent 71.8% des actifs ayant un emploi
- les salariés du public sont proportionnellement plus nombreux par rapport au canton
- les indépendants sont proportionnellement moins nombreux par rapport au canton

4. L'activité agricole : évolution et besoins

Appartenant à la Saintonge Viticole, Saint Genis de Saintonge dispose d'une superficie agricole utilisée égale à 792 ha, soit 72% du territoire communal. Elle comptait 21 exploitations agricoles, dont 15 professionnelles en 2000.

	2000	1988
Nombre d'exploitations	21	36
dont nombre d'exploitations professionnelles	15	24
■ Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	18	19
■ Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	33 personnes	62 personnes
■ Nombre total d'actifs sur les exploitations	34 UTA (équivalent temps plein)	43 UTA (équivalent temps plein)
■ Superficie agricole utilisée des exploitations	872ha	887 ha
■ Terres labourables	775 ha	777 ha
■ dont céréales	441 ha	556 ha
■ Vignes	82 ha	82 ha
■ Superficie toujours en herbe	12 ha	27 ha
■ Nombre total de bovins	108	87
■ Rappel : Nombre d'exploitations en 1979	41	

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 Saint Genis de Saintonge n'a que légèrement diminué. La taille de ces exploitations est donc de plus en plus grande. Les terres agricoles sont généralement cultivées (89%), la vigne représentant 9,5% de la SAU des exploitations. Les prairies permanentes ne représentaient en 2000 plus que 1,3% des surfaces utilisées.

Les terres cultivées sont majoritairement plantées de céréales, et plus spécialement de maïs (295 ha en 2000), ainsi que de tournesol (170 ha en 2000). L'agriculture locale s'est cependant diversifiée entre 1988 et 2000, avec une diminution de la part des céréales (405 ha de maïs en 1988, soit une diminution de plus d'un quart). Elles ont été notamment remplacées par la culture du tabac.

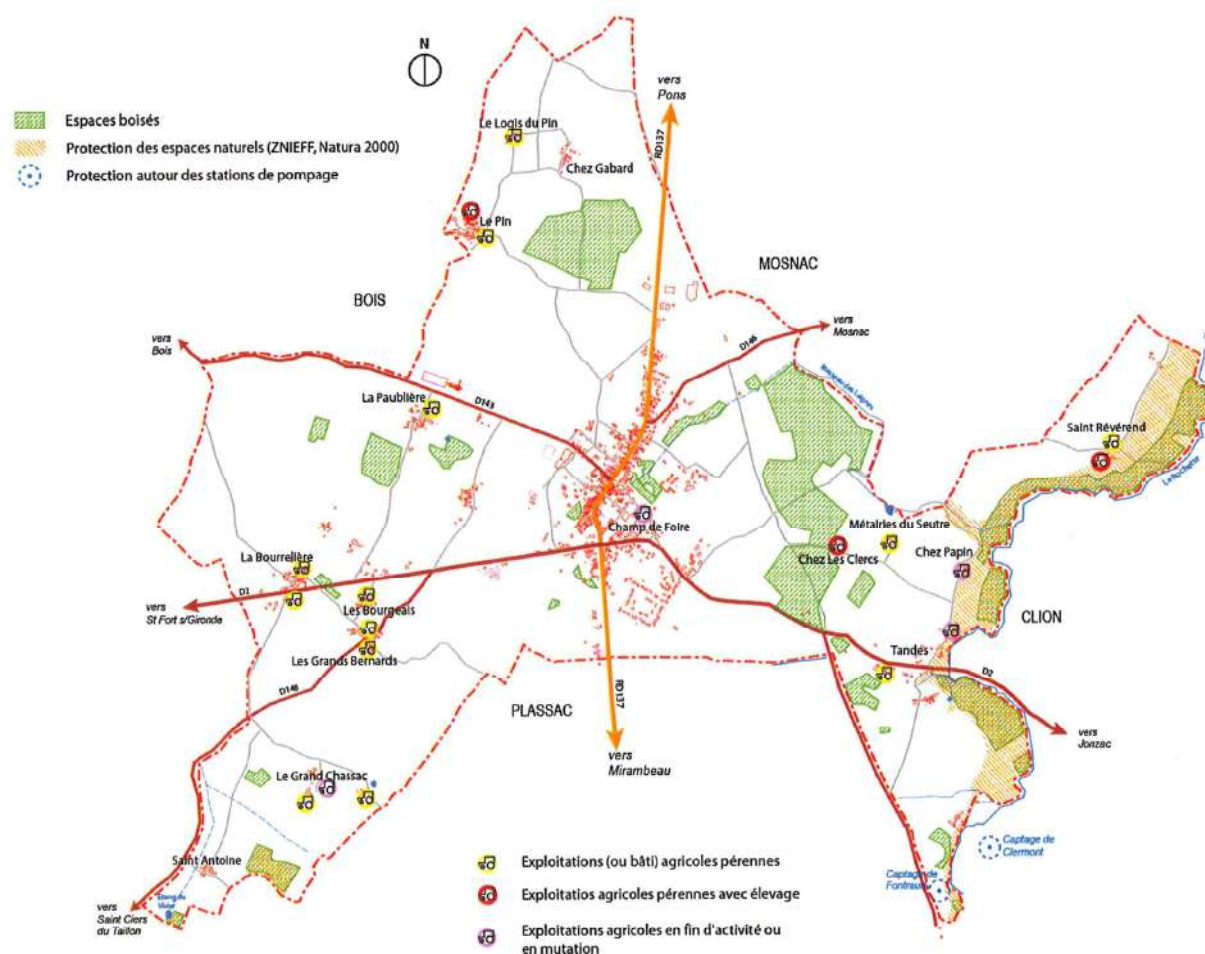
La commune est située en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) :

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

L'activité viticole se maintient, notamment sur les coteaux situés à l'Est de la commune, la surface dédiée à la vigne n'ayant pas changé entre 1988 et 2000 (82 ha).

En 2007, il reste deux éleveurs bovins présents sur la commune (dépendant du Règlement Sanitaire Départemental), ainsi qu'un élevage de poneys. On trouve également un petit élevage de moutons au Pin, à voir comme une activité ludique sans aucune contrainte de voisinage (cf. tableau suivant).

La commune a réalisé une enquête agricole auprès des différents exploitants de la commune, afin de cerner l'avenir de chaque exploitation. Sur Saint Genis, près d'un tiers des chefs d'exploitation (8) avaient plus de 55 ans en 2000, ce qui amène à se poser des questions en terme de pérennité de certaines exploitations.



Localisation et typologie des sièges d'exploitation agricole, ainsi que de certains bâtiments

Les résultats de l'enquête communale, illustrée par la carte précédente, sont résumés dans le tableau ci-dessous :

	Adresse du siège	Age	SAU*	Elevage	Productions qualité/quantité	Observations	Projets éventuels
1	Les Grands Bernards	48	9 ha SG 79 ha HC		céréales : 71 ha vignes : 3ha tabac : 14ha	Irrigation : 50 ha Employés : 20 saisonniers Bruit lié aux fours à tabac Difficultés liées à la traversée de la RD 137 avec les engins agricoles	Extension surfaces exploitées (100ha) Extension d'un bâtiment pour stockage tabac (parcelle 84 ou 89) Construction maison pour fils quand il intégrera l'EARL
2	29 rue du Pont de Tandès, Tandès	57	44ha		céréales : 25 ha vignes : 0.9 ha maraichage : 11.5 ha jachère, divers	Employés : 5 et 1 saisonnier Commerce de produits bio sur place Forage pour lavage des légumes, contrôle par DDASS, à protéger	Extension+construction bâtiment stockage Extension surfaces cultivées
3	1 Chemin Saint-Antoine, La Bourrelrière / Les Grands Bernards (EARL)	48	112 ha + 35ha EARL		céréales : 92 ha+30 (EARL) tabac : 20ha vignes : 5ha (EARL)	Irrigation : 74ha / Chai aux Grands Bernards Fours à tabac à La Bourrelrière Employés : 15 saisonniers Problèmes de circulation des engins, larges et lents La déviation coupera les terres en 2 : posera problèmes pour accès et irrigation	Extension surfaces exploitées
4	Le Pin	33	60 ha SG 10 ha HC	35 bovins lait 35 génisses	céréales : 40ha vignes : 3ha fourrage : 28ha (2 ha de prairie) Elevage : 35 bovins lait et 35 génisses	Epannage : entre 48 et 68 ha Inquiétude liée à déviation qui touche les terres de l'exploitation : enjeu en terme de culture et d'épannage	Augmentation cheptel (40 bêtes), extension de la stabulation
5	15 impasse des Agrières La Bourrelrière		nc				nc
6	Saint Réverend	52	30 ha SG 40 ha HC		céréales 51 ha marais : 3 ha tabac : 4ha bois : 10ha	Irrigation : 50ha Employés : 4 saisonniers Bâtiments agricoles aux Métairies du Sautre	
7	19 route du Pin	52		5 ovins	bois Petit élevage de 5 ovins	DOUBLE ACTIF Petit élevage vu comme une activité ludique, vente des agneaux en boucherie : pas de contrainte de voisinage	Gîte sur une dépendance située en zone constructible Uc
8	5 chemin de La Paublière	57	55.5 ha SG 33.5 ha HC		céréales : 87ha prairies : 2ha vignes : 0,1ha	Irrigation : 32ha	Vente de terrains à construire : 3ha (?) Projet de construction d'une maison Cessation prévue en 2010
9	25 chemin du Bois de Chez les Clercs		1ha	50 bovins		Maison située à côté de la stabulation : une vente séparée maison/stabu posera des contraintes de voisinage	Cessation : vente de la stabulation
10	Les Bourgeais	47	60 ha SG 50 ha HC		céréales : 75ha vignes : 17ha + 1 gîte	Irrigation : 40ha Employés : 1 et 1 saisonnier Chai (stockage alcool) Gîte aux Bourgeais	Diversification/extension surfaces exploitées Gîte aux Ouzonards Vente terrains (?)
11	1 place du Champ de Foire	36	23ha		colza, tournesol, maïs + 22 ares vigne	Epannage : 15,5ha DOUBLE ACTIF	Le père, retraité, s'occupe des terres qui appartiennent au fils Terres seront louées ou vendues à terme
12	Chez Papin	62	29,3ha		céréales : 24ha vigne : 4,7ha prairies : 0,6ha		Cessation d'activité, sans reprise des bâtiments
13	La Logis du Pin				céréales	RETRAITE	Retraité : vente de l'exploitation (terres, bâtiments de stockage), maison d'habitation conservée
14	34 Rte du Petit Chassac	57	19ha SG 59ha HC		céréales	DOUBLE ACTIF Problème de circulation des engins (gabarit) sur RD2, entrée Est	Construction bâti stockage Vente terrains à construire (4,9ha)
15	Le Pin	31	5.25haSG 4.60ha HC		céréales : 9.85	Irrigation : 3.50ha possible	Vente de la ZC34 en terrain à construire Rénovation en cours de l'ensemble immobilier pour locatif
16	18 chemin de La Rochette	73	6.5 ha		prairies : 5.34 vignes : 0.36	RETRAITE	Retraite : pas de reprendre Vente de terrains : demande d'inclure en constructible les parcelles 62-63 Projet de construction neuve (?)
17	Le Pin	45	17ha		céréales : 17ha	Irrigation : 17ha possible DOUBLE ACTIF	Cessation : reprendre pour terres Vente terrains constructibles : parcelles 57 (0.13ha) et 59 (0.77ha)
18	23 route de l'Ardiller		nc				nc
19	15 Chemin du Grand Chassac	56			vigne		Retraite prochaine, pas de reprendre Quel avenir pour les vignes ?
20	Rue Rolland 33390 BLAYE	75	10ha		céréales	Irrigation : 10ha	
21	32 chemin de Saint Réverend	54	19 ha	18 poneys	céréales : 13ha fourrage : 4ha prairies : 2ha	DOUBLE ACTIF	construction bâtiment de stockage

*surface agricole utilisée : SG Saint Genis / HC : hors commune de Saint Genis

Les principaux enjeux agricoles qui se posent sont les suivants :

- sécurisation des déplacements des engins agricoles (RD 137, RD2, future voie de contournement poids-lourds), prise en compte de leur gabarit ;
- desserte des silos de SYNTEANE et de la Coopérative Agricole ;
- future voie de contournement poids-lourds : compensations foncières à prévoir pour les exploitants et les propriétaires touchés ;
- protection des deux élevages bovins, par une distance suffisante par rapport aux maisons d'habitation,
- protection des exploitations pérennes,
- favoriser la reprise des exploitations en fin d'activités, ou des bâtiments qui y sont liés,
- pris en compte des épandages,
- permettre la transformation d'usage des bâtiments agricoles « délaissés » et dont l'architecture est intéressante (Les Ouzenauds, L'Epinette),
- protection des sources et des captages (Sud-Est de la commune) : interdire l'élevage, mise en garde par rapport aux engrais, pesticides...
- prise en compte des zones naturelles protégées, spécialement de la Zone Natura 2000 de la vallée de la Maine.

Les zones constructibles définies au PLU ne devront pas nuire à l'activité agricole : il s'agira de veiller à ne pas toucher des terres présentant un intérêt particulier (qualité agronomique, irrigation, épandages...), à ne pas autoriser de constructions à vocation d'habitat trop proches des exploitations et plus spécialement des bâtiments d'élevage (règles de réciprocité pouvant empêcher, par exemple, la mise aux normes d'un bâtiment d'élevage).

5. Les autres activités : évolution et besoins

Chef lieu de canton, Saint Genis de Saintonge est dotée d'une poste, d'un office du tourisme, de la perception (trésor public), d'une gendarmerie et d'une caserne de pompiers. En plus de ces principaux services (voir également partie III-E6), la commune possède un tissu commercial et artisanal structuré mais qui pâtit des problèmes d'accessibilité dans le bourg et de la concurrence des surfaces commerciales de Jonzac à l'Est et de Pons au nord.

a) Activités commerciales

Sont présents sur la commune :

- | | |
|--|---|
| - 1 boucherie | - 1 banque |
| - 2 boulangeries | - 1 office notarial |
| - 1 pâtisserie | - 1 agence immobilière |
| - 2 épiceries | - 1 dépôt vente |
| - 1 tabac-presse | - 1 vendeur d'électroménager et 1 |
| - 1 restaurant, 3 restaurant-bars et 1 bar | quincaillier/ électroménager |
| PMU | - 1 salon d'esthétique |
| - 1 garage/station service, 1 garage et 1 | - 2 commerces horticulture/jardinage et |
| seconde station service | un fleuriste |
| - 2 salons de coiffure (un 3ème a fermé | - 1 commerce de vêtements |
| depuis 2002) | - 1 mercerie bonneterie |
| - 3 cabinets d'assurances | |

De nombreux commerces se trouvent le long de la RD 137 (avenue de Saintes ou route de Bordeaux). L'opération de renouvellement urbain « espace centre-bourg » a permis la création d'un nouveau point de centralité, entre la place Ambroise Sablé (place de la mairie) et le champ de foire. Un marché se tient tous les jeudis matins, place de la mairie (place Ambroise Sablé). Une foire a lieu chaque 2^{ème} jeudi du mois.



Espace Centre-Bourg

b) Activités de services de santé et sociaux

Les habitants de Saint Genis de Saintonge disposent des services suivants :

- 3 médecins
- 2 kinésithérapeutes (dont 1 nouveau)
- 1 orthophoniste (nouvellement installé)
- 1 dentiste
- 1 pharmacie
- 1 centre de soins infirmiers
- 2 assistances sociales
- 1 association d'aide à domicile

La commune de Saint Genis de Saintonge possède également des structures d'accueil spécialisées :

- 1 maison de retraite privée réalisée en 1995 (34 +49 places) qui emploie 16 salariés
- 1 institut médico-professionnel (IMPRO) spécialisé dans l'accueil de handicapés mentaux et moteurs moyens et profonds ; il compte 72 résidents et emploie 50 salariés
- 1 institut rural d'éducation et d'orientation (IREO) de 30 élèves en formation BTA qui emploie 8 personnes.

c) Activités artisanales et industrielles

Sont présents sur la commune

- 2 activités alimentaires
- 3 électriciens
- 1 plombier chauffagiste
- 2 maçons
- 2 frigoristes
- 1 menuisier
- 1 platier
- 1 carreleur
- 2 entreprises de taxi
- 1 auto-école
- 1 antiquaire
- 1 entreprise de carrelage
- 1 coopérative agricole
- 1 ébéniste
- 1 entreprise de gardiennage
- 1 installateur de piscines
- 1 usine de fabrication de matelas/literie (avec vente sur place)
- 1 usine de transformation (maïs - pop-corn)

Sont présents sur la zone d'activités économiques communautaire : l'usine de fabrication de matelas, 1 unité de transformation agro-alimentaire ; 1 atelier de froid industriel, l'usine de transformation (maïs - pop-corn). On trouve également sur la zone d'activités une piste de karting qui constitue une activité de loisirs.



Zone d'activités et entrée Nord de Saint Genis (station, restaurant et parking)

Il convient d'ajouter à ces différentes activités le silo de SYNTEANE (Les Thébauderies, au Nord de la Paublière) et la coopérative agricole de Saint Genis de Saintonge, qui permettent à de nombreux exploitants du secteur de stocker et de distribuer leur récolte.

d) Besoins des activités économiques et des zones d'accueil

De par l'effet de vitrine, les entreprises ayant une activité commerciale s'implantent de préférence en façade sur la RD 137, hormis les commerces qui sont situées sur la nouvelle place aménagée lors de l'opération « centre-bourg ». En centre-bourg, le stationnement est facilité par cette nouvelle place, par la place de la mairie et par le champ de Foire. La place de l'Amitié a également été aménagée avec quelques places de stationnement, proches de la salle Jeanne d'Arc.

Lorsque la voie de contournement poids-lourds sera réalisée, l'attrait du centre-bourg pour les commerces devrait s'amplifier, le cadre de vie étant amélioré : en plus de l'aménagement de la place de la mairie qui sera lancé prochainement et du fait que les nuisances liées aux poids-lourds et aux convois exceptionnels seront supprimées, la traverse de Saint Genis sera aménagée et sécurisée.

En terme d'accueil d'entreprises ou de grands commerces, la zone d'activités actuelle dispose encore de 14 hectares disponibles. Contrairement à ce qui était initialement prévu (cf. tracés partie I-C), le giratoire devant assurer la jonction entre la déviation et la RD 137 sera aménagé au Nord de l'actuelle zone NAX. **Dès lors, il paraît pertinent d'agrandir le secteur dédié aux activités économiques vers le Nord, jusqu'au futur giratoire, afin de bénéficier de l'effet de vitrine (tout en veillant à l'insertion paysagère).**

La future voie de contournement poids-lourds facilitera également la desserte des silos des Thibauderies et de la Coopérative Agricole (sortie Ouest du bourg) à côté duquel se trouve le Gamm Vert. A long terme, l'embranchement entre la voie de contournement et la RD 134 (route de Bois desservant les deux silos) pourrait faire l'objet d'une zone d'activités à vocation agricole.



Silos des Thibauderies



Coopérative agricole et magasin Gamm Vert (silos au fond)

La réglementation du POS est souple vis-à-vis des bâtiments d'activité : ils sont autorisés en zone urbanisable UA et NAX. 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 usage hôtelier, d'équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services compatibles avec l'habitat.

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Milieu physique, ressources et risques naturels

1. Relief et hydrologie / Risque d'inondation

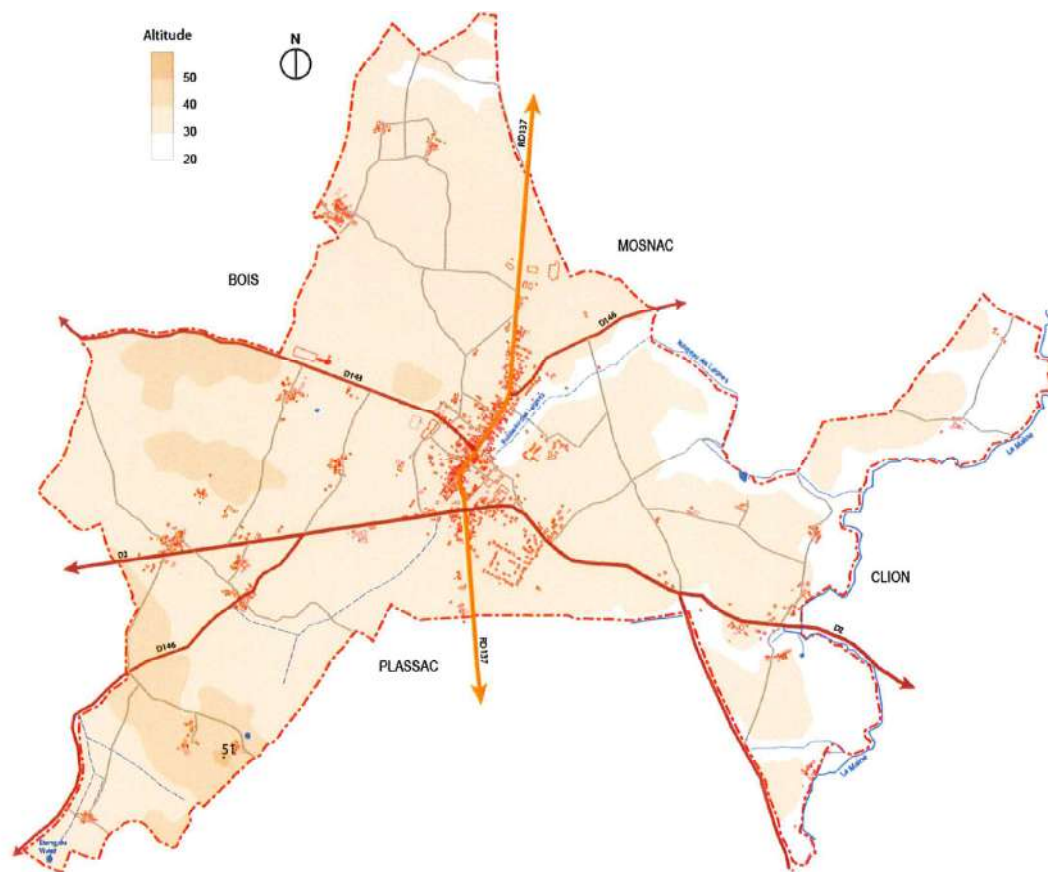
Le territoire communal se présente sous la forme d'une plaine légèrement vallonnée avec une inclinaison Sud-Ouest/ Nord-Est variant de 51 mètres NGF au « Grand Chassac » à 22 mètres NGF à l'extrémité Nord-Est le long du ruisseau de « La Maine » (ou « la Rochette »).

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 »), dans lequel vient se jeter le ruisseau des « Laignes ». Ce ruisseau draine une bonne partie des eaux de ruissellement du bourg et de la commune. Il est également l'exutoire de la station d'épuration du bourg de Saint Genis de Saintonge (qui traite également les eaux usées du bourg de Plassac).

A l'extrémité Sud-Ouest de la commune, au Sud du hameau de Saint Antoine au lieu-dit « les Combes », un étang est 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.

En 1982, la vallée de « La Rochette » a été inondée ainsi que le vallon du ruisseau des « Laignes ». Le bourg a été touché ; les risques ont été aggravés d'une part par la faiblesse de la canalisation sous la route de Bordeaux (limitation du débit d'écoulement et augmentation de l'étalement des eaux en amont) et d'autre part par l'écroulement d'une ruine dans le lit mineur, rue de Fanny. Dans les conditions exceptionnelles de l'hiver 1993-94 (pluviométrie légèrement supérieure à celle de 1982), la le bourg a été de nouveau touché après la submersion de la digue construite en 1983..

La commune de St Genis est concernée par les études de définition en cours des Atlas des Zones Inondables de la Rochette (affluent de la Seugne) et de la Seudre.



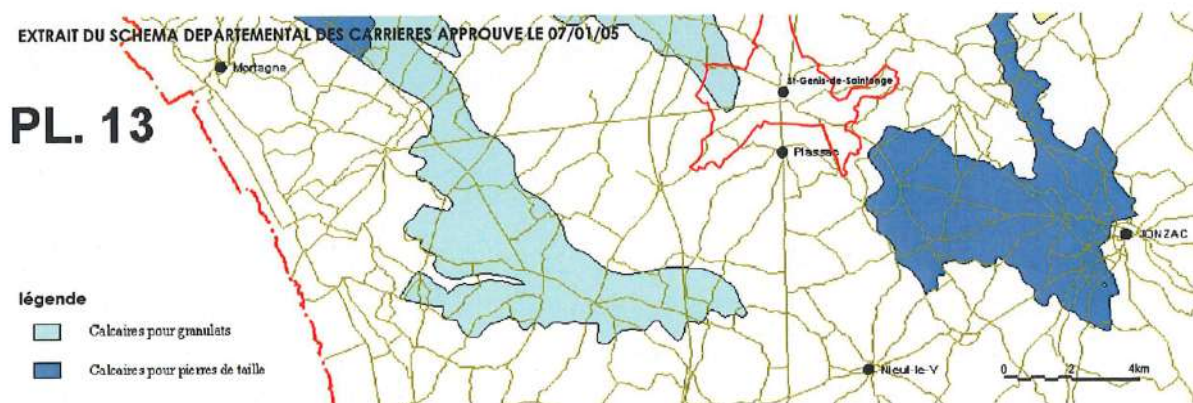
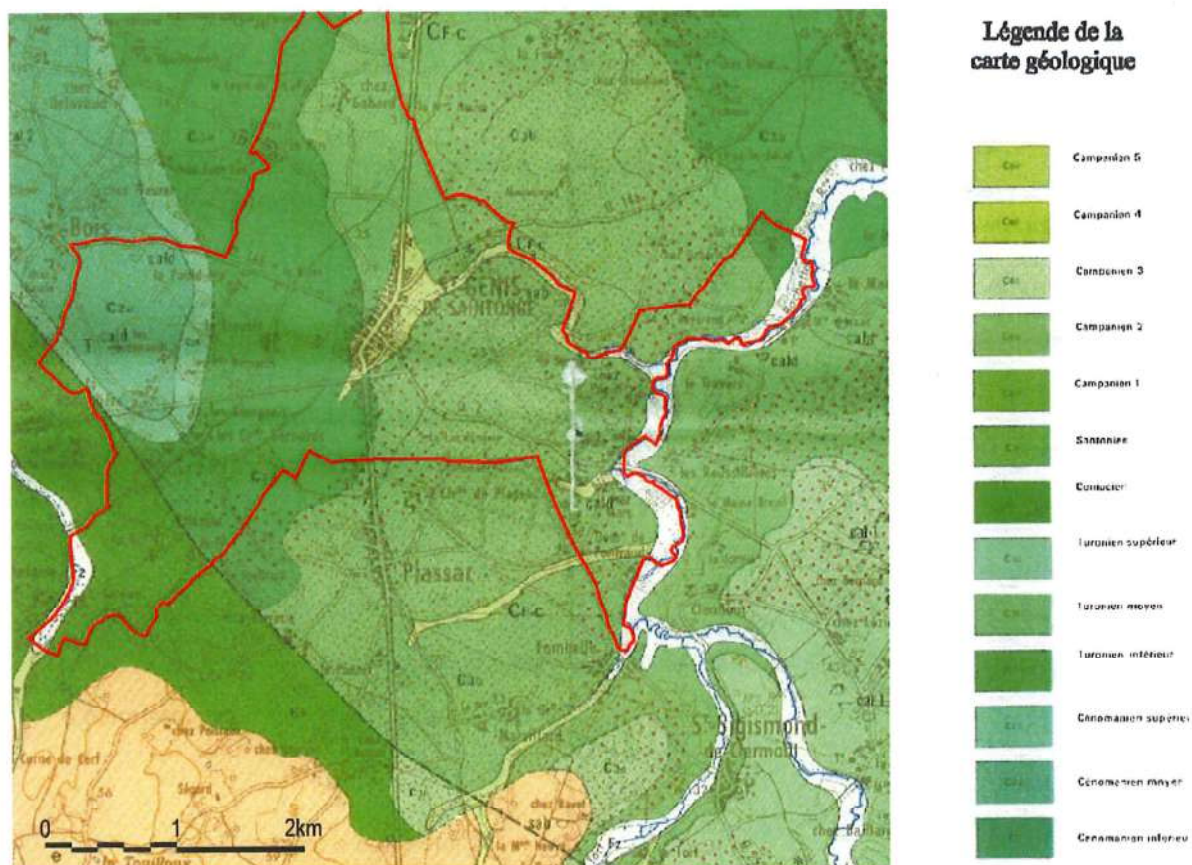
Relief et hydrologie

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

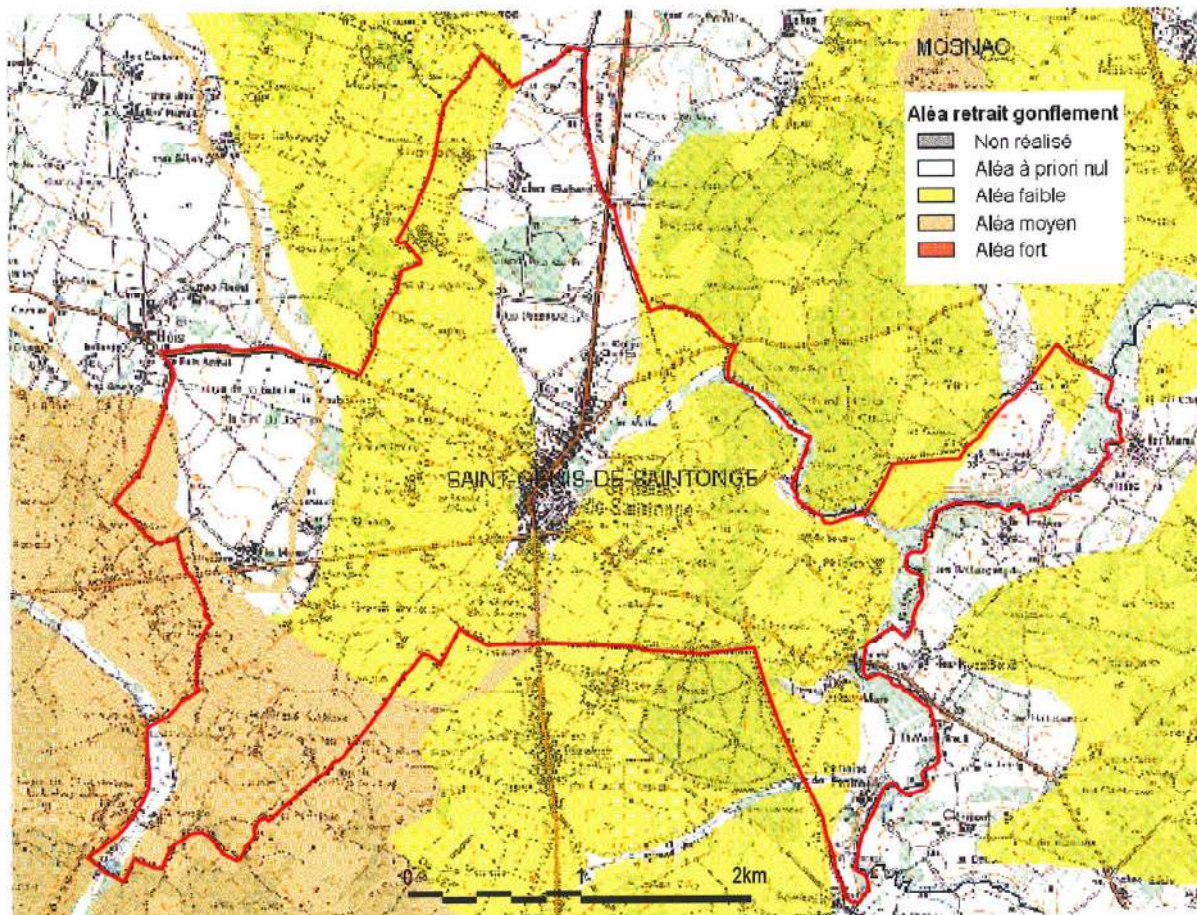
Le contexte géologique de la commune de Saint Genis de Saintonge est lié à la complexité des structures de part et d'autre de l'anticlinal de Jonzac. En effet, le secteur est marqué par la présence d'un léger synclinal parallèle au synclinal de Saint Quantin de direction Nord-Ouest/ Sud-Est. Le sous-sol de Saint Genis de Saintonge est composé de trois formations :

- dans la moitié Est, les formations du Turonien moyen (C3b), constituées de calcaires graveleux dont les bancs ont parfois été exploités par le passé pour la taille de pierres ;
- dans la moitié Ouest, les formations du Turonien inférieur (C3a), constituées de calcaires à dominante marneuse, calcaires présentant un intérêt pour l'exploitation de granulats ; ce secteur est indiqué au Schéma Départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral du 7 janvier 2005 (cf. extrait ci-après) ;
- dans l'extrémité Sud-Ouest, des formations du Coniacien, constituées de calcaires sableux et crayeux.



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

Le secteur est marqué par des recouvrements importants de dépôts détritiques superficiels composés d'argiles sableux, provenant de l'altération du substratum crétacé. Cet ensemble est concerné par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux pouvant contraindre les constructions. La commune de Saint Genis de Saintonge est concernée par un aléa moyen sur sa partie Sud-Ouest.



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

Des informations complémentaires sur le phénomène ainsi que des prescriptions constructives de prévention sont annexées au présent rapport.

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

Le sol de la commune Saint Genis de Saintonge est composé de :

- Roches calcaires sur lesquelles on distingue deux grandes catégories de sols : les « terres de groies » et les « terres de champagne ». Les « terres de groies » sont composées d'argiles de décalcification rougeâtres emballant des débris anguleux de calcaire de la roche mère. Il s'agit le plus souvent de rendzines rouges plus ou moins rouges en carbonates, de sols bruns calcaires moins caillouteux et plus argileux, qui conviennent à la culture de la vigne. Les « terres de champagne » sont surtout des rendzines typiques riches en carbonates et en argile héritée du calcaire ; leur couleur est blanchâtre à grise ; ces terres conviennent aux céréales comme à la vigne sur les coteaux bien exposés.
- Formations colluviales composées de sables argileux ou limoneux ; leur épaisseur peut varier de 1 à 5 mètres ; on les appelle « complexe des doucins ».

Les sols sablo-argileux et limoneux sont très favorables à l'assainissement autonome des habitations. Ces types de sol ont été identifiés par l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement dans les villages et hameaux suivants : Le Grand Chassac, Le Petit Chassac, le haut des Grands Bernards, La Bourrellière, Les Ouzenards, Les Petits Bernards, Le Maine, Le Creuzet, Le Moulin d'Hervé, La Paublière, Le Pin, le haut de Chez Gabard, Chez les Clercs, L'Épinette et tous les hameaux situés en bordure du ruisseau de La Maine, depuis Fontraud jusqu'à St Révérend.

Les sols calcaires sont favorables à l'assainissement autonome des habitations sous réserve d'un faible recouvrement argileux. Ces types de sol ont été identifiés par l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement dans les villages suivants : Les Grands Bernards, Les Bourgeais, Le Bizet, Le Seutre et La Cotrie.

Lorsque les formations argileuses sont trop importantes (>1m) et imperméables, les sols sont défavorables à l'assainissement individuel des habitations. Ce sont les sols rencontrés dans les hameaux du Logis du Pin et de Chez Gabard.

La carte d'aptitude des sols est annexée à la pièce 5.4 du dossier du PLU.

3. Hydrogéologie / Exploitation des ressources et contraintes

a) Données hydrogéologiques

L'anticlinal de Jonzac définit une coupure entre les bassins versants de Seugne / Charente et Seudre / Gironde.

La plus grande partie Nord-Est du territoire de Saint Genis de Saintonge appartient au bassin versant de Seugne / Charente où les formations géologiques karstiques du Turonien et du Coniacien correspondent à l'aquifère libre le plus important. Sur ces formations, on constate que le réseau hydrographique est peu dense, traduisant l'importance des échanges et des circulations souterraines avec la nappe du Turonien-Coniacien. Cette nappe profonde contribue également 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.

L'extrémité Sud-Ouest du territoire de Saint Genis de Saintonge appartient au bassin versant de Seudre / Gironde où les formations du Cénomaniens et surtout le Turonien Coniacien constituent les ressources les plus intéressantes. Ces aquifères viennent à l'affleurement au niveau du cœur de l'anticlinal. 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. Dans le secteur de l'anticlinal de Jonzac, la rivière de la Seudre est en relation avec les nappes ; plus en aval, les eaux se perdent dans le Coniacien mais peuvent ressortir à la faveur de « fenêtres » de Turonien-Coniacien comme aux sources des « Fontaines Bleues » sur Saint Dizant du Gua (exploité pour l'alimentation en eau potable). En amont du bassin de la Seudre, au niveau de Bois, des relevés montrent que la nappe cénomaniens moyennement profonde se recharge et se vidange lentement, permettant d'assurer un relatif soutien aux rivières. Globalement, les relations sont complexes entre la rivière et l'aquifère karstique ce qui rend difficile le constat des incidences des prélèvements sur la rivière et le système karstique.

b) Protection de la ressource en eau potable

La commune de Saint Genis de Saintonge est alimentée en eau potable par le captage de Clion (« Fontraud »). Un périmètre de protection du captage de Fontraud est en cours de procédure de reconnaissance d'utilité publique.

Une partie de la commune de Saint Genis de Saintonge 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 (« Coulange »).

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

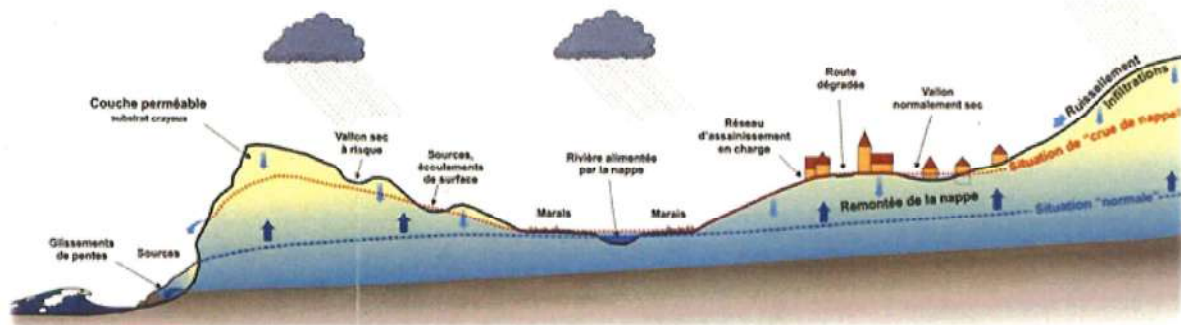
utilisations agricoles ou industrielles et la sauvegarde du milieu piscicole. Cette mesure de protection n'impose pas de réglementation autre que la réglementation générale.

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 :

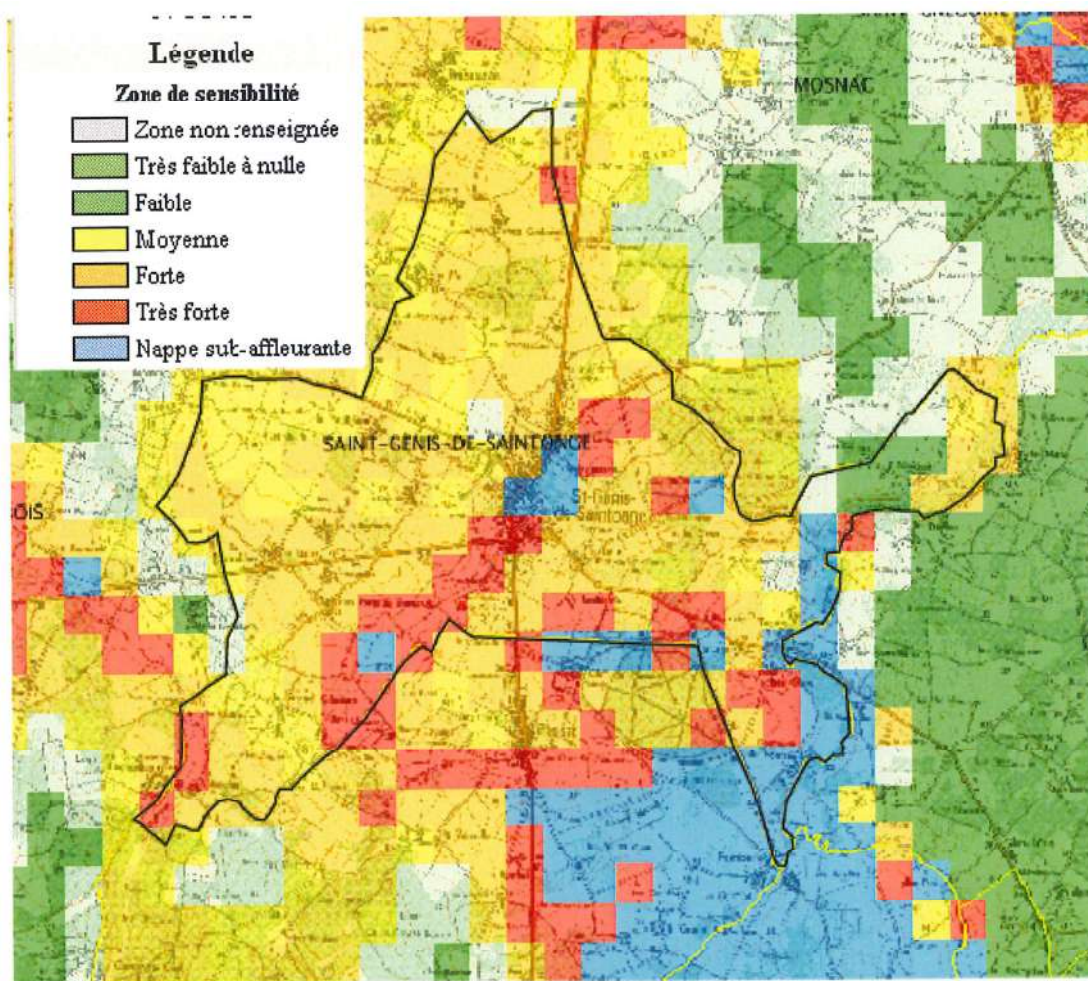
- inondations de sous-sols, de garages semi-enterrés ou de caves.
- fissuration d'immeubles.
- remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines
- dommages aux réseaux routier et aux de chemins de fer

- 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 Saint Genis de Saintonge

Le phénomène de remontée de nappes phréatiques touche une partie de la commune de Saint Genis de Saintonge, notamment dans les secteurs concernés par le risque inondation vu au III-A-1.

Le cœur du bourg, la vallée de la Maine et quelques secteurs ponctuels sont marqués par la présence d'une nappe sub-affleurante (risque d'inondation par débordement des fossés ou des ruisseaux). On constate quelques points de sensibilité très forte mais qui sont difficiles à identifier précisément sur la carte diffusée sur le site internet : Sud-Ouest (diagonale allant du bourg jusqu'à la limite communale avec Plassac), secteurs de Saint-Antoine et de Chez Mars.



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. Habitats naturels recensés

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 zones :

- 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 Saint Genis de Saintonge

Le territoire de Saint Genis de Saintonge est concerné par deux nouvelles ZNIEFF :

- à l'Est, par la ZNIEFF de type 2, n°871, concernant la vallée de La Maine,
- au Sud-Ouest, très ponctuellement, par la ZNIEFF de type 1 de la Forêt de La Lande.

1) La ZNIEFF de type 1, n°621 : Forêt de la Lande

Son périmètre correspond aux limites du massif forestier de La Lande. Il s'agit d'un vaste massif forestier composé de chênaies atlantiques localement enrésinées, abritant une population importante de rapaces diurnes⁷ (Circaète, Busard St Martin, Busard cendré, Faucon hobereau, Bondrée apivore, Autour des palombes, etc.). La Fauvette Pitchou, petit oiseau, est également présente. La forêt héberge en outre une population des deux grands cervidés de la faune régionale, le cerf (Cerf Elaphe) et le chevreuil, ainsi qu'un petit mammifère carnivore à l'allure féline, à répartition limitée en France et officiellement protégé : la genette.

2) La ZNIEFF de type 2, n°871 : Haute Vallée de la Seugne :

Elle correspond au vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents comme le Médoc, le Trèfle, le Tâtre, la Rochette, la Maine et le Tort ainsi que l'Etang d'Allas. Il s'agit pour l'essentiel de cours d'eaux mésotrophes⁸ associant des milieux variés ; cours d'eau à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés peu accessibles à l'homme ; rivière à



*Grand
rhinolophe*



Loutre d'Europe



Vison d'Europe

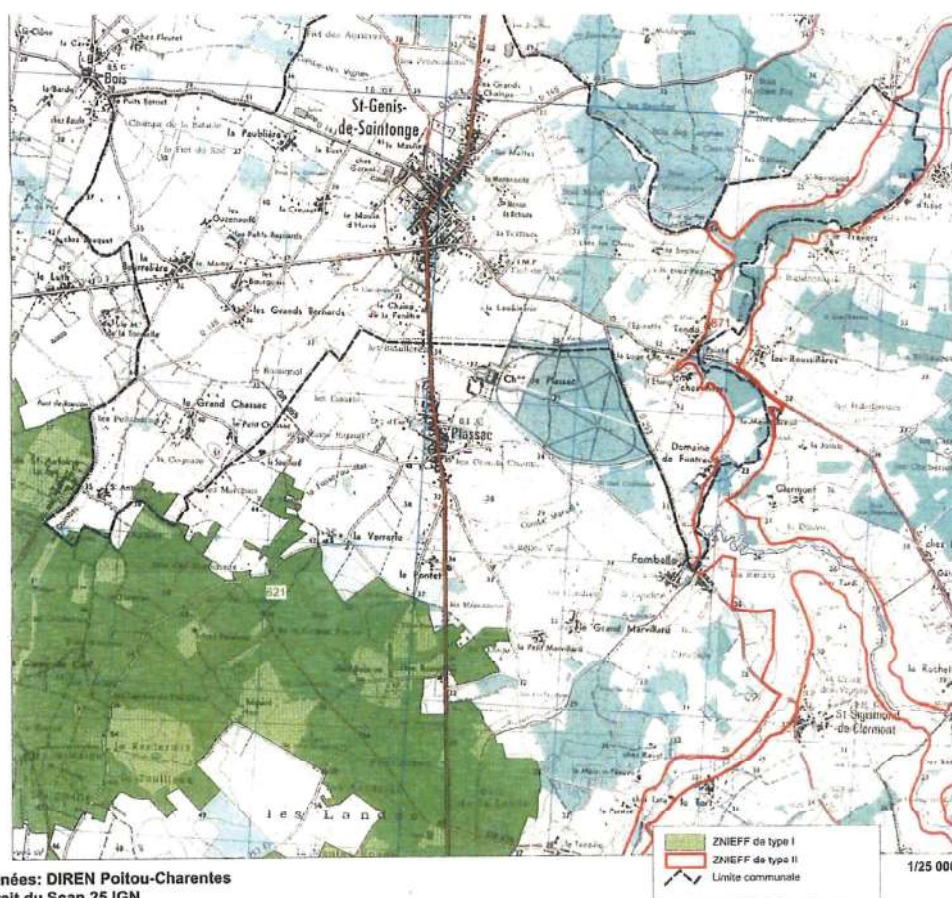
⁷ Se dit d'un animal qui est actif pendant le jour.

⁸ Se dit d'un milieu moyennement riche en éléments nutritifs utilisables

courant rapide et eaux bien oxygénées ; boisements hygrophiles⁹ linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grands hélophytes¹⁰ ; prairies méso-hygrophyles inondables ; cultures. L'Etang d'Allas est un des plus grands lacs artificiels de Charente Maritime. Il se situe en tête de bassin de La Maine, dans un vallon boisé remarquable et peu altéré.

L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Visons d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale. Ce site apparaît comme l'un des plus importants en région Poitou Charentes pour cette espèce avec une présence continue depuis plus de cinquante ans et une vingtaine de mentions au cours de ces deux dernières années. Plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaires, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes¹¹) sont également présents sur la zone. C'est par exemple le cas de la Loutre, du Grand Rhinolophe¹², de deux espèces de poissons ainsi que de trois espèces d'insectes particulièrement menacés à l'échelle européenne.

Les menaces pesant sur le site et ses espèces sont nombreuses : 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.



⁹ qui aime les endroits humides ; demandant à être abondamment et régulièrement alimentée en eau

¹⁰ Végétal pérenne aquatique dont les bourgeons sont dans l'eau ou dans la vase : roseaux, carex...

¹¹ Mesurant entre 15 et 40mm, d'un bleu cendré avec des taches noires en nombre et en formes variables, la Rosalie des Alpes est une espèce de coléoptère totalement protégée au niveau national (arrêté du 22-VII-1993) et mentionnée dans les textes européens (annexe II de la Convention de Berne et annexes II et IV de la Directive Habitats Faune-Flore - espèce prioritaire). L'espèce, est assez commune en zone de montagne en France, elle est par contre localisée en plaine. Son hôte de prédilection est l'Hêtre.

¹² Espèce de chauve-souris, il s'agit du plus grand des rhinolophes européens. Il est sédentaire ; et ne se déplace qu'entre ses gîtes d'hibernation (grottes, carrières, mines...) et d'estivage (grenier, château, comble d'église...).

2. Habitats naturels protégés

a) Qu'est que le réseau « Natura 2000 » ?

Avec pour double objectif de préserver la diversité biologique et de valoriser les territoires, l'Europe s'est lancée, depuis 1992, dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques appelé Natura 2000. Le maillage de sites s'étend sur toute l'Europe de façon à rendre cohérente cette initiative de préservation des espèces et des habitats naturels.

Les deux directives « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992) établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000.

La directive « Oiseaux » propose la conservation à long terme des espèces d'oiseaux sauvages de l'Union européenne en ciblant 181 espèces et sous-espèces menacées qui nécessitent une attention particulière. Plus de 3000 sites ont été classés par les Etats de l'Union en tant que Zones de Protection spéciales (ZSP).

La directive « Habitats faune flore » établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection. Les Zones Spéciales de Conservation (ZSC), permettent une protection de ces habitats et espèces menacées.

b) Sur la commune de Saint Genis de Saintonge

Le vaste ensemble alluvial de la Haute Vallée de la Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents (tel la Maine) inventorié au niveau national a été proposé par la France comme Zone Spéciale de Conservation car il comporte, en l'état des inventaires réalisés :

- 3 habitats naturels d'intérêt communautaire
- 8 espèces d'intérêt communautaire.

Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC n°79) de la Haute Vallée de la Seugne (amont de Pons et affluent) est un « vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents comme le Médoc, le Trèfle, le Tâtre, la Rochette, la Maine et le Tort, ainsi que l'étang d'Allas. L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale.

Il s'agit pour l'essentiel de cours d'eau mésotrophes associant des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénés ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grandes hélophytes ; prairies méso-hygrophiles inondables ; cultures. L'étang d'Allas est un des plus grands lacs artificiels de Charente-Maritime. Il se situe en tête de bassin de la Maine, dans un vallon boisé remarquable et peu altéré.

Plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone. C'est par exemple le cas de la loutre, du Grand Rhinolophe, de deux espèces de poissons ainsi que trois espèces d'insectes particulièrement menacés à l'échelle européenne » (extrait de la fiche d'information – SIC n°79 – DIREN – 2000 ; cf. annexe).

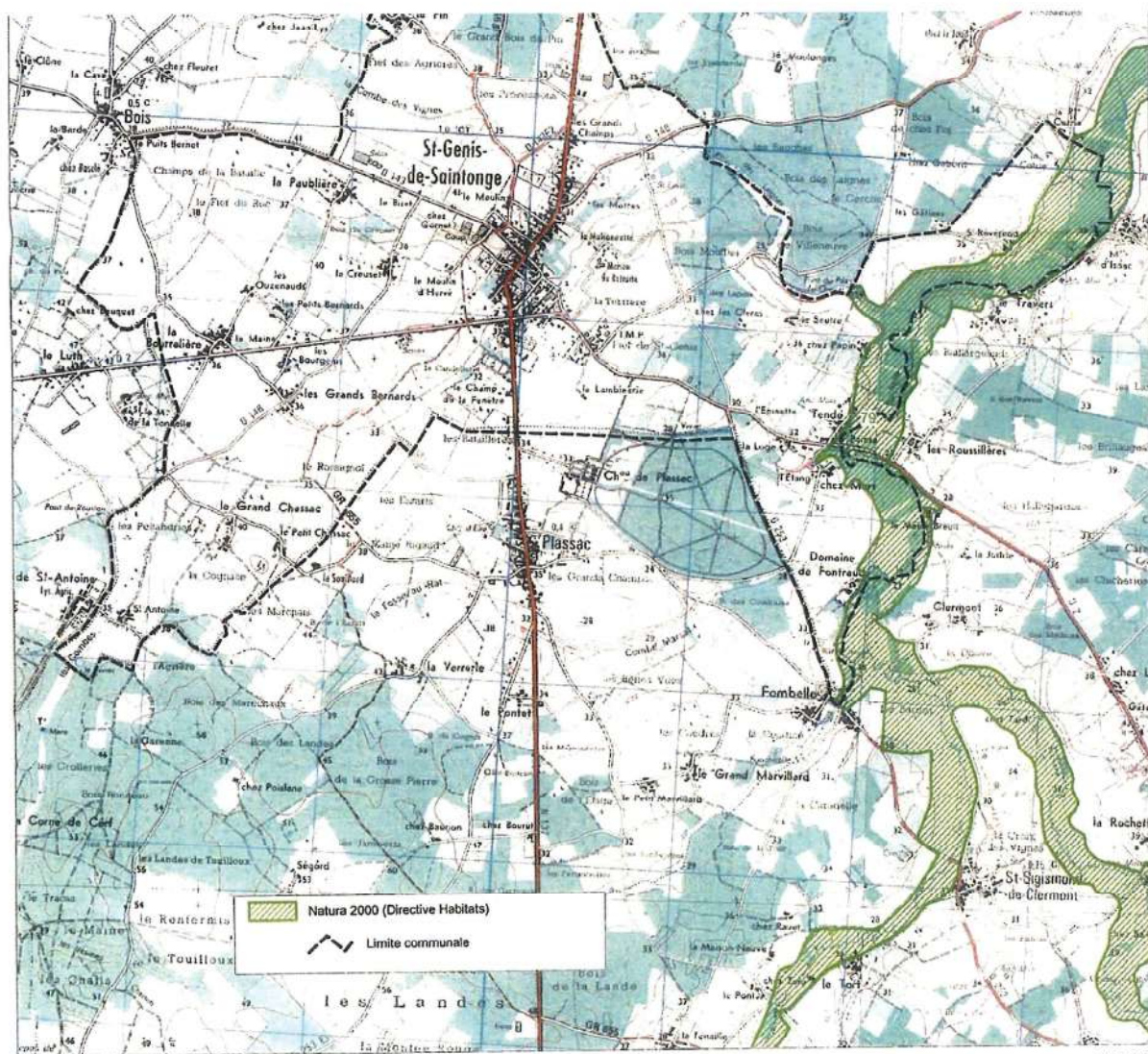
Il s'agit de veiller plus particulièrement sur les secteurs humides de la vallée de la Maine (ou Rochette), ainsi que d'une partie de la vallée du ruisseau des Laignes (confluence des deux). Aucun projet réalisé dans ces zones humides ne devra occasionner de nuisance envers la faune et la flore. Une attention particulière est à porter en terme d'urbanisation autour des hameaux de Chez Mars, Chez Papin, Saint Révérend et La Cotrie, ainsi que dans le village de Tandès.

c) Incidences sur les documents et autorisations d'urbanisme

Pour ce qui concerne les sites NATURA 2000 (ZSC et ZPS désignées par l'autorité administrative), les documents d'objectif définissent les orientations de gestion et les mesures de conservation contractuelles et indiquent, éventuellement, les mesures réglementaires à mettre en œuvre sur le site. C'est à partir de ces documents que seront établis les contrats de gestion qui prendraient en compte,

le cas échéant, la problématique de l'extraction des matériaux. Le document d'objectifs de la zone Natura 2000 de la Haute Vallée de la Seugne n'a pas encore été réalisé.

L'article L 414.4 du Code de l'Environnement impose de soumettre les projets non prévus par les contrats NATURA 2000 et dont l'exécution pourrait avoir des effets notables sur le site, à une évaluation appropriée de leurs incidences au regard des objectifs de conservation définis. Si cette évaluation conclut que le projet ou le programme porte atteinte à l'état de conservation du site, l'auteur du projet doit en justifier la réalisation en démontrant qu'il n'a pu trouver de solutions alternatives et que le but poursuivi répond à des préoccupations impératives d'intérêt public. Dans cette hypothèse, il doit également s'engager sur la mise en place de mesures compensatoires pour maintenir la cohérence globale du réseau NATURA 2000. C'est au vu de ce document d'incidence que l'administration se prononce sur le projet.



Données: DIREN Poitou-Charentes
Extrait du Scan 25 IGN

DIREN Poitou-Charentes - 14 Boulevard Chasselgney - BP 80955 - 86038 Poitiers cedex - Tél : 05.49.50.36.50

3. Entités paysagères régionales

Un inventaire des paysages de Poitou-Charentes a été réalisé par le Conservatoire Régional 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 Saint Genis de Saintonge est divisé entre deux entités :

a) La Campagne de Pont-L'Abbé – Gémovac (paysage de plaines vallonnées et/ou boisées).

La Campagne de Pont-L'Abbé – Gémovac 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 au long des routes.

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 vieillissants et rares sont les plantations de jeunes sujets destinés à prendre la relève ; les bosquets reculent face à l'exploitation des parcelles agricoles, etc.

A Saint Genis de Saintonge, ce paysage de plaine agricole se retrouve sur une grande moitié Ouest, délimitée par la RD 137 et le bourg. Le vaste plateau agricole (céréales en majorité, tabac, fourrages et vignes) offre des perspectives lointaines (notamment depuis la RD 137, la RD 2, la RD 143 et la RD 146), du fait d'un relief peu marqué, heureusement entrecoupées de petits hameaux. Ceux-ci se caractérisent généralement par une bonne qualité architecturale et une trame arborée de qualité (bois, haies et parcs des propriétés) qui fait le lien entre ces hameaux, bien que les remembrements les aient réduits.



Plateau agricole s'ouvrant sur le bourg (coopérative au premier plan), vu depuis Le Creuset

En plus des alignements d'arbres que l'on trouve le long de la RD 137, le patrimoine arboré est fortement présent au Nord-Ouest : Grand Bois des Pins, arbres isolés dans le hameau de Gabard et au Logis du Pin, bois au sud du village du Pin situés sur la commune voisine de Bois.

De La Paublière aux Grands Bernards, le territoire de Plassac est riche de hameaux de qualité, agrémentés de parcs avec quelques arbres remarquables. Les hameaux sont parfois reliés entre eux par une trame bocagère plus dense (liaison Petits Bernards / Le Maine). L'ensemble constitué du bois du Creuset, du parc d'une propriété située à la Paublière et de quelques haies sera à protéger ou à mettre en valeur, ainsi que l'ensemble boisé situé à l'Est de La Bourrelière, de part et d'autres de la RD 2. Plus au Sud, les boisements sont plus rares (présents autour du Grand Chassac).



La Paublière : bois du Creuzet à l'arrière



Vue sur Gabard

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.

b) La vallée de la Seugne

C'est à l'occasion des franchissements routiers et de quelques tronçons parallèles que l'on perçoit le paysage de vallée. Sur Saint Genis de Saintonge, les différents points de perception de La Maine sont : le pont de la RD n°2, dans le village de Tandes ; le pont reliant St Révérend au moulin d'Isaac ; les voies entre Tandes et Chez Papin et entre St révérend et La Cotrie. Avec un relief doux, le site de la vallée est enfoui dans une végétation abondante, qui répond aux motifs de végétation de la plaine, sans toutefois créer un ensemble puissant, spectaculaire. Toutefois, cela offre la structure de scènes de la « campagne » rêvée qui présente un double intérêt paysager et environnemental.

Les principales menaces sont liées à différents facteurs d'évolution :

- l'évolution de l'agriculture avec en particulier l'abandon de l'élevage extensif, des plantations de peupliers, élimination trop sévère de la végétation de bords de rive, irrigation des cultures avec une incidence sur le niveau et la qualité des cours d'eau
- le développement des loisirs avec la privatisation des berges des cours d'eau non domaniaux (pêche, baignade, etc.) et l'artificialisation des rives (stationnement, aménagement d'accès, etc.)
- l'urbanisation avec le mitage des rives, la privatisation des berges et l'artificialisation des zones d'épandage des crues



La Maine



Vallée de la Maine au niveau de Tandes

Le CREN, dans sa fiche « Grands paysages des vallées » conseille :

- d'appréhender les développements urbains en considérant le rapport du front urbain et des parcours et le franchissement des extensions par delà leur site initial (rebord de plateaux, mitages des horizons)
- identifier les séquences paysagères et s'attacher à maintenir des ruptures d'urbanisation dans le « déroulement » des paysages
- appuyer les orientations paysagères notamment dans le contrôle de la répartition des zones dégagées et boisées.

4. Motifs paysagers singuliers de Saint Genis de Saintonge

Le paysage de Saint Genis se caractérise par une plaine agricole légèrement vallonnée, qui offre de larges panoramas sur les alentours et parmi lesquels se détachent quelques hameaux.

Quatre types de paysages se distinguent cependant sur le territoire communal :

- le plateau agricole (céréales, tabac, cultures fourragères et vignes) couvrant la moitié Ouest du territoire communal, et offrant des perspectives lointaines liées à un relief peu marqué (quelques collines aux pentes douces), entrecoupées des hameaux et des boisements de qualité décrits au 3.a ;
- le bourg qui s'étend le long de la RD 137, en s'articulant avec la RD2 ;
- à l'Est de la RD 137, un paysage mixte de forêts, vignes et champs de céréales ou de cultures fourragères : paysage agricole à l'Est du bourg donnant sur une vaste coupure boisée Nord/Sud (Bois des Laignes, Bois Moufflet, Bois de Chez les Clercs...) ; au-delà de cette ceinture boisée, le paysage agricole offre des vues de qualité (notamment depuis la RD 2) sur les coteaux plantés de vignes descendant vers Tandes, ainsi que sur l'ensemble de la vallée de la Maine ; la RD 2 et la RD 253 sont par ailleurs longées par le mur d'enceinte du château de Plassac ;
- la vallée de la Rochette, composée d'une végétation arbustive et arborescente qui constitue une coulée verte le long de la limite Est de la commune (cf. 3.b) ; en limite de cette vallée se trouvent le Domaine de Fontraud, le hameau de Chez Mars, le village de Tandes puis les hameaux de Chez Papin, Saint Révérend et La Cotrie, qui bénéficient généralement d'une architecture traditionnelle de qualité.



Vue sur Tandes



Vue sur le mur d'enceinte du château de Plassac, depuis Chez Mars

5. Des paysages sensibles depuis les principaux axes de circulation

La commune de Saint Genis de Saintonge 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.

L'agglomération de Saint Genis s'étend le long de la RD 137. L'entrée Nord du bourg est matérialisée par la zone d'activités économiques qui marque fortement le paysage de par le volume et la hauteur de certains bâtiments, ce depuis la RD 137 lorsque l'on arrive de Pons, et depuis le route de Mosnac (RD 146).



Vue sur la Zone d'activités économiques, depuis la route de Mosnac (RD 146)



Vue sur la coopérative agricole

Au sud de Saint Genis, la RD 137 est bâtie d'un seul côté (rive Ouest). La rive Est offre une vue sur le Château de Plassac et son parc. Cette vue sera à préserver, d'où la non constructibilité à maintenir sur la rive Est de la RD 137. Les vues sur le château et surtout sur le mur d'enceinte offertes depuis la RD2 (route de Jonzac) sont également à protéger.

D'une manière générale, la RD 2 offre des vues lointaines, d'une part sur la plaine agricole de l'Ouest de Saint Genis, d'autre part sur les paysages mixtes qui s'étendent à l'Est.

La sensibilité des paysages de Saint Genis est mise en valeur par l'impact des silos des Thibauderies (RD 146, à la limite de Bois, juste au-dessus de La Paublière). Ceux-ci sont perceptibles de très loin depuis la RD 137 et depuis la RD 2. A un degré moindre, le site d'activités de la coopérative agricole marque également le paysage en avançant le bourg.



Impact paysager des silos de Syntéane

C. Paysages urbains et patrimoine

1. Patrimoine monumental protégé

La commune de Saint Genis de Saintonge ne compte pas d'édifice classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Toutefois, son territoire est concerné par :

- La protection des abords du château de Plassac¹³ et de son mur d'enceinte (plus de 3 km de murs, flanqués par 4 tours rondes et percés de 3 grandes portes), inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments Historiques par arrêté du 6 novembre 2003. Les murs d'enceinte marquent les paysages des RD n°2 et RD n°283, sur le territoire de Saint Genis de Saintonge.
- La protection des abords de l'Eglise St Pierre de Bois, classée Monument Historique le 21 janvier 1907.

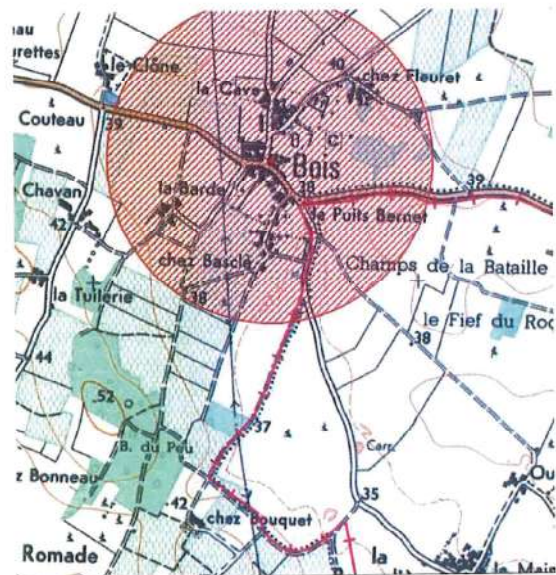


Eglise Saint Pierre de Bois



Vue sur le château, depuis le lotissement « Résidence du parc »

Le Château de Plassac et l'église de Bois 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.



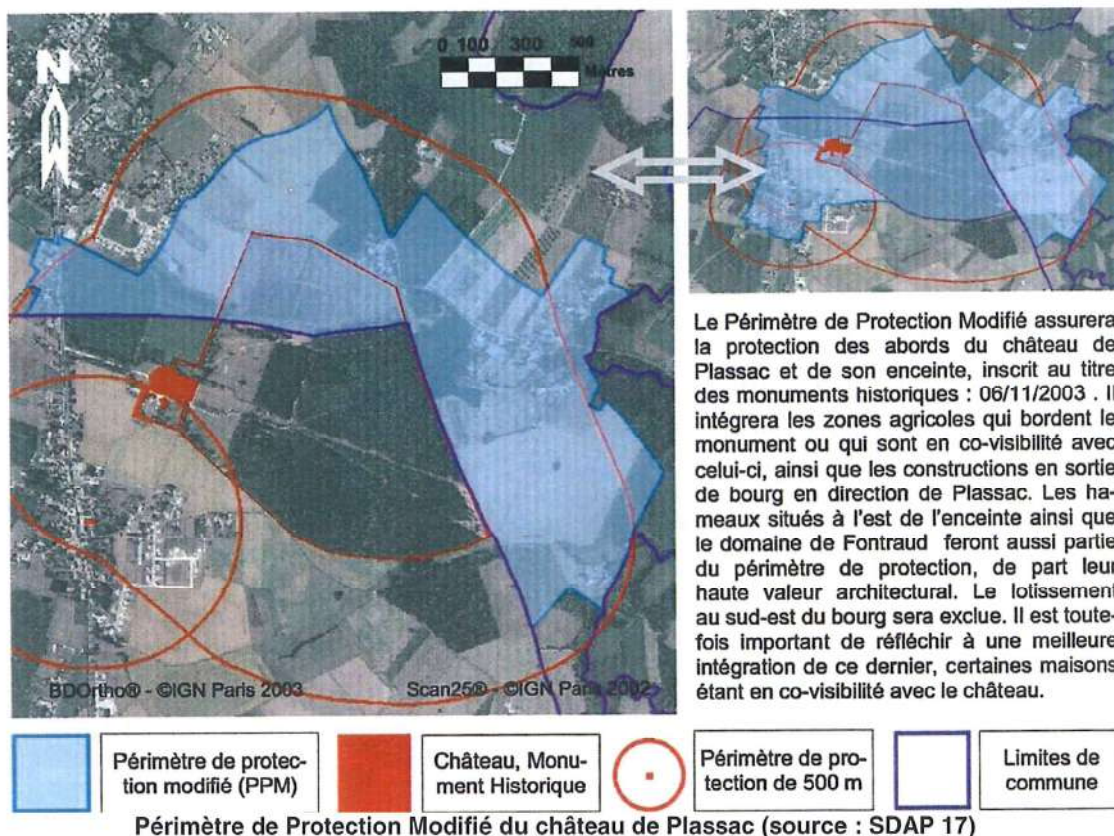
Commune : 331 SAINT GENIS DE SAINTONGE (n°1)
commune de BOIS, Église Saint Pierre (Cl.MH. le 21-01-1907)
Échelle : 1/10 000

¹³ L'ensemble visible de nos jours date du 18^{ème} siècle après l'arasement, en 1769, d'un précédent château fort dont l'existence est déjà connue en 1340.

Un projet de Périmètre de Protection Modifié de ces deux monuments historiques est en cours de définition, à l'initiative du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Charente Maritime.



p.42

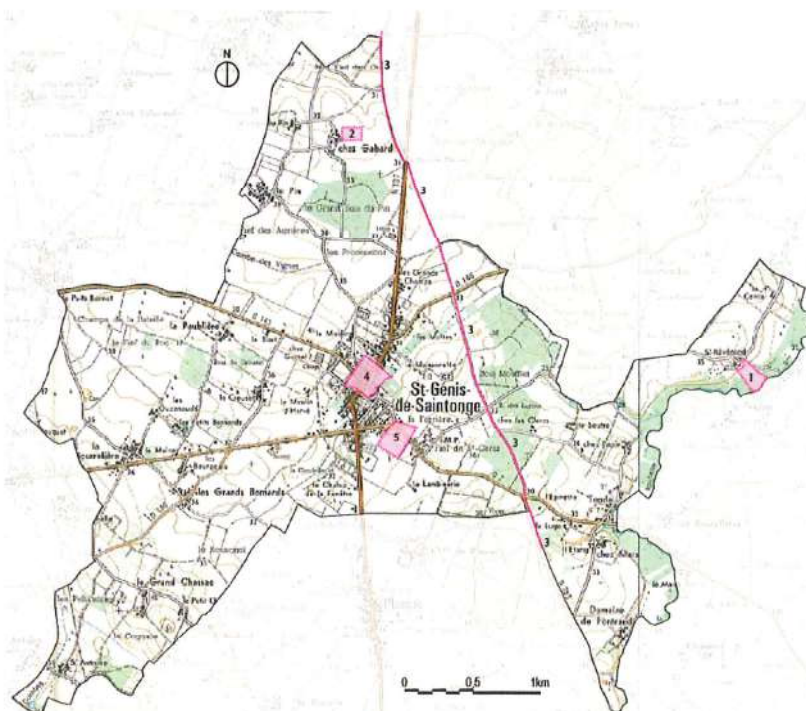


2. Histoire et patrimoine archéologique

L'existence de sites archéologiques sur le territoire communal prouve que l'homme habitait cette région depuis des temps très anciens : époque romaine et moyenâgeuse. L'axe structurant de la RD 137 était autrefois une voie royale le long de laquelle s'est développé le bourg de Saint Genis de Saintonge. Des scories de fer retrouvées témoignent aussi de la présence d'une forge à l'époque gallo-romaine. La seigneurie de Saint Genis a appartenu aux seigneurs de Plassac. Cette seigneurie comprenait les fiefs de Fontraud, du Pin, du Seutre et de Chassac, ainsi que la commanderie de Saint Antoine où étaient implantés des religieux hospitaliers de cet ordre.

Différentes traces de l'histoire de Saint Genis se retrouvent à travers le patrimoine archéologique présent. Les sites signalés et localisés par la DRAC sont les suivants :

- (1) Saint-Révérend : nécropole médiévale,
- (2) Gabard : sépulture gallo-romaine,
- (3) Saint Genis de Saintonge : tracé probable voie antique,
- (4) Bourg : établissement médiéval,
- (5) Route de Jonzac : nécropole médiévale.



Cette liste n'est pas à considérer comme exhaustive. Les découvertes fortuites possibles et leur dégradation sont cadrées par l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941, portant règlement des fouilles archéologiques. Cette réserve est valable sur tout le territoire de la commune. 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.

3. Patrimoine vernaculaire à protéger

Chef-lieu de canton, Saint Genis de Saintonge rassemble un patrimoine riche d'éléments du quotidien passé, entre patrimoine urbain et patrimoine rural. L'Association pour le développement, la promotion et l'animation de la Haute Saintonge (ADPAHS) a réalisé en 1995-96 un recensement des éléments bâtis traces de l'histoire de Saint Genis de Saintonge. Ce recensement distingue en particulier :

- Dans le bourg : la halle, l'école communale, la mairie, les 2 moulins, l'ancien relais de poste, de 35 habitations anciennes ainsi que la présence d'autres éléments plus discrets : ponts (2), portails (5), puits (28), timbres (43) ;
- Le Logis de Fontraud et le Domaine du Pin, dotés chacun d'un pigeonnier remarquable ;
- Dans les villages : les moulins de Tandes, le moulin de Fontraud, les fours à pains de Tandes et de la Bourrelière, les pigeonniers de la Cotrie, de Tandes, de la Bourrelière et des Petits Bernards

	bât.	exemple	puits	pigeon.	timbre	autres
Bourg	48	halle, halle, buanderie, 2 écuries, 2 bâtiments, école, mairie, sacristie, sépulture, 2 moulins, relais de poste	28		43	6 ponts, 5 portails, 5 fouloirs
Tandes	10	3 moulins à vent (un en ruines)	4	2	3	f. à pain, fouloir, fontaine
La Bourrelière	9	dépendances agricoles	4	2	11	2 f à pain, fournil, portail
Fontraud	5	moulin à eau, dépendances agricoles, pigeonnier		1		porte d'enceinte
Chez Mars	4	écuries, dépendances agricoles	2		3	source
Les Petits Bernards	5	hangar à piliers cylindriques	2	1	2	2 portails
La Cotrie	2	étable	4	1	6	f. à pain
La Métairie du Seutre	2	dépendances agricoles				
St Révérend	1					pont, saloir, 2 sources,
Les Gds Bernards	2	écurie	2		2	1 portail
Les Bourgeois	2		1		2	
La Lambinerie	1		1		1	
La Moinerie	1		1		1	
Rte du P. Chassac	1		1		1	
La Moinerie	1					
Chez Papin						1 pont

Dans le cadre de l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme, la commune a effectué un repérage des éléments du patrimoine, de l'architecture et du paysage présentant le plus d'intérêt. Ceux-ci font l'objet d'un descriptif (pièce 4.2 du dossier de PLU) et de dispositions réglementaires particulières (pièce 3 du dossier de PLU).

4. Paysages urbains

a) Le bourg de Saint Genis de Saintonge

Le bourg de Saint Genis de Saintonge s'est développé le long de l'ancienne voie royale, l'ancien « chemin de Compostelle ». Il se présente ainsi sous la forme d'un « village-rue » s'étirant sur plus de 1,5 km le long de la RD 137 : une succession de façades en ordre continu ou semi-continu, ne dépassant jamais deux étages sur rez-de-chaussée (composé parfois d'une vitrine commerciale). Les constructions sont implantées en limite d'emprise publique, le plus souvent avec la façade principale sur cette limite.



Traverse du bourg

L'église et la mairie sont implantées sur la place Ambroise Sablé, noyau central constitué également de commerces et de services (Office du Tourisme, ancienne école maternelle). Ayant l'allure d'un grand parking à l'aspect triste, la place sera prochainement aménagée.



Place Ambroise Sablé

L'opération de renouvellement urbain « Espace centre-bourg » (cf. II-C5-a) a permis de créer une seconde place (commerces, stationnement autour d'un giratoire), desservie par la nouvelle rue du Pont Bouchard, donnant sur la RD 137 (avenue de Bordeaux).



Giratoire de la nouvelle place (espace centre-bourg)

La RD 137 constitue l'épine dorsale du bourg à partir de laquelle des axes traversiers perpendiculaires (impasses ou rues dont les RD 143 et 146) se sont urbanisés.

Le sud du bourg se caractérise par le carrefour avec la RD 2, axe Est/Ouest reliant Jonzac à Saint-Fort sur Gironde et surtout urbanisé en direction de Jonzac (sur plus de 500m). Ce carrefour est le point de départ du Champ de Foire, qui s'étend de façon transversale par rapport à la RD 2 et à la RD

137 : on y trouve l'école primaire, la médiathèque, le gymnase, l'aire de repos et de stationnement pour camping-cars, ainsi que le collège (en retrait).



Champ de Foire



Carrefour RD 2 / RD 137

Le Champ de Foire et quelques grands jardins ou parcs privés permettent d'aérer un tissu urbain très dense.

Plus au Sud, en poursuivant le long de la RD 137, se trouvent quelques maisons et le stade. Pratiquement dans la continuité se situe l'urbanisation du bourg de Plassac.

A l'Ouest, la limite d'urbanisation est matérialisée par la rue du Chemin de Fer (ancienne voie ferrée), la coopérative agricole et la rue du Moulin d'Hervé. A l'Est, l'urbanisation traditionnelle est délimitée par le ruisseau des Laignes puis par la rue de la Terrière (arrière du Champ de Foire).

L'entrée Nord du bourg est devancée par la zone d'activités économiques (cf. II-C5-c).

En terme d'architecture, les habitations présentent le plus souvent la physionomie de demeures charentaises caractérisées par des toitures à 4 pans, une distribution symétrique des ouvertures sur la façade, rehaussée par des corniches richement décorées à tous les niveaux et d'encadrement d'ouvertures et de chaînage d'angle en pierre de taille calcaire. Les hauteurs varient de R+1 à R+2 (ou R+1,5, c'est-à-dire étage ½ attique). Les maisons de maître se situent en retrait de la voie avec des espaces privatifs en façade et des murets et portails ouvragés.

b) Les extensions pavillonnaires du bourg



Résidence du Parc

Depuis 2000, le bourg a connu une forte extension pavillonnaire au Sud-Est et à l'Est (cf carte au I-C).

Un premier lotissement communal de 39 lots (résidence du Parc) a été réalisé sur la zone NA des Terres du Chemin de l'Ane, au sud de la route de Jonzac. Commercialisé petit à petit, celui-ci est désormais rempli et achevé en terme de voirie.

Les parcelles ont une surface généralement comprise entre 1200 et 1500 m². Cette urbanisation récente a permis de recentrer l'école au cœur de l'ensemble du bâti du bourg.

Différentes opérations groupées ont également été réalisées au-delà du ruisseau des Laignes, en appui sur la maison de retraite située à La Maissonnette. Un lotissement HLM, dense de 25 pavillons, dont 13 adaptés aux personnes âgées ou handicapées, a été réalisé en 2004 (cf II-B3-c). Deux lotissements communaux ont ensuite été réalisés le long de la rue des Brunettes qui assure la liaison entre la rue Fanny (qui elle-même permet la connexion de ce nouveau quartier à la RD 137 et donc au centre-bourg) et la RD 2 : La Maissonnette (9 lots, permis de lotir en 2004) et La Terrière (12 lots, permis en 2005). Le lotissement de La Terrière est en cours d'achèvement.



Lotissement de La Terrière

Ponctuellement, quelques pavillons ont été construits en limite d'urbanisation, près du cimetière (rue du Chemin de Fer) et route de Mosnac (RD 146) à la périphérie du bourg.



Pavillons récents route de Mosnac

c) Les villages et hameaux

Si le bourg de Saint Genis de Saintonge rassemble la plus grande partie des constructions, on retrouve dans l'espace rural un habitat dispersé au sein de hameaux plus ou moins étoffés, surtout situés à l'Ouest.

Les villages sont le plus souvent situés le long ou au croisement des routes, en privilégiant pour les façades du bâti des orientations Sud et Ouest parfois protégés des vents du Nord et de l'Est par le relief ou le boisement.

Les principaux villages se trouvent à l'Ouest du bourg et de la RD 137 :

- Le Pin : village au bâti ancien, avec une stabulation relativement importante au Nord. Composé d'une douzaine d'habitations, il présente un bâti traditionnel de caractère, implanté le long d'une voie communale, d'une impasse et d'un chemin en terre menant à La Paublière ; des dépendances font ou pourront faire l'objet de transformation en logements (réhabilitation). Ce village dispose d'un réseau collectif d'assainissement (raccordement en cours des différentes maisons) relié à une station de traitement située parcelle 26, le long de la route menant au Logis du Pin.



Habitations au Pin



Exploitation du Pin (stabulation au fond)

- Chez Gabard : petit village traditionnel regroupant 3-4 habitations le long d'une petite voie en boucle.
- La Paublière : hormis une exploitation située tout au Nord, ce village présente un caractère résidentiel (douzaine de maisons), accentué par la construction récente de quelques pavillons au Sud, entre le bois et le noyau ancien. Ce village bénéficie d'une trame boisée, à l'intérieur et aux alentours.



Nord de La Paublière



Sud de La Paublière : maisons récentes

- Le Creuzet : petit village (moins de 10 maisons) ancien, s'étendant le long d'une voie communale ; le bâti est surtout implanté à l'Ouest de la voie (desserte par deux impasses).



Le Creuzet (côté Nord)

- La Bourrelière : plus grand village de Saint Genis, avec une vingtaine d'habitations, son bâti très dense et ancien se situe juste au-dessus de la RD2, le long de trois voies. Le village est marqué par une première coupure naturelle, le thalweg inondable qui longe la route menant à Bois. Il est ensuite coupé par la RD2, des maisons (notamment les plus récentes) étant implantées le long de la RD 2, en direction de Saint Fort sur Gironde.
- Le Maine : petit village (5-6 maisons) dont le bâti est aligné le long de la RD2, sur la rive Nord. Certaines maisons sont desservies à partir de la voie communale menant à la Paublière. Ce village est quasiment lié au hameau des Petits Bernards, au-delà duquel se trouve le hameau des Ouzenauds. De l'autre côté de la RD 2 se trouve le hameau des Bourgeais, marqué par la présence d'une exploitation agricole au Nord et par un bâti ancien traditionnel (ferme, maisons et dépendances).
- Les Grands Bernards : village ancien au bâti aligné le long de la RD 146 et de la voie communale menant aux Bourgeais et à la Bourrelière ; le carrefour de ces deux voies marque la limite Sud du village dont la vocation agricole reste marquée (dépendances, chai, fours à tabac, champs cultivés tout autour), malgré une forte vocation résidentielle (douzaine de maisons) accentuée par la construction récente de deux maisons à la sortie Nord.



Maisons neuves à l'entrée Nord-Est des Grands Bernards



Fours à pains (Grands bernards)

- Le Grand Chassac : petit village (5 habitations) marqué par la présence d'une ancienne ferme au Sud avec ses dépendances (exploitation toujours en activité).
- Saint Antoine : petit hameau ancien avec trois habitations, situé juste à côté du « fossé » marquant la naissance de la Seudre ; ce fossé le sépare du lycée agricole de Saint Antoine, situé à moins de 150 mètres, sur la commune de Bois. Les habitations sont reliées à l'unité de traitement des eaux usées réalisée pour assainir le lycée.



Photo aérienne des villages et hameaux situés le long de la RD 2, à l'Ouest du Bourg
(source : IGN)

Sur la partie Ouest de Saint Genis, le reste du bâti est isolé dans des hameaux comportant une ou deux habitations, souvent liées à une exploitation agricole : Le Petit Chassac, Le Bizet, Le Logis du Pin (ensemble bâti de qualité, repéré comme élément majeur du patrimoine communal à protéger – cf. pièce 4.2 du dossier).

A l'Est de Saint Genis, le principal village est celui de Tandes (quinzaine d'habitations). Son bâti traditionnel s'aligne le long de la RD 2 et de la voie communale n°316 qui longe la vallée de la Maine. Quatre petits hameaux au bâti ancien se trouvent le long de la vallée de La Maine : Chez Mars (qui compte également 2 maisons neuves), Chez Papin, Saint Révérend et La Cotrie. Plus au sud se trouve l'ensemble remarquable d'un point de vue architectural (cf pièce 4.2) du Domaine de Fontraud.



Village de Tandes s'étirant le long du chemin de la Rochette, puis le long de la RD2 (à droite)

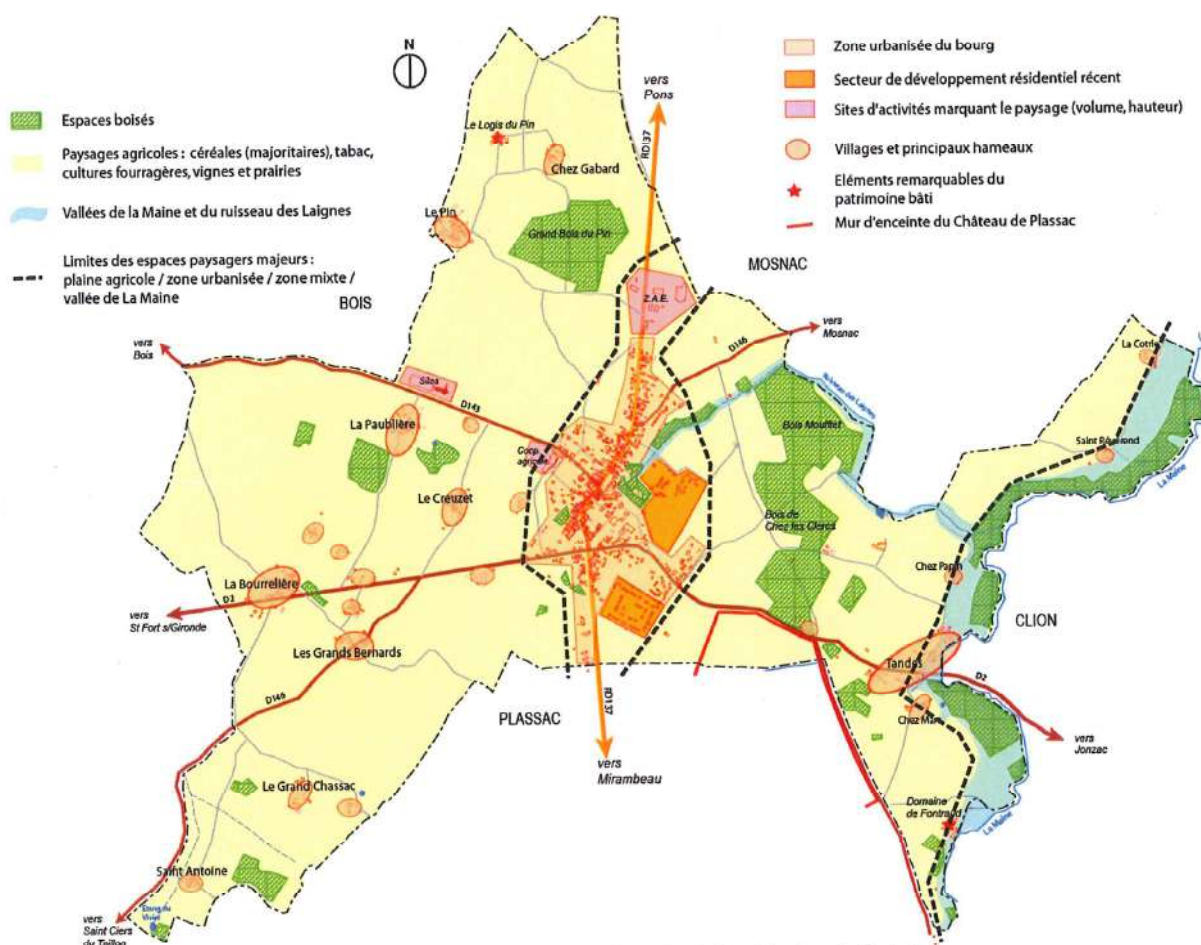


Chez Papin



Chez Mars : constructions récentes

D. Synthèse paysagère et urbaine



La carte permet de distinguer la partie Ouest et la partie Est de Saint Genis de Saintonge, séparées par le bourg qui s'est développé le long de la RD 137 et au carrefour de la RD 2. Tout à l'Est, à la périphérie de Saint Genis, se trouve la vallée de La Maine.

A la limite de Bois, le long de la RD 143, les silos représentent un élément paysager majeur, de par sa perception très lointaine liée à sa hauteur et au faible relief.

E. Contexte urbain

1. Voirie, trafic et sécurité routière

Le territoire de Saint Genis de Saintonge est traversé par :

- RD n°137, reliant Pons à Mirambeau (ancienne RN 137, reliant Bordeaux à Saint-Malo, déclassée en 2006) ;
- RD n°143, reliant Saint Genis de Saintonge à Gémovac ;
- RD n°2, reliant Jonzac à Saint Fort sur Gironde ;
- RD n°146, reliant Saint Ciers du Taillon à Mosnac.

En 2005, le comptage des véhicules donnait pour trafic moyen journalier :

- 4121 véhicules/jour pour la RD 137
- 3068 véhicules/jour pour la RD2

Il n'existe pas de données concernant le trafic des autres routes départementales sur le territoire de la commune.

L'itinéraire de l'ex. RN 137 est 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'urbanisme¹⁴.

Le recensement des accidents révèle :

- 21 accidents corporels,
- 1 tué,
- 12 blessés hospitalisés,
- 16 blessés non hospitalisés.

La majorité des accidents s'est déroulée sur la RD 137 (12 accidents). L'accident mortel s'y est produit. Il a également été comptabilisé 2 accidents sur voie communale avec 1 blessé hospitalisé.

voie	accidents	tués	blessés hosp.	blessés non hosp.
RD 137	12	1	10	6
RD2	6	0	1	6
RD146	1	0	0	1
voies communales	2	0	1	3

La circulation des engins agricoles est parfois problématique et dangereuse, du fait de leur gabarit et de leur faible vitesse, spécialement sur la RD 137. Si, à l'Ouest de Saint Genis de Saintonge, les carrefours de la RD 2 avec la RD 146 et les voies communales sont relativement sûrs, car bien dégagés visuellement, le carrefour de Tandès, sur la RD 2 en direction de Jonzac, constitue au contraire un point noir. Il n'offre que peu de visibilité et est particulièrement dangereux pour les voitures en provenance de Jonzac qui tournent à gauche vers Chez Mars : les voitures arrivant trop vite depuis Jonzac peuvent ne pas avoir le temps de s'arrêter et percuter une voiture « bloquée » au milieu de la route. Ce carrefour est d'autant plus problématique que la route de Chez Mars constitue un itinéraire de plus en plus emprunté pour rejoindre Plassac (lotissements au Sud-Est du bourg).

¹⁴ 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.



Carrefour de Tandes

Dans le bourg, différentes voies ou contre-allées piétonnes ont été aménagées.

Une voie piétonne assure la liaison entre les lotissements de La Maissonnette et la rue Fanny, pour rejoindre ensuite le centre-bourg. Une autre voie piétonne relie le lotissement « Résidence du Parc » au rond-point (légèrement au sud) articulant la RD 2 et la RD 137.



Chemin de la Maissonnette

Des contre-allées piétonnes ont par ailleurs été aménagées rue de La Terrière : liaison entre la place Ambroise Sablé, le champ de Foire, le collège et le route de Jonzac (RD2). Par ailleurs, depuis la médiathèque jusqu'à l'IMPRO (sortie de Saint-Genis), la route de Jonzac est doublée d'une contre-allée piétonne.



Rue de la Terrière



Route de Jonzac

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 Saint 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 Thibauderies (silos à grains), situé sur la commune de Saint-Genis de Saintonge. En effet, le trafic emprunte la RD143E (rue du Chemin de Fer), 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. pièce 5.2 « Notice sanitaire » du dossier.

4. Défense incendie

Le service des Sapeurs Pompiers est basé au sud de Saint Genis de Saintonge, le long de la RD 137.

La défense incendie du bourg s'organise à partir de 21 poteaux incendies couvrant l'ensemble des zones urbanisées du bourg ainsi que le Moulin d'Hervé.

Un poteau incendie se trouve au niveau des silos des Thébauderies, assurant a priori également la protection de La Paublière et du Bizet.

Des puisards permettent la défense incendie des villages suivants : Chez Gabard, Tandès (assurant également la protection de Chez Papin), Chez Mars, Le Creuzet, La Bourrelière et Le Maine (assurant également la protection des Petits Bernards et des Bourgeois), Les Grands Bernards).

Une citerne incendie existe sur le hameau du Pin.

Le hameau de Saint Révérend est protégé par la possibilité de capter l'eau de La Maine, à environ 200m.

La protection du hameau de Saint Antoine est a priori assurée depuis le lycée Saint Antoine (commune de Bois).

Les autres villages ne sont pas défendus en particulier les suivants : Le Grand Chassac, Le Petit Chassac, La Cotrie.

A signaler que la commune de Saint Genis de Saintonge est concernée par le risque de feux de forêt. Dans ce cas, 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.

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* ».

Cependant, Saint Genis de Saintonge n'est pas concernée par le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie, arrêté le 29 décembre 2006.

5. Risques et nuisances

a) Risques naturels et technologiques

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

1. Inondations par débordement de rivières

Les données sur les zones de risques sont limitées. L'Etat a confié au cabinet SOGREAH la définition des Atlas des Zones Inondables de la Seudre et de la Rochette (affluent de la Seugne). Ces AZI n'ont pas été diffusés à ce jour auprès des élus.

Un relevé des surfaces inondées suite aux événements de 1982 a été établi par la DDE mais présenterait avec les informations communales des incohérences méritant d'être éclaircies. Les informations communales ont permis de délimiter une zone à risque dans le POS à partir de 1990. Cette délimitation n'a pas été remise en question par l'Etat lors des études de l'élaboration du POS approuvé en 1990 et des études de la révision approuvée en 2002 (après les événements de l'hiver 1993-1994).

2. Feux de forêt :

L'Atlas des risques de feux de forêt en Charente Maritime, réalisé par BCOM en 1997, indiquait que Saint Genis de Saintonge était concernée par un fort risque de feux de forêt en raison de la proximité de la Forêt de la Lande (note de risque =25¹⁵) et de boisements dense mais morcelé sur la commune. Pourtant, le plan départemental de protection des forêts contre l'incendie, arrêté le 29 décembre 2006, ne concerne pas la commune de Saint Genis.

3. Transport de matières dangereuses, concernant la RD 137.

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

La commune a fait l'objet de 13 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
Mouvement de terrain – Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1996	12/03/1998	28/03/1998
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

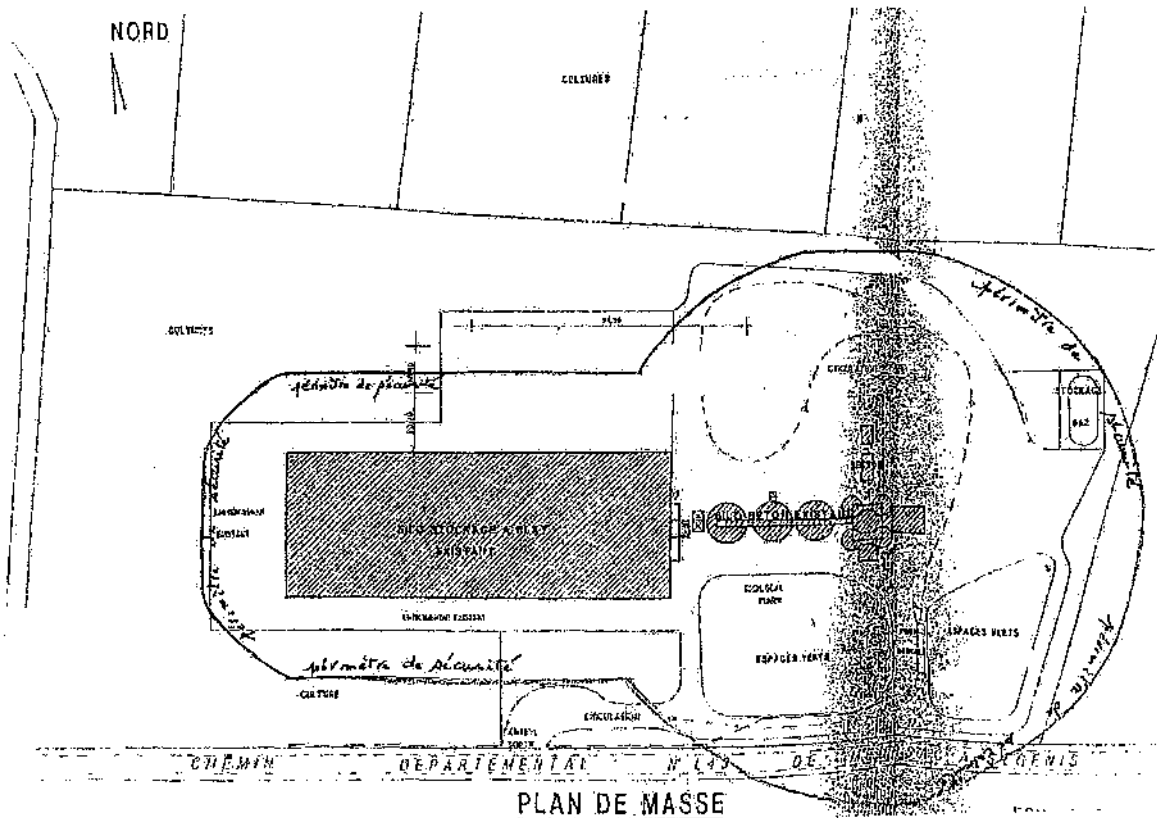
¹⁵ La forêt est moyennement dense dans le massif de la Lande ; les essences présentes sont des feuillus et le pin maritime mais on y trouve également d'autres conifères ainsi que quelques landes. Il n'y a ni marais ni tourbière. Le risque de feux de forêt est élevé et prépondérant au printemps.

b) Installations classées au titre de la protection de l'environnement

La commune de Saint Genis de Saintonge est concernée par une installation soumise à autorisation préfectorale, au titre des ICPE (Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement). Il s'agit d'un stockage de céréales exploité par la société SYNTEANE, situé au lieu-dit Les Thibauderies, le long de la RD 146, à la limite de la commune de Bois, juste au-dessus du village de La Paublière. Un périmètre de sécurité a été établi en fonction des périmètres d'isolement prévus forfaitairement par la réglementation mais aussi au regard de l'étude de dangers menée spécifiquement sur ce site et complétée par une étude de découplage. Le périmètre retenu est de 50 mètres à partir des cellules verticales, 85 mètres à partir de la tour de manutention et de 25 mètres à partir du silo suivant.

Le silo de la Coopérative Agricole ne fait pas l'objet, à notre connaissance, d'une autorisation au titre des ICPE, mais sans doute d'une déclaration, tout comme certaines activités de la zone communautaire (usine de transformation maïs/pop corn...).

Les bâtiments d'élevage bovins (Le Pin et Bois de Chez les Clercs) relèvent du Règlement Sanitaire Départemental : périmètre de protection de 50 mètres autour de la stabulation.



Périmètre de sécurité autour des silos des Thibauderies

c) Ouverture de carrières

Le Schéma Départemental des Carrières de Charente-Maritime a repéré la partie Nord-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).

Sont concernés les secteurs suivants : « Champs de la Bataille », « Fief du Roc » jusqu'aux villages des « Ouzenards » et des « Bourrelières ». Il conviendrait de ne pas y développer de nouvelle urbanisation afin d'éviter de bloquer dans l'avenir l'exploitation des ressources du sous-sol.

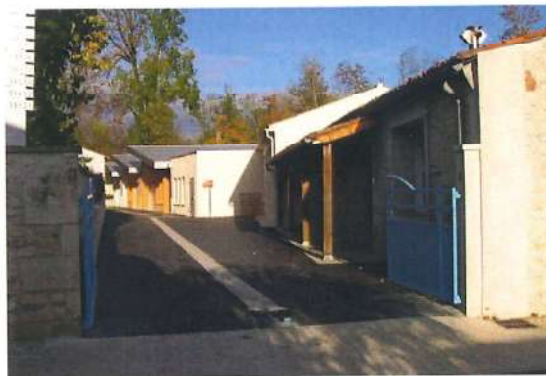
6. Equipements communaux, loisirs et tourisme

Les habitants de Saint Genis de Saintonge dispose :

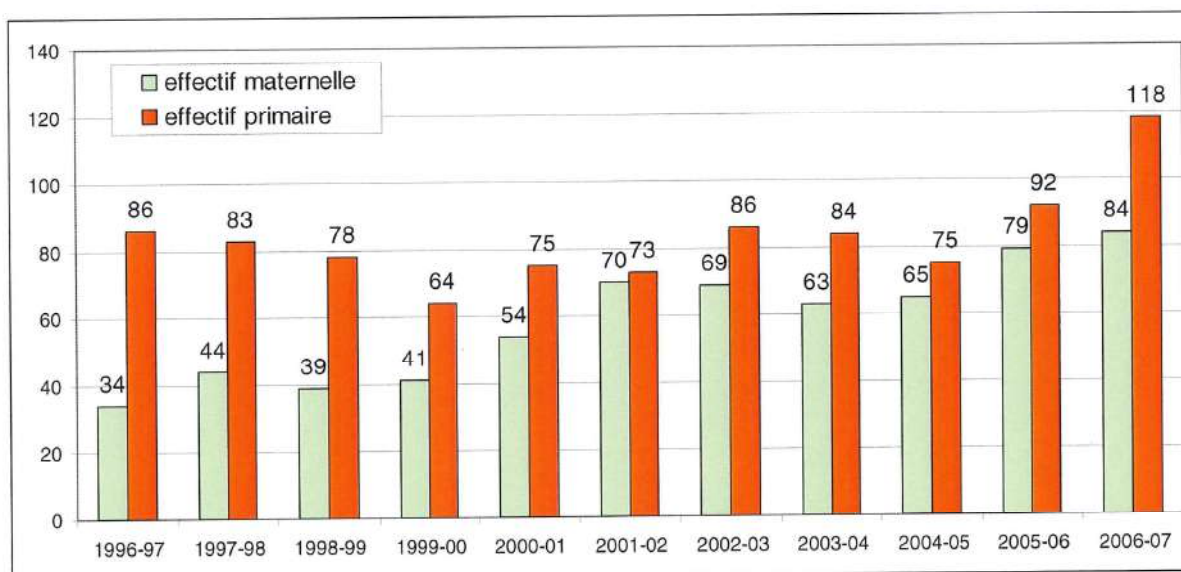
- **Comme équipements scolaires ou périscolaires :**
 - o une garderie
 - o une école maternelle comprenant 3 classes et un effectif de 84 élèves en 2006 (la nouvelle école, située juste derrière la mairie, a été inaugurée en 2006)
 - o une école primaire comprenant 5 classes et un effectif total de 117 élèves en 2006 répartis de la manière suivants : 7CLISS, 24CE1, 30CE2, 28CM1 et 28 CM2
 - o une cantine scolaire
 - o un collège comprenant 10 classes et un effectif de 246 élèves en 2006



Collège



Nouvelle école maternelle



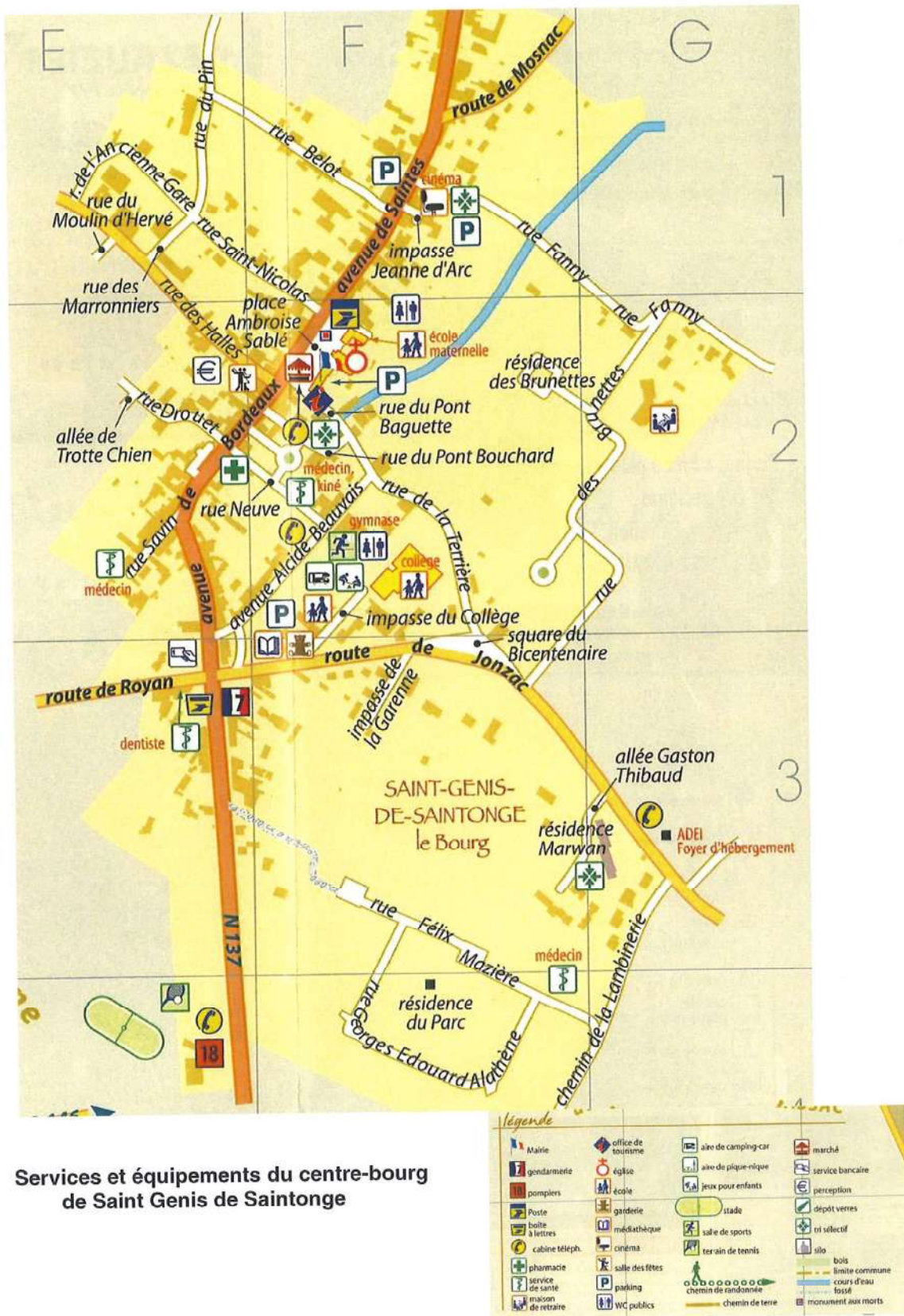
Les écoles sont en Regroupement Pédagogique Intercommunal avec les deux communes voisines de Plassac et de Saint Sigismond de Clermont.

Sur les dix dernières années, on constate :

- au niveau des effectifs de l'école maternelle, une croissance des effectifs avec à la dernière rentrée, l'effectif le plus important constaté dans la période : 84 élèves soit un effectif multiplié par 2,5 par rapport aux effectifs de 1996 ; cette hausse des effectifs est en adéquation avec la croissance démographique observée sur les communes de Saint Genis et de Plassac.
- au niveau des effectifs de l'école primaire, une variabilité plus grande mais des effectifs exceptionnels lors des deux dernières rentrées avec notamment 118 élèves cette année.

5 lignes de transport scolaire desservent le collège, les écoles primaire et maternelle. Une navette est assurée entre l'école de Saint Genis et l'école de Plassac.

L'accueil touristique représente un potentiel économique pour la commune. L'aménagement de la place Ambroise Sablé puis la mise en valeur de la traverse du bourg qui sera réalisée de paire avec la voie de contournement poids-lourds, permettront d'améliorer l'image et le cadre de vie de la commune.



IV. ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

A. Synthèse des enjeux et des contraintes

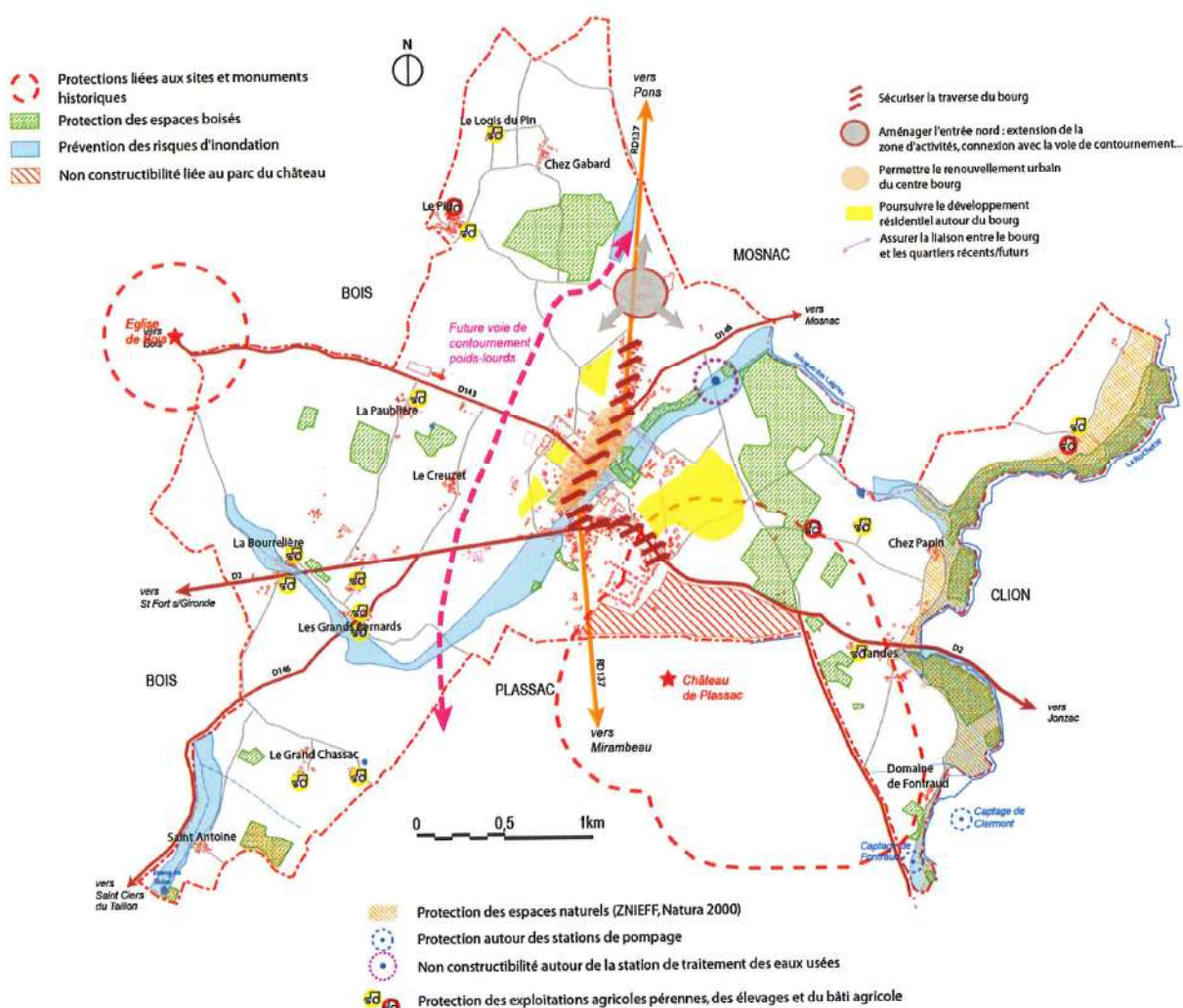
La commune de Saint Genis de Saintonge suit actuellement une progression démographique importante : taux annuel de croissance supérieur à 3% depuis 1999, la population étant passée de 952 à 1223 habitants en 2006. Cette augmentation de la population a été permise par l'ouverture à l'urbanisation d'espaces situés au Sud-Est et en continuité Est du bourg (lotissements communaux et HLM) lors de l'élaboration du POS en 1990 puis de sa révision en 2002.

Chef-lieu de canton, la commune est dotée de tous les équipements publics nécessaires permettant d'accueillir une telle population et même d'envisager de poursuivre la croissance observée depuis 1999. Saint Genis de Saintonge dispose également de commerces et de services complémentaires (banque, pharmacie, soins médicaux...) répondant aux besoins des habitants.

D'un point de vue économique, la commune a également pu accueillir des activités économiques sur la zone NAX située au Nord. Cette zone est amenée à poursuivre son développement permettant la création d'emplois et par conséquent l'apport d'une population nouvelle.

La poursuite du développement de Saint Genis de Saintonge 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), pérennisation de ceux-ci (maintien des commerces, des effectifs scolaires grâce à un renouvellement de la population)
- préservation et protections liées au patrimoine bâti de la commune, aux vues sur le château de Plassac et sur son mur d'enceinte, aux vues sur l'église de Bois,
- projet de la voie de contournement poids-lourds des bourgs de Plassac et de Saint-Genis de Saintonge,
- maîtrise et sécurisation des déplacements,
- protection de l'environnement et plus spécialement des espaces naturels sensibles : zone humide de la vallée de la Maine (Natura 2000), bois appartenant à la ZNIEFF de la Forêt de La Lande,
- préservation des paysages : consommation limitée de l'espace, perspectives à protéger...
- préservation de l'activité agricole : protection des terres et des exploitations pérennes,
- accueil de nouvelles activités économiques, en lien avec la future voie de contournement poids-lourds qui déplacera l'attractivité économique jusqu'au point d'accroche sur la RD 137, au Nord de Saint Genis,
- mise en valeur (sylviculture) des espaces boisés,
- protections liées aux captages d'eau,
- prise en compte des risques : inondation, feux de forêt.



Carte de synthèse des enjeux et des contraintes sur le territoire de Saint Genis de Saintonge

B. Perspectives de développement urbain : besoins fonciers

1. Calcul du point mort

En 2006, d'après le recensement complémentaire, la population de Saint Genis de Saintonge est égale à 1223 habitants, la population des ménages étant égale à 1144 habitants. D'après la partie II-B-2 sur la construction neuve, on peut estimer qu'environ 105 logements neufs ont été construits entre 1999 et 2006 (on exclut les logements commencés en 2006).

	1982	1990	1999	2006	2020
Population des ménages	889	892	864	1144 ¹⁶	1144
Nombre de ménages	327	351	372	372+105 ¹⁷	477+L
Taille des ménages	2.72	2.54	2.32	2.40	Tm

Si la taille des ménages a augmenté entre 1999 et 2006, passant de 2,32 à 2,40, 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.

¹⁶ Population municipale communiquée par l'INSEE le 28/11/06, correspondant à la population des ménages.

¹⁷ Nombre de logements neufs réalisés entre 1999 et 2006 ; on estimera, pour ce calcul, nul le nombre de logements vacants remis sur le marché et nulle l'évolution des résidences secondaires.

Ainsi, à population égale, le nombre de ménages et donc de logements augmenterait. Dans l'hypothèse d'une diminution de la taille des ménages équivalente à celle observée entre 1982 et 1999, la taille des ménages en 2020 pourrait être de $T_m = 2.1$ personnes par ménages. Avec l'arrivée de jeunes ménages, la diminution de la taille des ménages ne sera pas si importante et on peut envisager une moyenne de 2,25 personnes par ménage.

2 hypothèses :

- Diminution équivalente à la période 1982-1999 : $T_m = 2.1$

Nombre de logements supplémentaires : $L = 67$

Foncier nécessaire : $f = 67 \times 1000m^2 = 6,7ha$

- Diminution ralentie de moitié : $T_m = 2,25$ ← **Variable : Logements HLM**

Nombre de logements supplémentaires : $L = 31$

Foncier nécessaire : $f = 31 \times 1000m^2 = 3,1ha$

↑
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 $1000m^2$ (voirie comprise)¹⁸, le point mort générerait un besoin en surface constructible égale à 3,1 ha (31 logements).

2. Estimation du foncier à mobiliser

Scénarios de croissance démographique :

	2006	2010	2015	2020
$t=1,62\%/an$ (1975-82)	1223	1304	1413	1500
$t=3\%/an$		1376	1596	1850
$t=3.64\%/an$ (1999-06)		1411	1687	2017

L'objectif de la commune est de poursuivre une croissance démographique de l'ordre de celle observée depuis 1999 pour atteindre environ 1600 habitants en 2015, ce qui correspond à un taux annuel de 3% (soit légèrement inférieur à celui observé depuis 1999), et aller jusqu'à 1850 habitants en 2020.

Le taux de croissance envisagé est élevé bien qu'il reste en deçà de la croissance récente qu'a connue la population (depuis 1999). Il est adapté aux équipements et aux services présents sur la commune. Avec une moyenne de 2,25 personnes par ménage, cela représente **un besoin de 279 nouveaux logements** d'ici 2020 soit un rythme de construction de 20 logements par an.

Si la population de Saint Genis de Saintonge atteint 1850 habitants en 2020, avec une taille moyenne des ménages égale à 2,25 personnes, cette croissance démographique impliquera, en ajoutant les 31 logements liés au point mort, la création de 310 logements. Cela correspond à un rythme moyen de 22 logements mis sur le marché chaque année. Le taux de vacance et le potentiel de réhabilitation étant faibles, **le besoin total en foncier à mobiliser d'ici 2020 est estimé à près de 31 ha dédiés à l'habitat (moyenne de $1000m^2$ par lot, voirie comprise).**

Rmq : si l'arrivée de jeunes ménages, le renouvellement de population n'infléchissent pas la taille des ménages, celle-ci resterait égale à 2,4 personnes par ménage ; l'augmentation entre 2006 et 2020 de

¹⁸ Taille inférieure à celle actuellement observée, anticipant sur une hausse du prix du foncier et donc une diminution de la taille des parcelles commercialisées.

627 habitants correspondrait à un besoin de 261 logements (18 à 19 par an), soit un besoin en foncier à mobiliser d'ici 2020 estimé à un peu plus de 26 ha dédiés à l'habitat.

En terme d'activités économiques, les besoins sont plus difficiles à cerner. L'attrait de la commune et plus spécialement de l'entrée Nord du bourg, évoluera avec l'aménagement de la voie de contournement poids-lourds. L'extension de la zone d'activités jusqu'au futur giratoire est envisageable en plusieurs phases. La majeure partie des terrains envisagés pour l'extension ne seront ouverts à l'urbanisation qu'après modification simplifiée ou révision du PLU. Les activités artisanales et commerciales seront cependant autorisées dans toutes les zones constructibles et à urbaniser de Saint Genis de Saintonge, à condition d'être compatibles avec l'habitat.

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 (4% du parc de logements en 2006) ;
- Un développement résidentiel et démographique très important depuis 1999 ;
- Une urbanisation concentrée dans et 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 développement résidentiel récent réalisé essentiellement sous forme d'opérations groupées et publiques, localisées autour du bourg (un lotissement HLM, 3 lotissements communaux) ;
- Un territoire fortement occupé par l'agriculture d'une part et par les espaces boisés ou naturels et sensibles (vallée de La Maine) 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, 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 :

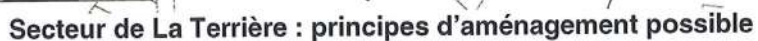
- la partie située à l'Est du bourg (La Terrière), avec une vingtaine d'hectares prévus en urbanisation future, se fera en continuité des terrains situés entre l'IMPRO et les extensions pavillonnaires les plus récentes (Brunettes, La Maissonnette) : l'aspect résidentiel du secteur sera élargi jusqu' à la voie communale 315, sans toucher aux massifs boisés voisins.
- Les autres zones à urbaniser situées à l'Ouest du bourg créeront une ceinture résidentielle autour de l'urbanisation existante.

Les terrains à urbaniser sont des champs cultivés ou en friche, parfois enclavés dans le tissu bâti (zone 1AU du cimetière et celle près de la coopérative agricole).



Zone 1AU du cimetière

p.64



La zone 1AU définie en continuité du village de Tandes ne touche pas la zone humide relative au site Natura 2000 concernant la vallée de la Maine. L'ouverture à l'urbanisation sous forme d'opération groupée obligera le maître d'ouvrage à porter une attention particulière sur la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, qui ne s'effectueront en aucun cas dans le milieu naturel sensible. Le projet aura une incidence paysagère mais rompera avec l'urbanisation linéaire du village : cela élargira et étoffera un secteur déjà bâti.



Zone 1AU de Tandes

Hormis à Tandes, les extensions prévues dans les autres villages sont très limitées : les terrains disponibles sont insérés dans le bâti existant ou situés en vis-à-vis de constructions existantes.

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 : zone Natura 2000 de la vallée de La Maine, incorporant également la confluence avec le ruisseau des Laignes, secteur boisé appartenant à la ZNIEFF de la forêt de La Lande (classement en zone naturelle N). Concernant le zonage Natura 2000 défini au POS, il incorpore toutes les zones humides de la vallée de La Maine : aucune construction neuve ou transformation d'usage ne sera autorisée, afin de préserver la flore et la faune, et plus spécialement l'habitat du vison d'Europe ou de la loutre.

Aucun espace boisé n'est touché par les extensions urbaines prévues autour du bourg ou des hameaux.

B. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale

Le diagnostic a mis en évidence :

- La mixité des fonctions résidentielles et économiques de Saint Genis de Saintonge
- La dominance du parc de résidences occupées par leurs propriétaires
- La présence d'un parc de logements locatifs sociaux relativement important sur la commune (HLM, logements privés conventionnés).
- Des équipements publics suffisants (scolaires, sportifs, médicaux...),
- De nombreux services et commerces présents dans le bourg (opération récente de renouvellement urbain).

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 l'extension de la zone à vocation d'activités située à l'entrée Nord de Saint Genis de Saintonge (foncier disponible de 15,65 ha). A l'Ouest de la RD 137, l'extension est définie suivant un classement en zone 2AUX, fermée à l'urbanisation : l'ouverture de ce côté de la Départementale est conditionnée par la réalisation de la voie de contournement poids lourds (tracé définitif en cours d'étude).

Le PADD prévoit par ailleurs la possibilité future de réaliser un pôle agro commercial entre la coopérative agricole (en appui sur le magasin Gamm Vert) et les silos des Thibauderies. Ce secteur ne fait cependant l'objet d'aucun classement spécifique au PLU (hormis les silos et les bâtiments d'activités du site de la coopérative, classés en UX) : sa définition ne sera possible qu'une fois le tracé de la voie de contournement poids-lourds connu.

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 Saint Genis de Saintonge et renforcera son attrait pour les touristes. L'aménagement prochain de la place Ambroise Sablé constitue la première phase du traitement de l'ensemble de la traverse du bourg : la RD 137 sera aménagée une fois la « déviation » réalisée.

Au sud du bourg, la commune souhaite favoriser le développement des espaces de loisirs (liés notamment à l'eau) et de sport, en appui sur le stade. Si aucun projet concret n'a encore été défini, un site potentiel d'accueil d'activités est inscrit (zone à urbaniser fermée) : une modification simplifiée permettra à un éventuel maître d'ouvrage d'engager tout projet. La définition d'un tel site a pour but de renforcer à moyen ou long terme l'attrait touristique de la commune.

Le développement de l'accueil touristique sera également 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. La commune est notamment intéressée pour accueillir une seconde opération de logements sociaux HLM adaptés aux personnes âgées ou handicapées, par exemple dans la zone 1AU proche de la coopérative, à l'angle des rues des Halles et du moulin d'Hervé : ce site présente l'avantage d'être très proche des services et des commerces.

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 Saint Genis de Saintonge, 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. Le réinvestissement de certains immeubles vacants pourra se faire dans le cadre des aides de l'ANAH, avec conventionnement des logements (correspond à du social privé). Cela élargira l'offre en logements destinés aux ménages aux revenus faibles ou moyens, allant dans le sens de la mixité sociale.

En matière d'équipements publics, le PADD prévoit un développement résidentiel autour du bourg. Ces secteurs pourront être raccordés au réseau public d'assainissement qui sera étendu. De plus, les zones à urbaniser sont proches des équipements scolaires et sportifs, des commerces et des services.

C. Une utilisation économe 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, qui pourra être poursuivie,
- les capacités de développement limité des villages,
- la prise en compte d'un patrimoine bâti de qualité (bâti traditionnel) dans le bourg et les villages,
- la sensibilité des paysages, liés au relief peu accidenté, mettant en avant la valeur des boisements et l'impact des constructions sur les paysages : vues à préserver (notamment vers le château de Plassac), éléments de végétation à préserver (coupures vertes).
- l'évolution de la circulation automobile grâce au projet de la voie de contournement poids-lourds du bourg,
- l'intérêt écologique de la vallée de La Maine (zone humide) et des bois appartenant au massif de la forêt de La Lande,
- les différents risques qui touchent la commune : inondation, incendie de forêt, transport de matières dangereuses, protection autour des silos des Thibauderies.

Le PADD privilégie une urbanisation autour du bourg qui se traduit par la définition de différentes zones à urbaniser 1AU, ouvertes à l'urbanisation. Les parties déjà urbanisées du bourg (UA et UB) ne génèrent que peu de disponibilités foncières. Une zone à urbaniser est également définie en extension du village de Tandes.

Les hameaux classés en zone UC permettront des petites extensions urbaines, peu consommatrices d'espace, toujours dans le but de conserver les terres agricoles et de préserver les espaces naturels de qualité. Ces extensions sont cohérentes avec les questions liées à la gestion des eaux usées : le village du Pin bénéficie d'un réseau collectif et les autres hameaux ne présentent pas de difficulté particulière en terme d'assainissement individuel.

Potentiel constructible (habitat) généré par le PLU

	Nombre de logements potentiels	Proportion	Surface ouverte à l'urbanisation	proportion
Bourg UA	20	6.1%	3 ha	8.0%
Bourg UB dont	22	6.7%	2,4 ha	6.4%
La Terrière	18		1,9 ha	
Terres du Chemin de l'Ane	4		0,5 ha	
Bourg 1AU dont	232	70.7%	24,5 ha	65.1%
La Terrière	135		13,9 ha	
Cimetière	60		6,6 ha	
Coopérative	12		1,4 ha	
Moulin d'Hervé	25		2,6 ha	
Tandes 1AU	20	6.1%	2,2 ha	5.8%
Hameaux UC dont	34	10.4%	5.55ha	14.7%
Gabard	1		0,15 ha	
Le Pin	5		0,75 ha	
La Paublière	3		0,5 ha	
Le Creuzet	4		0,7 ha	
Les Ouzenards	2		0,25 ha	
La Bourrelière	3		0,45 ha	
Le Maine/P. Bernards	2		0,25 ha	
Les Grands Benrards	-		-	
Le Grand Chassac	4		0,7 ha	
Saint Antoine	2		0,35 ha	
Chez Mars	2		0,35 ha	
Tandes	5		1 ha	
Chez Papin	1		0,1 ha	
La Coterie	1 (reconstruction)		-	
TOTAL	328	100%	37.65 ha	100%

PS : dans le bourg, la taille moyenne des lots (voirie comprise, s'agissant généralement d'opérations groupées de 3 lots minimum) est estimée à 1000m² mais des surfaces sont perdues du fait d'éléments de végétation à conserver ou à créer. Dans les hameaux, les parcelles sont plus grandes et estimées entre 1500 et 2000m².

Le PLU génère un potentiel constructible évalué à près de 38ha destinés en priorité à l'habitat (dont près de 27ha en zones à urbaniser), permettant la construction de près de 330 logements. Compte tenu des blocages fonciers éventuels, la surface ouverte à l'urbanisation est compatible avec l'objectif de 310 logements défini pour atteindre 1850 habitants en 2020.

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 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.

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.

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.

La plupart des bois sont classés en EBC ou en éléments de végétation à maintenir ou à remplacer, repérés au titre de l'article L123-1, 7° du Code de l'Urbanisme. Les zones naturelles sensibles sont préservées de toute urbanisation.

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 Saint Genis de Saintonge 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. Dans le cadre de l'article L.123-1, 7° du Code de l'Urbanisme, la commune a effectué un repérage des éléments du patrimoine, de l'architecture et du paysage présents sur son territoire (cf annexe de la pièce 3). Des prescriptions réglementaires particulières sont définies sur chacun de ces éléments repérés, conformément à ce qui est indiqué à l'article 11 du règlement de chaque zone (pièce 3) pour le patrimoine bâti et à l'article 13 pour le patrimoine végétal.

Les extensions urbaines seront intégrées au cadre naturel de par l'intégration architecturale des nouvelles constructions. Le développement initialement prévu à proximité du bourg de Bois est supprimé ; la limite entre zone urbaine et zone agricole restera matérialisée par la route.

Cas particulier de l'extension de la zone d'activités économique (RD 137)

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 voie 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.

L'article L111.1.4 précise :

« Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

La commune prévoit une extension de la zone d'activités économiques, en lien avec le projet de la voie de contournement poids-lourds. Une petite partie des terrains concernés (1,45 ha) est ouverte à l'urbanisation, le long de la RD 137, en continuité Nord de l'actuelle zone NAX. Des dispositions réglementaires spécifiques sont prises afin de déroger à l'article L111.1.4. Un recul de 45 mètres, au lieu de 75 mètres, est ainsi défini dans la zone 1AUX et justifié au VI-A4 (partie suivante).

VI. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

A. DIVISION DU TERRITOIRE ET JUSTIFICATION

1. 11 zones

Le territoire est divisé en 11 zones : 3 zones urbaines (à vocation principale d'habitat), 4 zones à urbaniser en fonction de leur niveau d'équipement et de leur vocation mixte ou exclusivement économique, 1 zone agricole, 2 zones naturelles (avec un sous-secteur inondable intégrant le bâti inondable du bourg) dont une zone plus sensible (liée à la zone Natura 2000, avec un sous-secteur inondable).

zone	Objet	Justification
UA	Zone d'urbanisation traditionnelle du bourg.	La zone découle du POS et est légèrement élargie jusqu'aux limites d'urbanisation des anciennes zones NB situées à l'Ouest de bourg (cimetière, Fief de Trotte Chien et sortie Ouest le long de la RD2)
UB	Zone d'urbanisation moins dense correspondant aux extensions pavillonnaires (lotissements) du bourg.	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 : elle correspond aux anciens secteurs NA déjà construits, incorporant également les parcelles voisines non bâties mais insérées dans le tissu bâti.
UC	Zones urbanisées de certains hameaux et villages.	La zone prend en compte le niveau d'équipement (eau, électricité, voirie), la typologie satisfaisante des parcelles pour limiter les contraintes à l'assainissement et l'absence de bâtiments d'activité agricole.
1AU	Zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble, autour du bourg et de Tandès.	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	Zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation, ne pouvant être ouverte à l'urbanisation qu'après révision ou modification du PLU ; Zone destinée à l'implantation d'équipements sportifs, touristiques et de loisirs	Ce classement tient compte du sous-équipement de la zone concernée et de l'objectif d'améliorer l'attrait touristique de la commune à long terme.
UX	Zone urbanisée à vocation d'activités économiques.	La zone est définie pour permettre l'évolution des petits sites d'activité économique situés en dehors de l'ancienne zone NAX définie au POS (activités agroalimentaires anciennement classées en zone agricole NC du POS).
1AUX	Zone à urbaniser, ouverte à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques.	Ce classement reprend celui de la zone NAX du POS, avec une légère extension vers le Nord, le long de la RD 137, au regard du projet de la voie de contournement poids-lourds.
2AUX	Zone à urbaniser, fermée à l'urbanisation, réservée à l'implantation d'activités économiques.	Zone d'extension de la zone 1AUX, 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.

N	Zone naturelle	Traduit l'orientation de protection des écosystèmes (ZNIEFF de La Lande), des sites et paysages naturels et ruraux, de prévention des risques incendie (feux de forêt) et de protection du captage de Fontraud. 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	Zone correspondant aux secteurs urbains (sud du bourg), naturels et agricoles concernés par un risque d'inondation.
NP	Zone naturelle correspondant aux secteurs compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents »	Traduit l'orientation d'une protection plus forte de la vallée de La Maine, espace naturel sensible (vallée humide).
-	secteur NPi	Zone correspondant aux secteurs de la zone Natura 2000 concernés par un risque d'inondation.

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

POS			PLU			Motifs
Zone	Surface (ha)	Proportion	Zone	Surface (ha)	Proportion	
UA	61,6	5.6%	UA	65.35	5.9%	1
NA	20,3	1.8%	UB	16.87	1.5%	2
			1AU	24.72	2.2%	3
			2AU	5.20	0.5%	4
NB	35,4	3.2%	UC	35.07	3.2%	5
NAx-	26,1	2.4%	UX	8.82	0.8%	6
			1AUx	28.57	2.6%	7
			2AUx	12.92	1.2%	8
NCp	26,0	2.4%	N	168.48	15.2%	9
ND	37,2	3.4%				10
NDi	74,0	6.7%	Ni	28.30	2.5%	11
			NPi	46.67	4.2%	
NC	821,4	74.5%	A	633.2	57.2%	12
total	1102	100%	total	1106.4*	100%	-

*chiffre correspondant au cadastre vectorisé transmis par la commune

1. La zone UA du bourg définie dans le PLU reprend celle du POS, en étant légèrement élargie jusqu'aux limites d'urbanisation des anciennes zones NB situées à l'Ouest de bourg : terrain au Nord du cimetière, rideau bâti de la zone NB de Trotte Chien jusqu'aux maisons situées le long de la RD2 (entrée Ouest du bourg), avec une légère extension au Sud de la RD2, le long de la voie menant au stade. Ces secteurs ont été ajoutés de par la configuration et l'implantation du bâti présent ou futur, qui correspond à celles que l'on trouve dans le reste du bourg.
2. La zone UB correspond aux zones à urbaniser NA du POS qui sont déjà bâties (Maisonnette, Brunette et Terres du Chemin de l'Ane), incorporant également les secteurs NA voisins non bâtis mais insérés dans l'urbanisation existante : parcelle 98 de La Terrière (propriété communale, projet en cours de définition), terrain entre le ruisseau des Laignes et le lotissement HLM de La Maisonnette, parcelle 107 des Terres du Chemin de l'Ane (long de la RD 137).

3. En plus de la zones NA du cimetière non bâtie du POS est reclassée en zone à urbaniser ouverte 1AU (4,46ha), 4 nouveaux sites à urbaniser sont définis :
 - La Terrière : grand secteur de 13,9ha, anciennement NC, qui permettra de poursuivre une urbanisation organisée et maîtrisée à l'Est du bourg, en continuité des opérations récentes de lotissement et en appui sur les voies communales n°2, 26 et 315 ;
 - près de la coopérative agricole (1,47ha), classé NC au POS : nouvelle acquisition foncière de la commune, cette zone assurera une continuité du bâti et permettra une opération groupée (lotissement communal ou HLM) très proche du centre-bourg (services et commerces) ;
 - Sud du Moulin d'Hervé (2,64ha), classé NB et NC au POS : cette zone qui pourra être desservie à partir de la rue du Moulin d'Hervé (pas d'accès sur la RD2) permettra d'étoffer le bâti à l'entrée Ouest du bourg ;
 - Nord de Tandes (2,24ha), classé NC au POS : cette zone permettra d'élargir le village, en rupture avec l'urbanisation linéaire qui le caractérise, sa liaison avec le bourg se faisant par le route de Chez les Clercs.
4. Environ 5ha, à proximité du stade, sont classés en 2AU_l : ce site est défini pour permettre à moyen ou long terme l'implantation d'équipements sportifs, touristiques et de loisirs, sans doute autour du thème de l'eau. Des projets privés sont envisagés mais rien de concret n'est encore arrêté. L'idée est également pour la commune de définir un secteur pouvant améliorer à l'avenir l'attrait touristique de la commune.
5. La zone NB bâtie du cimetière est reclassée en UA, celle de Fief de Trotte Chien réduite et reclassée en UA et en 1AUA.

Les zones NB des hameaux et villages sont reclassées en UC. Celle du Pin est modifiée au Sud-Est pour permettre quelques constructions neuves, grâce au réseau collectif d'assainissement qui les desserviront. La zone du Creuzet est réduite au côté Ouest de la voie pour anticiper sur les nuisances éventuelles de la future voie de contournement. La zone du Maine est légèrement modifiée pour tenir compte des réelles disponibilités foncières. Les bâtiments d'activité agricole et les sièges sont exclus des zones UC de La Bourrelière et des Grands Bernards.

Les anciennes zones NB de Chez Mars et de Saint Antoine sont légèrement étendues pour permettre une ou deux constructions supplémentaires qui s'intégreront facilement au bâti existant.

Anciennement NC, les hameaux de Chez Papin (fin de l'activité agricole) et du Grand Chassac (hormis les bâtiments d'activité agricole) sont classés UC pour permettre ponctuellement de nouvelles constructions. Chez Papin, il est tenu compte de la proximité de la zone Natura 2000.

La zone NB de Chez Tandes est réduite afin de protéger par un classement en zone Natura 2000 les terrains non bâtis situés au Nord Est. Le moulin situé au Nord est ajouté à la zone UC (anciennement NC) pour en permettre l'évolution (préconisations particulières).
6. Les deux sites de la coopérative agricole et des silos des Thibauderies, actuellement en zone agricole NC, sont classés en sites d'activités économiques (UX) afin que les bâtiments d'activité agro-alimentaire (dépendant par ailleurs de la réglementation sur les ICPE) puissent éventuellement évoluer. A l'avenir, ils pourront être à la base de l'aménagement d'un pôle agro-commercial, une fois défini le tracé de la voie de contournement poids-lourds.
7. La zone à urbaniser à vocation d'activités classée NAX au POS est reclassée en zone 1AUX, avec une légère extension de 1,45ha vers le Nord, le long de la RD 137, du fait du projet de la voie de contournement poids-lourds. L'augmentation supplémentaire d'1ha est liée à l'emprise de la RD 137.
8. Classés NC au POS, les terrains définis en zone 2AUX ne sont pas urbanisables dans l'immédiat. Ils permettront, après modification ou révision du PLU, une extension de la zone d'activités, en fonction des besoins et du tracé définitif de la voie de contournement. Une étude permettant de déroger à l'article L111.1.4 sera par ailleurs nécessaire pour définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation des terrains.
9. Le secteur NCp défini au POS et destiné à protéger les abords du captage d'eau potable de Clion est reclassé en zone naturelle N, afin de renforcer la protection. Toute construction

neuve et tout bâtiment agricole (seules les implantations d'élevages à caractère industriel étaient interdits au POS) est dorénavant interdit, ce qui permet également de protéger les vues sur le Domaine de Fontraud.

10. Au POS, la zone naturelle ND définie correspondait d'une part à la zone de protection des abords du château, d'autre part aux bois appartenant au massif de La Lande (ZNIEFF). L'ancienne zone ND est reclassée en zone naturelle N, où seul le bâti existant peut évoluer. D'une manière générale, le classement N au PLU (zones naturelles et forestières) permet de protéger des zones en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique. La zone N englobe également les secteurs à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière.
La zone N du PLU de Saint Genis, par rapport à la zone ND du POS, est étendue sur l'ensemble boisé constitué des bois des Laignes, Moufflet, des Lapins, de Chez les Clercs et de Mimerit, afin de les protéger, ainsi que leurs abords.
Bien qu'à vocation agricole, le secteur situé à l'Est du bourg, entre les extensions d'urbanisation prévues et le massif boisé cité ci-dessus, est également classé en N afin de préserver le paysage.
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, permettant l'évolution du bâti (rénovation, agrandissement) : Le Bizet, Le Moulin d'Hervé...
Par ailleurs, une zone spécifique naturelle NP est définie : elle correspond aux secteurs compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents », avec un sous-secteur inondable (cf.11) : il s'agit de la vallée de La Maine.
11. Le secteur naturel soumis à des risques d'inondation ND_i est repris exactement au PLU, en indiquant la zone naturelle et forestière N et la zone de protection spécifique NP : cette dernière, par rapport au tracé de la DIREN, est étendue à la confluence de La Maine avec le ruisseau des Laignes, en remontant jusqu'au bois des Laignes. Le but est de protéger l'ensemble de la zone humide ayant un lien direct avec la vallée de La Maine, et pouvant par conséquent présenter les mêmes intérêts d'ordre écologique, faunistique et floristique.
12. Comme précisé au 10, du fait du règlement très strict de la zone agricole A des PLU, l'ensemble de la zone NC du POS est réduit de près de 190 ha. Si une grande partie est reclassée en zone naturelle, la diminution des espaces agricoles définis au PLU est également liée aux extensions d'urbanisation autour du bourg (20 ha sur La Terrière, 2 ha au Moulin d'Hervé, 1,5 ha près de la Coopérative) et au Nord de Tandes (2,2ha).
La définition de la zone UX concernant les activités agro-alimentaires et les silos touche des terrains anciennement NC.
Les nouvelles zones UC (Le Pin, Grand Chassac, Chez Papin – cf. 5) empiètent également sur la zone agricole, tout comme les petites extensions des anciennes zones NB.
Cependant, les sièges d'exploitations pérennes et surtout les bâtiments agricoles situés en zone NB du POS sont reclassés en zone A (La Bourrelière Sud, Les Grands Bernards, St Reverand), hormis un siège d'exploitation au Nord de La Bourrelière maintenu dans la zone UC pour plus de cohérence (pas d'incidence sur l'activité), ainsi que le siège situé à Tandes (maison et magasin, les bâtiments de stockage étant situés en zone A).

3. Justification des zones ouvertes à l'urbanisation (habitat)

Le diagnostic a mis en évidence des besoins en terme de logements équivalents à 31ha. 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 900 et 1200 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. Sur Tandès, en fonction de la nature de l'opération, un réseau propre à l'opération pourrait être exigé.

Le PLU ouvre à l'urbanisation 32,8 ha, sous forme de zones 1AU et 2AU, soit une surface correspondant aux besoins estimés.

Dans les zones urbaines UA et UB, les disponibilités foncières générées sont évaluées à 5,4 ha. Si la zone UB de La Terrière fera rapidement l'objet d'un nouveau lotissement communal, les autres terrains seront sans doute plus difficiles à aménager (contraintes au niveau des accès, des plantations existantes, de la forme des terrains) car tributaires du parcellaire existant, ce qui pourrait générer une plus grande consommation de l'espace par projet. De plus, les terrains en UA font souvent l'objet de blocage foncier.

Dans les hameaux dont la vocation résidentielle est affirmée, l'ouverture à l'urbanisation est relativement faible. Les terrains classés UC (comprenant le secteur en continuité du bourg de Bois) correspondent à un potentiel constructible égal à 6,5ha. 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 (1500m², assurant ainsi la mise en place d'un assainissement individuel). Au Pin, le développement résidentiel prévu au Sud pourra être plus dense du fait de la récente mise en service d'un réseau collectif propre au village.

Les disponibilités foncières totales générées par le PLU sont égales à 44,25ha, zones d'activités (UX, 1AUX et 2AUX) non comprises. De par la rétention foncière et la volonté de la commune de proposer une offre diversifiée (terrains en lotissements autour du bourg, terrains individuels dans les hameaux), ce chiffre est cohérent avec les besoins de développement de Saint Genis de Saintonge pour les 10 à 15 prochaines années (objectif de 1850 habitants en 2020).

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. Justification de l'extension de la zone à vocation d'activités économiques ouverte à l'urbanisation

La zone NAX du POS est reclassé en zone 1AUX, c'est-à-dire zone à urbaniser à vocation d'activités économiques, ouverte à l'urbanisation. Par rapport au POS, la zone est légèrement étendue vers le Nord, le long de la RD 137 classée voie à grande circulation : parcelle n°5 de 1,45ha. Cette extension reprend, d'un point de vue réglementaire, les principes définis au POS, notamment un recul de 45m par rapport à l'axe de la RD 137.

Nuisances :

L'extension prévue se situe en dehors de toute zone d'habitation. Le secteur est peu urbanisé et séparé des zones d'habitat du bourg par les activités déjà présentes sur la zone 1AUX. L'urbanisation de la parcelle n'engendrera donc pas de nuisance par rapport aux habitations.

En terme de nuisances subies (bruit lié au trafic de la RD 137), le recul 45 mètres permettra de réduire fortement ces nuisances : il s'agit des mêmes préconisations que celles qui avaient été définies pour l'implantation des activités déjà présentes.

Sécurité :

Une contre-allée a été réalisée pour desservir la partie de la zone 1AUX déjà remplie. Tout accès direct sur la RD 137 étant interdit, l'accès à la parcelle n°5 se fera obligatoirement en prolongeant la contre-allée existante, comme pour la parcelle n°6 qui était déjà urbanisable au POS. L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 5 n'occasionnera donc aucun risque en terme de sécurité routière.

Intégration urbaine :

L'intégration urbaine des bâtiments d'activité sera assurée par le fait que la parcelle n°5 se situe en continuité de l'actuelle zone d'activités intercommunale, suivant le même recul par rapport à la RD 137.

Intégration architecturale :

En plus des règles d'implantation par rapport à la RD 137, assurant l'alignement suivant les bâtiments précédents, les prescriptions architecturales (art.11) du POS sont conservées au PLU. Des dispositions particulières pourront cependant être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant

Intégration paysagère :

Les alignements d'arbre présents le long de la RD 137, dans la bande non constructible des 45m, seront maintenus, ceux-ci étant repérés au PLU selon l'article L.123-1,7° du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs (article 1AUX13), les surfaces réservées au stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement et l'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique, représentant 10% de la superficie autorisée par le projet.

Par conséquent, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle n°5 suivant un recul de 45m au lieu de 75m est justifiée au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

5. Justification de la zone inondable (Ni)

a) Rappel du contexte réglementaire

- Loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs : elle introduit dans le code de l'urbanisme le principe de la prévention des risques naturels prévisibles et les risques technologiques (art. L110, art. L121-10 et L120-1).
- Loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite Loi sur l'Eau : elle définit les principes d'une gestion équilibrée de la ressource en eau en fixant notamment le principe de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations (cf. article L211-1 du code de l'environnement). Elle remplace les Plans d'Exposition aux Risques Naturels (PER) par les Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR - cf. article L562-1 à 8 du code de l'environnement)
- Circulaire du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (complétée par la circulaire n° 94-69 du 16 août 1994) : elle rappelle les principes d'inconstructibilité des zones les plus dangereuses et de préservation des zones d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval et prévoit la mise en place d'une cartographie pouvant prendre la forme d'Atlas.
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement introduit le principe de précaution et son décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 : ils modifient les de la loi de 1987 et instaurent les Plans de Préventions des Risques Inondations.
- Circulaire du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables au bâti et ouvrages existants en zones inondables
- Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages : elle met en place les moyens d'une meilleure information du public (habitants, acheteurs, locataires) et prévoit notamment l'élaboration par le maire, avec le concours des services de l'Etat d'un inventaire des repères de crues.
- Circulaire du 4 novembre 2003 fixant la politique de l'Etat en matière d'établissement des Atlas des Zones Inondables.
- Circulaire interministérielle du 21 janvier 2004 relative à la maîtrise de l'urbanisme et l'adaptation des constructions en zone inondable

b) Article R111-2 du code de l'urbanisme

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article R111-2 du code de l'urbanisme reste applicable et ce même en cas d'instauration d'un Plan Local d'Urbanisme. Il permet à la commune d'interdire toute construction, installation ou travaux susceptibles d'aggraver en particulier le risque inondation ou de fixer des conditions susceptibles de réduire le risque.

c) Connaissance du risque sur St Genis de Saintonge

APPROCHE HISTORIQUE :

La commune a été concernée par 4 événements d'inondations intervenus entre :

- le 8 décembre 1982 et le 31 décembre 1982
- le 17 juillet 1983 et le 26 juillet 1983
- le 30 décembre 1993 et le 15 janvier 1994
- le 25 décembre 1999 et 29 décembre 1999

Ces événements ont donné lieu à 4 arrêtés de catastrophe naturelle.

➤ Sur l'inondation de décembre 1982 :

Le débordement a concerné notamment le centre ville et touchés des immeubles dans le tronçon situé entre la rue Fanny et la route de Bordeaux.

Le phénomène a été aggravé par :

- les travaux de remembrement entrepris en amont (déboisement important - augmentation du débit)
- la faiblesse des canalisations situées sous la chaussée de l'ex-RN137 (barrage à l'écoulement), confirmée par l'expertise du service du Génie Rural des Eaux et Forêts de la DDAF (courrier du 28/11/1979)
- le mauvais entretien des rives du ruisseau des Laignes (cf. délibération du conseil municipal du 03/12/79, 24/06/1982),
- l'effondrement de ruines (bâtiments agricoles appartenant à M. FAVREAU) dans le lit mineur (barrage à l'écoulement)

Il n'a pas été possible de retrouver un recueil des constructions touchées et des niveaux atteints par les eaux. La délibération du conseil municipal du 10/01/1989 fait référence à un courrier de M. LEROY dont l'habitation a été touchée par les inondations (références cadastrales inconnues).

Un relevé des surfaces inondées suite aux événements de 1982 a été établi par la DDE (dates et méthode de relevé inconnues) ; il présente des incohérences vis-à-vis de la topographie et des informations des habitants ou gestionnaires notamment de la station d'épuration. Des recherches dans les archives de la station construite en 1980 (en activité en 1981) ne révèlent pas d'indication quant à une inondation de la structure située pourtant en bordure immédiate du ruisseau des Laignes, à l'ouest de la voie communale n°315.

➤ Sur l'inondation de juillet 1983

Pas d'informations recueillies sur des habitations touchées.

➤ Travaux intervenus sur le ruisseau des Laignes entre 1983 et 1993

- une digue de protection du bourg contre les eaux a été étudiée par le cabinet DEBRIAT – MOREAU de Jonzac, validée par délibération du conseil municipal du 05/04/83, et réalisée entre novembre 1983 et avril 1984 par l'entreprise FERCHAUD
- démolition d'un vieux pont et le curage du fossé dans le parc de M. LACOUTURE (références cadastrales non communiquées) en avril 1984, par l'entreprise POSTEAU
- un nettoyage du ruisseau a été effectué par l'entreprise GUERINEAUD en novembre 1984, avec un suivi de la DDAF.

➤ Sur l'inondation de décembre 1993

Le débordement a concerné le bourg ; le bulletin d'informations municipales de juillet 1994 indique que parmi les habitations les plus touchées, on peut citer « Mrs BURG, BATE, BEAUFILS, Mme POTIER, le Crédit Agricole (...) ; (l'eau ne pénétra pas) l'atelier de menuiserie de M. RENOUX ou dans la boulangerie de M. FUCHS (par la pose de parpaing aux ouvertures). ; quant à la circulation sur la RN 137 (...), les trottoirs n'étaient plus visibles ; de nombreux riverains eurent leurs caves inondées ».

Le phénomène est le résultat d'une forte pluviométrie, légèrement supérieure à celle de décembre 1982 (317mm contre 311mm), qui provoqua la submersion de la digue construite fin 1983. Le niveau

maximum de la digue est à 32m30 et la surface inondable est estimée par les relevés du cabinet de géomètres experts DEBRIAT – MOREAU à 19ha89.69.

Les archives de la station d'épuration ne font pas référence à une inondation de la structure.

Des photographies ont été prises par les élus sur les secteurs touchés (cf. ci-après).

Les propriétaires des immeubles suivants ont déposés un dossier d'indemnisation en préfecture :

- Boulangerie FUCHS (pas de dégâts matériels – fermeture du commerce)
- 46, avenue de Bordeaux- Tabac Presse (M. SALVI – sous-sol)
- Crédit Agricole (salle des coffres, salles de réunion, salles d'archives – hauteur d'eau de 53cm constatée par huissier)
- 23, avenue de Bordeaux (M. AUDOIN)
- 37, avenue de Bordeaux (Mme SAULAS)
- 43, avenue de Bordeaux (M. FERRE)
- 55-57, avenue de Bordeaux (Mme CHARDAVOINE)
- 60, avenue de Bordeaux (Mme POITIERS)
- 62 avenue de Bordeaux (M. BEAUFILS)
- 63 avenue de Bordeaux (M. RENOUX – portail et jardin – cf. photos P2)
- 72 avenue de Bordeaux (M. LECOQ – sous-sol)
- 12 route de Royan (M. BIGNONNEAU – sous-sol)
- 19 route de Royan (M. BURG – maison, garages, dépendances – cf. photos P4)
- 28, avenue A. BEAUVAIS (M. BASTON)

➤ Sur l'inondation de 1999

Pas d'informations recueillies.

➤ Sur les données hydrologiques

Compte tenu que le ruisseau des Laignes n'a pas un cours permanent, il n'existe pas de station de relevé des débits.

Conclusion :

Sans complément sur les dates et méthode utilisées pour le relevé de 1982 et en l'absence de confirmation matérielle de la limite de la zone inondable, la commune n'est pas en mesure d'utiliser en toute rigueur le document transmis et d'en faire une traduction réglementaire opposable aux tiers. La position des immeubles sinistrés ayant fait l'objet d'un dossier de demande d'indemnisation confirme le périmètre défini par la commune dans le POS prescrit en 1995 et approuvé en 2002.

APPROCHE HYDROGEOMORPHOLOGIQUE

La méthode consiste à mettre en évidence les différents lits des cours d'eau, les unités hydrogéomorphologiques en s'appuyant sur deux principaux critères : la sédimentologie (analyse des formations superficielles) et la morphologie (reconnaissances des talus, ruptures de pentes, terrasses) et. D'autres indices sont utilisés : les traces d'inondation (laisses de crues, ...) et la végétation (qui diffère selon la nature du sol et ses caractéristiques hydriques). La méthode identifie les détails qui traduisent l'hydrodynamisme des écoulements lors des crues (axes de crue, bras de décharge, cônes de déjection, etc.) ; cela est complété par le relevé des éléments d'occupation du sol naturels (ripisylve, ...) et anthropiques (remblais, digues, etc.).

La méthode est mise en œuvre dans une première phase par la photo-interprétation stéréoscopique de photographies aériennes permettant de restituer la sensation de relief et dans un second temps de missions de terrains visant à corriger et valider les données.

Cette méthode est préconisée par le Ministère de l'Environnement et du Développement Durable pour l'élaboration des Atlas des Zones Inondables. Elle présente de nombreux atouts :

- fourniture d'une cartographie exhaustive et homogène de l'emprise maximale des zones potentiellement inondables,
- délimitation au sein des plaines alluviales les zones qui ne seront, sauf exception, jamais submergées et donc identification des zones pouvant être urbanisées dans danger d'inondation,
- appui sur des structures topographiques visibles indiscutables,
- coût de mise en œuvre inférieurs à ceux d'autres méthodes qui nécessitent l'acquisition de données topographies,
- rapidité de mise en œuvre

Les limites de la méthode sont :

- difficulté de lecture des unités hydrogéomorphologiques en secteur urbanisé
- pas de quantification des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement
- pas de quantification des effets hydrauliques néfastes d'aménagements anthropiques
- pas de fréquence précise avec laquelle les différents lits d'une rivière sont inondés.

Elle s'accompagne généralement d'un recueil de données historiques. Elle peut être un outil préalable et complémentaire de l'étude hydraulique lorsqu'il est nécessaire de quantifier l'aléa inondation.

Cette méthode est utilisée pour la réalisation :

- De l'AZI de la Seudre, en cours d'étude
- De l'AZI de la Rochette (affluent de la Seugne), en cours d'étude.

Les premiers résultats permettent d'identifier une zone inondable à l'ouest du lieu-dit St Antoine et le long de la rive gauche de la Rochette. Aucune habitation n'est concernée ; seule la station d'épuration de St Antoine serait touchée.

Ces études ne concernent pas le ruisseau de la Laigne qui traverse le bourg de St-Genis-de-Saintonge.

Conclusion :

En l'état des études, il n'est pas possible :

- d'identifier avec précision les zones exposées à des crues fréquentes, exceptionnelles ou rares dans le centre bourg de St-Genis-de-Saintonge
- d'affirmer ou d'infirmer la délimitation de la zone inondable du POS de 2000

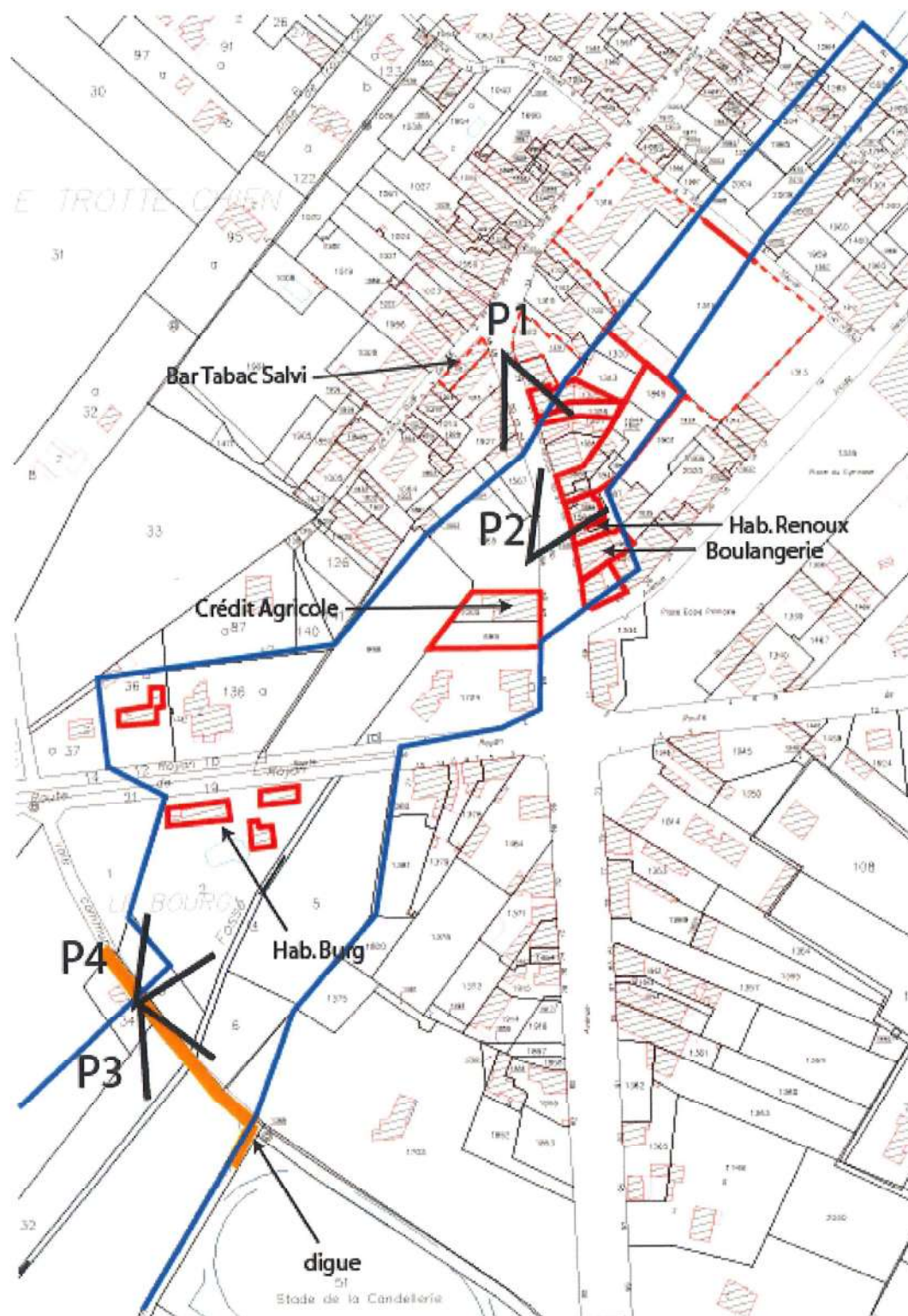
MODELISATION HYDRAULIQUE

Les modélisations hydrauliques consistent à calculer, à partir de méthodes variées, des débits et hauteurs sur une zone complète en fonction de débits prédéterminés, des conditions d'écoulement et de stockage dans les lits des cours d'eau.

Les modélisations permettent d'identifier et de quantifier l'aléa inondation en l'absence de référence historique sur les débits de crues.

Cet outil n'a pas été mis en œuvre sur St-Genis-de-Saintonge.

Ni la concertation avec les habitants ni les études entreprises récemment pour la définition des AZI n'ayant pas amené de nouvelles informations sur le risque d'inondation dans le centre bourg, en particulier dans la partie située en aval de la rue Fanny, la commune maintient la zone Ni définie précédemment dans le POS.





P1 - Route de Bordeaux



Route des Grands Bernards
(RD 146), à la sortie du
village, en direction de Bois.



P2 - n°10, route de
Bordeaux (porche)



P2' - n°10, route de
Bordeaux
(porte d'entrée)



P2'' - n°10, route de
Bordeaux
(porche et porte d'entrée
avant le rajout de parpaings
supplémentaires)



P3 - Voie du stade (en
arrière plan)



P4 - Propriété BURG – n°19
route de Royan (parcelles 1
et 2) –vue depuis la voie du
stade



P4' - Propriété BURG – n°19
route de Royan (parcelles 1
et 2)

6. 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)	71.5 ha	75.2 ha	a
Eléments de végétation, à maintenir ou à remplacer (art. L.123.1-7)		2.7 ha	b
Alignement d'arbres remarquables isolés (art. L.123.1-7)	1110 m	2400 m linéaires	

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 conservé les EBC qui avaient été définis au POS. Un EBC a été ajouté dans le bourg, afin de protéger le parc d'une propriété qui s'étend de part et d'autre du ruisseau, entre l'église et le secteur de La Maissonnette. Un EBC est également redéfini au niveau du bois du Creuzet. L'EBC qui concernait une ancienne peupleraie aujourd'hui disparue au nord de la Métairie du Seutre est retirée.

b) Les éléments de végétation, alignements d'arbres et arbres isolés

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 ; (...) »

Au plan de zonage du PLU apparaissent différents éléments du patrimoine naturel repérés pour leur importance paysagère, dans le bourg (coupures vertes), autour des hameaux ou en secteur agricole. Il y est fait référence dans la pièce 4.2 du dossier. La commune souhaite ainsi protéger :

- alignements d'arbres (320m et 205m) qui bordent la route départementale 137 (Nord de la commune),
- longue allée de charmes (2 fois 140m), le long du cimetière,
- parc de la maison bourgeoise située 23 avenue de Bordeaux (5400m², voir fiche n°3),
- place plantée et arborée à l'angle de la rue de la Terrière et du champ de foire (900m², cf. photo fiche n°11),
- alignements d'arbres le long de la rue de l'Ancienne Gare et de la rue des Marronniers (275m),
- alignements d'arbres le long de la route de Jonzac et au square du bicentenaire (325m),
- alignement d'arbres longeant le fossé en direction du stade (120m),
- alignement d'arbres entourant le stade (195m),
- parc Fief de Trotte Chien (5500m²),
- parc reliant la route de Royan à l'avenue de Bordeaux, dans la zone inondable (4900m²),
- plantations le long de la propriété du silo de Syntéane (680m),
- parc de la propriété des Petits Bernards (3180m²),
- ensemble boisé à l'Est de la Bourrellière, de part et d'autres de la RD2 (4820m²),
- ensemble boisé à l'Est du Maine (2240m²).

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.

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	Aménagement d'un chemin piétonnier	Abandon : le chemin est réalisé.
R2	Aménagement d'un accès piétonnier	Abandon : le blocage foncier incite la commune à abandonner ce projet.

Emplacements réservés du PLU :

L'ensemble des emplacements réservés du PLU sont au bénéfice de la commune. L'ER 1 participe à l'organisation des zones d'urbanisation future de l'Est du bourg.

n°	Objet	Intérêt
1	Elargissement de la rue Fanny	Améliorer la liaison entre le centre-bourg et les extensions d'urbanisation, récentes et à venir, situées à l'Est (Maisonnette, Brunette, La Terrière).
2	Protection de la mare et du fossé servant d'exutoire aux eaux pluviales de Chez Rabard.	Gestion des eaux pluviales.



Rue Fanny (à élargir à gauche)

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. L'ouverture et l'exploitation de carrière sont donc interdites.

Le règlement interdit les terrains de camping ou de caravanes, ainsi que les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs. Les secteurs urbanisés, ainsi que ceux à urbaniser (1AU, voir partie suivante) sont équipés 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.

Les modifications importantes du site urbain pouvant être amenées par les affouillements et exhaussements ne sont pas souhaités ; des exceptions sont faites à cette interdiction lorsque cela concerne des fouilles archéologiques (cf. sites localisés par la DRAC dans le bourg) ou des travaux d'infrastructure routière (cf. linéaire de voies).

2. Zones urbanisées 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 : silos des Thibauderies, zone d'activités de la coopérative agricole où un magasin Gamm Vert est également présent.

3. Zones à urbaniser (1AU)

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 dans les zones UX, 1AUX et à l'avenir dans la zone 2AUX, réservées à l'implantation d'activités économiques.

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.

L'article 2 décrit bien la notion de mixité de la zone 1AU. 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.

Autorisés dans la zone NA du POS, les terrains de camping ou de caravanes sont désormais interdits : cela permettra de s'assurer que le foncier disponible sera bien à vocation d'habitat permanent.

4. Zones à urbaniser à vocation de loisirs et de tourisme (2AU)

Une zone 2AU est définie pour permettre à l'avenir l'implantation d'équipements sportifs, touristiques et de loisirs. Cette zone est fermée à l'urbanisation jusqu'à modification ou révision du PLU pour permettre d'établir un programme cohérent et ambitieux.

5. Zones à urbaniser à vocation économique (1AUX et 2AUX)

La zone 1AUX définie à l'entrée Nord de Saint Genis de Saintonge reprend la zone NAX du POS, avec une légère extension en continuité Nord. Cette zone se développe sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté des Communes de la Haute Saintonge et s'étend également sur la commune voisine de Mosnac. Le règlement confère à la zone 1AUX une vocation à accueillir de nouvelles activités du même type que celles autorisées en zone UX, mais avec un réel potentiel d'accueil et de développement (disponibilités foncières évaluées à 15,65 ha).

La zone 2AUX, fermée à l'urbanisation, ne sera ouverte qu'après révision ou modification du PLU. Elle constituera une extension à la zone 1AUX. Elle ne sera ouverte qu'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. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux d'infrastructure routière (et à des recherches archéologiques) sont admis pour permettre l'avancement du projet de 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. Les constructions à vocation d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des installations autorisées et uniquement si elles sont intégrées au bâtiment d'activités.

6. 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.

Deux bâtiments agricoles, situés respectivement aux Ouzenards et à L'Epinette, repérés au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, pourront faire l'objet d'un changement d'usage, c'est-à-dire être aménagé en maison d'habitation.

Art L123-3-1 : « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

En raison de l'intérêt économique présenté par l'activité extractive et des dispositions du Schéma Départemental des Carrières (SDC) de Charente Maritime approuvées par l'arrêté préfectoral du 7 février 2005, les carrières sont autorisées dans le secteur identifié par le SDC comme ressource de

granulats. Une réglementation propre à ce type d'activité permet de prendre en compte en particulier les préoccupations environnementales.

7. Zone naturelle (N)

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » et la loi « Urbanisme et Habitat » ont créé la zone N naturelle et forestière en remplacement de la zone ND, en renouvelant le principe de protection des espaces naturels, des sites et paysages et d'une prise en compte des risques et des nuisances. Elle comprend ainsi :

- les bois situés à l'Est du bourg,
- les zones de protection paysagère entre ces bois et les secteurs d'extension pavillonnaire du bourg,
- la zone de protection paysagère des abords du château de Plassac (perspectives inconstructibles),
- le secteur destiné à protéger les abords du captage d'eau potable de Clion sur Seugne,
- les zones destinées à protéger les secteurs appartenant à la ZNIEFF de la forêt de La Lande, englobant l'étang du Vivier, situé tout au Sud de Saint Genis de Saintonge,
- les secteurs soumis à des risques d'inondation (sous-secteur Ni).

Le règlement liste et conditionne (spécialement en zone Ni) les occupations admises : constructions annexes, équipements publics, aménagements légers destinés à l'ouverture au public et à la mise en valeur des espaces naturels, bâtiments et occupations liés à l'exploitation forestière.

Le changement d'usage des bâtiments et l'aménagement et l'extension des constructions existantes (limitée à 25% de l'emprise du bâtiment, ce une seule fois en zone inondable si des motifs d'ordre technique empêchent la surélévation de l'existant qui reste donc préférable) sont autorisés.

Dans le secteur Ni, afin de limiter le nombre de personne et l'importance des biens concernés par le risque inondation, le changement d'usage est interdit et l'extension de l'existant est limité à 20m² (opération limitée à une seule fois).

8. Zone naturelle relevant de la zone naturelle protégée Natura 2000 (NP)

Dans le même esprit que la zone N, la zone naturelle NP correspond aux secteurs compris dans le périmètre du site Natura 2000 « Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents », Site d'Intérêt Communautaire n°79. Pour ces secteurs, il est rappelé que toute occupation ou utilisation du sol doit faire l'objet d'une évaluation de l'incidence éventuelle des projets sur le site Natura 2000.

D'une manière générale, toute occupation est interdite : seule la réhabilitation des bâtiments existants, sans changement de destination, est autorisée.

Cette zone comprend un sous-secteur inondable NPi.

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 (3 mètres minimum dans les zones NA et NB du POS) afin de ne pas risquer de bloquer un projet en cas de contraintes liées à l'existant ou au parcellaire.

Le règlement fixe toutefois une largeur minimale de 3 mètres de chaussée en zone UA, UB, UC et 1AU, mais aucune en zone 1AUX et A, 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.).

Compte tenu de leur fonction de transit et afin de limiter les risques d'incidents et d'accidents routiers, tout projet devra privilégier un accès sur une autre voie que les routes départementales. En cas d'opération d'ensemble, afin d'assurer une plus grande sécurité pour l'ensemble des usagers, il est exigé que les accès des constructions soit regroupés sur une voie interne. Les accès des opérations sur les routes départementales devront être valisés par la Direction des Infrastructures du Département.

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 usées** est adapté à la présence (actuelle ou prochaine) ou à l'absence d'un réseau collectif d'assainissement. Pour tenir compte des caractéristiques du réseau pluvial des routes gérées par le département, l'interdiction de rejet des eaux usées dans le réseau des fossés départementaux est la règle ; ne supporte qu'une seule exception, le rejet d'eaux usées domestiques traitées en cas d'impossibilité technique de toute autre solution.

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, lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite séparative, pour permettre notamment le passage d'engins vers l'arrière des parcelles et pour éviter de n'avoir qu'un petit espace pouvant servir de stockage « malveillant ». Toutefois, les constructions nécessaires au fonctionnement du service public (transformateurs EDF par exemple), ainsi que les dépendances pourront déroger à cette règle. Cependant, en zone 1AU, dans le cas de lotissements, si le règlement spécifique défini le permet, des implantations différentes pourront être autorisées.

A l'**article 8**, pour des constructions établies sur une même propriété, aucune distance minimale entre des bâtiments non jointifs n'est désormais imposée, afin de permettre une plus forte densité des futures constructions et opérations. Par ailleurs, la forte densité du bâti existant dans les zones urbanisées risquerait de poser de fortes contraintes en cas de définition d'une distance minimale.

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.

En dehors des zones d'activités, le règlement de l'**article 11** est identique dans chaque zone. Les règles fixées au POS sont complétées. Elles restent donc relativement souples, hormis sur les bâtiments et les éléments repérés comme représentatifs du patrimoine bâti rural de la commune, au titre de l'article L.123.1-7° du Code de l'urbanisme (voir pièce 4.2) : des préconisations réglementaires particulières s'appliquent sur les bâtiments repérés, afin que leur caractère traditionnel, architectural et/ou historique soit maintenu. Pour les édifices anciens (construits avant 1950), il est préconisé de suivre les prescriptions fixées pour les édifices remarquables, afin de préserver au mieux leur intégrité.

Au sein des opérations groupées, les règlements des lotissements à instaurer permettront d'obtenir une homogénéité en terme de forme urbaine et d'architecture.

Dans toutes les zones, des dispositions particulières pourront être autorisées pour des architectures d'expression contemporaine ou pour des constructions bioclimatiques, sous réserve de leur qualité architecturale et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti existant (y compris dans les zones d'activités). De même, des dispositions sont définies pour les locaux de surface inférieure à 20m², les garages et les abris de jardin : le but est de les harmoniser avec la construction principale ou de faciliter leur insertion paysagère.

Dans les zones UX et 1AUX, la règle sur les clôtures définie au POS est conservée : implantation sur les limites séparatives et à l'alignement des voies, grillage simple torsion.

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).

A l'**article 12**, la règle générale du POS reste inchangée pour les zones d'habitation : plantation et entretien des surfaces libres de toute construction. Dans les zones où ont été repérés des éléments remarquables du patrimoine végétal au titre de l'article L123-1-7^{ème}, ceux-ci seront conservés ou remplacés par des plantations équivalentes (coupe et abattage soumis à autorisation préalable et admis que pour des motifs particuliers) afin de préserver les paysages dont ils sont des motifs essentiels.

La règle relative aux EBC est rappelée pour les zones concernées.

2. Dispositions particulières

a) Assainissement – article 4

Le règlement des zones UA, UB, 1AU, UX et 1AUX, 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, A, et N est fixé en cohérence avec le zonage d'assainissement qui place les secteurs concernés en zone d'assainissement non collectif, en dehors du hameau du Pin et de quelques constructions de la zone N situées à l'entrée Ouest du bourg (le long de la RD2).

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 cas particuliers définis au règlement), un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement pour limiter les nuisances, les risques liées aux ouvertures ou au stationnement des véhicules est exigé plus généralement en zone UB et 1AU. En zone UC, A et N, reprenant toujours le POS, un recul de 15m par rapport aux routes départementales et de 10m par rapport aux autres voies est exigé : pour les constructions insérées dans le bâti existant des hameaux, l'implantation au nu des constructions voisines existantes reste également autorisée, pour préserver l'identité et la forme des hameaux.

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

- 45 mètres de l'axe de la RD 137 (cf. partie VI-A4),
- 20 mètres de l'axe des autres voies,
- 5 mètres de la limite de l'emprise des autres voies publiques ou privées pour la zone UX : cela concerne le chemin en terre (menant au Pin) qui longe les silos à l'Ouest, où la sécurité et l'aspect paysager ne posent pas de souci particulier.

En zone UA, les clôtures devront toujours être édifiées à l'alignement mais leur édification n'est plus obligatoire lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement : il est difficile d'imposer aux personnes de se clôturer et cela peut poser des problèmes dans les rues qui ne sont pas larges telles que la rue du Chemin de Fer.

c) Hauteur des constructions – article 10

Les règles définies au POS, liées au bâti existant, sont conservées. La hauteur des constructions est donc limitée à :

- 10 mètres en zone UA,
- 8 mètres en zone UB (comme en zone NA du POS),
- 8 mètres en zone 1AU (idem NA),
- en dehors du bourg, 6 mètres (zones UC, A et N), comme défini dans les zones NB, NC et ND du POS.

La hauteur des constructions n'est pas limitée dans les zones d'activités (UX et 1AUX) alors que le POS limitait à 8 mètres les constructions à usage d'habitation qui ne sont plus autorisées au PLU (sauf intégrées dans le bâtiment d'activités).

d) Clôtures – article 11

Afin d'assurer une transition paysagère entre les zones agricoles et les zones bâties, les clôtures réalisées en limite séparative entre zones UC (villages), UX (zone d'activités), 1AU (lotissements), 1AUX (extension zone d'activité) d'une part et la zone agricole (A) d'autre part devra être constitué de haie végétales d'essences variées. Si besoin, la haie peut être doublée d'un grillage.

e) Stationnement – article 12

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

Comme en zone UB et 1AU, il doit être réalisé en zone UA au minimum deux emplacements de stationnement par logement, sauf s'il s'agit d'une réhabilitation où un nombre inférieur de places pourra être admis. Il s'agit d'éviter tout problème lié aux contraintes de la réhabilitation en cas de division d'un immeuble en plusieurs logements où la règle serait inapplicable (pas assez de terrain pour aménager les places de stationnement). Par contre, les constructions neuves doivent être réglementées pour ne pas aggraver les problèmes de stationnement en ville.

En zone 1AU, il est exigé, en plus des deux emplacements au droit de chaque logement, un emplacement pour 4 logements à répartir dans l'opération : cela permet de faciliter le stationnement des « visiteurs », voire des riverains quand le ménage dispose de trois véhicules.

Dans les villages et hameaux (zone UC, A et N), la réglementation du POS, plus souple, est maintenue, aucun problème de stationnement n'ayant été relevé.

La règle liée aux commerces, aux hôtels et aux restaurants, définie au POS, n'est pas conservée en zone UA car trop contraignante par rapport à la densité du bâti et aux espaces disponibles, spécialement en cas de réhabilitation.

Dans les zones d'activités, la règle du POS est maintenue : satisfaction des besoins et règle spécifique pour les établissements commerciaux.

f) Plantations et espaces verts – article 13

A l'article 13, en zone UC et N, reprenant ce qui avait été défini au POS (zones NB et ND), la plantation d'essences végétales régionales est vivement recommandée.

Dans les autres zones (UA, UB, 1AU, UX, 1AUX et A), les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou entretenues (règles du POS) ; en zone 1AU, afin d'améliorer la qualité paysagère des opérations, il est précisé que les aires de stationnement et leur pourtour devront également être plantées.

En zone UX, les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées ou entretenues pour améliorer la qualité paysagère des sites existants.

Dans un même souci, en zone 1AUX, et afin de répondre aux critères d'insertion urbaine et paysagère liées à la dérogation à l'article L111-1-4 (recul de 45m au lieu de 75m par rapport à l'axe de la RD137), les surfaces de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Dans cette optique d'insertion paysagère et reprenant la règle du POS, l'aménagement d'espaces verts (10% de la surface du projet) doit être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

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.

g) COS – article 14

Les COS définis au POS sont maintenus (excepté en zone UB), pour conserver les formes urbaines des secteurs déjà bâtis :

- UA : pas de COS ;
- UB : COS de 0,40 augmentant légèrement le COS de la zone NA (0,30) pour admettre des programmes plus denses sans toutefois bouleverser les paysages déjà bâtis ;
- UC : COS de 0,3, identique à celui des anciennes zones NB,
- UX : pas de COS fixé, comme en zone NC (ancien classement de ces deux sites d'activités liées à l'agriculture) ;
- 1AUX : COS de 0,6, identique à celui de l'ancienne zone NAX ;
- A et N : pas de COS tel que défini au POS.

Afin d'obtenir une densité plus élevée dans les zones d'urbanisation futures 1AU et donc pour mieux répondre aux besoins de la loi SRU dont la volonté est de limiter la consommation de l'espace, le COS est augmenté à 0,4, contre 0,3 dans les anciennes zones NA..

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 a mis en évidence l'intérêt des ressources du sous-sol sur une petite partie de la commune de Saint Genis de Saintonge, à l'Ouest. Ce secteur est indiqué au zonage comme le prévoit l'article R123-11 c) du code de l'urbanisme et le règlement admet l'ouverture de carrières dans ce secteur particulier. Il conviendra lors de tout dépôt d'une demande d'exploitation de tenir compte de la fonction à la fois agricole et résidentiel à la pointe Ouest (limite de Bois) et de la qualité paysagère, de par l'absence de relief et la proximité de l'Eglise de Bois.

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, ainsi que dans le village du Pin qui sera légèrement étendu vers le sud. Une révision de la carte du zonage d'assainissement est effectuée en parallèle de celle du PLU pour une mise en cohérence avec les secteurs à urbaniser.

L'extension du village de Tandes est prévue sous forme d'opérations groupées qui obligeront le(s) lotisseur(s) à prendre les dispositions nécessaires en terme d'eau de pluie (bassin de rétention éventuel) et d'eaux usées.

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.

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.

Le PLU affirme la volonté de protéger le captage située sur la commune voisine de Clion, par un classement en zone naturelle N de la pointe Sud-Est de la commune : aucune installation agricole n'y est autorisée. Par ailleurs, l'étang du Vivier, source de la Seudre, fait également l'objet d'un classement en zone naturelle N.

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, les vues sur le Château de Plassac et ses murs d'enceinte, ainsi que les bois situés à l'Ouest du bourg, par un classement en zone naturelle N. Il repère également les éléments remarquables du patrimoine végétal (alignements d'arbres le long de la RD 137, parcs ménageant des coupures vertes dans le bourg – l'un deux faisant l'objet d'une protection plus forte par l'instauration d'un EBC, espaces boisés autour des hameaux...) : le défrichement est soumis à autorisation et à conditions. Le but est de protéger ces éléments marquants du paysage qui permettent notamment de rompre avec la monotonie des grands espaces agricoles (Ouest de Saint Genis de Saintonge).

En classant en zone N les bois, le PLU permet leur gestion durable en prévoyant les possibilités d'une gestion forestière. Le maintien des EBC affirme la volonté de protection des bois (création également d'un nouvel EBC pour le bois du Creuzet).

La zone Natura 2000 de la vallée de La Maine fait l'objet d'une protection très forte avec la définition d'une zone spécifique NP. Toute construction neuve y est interdite afin de protéger cette zone humide présentant un intérêt faunistique et floristique.

Le PLU préserve les paysages ruraux en conservant la vocation agricole de la majeure partie du territoire communal. En dehors de l'extension Est du bourg, le PLU limite les extensions sur des sites dont les paysages sont déjà urbanisés. Les choix d'urbanisation dans et autour du bourg n'auront pas d'effet majeur sur les paysages :

- à l'Ouest, les zones à urbaniser sont insérées dans une ceinture déjà bâtie (rue du Chemin de Fer, rue du moulin d'Hervé, coopérative agricole) ; seule la zone 1AU au sud du Moulin d'Hervé modifiera l'entrée Ouest du bourg, mais en étoffant une trame bâtie déjà présente mais peu organisée.
- A l'Est, les extensions pavillonnaires prévues représentent un potentiel de 14 hectares pris sur des espaces agricoles : elles élargiront le bourg dont le développement à l'Est est déjà bien enclenché. Cela étoffera donc un secteur où le caractère urbain prédomine déjà dans le paysage. Par contre, un secteur de protection paysagère, par un classement en zone N, est ensuite instauré en descendant vers le château ainsi qu'en direction des massifs boisés situés plus à l'Est.

L'entrée Nord de Saint Genis ne sera que peu modifiée dans un premier temps, avec une petite extension de 1,45ha vers le Nord de la zone d'activités (cf. partie VI-A4). La future voie de contournement poids-lourds modifiera par contre les enjeux sur le Nord et l'Ouest de la commune, tout du long de son tracé. Des études paysagères seront alors réalisées lors d'une modification ou d'une révision du PLU, préalable à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Les choix d'urbanisation dans les villages n'auront pas d'effet majeur sur les paysages actuels : les villages sont généralement remplis et peu étendus, hormis sur Tandes où la création d'une zone 1AU permettra d'organiser l'insertion paysagère des futures constructions et de rompre avec le développement linéaire qui a caractérisé le village.

Sur l'ensemble des secteurs « lisières » de la zone A, le règlement propose un traitement des franges par la réalisation de haies d'essences locales diversifiées.

Le règlement permet de cadrer les interventions sur les bâtiments anciens repérés au titre de l'article L123.1-7^{ème}, pour respecter l'architecture traditionnelle, notamment en terme de matériaux. Il s'agit de protéger le caractère du paysage « urbain » du bourg et des hameaux. Des préconisations sont proposées pour les autres immeubles anciens.

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 rue Fanny afin d'élargir cette voie qui assure une des liaisons entre le bourg et les extensions pavillonnaires situées à l'Est. Autrement, l'urbanisation du secteur des Terrières en plusieurs tranches s'appuiera sur la rue des Brunettes et sur les voies communales périphériques (liaisons vers la RD2 et la RD 146) : des voies de desserte interne seront à greffer sur ce réseau de voirie existant.

La zone à urbaniser définie à Tandes bénéficie d'une liaison directe vers le bourg par la route de Chez les Clercs : cela évitera une hausse conséquente du trafic au carrefour de Tandes (RD2) qui est reconnu accidentogène.

Le règlement des zones 1AU, article 2, prévoit que les opérations réalisées ne doivent pas compromettre la desserte du reste de la zone ; cela obligera le lotisseur à prévoir des sorties (impasses « provisoires ») vers les secteurs non urbanisés et enclavés.

2. Incidences sur les équipements et les services

Le PADD affiche l'objectif d'accueillir plus de 600 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 et du réseau présent dans le bourg.

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 à urbaniser, fermée à l'urbanisation, située au Sud du bourg : elles sera destinée à moyen ou long terme à l'accueil d'équipements ou d'aménagements touristiques, ludiques et sportifs.

3. Incidences sur la réduction des nuisances et des risques

Le PLU privilégie un développement urbain autour du bourg, essentiellement à l'Est. Cela tient compte de la future voie de contournement poids-lourds qui limite le développement résidentiel de Saint Genis de Saintonge vers l'Ouest et le Nord, au regard des nuisances éventuelles qui seront générées. Les zones à urbaniser du cimetière, de la coopérative et du Moulin d'Hervé sont largement éloignées pour ne pas générer de nuisances sonores vis-à-vis des futures maisons. Au Creuzet, pour les mêmes raisons, le développement du village n'est permis que du côté Ouest de la voie communale : la voie de contournement poids-lourds doit a priori passer à moins de 100m à l'Est du village.

Le PLU n'ouvre pas à l'urbanisation de terrains proches 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.

Le PLU tient compte du risque d'inondation, par la définition d'une zone inondable : vallée de la Maine et du ruisseau des Laignes à l'Est, thalweg et fossés à l'Ouest en partant du centre-bourg.

C. INCIDENCES SUR LES COMMUNES VOISINES

Le développement de Saint Genis de Saintonge est cohérent avec les communes voisines. Les capacités d'accueil de ses équipements publics permettent de répondre aux besoins de la population des communes voisines et d'assumer une croissance démographique future de l'ensemble du canton.

Le développement économique de Saint Genis s'inscrit dans une démarche intercommunale, la zone d'activités économiques étant aménagée sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté des Communes de la Haute Saintonge. Cette zone est définie en cohérence avec la commune de Mosnac, une partie de l'extension étant programmée sur cette dernière (5 ha).

VIII. ANNEXES

1. Fiche d'information sur le SIC n°74 (site Natura 2000)
2. Cartographie du SIC n°74
3. Phénomène de retrait-gonflement

PREFECTURE DE LA REGION DIREN POITOU-CHARENTES

POITOU-CHARENTES

RESEAU EUROPEEN NATURA 2000

(Directive européenne 92/43/CEE concernant les habitats naturels, la faune et la flore sauvages)

FICHE D'INFORMATION

(inventaire scientifique) - 2000

NOM DU SITE : Haute vallée de la Seugne, en amont de Pons et affluents (N° 79)

(cf. carte jointe)

DEPARTEMENT(S) : Charente-Maritime, Charente

COMMUNES(S) CONCERNEE(S) : AGUELLE, ALLAS-BOCAGE, ALLAS-CHAMPAGNE, BAINES-SAINTE-RADEGONDE, BARBEZIEUX-SAINT-HILAIRE, BARRET, BELLUIRE, BERNEUIL, BRIE-SOUS-ARCHIAC, CHAMPAGNAC, CHATENET, CHAUNAC, CHEPNIERS, CLAM, CLION, CONDEON, FLEAC-SUR-SEUGNE, FONTAINES-D'OZILLAC, GUIMPS, GUITINIERES, JAZENNES, JONZAC, LEOVILLE, LUSSAC, MARIGNAC, MERIGNAC, MEUX, MIRAMBEAU, MOINGS, MONTCHAUD, MONTLIEU-LA-GARDE, MORTIERS, MOSNAC, NEUILLAC, NEULLES, NIEUL-LE-VIROUIL, OZILLAC, LE PIN, POLIGNAC, POMMIERS-MOULONS, PONS, POUILLAC, REAUX, REIGNAC, ROUFFIGNAC, SAINT-CIERS-CHAMPAGNE, SAINTE-COLOMBE, SAINT-GENIS-DE-SAINTONGE, SAINT-GEORGES-ANTIGNAC, SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN, SAINT-GERMAIN-DE-VIBRAC, SAINT-GREGOIRE-D'ARDENNES, SAINT-HILAIRE-DU-BOIS, SAINT-LEGER, SAINT-MAIGRIN, SAINT-MAURICE-DE-TAVERNOLE, SAINT-MEDARD, SAINT-SIGISMOND-DE-CLERMONT, SAINT-SIMON-DE-BORDES, SOUBRAN, SOUSMOULINS, TATRE, TUGERAS-SAINT-MAURICE, TOUVERAC, VIBRAC, VILLARS-EN-PONS, VILLEXAVIER.

SUPERFICIE TOTALE INDICATIVE : 551 ha en Charente, 3790 ha en Charente-Maritime

DOCUMENT D'OBJECTIFS : A venir

DESCRIPTION ET INTERET DU SITE :

Vaste complexe alluvial du bassin amont de la rivière Seugne, incluant le chevelu de ses principaux affluents comme le Médoc, le Trèfle, le Tâtre, la Rochette, la Maine et le Tort, ainsi que l'étang d'Allas. L'intérêt majeur du site réside dans la présence d'une population de Vison d'Europe, espèce d'intérêt communautaire en voie de disparition à l'échelle nationale.

Il s'agit pour l'essentiel de cours d'eau mésotrophes associant des milieux variés : cours d'eau lent à nombreux méandres et ramifications isolant des îlots boisés ; rivière à courant rapide et eaux bien oxygénés ; boisements hygrophiles linéaires ou en bosquet ; peuplements riverains de grandes hélophytes ; prairies méso-hygrophiles inondables ; cultures. L'étang d'Allas est un des plus grands lacs artificiels de Charente-Maritime. Il se situe en tête de bassin de la Maine, dans un vallon boisé remarquable et peu altéré.

Plusieurs espèces et habitats d'intérêt communautaire, dont certains prioritaires (forêt alluviale à Aulne et Frêne, Rosalie des Alpes) fréquentent la zone. C'est par exemple le cas de la loutre, du Grand Rhinolophe, de deux espèces de poissons ainsi que trois espèces d'insectes particulièrement menacés à l'échelle européenne.

EVALUATION DE LA RICHESSE DU PATRIMOINE NATUREL AU SENS DE LA DIRECTIVE :

NOMBRE D'HABITATS NATURELS D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 3 (inventaire partiel)
(53 présents en Poitou-Charentes, dont 11 prioritaires)

NOMBRE D'ESPECES VEGETALES ET ANIMALES D'INTERET COMMUNAUTAIRE : 8 (inventaire partiel)
(108 présentes en Poitou-Charentes, dont 4 prioritaires)

Habitats d'intérêt communautaire - Annexe I	Habitats d'intérêt communautaire prioritaires
Herbiers aquatiques flottants des rivières courantes de plaine : N°24.4	Forêts alluviales à auline et frêne : N°44.3
Végétation herbacées hautes, nitrohygrophiles des rives de cours d'eau (Megaphorbiaies eutrophes) : N°37.7	

Espèces d'intérêt communautaire (Annexes II, IV et V de la Directive Habitats et Annexe I de la Directive Oiseaux)		Espèces végétales protégées (F en France, PC en Poitou-Charentes)
Espèces animales		
Mammifères :	Insectes :	A étudier
Vison d'Europe	Agrion de Mercure	
Loutre d'Europe	Cordulie à corps fin	
Grand Rhinolophe	Rosalie des Alpes	
Poissons :		
Toxostome		
Lamproie de Planer		

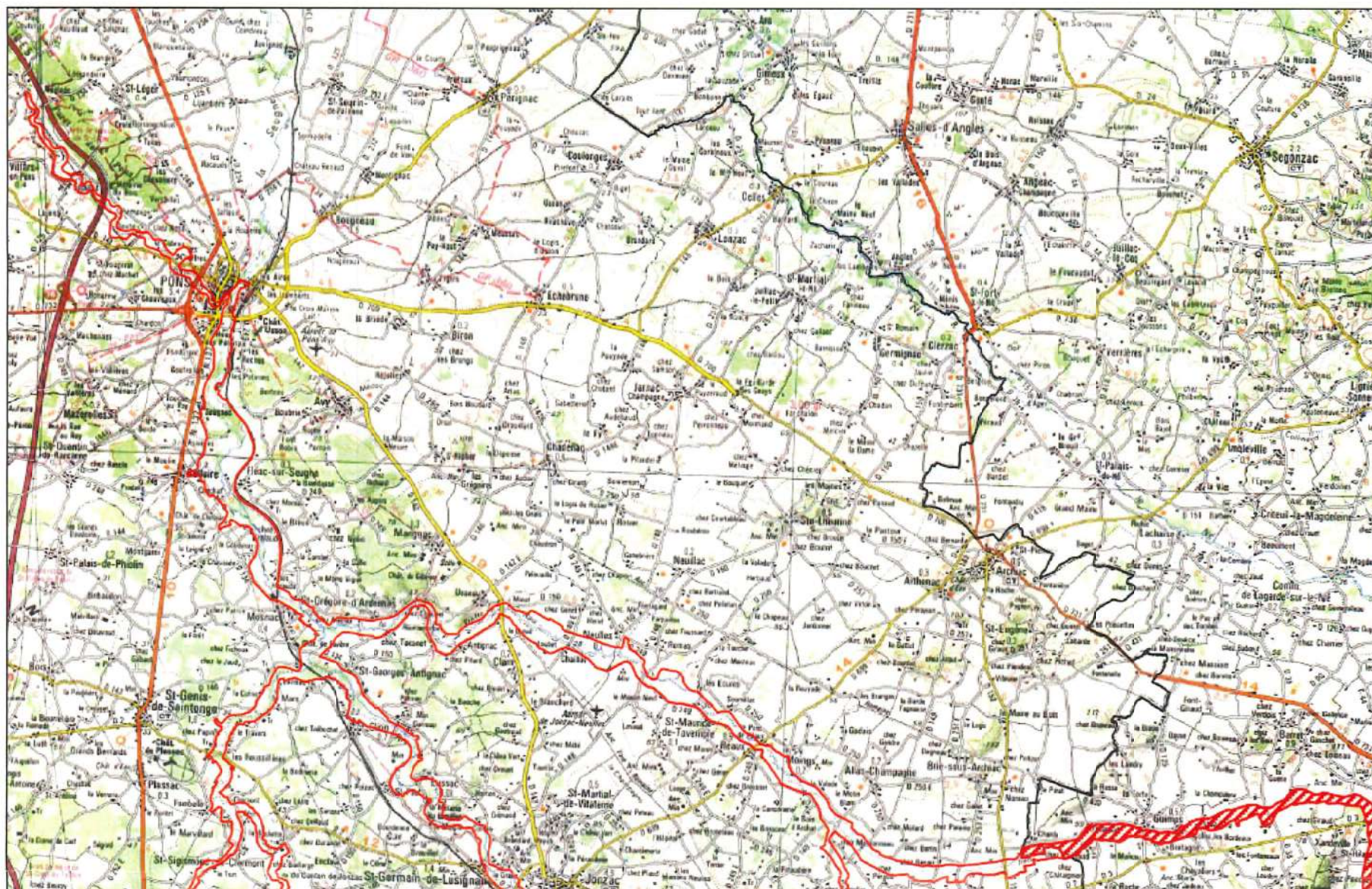
Région : Poitou-Charentes
Départements : Charente
Charente-Maritime



Direction Régionale de l'Environnement
POITOU-CHARENTES

DIRECTIVE HABITATS-NATURA 2000
Site d'Intérêt Communautaire

Site n°79



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 identifiées 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.