

Commune de
Saint-Mandé-sur-Brédoire

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**
Modification simplifiée n°2



1b – Note de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration PLU	02/02/06	12/01/10	30/11/10
Révision simplifiée n°1	26/04/11	-	12/03/12
Modification simplifiée n°1	05/03/15	-	22/07/15
Modification simplifiée n°2	10/10/18	-	10/12/19

Le Maire,
Annie PEROCHON

PLAN DE L'ÉTUDE

1	Modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Mandé-sur-Brédoire.....	3
1.1	<i>Renseignements généraux.....</i>	3
1.2	<i>Documents présents sur la commune.....</i>	3
1.3	<i>Délibération de prescription.....</i>	3
2	Éléments du diagnostic socio-économique.....	4
2.1	<i>Organisation territoriale.....</i>	4
2.2	<i>Diagnostic socio-économique.....</i>	5
3	Choix de la procédure de modification simplifiée.....	7
3.1	<i>Objet de la modification.....</i>	7
3.2	<i>Compatibilité de la modification avec le PADD.....</i>	7
4	Présentation des projets.....	10
4.1	<i>Situation des différents projets.....</i>	10
4.1.1	Construction d'abris pour animaux – Tirevieille.....	10
4.1.2	Création d'un changement de destination – St-Léger.....	12
4.1.3	Construction d'un hangar destiné à l'activité artisanale – Les Ferrières.....	13
5	Modification du règlement.....	15
5.1	<i>Règlement écrit.....</i>	15
5.1.1	Règlement écrit avant modification.....	15
5.1.2	Règlement écrit après modification :.....	17
5.2	<i>Plan de zonage.....</i>	19
5.2.1	Zonage du village de Tirevieille avant et après modification.....	19
5.2.2	Zonage du village des Ferrières avant et après modification.....	21
5.2.3	Zonage du village de St-Léger avant et après modification.....	22
6	Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement.....	23
6.1	<i>État initial de l'environnement.....</i>	23
6.2	<i>Conséquence de la modification du PLU sur l'environnement.....</i>	25
7	Prise en compte des avis des personnes publiques associées et de la mise à disposition.....	26
7.1	<i>Avis PPA.....</i>	26
7.2	<i>Mise à disposition du public.....</i>	28

1 Modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Mandé-sur-Brédoire

1.1 Renseignements généraux

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme, les élus de la commune de Saint-Mandé-sur-Brédoire ont décidé de prescrire une procédure de modification simplifiée de leur PLU.

Le PLU est concerné par un examen au cas par cas pour savoir s'il est nécessaire de mener une démarche d'évaluation environnementale du PLU conformément aux articles L.104-2, R. 104-8 et R. 104-28 du Code de l'urbanisme.

La commune a sollicité la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) afin de savoir si la modification simplifiée devait être soumise à évaluation environnementale. Après examen au cas par cas, la MRAe par décision du 23 janvier 2019 (N°MRAe 2019DKNA16), décide que la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Mandé-sur-Brédoire n'est pas soumise à évaluation environnementale

D'autre part, les élus de la commune de Saint-Mandé-sur-Brédoire soumettront le projet aux habitants en mettant à disposition en Mairie :

- un registre ouvert en Mairie
- un exemplaire du dossier de modification simplifiée du PLU

1.2 Documents présents sur la commune

La commune est soumise à plusieurs documents que le PLU devra prendre en compte. Le document d'urbanisme devra notamment respecter des critères imposés par le SCoT comme une limitation de la consommation foncière à 4 ha depuis l'approbation du SCoT (date approbation : 29 octobre 2013).

La commune est soumise au SDAGE Adour-Garonne approuvé en 2016, car elle appartient au bassin versant de la Boutonne.

1.3 Délibération de prescription

Le conseil municipal s'est lancé dans une démarche de modification simplifiée de PLU pour répondre à plusieurs objectifs, inscrits dans la délibération de prescription :

- Permettre la création d'une zone pour l'élevage d'animaux domestiques
- Permettre l'installation d'un bâtiment artisanal
- Autoriser un changement de destination en zone agricole
- Modifier le règlement de la zone agricole pour autoriser les annexes et extensions en zone agricole

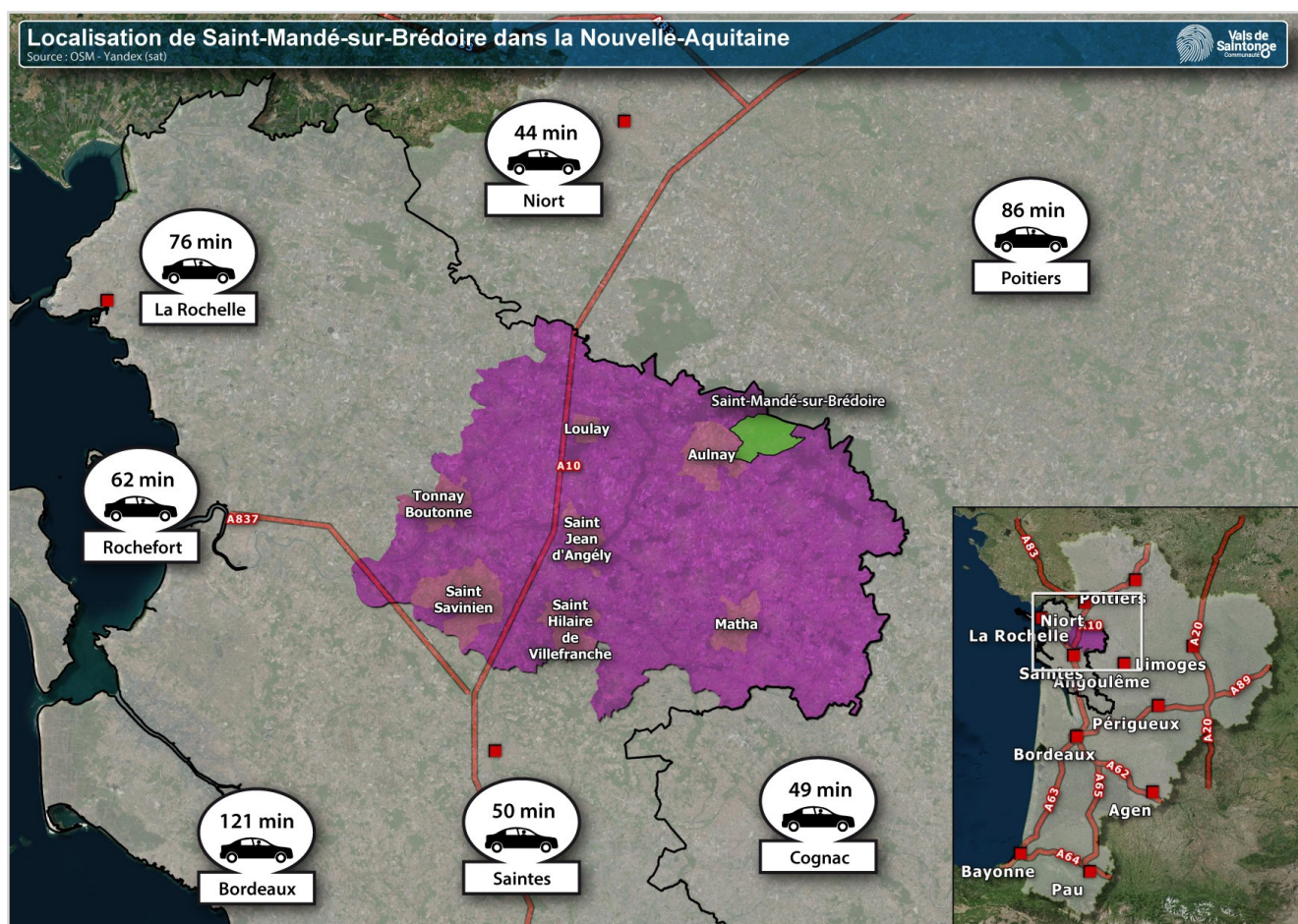
2 Éléments du diagnostic socio-économique

Le diagnostic de la commune a été mené sur la période 2018 en se référant aux chiffres de 2015 (source INSEE).

2.1 Organisation territoriale

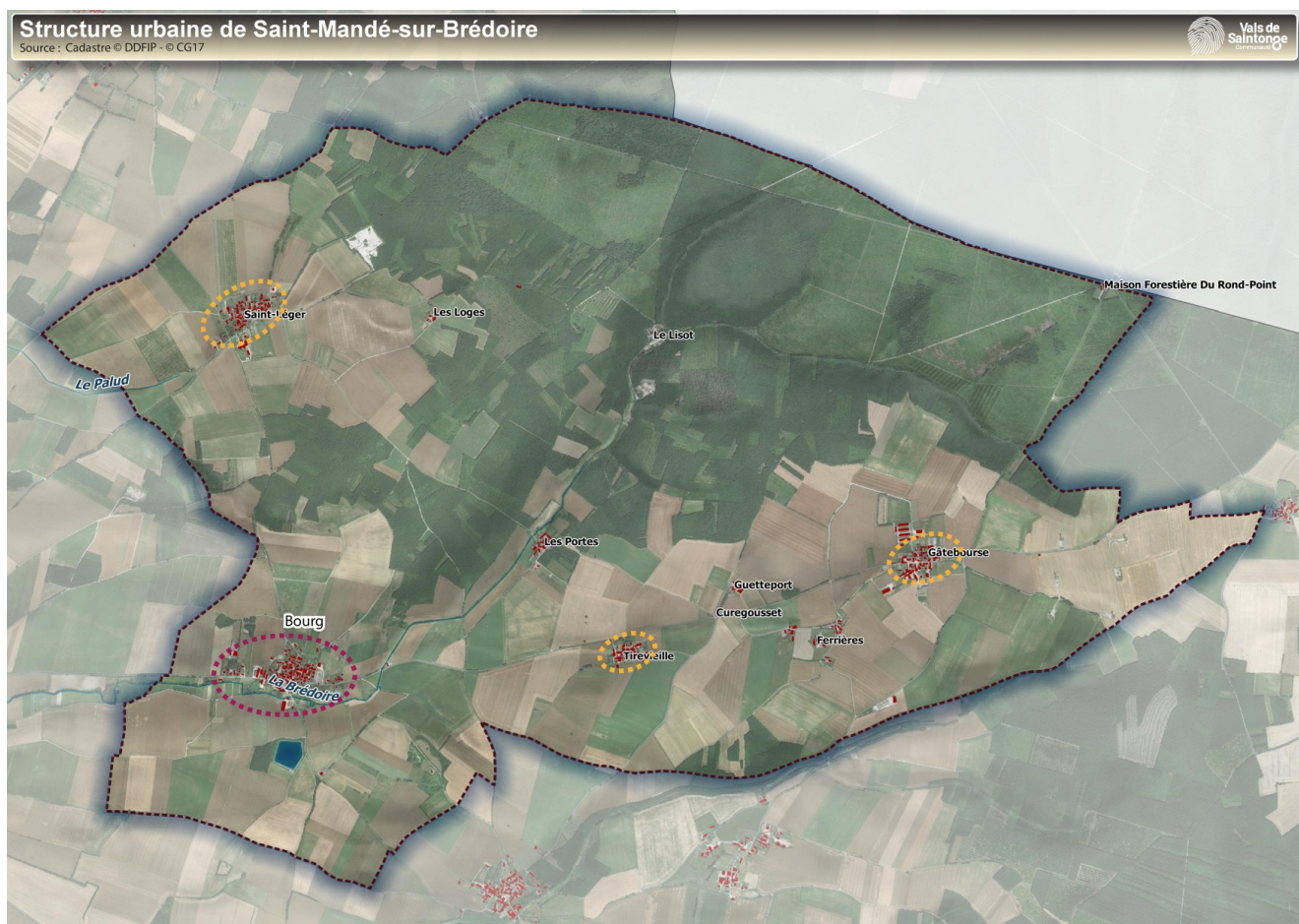
La commune fait partie de la Communauté de Communes des Vals de Saintonge située au Nord-Est de la Charente-Maritime. Le territoire compte environ 52000 habitants en 2015 et est un regroupement de 110 communes. Ce territoire est soumis au SCoT des Vals de Saintonge qui régit les règles d'urbanisme à l'échelle des 110 communes. L'armature du territoire est organisée autour du pôle urbain formé de la commune centre, Saint Jean d'Angély et ses alentours, et de six autres pôles dits d'équilibre sur le reste du territoire.

La commune de Saint-Mandé-sur-Brédoire est située au Nord-Est du territoire des Vals de Saintonge. La commune est entourée par les communes d'Aulnay, La Villedieu, Contre et Vinax en Charente-Maritime et par la commune d'Ensigne en Deux-Sèvres. La commune est située à une vingtaine de kilomètres de Saint Jean d'Angély et une quarantaine de kilomètres de Niort.



- **Structure communale**

La commune possède une structure urbaine classique avec la présence d'un bourg autour duquel il existe plusieurs villages. Le bourg se trouve au sud-est de la commune sur le cours d'eau *La Brédoire*. Dans la continuité du bourg vers l'est et le long de la RD 129, on trouve le village de Tirevieille et Gâtébourse. Enfin au nord-ouest on retrouve le village de St-Léger.

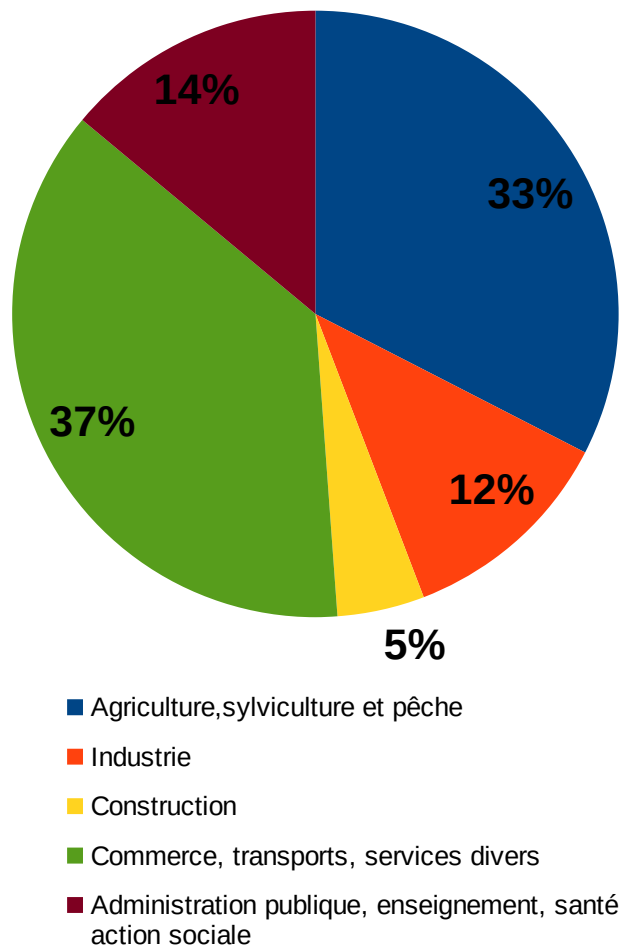


2.2 Diagnostic socio-économique

Saint-Mandé-sur-Brédoire est identifiée comme commune de l'espace rural avec une superficie de 2321 ha. Au niveau démographique le dernier recensement fait état d'une stagnation de la population, 307 habitants en 2010 et 308 en 2015. Dans l'ensemble, la population communale est plutôt vieillissante, la classe d'âge dominante est celle des 45-59 ans (21 %).

Au niveau économique, la commune compte au 31 décembre 2015 43 établissements actifs. La majeure partie de ces établissements actifs concerne le « *Commerce de transports et services divers* » (37 %), et comme sur la globalité du territoire le secteur « *Agriculture, sylviculture et pêche* » occupe une place importante (33 %).

Etablissements actifs au 31/12/2015 (Source INSEE)



3 Choix de la procédure de modification simplifiée

3.1 Objet de la modification

La commune de Saint-Mandé-sur-Brédoire souhaite autoriser plusieurs projets sur sa commune aujourd'hui impossible avec le règlement du PLU actuel, les élus ont recensé de nouveaux projets qui confortent les orientations prises dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables communal mais qui ne sont pas réalisables sous la réglementation actuelle du PLU.

- L'implantation d'abris à animaux pour des volailles en zone agricole au lieu-dit Tirevieille. Le particulier n'étant pas exploitant, il s'agirait de créer un STECAL¹ destiné à la construction d'abris pour animaux.
- Le changement de destination un bâtiment agricole en habitation sur le village de Saint-Léger. La commune souhaite donc créer un changement de destination sur ce bâtiment.
- Dans le même temps un artisan souhaite construire un hangar de stockage au lieu-dit des Ferrières. La zone étant actuellement en zone agricole, il s'agirait alors de créer un STECAL en adéquation avec le projet.
- Enfin, les élus souhaiteraient autoriser les extensions et annexes en zone agricole, non prévues à ce jour par le règlement.

3.2 Compatibilité de la modification avec le PADD

Conformément aux dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié selon une procédure simplifiée « dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 :

- a) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- b) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- c) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Le PLU peut être enfin être modifié de manière simplifiée dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Mandé-sur-Brédoire ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. A contrario, il permet de le conforter et de le renforcer.

1 STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

Pour rappel les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme sont :

- Doter Saint-Mandé-sur-Brédoire d'un document d'urbanisme
- Mettre en œuvre une stratégie d'aménagement et de développement durables
- Traduire les orientations du SCoT du Pays des Vals de Saintonge
- Concentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg et Saint-Léger
- Fixer la capacité d'accueil de la commune à 380 habitants
- Favoriser le développement économique
- Protéger les espaces et exploitations agricoles
- Programmer les aménagements dans le bourg
- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Mettre en valeur la forêt et l'environnement

Cette modification permet de renforcer l'orientation « *Favoriser le développement économique* » en permettant la pérennisation et le développement d'une activité artisanale.

L'orientation « *Concentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg et Saint-Léger* » est elle aussi renforcée par la création du changement de destination en limite du village de Saint-Léger.

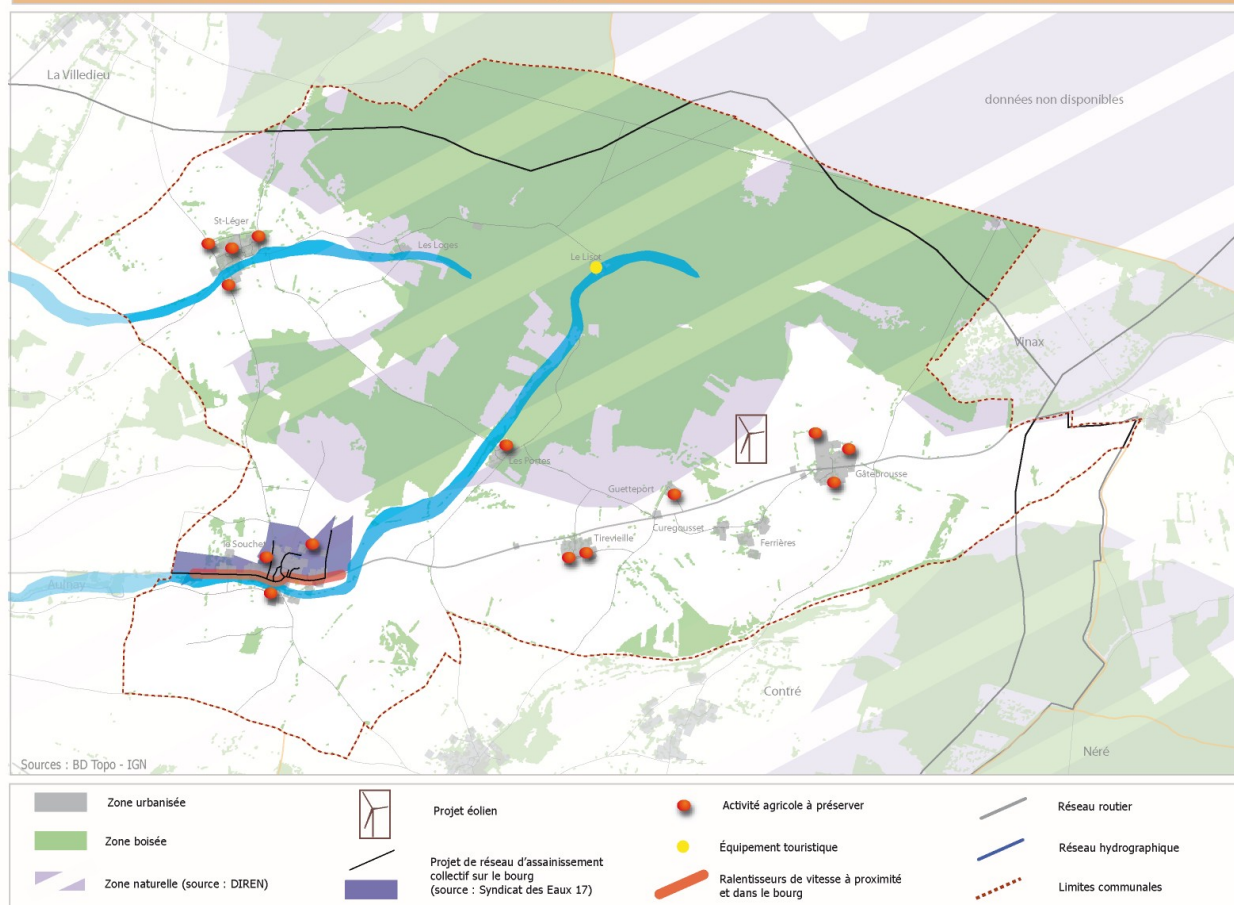
Au travers de son PADD la commune souhaite présenter une politique conformément au principe « *d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et forestiers* ». La modification de l'article A2 du règlement permet de respecter cet équilibre entre les habitations en zone urbaine et en zone agricole. En effet, la modification même si elle ne permet pas la construction de nouvelles habitations en zone agricole, permet à celles qui sont existantes de pouvoir évoluer.

Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Mandé-sur-Brédoire ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Le Plan Local d'Urbanisme s'efforce, dans ce cadre, au travers du règlement, du plan de zonage et des orientations d'aménagement de traduire les objectifs communaux en termes réglementaires.

Ces différentes modifications permettent de conforter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'une part en favorisant le développement économique local, en concentrant l'urbanisation autour du bourg et Saint-Léger et en favorisant le maintien de la population communale sur son territoire.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint-Mandé sur Brédoire



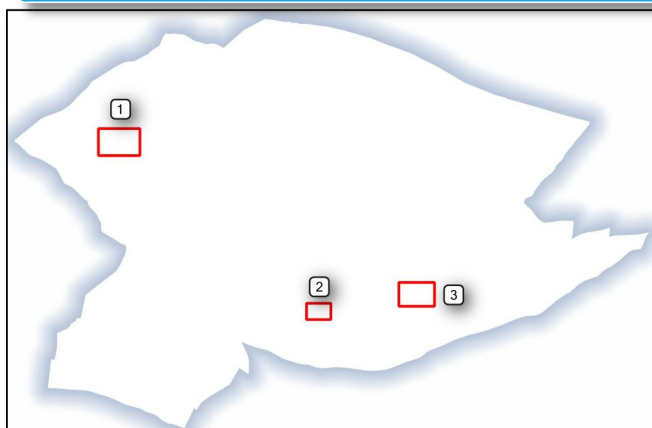
4 Présentation des projets

4.1 Situation des différents projets

La modification n°2 du PLU porte sur trois projets répartis comme ci-dessous, sur le village de Tirevieille, le lieu dit des Ferrières et le village de St-Léger.

Localisation des projets de Saint-Mandé-sur-Brédoire

Source : Ortho 2014 © IGN - Cadastre © CDC des Vals de Saintonge



4.1.1 Construction d'abris pour animaux – Tirevieille

Le projet se situe au Sud du village de Tirevieille, pour éviter des nuisances vis-à-vis de ses voisins la personne a pour projet de déplacer une cinquantaine de poules qui se trouvent actuellement dans sa cour. Elle envisage donc la création de poulaillers sur une parcelle contiguë au village de Tirevieille.

Plusieurs types d'abris totalement démontables déjà construits :

- **Des grands poulaillers** sur pilotis d'une surface de 5 m² sont couverts par une structure légère en bois sur une emprise au sol de 18 m² entouré d'une bâche dans un enclos de 300 à 400 m². Il en existe un à ce jour, voir photos ci-dessous.
- **Des poussinières** d'une surface de 1 à 2 m² sous une structure légère de 12 m² d'emprise au sol

- **Des poulaillers d'engraissement** sur pilotis d'une surface de 5 m², couverts par une structure légère en bois sur une emprise au sol de 15-18 m² entouré d'une bâche dans un enclos de 300 à 400 m².



Exemple de grand poulailler

Le projet comprend :

- 4 grands poulaillers sur pilotis
- 8 poussinières
- 2 poulaillers d'engraissement
- Des enclos vides de construction

Le projet prévoit l'implantation des poulaillers à une distance de 50 m par rapport à la première maison pour éviter les nuisances. De plus, il est aussi prévue la plantation de haies arbustives autour de l'installation. Enfin l'emprise au sol total des structures autour des poulaillers est d'environ 150 m².



Implantation du poulailler dans son enclos

4.1.2 Création d'un changement de destination – St-Léger

Le changement de destination se trouve sur le village de St-Léger, la personne habite actuellement dans le hangar agricole qui a déjà transformé pour partie en habitation. Il s'agit de régulariser la situation pour autoriser la transformation entière du bâtiment en habitation.

Aujourd'hui l'exploitation agricole a été stoppée. Il n'y a plus d'élevage générant un périmètre réglementaire d'inconstructibilité au titre du règlement sanitaire départemental (RSD). À ce titre le périmètre RSD sera retiré du plan de zonage. Le changement de destination n'interfère donc pas avec l'exploitation agricole.



Hangar devant faire l'objet du changement de destination

4.1.3 Construction d'un hangar destiné à l'activité artisanale – Les Ferrières

Le terrain appartient à un maçon qui souhaite créer un hangar de stockage de matériel pour son activité.

La commune souhaite soutenir ce projet de développement économique en permettant l'installation pérenne d'un artisan sur le territoire communal. Cela participe notamment à la réalisation du projet de PADD communal.

Les photos ci-dessous montrent la parcelle ZL61 au lieu dit des Ferrières où l'artisan maçon souhaiterait implanter son projet. Il s'agit du jardin attenant à sa propre maison.



Vue aérienne de la parcelle ZL 61





5 Modification du règlement

5.1 Règlement écrit

Le règlement de la zone agricole n'est plus adapté à la situation actuelle, en effet celui-ci ne prévoit pas de réglementation en termes de hauteur, d'implantation des annexes.

De plus, le règlement actuel permet l'extension des habitations existantes en zone agricole de 170 m² de SHON². Celle-ci ayant été remplacée par la surface de plancher dans le Code de l'Urbanisme il est important de mettre à jour le document, ensuite il s'agira de limiter les extensions d'habitation à seulement un tiers de la surface de plancher.

La modification consiste donc :

- en l'ajout de la création de deux STECAL :
 - As : destiné à l'élevage d'animaux domestiques avec une hauteur et une surface définie;
 - Ae : destiné à l'accueil d'un hangar de stockage pour l'activité artisanale d'un maçon avec une hauteur et une surface définie et la prévision de raccordements;

5.1.1 Règlement écrit avant modification

CHAPITRE 1 – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend le secteur Ac, qui correspond aux zones agricoles réservée à l'exploitation des carrières et mines.

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seront interdites dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de maisons d'habitation hormis les exceptions mentionnées à l'article 2
- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs

Seront interdites dans le secteur Ac les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article A2 secteur Ac

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seront admises sous conditions dans la zone A (hors secteur Ac) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitations seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation
- les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % de la SHOB initiale
- les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées à une distance égale ou supérieure à la distance d'éloignement réglementaire des bâtiments destinés à l'habitation
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 170 m² de SHON
- la construction de dépendances et de piscines dès lors qu'elles sont situées à moins de 25 mètres maximum de l'habitation dont elles dépendent
- les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la réalisation de travaux d'infrastructures routières et à l'exploitation agricole
- la construction ou l'installation de citerne à gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires sous réserve qu'elles ne soient pas visibles de la voirie publique (insertion paysagère) et du respect des règles de sécurité incendie

Seront admises sous conditions dans le secteur Ac les occupations et utilisations du sol

suivantes :

- l'extension des constructions et utilisations du sol existantes aux conditions cumulatives d'être liées à des carrières en exploitation à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et de respecter les dispositions réglementaires en vigueur, notamment en termes d'évaluation des impacts des projets sur l'environnement

5.1.2 Règlement écrit après modification :

TITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 3 – PRESCRIPTIONS DU PLU

Changement de destination

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

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



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

CHAPITRE 1 – RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont également admises dans cette zone les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- *Un secteur Ac est associé aux zones agricoles réservées à l'exploitation des carrières et mines. .*
- *Un Secteur As de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), destiné a une activité d'élevage d'animaux domestiques*
- *Un Secteur Ae, de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), destiné a la construction d'un artisanale ou de bâtiments artisanaux*

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions de maisons d'habitation hormis les exceptions mentionnées à l'article 2
- les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole et aux services publics ou d'intérêts collectifs hormis celles autorisées dans les secteurs Ae, As,

Sont interdites dans le secteur Ac :

- les constructions et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article A2 secteur Ac

Sont interdites dans le secteur As :

- *toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2*

Sont interdites dans le secteur Ae :

- *toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2*

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Seront admises sous conditions dans la zone A (hors secteur Ac) les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation à la condition expresse qu'elles constituent le logement de fonction de l'exploitant agricole en activité et qu'elles soient indispensables à l'activité des exploitants agricoles. Dans ce cas, les constructions à usage d'habitations seront implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège d'exploitation, sauf impossibilité liée notamment à la configuration de l'exploitation, à la topographie, à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Lors de la construction d'un nouveau siège d'exploitation, la construction des bâtiments agricoles doit précéder ou s'effectuer simultanément à celle des bâtiments d'habitation
- les activités complémentaires à l'exploitation agricole existante liées au tourisme vert sous réserve qu'elles soient réalisées dans les bâtiments traditionnels existants avec une possibilité d'extension unique dans la limite de 25 % de la SHOB initiale
- les installations et constructions agricoles soumises soit au règlement sanitaire départemental, soit à la législation sur les installations classées dès lors qu'elles sont situées à une distance égale ou supérieure à la distance d'éloignement réglementaire des bâtiments destinés à l'habitation
- *dans le respect des dispositions de l'article L. 151-11, 2° du Code de l'Urbanisme, les*

changements de destination et les extensions limitées à 30 % de l'emprise au sol des bâtiments repérés au plan, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

- les éoliennes, dont les impacts sociétaux et paysagers seront éventuellement précisés par une notice ou une étude d'impact
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la réalisation de travaux d'infrastructures routières et à l'exploitation agricole
- la construction ou l'installation de citerne à gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires sous réserve qu'elles ne soient pas visibles de la voirie publique (insertion paysagère) et du respect des règles de sécurité incendie

Seront admises sous conditions dans le secteur Ac les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension des constructions et utilisations du sol existantes aux conditions cumulatives d'être liées à des carrières en exploitation à la date d'approbation du plan local d'urbanisme et de respecter les dispositions réglementaires en vigueur, notamment en termes d'évaluation des impacts des projets sur l'environnement

Sont admis sous conditions dans le secteur As :

- *les occupations et constructions destinées aux activités d'élevages d'animaux domestiques, à condition :*
 - *que le projet ne compromette pas la qualité paysagère du site*
 - *que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 150 m²*
 - *que les constructions soient d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit*
- *les raccordements à l'eau courante et l'électricité soient réalisés si nécessaire*

Sont admis sous conditions dans le secteur Ae :

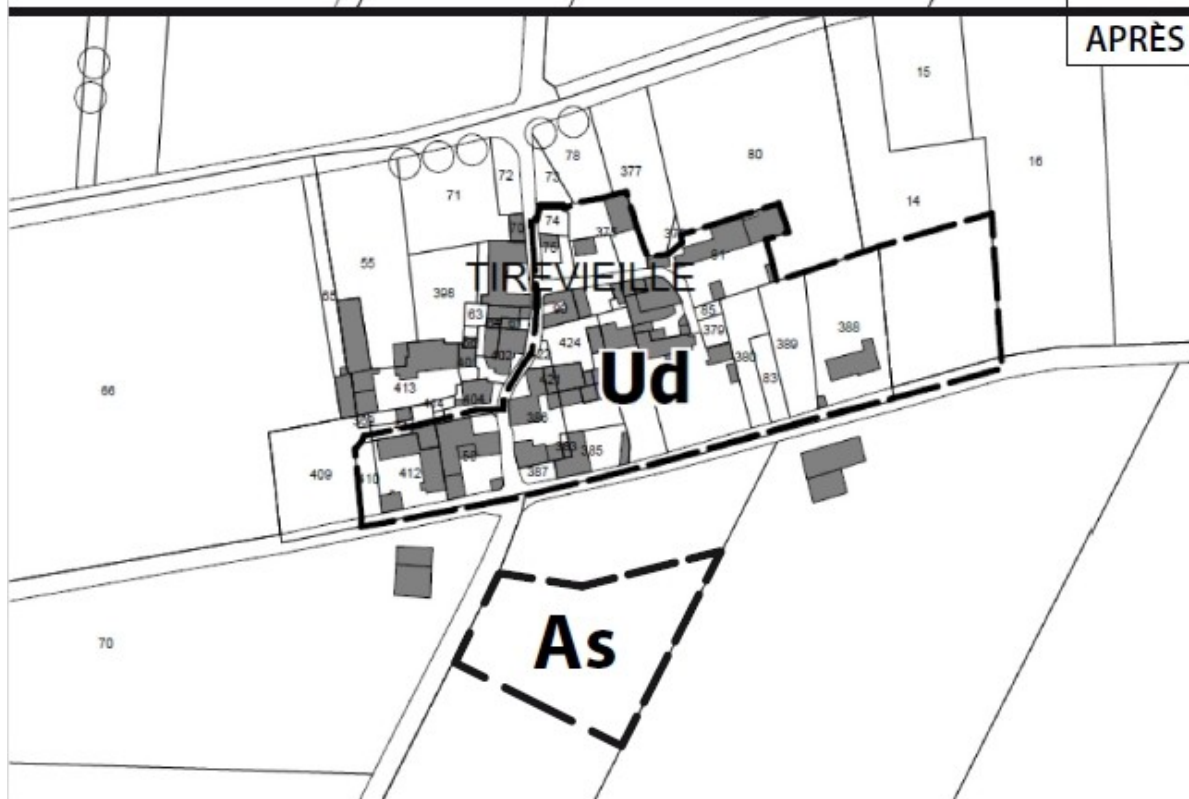
- *les occupations et constructions destinées à l'activité artisanale :*
 - *que le projet ne compromette pas la qualité paysagère du site*
 - *que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 150 m²*
 - *que les constructions soient d'un seul niveau et d'une hauteur maximale de 6 m à l'égout du toit*
- *les aires de stationnement à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site*
- *les raccordements à l'eau courante et l'électricité soient réalisés si nécessaire*

5.2 Plan de zonage

5.2.1 Zonage du village de Tirevieille avant et après modification

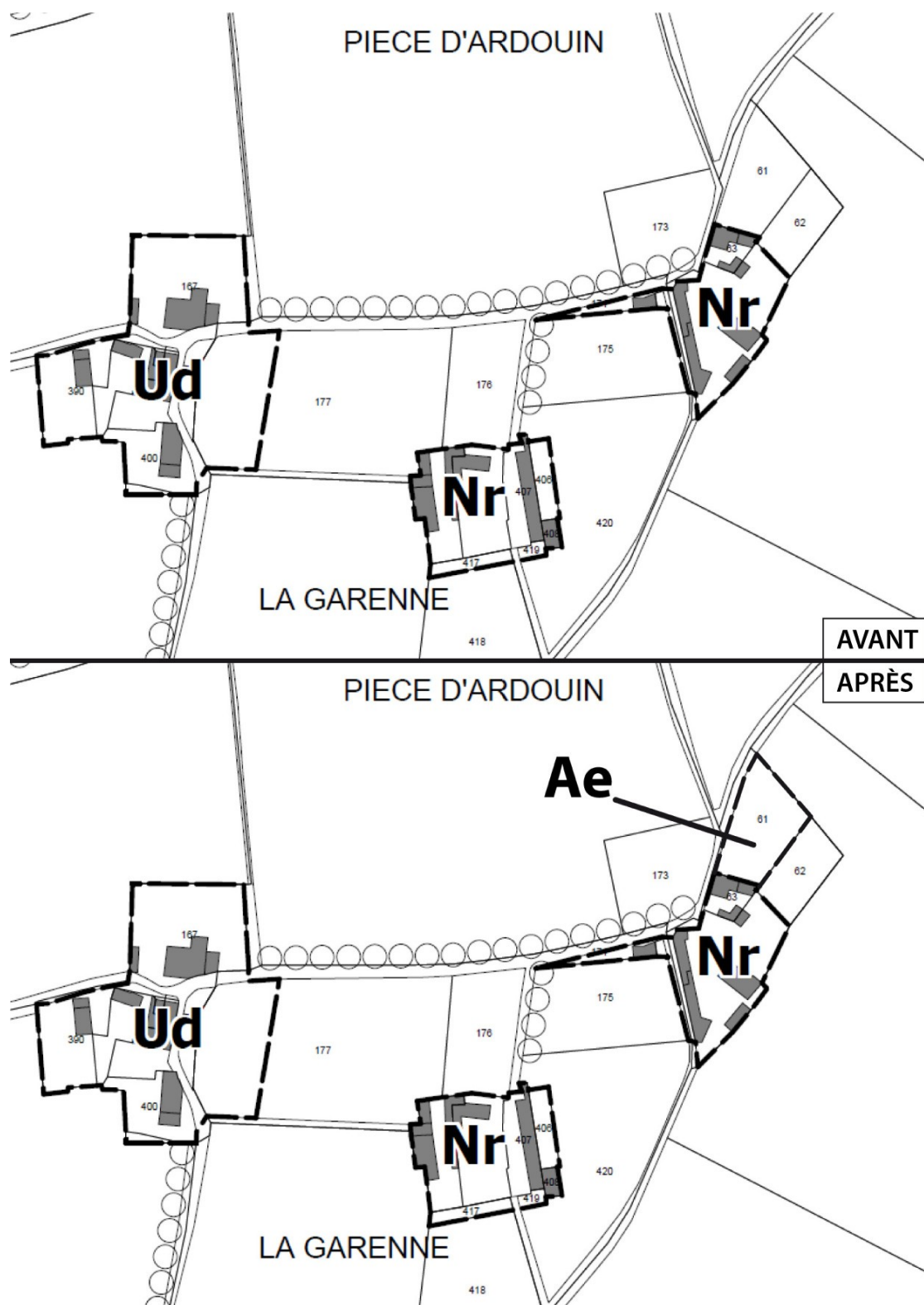
La modification de cette zone correspond en la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (As) destiné seulement à l'élevage d'animaux domestiques.

Les poulaillers seront placés le plus au Sud de la zone pour éviter les nuisances avec les habitations. Le porteur de projet veillera d'ailleurs à respecter une distance de 50 m entre l'habitation la plus proche et le premier poulailler.



5.2.2 Zonage du village des Ferrières avant et après modification

La modification consiste ici aussi en la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (Ae) destiné à la création d'un hangar de stockage pour du matériel de maçonnerie.



5.2.3 Zonage du village de St-Léger avant et après modification

La modification a pour but de permettre le changement de destination d'un bâtiment agricole en maison d'habitation.

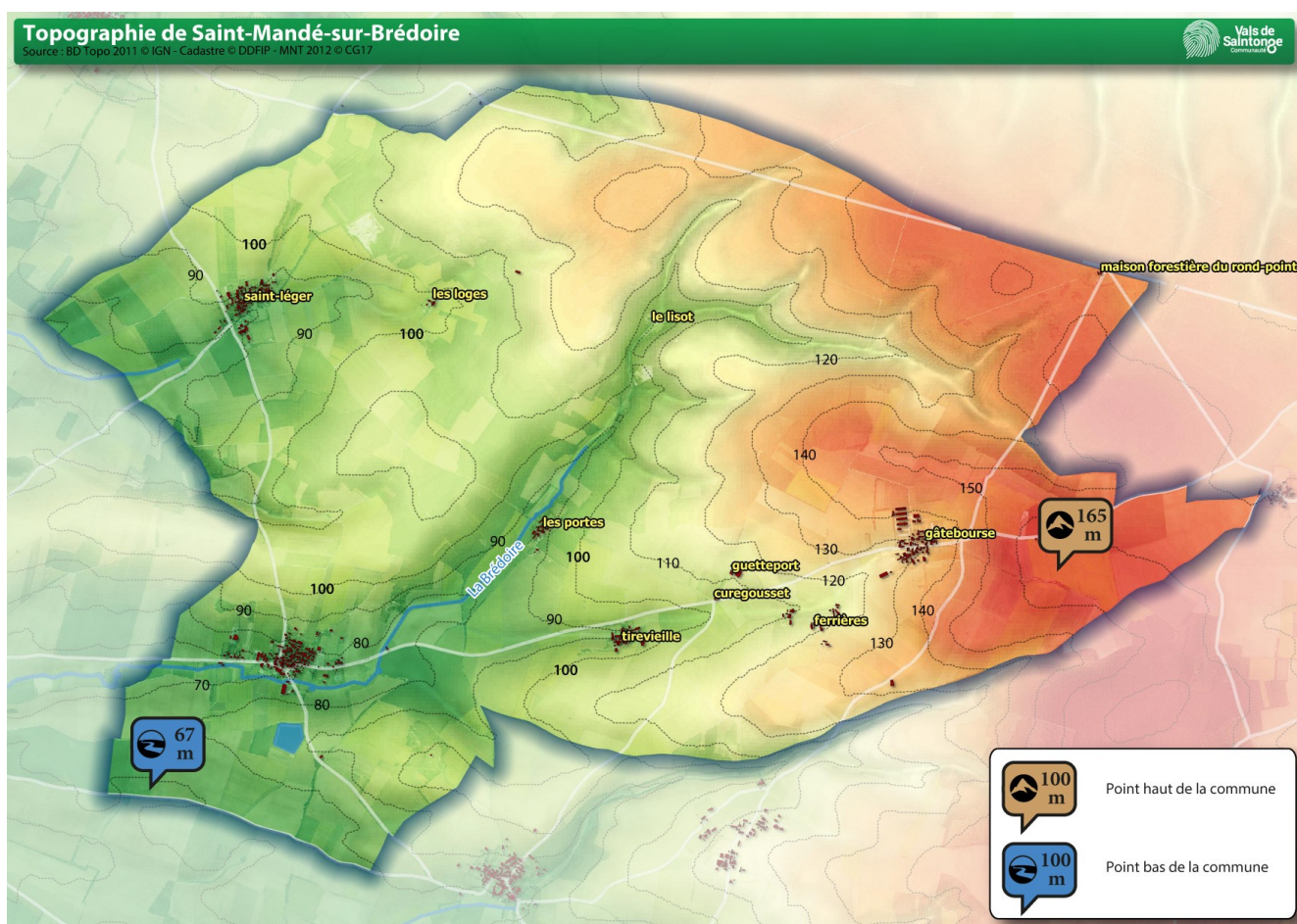


6 Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement

Conformément à la directive européenne « Plans et Programmes » (2001/42) et à l'ordonnance n° 2004-489 du 03 juin 2004 modifiant les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, il convient d'analyser les incidences du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Mandé-sur-Brédoire sur l'environnement.

6.1 État initial de l'environnement

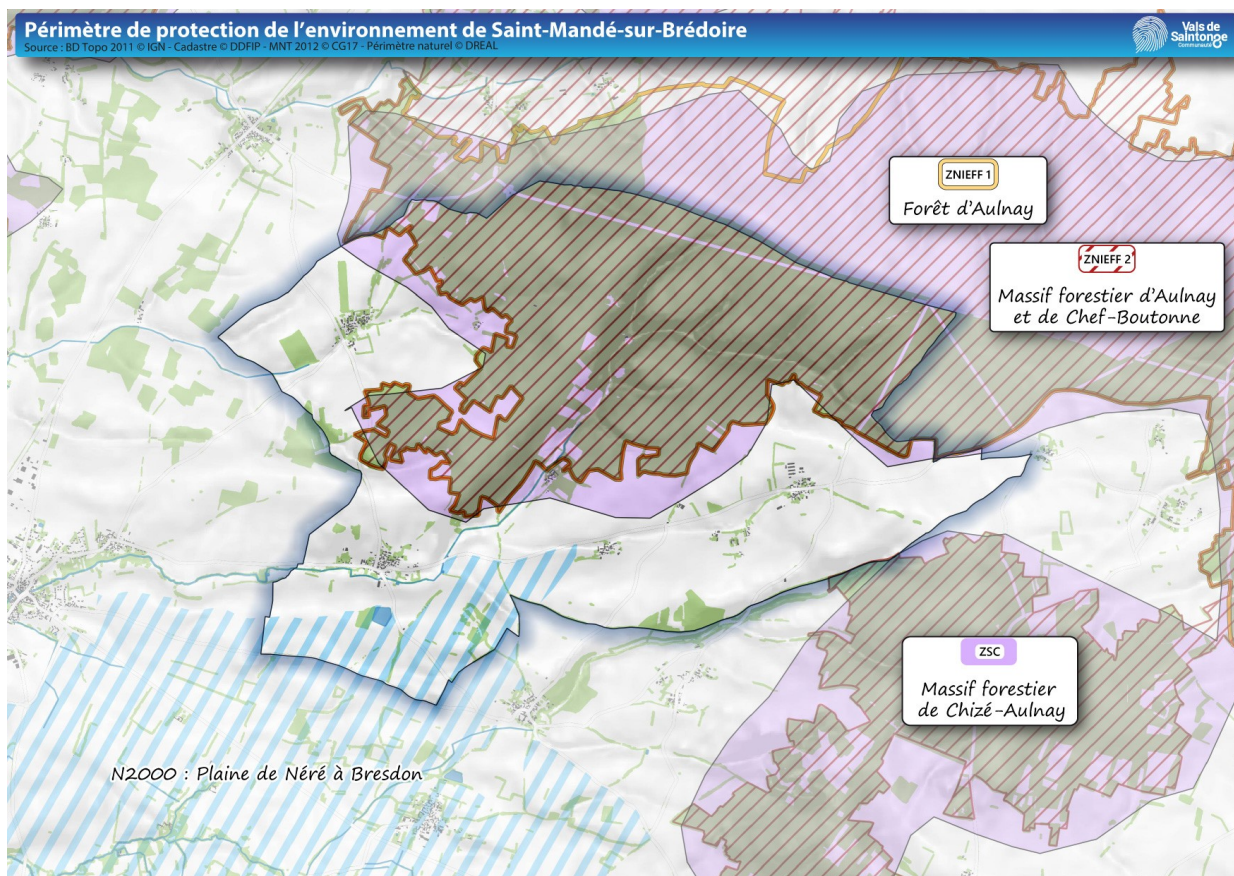
La commune possède un relief relativement accidenté avec un point haut au sud-est de son territoire culminant à 165 m NGF et un point bas au sud-ouest descendant à 67 m NGF. Le réseau hydrographique est peu développé, en effet il se limite au cours d'eau *La Brédoire* qui traverse la commune depuis le Lizot vers Aulnay de Saintonge en passant par le bourg.



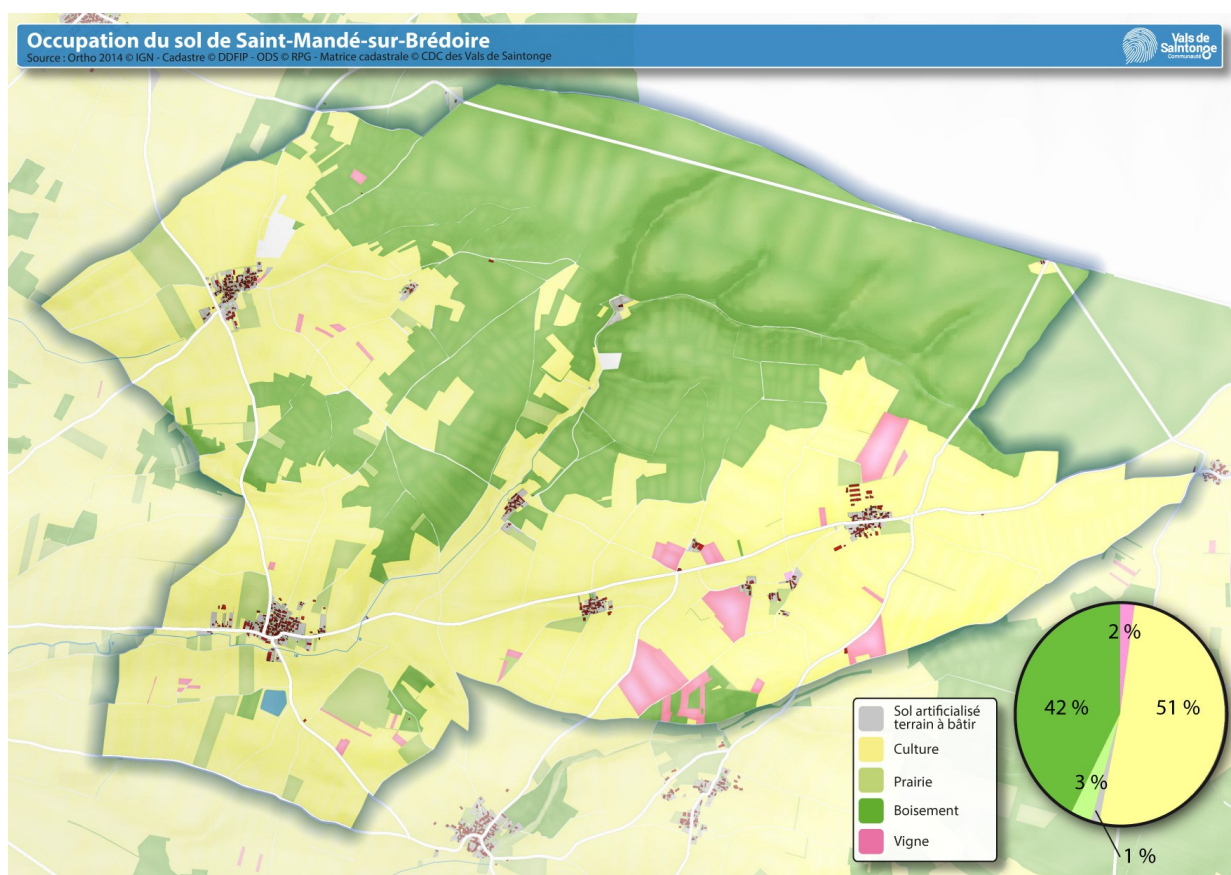
Saint-Mandé sur Brédoire est couverte par de nombreux périmètres de protection environnementale.

Ces périmètres sont au nombre de quatre :

- ZNIEFF 1 Forêt d'Aulnay
- ZNIEFF 2 Massif forestier d'Aulnay et de Chef Boutonne
- ZSC Massif forestier Chizé-Aulnay (en bordure communale)
- Projet d'extension de la ZPS Plaine de Néré à Bresdon



Comme le montre la carte d'occupation des sols ci-dessous, Saint-Mandé-sur-Brédoire est une commune très boisée (42 % de bois) avec l'important massif de la forêt d'Aulnay au Nord.



De plus, la commune est aussi bordée au Sud par le massif de Chizé-Aulnay.

Le PLU actuel prévoit, via son PADD « *Mettre en valeur la forêt et l'environnement* », la protection des espaces naturels de la commune. En effet, l'ensemble des bois couverts par la ZNIEFF « Forêt d'Aulnay » sont classés en zone naturelle et en Espaces Boisés Classés et il en va de même pour l'ensemble des bois repérés lors de l'élaboration du PLU. De plus les haies de la commune sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme aujourd'hui.

En ce qui concerne le cours d'eau « *La Brédoire* », il est classé pour la majeure partie en zone Ni (Naturelle Inondable) interdisant les constructions à ses abords et protégeant la population du risque inondation. Pour les habitations qui se trouvent sur le passage de ce cours d'eau un zonage Uai (Urbain ancien inondable) ou Uci (Urbain récent inondable) a été adopté afin de permettre l'évolution des habitations existantes sans pour autant permettre la construction de nouveaux logements.

6.2 Conséquence de la modification du PLU sur l'environnement

La modification du règlement écrit et graphique est sans effet propre sur l'environnement dans le sens où elle ne change pas le principe de fond d'aménagement de la zone agricole et naturelle.

En ce qui concerne le projet de poulailler, toutes les structures sont démontables et le terrain est susceptible de recouvrer sa vocation agricole.

Le projet de hangar artisanal se limite sur une parcelle déjà urbanisée, car le jardin est déjà en partie aménagé. La construction d'un nouveau bâtiment ne consommera pas de terres agricoles ou naturelles.

La surface agricole de la commune est de 1226 ha, quant aux deux STECAL la surface à bâtir autorisée est de 300 m². La nouvelle surface à bâtir représente 0,002 % de la surface agricole totale de commune prouvant le caractère exceptionnel de ces deux projets.

Le changement de destination sur le village de St-Léger n'a aucune incidence sur l'environnement.

En conséquence, la modification simplifiée n°2 du PLU n'apporte aucune incidence supplémentaire à la gestion de l'espace agricole et des zones naturelles, le PADD n'étant pas modifié.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement réalisé en 2010, et exposée dans le rapport de présentation du document est donc toujours d'actualité.

7 Prise en compte des avis des personnes publiques associées et de la mise à disposition

7.1 Avis PPA

La commune a reçu deux avis des personnes publiques associées consultées.

- La chambre d'agriculture émet un **avis défavorable** sur le projet.

Le 1^{er} STECAL, situé à « Tirevieille », consiste en la création d'une zone As pour un élevage domestique, selon le rapport de présentation. Le RSD n'impose aucun recul de 50 mètres pour un élevage domestique (titre VIII). Si le PLU recommande cette distance, il faut considérer alors cet élevage comme ayant un caractère agricole et par conséquent la zone A répond aux besoins de construction. Il n'y a donc pas lieu de créer un STECAL.

Dans ce cas précis, d'élevage domestique, la zone As est de l'ordre de 7000 m² pour environ 50 poules. Cette surface As est disproportionnée par rapport au nombre d'animaux et aux aménagements prévus (poulailler...).

La commune décide de suivre l'avis de la chambre d'agriculture et de réduire la surface du STECAL à 2000 m². Néanmoins, étant donné qu'il s'agit d'un élevage domestique de plus de 50 poules et qu'il existe des problèmes de voisinage la commune maintient le STECAL en dehors du village.

Concernant le 2^{ème} STECAL, la zone Ae, pour le développement d'un artisan à travers un bâtiment de 150 m² est envisageable. Cependant, la surface associée (1800 m²) est disproportionnée par rapport aux besoins.

Le second STECAL concerne, la construction d'un local pour un artisan. La surface associée de 1800 m² correspond à l'emprise du jardin de l'artisan. Pour permettre à celui-ci de pouvoir implanter son bâtiment suivant la configuration qui lui convient, la commune décide de maintenir l'emprise du STECAL. Étant donné qu'il s'agit d'un jardin, il n'existe pas de consommation de terres agricoles.

- L'État émet un **avis avec réserves** sur le projet.

Comme évoqué dans mon courrier du 6 décembre 2018, la procédure de modification simplifiée, décrite à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, n'est pas adaptée pour l'extension des bâtiments d'habitation et leurs annexes à l'ensemble de la zone agricole. En effet, l'application de ce dispositif conduirait à majorer de plus 20 % les possibilités de construction dans la zone, d'autant que le dossier transmis n'apporte pas la démonstration de la non-atteinte de ce seuil. Sur ce point, une modification de droit commun apparaît nécessaire.

En outre, par principe, il est interdit de construire dans les zones agricoles, naturelles ou forestières dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme afin de lutter contre la consommation de l'espace. Dans ce cadre, la définition de 150 m² de constructibilité par STECAL pose de nouveau la question de la démonstration de la non-atteinte du seuil des 20 % susmentionnés.

Lors de la modification simplifiée n°2 de Saint-Mandé-sur-Brédoire, la commune a souhaité modifier le règlement de la zone agricole pour notamment autoriser des extensions d'habitation à 30 % de leur emprise au sol ainsi que les annexes dans la limite d'une surface de 50 m². Afin de ne pas majorer de plus de 20 % les constructions en zones agricole avec les STECAL, les élus ont décidé de supprimer les modifications apportées au règlement concernant les extensions et les annexes en zone agricole.

La délimitation des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) doit revêtir un caractère exceptionnel et respecter les objectifs généraux de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Les critères définissant le caractère exceptionnel des STECAL trouvent leur place, lors de l'élaboration ou de la révision des PLU, dans la partie dédiée aux justifications des règles du rapport de présentation. Il s'avère que le choix de procédure n'est pas adapté à l'objectif poursuivi et que le caractère exceptionnel de l'utilisation de cet outil n'est pas ici suffisamment développé.

La création des deux STECAL de Saint-Mandé-sur-Brédoire reste exceptionnelle, il s'agit d'opérations ponctuelles visant à conforter le PADD. La note de présentation sera modifiée pour préciser le caractère exceptionnel des deux projets de STECAL.

Par ailleurs, il n'existe pas de règle interdisant la création de STECAL par modification simplifiée à ce jour dans le code de l'urbanisme.

Par ailleurs, le dossier propose l'identification d'un changement de destination sur un hangar agricole existant permettant la réalisation d'un habitat permanent de tiers occupants. Or, ce hangar se situe dans le périmètre de réciprocité (article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime) d'une exploitation agricole en activité (élevage et céréaliculture) que le plan local d'urbanisme applicable a répertorié au sein du diagnostic et de ses dispositions réglementaires. L'adaptation proposée par la procédure de modification simplifiée ne trouve donc pas à s'appliquer.

En ce qui concerne le changement de destination, celui-ci se trouvait dans un périmètre RSD généré par la présence d'un élevage. La commune confirme que l'élevage n'existe plus à ce jour et qu'il n'y a pas lieu de maintenir les périmètres RSD existants.

7.2 Mise à disposition du public

La mise à disposition du public s'est du 7 octobre 2019 au 7 novembre 2019. Le dossier de la modification simplifiée n°2 de Saint-Mandé-sur-Brédoire était consultable en mairie et un registre de concertation était disponible pour recueillir les remarques du public.

Durant cette période aucune remarque n'a été consignée dans le registre de concertation.

Commune de St-Mandé- sur-Brédoire

PLAN LOCAL D'URBANISME



1a – Notice de présentation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Élaboration	02/02/06	12/01/10	30/11/10
Révision simplifiée n°1	26/04/11	-	12/03/12
Modification Simplifiée n°1	05/03/15	-	22/07/15

Le Maire,
Annie PEROCHON

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION

2 CONTEXTE

3 MODALITÉS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

5 JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

1 INTRODUCTION

La commune de St-Mandé-sur-Brédoire a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 30 novembre 2010. En 2011, la commune a également révisé son PLU de manière simplifiée (la date d'approbation de la révision simplifiée du PLU est le 12 mars 2013).

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-13-13 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal de St-Mandé-sur-Brédoire a décidé de modifier le Plan Local d'Urbanisme de manière simplifiée, par délibération du 5 mars 2015 afin notamment de modifier l'article A6 du règlement.

Le Conseil Municipal de St-Mandé-sur-Brédoire a soumis aux habitants, dans le cadre de la concertation :

- un registre ouvert en mairie
- un exemplaire du dossier de Modification Simplifiée n°1

2 CONTEXTE

La commune de St-Mandé-sur-Brédoire se situe au Nord-Est de la Charente-Maritime.

Administrativement, la commune de St-Mandé-sur-Brédoire est rattachée au territoire de la Communauté de Commune des Vals de Saintonge. Elle est située au Nord-Est de ce territoire.

La commune de St-Mandé-sur-Brédoire compte en 2012 304 habitants. Depuis 1999, on note une diminution démographique (-11%). De 2003 à 2013, la consommation foncière a été relativement importante : 3,11 ha de terres ont été consommées, dont 2,25 ha pour l'habitat et 0,86 ha pour l'activité économique. Concernant l'évolution du nombre de logements, on observe dans la logique de l'évolution foncière une augmentation : de 169 à 179 logements.

Les élus de St-Mandé-sur-Brédoire souhaitent modifier la règle définie à l'article A6 qui indique : « Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins. »

La présente Modification Simplifiée consiste donc à modifier le contenu de l'article A6 pour notamment autoriser les constructions en limite des voies et chemins.

3 MODALITÉS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente Modification Simplifiée consiste à modifier le contenu de l'article A6 pour notamment autoriser les constructions en limite des voies et chemins.

La loi ALUR promulguée le 26 mars 2014 a supprimé l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol. Pour prendre en compte cette évolution réglementaire, ces articles ne sont plus réglementés dans le règlement ; en outre, les dispositions réglementaires dans les dispositions générales du règlement sont mises à jour et la notion de surface de plancher est intégrée au règlement. Enfin, l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est remplacé par le L. 123-1-5, III, 2°.

Règlement avant Modification Simplifiée

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

a) Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21.

Les termes de l'article R. 111-21 sont reproduits ci-après :

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

b) Les articles L. 111-1-1, L. 111-9, L. 111-10, L. 121-1, L. 421-1 à L. 421-6, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

c) Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

d) Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.

- du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

- des dispositions particulières aux zones de bruits des aéroports (L. 147-1 à 8 du Code de l'Urbanisme).

e) Si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques. Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

f) La loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

g) La loi paysage du 8 janvier 1993, modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application

h) La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 et ses décrets d'application

i) La loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

j) La loi du 2 février 1995, (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

k) la loi SRU modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003

l) les dispositions de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005

m) les dispositions du décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007

n) les dispositions de la Réglementation sanitaire en vigueur

o) les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du CU relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

p) la loi 92-1444 du 31/12/1992, le décret 95-22 du 09/01/1995 et l'arrêté préfectoral n° 99-2695 en date du 17/09/1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime

q) les dispositions de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010

Est soumise à autorisation ou déclaration préalable toute construction et aménagement en application des articles L. 421-1 à L. 421-5 du CU et R. 421-1 à R. 421-29 du CU.

- les démolitions seront soumises à permis de démolir dans les conditions fixées par les articles R. 421-26 et suivants du CU
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du CU)
- les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du CU.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 6 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publique : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

Dépendance : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Annexe : construction **accolée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de la limite des voies et chemins.

Règlement après Modification Simplifiée

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20, R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme. Restent applicables sur le territoire communal :
- **l'article R. 111-2** : « 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 R. 111-4** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »
- **l'article R. 111-15** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »
- **l'article R. 111-21** : « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité :

Article L. 421-8 : « A l'exception des constructions mentionnées aux b et e de l'article L. 421-5 (faible durée de leur maintien en place ou à caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6 ».

L'article L. 421-6 du Code de l'Urbanisme indique que « le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

Voies et emprises publiques (article 6 de chaque zone)

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux). S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments. Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 6 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

Emprises publique : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

Dépendance : construction **détachée** de la construction principale (abri de jardin, garage, remise...).

Annexe : construction **accollée** à la construction principale sans communication avec l'habitation principale.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à la directive européenne « Plans et Programmes » (2001/42) et à l'ordonnance n° 2004-489 du 03 juin 2004 modifiant les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, il convient d'analyser les incidences du projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de St-Mandé-sur-Brédoire sur l'environnement.

Au regard des modifications effectuées, la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme n'apporte aucune incidence supplémentaire à la gestion de l'espace et des zones naturelles, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'étant pas modifié.

L'évaluation des incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement réalisée en 2009, et exposée dans le rapport de présentation du document est donc toujours d'actualité.

5 JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut être modifié de manière simplifiée.

- *« I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*
- *II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*
- *Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*
- *A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

Conformément à l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de Modification Simplifiée peut être utilisée pour changer le contenu d'un article du règlement dans la mesure où cette modification ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le fait de modifier l'article A6 ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 novembre 2010 et révisé de manière simplifiée le 12 mars 2013.

La présente procédure est donc justifiée.

Département de la Charente-Maritime
Commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE



1.b notice de présentation

PLU approuvé le 30 novembre 2010
Révision simplifiée n°1 prescrite le 26 avril 2011
Révision simplifiée n°1 approuvée le

Le Maire,

Annie PEROCHON

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION

2 LE CONTEXTE

3 LE PROJET

4 LES MODALITÉS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

5 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

6 LES JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE

1 INTRODUCTION

La commune de Saint-Mandé sur Brédoire a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 30 novembre 2010.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, les élus de la commune de Saint-Mandé sur Brédoire ont décidé de réviser de manière simplifiée leur Plan Local d'Urbanisme, par délibération du 26 avril 2011, pour permettre l'implantation d'une installation de traitement de matières de vidange sur aire de paillage en vue de la valorisation du fumier en épandage agricole.

Les élus de la commune de Saint-Mandé sur Brédoire ont soumis aux habitants, dans le cadre de la concertation :

- un registre ouvert en mairie
- un exemplaire du dossier de révision simplifiée

2 LE CONTEXTE

Les obligations réglementaires fixées par l'arrêté du 7 septembre 2009 stipulent que les vidangeurs doivent, pour poursuivre leur activité, être agréés par arrêté préfectoral. Cette demande d'agrément nécessite qu'une filière de valorisation des matières de vidange soit déterminée en adéquation avec les volumes collectés par les vidangeurs.

Dans ce cadre, la présente révision simplifiée vise à assurer la régularisation administrative d'une société de vidange qui collecte actuellement 8500 m³ de matières de vidanges. Si 1500 m³ sont traités à la station d'épuration de SAINT-JEAN D'ANGÉLY, les 7000 autres mètres cubes, collectés sur les cantons d'AULNAY DE SAINTONGE et de MATHA ainsi que sur les communes limitrophes du département, ne sont pas traitées.

La réalisation de ce projet revêt un caractère d'intérêt général certain puisque sans sa réalisation, cette société de vidange ne pourra pas obtenir d'agrément et ne pourra donc plus collecter les matières de vidange d'un secteur géographique regroupant de petites communes et sans station d'épuration suffisamment importante pour les traiter.

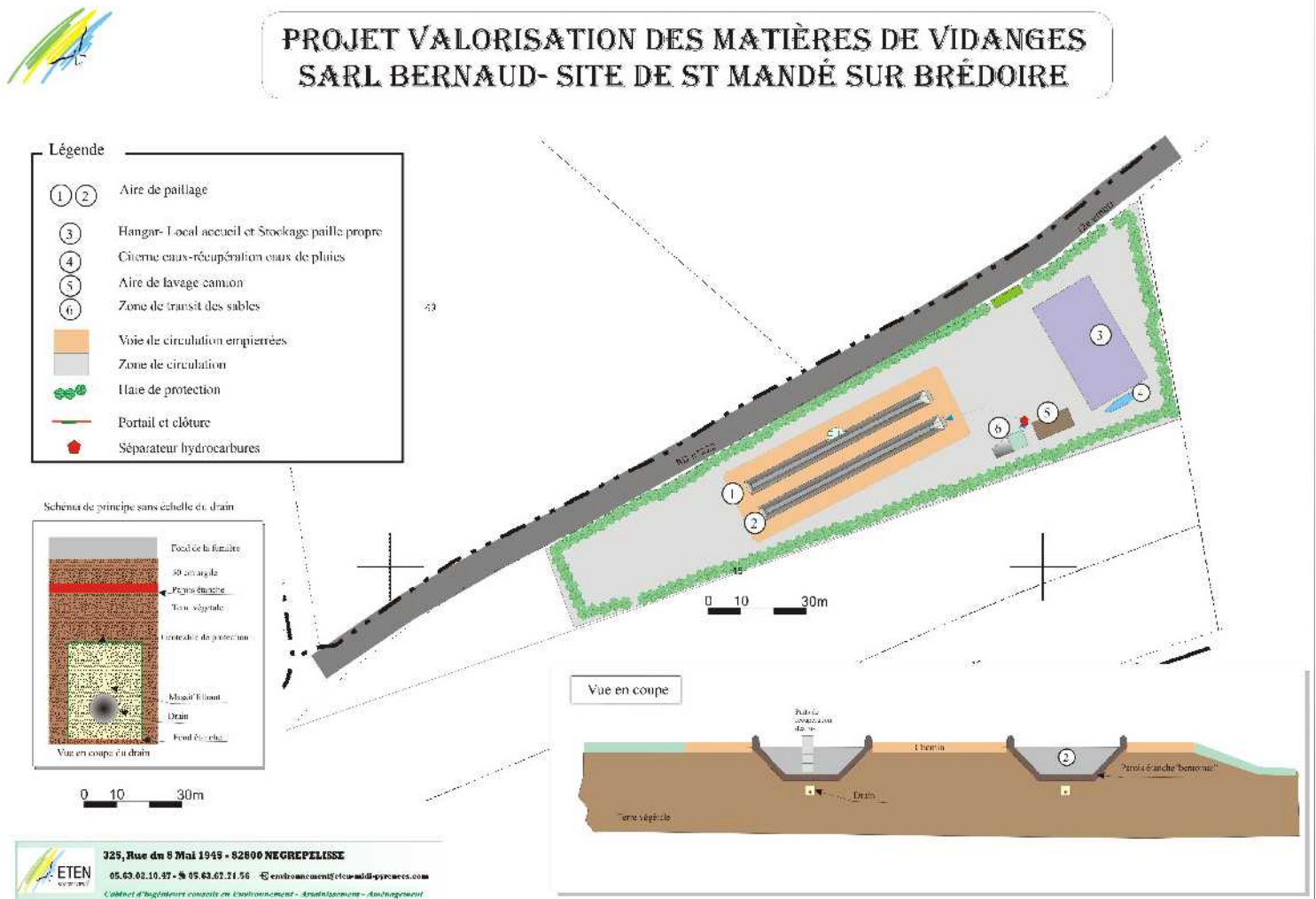
Le projet, soumis à déclaration au titre d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE), va en outre permettre de stopper les dépôts sauvages et les épandages dits « sauvages » en valorisant les matières de vidanges par l'obtention d'un fumier, résultant du compostage et de l'association des matières de vidange avec de la paille.

L'intérêt est également d'anticiper les dysfonctionnements de stations d'épuration et de traiter les boues des petites stations non acceptées dans les grosses. Le développement de ce projet s'inscrit donc en complémentarité des installations existantes.

3 LE PROJET

Situé à plus de 400 mètres des premières habitations, cette installation de traitement de matières de vidange sur aire de paillage serait implantée sur une partie de la parcelle cadastrée Section ZL, Numéro 45, située au Lieu-dit Les Châgnasses, au Sud-Est du territoire communal.

Ce projet comprend l'installation de deux aires de paillages d'une capacité de 3500 m³ de matières de vidange, d'une aire de stockage de sables et d'inertes, d'une aire de lavage des camions et d'un hangar de stockage de paille.

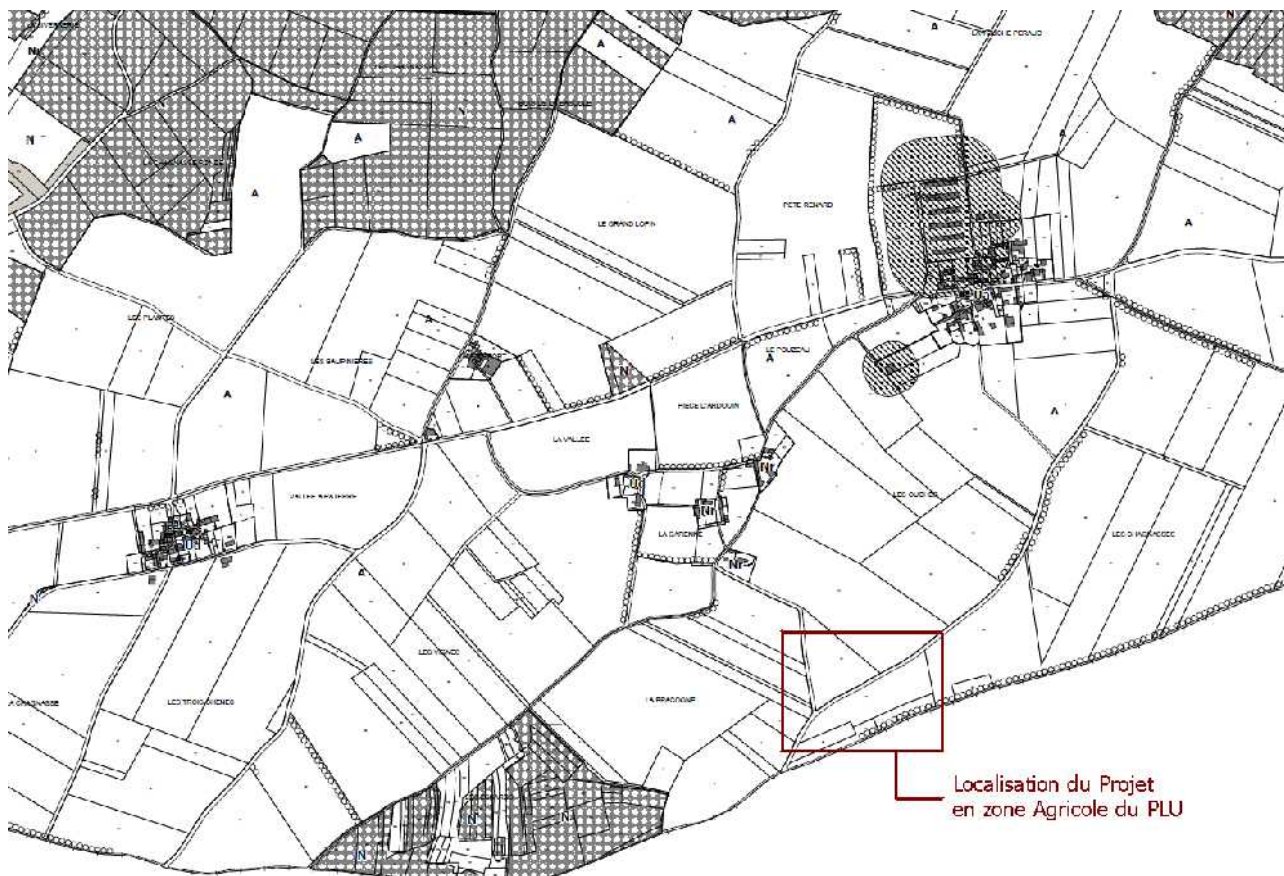


Compte tenu des 3500 m³ de matières de vidange collectées, les dimensions des deux aires de paillage représenteront 2 bassins de 625 m², de 2 mètres de profondeur.

4 LES MODALITÉS DE LA RÉVISION SIMPLIFIÉE

La partie de la parcelle concernée par ce projet (cadastrée Section ZL, Numéro 45), d'une superficie d'un hectare, est actuellement située en zone Agricole du PLU de Saint-Mandé sur Brédoire, ce qui ne permet pas à ce jour la mise en œuvre de ce projet.

Il convient donc, compte tenu de l'intérêt général que revêt le projet en terme de développement économique et de préservation de l'environnement, de réviser le classement des parcelles concernées.



Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme avant révision simplifiée

La prise en compte de ce projet dans le Plan Local d'Urbanisme nécessite la création d'une nouvelle zone à laquelle correspondra un règlement écrit.

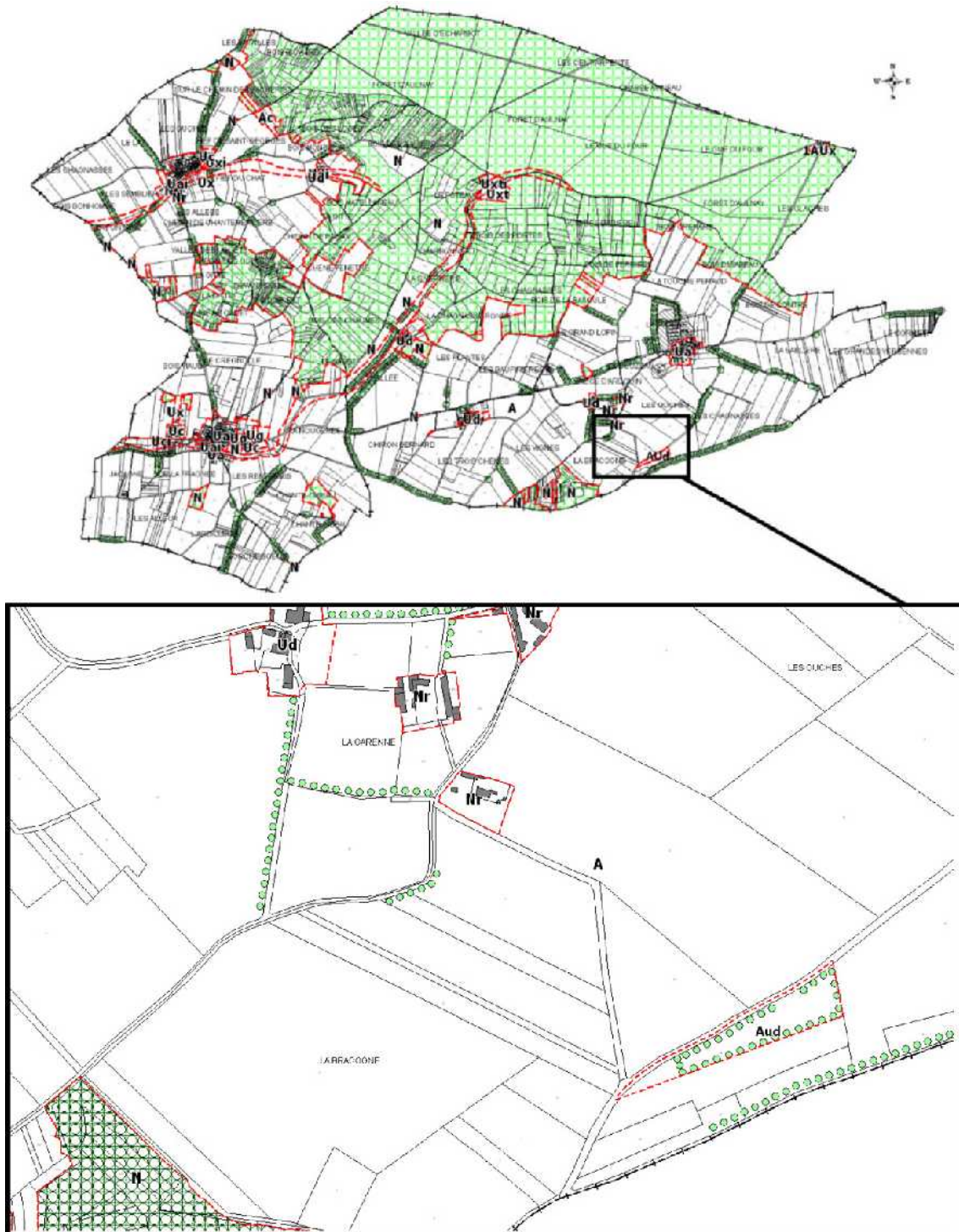
Plan de zonage

Le zonage du secteur concerné par le projet est donc modifié et passe d'un classement en zone Agricole à une zone AUd (zone à créer liée à la valorisation des matières de vidange).

Règlement

Seront interdites, dans le secteur AUd, toutes constructions ou installations non directement liées à la valorisation des matières de vidange.

S'agissant d'une révision simplifiée, le document d'urbanisme conserve sa structure de Plan Local d'Urbanisme (rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable, zonage, règlement, orientations d'aménagement et annexes).



Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme après révision simplifiée

5 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Conformément à la directive européenne « Plans et Programmes » (2001/42) et à l'ordonnance n° 2004-489 du 03 juin 2004 modifiant les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement, il convient d'analyser les incidences du projet de révision simplifiée n°1 du PLU de la commune de Saint-Mandé sur Brédoire sur l'environnement.

Valorisation des matières de vidange

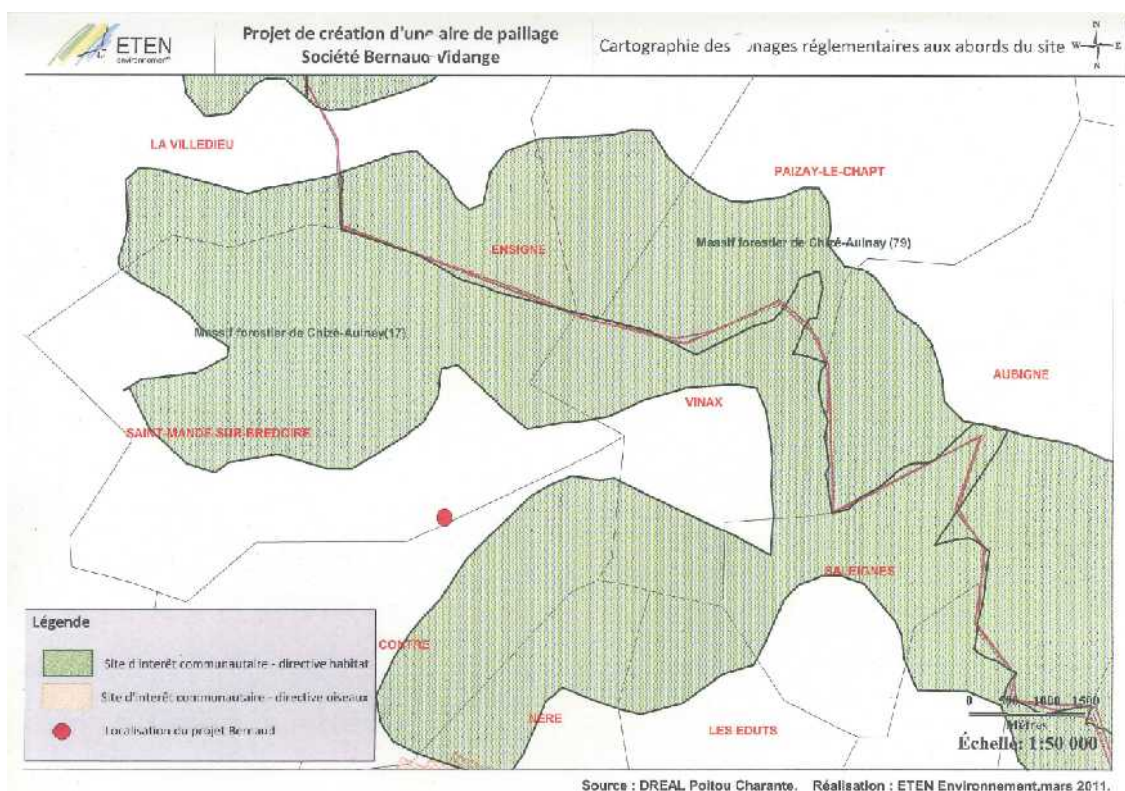
Le premier impact positif du projet en matière d'environnement, sera de stopper les dépôts sauvages et les épandages dits « sauvages » en valorisant les matières de vidanges par l'obtention d'un fumier, résultant du compostage et de l'association des matières de vidange avec de la paille.

Après plusieurs mois de décomposition anaérobie, cette association permet d'obtenir un fumier. Après maturation et contrôle de qualité, le fumier est épandu sur des parcelles agricoles avant la mise en culture.

Le choix des parcelles est effectué à la suite de la réalisation d'une étude préalable et d'un plan d'épandage. L'innocuité de l'épandage du fumier est renforcée par un suivi des différentes opérations réalisées sur site et par la mise en place de mesures de traçabilité.

Contraintes du site

Le site du projet présente peu de contrainte. D'accès facile, il n'est pas contraint par la proximité d'un cours d'eau, d'un site inscrit ou classé et est situé en dehors des secteurs protégés (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique, Natura 2000...). Cependant, le site n'est actuellement pas bordé d'arbres ou de haies. Un aménagement paysagé devra donc être prévu.



En outre, la zone Natura 2000 du Massif Forestier de Chizé-Aulnay est située à proximité du projet. Dans le cadre de la présente procédure de Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Mandé sur Brédoire, la présence sur le territoire de ce site naturel sensibles, impose de conduire une évaluation environnementale.

En vertu de l'article L. 121-10 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une évaluation environnementale, les documents qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local suivants :

1° Les Plans Locaux d'Urbanisme :

a) *Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001 / 42 / CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, précitée, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;*

b) *Ou qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés aux articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs ;*

2° Les cartes communales qui permettent la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations mentionnés à l'article L. 414-4 du Code de l'Environnement ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 146-6-1 du présent code.

Conformément à l'article R. 123-2-1 du Code de l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale conformément aux articles L. 121-10 et suivants, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R. 214-18 à R. 214-22 (1) du Code de l'Environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n° 2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ;

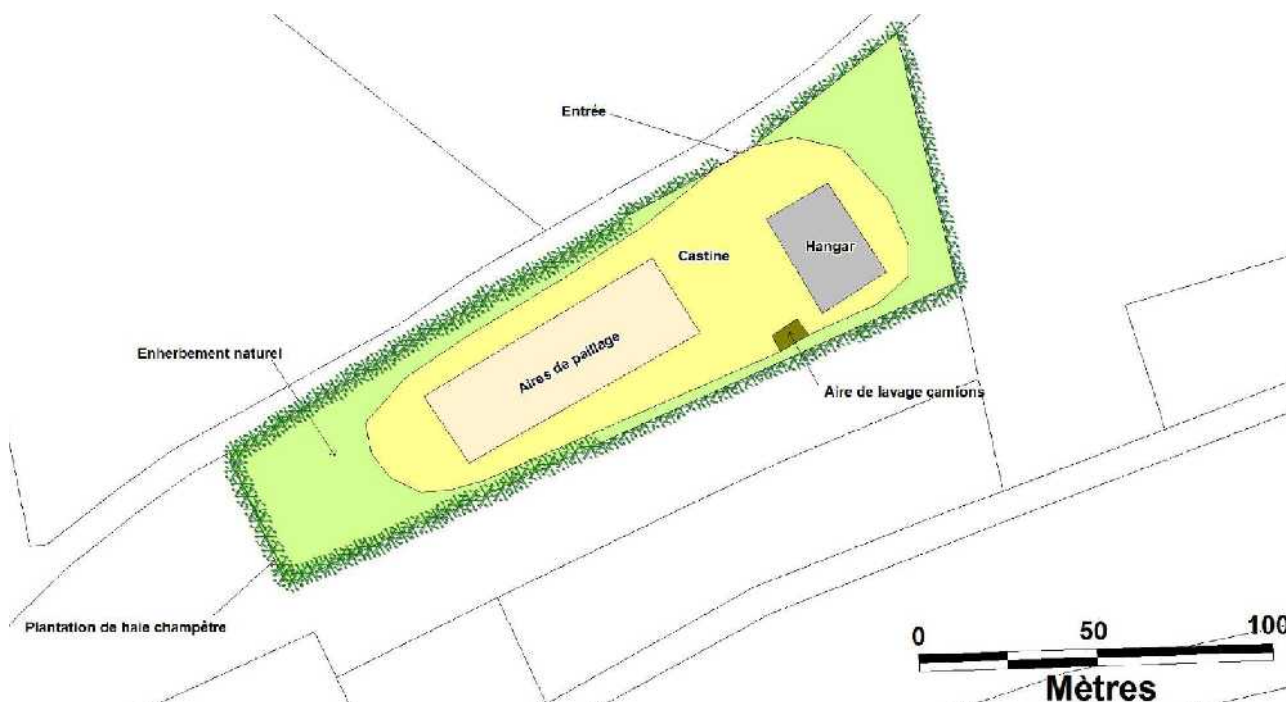
4° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions

envisagées. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation ;

6° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans et documents.

Cette évaluation environnementale est annexée à la présente notice de présentation. Elle met en avant des prescriptions devant être intégrées aux différentes phases du projet de manière à réduire les incidences sur l'environnement. On retiendra notamment que les travaux devront être régis dans un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) exigeant. Celui-ci est détaillé dans l'évaluation environnementale annexée.



En outre, le schéma ci-dessus fait figurer deux mesures qui seront intégrées dans la présente révision simplifiée n°1 du PLU en tant qu'orientation d'aménagement :

- la plantation d'une haie champêtre sur la limite parcellaire du projet, réalisée à partir d'espèces locales adaptées (Prunellier, Aubépine, Viorne lantane, Noisetier, Chêne pubescent, Erable champêtre). La haie champêtre est classée au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

- l'enherbement naturel entre la limite parcellaire et les aménagements eux-mêmes. Il s'agira d'une mesure très favorable à la biodiversité patrimoniale (chiroptères en chasse, lépidoptères) et ordinaire. Aucun engazonnement ne devra être effectué. Le développement spontané des espèces herbacées permettra à moyen terme (2 ou 3 ans) le retour de faciès prairiaux naturels.

6 LES JUSTIFICATIONS DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION SIMPLIFIÉE

« Conformément aux dispositions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance. »

Le projet de révision simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Mandé sur Brédoire ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En outre, ce projet présente un réel intérêt général pour les cantons d'AULNAY DE SAINTONGE et de MATHA ainsi que pour les communes limitrophes du département en permettant de pérenniser la collecte et le traitement des matières de vidange de ce secteur géographique.

Département de la Charente-Maritime
Commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE



1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration	02/02/2006	12/01/2010	30/11/2010
Révision			
Modification			

Le Maire,

Annie PEROCHON

PLAN DE L'ETUDE

1. INTRODUCTION	2
1.1 Qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?	3
1.2 Pourquoi élaborer un plan local d'urbanisme à Saint-Mandé ?	8
1.3 La méthode retenue	9
1.4 Le plan local d'urbanisme, le projet communal et le Scot	11
2. SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE	16
2.1 L'organisation territoriale	17
2.2 Histoire	29
2.3 Démographie	35
2.4 Habitat	45
2.5 Economie	53
2.6 Equipements et services publics	62
2.7 Déplacements et circulation	65
2.8 Le patrimoine architectural	68
3. ENVIRONNEMENT	77
3.1. Le milieu physique	78
3.2. Le milieu naturel	82
3.3. Aspects administratifs et réglementaires	87
3.4. Sites et paysages	88
3.5 Les risques naturels et technologiques	91
4 JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU	97
4.1 Principe et objectif général	98
4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	98
4.3 Justification du zonage et de sa portée juridique	104
4.4 Les incidences du PLU sur l'environnement	119

1

Introduction

1.1 Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Principaux documents de la planification locale, les plans locaux d'urbanisme (PLU) se sont substitués au plan d'occupation des sols (POS) dans le cadre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et des lois Grenelle des 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 (Loi portant Engagement National pour l'Environnement), la seconde n'étant pas applicable immédiatement aux PLU arrêtés dans les 6 mois suivants l'approbation de la loi.

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

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de service.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune ou, en cas d'élaboration par un établissement public de coopération intercommunale compétent, l'intégralité du territoire de tout ou partie des communes membres de cet établissement ou l'intégralité du territoire de ce dernier, à l'exception des parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. « Toutefois, dans les communes couvertes par un schéma de cohérence territoriale qui identifie les secteurs d'aménagement et de développement touristique intercommunal, un plan local d'urbanisme partiel couvrant ces secteurs peut être élaboré par un établissement public de coopération intercommunale sous réserve que chaque commune concernée couvre sans délai le reste de son territoire par un plan local d'urbanisme et recueille l'avis de l'établissement public de coopération intercommunale sur la compatibilité de son projet d'aménagement et de développement durable avec celui de l'établissement public de coopération intercommunale ». En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. Il en est de même des plans d'occupation des sols qui, à la date de publication de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée, ne couvrent pas l'intégralité du territoire

communal concerné. En cas de modification de la limite territoriale de communes, les dispositions du plan local d'urbanisme applicables à la partie détachée d'un territoire communal restent applicables après le rattachement à l'autre commune sauf si celle-ci a précisé, dans le dossier soumis à enquête publique en application de l'article L. 2112-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, qu'elle entendait que la modification de la limite territoriale emporte, par dérogation au présent chapitre, abrogation desdites dispositions. Lorsqu'il résulte de la modification de la limite territoriale d'une commune que le plan local d'urbanisme ne couvre pas la totalité du territoire communal, la commune élabore sans délai les dispositions du plan applicables à la partie non couverte.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° -

4° Déterminer les règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et les aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots ou 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 ;

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

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles

quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficient d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines et à urbaniser ;*
- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leur écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.*

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auquel il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbain et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

- le rapport de présentation

Au delà du simple diagnostic territorial, le rapport de présentation doit constituer la photographie la plus complète de la commune au moment de l'élaboration du document. Mais il doit de surcroît prendre en compte, évaluer et justifier le projet de la commune en terme d'urbanisme, son projet d'aménagement et de développement durable, les changements apportés aux règles de construction et enfin les impacts en terme d'environnement.

Le rapport de présentation constitue une analyse partagée du territoire communal. De sa précision dépend la pertinence des perspectives de développement qui pourront

être évoquées lors de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durable.

- le projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue l'apport essentiel du plan local d'urbanisme vis-à-vis des plans d'occupation des sols en ce qu'il permet d'exprimer de manière transparente le projet de la commune sur une échéance à court, moyen ou long terme.

Le PADD trouve son origine dans la déclaration issue du Sommet de la Terre de Rio de Janeiro de 1992, transcrite par la directive européenne du 21 juillet 2001, qui impose à tous les Etats membres la présence d'un document relatif au développement durable au sein des documents d'urbanisme.

Il s'agit d'un document transversal qui doit s'évertuer d'effectuer, dans un cadre de développement durable, le lien entre les sphères sociales, économiques et environnementales du développement communal. Il s'agit bien évidemment d'un document concerté avec les ensembles des acteurs, dont la population communale. Il est en l'espèce accompagné d'un document graphique destiné à en préciser, de manière volontairement approximative, l'application spatiale.

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

- le règlement et le zonage

Ces documents, qui ne sauraient être évoqués séparément, le premier pouvant être considéré comme la notice du second, une nouvelle dimension est abordée, celle du lien entre le PADD et le foncier.

S'agissant du zonage, la loi SRU effectue une rupture avec les anciens POS en classant les zones en 4 catégories :

- les zones U, urbaines, correspondant aux zones urbanisées et donc équipées
- les zones AU, à urbaniser, correspondant aux anciennes zones NA. Outre la problématique de leur équipement, le PADD doit déterminer leurs conditions d'ouverture à l'urbanisation
- les zones A, agricoles. Les constructions qui y sont autorisées sont définies restrictivement conformément à la loi d'orientation agricole malgré l'assouplissement apporté par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH) pour le changement de destination des bâtiments ayant perdu leur vocation agricole et présentant un intérêt architectural ou patrimonial

- les zones N, naturelles et forestières. Si le principe est leur inconstructibilité, quelques constructions, peuvent y être tolérées dans des secteurs de dimensions et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sites, milieux, paysages et espèces.

La loi SRU a donc précisé la vocation des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Dans un souci de cohérence intercommunale impulsée par le Scot, la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE adoptera la nomenclature du Pays des Vals de Saintonge.

- les orientations d'aménagement

Issues de la loi UH, les orientations d'aménagement traduisent sous forme de schémas ou de prescriptions les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers. Il peut à cet effet s'agir d'encadrer en terme de projet et non réglementaire, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU, mais aussi de la réalisation de voiries, de places, d'aménagements paysagers...

Les orientations d'aménagement sont directement opposables aux demandes d'autorisation d'occupation des sols.

S'agissant d'un des volets les plus qualitatifs du PLU, des orientations d'aménagement seront réalisées pour les nouveaux secteurs à urbaniser ainsi que pour d'autres projets si cela est jugé utile.

- les annexes

Comme les plans d'occupation des sols, les plans locaux d'urbanisme comportent un certain nombre d'annexes dont la liste est fixée par l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme.

Elles peuvent comprendre si besoin :

- des périmètres des Zones d'Aménagement Concerté
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain et les périmètres des Zones d'Aménagement Différé
- les zones relatives au permis de démolir

L'article R. 123-14 précise qu'elles comprennent, à titre informatif :

- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement ainsi qu'une note relative à

- l'élimination des déchets
- les plans d'exposition au bruit des aérodromes
- les prescriptions d'isolement acoustique liées aux secteurs affectés par le bruit, en raison de la présence d'infrastructures de transports terrestres
- les zones de publicité restreinte ou élargie
- les dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles
- les zones agricoles protégées.

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

1.2 Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) à SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE ?

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE ne dispose pas aujourd'hui de document d'urbanisme opposable, ce qui signifie que les actes d'urbanisme restent de la compétence de l'Etat : le règlement national d'urbanisme s'applique donc sur le territoire communal.

Or, la commune n'est plus en mesure aujourd'hui d'accueillir de nouvelles constructions soit par manque de terrains constructibles, soit en raison de la rétention foncière ou aussi de servitudes diverses.

Il ne s'agit toutefois pas de la seule motivation des élus communaux. Ceux-ci ont engagé, par délibération du Conseil Municipal du 2 février 2006, cette démarche afin de mettre en place un projet de développement durable pour la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

Trois axes majeurs ont à ce titre été retenus :

Préserver le bâti ancien

- mettre en valeur le patrimoine architectural de la commune en favorisant les possibilités de restauration
- identifier les éléments de patrimoine intéressants
- valoriser les différents éléments de patrimoine

Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

- prévoir des zones capables d'accueillir des activités artisanales, commerciales et industrielles.
- autoriser les activités artisanales compatibles avec l'habitat

Favoriser l'équilibre social

- développer le parc de logements locatifs sur la commune
- créer des logements à loyer modéré

Ces trois cadres ne constituent toutefois que les motivations initiales relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme. D'autres objectifs seront développés au titre de l'étude des orientations générales d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

L'élaboration du plan local d'urbanisme devra pour cela :

- intégrer l'ensemble des transformations intervenues ainsi que les évolutions physiques, démographiques, économiques... qui les ont accompagnées
- mettre en place une meilleure cohérence, des liaisons plus évidentes entre tous ces éléments
- afficher des choix clairs en terme de densité, de centralité, de mixité, ainsi que de la localisation des logements, des activités...
- tenir compte des aspirations de la population en laissant une large place à la concertation
- relier entre elles les différentes échelles de développement (commune, communauté de communes, Pays, département, région)
- **trouver un moyen et un équilibre pour concevoir un chef-lieu de canton durable : le développer, le réutiliser, le préserver.**

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE s'est engagée dans une démarche de plan local d'urbanisme afin de mettre en place un premier document d'urbanisme et d'aménagement sur le territoire communal et de projeter son territoire dans un cadre de développement durable.

1.3 La méthode retenue

Le rapport de présentation expose la première phase des études consacrées à l'analyse concertée des grandes caractéristiques du territoire communal.

Les études relatives au plan local d'urbanisme ont été confiées par la commune au Service Urbanisme-Etudes du Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge. Il assume à ce titre les fonctions d'études mais également d'animation de la procédure, constituant l'appui administratif et technique des élus.

Des réunions de travail ont été organisées entre la commission et le bureau d'études du Pays :

- le 25 mai 2007
- le 13 juin 2007
- le 21 novembre 2007
- le 13 février 2008 (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)
- le 22 décembre 2008
- le 20 janvier 2009
- le 1er juillet 2009
- le 16 septembre 2009.

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

- première réunion publique 17 avril 2007 pour la prise en compte de la profession agricole
- seconde réunion publique le 22 novembre 2007 sur le diagnostic et les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- troisième réunion publique le 6 juillet 2009 sur le projet de zonage

Les documents de travail ont été mis à disposition en Mairie pendant toute la période d'élaboration du document avec un registre de concertation.

Les collectivités et administrations ont enfin été associées tout au long de la procédure, que ce soit par l'intermédiaire de réunions ou par communication de dossiers. Trois réunions avec les personnes publiques ont été organisées le :

- le 17 avril 2007 pour la prise en compte de la profession agricole
- le 21 novembre 2007 sur le diagnostic et les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- le 1er juillet 2009, sur le projet de zonage et de règlement.

La commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE a travaillé en association avec les services du Pays des Vals de Saintonge, en charge du Schéma de Cohérence Territoriale, pour élaborer son plan local d'urbanisme dans un cadre de concertation élargi à l'ensemble des administrations, collectivités et à la société civile.

1.4 Le plan local d'urbanisme, le projet communal et le Scot

Le plan local d'urbanisme n'est pas le seul outil de planification urbaine. Les enjeux du plan local d'urbanisme dépassent en effet les limites du territoire communal et dépendent d'interactions multiples.

A cet effet, notons que la commune ne possède pas, à ce jour, de projet urbain correspondant aux limites de son territoire. Il convient à cet effet de se référer au document que constitue la **Charte de Développement** du Pays des Vals de Saintonge et qui constitue la référence en terme de projet urbain pour la commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE dans un souci de cohérence élargi à l'ensemble du bassin de vie de SAINT-JEAN-D'ANGELY. Il s'agit donc du **projet urbain** de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE, dans lequel les plans locaux d'urbanisme trouvent leur prolongement.

Parallèlement, ce projet s'articule avec l'élaboration du **Schéma de Cohérence Territoriale** (Scot) du Pays des Vals de Saintonge.

Le plan local d'urbanisme se situe donc au troisième échelon en terme de projet après la charte de développement et le Scot du Pays des Vals de Saintonge, échelon pertinent en terme de réflexion. Il s'inscrit à ce titre dans le cadre des orientations et objectifs dégagés par ces deux documents.

1.4.1. Le projet urbain

Mis en oeuvre par le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge, le projet urbain doit permettre de fixer, sans les figer, les orientations et objectifs d'aménagement du territoire du Pays, et donc de la commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE.

Les choix stratégiques du projet urbain sont développés à partir et autour d'une ambition : **l'accueil**. Cette notion d'accueil est définie comme l'élément moteur du projet urbain. Afin de la traduire, trois orientations stratégiques ont été travaillées :

– Aménager le cadre de vie

Cet enjeu représente un des éléments essentiels du territoire, constituant une part importante de sa valeur d'accueil. Elle repose sur une programmation concertée sur les différents segments de l'habitat, une meilleure prise en compte des conditions d'amélioration de la qualité de vie (services, équipements, aménagement des bourgs) et une valorisation du cadre de vie (patrimoine naturel et bâti).

L'**habitat** doit constituer un levier d'attractivité du territoire. Dans les années à venir, si l'un des objectifs est d'enregistrer une croissance démographique, il s'agirait que la production de logements atteigne environ 220 unités par an sur le territoire du Pays. Le développement d'une offre locative privée doit être poursuivi. Elle devra être en bon état,

adaptée qualitativement et quantitativement aux besoins des ménages. L'offre d'Habitat à Loyer Modéré doit enfin être relancée.

Le projet urbain doit également renforcer les moyens humains et financiers pour oeuvrer à la ***mise en valeur des bourgs et villages***, à la ***dynamisation de la vie sociale*** et commerciale des centres bourgs. Une réflexion globale devra être menée sur l'optimisation et la structuration territoriale des services, de l'enseignement, des activités périscolaires, des prestations médicales ou sociales, des transports, des commerces... C'est autour de sa capacité à constituer une véritable offre de services organisée que le territoire pourra à la fois trouver son équilibre et éviter le risque de devenir un dortoir.

Il convient également de mettre en place une politique concertée de ***préservation des paysages***, d'exploiter, de valoriser et de ***promouvoir le patrimoine***.

Enfin, l'aménagement du cadre de vie suppose la mise en place d'une politique culturelle et sportive variée et équilibrée afin de favoriser le maintien et le dynamisme de la vie en milieu rural. La culture, le sport, les produits touristiques et de loisirs, demeurent des facteurs incitatifs à l'installation de nouveaux résidents.

– **Développer le cadre économique**

Le projet envisage de positionner le Pays et ses communes membres comme ***territoire d'accueil des entreprises***. Il convient pour cela de mettre en place une politique concertée du développement économique, d'optimiser l'accueil et l'accompagnement des entreprises, de soutenir les activités économiques de proximité et de promouvoir les entreprises et leur savoir-faire.

Il convient d'exploiter également un ***secteur touristique à fort potentiel***. Afin d'y parvenir, il est nécessaire de mettre en réseau les acteurs du tourisme, de construire une offre de produits culturels, patrimoniaux et de loisirs et de développer et de qualifier les structures d'accueil. Bien que les ***gîtes et chambres d'hôtes*** ont augmenté ces dernières années, l'offre d'hébergements reste encore insuffisante pour répondre pleinement aux attentes de la clientèle. Il s'agira en particulier d'adapter l'offre d'hébergement et de restauration à la demande en assurant sa diversité, sa qualité et sa répartition géographique via une politique soutenue en matière d'incitation à la création d'hébergements touristiques. L'adaptation aux seniors, aux enfants, aux ***handicapés***, sera également une des priorités.

– **Renforcer l'image et la notoriété**

Le projet consiste à utiliser les technologies de l'information et de la communication comme levier de développement durable du territoire, par la mise en place notamment d'***outils d'aide à la décision*** (Système d'Information Géographique) et la création d'une desserte en ***haut débit*** sur le territoire.

Ces trois thèmes reflètent à la fois une approche globale et transversale du phénomène urbain, de sorte que chacun, selon son domaine de compétence, puisse contribuer à leur mise en oeuvre. Le plan local d'urbanisme de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE en sera une traduction, sous une forme également réglementaire et délimitée spatialement.

1.4.2. Le Scot

Le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot) remplace le schéma directeur avec pour principaux objectifs de rendre les politiques d'urbanisme plus claires et plus démocratiques d'une part, et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, d'autre part, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

Le Scot, créé par la loi SRU, est donc l'outil de conception et de mise en oeuvre d'une **planification intercommunale**. Il traduira dans l'espace le projet urbain. Le Scot impose ses orientations aux plans locaux d'urbanisme dans un rapport de compatibilité, et non de conformité.

Par délibération du 20 février 2002, le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge a sollicité la délimitation d'un périmètre de Scot à l'échelle de son territoire. Le Conseil Général de la Charente-Maritime a donné un avis favorable par délibération du 25 octobre 2002. Le Préfet de la Charente-Maritime a donc, par arrêté du 3 décembre 2002, publié le périmètre du **Scot du Pays des Vals de Saintonge**, en précisant que le Syndicat Mixte serait chargé de son élaboration, de son approbation, du suivi et de sa révision.

Par délibération du 14 février 2008, le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge a délibéré sur les objectifs et les modalités de la concertation du Scot. Les objectifs retenus sont les suivants :

- **Développer les facteurs d'attractivité et de compétitivité du territoire :**
Le territoire du Pays est aujourd'hui attractif comme en témoigne la hausse de la démographie (+ 1311 habitants depuis 1999, recensement partiel). Il doit continuer à être identifié comme un territoire d'accueil où l'on ait envie de vivre. Il doit également continuer à être un territoire où l'on entreprend . Il conviendra donc de préserver l'ensemble des facteurs (accessibilité, soutien aux projets, équipements structurants...).
- **Diffuser le développement de manière cohérente et solidaire**
Il est nécessaire chaque commune puisse participer au développement du Pays en terme d'habitat, d'emploi, d'équipements. Le Pays devra donc continuer d'accompagner le développement des communes, que ce soit dans le cadre de leurs projets ou de faciliter leur aménagement.

- **Préservant l'identité du Pays et son cadre de vie**

L'identité du Pays des Vals de Saintonge s'est construite autour de son caractère à la fois rural et urbain, sur des paysages diversifiés et sur un cadre de vie de qualité. Il apparaît essentiel d'élaborer un projet de territoire soucieux son avenir et fondé sur les principes du développement durable en adoptant une approche environnementale de l'urbanisme (AEU). Il convient de définir les équilibres à préserver entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles et naturels afin de préserver l'identité du Pays et sa qualité de son cadre de vie.

Le plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE devra être compatible avec les orientations du Scot du Pays des Vals de Saintonge, en cours d'élaboration. Le projet de PLU traduit dès aujourd'hui, à l'échelle communale, les objectifs de développement du Scot, qui sont partagés par le Conseil Municipal.

Intercommunalités de Charente-Maritime et Scot du Pays des Vals de Saintonge



2.

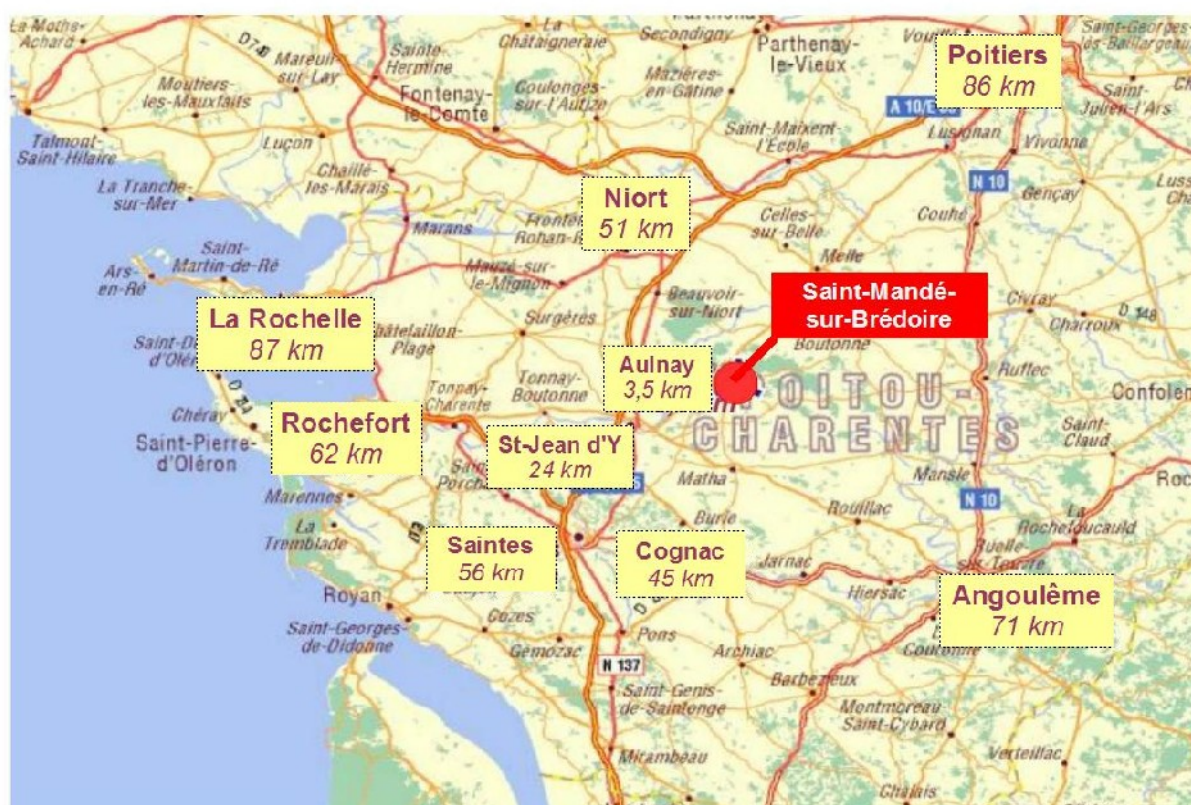
**SAINT-MANDE
SUR
BREDOIRE**

2.1 L'organisation territoriale

2.1.1 Situation géographique

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE est située dans le département de Charente-Maritime au sein de la région Poitou-Charentes.

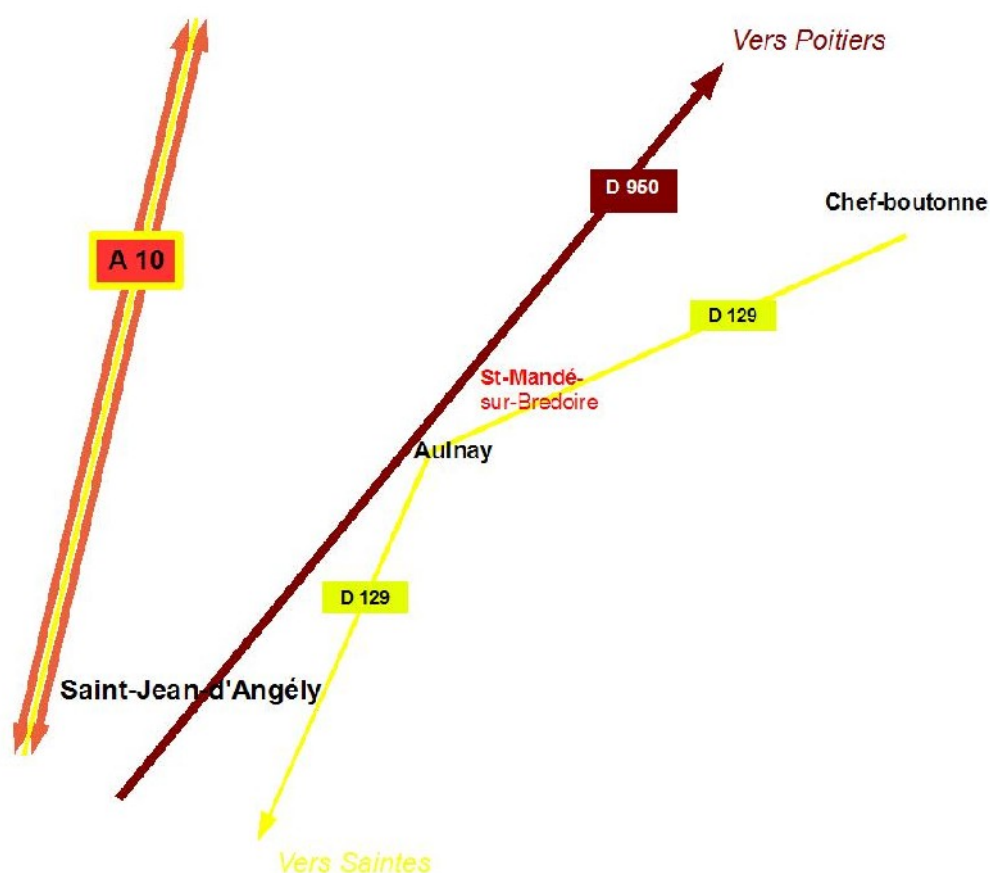
Elle appartient à l'extrémité Nord-Ouest de la communauté de communes du canton de AULNAY-DE-SAINTONGE ainsi qu'au Pays des Vals de Saintonge, mais nous étudierons cette problématique ci-après dans l'organisation administrative. SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE est limitrophe avec les communes de LA VILLEDIEU et ENSIGNÉ au Nord, VINAX à l'Est, CONTRÉ et VILLEMORIN au Sud. Sa superficie est de 2320 hectares dont près de 950 hectares appartiennent à la Forêt d'Aulnay (450 hectares de forêt domaniale et plus de 500 hectares de bois particuliers) sur lesquels se répartissent neuf hameaux et lieux-dits suivants qui lui sont rattachés : Saint-Léger, Les Loges, Le Lizot, Les Portes, Tirevielle, Curegousset, Guetteport, Ferrières et Gâtébourse.



*Distances de la commune aux espaces urbains les plus importants
Fond de carte Michelin*

La Communauté de Communes du canton de AULNAY-DE-SAINTONGE, située au Nord-Est du canton de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY et à laquelle appartient SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE, est située à proximité d'un axe dans un sens Nord-Sud constitué par l'Autoroute A10, reliant PARIS à BORDEAUX. Les conséquences en terme de desserte sont toutefois, pour la commune, indirectes, puisque l'échangeur le plus proche, N° 34, est situé sur la commune de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY, elle-même située à 24 km de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE. L'emprise de l'autoroute ne traverse pas la commune.

S'agissant du territoire communal, la commune n'est pas traversée par des axes routiers principaux mais reste à proximité de la route départementale 950 qui permet de relier SAINT-JEAN-D'ANGÉLY à POITIERS. La route départementale 129, permettant de relier AULNAY-DE-SAINTONGE à CHEF-BOUTONNE, traverse la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE.



Représentation schématique des principaux axes routiers

La commune de AULNAY-DE-SAINTONGE présente en matière de service de proximité un tissu de commerçants, d'artisans, et d'activités industrielles relativement intéressant pour une commune de cette dimension. Les habitants de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE se rendent sur cette commune pour les courses de première nécessité, SAINT-JEAN-D'ANGÉLY et NIORT offrant également des services plus développés. Située à la frontière Ouest de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE, le chef-lieu du canton, qui comptait 1 501 habitants en 2006 ne permet toutefois pas de fournir à la commune une offre de

service suffisante en matière de centre hospitalier et d'établissements secondaires. Il s'agit là en effet d'offres proportionnelles au statut de Sous-Préfecture de la commune de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY, bassin d'emploi le plus important à proximité, et pour laquelle on peut notamment noter la présence d'une Abbaye Royale classée au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Au delà, le réseau viaire du département, particulièrement favorable, facilite les déplacements vers d'autres agglomérations, principales ou secondaires, telles que NIORT, SURGERES, ROCHEFORT, LA ROCHELLE ou encore SAINTES.

Il résulte de ce premier regard une situation géographique assez favorable, à proximité de différents axes de communication importants que sont :

- l'autoroute A10, qui connaît un trafic moyen journalier annuel de 25 326 véhicules en 2005 (correspond au nombre de véhicules passant quotidiennement sur un tronçon de voie, à l'emplacement d'une station de comptage, et calculé sur une base annuelle)
- la route départementale 950, reliant POITIERS à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY, et dont le trafic moyen journalier annuel est estimé à 2 713 véhicules à LA VILLEDIEU.

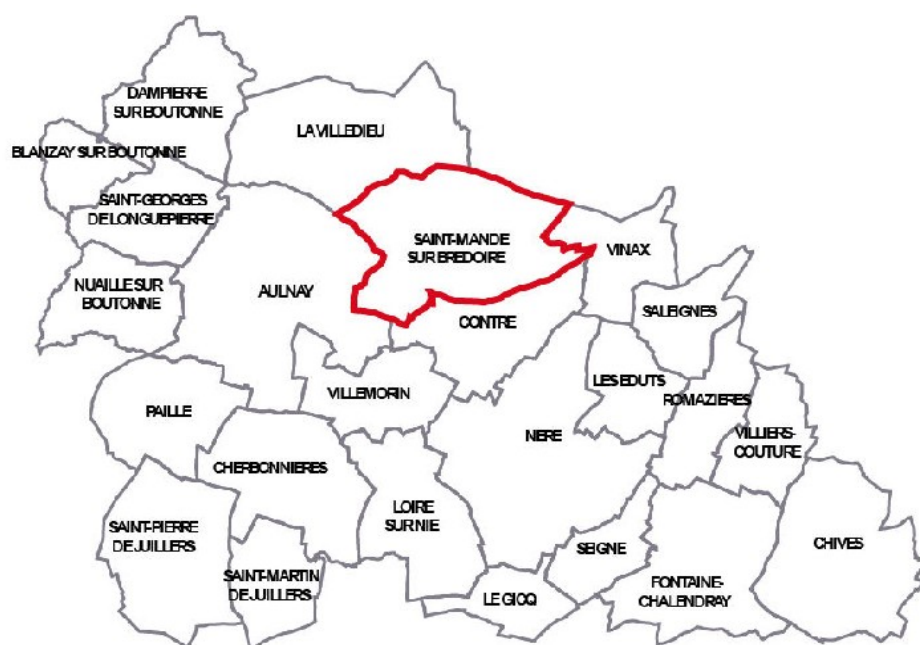
2.1.2 Organisation administrative

Il convient d'étudier à ce stade, outre le positionnement géographique de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE, l'organisation administrative du territoire auquel elle appartient, et notamment l'intercommunalité. En effet, de nombreux enjeux de développement se situent désormais à ce niveau et il est donc nécessaire d'en comprendre le fonctionnement et les modes de relation avec la commune. Il s'agira en l'espèce d'évoquer les compétences de la Communauté de Communes, du Pays, ainsi des Vals de Saintonge, ainsi que les différents syndicats intercommunaux auxquels la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE est adhérente.

2.1.2.1 La Communauté de Communes du Canton de AULNAY-DE-SAINTONGE

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE appartient à la Communauté de Communes du canton de AULNAY-DE-SAINTONGE. Créée par arrêté préfectoral du 23 décembre 1994, la Communauté de Communes comprend les 24 communes de son canton que sont :

- Aulnay de Saintonge
- Blanzay sur Boutonne
- Cherbonnières
- Chives
- Contré
- Dampierre sur Boutonne
- Fontaine Chalendaray
- La villedieu
- Le Gicq
- Les Eduts
- Loiré sur Nie
- Néré
- Nuailé sur Boutonne
- Paillé
- Romazières
- Saint-Georges de Longuepierre
- **Saint-Mandé-sur-Brédoire**
- Saint-Martin de Juillers
- Saint-Pierre de Juillers
- Saleignes
- Seigné
- Villemorin
- Villiers Couture
- Vinax



La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE au sein de sa communauté de communes

La communauté de communes du canton de AULNAY-DE-SAINTONGE s'étale sur une superficie de 33 400 km² et compte 6 590 habitants d'après les données de 2006.

Ayant pour objet le développement de l'ensemble du canton d'AULNAY-DE-SAINTONGE, la communauté de commune dispose de statuts évoquant les compétences suivantes, qui se substituent aux compétences communales.

- L'aménagement de l'espace communautaire

La communauté de communes est comprise dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) établi à l'échelle du Pays des Vals de Saintonge et participe à sa mise en oeuvre et à l'élaboration, la révision et le suivi d'un schéma de secteur. La communauté de communes doit définir une Charte Paysagère et participe à des projets visant à favoriser l'aménagement, la préservation et la valorisation des paysages.

La mise en place des schémas directeurs et de secteur a toutefois été déléguée au Pays des Vals de Saintonge dans le cadre de la délimitation et de la gestion du futur Schéma de Cohérence Territoriale, qui inclus dans son périmètre la Communauté de Communes du canton de AULNAY-DE-SAINTONGE.

- le développement économique

La compétence économique de la Communauté de Communes comprend la création, l'aménagement et l'entretien de zones d'activités économiques d'intérêt communautaire ainsi que la création ou l'extension de bâtiments relais à caractère industriel, artisanal ou commercial reconnus d'intérêt communautaire. La Communauté de communes a aussi des compétences en matière de développement touristique du territoire intercommunal telle que l'animation, l'information, l'accueil et la promotion touristique en liaison avec le Pays des Vals de Saintonge.

- l'environnement

La compétence environnementale comprend l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et assimilés, l'étude, la création et la gestion d'équipements ayant pour objet la collecte et la valorisation des déchets.

La collecte et le traitement des ordures ménagères ont principalement été délégués au SMICTOM des Vals d'Aunis et de Saintonge, installé à SURGERES.

La communauté de communes dispose de compétences optionnelles en matière de construction, entretien et fonctionnement d'équipements sociaux, socio-éducatifs, culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire. Enfin, on relève aussi un certain nombre de compétences facultatives en matière de voirie, de sport, de culture et d'enseignement, de tourisme, de social et en matière de politique du logement et du cadre de vie.

Les statuts de la Communauté de Communes du canton de AULNAY-DE-SAINTONGE présentent donc de nombreuses compétences. Certaines d'entre elles ont par ailleurs été déléguées, notamment au Pays des Vals de Saintonge, de sorte que la rédaction statutaire des compétences ne reflète pas réellement l'action de la Communauté. Une prochaine évolution des statuts devrait faire évoluer ces domaines d'intervention, avec la probable gestion, au niveau intercommunal, de la problématique d'accueil des gens du voyage.

Quoiqu'il en soit, la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE, dans le cadre de l'élaboration de son plan local d'urbanisme, devra effectuer un certain nombre de choix concertés avec sa Communauté de Communes. Ce sera notamment le cas pour le thème lié au développement économique.

2.1.2.2 Le Pays des Vals de Saintonge

Le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge est constitué de 117 communes réparties en 7 cantons et regroupées en 7 Communautés de Communes :

- Communauté de Communes du Pays de MATHA
- Communauté de Communes de SAINT HILAIRE DE VILLEFRANCHE
- Communauté de Communes du Canton de LOULAY
- Communauté de Communes du Canton de SAINT JEAN D'ANGELY
- Communauté de Communes du Pays Savinois
- Communauté de Communes du Val de Trézence
- Communauté de Communes du Canton d'AULNAY-DE-SAINTONGE

Le Syndicat Mixte du Pays des Vals de Saintonge, anciennement dénommé Syndicat d'Equipement du Nord Saintonge (SENS) a été constitué en 1975 par les représentants des syndicats intercommunaux à vocation multiple de l'arrondissement de SAINT JEAN D'ANGELY et de celui du canton de BURIE. Sa première vocation était l'étude et la réalisation d'un contrat de Pays.

La loi d'orientation pour l'aménagement du territoire du 4 février 1995 a fait entrer le concept de Pays dans le droit positif et a permis d'apporter une première légitimité au Pays des Vals de Saintonge. Celle-ci sera renforcée avec l'application effective en 1995 des premiers contrats de ruralité mis en place par la Région Poitou-Charentes, le Pays ayant été retenu comme échelon privilégié de contractualisation.

Le Pays des Vals de Saintonge a adopté sa charte de développement en 2004.

En outre, et ainsi que nous l'avons déjà vu, le Pays des Vals de Saintonge a été retenu pour être l'échelon d'étude et de gestion d'un Schéma de Cohérence Territoriale (arrêté préfectoral du 3 décembre 2002). Il s'agit donc d'un partenaire incontournable de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE en terme de développement et au titre du plan local d'urbanisme, dont il assure les études.

Le siège du Pays des Vals de Saintonge est situé à SAINT JEAN D'ANGELY, 55 rue Michel Texier (photo ci-contre). L'administration est donc facilement accessible depuis la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.



Les statuts du Pays, modifiés à plusieurs reprises, mettent en évidence les compétences suivantes déléguées par les communautés de communes :

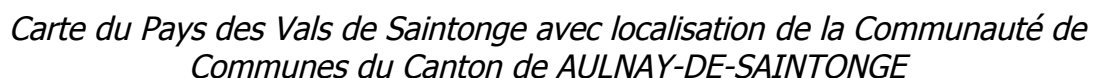
- économie

Le Pays a pour mission d'assurer la promotion et la communication économique du territoire ainsi que de réaliser et d'actualiser le diagnostic des activités économiques. Il est chargé de mener les études de définition et d'animation de la stratégie de développement économique et de mettre en réseau les acteurs économiques du territoire en les accompagnant dans leurs actions de développement économique. Enfin, le Pays accompagne les porteurs de projets dans leur création d'activités, suit et évalue leur développement.

- tourisme

En terme de promotion touristique, le Pays a pour mission d'assurer la cohérence des actions promotionnelles et de communication des différents acteurs du secteur touristique et des Collectivités sur le territoire. Le Syndicat apporte en particulier un soutien technique aux Offices du Tourisme du territoire dans la promotion touristique du Pays des Vals de Saintonge. Il est chargé d'accompagner la réflexion et d'assurer la mise en réseau des communautés membres et des partenaires concernés dans l'élaboration d'une politique globale du développement touristique du territoire. Enfin, l'accompagnement de tout projet ou action concourantes au développement d'activités touristiques, patrimoniales et culturelles fait partie des missions des statuts du Pays.

Pays des
VALS DE SAINTONGE



Le Pays est chargé d'assurer l'élaboration, l'évaluation et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) et d'éventuels schémas de secteur. De plus, le Syndicat met en oeuvre et assure la gestion d'un Système d'Information Géographique (S.I.G.), assure la réflexion, la maîtrise d'ouvrage et la gestion d'aires de grands rassemblement des gens du voyage. Enfin, il accompagne toute action destinée à favoriser l'aménagement, la préservation et la valorisation des paysages.

En ce qui concerne les statuts en matière d'habitat, le Pays élabore et met en oeuvre le Programme Local de l'Habitat établi à l'échelle du Pays des Vals de Saintonge. Il a également pour mission la définition et la maîtrise d'ouvrage des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ainsi que l'accompagnement de la réflexion, l'animation et la mise en réseau des communautés membres et des partenaires concernés dans l'élaboration d'une politique globale de l'habitat et de projet améliorant les conditions de vie.

Parallèlement à la mise en place de ce schéma d'aménagement, le Syndicat, avec les collectivités adhérentes et les acteurs du développement territorial qui le souhaitent, pourront élaborer et signer une charte de développement local.

La rédaction de cette compétence soulève plusieurs remarques. Rédigée avant la promulgation de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, elle n'évoque pas le Schéma de Cohérence Territoriale, que le Pays est chargé d'élaborer, de gérer et de réviser. Il s'agit, dans la mesure où la Charte de développement a d'ores et déjà été élaborée, de la principale compétence du Pays en terme d'aménagement de l'espace. Le Pays accompagne également, depuis le 1er mars 2004, les communes dans l'élaboration de leur documents d'urbanisme de type plan local d'urbanisme, les études étant réalisées en régie. Enfin, le Pays intervient dans l'équipement en haut débit du territoire avec des systèmes d'expérimentation de type Wimax. Cette nouvelle action devrait en toute logique être rattachée à cette compétence d'aménagement de l'espace.

Une prochaine modification statutaire devrait permettre d'opter pour une rédaction actualisée et en cohérence avec les actions menées au quotidien par le Pays, qui est devenu le référent principal en terme d'aménagement de l'espace pour les communes.

- environnement

Le Pays assure l'orientation, l'accompagnement, la coordination d'actions contribuant à la valorisation du Paysage, à la restauration et à l'entretien des berges et des rivières. Il a mis l'accent sur la nécessité de mieux gérer l'ensemble des paysages. L'importance du monde agricole sur ce territoire nécessite qu'il soit associé à une valorisation paysagère. Il s'agit de mobiliser et d'animer un groupe associant les agriculteurs des communes aux autres utilisateurs de l'espace, et d'aboutir à un plan d'actions en faveur des paysages ruraux.

- équipements publics et services à caractère structurant

Le Pays peut créer et gérer sur le périmètre syndical des services et équipements structurants d'intérêt général.

- Habitat et services au public

Le Pays a pour mission d'orienter, d'accompagner et de coordonner les études et les actions d'animation et de développement en matière d'habitat et de services au public. Après avoir mis en place les outils nécessaires à l'analyse permanente de la situation dans ces domaines, il est notamment chargé d'élaborer, au niveau du Pays, la politique globale à mettre en oeuvre pour satisfaire aux besoins des populations concernant l'habitat et les services au public. La réalisation de logements (construction-réhabilitation-rénovation) ne peut être exercée que par convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Un Programme Local d'Habitat, auquel le plan local d'urbanisme de la commune des SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE devra être compatible, a ainsi été élaboré par le Pays des Vals de Saintonge pour la période 2004-2009, celui-ci étant appelé à être prolongé par un P.I.G. pour les années 2010 et 2011.

– Sport et culture

Le Pays a pour mission d'orienter, d'accompagner et de coordonner les actions d'animation des Collectivités membres en matière sportive ou culturelle. Il peut apporter son aide aux associations pour les manifestations qu'elles organisent à l'échelle du Pays des Vals de Saintonge.

Le Syndicat Mixte du pays des Vals de Saintonge possède un certain nombre de compétences liées à la contractualisation et se voit confier la charge de répondre à tout appel à projet, programme ou opération concourant au développement et à l'aménagement du territoire. Ajouté à ceci, le Pays a pour mission de signer, engager et mettre en oeuvre tous les moyens nécessaires à la réalisation de ces programmes de développement contractuels avec les différents partenaires institutionnels suivant.

- L'union Européenne / l'Etat : engager et mettre en oeuvre tout type d'action de coopération transnationale.
- La Région : dresser l'inventaire du patrimoine si les contrats ou conventions avec la Région le prévoient, conformément à l'article 95 de la loi du 1^{er} août 2004 relative aux Libertés et Responsabilités Locales.
- Le Département : accompagner les actions départementales à caractère social, et notamment en faveur des personnes âgées dont le Centre Local d'Information et de Communication (C.L.I.C.) à l'échelle du territoire.
- Tout autre organisme public et privé : signer avec tout autre organisme public ou privé au titre d'une expertise, d'une compétence particulière, d'une ressource locale et/ou d'un intérêt général, la mise en place de moyens nécessaires à la réalisation des différents programmes de développement contractuel.

La réalisation du plan local d'urbanisme de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE devra intégrer les orientations de développement du Pays des Vals de Saintonge, qu'il s'agisse de la charte de développement, du programme local de l'habitat ou essentiellement du Schéma de Cohérence Territoriale. Le Pays doit donc constituer l'échelle de référence de la commune en terme de réflexion stratégique.

2.1.2.3 Autres syndicats intercommunaux

- Syndicat d'Electrification et d'Equipement Rural de la Charente-Maritime

Le Syndicat est chargé par les communes du département de veiller au bon fonctionnement et à la meilleure exploitation de leur distribution d'électricité.

Il assure également :

- les extensions et les renforcements des réseaux publics de distribution d'énergie électrique
- la dissimulation des réseaux inesthétiques
- la modernisation et l'extension des réseaux d'éclairage public
- l'entretien des réseaux d'éclairage public qui lui sont confiés
- les éclairages sportifs et l'installation de feux de signalisation

- Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime

Ce syndicat a pour missions :

- la maîtrise d'ouvrage et la gestion des grands ensembles départementaux de production et de transport d'eau potable
- le financement des équipements
- l'exploitation des réseaux d'eau potable et d'assainissement
- l'amortissement des réseaux d'eau potable et d'assainissement
- le contrôle vidéo des réseaux d'assainissement
- le contrôle de l'assainissement autonome

- Syndicat intercommunal pour l'équipement scolaire et sportif du collège de l'Ouche des Carmes (AULNAY-DE-SAINTONGE)

Créé en 1969, l'objet de ce syndicat est d'assurer les équipements scolaires et sportifs du collège et de promouvoir des activités à caractère culturel et sportif.

L'organisation territoriale de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE met en évidence différents éléments qui devront servir de base de réflexion au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme :

➔ une commune située au coeur de son Pays, à équidistance de différentes agglomérations de taille moyenne, et à proximité immédiate de AULNAY-DE-SAINTONGE et de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY.

➔ une commune voisine des principaux axes du territoire du Pays des Vals de Saintonge, l'A10 accessible depuis l'échangeur 34 à SAINT JEAN D'ANGELY, ainsi que la route départementale 950.

➔ une commune appartenant à une intercommunalité particulièrement structurée qui possède une légitimité incontestable en terme de développement stratégique et qui devra, à ce titre, valider les choix effectués au titre du plan local d'urbanisme par la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

2.2 Histoire

Le diagnostic va s'évertuer, en l'espèce, d'effectuer un bref rappel sur l'histoire de la commune et d'étudier ensuite l'évolution de la structure urbaine.

2.2.1 Rappels historiques

A l'origine, deux villages distincts mais très proches l'un de l'autre existaient : Saint-Mandé côté ouest-nord-ouest et Saint-Brice côté est-sud-est. Au fil des siècles et des guerres, un seul bourg subsista : Saint-Mandé, probablement grâce à un nombre d'habitants plus important. Le nom de Saint-Mandé provient de Mandez, ermite d'origine irlandaise retiré sur une île bretonne au 6^e siècle. Enfin, pour conclure sur la toponymie de la commune, sa proximité avec la rivière de la Brédoire lui donna son nom définitif le 21 novembre 1937, c'est-à-dire celui de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

Du Moyen-Âge, il ne reste que l'église romane datant du 12^e Siècle, classé Monument Historique par arrêté ministériel du 22 octobre 1913. Elle est dédiée à Saint-Brice qui donne son nom à l'ensemble de la paroisse.

À la fin du 15^e siècle, des transactions ont lieu entre le vicomte d'Aulnay et Louis Dubois, seigneur du Port et des Portes. En 1585, lors de la huitième guerre de Religion, un violent combat a lieu au bourg de Saint-Mandé. À l'issue du combat qui dura onze heures au milieu des flammes, plus de 150 combattants de part et d'autre restent sur le terrain.

Au 19^e siècle, le vignoble couvre une superficie de 400 hectares ; trois distilleries sont alors en activité dans la commune. L'exploitation forestière quant à elle fournit beaucoup de travail et permet ainsi l'exercice de tous les métiers du bois : pellier (fabricant de pelles), sabotier, menuisier, charpentier, tonnelier, scieur de long, charbonnier notamment. En 1826, la population Saint-Mandéenne atteint le nombre de 884 habitants.

Au 20^e siècle, après l'élevage, la culture céréalière devient la principale activité. Il existe toutefois une activité viticole importante – comme en témoigne la présence d'une distillerie – ainsi qu'une grande exploitation avicole.

Avec près de 1000 hectares de bois et forêt sur son territoire, SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE est la commune la plus boisée du canton de AULNAY-DE-SAINTONGE.

- Le bourg



Schéma 1 – Vue du bourg en ortho-photo (IGN - 2003)

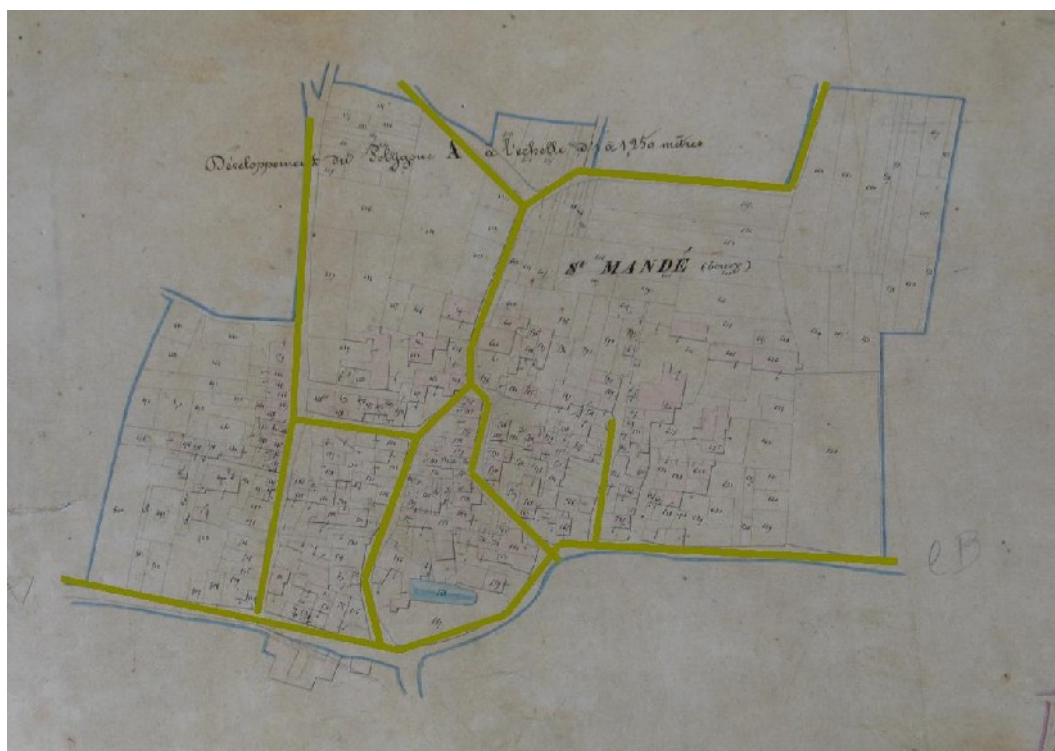


Schéma 2 – cadastre napoléonien du bourg

La comparaison des schémas 1 et 2 permettent de mettre en évidence un étalement du bourg sur sa partie Ouest avec la construction d'habitations de type pavillonnaire. On peut également noter un développement de bâtiments agricoles à l'Ouest, au Nord et au Sud du bourg de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE. Enfin il convient de préciser que de nouvelles habitations se sont implantées au Nord du Bourg après 2003.

2. Gâtébourse



Schéma 3 – Vue de Gâtébourse en ortho-photo

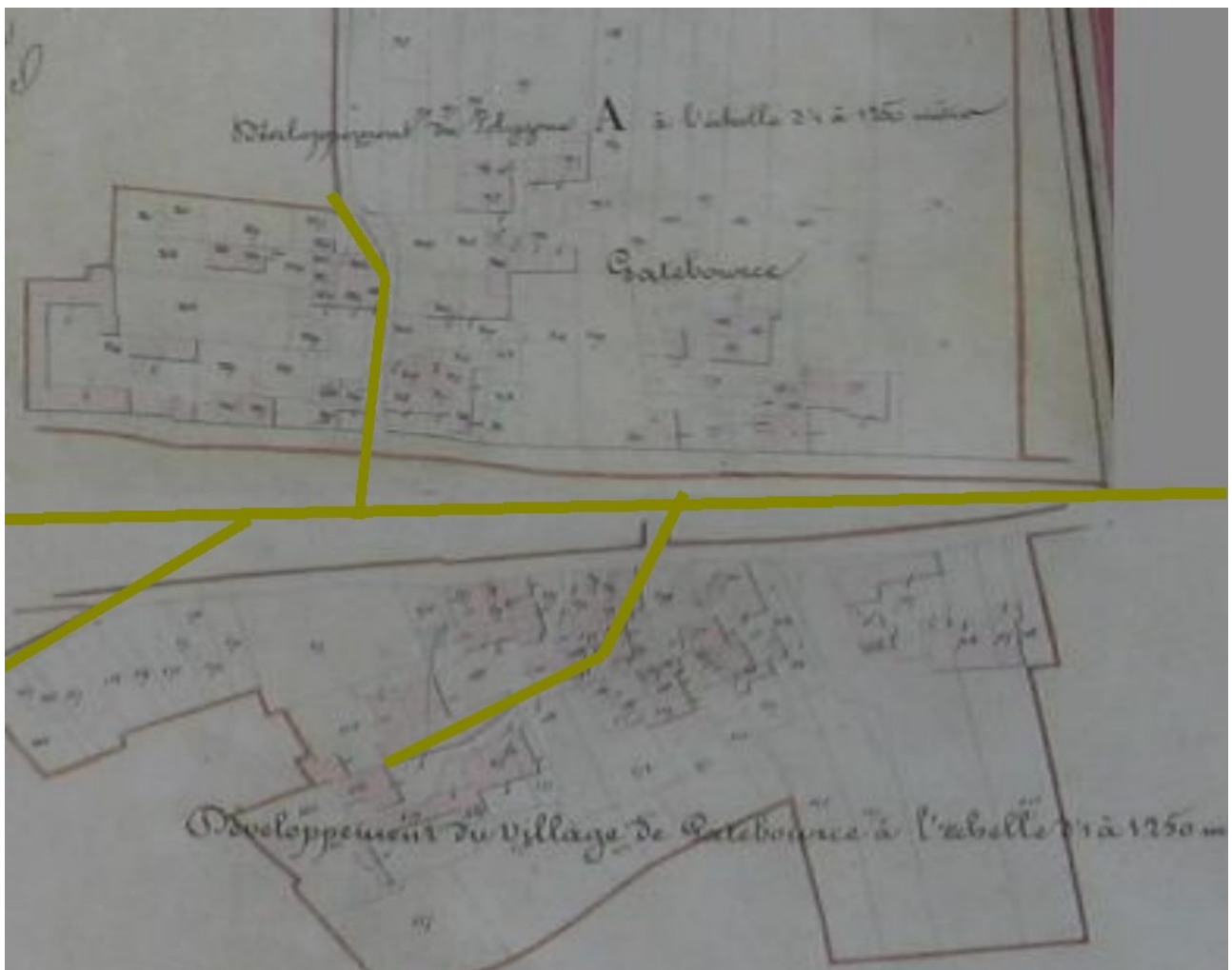


Schéma 4 – Extraits du cadastre napoléonien de Gâtébourse

L'assemblage des deux parties du cadastre napoléonien du village de Gâtébourse permet de mettre en évidence le développement de bâtiments agricoles au Nord. En ce qui concerne l'évolution du bâti, le hameau ne semble pas s'être étalé.

- Saint Léger



Schéma 5 – Extrait du cadastre napoléonien de Saint-Léger



Schéma 6 – Vue de Saint-Léger en ortho-photo

La comparaison de ces deux derniers schéma nous permet de commenter l'évolution urbaine de Saint-Léger. En effet, le village de Saint-Léger a connu depuis le XIXe siècle certaines extensions. Par exemple, on constate l'apparition d'une nouvelle maison au croisement entre les routes départementales 222 et 222 E1 ou encore le long de la départementale 222 en direction de LA VILLEDIEU. L'Est du hameau a également connu une extension. En matière de voirie, celle-ci semble être sensiblement la même qu'au milieu du XIXe siècle bien que la vue aérienne actuelle montre davantage de chemins et d'impasses au sein du hameau.

2.3 Démographie

2.3.1 Près de 20% d'habitants en plus en Charente-Maritime à l'horizon 2030

L'insee a réalisé en 2005 des projections de population sur l'ensemble du territoire en incluant la connaissance de la population en 2005.

Ces projections ont permis de dégager un certain nombre d'hypothèses, dont celui qualifié de « scénario central », qui établit une croissance massive de la population en Charente-Maritime à l'horizon 2030, près de deux fois supérieure à la hausse envisagée au niveau national comme régional.

La région Poitou-Charentes comptait 1 722 000 habitants au 1er janvier 2007.

Selon le scénario central, la population régionale progresserait de + 9,8% d'ici 2030, ce qui représente une hausse légèrement inférieure à celle envisagée au niveau national sur la même période (+ 10,7%). Mais cette réalité régionale cache de fortes disparités entre départements.

La Charente-Maritime, département le plus peuplé, est celui qui tire actuellement l'évolution de la région, cette tendance étant amenée à se renforcer. La population du département de Charente-Maritime a augmenté en moyenne de + 6000 habitants par an depuis 1999. C'est essentiellement son attractivité migratoire qui alimente cette augmentation puisque le nombre de décès y dépasse déjà le nombre de naissances. Selon la projection centrale, ce déficit naturel, qui atteint déjà – 200 en 2005, devrait s'aggraver tout au long de la période et, en 2030, le département devra compter 1 200 décès de plus que de naissances. En revanche, le département continuerait à bénéficier d'un apport migratoire important. **Entre 5 700 et 5 900 habitants de plus viendraient s'installer chaque année dans le département**, soit l'essentiel des arrivées dans la région : deux nouveaux arrivants en Poitou-Charentes sur trois s'installeraient en Charente-Maritime.

Selon le scénario central, la population de la Charente-Maritime devrait continuer à croître sous l'effet de ce flux migratoire, jusqu'à dépasser 697 000 habitants à l'horizon 2030, soit plus de 100 000 habitants supplémentaires par rapport à 2005. **La population augmenterait ainsi de + 18% en 25 ans.**

	2005	Poids dans la région (en%)	2030	Poids dans la région	Evolution 2030/2005
Charente	343 000	20,2	333 000	17,8	-3%
Charente-Maritime	591 000	34,8	697 000	37,3	18%
Deux-Sèvres	351 000	20,6	352 000	18,8	0%
Vienne	415 000	24,4	486 000	26,0	17%
Total Poitou-Charentes	1 700 000	100,0	1 868 000	100,0	10%

*Evolution de la population départementale selon le scénario central de l'INSEE
(source INSEE, modèle Omphale)*

Au jeu des migrations interrégionales, la région Poitou-Charentes est gagnante. Que la côte de la Charente-Maritime attire les retraités, c'est une évidence. Mais ce qui l'est moins, c'est que la région attire également des personnes entre 30 et 59 ans. Cet apport de population fait croître la force de travail potentielle de la région. Force de travail qui augmente aussi grâce à une croissance du taux d'activité des femmes.

Le vieillissement de la population apparaît comme une caractéristique essentielle de l'évolution démographique, que ce soit au niveau régional ou au niveau national. Il est la conséquence directe de l'avancée en âge des générations du baby-boom de l'après-guerre. En 2030, la région devrait compter 685 000 habitants de plus de 60 ans, soit 35% de la population. Près d'un habitant sur dix aurait plus de 80 ans, contre 6% seulement en 2005. Toutefois, alors que Poitou-Charentes occupe actuellement la troisième place au classement des régions des plus âgées de France, derrière l'Auvergne et le Limousin, et serait dépassée en 2030 par deux nouvelles régions, la Corse et la Bourgogne, qui vieillissent plus rapidement.

Si l'on applique cette croissance de 18% à la population du Pays des Vals de Saintonge, qui connaît un regain d'attractivité comme le confirme l'évolution entre 1999 et 2007, la population du Pays pourrait atteindre 62 300 habitants en 2030 (voir graphique ci-après). L'application du scénario moyen au Pays ne doit toutefois pas être appliquée uniformément à l'échelle des Communautés de Communes qui le compose. En effet, certaines Communautés de Communes sont plus attractives que d'autres et vieillissent moins vite, comme celles du Val de Trézence, de Saint Hilaire de Villefranche, du Val de Trézence et de Saint Jean d'Angély. Ainsi, en appliquant le scénario moyen de l'INSEE au Pays, il convient de tenir compte de ces disparités en fonction de l'évolution du poids de chaque Communauté de Communes au sein de la population du Pays.

	1999	Poids dans le Pays	2006	Poids dans le Pays	Evolution 2006/1999	2030
Cdc Aulnay	6760	13,03%	6590	12,30%	-2,58%	6 550
Cdc Loulay	4857	9,36%	4863	9,08%	0,12%	5 050
Cdc Matha	9123	17,58%	9443	17,63%	3,51%	11 000
Cdc St Hilaire	5069	9,77%	5608	10,47%	10,63%	6 950
Cdc St Jean d'Y	15800	30,47%	16160	30,19%	2,29%	19 000
Cdc St Savinien	6606	12,74%	7005	13,08%	6,04%	8 650
Cdc Val Trézence	3 658	7,05%	3881	7,25%	6,09%	5 100
Total Pays Vals Saintonge	51873	100,00%	53550	100,00%	3,23%	62 300

La Communauté de Communes du canton d'Aulnay-de-Saintonge est la seule, au sein du Pays des Vals de Saintonge, à ne pas profiter de ce dynamisme démographique. La légère décroissance attendue et confirmée en 2006 devrait ainsi se poursuivre selon un scénario au fil de l'eau. Néanmoins, la volonté mise en oeuvre à l'échelle du Pays d'un part (Scot) et de la commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE d'autre part, doivent contribuer à un rééquilibrage du développement démographique du Pays et doivent avoir pour objectif de maintenir la population de la Communauté de Communes autour de 6 500 habitants.

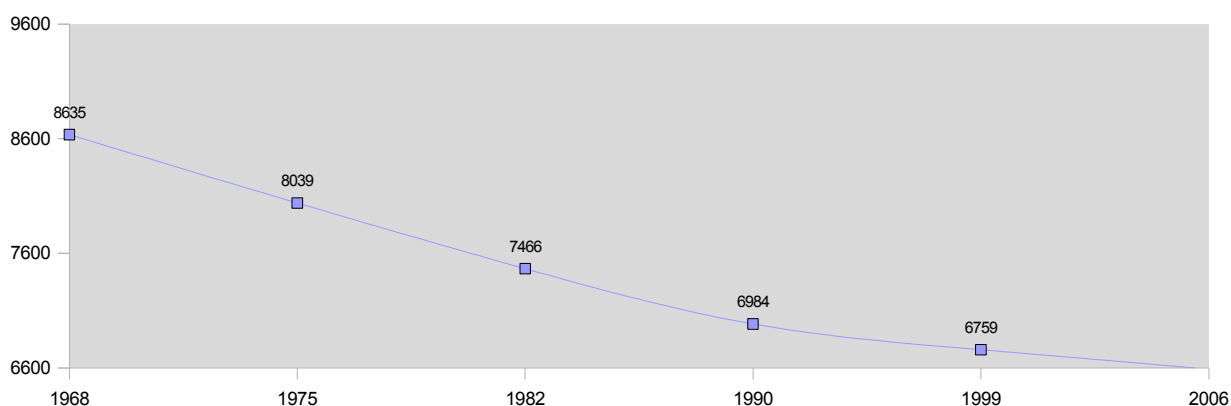
2.3.2 Les spécificités de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE

Les données en notre possession concernant la population cantonale de AULNAY-DE-SAINTONGE ainsi que la population communale de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE sont communiquées par l'INSEE.

- *L'évolution démographique cantonale*

Les 24 communes de la communauté de communes de AULNAY-DE-SAINTONGE accueillent en 1999 6 590 habitants. Avec 340 habitants en 1999, la population de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE représente un peu plus de 5% de cette population cantonale. Pour information, la part de la population de AULNAY-DE-SAINTONGE dans la communauté de communes est de 22% avec 1 501 habitants recensés sur la commune.

Evolution de la population de la Communauté de Commune de AULNAY-DE-SAINTONGE
de 1968 à 2006

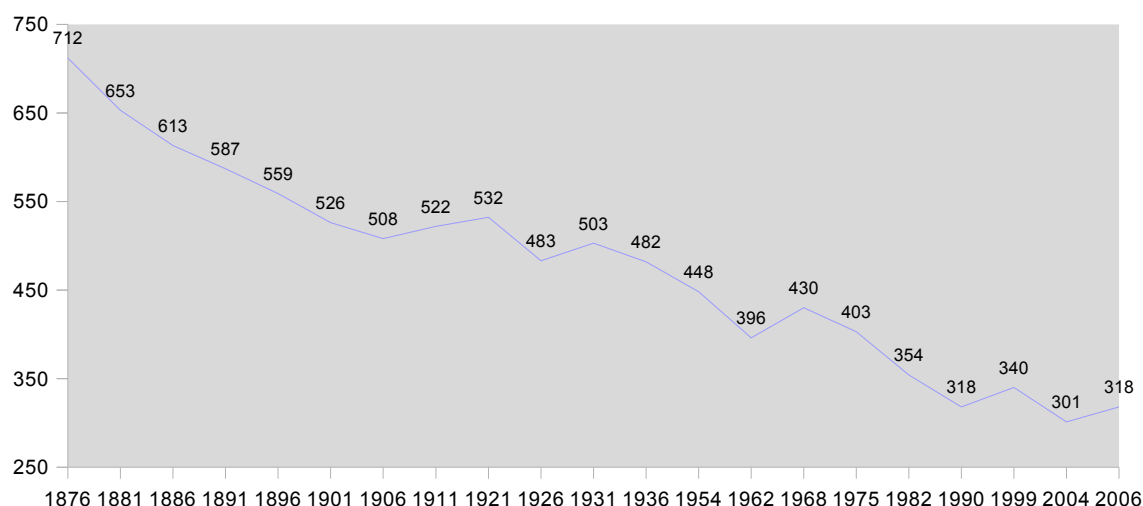


L'observation de l'évolution de la population entre 1962 et 1999 permet de constater une décroissance de la population sur l'ensemble du canton sur cette période. Toutefois, il est important de préciser que depuis les années 90, certaines communes connaissent un regain d'habitants qui favorise la stabilisation de l'évolution démographique ; et dans certains cas, on observe même un renversement de la tendance cantonale, comme par exemple la commune de SAINT-GEORGES-DE-LONGUEPIERRE qui a vu sa population augmenté de 18 habitants entre 1990 et 2006.

- *Une évolution à nuancer à Saint-Mandé depuis 1990*

Alors que la baisse démographique de la population de la Communauté de Communes se poursuit de manière significative, la population de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE est globalement stabilisée depuis 1990.

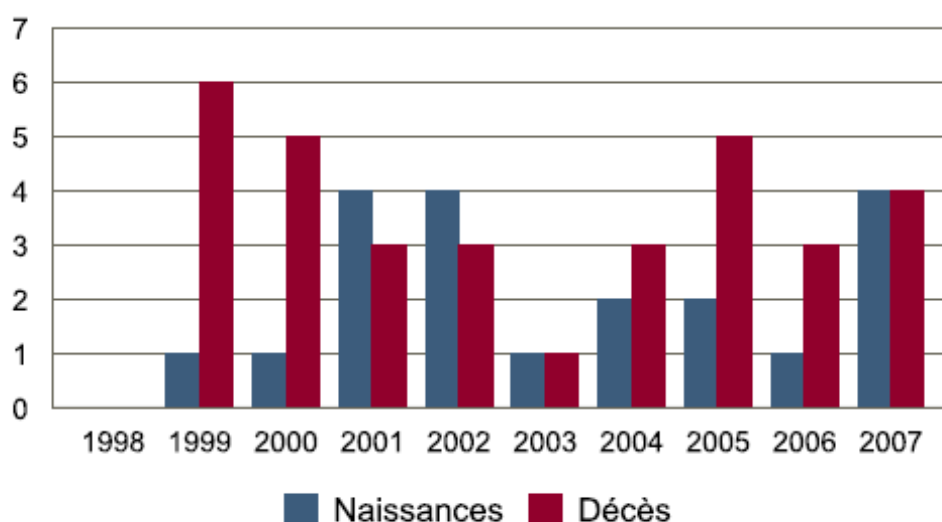
Evolution de la population de Saint-Mandé-sur-Bredoire (de 1876 à 2004)



La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE a connu en 2004 son seuil le plus bas depuis la fin du 19^e siècle avec 301 habitants. Le chiffre de population avait pourtant connu une augmentation lors de la dernière période intercensitaire puisque de 1990 à 1999, on passait de 318 à 340 habitants. La population légale de 2006 s'établit toutefois à la hausse avec une population totale de 318 habitants, soit un gain de 17 habitants en 2 années seulement.

- *Un solde naturel stabilisé en 2007*

Le solde naturel (différence entre le nombre des décès et le nombre des naissances) est constamment négatif sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE depuis 1968. En effet, alors que l'on comptait, entre 1962 et 1968, 48 naissances pour 34 décès, on observe sur la période 1990-1999 une chute du taux de natalité avec 18 naissances pour 28 décès. En 2007, toutefois, le nombre de naissances correspond à celui des décès, avec un solde naturel enfin stabilisé.



Source : Insee, État civil.

À l'opposition du mouvement naturel national, ce phénomène pourrait être compensé par un solde migratoire positif qui maintiendrait ainsi un taux d'évolution global favorable au développement démographique de la commune. Cependant, si le solde migratoire devient négatif à son tour, on assiste alors à un phénomène d'amplification de la décroissance démographique. De ce fait, jusqu'en 1990, un nombre supérieur de départs par rapport à celui des arrivées sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE contribuait au déclin de sa population.

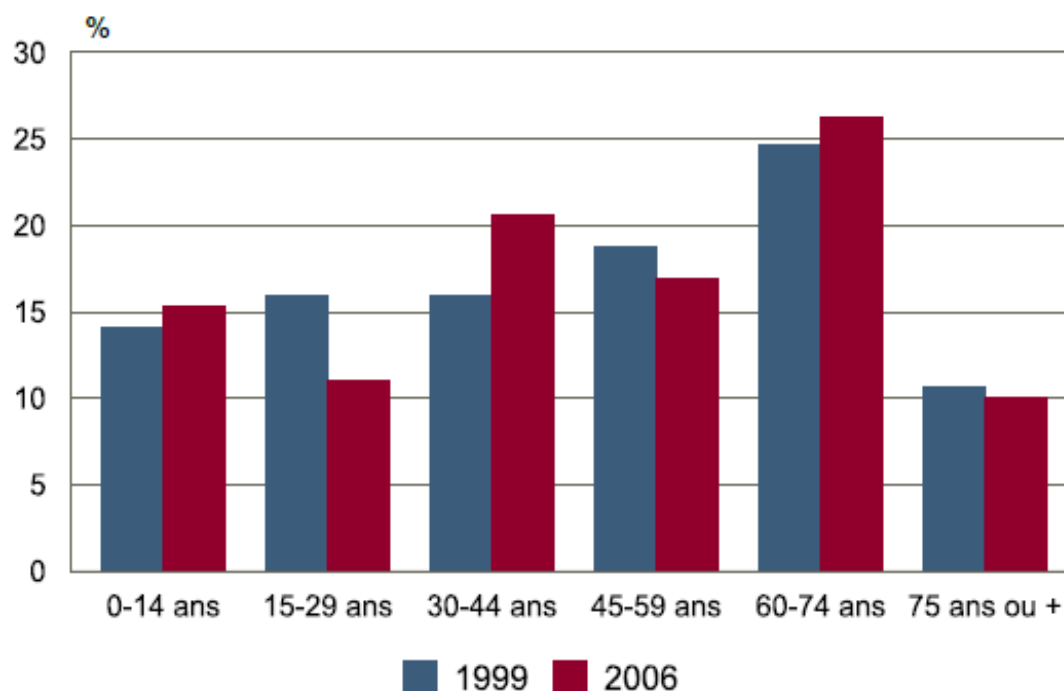
Entre 1990 et 1999, une arrivée de 32 habitants sur SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE a permis de rehausser le taux d'évolution global. Toutefois, ce regain d'habitants n'a pas perduré puisque l'enquête annuelle de recensement de 2004 a révélé une diminution du nombre d'habitants sur la commune. Ceci nous laisse donc supposer que les personnes qui se sont installées sur la commune sur la période 1990-1999 seraient plutôt des ménages appartenant à une catégorie d'âge plutôt élevée. L'arrivée de jeunes ménages doit donc constituer l'une des priorités de la commune afin de renverser la tendance. En effet, stimuler le solde migratoire par l'arrivée de jeune ménage permettra d'atténuer le phénomène de vieillissement de la population, avec en conséquence un soin particulier quant à la structure d'âge des nouveaux venus.

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Taux d'évolution global	- 1,26 %	- 0,93 %	- 1,83 %	- 1,33 %	0,75 %
Dû au solde naturel	0,52 %	- 0,31 %	- 0,37 %	- 0,59 %	- 0,34 %
Dû au solde migratoire	- 1,78 %	- 0,62 %	- 1,45 %	- 0,74 %	1,08 %

Taux de natalité 1/1000	17,80	10,30	8,20	6,70	6,10
Taux de mortalité 1/1000	12,60	13,40	11,90	12,60	9,50

– *Une population vieillissante*

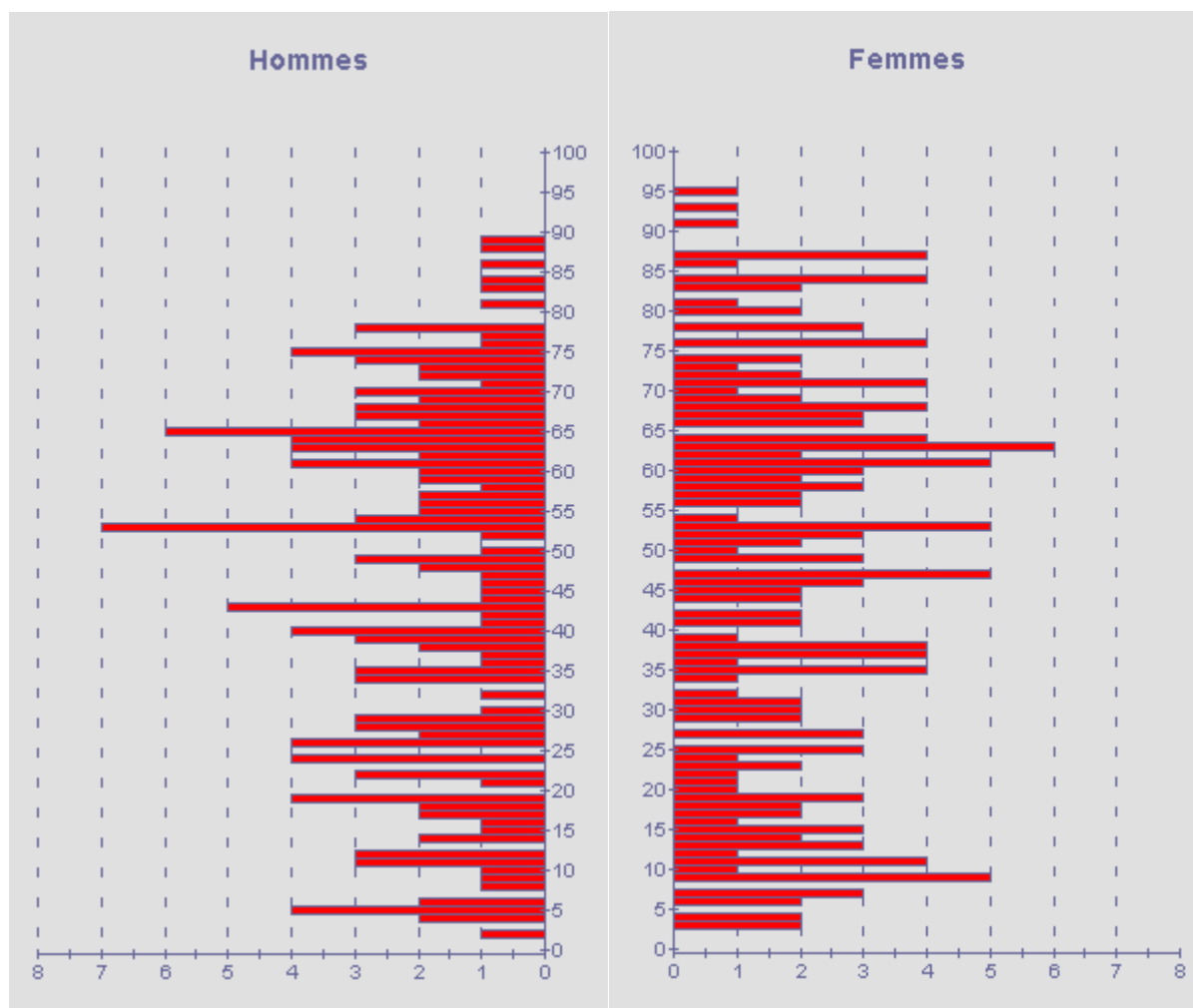
Le vieillissement de la population sur SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE apparaît comme avéré dans le sens où les plus de 60 ans représentent en 1999 près de 37% de la population communale. Cette tendance au vieillissement de la population s'est développée entre 1990 et 1999 puisque la proportion des plus de 60 ans était de 28,1% en 1990. La part de cette catégorie d'âge sur la commune domine largement les tendances nationales (21,80%), et met donc en évidence l'accroissement net du poids des plus de 60 ans dans la pyramide des âges de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

De plus, la classe des moins de 30 ans, qui représente un potentiel avéré en terme de natalité, passe entre 1990 et 1999 de 31,13% à 29,41%. Même si nous ne pouvons noter qu'une faible diminution, la pyramide des âges ci-dessous confirme l'importance de ce phénomène de vieillissement de la population ainsi que de la faiblesse des classes d'âges les plus jeunes. Toutefois, il convient de noter que la proportion entre hommes et femmes est globalement équilibrée.

Le plan local d'urbanisme devra donc favoriser l'arrivée d'une population jeune, afin de favoriser, sur plusieurs générations, le renouvellement de la population communale.



Pyramide des âges de la population de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE - INSEE

- *Des ménages d'une taille conforme à la moyenne nationale*

Le nombre de personnes par ménage à SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE en 1990 était de 2,5 en 1999 puis à 2,4 en 2004. Si nous comparons ces données à celle de l'année 1968 pour laquelle on obtient un nombre moyen d'occupants des résidences principales égal à 3,6, nous pouvons mettre en évidence le phénomène de décohabitation, essentiellement culturel, que l'on observe de manière globale sur l'ensemble du territoire national.

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE connaît une évolution démographique qui devra faire l'objet d'une attention particulière. Dans un contexte difficile à l'échelle cantonale, la population est à peu près stabilisée depuis 1990, avec un solde naturel de nouveau équilibré en 2007 et une proportion de moins de 14 ans en hausse par rapport à 1999. L'un des enjeux du PLU sera donc de poursuivre l'accueil d'une population jeune afin de consolider la population communale.

2.4 Habitat

2.4.1 Le bâti traditionnel du Pays des Vals de Saintonge

La configuration géographique actuelle du bâti résidentiel est le résultat d'une longue évolution. Le Pays des Vals de Saintonge a engagé depuis 1999 une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) sur l'ensemble de son territoire. Cette OPAH est d'ailleurs renouvelée pour la période 2005 à 2009 et fera l'objet d'un PIG pour les années 2010 et 2011.

En outre, et en partenariat avec le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) de la Charente-Maritime, le Pays a procédé à l'établissement d'un diagnostic des éléments architecturaux et des caractéristiques du patrimoine bâti et non bâti du Pays. L'ouvrage, intitulé « Atlas architectural et urbain du Pays des Vals de Saintonge », propose une typologie que l'on peut transposer à la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

Le bâti traditionnel de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE se compose essentiellement de bâtiments liés ou anciennement liés à l'activité agricole :



– La **longère**. la maison fait alors partie d'un ensemble bâti homogène où les bâtiments d'exploitation viennent en continuité. Généralement, ces constructions sont implantées sur un parcelle orienté au sud et perpendiculaire à la rue. La volumétrie est simple en rez-de-chaussée et combles utilitaires. Le corps de bâti est long et couvert d'un toit à deux pentes. Seule la façade sud reçoit alors les percements. Les ouvertures sont disposées selon les besoins sans ordonnancement.

Une longère au centre bourg

- La **maison saintongaise** type. Cette propriété agricole ou viticole est composée de un ou deux foyer maximum. Dans la structure du village, la maison s'implante perpendiculairement à la rue. Sa façade principale est orientée au sud. Elle s'ouvre sur une grande cour fonctionnelle, donnant accès à différents bâtiments d'exploitation. La volumétrie est simple mais cossue, en rez-de-chaussée avec un étage habitable,

parfois surmonté de combles utilitaires. Dans l'illustration ci-dessous, la façade est très ordonnancée et composée de cinq travées.



Une maison saintongaise au centre bourg



Une maison de journalier au centre bourg

- La **maison de journalier**. Cette habitation s'implante en centre bourg ou dans un groupement d'habitation lié à une grande propriété. Elle est souvent à l'alignement sur le domaine public ou parfois en continuité d'un ensemble plus important. Son volume bâti est très modeste, en rez-de-chaussée et combles, souvent limité à une pièce unique. La façade est pauvre en ouvertures. Celle-ci présente un « oeil-de-boeuf ¹ » au-dessus de la porte.

- La **maison modeste de centre bourg**. Pour les plus anciennes, ce type d'habitat datant de la fin du 18^{ème} siècle se compose d'un seul foyer et est généralement intégré à un tissu bâti assez dense de bourgs ou de hameaux. Ces maisons s'implantent à l'alignement sur le domaine public. Parfois en retrait, elles possèdent une petite cour et sont de volumétrie simple avec des proportions relativement modestes, en rez-de-chaussée et combles. Le toit est à deux pentes et les détails architecturaux « décoratifs » sont rares.

¹Aussi appelé « occulus », l'« oeil-de-boeuf » désigne une petite ouverture de forme circulaire ou proche du cercle, munie ou non d'un panneau vitré.



Une maison modeste de centre bourg



- La **maison de maître**. Ces grandes maisons de notables, se rencontrent en centre bourg, implantées sur un parcellaire hétérogène, qui peut aller sur grand jardin paysager à simplement une grande cour. La position reste cependant stratégique dans la composition du village. Cependant, elles sont accompagnées de peu de dépendances et celles-ci sont souvent accolées symétriquement de part et d'autre du volume principal. Pour illustrer ce type d'habitat, nous retrouvons ci-contre la maison de maître située à côté de la Mairie.

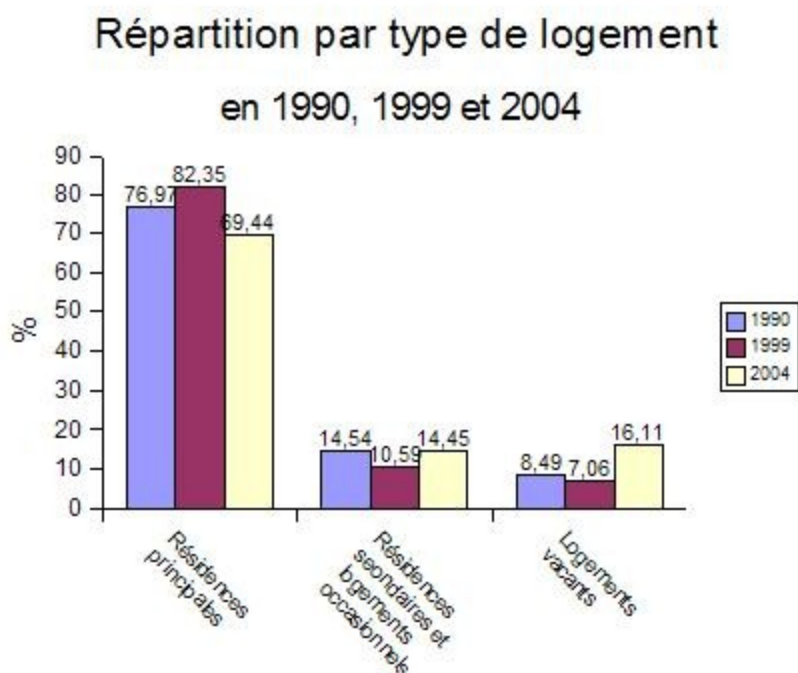
La typologie du bâti ancien sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE reflète les composantes de l'Atlas architectural du Pays des Vals de Saintonge, avec toutefois une forte prédominance de l'habitat lié ou anciennement lié à l'activité agricole.

2.4.2 Une mixité du parc de logements très insuffisante

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE présente, selon l'enquête annuelle du recensement de 2004, un parc de 180 logements. Par rapport aux données du recensement de 1999, la commune compte 10 logements supplémentaires, ce qui représente une augmentation de 5,9%. La principale caractéristique de ce parc est la part prépondérante de résidences principales qui constituent 69,5% des logements sur la

commune. Cette proportion a diminué par rapport à 1999 de 10,71% au profit des résidences secondaires et des logements occasionnels et vacants.

Le taux de vacance, paramètre qui peut permettre de mettre en évidence les possibilités de restauration, connaît une augmentation de 1999 à 2004 en passant de 12 à 29 logements non habités sur la commune. Pourtant, sur la période 1990-1999, la commune a connu une tendance à la baisse en passant de 14 à 12 logements vacants. L'occupation de ces logements sur cette période nous laisse supposer qu'elle aurait contribué à l'accueil de nouveaux arrivants sur la commune comme l'a révélé le solde migratoire positif entre 1990 et 1999 dans la partie précédente.



Cette composition, qui met donc en évidence une prépondérance, accrue en 1999, des résidences principales, révèle un parc caractérisé par la part importante des propriétaires ; ce phénomène étant confirmé par le statut d'occupation des logements.

Ainsi que le montre le tableau suivant, plus de 77,1% des résidences principales sont occupées par des propriétaires. Les logements locatifs, de leur côté, représentent 6,4% des logements, ce qui limite sévèrement les possibilités en terme d'accueil de jeunes ménages et de renouvellement de la population. En effet, l'accès au logement pour ces derniers se caractérise, en général, par un accès au logement locatif avant d'accéder à la propriété ; des revenus plus faibles en début de carrière et des crédits immobiliers de plus en plus longs étant des facteurs contribuant à ce phénomène. Toutefois, le parc de logements locatifs tend à se développer sur la commune puisqu'en 1990, seuls 2,36% des logements étaient destinés à la location alors qu'en 2004, on atteignait les 7,2%. En effet, on recense un certain nombre de logements communaux (il s'agit essentiellement de logements anciens réhabilités) qui permettent d'accueillir tous types de ménages. La

plupart de ces logements sont reconnaissables par leurs volets verts pâles (cette couleur étant aussi appelé vert saint-mandais) comme on peut le constater sur la photo ci-dessous présentant des logements communaux à côté de l'église Saint-Brice.



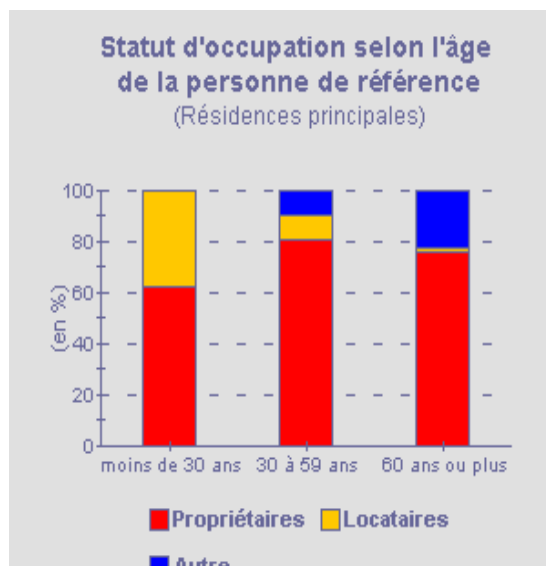
Logements communaux à côté de l'église Saint-Brice

La commune ne possédait pas de logements à loyer modéré en 1999, alors même que le besoin pour ce type de logements est croissant au niveau de la société française, notamment au regard de la situation de l'emploi qui mérite qu'une attention particulière lui soit portée au niveau du Pays des Vals de Saintonge. Ainsi, en raison des difficultés d'accès au logement et au phénomène de précarisation de la population active, notamment jeune, constatés au niveau national, les logements à loyer modéré mériteraient d'être développés sur la commune. Enfin, 23 logements font l'objet d'une location à titre gratuit.

Propriétaires	111	77,1%
Locataires	9	6,4%
Dt logements HLM	0	0,0%
Dt logement non HLM	7	5,0%
Dt Meublé, chbre d'hôtel	2	1,4%
Logés à titre gratuit	23	16,4%

Résidences principales selon statut d'occupation (RGP 1999- INSEE)

Ces résidences principales dont la quasi totalité est constituée par des maisons, sont, en 1999, majoritairement occupées par des personnes de plus de 30 ans. En effet,



on ne dénombre que 8 résidences principales occupées par des ménages de moins de 30 ans, contre 53 pour la tranche d'âge de 30 à 59 ans et 79 pour les personnes de 60 ans et plus. Ce constat confirme les conséquences d'une faible proportion de logements locatifs à loyer modéré, et la difficulté, pour un ménage de moins de 30 ans, d'accéder à la propriété. Cet élément devra être intégré aux réflexions en terme de projet d'aménagement et de développement durable, tant l'accueil de jeunes ménages constitue, pour la commune, un enjeu en terme de renouvellement de la population.

RGP 1999 - INSEE

Une des autres caractéristiques de ce parc de propriétaires consiste en la faible rotation au sein des logements, qui rejoint le phénomène de vieillissement de la population. En 1999, 27 personnes seulement, étaient installées depuis moins de deux ans sur la commune, tandis que 243 personnes, soit les trois quart des ménages, vivaient à SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE au sein du même logement depuis plus de 9 ans.

Nombre de pièces des résidences principales



Source : Insee, Enquête annuelle de recensement 2004
RP99 - Exploitation principale

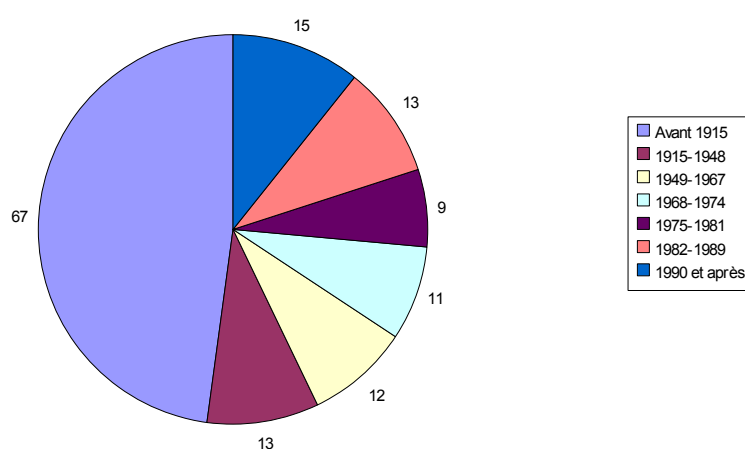
S'agissant des résidences principales, SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE présente un déficit en terme de petits logements, très prisés par les jeunes ménages. Les logements constitués d'une ou deux pièces représentent une faible part du parc des résidences principales par rapport aux logements plus grands dont le nombre moyen de pièces par maison était de 4,6 en 2004.

Quoique de dimensions importantes, près de 63% des logements sont le plus souvent occupés par 1 ou 2 personnes. Cette tendance à la baisse de la taille des ménages doit donc renforcer le besoin en petits logements.

Les logements de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE sont globalement anciens puisqu'en effet, la moitié des résidences principales a été construite avant 1915. Bien que cette forte présence de logements anciens soit observée sur d'autres communes du Pays des Vals de Saintonge, on constate l'apparition de 37 nouvelles constructions entre 1975 et 1999, soit une moyenne de 1,5 logements par an.

Enfin, il faut noter que les logements anciens peuvent donner lieu à des rénovations permettant ainsi de valoriser le patrimoine architectural de la commune.

Résidences principales selon l'époque d'achèvement



La composition du parc de logements de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE révèle un manque de petits logements et une absence de locations à loyer modéré. Ceci ne permet pas de couvrir l'ensemble des besoins et non des moindres : l'arrivée de jeunes ménages.

2.4.3 Un rythme de construction régulier

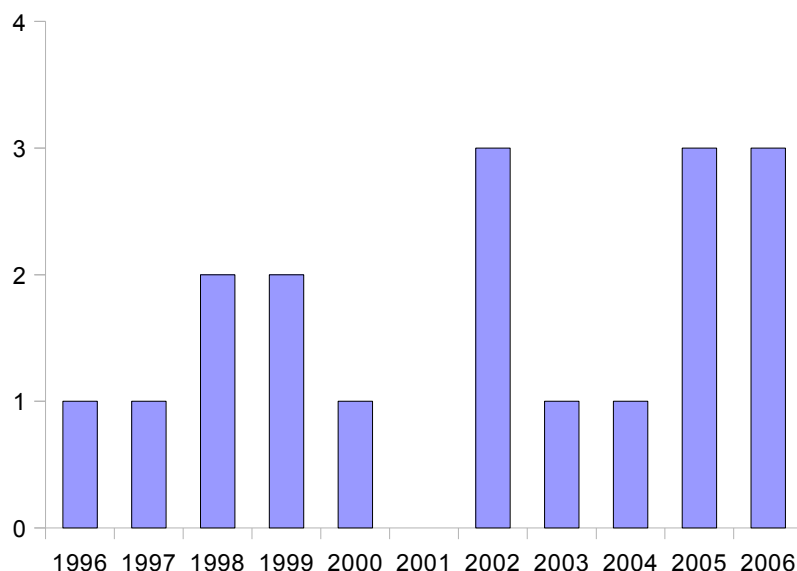
Le rythme de construction sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE est globalement stable depuis 1995 (cf graphique ci-dessous) et varie entre 0 et 3 demandes de permis de construire par an concernant les nouveaux logements. Cependant, ce rythme reste actuellement insuffisant pour dynamiser la démographie de la commune et préparer le renouvellement de la population. Nous noterons quand même qu'entre 2002 et 2006, le rythme de construction est davantage soutenu avec 11 nouveaux logements sur la commune contre 8 sur la période 1996-2000, avec une année creuse (aucune demande recensée en 2001).

La moyenne est donc pour les dix dernières années de 1,80 logements autorisés an.

Il reflète que partiellement le phénomène de pression foncière est en très forte croissance au niveau du Pays des Vals de Saintonge. A ce titre, plus de 492 nouveaux logements avaient été autorisés sur le territoire du Pays en 2004. Ce chiffre est toujours en croissance avec 339 nouveaux logements autorisés pour le seul 1er semestre 2005, une situation dont la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE profite pas pleinement à ce jour.

Les objectifs de développement de la commune devront tâcher de pérenniser un rythme régulier de construction de nouveaux logements afin d'accompagner les objectifs de développement qui seront identifiés dans le projet d'aménagement et de développement durable.

Nouveaux logements sur 10 ans



La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE connaît un rythme de construction régulier qui semble être stimulé depuis 2002. Il conviendra de statuer sur des objectifs raisonnables qui puissent être pérennisés par la suite.

2.5 Economie

2.5.1 L'activité agricole

Les données relatives à l'agriculture résultent des recensement agricoles des années 1979, 1988 et 2000 ainsi que des éléments qui ont pu être collectés par le Pays des Vals de Saintonge lors des études relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme.



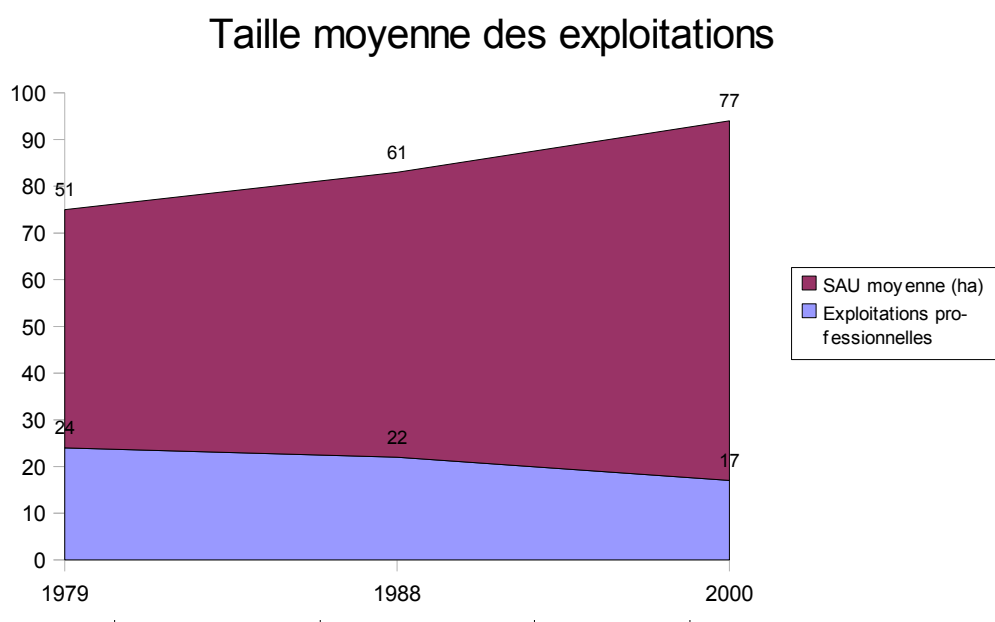
L'activité agricole occupe une place essentielle au coeur de la vie communale. La Superficie Agricole Utilisée communale représente ainsi 1166 hectares, soit près de 63% du territoire. La superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles est de 1471 hectares. L'agriculture occupait selon le Recensement Général Agricole de 2000 28 personnes.

	1988		2000	
	St-MANDE-SUR-B.	Département	St-MANDE-SUR-B.	Département
Moins de 40 ans	10	3859	7	2540
40 à 55 ans	18	5303	16	5048
55 ans et plus	16	7362	5	3642
Total	39	16531	28	11230

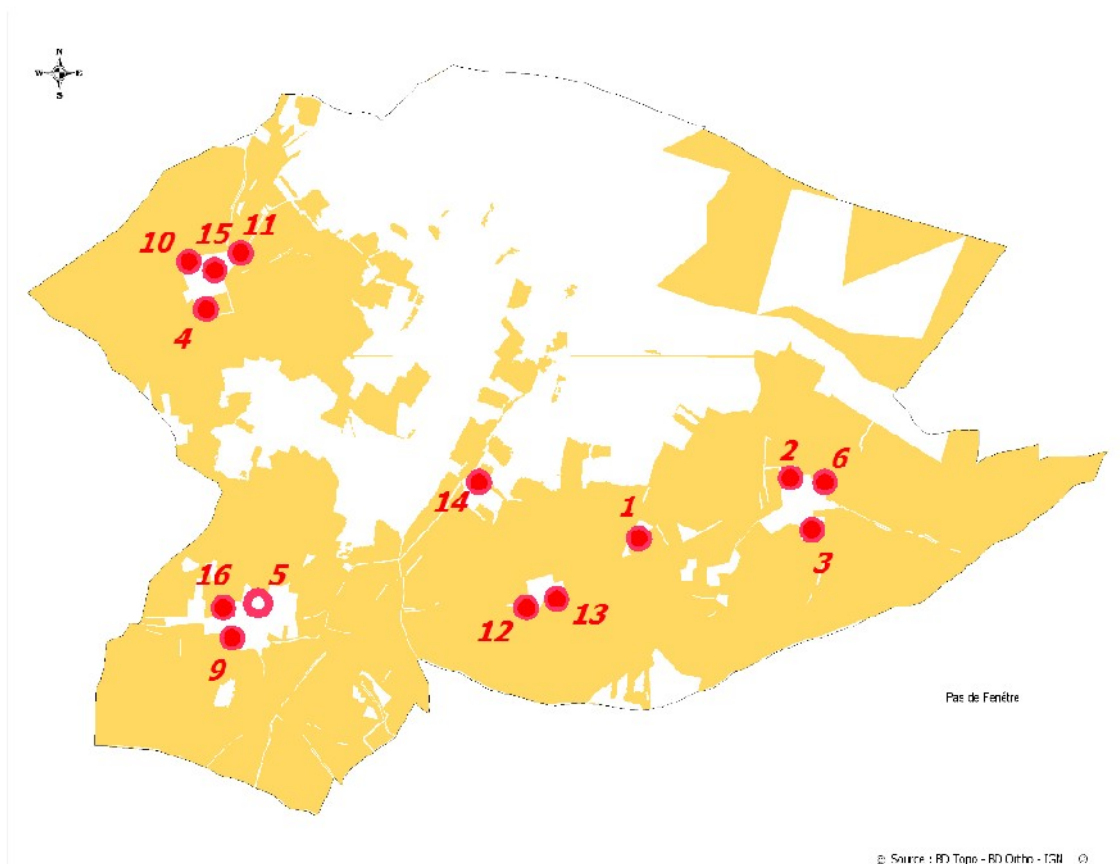
L'évolution de l'âge des chefs d'exploitation et des coexploitants, ainsi que le montre le tableau précédent, fait apparaître une diminution des actifs dans la profession agricole, et ce quelque soit la catégorie d'âge à laquelle ils appartiennent (en particulier pour les plus de 55 ans qui passent de 16 à 5 chefs d'exploitation et coexploitants entre 1988 et 2000).

Le département de la Charente-Maritime a perdu 34,2% de ses jeunes agriculteurs sur la même période tandis que cette baisse est a peu près semblable (-50,5%) pour les plus de 50 ans. Le département de la Charente-Maritime perd encore à ce jour environ 150 exploitations par an. Un phénomène qui se vérifie déjà sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

Ainsi que le montre le graphique ci-dessous, le nombre d'exploitations professionnelles est en baisse depuis 1979 alors que la SAU (Surface Agricole Utile) est en constante augmentation pour atteindre 77 hectares en 2000.



L'ensemble de ces données doit être manipulé avec précaution. En effet, le Recensement Général Agricole considère comme chef d'exploitation les unités ayant au moins un hectare de SAU ou l'équivalent en productions spécialisées, sans que l'on puisse réellement considérer qu'il s'agisse d'une activité agricole professionnelle.



Carte des surfaces agricoles de la commune

Le tableau suivant, élaboré en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et les exploitants agricoles de la commune recense 19 exploitations en 2007 au niveau de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

N°	Exploitant	Forme Juridique	Adresse du Siège	Typologie Activités	Bâtiment classé (préciser le périmètre)	SAU (ha)	Âge	Repreneur
1	GAILLOU William	EARL	Guetteport	Viticulture, céréales	Chai (eau de vie) + distillerie	50 (C) 20 (V)	45	-
2	PESTOURIE Véronique	SARL	Gatebourse	Avicole	100 m	-	40	(hors sol)

3	BERNAUD	Individuel	16, route Rond Point	Céréales	-	80	43	-
4	BOCHE	Individuel	Saint-Léger	Elevage, Céréales	50 m	70	50	-
5	BOULBES	Individuel	5 impasse du Marronnier	Élevage, céréales	Vaches laitières 50 m		34	L'élevage va arrêter
6	CONAN	Individuel	3 impasse Touche	Céréales, chèvres	50 m	70	47	Déplace la chèvrerie
7 8	DERIBET Michelle DERIBET Eric	Individuel Individuel	Néré Aulnay					Un seul bâtiment sur la commune
9	DERIBET Stéphane	Individuel	2, Chemin des Varennes	Céréales, élevage	50 m		40	-
10	DRILLAUD David	Individuel	Saint-Léger	Culture de noix	-	10	32	-
11	GAUVIN Gérard	Individuel	Saint-Léger	Élevage, céréales	non	80	48	-
12	JACQUES Michel	Individuel	Rue des 3 Chênes - Tirevielle		non	80	42	Donne ses terres à exploiter
13	LEHAY Jacques	EARL	13 rue Champs - Tirevielle	Céréales	non		108	
14	PEROCHON Annie	Individuel	Les Portes	Céréales	non	30	46	Pluri-activité
15	TARGET Patrick	Individuel	Saint-Léger	Céréales	non	100	47	Pas de succession
16	BURET Christian et Romain	GAEC	Gatebourse	Céréales	non	≈ 300	48/21	
17	GICAILLAUD Claude	EARL	Gatebourse	Céréales	non	158	36	

S'agissant des modes de culture, les superficies en fermage connaissent une faible diminution entre 1988 et 2000 correspondant à une superficie de 17 hectares (soit une diminution de 1,96%). En effet, 866 hectares de superficie en fermage étaient recensés en 1988 contre 849 hectares en 2000. A titre indicatif, le rythme observé sur l'ensemble du département a connu une hausse de 19,2% sur cette même période pour l'ensemble de la Charente-Maritime.

En ce qui concerne le cheptel communal, l'élevage d'animaux est toujours une activité présente sur SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE. Un certain nombre d'exploitations sont concernées par l'élevage parmi lesquelles quatre font l'objet d'un périmètre d'une protection de 50 mètres au titre du Règlement Sanitaire Départemental.

Entre 1988 et 2000, on constate au niveau de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE, et ainsi que le met en évidence le tableau 16, une augmentation de la superficie :

- **en tournesol (+15,79%)**, l'augmentation dépassant celle observée au niveau départementale (+5,5%).
- **en céréales (+15,55%)**, une évolution sensiblement supérieure au niveau du département (+8,4%).
- **en vignes (+10%)**, l'augmentation de la superficie viticole correspondant à 2 hectares supplémentaire, contrairement au vignoble du département qui régresse de (-7,2%).
- **en blé tendre (+9,69%)**, une progression supérieure à la progression de la Charente-Maritime (+4,4%).
- **en terres labourables (+6,74%)**, une augmentation quasiment identique à celle du département (+6,8%).
- **en maïs grain et semence (+67,33)**, l'évolution étant largement significative avec 68 hectares supplémentaires sur la commune par rapport à la moyenne départementale (+19,5%).

Les recensements de 1988 et de 2000 font apparaître au niveau de la commune une baisse de la superficie :

- **en colza grain et navette (-33,66%)**, une diminution importante contrastée avec l'augmentation au niveau départemental (+24,5%)
- **en fourrage principal (-31,97%)**, une chute conséquente en concordance avec la moyenne de la Charente-Maritime (-32,7%).
- **en orge et escourgeon (-2,17%)** alors qu'elle progresse de manière peu significative au niveau du département (+5,2%).

L'évolution des superficies agricoles sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE présente un certain nombre de similitudes avec l'évolution départementale. Seules les cultures de colza et de navette, d'orge et d'escourgeon et le vignoble connaissent une évolution à l'opposé de l'évolution départementale.



Aucune donnée concernant les superficies fourragères principales toujours en herbe n'est fournie par le Recensement Général Agricole. On peut simplement supposer que la baisse entamée entre 1979 et 1988 des superficies en fermage a perduré avec la diminution des exploitations d'élevage.

	1979	1988	2000
Terres labourables	1273	1351	1442
Céréales	801	714	825
Colza grain et navette	19	205	136
Fourrage principal	394	147	100
Fourrage principal dont superficie toujours en herbe	34	6	NC
Orge et escourgeon	230	138	135
Blé tendre	353	454	498
Vignes	26	20	22
Tournesol	90	247	286
Maïs grain et semence	165	101	169

L'agriculture est devenue une activité qui occupe aujourd'hui 27,35% des actifs de la commune. La part des actifs dans ce domaine a diminué depuis les années 80 et pourtant l'activité agricole demeure la principale activité de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE en terme de gestion de l'espace. Il est à préciser également que les exploitations d'élevage devront faire l'objet d'une attention particulière au niveau du plan local d'urbanisme afin d'éviter les conflits d'usage.

2.5.2 Les autres activités

- *Les commerces*

Il n'existe aucun commerce sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE. Ceci s'explique notamment par le fait que la commune est proche de AULNAY-DE-SAINTONGE qui présente un tissu commerçants relativement développé.

En outre, il existe une boulangerie itinérante tous les jours.

Enfin, il n'y a pas d'anciens commerces aujourd'hui désaffectés permettant d'offrir une éventuelle reconversion en logements.

- *Les activités artisanales*

Le tissu d'artisans est représenté à ce jour par une carrosserie automobile localisée route d'Aulnay, 2 plombiers (dont un qui est également électricien) et un vidangeur.

- *Les professions libérales*

Les professions libérales ne sont pas représentées sur SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

– Les activités industrielles

Il n'existe aujourd'hui aucune industrie sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

- *Les activités touristiques*

La commune abrite six gîtes : un gîte à Saint-Léger et cinq à Ferrières.

De plus, un camping récemment ouvert au Lizot dispose de terrains de tennis, d'un parcours de mini-golf, d'une piscine ainsi que d'un restaurant et d'une épicerie.

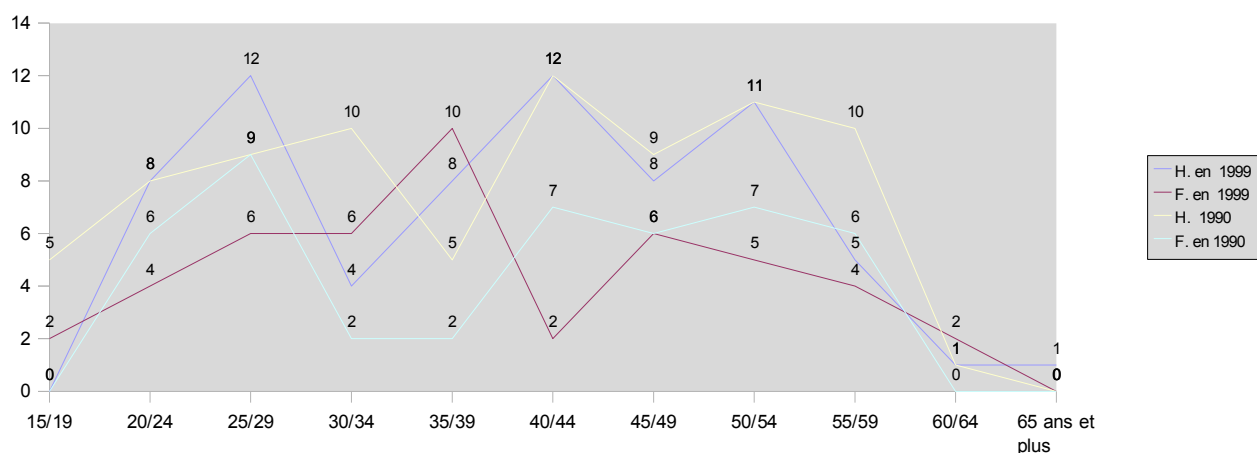


2.5.3 La population active

La population active de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE comptait 117 personnes en 1999, dont 102 qui possédaient un emploi. L'enquête annuelle de recensement de 2004 fait apparaître une population de 301 habitants dont le nombre d'actifs s'élève à 109, soit une certaine stabilité de la population active.

En ce qui concerne les données de 1999, le taux d'activité au niveau communal était de 56%, le chiffre étant de 59,83% pour les hommes et de 40,17% pour les femmes. L'analyse plus fine du taux d'activité montre que l'écart notable entre hommes et femmes se situe principalement entre 15 et 20 ans et entre 40 et 55 ans, âge à partir duquel en 1999 la population active est majoritairement représentée par les femmes.

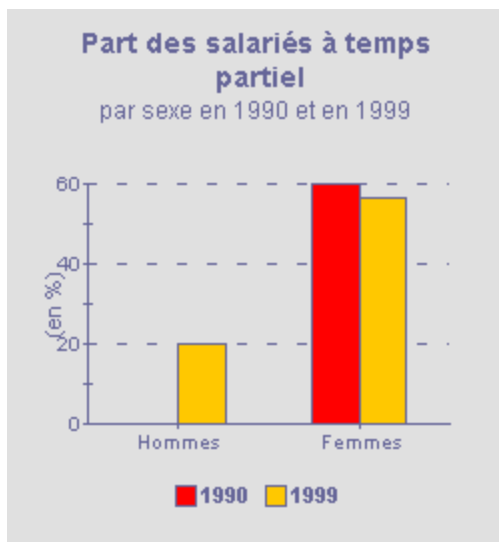
Nombre d'actifs par tranche d'âge



Evolution du taux d'activité par sexe et âge en 1990 et 1999

Parmi les actifs en 1999, 102 possédaient un emploi, dont 64 hommes et 38 femmes.

	1990	1999
Agriculture	64	32
Industrie	8	28
Construction	4	4
Tertiaire	36	40



La population active de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE est caractérisée par une forte part de la population féminine employée à temps partiel. En effet, seules les femmes étaient concernées en 1990 par ce type de contrat alors qu'en 1999, ils concernent également la population masculine.

Sur 70 personnes salariées en 1999, une majorité est titulaire d'un contrat de travail à durée indéterminée à 61,4%. D'un autre côté, des contrats du type contrat à durée déterminée, contrats en intérim, contrats aidés et contrats d'apprentissage concernent 6 actifs en 1999 alors qu'en 1990, ils n'en concernaient aucun. Ce problème cumulé à la généralisation du travail à temps partiel peut entraîner un problème de précarisation des actifs. À ce titre, le taux des personnes travaillant moins de 78 heures dans le mois a progressé de 13,8% en 2004 sur le département.

Concernant les demandeurs d'emploi, la commune en recensait 11 en 1990. Ce chiffre a augmenté de 3 chômeurs en 1999, une hausse qui ne semble pas perdurer puisque le nombre de chômeurs est redescendu à 10 en 2004.

En 1999, sur les 14 demandeurs d'emploi, 9 sont représentés par des femmes. En terme de durée, les 3/7 des chômeurs le sont depuis plus de un an et ont plus de 25 ans.

Les évolutions récentes, ainsi que le montrent les chiffres de la Direction Régionale au Travail et à l'Emploi au 31 décembre 2004 mettent en évidence des chiffres particulièrement mauvais pour la Charente-Maritime, avec une progression du chômage de 3,4% en un an, celui-ci touchant désormais 11% de la population active. De surcroît, la hausse est la plus notable pour le secteur de SAINTES/SAINT-JEAN-D'ANGÉLY, avec une progression de +8,2%. Le chômage est en augmentation chez les femmes, chez les moins de 25 ans et les chez les 50 ans et plus, catégories d'âges qui avaient été jusqu'ici relativement épargnées sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE. Le chômage de longue durée a également progressé de 7,5% en un an.

La population active de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE conserve à ce jour une forte connotation agricole en terme de gestion de l'espace. Le nombre de chômeurs a connu une baisse entre 1990 et 1999. Enfin, l'emploi salarié à temps partiel reste majoritaire chez la population féminine mais concerne également la population masculine depuis 1999.

2.6 Equipements et services publics

2.6.1 Enseignement

Il n'existe plus d'école à SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE, celle ayant fermé en 2007. Les locaux peuvent aujourd'hui accueillir des associations proposant des activités artistiques. Les enfants seront amenés à se diriger vers les communes de NÉRÉ, AULNAY-DE-SAINTONGE et DAMPIERRE.



En ce qui concerne les collèges d'enseignement secondaire, les élèves sont ensuite dirigés vers la commune d'AULNAY-DE-SAINTONGE avec un service public de transport scolaire.

Les lycéens bénéficient, eux, d'un service de transport en un unique endroit sur la commune pour le lycée d'enseignement général (Lycée Audouin Dubreuil), et le lycée professionnel et technique (Lycée Blaise Pascal) localisés sur SAINT-JEAN-D'ANGÉLY.

2.6.2 Services sociaux

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE ne possède pas de Centre Communal d'Action Sociale.

La permanence de la Caisse d'Allocations Familiales est assurée à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY, et une assistante sociale tient une permanence tous les mercredi après-midi à

la communauté de communes de AULNAY-DE-SAINTONGE.

Une agence de la Mutualité Sociale Agricole est présente à SAINT-JEAN-D'ANGELY.

Enfin, une aide à domicile (livraison de repas, travaux ménagers, garde d'enfants, assistance et garde personnes âgées,...) est assuré par AIDER 17 de la MSA.

2.6.3 Equipements sportifs

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE ne dispose d'aucune structure sportive.

2.6.4 Equipements culturels

Il n'existe aucun équipement culturel sur la commune, cependant un certain nombre de structures sont présentes sur AULNAY-DE-SAINTONGE (une bibliothèque, un foyer rural, une halte pour les pèlerins de Saint-Jacques-de-Compostelle, un « local jeune », une action cinéma animée par le CRPC et un musée archéologique, l'Archéoscope).

La commune est en revanche concernée par le passage du bibliobus une fois par trimestre.

2.6.5 Autres équipements, bâtiments et espaces publics

En équipement administratif, on recense tout d'abord la Mairie au 25, rue de la Mairie. Celle-ci est ouverte le mardi et le jeudi de 14h à 17h.



Parmi les bâtiments publics, on recense :

- l'Eglise Saint Brice



- La salle des fêtes :



- Les espaces publics



Espace public à Gâtébourse



Espace public à Tirevielle

2.7 Déplacements et circulation

2.7.1. L'augmentation du rôle de l'automobile

En France, la demande en déplacement a presque doublé en 20 ans. Cette évolution, conséquence des décisions prises par les collectivités locales en matière d'aménagement du territoire et l'éclatement des fonctions urbaines résultant de la périurbanisation, contribue à générer des déplacements quotidiens obligés, dits pendulaires.

L'augmentation des déplacements, en secteur rural notamment où le réseau de transports en commun est défaillant, s'est effectuée au profit de l'automobile. Ainsi que le montre la carte, sur la page suivante, le réseau viaire est particulièrement développé et facilite les déplacements automobiles. La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE est traversée par les axes secondaires suivants :

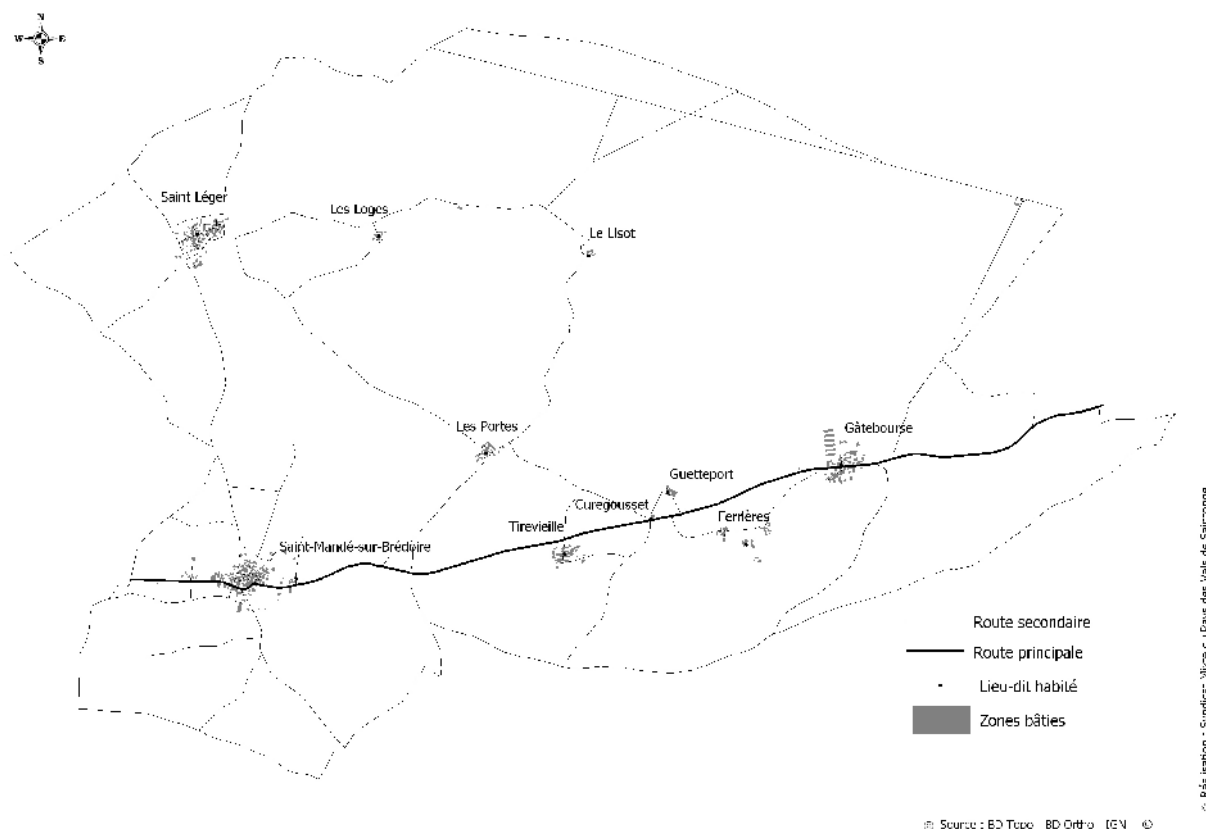
- La route départementale 129 qui part de AULNAY-DE-SAINTONGE et qui traverse la commune jusque dans le département des Deux-Sèvres.
- La route départementale 222 qui relie LA VILLEDIEU à BEAUVAIS-SUR-MATHA
- La route départementale 265 qui permet de relier le village de Curegousset à CONTRÉ.
- Enfin, les routes départementales 222E1 et 222E2 traversent également la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

Il est important de rappeler que la commune est située non loin d'axes routier et autoroutier importants constitués par la route départementale 950, qui connaît un trafic estimé à 2 713 véhicules par jour en 2005 au niveau de la commune de LA VILLEDIEU, et l'autoroute A10, accessible à une vingtaine de kilomètres depuis l'échangeur n°34 situé à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY et qui connaît un trafic moyen journalier de 24 651 véhicules en 2005.

En matière de transports en commun, seuls les ramassages scolaires sont assurés en direction du collège de l'Ouche des Carmes à AULNAY-DE-SAINTONGE et pour le lycée de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY. En ce qui concerne les transports ferroviaires avec la SNCF, les gares les plus proches sont celles de LOULAY (à 22km), de VILLEUVE-LA-COMPTESSE (23km) et de SAINT-JEAN-D'ANGÉLY (24km). Enfin, la gare TGV de Niort de rejoindre la gare de PARIS-MONTPARNASSE en moyenne 5 fois par jour.

Sur les 102 actifs de la commune ayant un emploi en 1999, 45 personnes travaillaient dans la même commune que le lieu de résidence, soit 44,6%. L'évolution depuis 1990 révèle une diminution de cette proportion au profit d'une augmentation des actifs travaillant dans une autre commune de la Charente-Maritime (47 personnes) ou d'un autre département (concerne 10 actifs de la communes).

Près de 56% des actifs travaillent donc à l'extérieur de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE, ce qui implique nécessairement l'usage d'un moyen de transport. Ainsi, sur l'ensemble de la population active, 65% utilisent la voiture particulière. Ils sont 22 actifs en 1999 à ne pas disposer de moyen de transport pour se rendre sur leur lieu de travail.



Carte de l'espace bâti et de la voirie

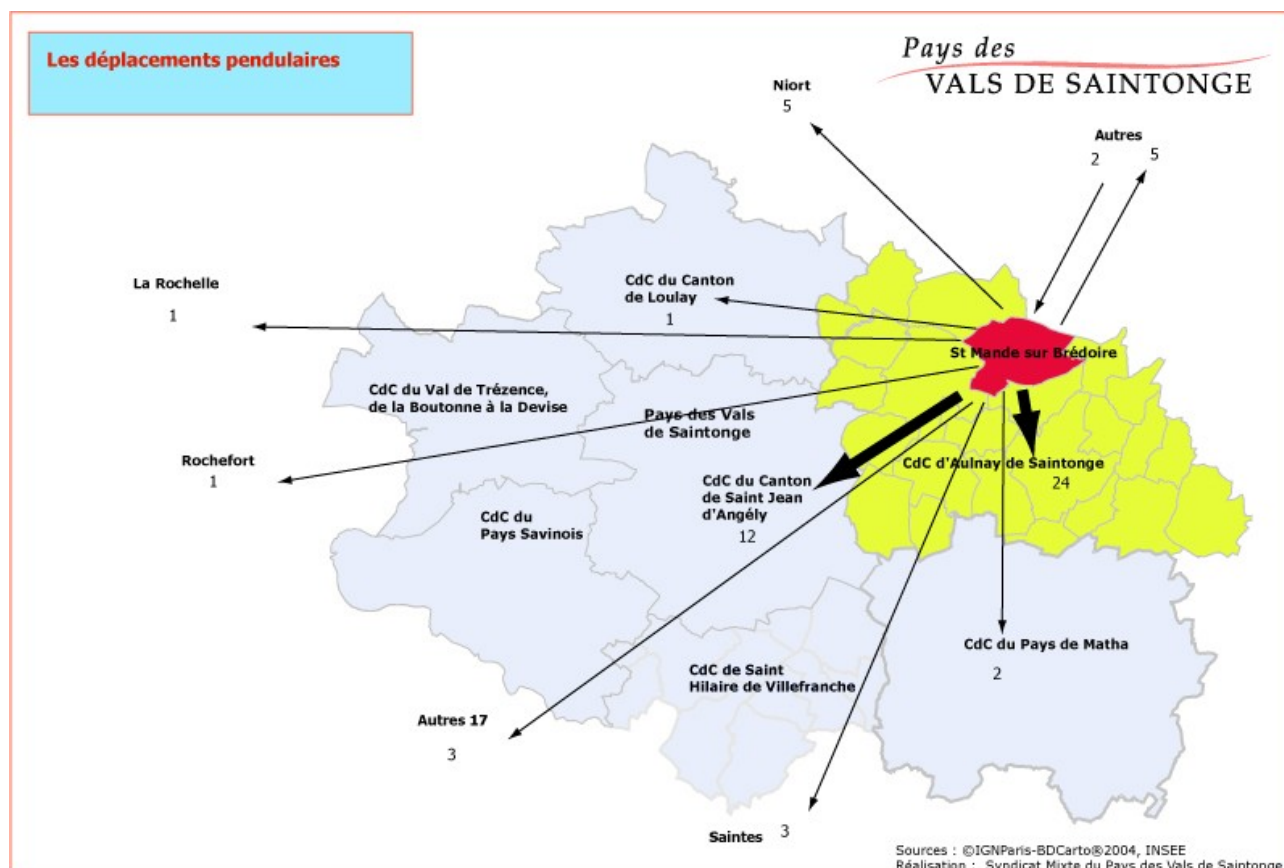
2.7.2. Des déplacements pendulaires internes au Pays

Les déplacements pendulaires, si l'on comptabilise les entrants et les sortants, concernaient, en 1999, 44 personnes sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

Ceux-ci sont toutefois concentrés sur le territoire du Pays des Vals de Saintonge, et plus particulièrement sur le canton de AULNAY-DE-SAINTONGE pour les sortants, ce qui limite quelque peu l'impact de ces déplacements en terme de voirie et de pollution automobile. Le rayon est donc limité et le temps occupé en déplacement réduit, proche de 15 minutes le plus souvent.

12 actifs, soit 85,7% des personnes extérieures à SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE qui viennent travailler sur la commune résident sur le territoire du Pays des Vals de Saintonge. La commune ne parvient pas à ce jour à capter les actifs des pôles d'emploi de NIORT, ROCHEFORT ou LA ROCHELLE.

S'agissant des sortants, l'attraction la plus forte est celle de la Communauté de Communes de AULNAY-DE-SAINTONGE (concerne 24 personnes soit 42% des sortants). En effet, le chef-lieu de canton possèdent un certain nombre d'activité capable d'attirer un certain nombre d'actifs. 12 actifs de la commune travaillent à SAINT-JEAN-D'ANGÉLY, les autres pôles étant anecdotiques.



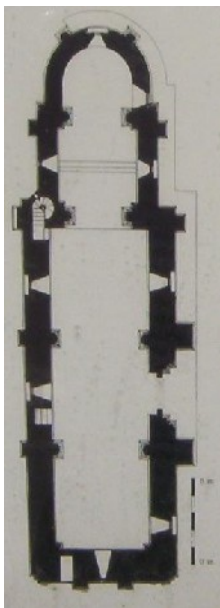
En l'absence de transports collectifs, les actifs de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE utilisent majoritairement leur automobile afin de se rendre sur le lieu de travail. Les déplacements pendulaires sont toutefois à ce jour limités pour l'essentiel à l'intérieur de la Communauté de Communes de AULNAY-DE-SAINTONGE et probablement sur la commune voisine de SAINT JEAN D'ANGELY, ce qui représente un point positif en terme d'environnement.

2.8 Le patrimoine architectural

2.8.1 Les édifices remarquables

- L'église Saint-Brice

Datant du XII^e siècle, l'église romane Saint-Brice est classée Monument Historique par arrêté ministériel du 22 octobre 1913. Il s'agit d'un ouvrage de construction simple et se compose d'une nef unique à trois travées, du chœur et d'une abside² voûtée en cul-de-four.



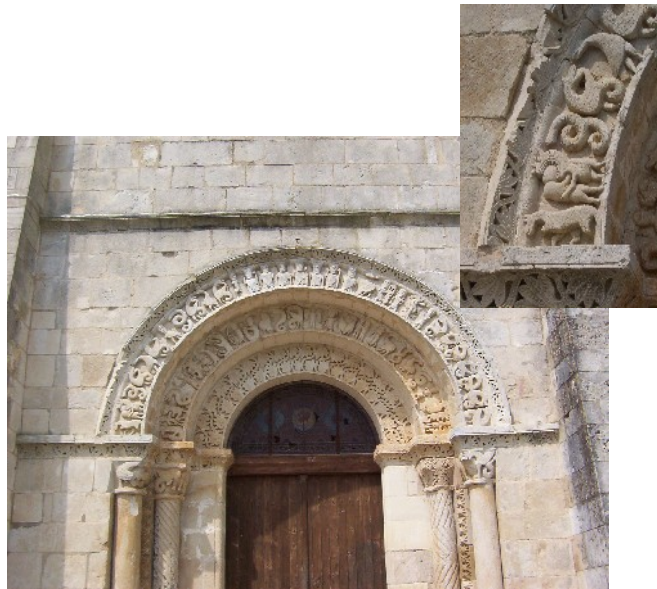
Cette église n'a pas de façade Ouest et son portail s'ouvre au milieu de l'élévation latérale Sud. Elle n'a pas davantage de transept³. Son clocher carré, lourd et sans style se dresse sur le chœur. L'abside est demi-circulaire.

En ce qui concerne le portail, celui-ci se trouve côté sud, en plein cintre avec ses trois voissures sculptées dont deux reposent sur des colonnettes ouvragées. La première voissure est ornée de rinceaux⁴. La deuxième et la troisième sont ornées de personnages et d'animaux dont le sens iconographique n'est pas connu à ce jour.

²L'abside est la partie qui termine le chœur d'une église, soit par un hémicycle, soit par des pans coupés, soit par un mur plat. L'abside située à l'arrière du chœur est généralement orientée vers l'est.

³Le transept est une nef transversale qui coupe à angle droit la nef principale d'une église et lui donne la forme symbolique d'une croix

⁴Ornement en forme de feuillage disposés en enroulement.



La corniche est ornée de modillons remarquables : têtes grotesques expressives tirant la langue ou faisant des grimaces, dents de scie, tête de loup, tonnelet, une marguerite, etc...



Une venelle sépare la façade nord de l'église des bâtiments qui lui font face. Autrefois des constructions en limitant l'accès.

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de la Charente-Maritime indique que l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE devra prendre en compte les effets de la protection de monument historique pour ce qui concerne l'église Saint-Brice.

En effet, celle-ci est un monument classé monument historique qui fait l'objet d'une protection particulière. A ce titre, tout projet dans un rayon de 500m autour de l'église doit faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France lors de la demande de travaux. Cet avis s'impose dès lors qu'il existe une co-visibilité entre le projet et l'église. Dans le cas contraire l'avis est formulé au titre de préconisation.

2.8.2 Un patrimoine vernaculaire conséquent

Un certain nombre d'éléments de patrimoine modestes, humbles et finalement fragiles sont présents sur l'ensemble du territoire de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE. Il s'agit là d'un patrimoine banalisé, qui échappe souvent au regard et mérite donc une attention particulière en terme de préservation et de mise en valeur. Ces éléments sont répertoriés au titre du Plan Local d'Urbanisme afin de leur apporter une protection réglementaire.

– Les portes et les portails

Fruit du travail des hommes et de leur savoir-faire, les portails font partie du patrimoine identitaire des Vals de Saintonge. Érigés dans la pierre calcaire issue de carrières locales, ils présentent des formes et ornements variés. En général, les portails sont le symbole de la réussite sociale de leurs propriétaires qui ont bâti leur fortune sur la production des eaux-de-vie.

Voici quelques exemples ci-dessous présentant les quelques portails présents sur SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

La plupart des portails à piliers, en général carrés, parfois décorés et en pierre de taille.



Portails à piliers carrés en pierre de taille au Bourg

Les portails sont de larges dimensions afin de faciliter le passage des équipements nécessaires à l'activité agricole et viticole, et sont souvent accompagnés d'une ouverture piétonnière. Certains détails architecturaux et sculpturaux peuvent être présents comme la clef de voûte, un claveau central qui bloque les autres pierres qui constituent l'arc. Cet

élément architectural peut prendre différentes formes : simple trapèze ou trapèze arrondi, pointe de diamant, pendante ; mais la plus fréquente est la clef à volute. Parfois nue, elle est le plus souvent décorée de motifs végétaux.



Portail muré au Bourg



Porte murée au Bourg à Saint-Léger



Portail à Gâtébourse

- *Les puits*

Bien plus que des constructions, les puits sont considérés comme des petits éléments architecturaux qui méritent d'être protégés et d'être mis en valeur au même titre que d'autres éléments remarquables, comme par exemple les lavoirs.



Ce puits, situé devant l'église, possède encore un système de puisage ; sa margelle est en pierre de taille monolithe.



Ce puits communal aux Loges dispose d'une pierre de taille monolithe.



Puits à Gâtébourse



Puits communal à Tirevielle

- Les bâtisses

Certaines maisons, comme nous avons déjà pu le constater dans la partie « Habitat » présentent un atout en terme de patrimoine spécifique à la Saintonge. C'est pourquoi, il apparaît intéressant de faire figurer dans cette partie quelques exemples de bâtisses contribuant à l'intérêt patrimonial de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE.



Rue de la Petite Place, cette habitation modeste présente sur sa façade une porte surmontée d'une imposte⁵, une pierre d'évier. Des « oeils-de-boeuf⁶ » éclairent le comble. Par ailleurs, ces deux derniers éléments architecturaux sont présents sur de nombreuses maisons de la commune.

fixe ou ouvrante d'une porte ou d'une fenêtre.

⁶Aussi appelé « oculus », l'« oeil-de-boeuf » désigne une petite ouverture de forme circulaire ou proche du cercle, munie ou non d'un panneau vitré.



Il s'agit d'une maison bourgeoise avec un corridor central desservant diverses pièces. Son toit en pavillon est recouvert d'ardoise, deux bandeaux séparent les étages, la corniche est à modillons.

- *Les éléments divers*

Le monument aux morts qui est situé à l'intérieur du cimetière se compose d'une pierre levée de forme pyramidale. Le tout est posé sur un socle de deux marches.



Rue de la Mairie



Pigeonnier à pierre d'envol (Bourg)



Pierres d'évier⁷ (Bourg)



*Gravure au-dessus d'une ouverture (Rue de l'église) :
Le linteau représente un animal mangeant
une feuille, encadrés par deux petits personnages*



Pompe à eau aux Portes

⁷Une pierre d'évier est une pierre taillée pour servir à l'écoulement des eaux d'une cuisine, d'une cour.



Abreuvoirs à vaches. Présents dans les écuries à vaches, ces abreuvoirs ont été déplacés, repeints et fixés à titre décoratif le long de l'Impasse des Abreuvoirs à Gâtébourse

L'ensemble de ses éléments pourront si besoin être répertoriés par le zonage et leur préservation, ainsi que leur mise en valeur, sera assurée en application de l'article L. 123-1 7 du Code de l'urbanisme qui dispose que le plan local d'urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysages et monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel et historiques. A défaut, le règlement du plan local d'urbanisme permettra d'assurer leur préservation dans le cas de travaux d'aménagement ou de construction.

Le patrimoine architectural de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE est riche, diversifié et présente diverses singularités, notamment par la présence d'éléments de patrimoine qui ne bénéficient à ce jour d'aucune protection réglementaire. Leur intégrité devra être, dans un cadre de développement durable, protégée. Leur mise en valeur constituera probablement l'un des enjeux du PLU.

3.

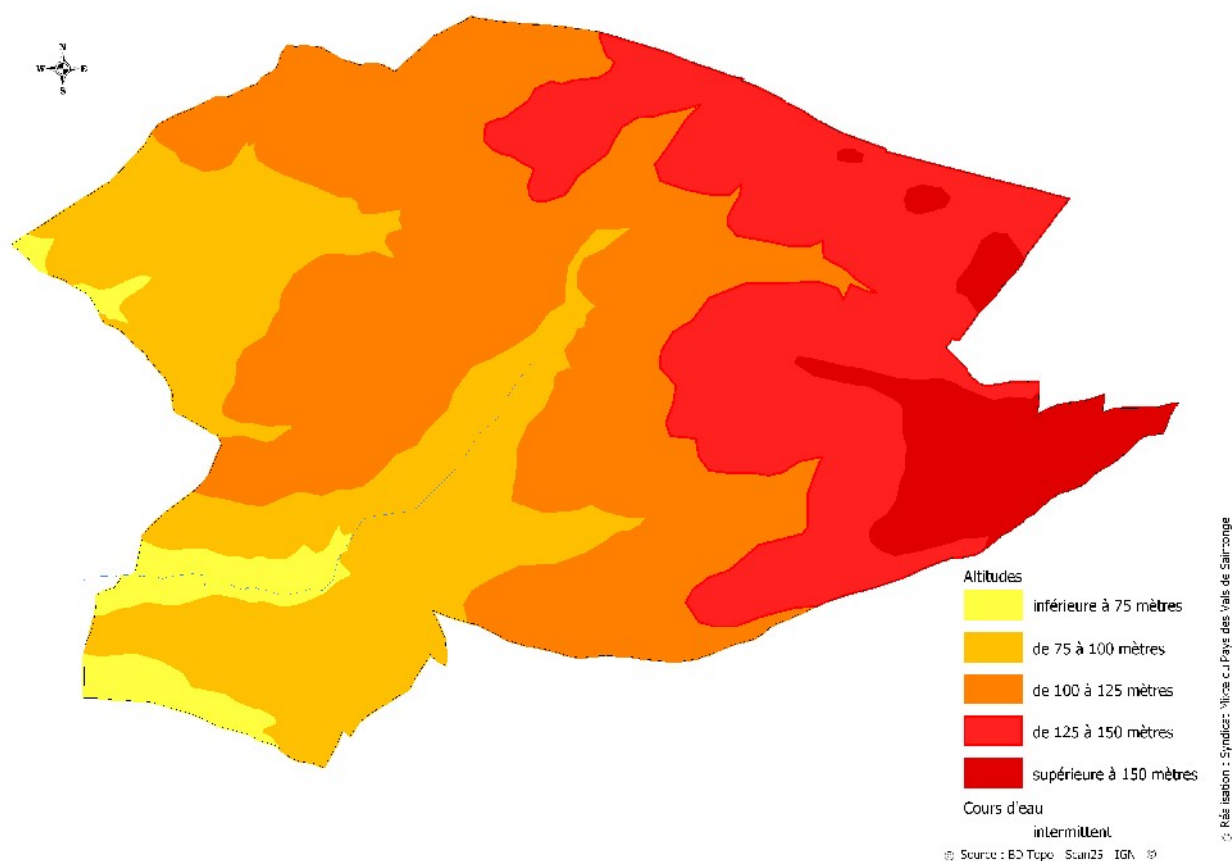
ENVIRONNEMENT

3.1 Le milieu physique

3.1.1 Topographie et morphologie du terrain

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE possède une topographie relativement accidentée sur un axe Nord-Ouest Sud-Est, le point haut de la commune étant situé à l'Est, au lieu-dit Le Croc avec une cote NGF de 167m.

Les basses altitudes observées de part et d'autre de La Brédoire, cours d'eau intermittent traversant la commune, résultent de l'incision du relief par celui-ci.



Le bourg est situé sur la partie basse du territoire communal à une altitude de allant de 69 à 87m. Au fur et à mesure que l'on remonte la route départementale en direction du département des Deux-Sèvres, l'altitude des villages augmentent. Ainsi pour information, Tirevielle se trouve à une cote NGF de 95m, Ferrières à 125m et Gâtébourse à 140m.

Il en résulte que la topographie n'est pas en soi un obstacle à l'urbanisation sur le

territoire communal, néanmoins, il conviendra de tenir compte de son influence en terme d'intégration paysagère.

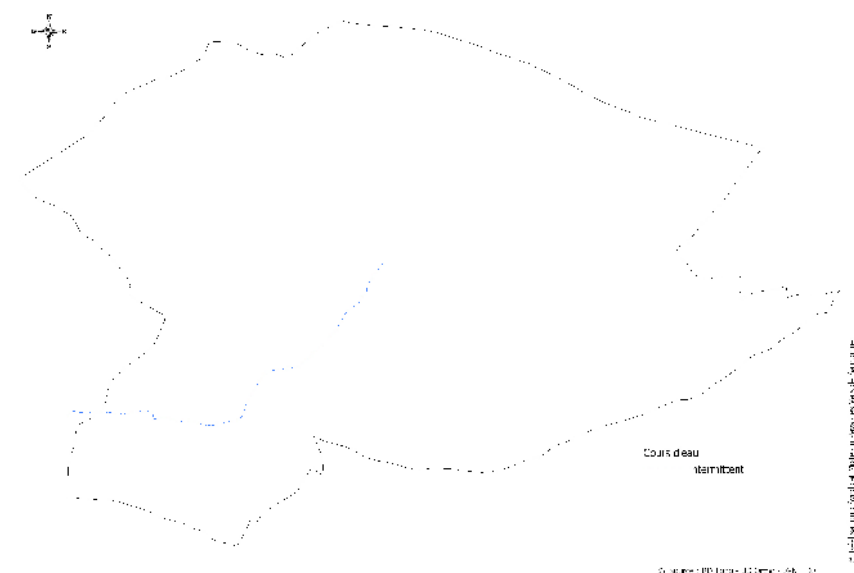
3.1.2 Géologie

L'analyse de la composition, de la structure, de l'histoire et de l'évolution des couches externes de la Terre indique que la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE possède un sol datant du Jurassique Supérieur.

En terme de ressources, la majeure partie du territoire repose sur un col constitué de calcaires pour granulats.

3.1.3 Hydrographie et éléments de climatologie

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE appartient au bassin du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Adour-Garonne par arrêté préfectoral du 24 juin 1996, et au SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de La Boutonne, la commune étant située dans la zone moyenne du bassin de La Boutonne.



Carte du réseau hydrographique

Ainsi que le montre la carte suivante, l'hydrographie de la commune n'est pas en soi très importante puisqu'un seul cours d'eau, la Brédoire, traverse la commune depuis le Lizot, en passant par les Portes, le bourg, et qui prend la direction de AULNAY-DE-

SAINTONGE le long de la route départementale 129. La Brédoire est considérée comme un cours d'eau intermittent fréquemment à sec. En effet, l'étiage, période de l'année où le débit du cours d'eau atteint son point le plus bas, est relativement fréquent. Toutefois, le Porter à Connaissance précise que le réseau hydrographique de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE peut être générateur de risques puisqu'une cartographie des zones inondables a été communiquée par le Préfet suite aux crues de 1982. Le relevé des surfaces inondées suite à ces événements fait apparaître une zone inondée de part et d'autre de la Brédoire et dans le secteur de Saint-Léger et des Loges. Nous traiterons du risque d'inondation dans la partie sur les risques naturels et technologiques.



Passage de La Brédoire au bourg

S'agissant de la climatologie, la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE se situe en Charente-Maritime, un département littoral. Elle est par conséquent soumise aux influences océaniques qui peuvent s'étendre assez loin vers l'Est du fait de la faiblesse du relief.

La pluviométrie oscille sur le secteur entre 800 et 900 millimètres par an. Les températures restent sans excès, et la prédominance des vents de secteurs ouest / sud-ouest confère à la région un climat tempéré avec des hivers et des intersaisons frais et bien arrosés et des étés chauds et secs.

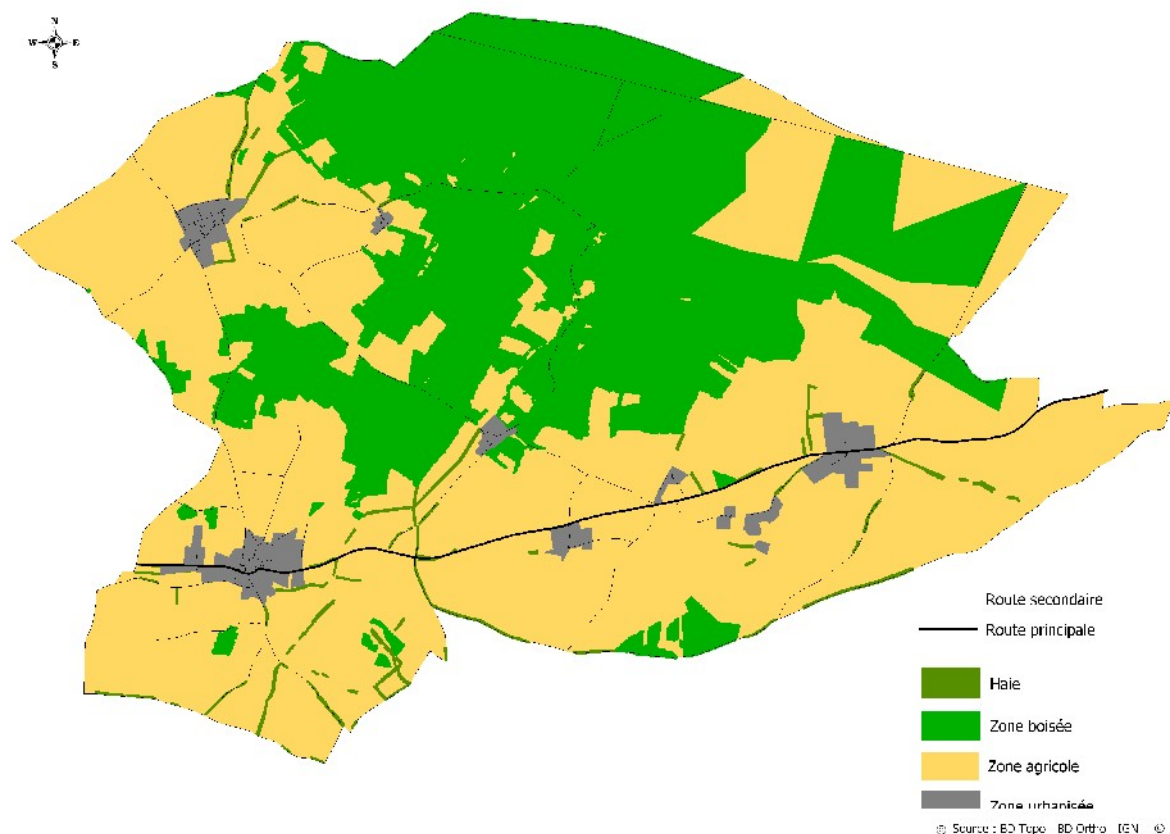
3.1.4 L'occupation des sols

Le territoire communal s'étend sur une surface proche de 2321 hectares.

D'après le recensement agricole de 2000, la superficie agricole utilisée communale est de 1166 hectares, soit près de 63,37% du territoire de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

Les surfaces boisées à SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE sont relativement conséquentes. En effet, celle-ci est essentiellement constituée par la forêt domaniale au Nord-Est de la commune et de différents bois appartenant au domaine privé. On estime la surface boisée de la commune à environ 900 hectares, soit 38,8% du territoire de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.

Les surfaces urbanisées se composent essentiellement du bourg et des hameaux, qui représentent à eux seuls près de 57,97 hectares, soit près de 7% de la superficie communale).



© Réalisation : Syndicat Mixte du Pays de la Vallée de la Sèvre

3.2 Le milieu naturel

3.2.1 Le réseau Européen NATURA 2000

NATURA 2000 est un réseau écologique européen cohérent qui regroupe l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « oiseaux » et « habitats ». Il s'agit de promouvoir une gestion concertée entre les acteurs intervenant sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE est concernée par le réseau NATURA 2000 n°48 correspondant au massif de Chizé-Aulnay dont la superficie totale est de 17357 hectares.

Il s'agit d'un vaste ensemble forestier développé sur des calcaires durs de l'époque jurassique et constitué d'une succession de blocs plus ou moins importants - Forêt de CHIZE, Forêt d'AULNAY, Forêt d'ENSIGNE, Forêt de CHEF-BOUTONNE, Bois d'AVAILLES, Bois de LA VILLEDIEU - séparés par des espaces à vocation agricole.

Il s'agit d'un site remarquable par l'originalité et l'étendue de certains de ses groupements végétaux, dont plusieurs constituent le support d'habitats considérés comme menacés dans toute l'Europe de l'Ouest : hêtraie calcicole (l'une des plus méridionales des plaines de l'Ouest de la France), chênaie pubescente, fourrés arbustifs à Genévrier, pelouses enclavées et lisières xéro-thermophiles riches en plantes d'origine méditerranéenne en limite de leur aire de répartition vers le Nord.

On note la présence également de nombreuses espèces animales d'intérêt communautaire, voire même d'espèces dont la conservation est prioritaire : 12 espèces de mammifères (parmi lesquels de nombreuses chauves-souris), 7 espèces nicheuses d'oiseaux (dont beaucoup de rapaces), divers reptiles, amphibiens et insectes.

Pour les espèces animales, il s'agit :

Mammifères :

- Noctule commune
- Vespertilion de Natterer
- Sérotine commune
- Pipistrelle commune
- Oreillard roux
- Oreillard gris
- Petit Rhinolophe
- Barbastelle d'Europe
- Vespertilion de Bechstein

- Vespertilion à or échancrées
- Putois
- Genette

Oiseaux :

- Milan noir
- Circaète-Jean-le-Blanc
- Busard St Martin
- Busard cendré
- Bondrée apivore
- Engoulement d'Europe
- Pic mar

Reptiles :

- Couleuvre d'Esculape
- Couleuvre verte et jaune
- Lézard des murailles
- Lézard vert

Amphibiens :

- Triton marbré
- Triton crêté
- Crapaud accoucheur

Insectes :

- Azuré de serpolet
- Bacchante
- Lucane cerf-volant
- Rosalie des Alpes
- Ecaille chinée
- Cuivré des marais
- Damier de succise

Pour les espèces végétales, il s'agit :

- Euphorbe à feuilles fines F
- Limodore occidental PC
- Epiaire héraclée PC
- Peucedan d'Alsace PC
- Muscari botryoïde PC
- Scorsonère hirsute PC
- Porcelle tachetée PC
- Sénéçon du Rouergue PC

3.2.2 Les Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques

L'inventaire national des Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) est un outil de connaissance établi à l'initiative et sous le contrôle du Ministère de l'Environnement. Il recense le patrimoine naturel français et opère une délimitation des ensemble naturels et paysagers cohérents (ZNIEFF type 2) et, des zones d'intérêt biologique remarquables (ZNIEFF de type 1).

Les ZNIEFF de type 1 désignent des zones de superficie réduite. Ce sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacées, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire.

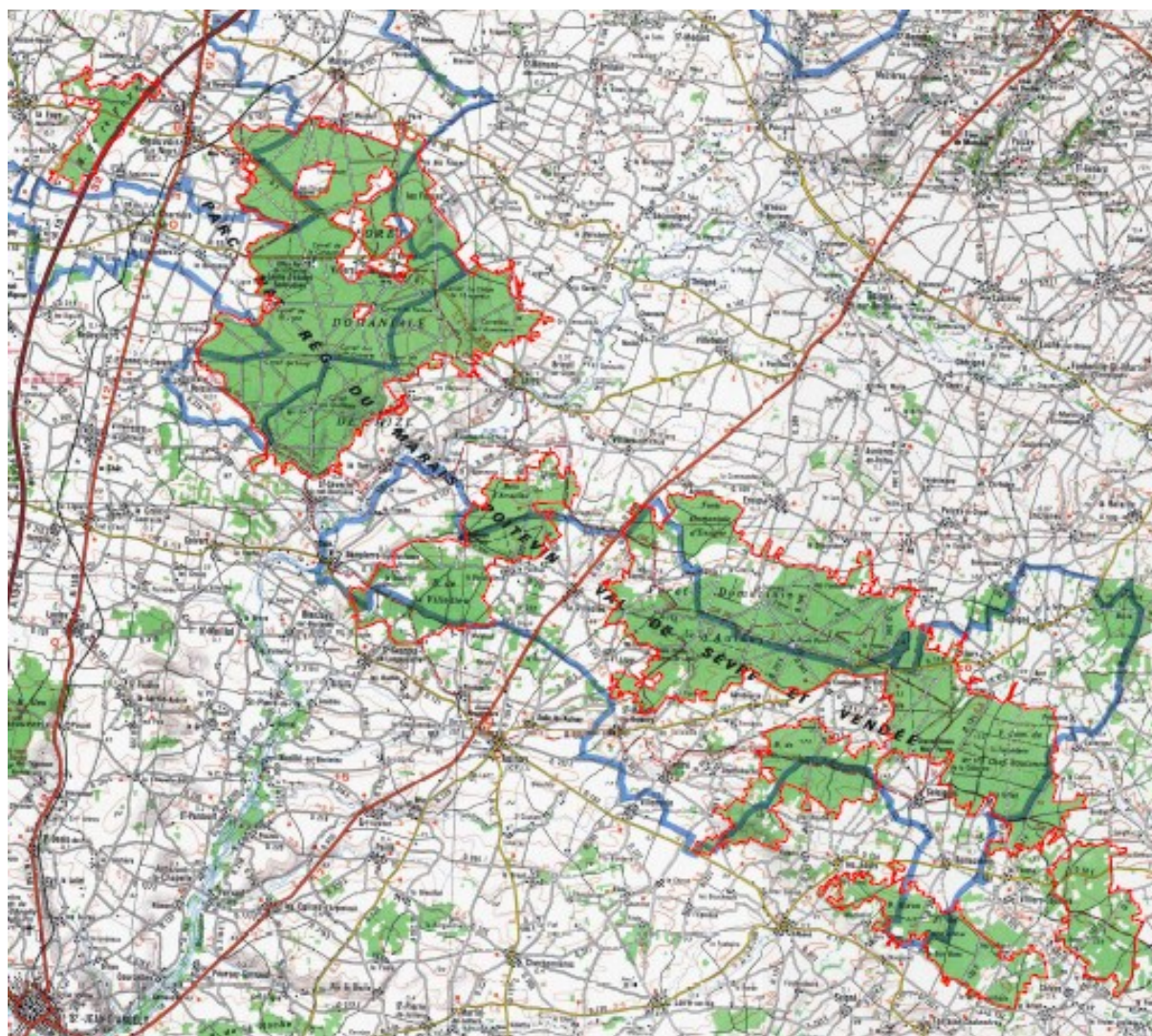
Les ZNIEFF de type 2, quant à elle désignent de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique paysagère.

Concernant la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE, celle-ci est concernée par deux types de zones :

– ZNIEFF de type 1, n°358 – Forêt d'Aulnay

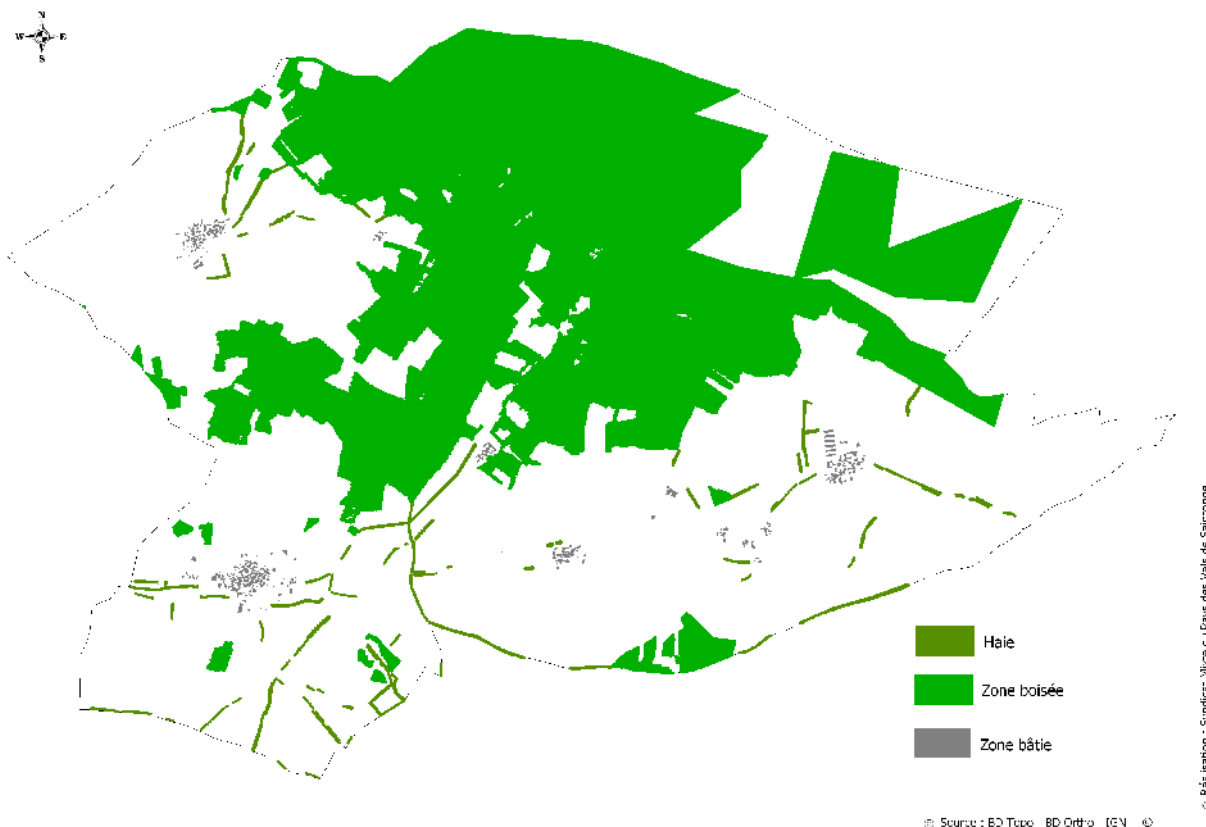
La zone concerne un vaste complexe forestier poussant sur un sol à dominante calcaire et présentant plusieurs types de boisements : chênaie à Chênes pubescents sur les lisières et chênaie à Hêtres et Charmes à l'intérieur du massif, au niveau surtout des vallons plus frais à sol plus profond ; l'intérêt biologique majeur du site réside dans sa végétation remarquable par le mélange de deux cortèges floristiques différents abritant chacun plusieurs plantes très rares en Poitou-Charentes ; la Chênaie des lisières chaudes et ensoleillées est le domaine de plusieurs espèces méridionales rares telles que la CEPHALANTHERE ROUGE, la MARGUERITE EN CORYMBE ou la VIOLETTE BLANCHE, alors que la chênaie mêlée de Hêtres de l'intérieur du massif, plus ombragée et plus fraîche, abrite une riche flore à tendance montagnarde avec des plantes très rares dans le Centre-Ouest comme la BELLADONE, l'ORGE D'EUROPE ou l'EPIAIRE DES ALPES. En compagnie de ces espèces poussent en outre de nombreuses autres plantes de sous-bois frais qui, bien que plus répandues, contribuent à former un ensemble végétal très riche : ASPERULE ODORANTE, JONQUILLE,...

– **ZNIEFF de type 2, n°599 – Forêt d'Aulnay**



3.2.3 Les boisements et haies

Il convient en premier lieu d'évoquer les boisements et les haies présentes sur le territoire communal.



Carte des boisements et des haies

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE est une commune très boisée. La majeure partie des zones boisées se situe au centre et au Nord de la commune. Celle-ci est constituée par la forêt domaniale et par des bois appartenant au domaine privé. Les principaux massifs sont constitués par les Bois des Chaumes, de Ferrières, des Portes, des Galois et des Loges.

Les haies font également partie intégrante du paysage de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE. Héritage patrimonial et culturel, les haies se retrouvent en bordure de routes, le long de talus, en limite de parcellaire, notamment dans les secteurs plus humides et ont une forte valeur écologique.



Elles assurent en effet une régulation thermique et hydraulique, ce qui occasionne la formation d'un microclimat. Elles engendrent une baisse du ruissellement et donc une hausse de l'infiltration. Cette caractéristique protège dans une certaine mesure la commune de l'érosion du sol, des crues et des pollutions des cours d'eau. D'autre part, les cordons boisés maintiennent la biodiversité et la protection contre certains nuisibles.

Dans le domaine agricole, les haies et les talus boisés tiennent un rôle très bénéfique. Classiques, buissonnantes ou arbustives, elles forment des

obstacles au vent océanien auquel les plaines de l'Ouest sont constamment soumises.

3.3 Aspects administratifs et réglementaires

Il existe, sur la commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE, un recensement de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), et NATURA 2000.

L'inventaire des ZNIEFF recense le patrimoine naturel français et opère une délimitation des ensembles naturels et paysagers cohérents (ZNIEFF de type 2) et, des zones d'intérêts biologiques remarquables (ZNIEFF de type 1). Les informations contenues dans ces inventaires doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

L'existence d'une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêts Ecologique, Faunistique et Floristique) ne signifie pas qu'une zone soit protégée réglementairement : cependant, il appartient de veiller à ce que le Plan Local d'Urbanisme assure sa pérennité, comme le stipule l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, l'article 35 de la loi du 7 janvier 1983 sur les règles d'aménagement et l'article 1 de la loi du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en oeuvre de principes d'aménagement.

Il convient aussi de reconnaître l'intérêt de la bordure des cours d'eau, du pouvoir filtrant et tampon des boisements (ripisylve), des surfaces en herbe, des haies et talus, sur la qualité des eaux superficielles.

Le porter à connaissance du Préfet sollicitait la conservation des espèces sauvages animales et végétales, des habitats naturels, le maintien de la biodiversité, du patrimoine et des équilibres biologiques en application du principe de précaution et de prévention.

A ce titre, les cours d'eau de la commune, même non permanents, en raison de leur valeur biologique, constituent des éléments patrimoniaux de valeur, à protéger. Il en est de même pour la ripisylve, notamment pour sa valeur biologique et la faune. Il convient d'ailleurs de rappeler que l'intérêt écologique des cours d'eau et des ripisylves, tient notamment à l'effet de lisière. En effet, les zones de transition entre deux biotopes présentent toujours une abondance d'espèces végétales et animales beaucoup plus élevée que les biotopes homogènes situés de part et d'autres.

Notons, en outre, que la chênaie constitue une formation en régression au niveau régional comme national.

Si la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BREDOIRE possède des protections réglementaires au titre de la protection de la nature, de type ZNIEFF et NATURA 2000. Les éléments du diagnostic ont mis en évidence des sites à potentiel écologique, qui devront également à ce titre être préservés par le projet de PLU, en cohérence avec les objectifs du Porter à Connaissance de l'Etat.

3.4 Sites et paysages

Les unités paysagères coïncident souvent avec les grandes occupations du sol que nous avons définies et dont elles sont tributaires.

Compte tenu de la dimension partiellement subjective de la description, on se placera ici du point de vue typologique et identitaire. L'analyse s'emploiera à distinguer des parties de territoire communal, ayant des traits communs et particuliers, formant une zone homogène (appelée plus loin identité paysagère), puis, éventuellement, de classer, d'un point de vue qualitatif et esthétique, ces territoires ou parties de territoire, qui ont été façonnés historiquement de deux manières :

- naturellement (éléments de géographie, relief, cours d'eau, végétation...)
- culturellement (mode d'occupation du sol, agriculture, construction...)

L'agriculture a consacré la majeure partie du territoire proche de SAINT-JEAN-D'ANGELY à la vigne. Depuis le XVI^{ème} siècle jusqu'à la crise phylloxérique, le Pays fournissait des crus appréciés et permettait d'approvisionner les marchés français et étrangers en verjus⁸. La polyculture a modelé le paysage rural avec le regroupement de l'habitat et une quasi absence d'enclos paysager, réservés au pacage de quelques bovins aux abords des hameaux et des vallons humides.

Le paysage de la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE s'organise autour de trois entités paysagères qui sont les suivantes :

- les terres boisées, la Marche boisée,
- la plaine des champs ouverts du Nord de la Saintonge, des paysages urbains relativement groupés et aux vues particulièrement marquées.
- des paysages urbains relativement groupés et aux vues particulièrement marquées.

⁸ *Le verjus est un jus acide extrait de raisin blanc n'ayant pas mûri.*

- *Les terres boisées* : celles-ci regroupent tous les secteurs qui, à l'échelle régionale, créent des effets de transition paysagère entre d'autres secteurs bien identifiés (entre plaines et vallées, au contact de plaines vallonnées ou de terres viticoles). Il s'agit donc ici de la présence répétée de l'arbre dans le paysage - en massifs, bois ou bosquets - qui en détermine l'identité. La **"marche boisée"** s'étend au sein d'une grande plaine qu'elle sépare en deux : la plaine de Saintonge au Sud et celle de NIORT au Nord.



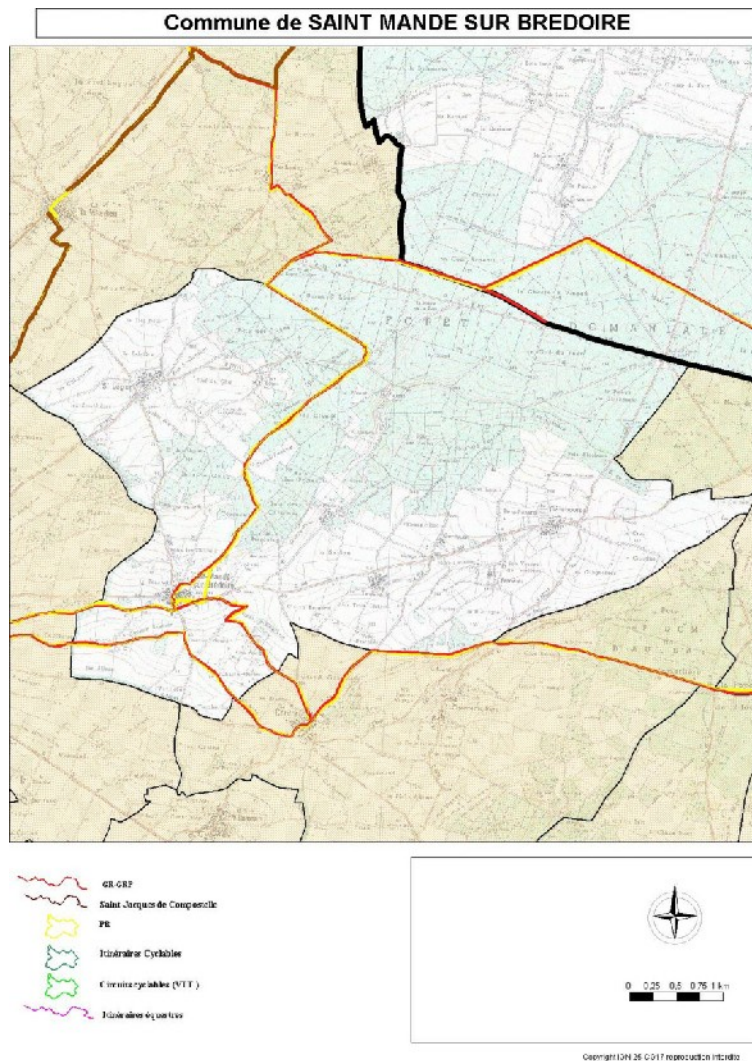
- des paysages urbains relativement groupés et aux vues particulièrement marquées. Les paysages urbains constituent une réelle qualité paysagère à ce jour préservée. La présentation de l'évolution urbaine effectuée précédemment montre à quel point ces paysages ont, jusqu'ici été préservés et peu dénaturés.



- La plaine des champs ouverts du Nord de la Saintonge : présentes sur l'ensemble du territoire communal, elles se caractérisent par des terrains occupés par de grandes cultures. Les boisements sont peu présents et se limitent à quelques haies ou arbres isolés. De par son originalité, cet espace participe à la diversité des paysages de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE.



Enfin, il convient d'évoquer, dans cette partie, les circuits de randonnée qui parcourent la commune. Il existe sur SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE des sentiers du type GR (Grande Randonnée) et PR (Promenade et Randonnée). La majeure partie de ces sentiers traversent la forêt domaniale.



3.5 Les risques naturels et technologiques

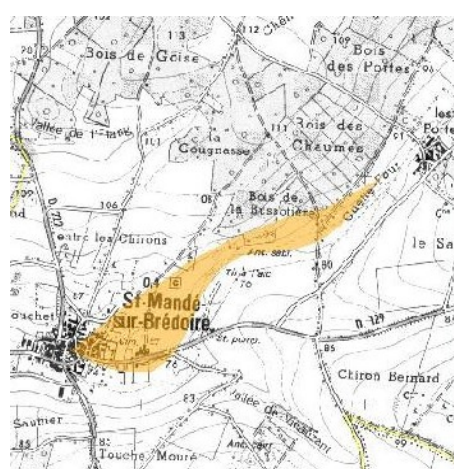
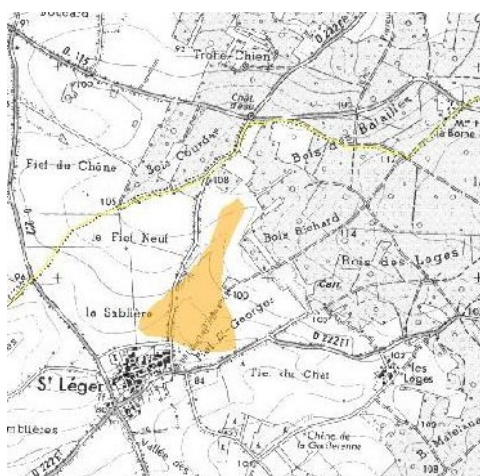
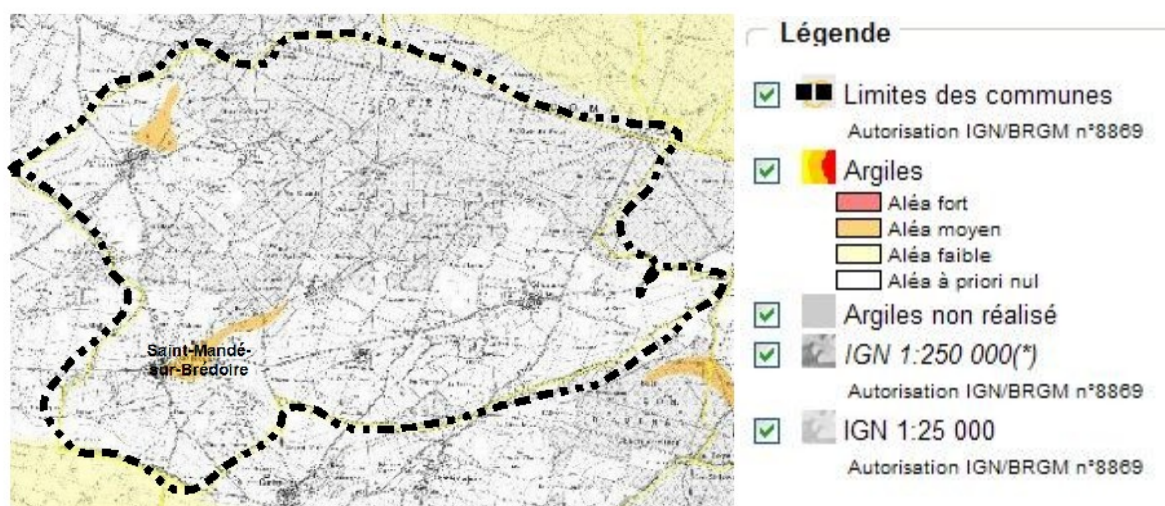
Dans le cadre du plan local d'urbanisme, la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉ-DOIRE doit prévenir les risques en organisant collectivement les sols de façon à ce que les enjeux futurs, notamment, soient compatibles avec les risques identifiés.

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

- la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles,
- la loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs,

- la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite loi « Barnier » relative au renforcement de la protection de l'environnement, qui a notamment institué les Plans de Prévention des Risques Naturels,
- la loi 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.
- **Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE est concernée par le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En effet, ceux-ci se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.



Comme le montre les cartes précédentes établies par l'étude menée par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières (BRGM), SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE présente

un aléa à priori nul sur la quasi totalité de son territoire. Toutefois, au Nord-Est du bourg ainsi que l'Est du bourg jusqu'à Guette-Four, une zone est sujette à un aléa moyen. Ainsi ces secteurs sont à priori plus sensibles au risque de gonflement-retrait des argiles. Aujourd'hui, pour une grande partie de ces zones du territoire communal il s'agit de parcelles agricoles, ce qui laisse supposer qu'actuellement aucun problème en terme d'effets nuisibles sur les constructions n'est constaté. Cependant, il convient de préciser qu'au niveau du bourg une partie de la zone déjà urbanisée se situe sur des argiles à aléa moyen. Dans la mesure du possible, chaque pétitionnaire devra, par tout moyen, s'assurer de la faisabilité de son projet au regard de ce risque dont la prévention devra se faire au travers de la mise en oeuvre de mesures constructives et environnementales.

Risque d'inondation

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE est traversée d'Est en Ouest par la Brédoire, affluent de La Boutonne qui est souvent à sec. En effet, l'étiage, période de l'année où le débit du cours d'eau atteint son point le plus bas, est relativement fréquent. La Brédoire prend sa source au sein de la forêt domaniale (près du Lizot).

Suite à la crue de 1982, les services de subdivisions de l'Équipement ont réalisé une carte des zones inondables qui prennent en compte les effets exceptionnels de cette crue. Ces zones se situent de part et d'autre de la Brédoire et d'un cours d'eau intermittent partant des Loges et passant au Sud de Saint-léger.

La commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques définissant les zones inconstructibles, constructibles sous réserve et constructibles.

Le zonage et règlement applicable en zone inondable a été défini en application :

- des objectifs du SDAGE Adour-Garonne
- de l'article 2 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, des textes de lutte et de protection contre les inondations définis lors du comité interministériel du 24 janvier 1994 et de tous les textes réglementaires parus à ce jour sur la prévention des inondations et la gestion des zones inondables (notamment la circulaire du 30 avril 2002) pour ce qui concerne la conservation du libre écoulement des eaux, la préservation des champs d'expansion des inondations, la non aggravation des risques, la non augmentation de la population en zone exposée, la réduction des vulnérabilités tant humaines qu'économiques.

La défense incendie

En ce qui concerne le risque incendie, la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE, avec près de 900 hectares de forêt, est également exposée au risque de feux de forêt.

Conformément à la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951, de la circulaire du Ministère de l'Agriculture du 09 août 1967 et l'arrêté préfectoral du 23 mars 1985 portant sur la défense extérieure contre l'incendie des lotissements à usage d'habitation, il convient d'évoquer la défense extérieure contre l'incendie.

Les besoins en eau pour assurer la défense incendie d'un risque courant peuvent être satisfait indifféremment par le réseau de distribution, des points d'eau naturels, des réserves artificielles.

Lorsque le réseau de distribution assure la défense incendie, ce dernier doit alimenter des poteaux ou bouches d'incendie de 100mm (NFS 61.211 ou NFS 61.213). Ces hydrants doivent réglementairement être alimentés par un réservoir d'eau d'au moins 120 m³, des canalisations au débit minimum de 17 litres par seconde et disposer d'une pression résiduelle supérieure à 0.6 bars.

Des poteaux de 70mm (NFS 61.214), à considérer comme des prises accessoires, peuvent compléter ce dispositif de défense. Ces hydrants sont répartis tous les 200 mètres en secteur urbain et tous les 400 mètres en secteur rural.

A défaut, les points d'eau naturels doivent pouvoir fournir de manière permanente pendant deux heures 120 m³ d'eau, être à moins de 400 mètres du risque à défendre et accessibles aux engins (aménagement aire de station). La hauteur d'aspiration ne peut excéder 6 mètres.

Les réserves artificielles doivent être judicieusement implantées en fonction des bâtiments à défendre. La capacité minimum est de 120 m³ (possibilité d'atténuation de la capacité pour les citernes alimentées).

Exceptionnellement, la défense incendie peut être assurée par une citerne de 60 m³, cette dérogation devant être négociée avec les services compétents.

Tout autre dimensionnement sera à déterminer par le maire de la commune en collaboration avec le service incendie et de secours et selon le niveau de couverture de risque qu'il souhaite mettre en place.

- L'assainissement

En terme d'assainissement, la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE a délibéré le 4/03/2003 pour demander la réalisation d'une étude zonage d'assainissement afin de déterminer si la commune doit disposer d'un assainissement individuel ou collectif. L'étude, qui s'oriente vers la réalisation d'un assainissement collectif dans le bourg, sera mise à l'enquête publique en même temps que le projet de plan local d'urbanisme.

- Le réseau d'eau potable

En matière d'eau potable, la commune est alimentée par l'interconnexion du nord-est permettant d'acheminer l'eau potable des champs captants⁹ de Juicq et de Saint-Vaize

⁹ Un champ captant désigne le périmètre protégé délimitant une zone de forages souterraine où l'eau est

sur la commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE. Le forage de Saint-Mandé « bourg » a été désaffecté en 2005 et n'est donc plus utilisé pour l'eau potable.

– Risque lié à aux installations classées pour la protection de l'environnement

Concernant le risque lié aux installations classées pour la protection de l'environnement, la commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE est seulement concernée par le risque lié à l'exploitation de carrières.



Une carrière est soumise à autorisation préfectorale est exploitée par la société Maissant, au lieu-dit « Renfermé des Turbets » ainsi qu'une station de traitement des matériaux. La société exerce son activité principale dans le domaine du bâtiment et des travaux publics depuis 1992. En 1999, elle a obtenu le transfert à son profit de l'autorisation d'exploiter cette carrière dont l'origine remonte à 1968. Les calcaires exploités datés du Kimméridgien inférieur sont situés dans le secteur nord de la commune de SAINT-

MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE, en limite de la forêt d'Aulnay. Les habitations les plus proches sont localisées au hameau « Les Loges » mais demeurent suffisamment éloignées pour que les incidences vis à vis des tiers puissent être considérées comme négligeables.

Le renouvellement de l'autorisation d'exploiter a été accordée par arrêté préfectoral du 8 décembre 2004 pour une durée de 30 ans.

Le schéma départemental des carrières approuvé par arrêté préfectoral n°05-337 du 7 février 2005 a répertorié sur la commune un gisement de calcaire pour granulats. Le PLU devra donc prendre en compte l'existence de ce gisement et traduire les choix de la commune, quant à l'ouverture éventuelle des carrières.

– Les déchets du BTP

Le PLU devra tenir compte du plan départemental de gestion des déchets du BTP approuvé le 17 octobre 2005.

La commune de SAINT-MANDÉ-SUR-BRÉDOIRE possède un environnement de très grande qualité, toutefois fragile et générateur de risques. Le maintien de la biodiversité, la protection de la qualité des eaux et la mise en valeur des paysages sont quelques uns des enjeux majeurs du futur plan local d'urbanisme.

4

Justification du projet de PLU

4.1 Principe et objectif général

Le Plan Local d'Urbanisme s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attachés à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs au vu du diagnostic.

Ce document est porteur d'un projet (le projet d'aménagement et de développement durable) qui expose la politique affichée par la municipalité sur la gestion et la maîtrise de son territoire pour les 10 à 15 ans.

Le PADD est établi au regard des objectifs de la municipalité face aux enjeux mis en avant à travers le diagnostic. De ce projet, découle ensuite le plan de zonage et le règlement venant soutenir réglementairement le PADD.

Enfin, le PADD nécessite des « zoom » sur certains secteurs pour lesquels des principes d'organisation des espaces sont définis en terme de réglementation et de préconisation.

4.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les choix retenus, ici listés, constituent la structure du projet d'aménagement et de développement durable sur la base du diagnostic et des enjeux qu'il a permis de soulever.

Ces choix s'établissent sur la base d'une série de critères parmi lesquels:

- les contraintes physiques (topographie, inondabilité, caractéristiques pédologiques et capacité des sols à l'épuration),
- les caractéristiques sociales (CSP) et les dynamiques démographiques de la population communale (hausse ou baisse, vieillissement ou non...),
- les données sur l'habitat et la construction, notamment au niveau des études intercommunales (par rapport au programme local de l'habitat du Pays des Vals de Saintonge),
- la nature et la capacité des réseaux ainsi que leur possibilité d'évolution (dangerosité des accès, gabarit des voies, eau potable, assainissement, défense incendie, électricité...),
- les équipements publics existants ou à créer au regard de l'accueil de nouvelles populations,
- la protection des qualités paysagères,

- les objectifs de développement visés par la commune en matière de développement démographique et de l'habitat en référence aux dynamiques constatées.

La justification du projet d'aménagement et de développement durable, au regard des objectifs de la commune et des éléments du porter à connaissance de l'Etat réside essentiellement dans :

- la mise en place d'une politique de centralité et de mixité sociale. Le projet d'aménagement et de développement durable œuvre en faveur de l'accueil des jeunes ménages en ouvrant plusieurs secteurs groupés à l'urbanisation. La commune a fait le choix de la densité, en privilégiant les aménagement groupés. La seule zone à urbaniser (AU) est localisée dans le bourg. Les possibilités d'urbanisation sont très majoritairement regroupées sur le bourg et le village de Saint Léger, les autres ouvertures à l'urbanisation étant très réduites.
- le développement économique, avec le maintien des sites d'activités existants à l'ouest du bourg, qui pourra être étendu pour permettre le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles unités en continuité de l'urbanisation. De même, les activités artisanales et touristiques font l'objet d'enjeu de développement et sont prises en compte dans le plan local d'urbanisme. Le développement éventuel d'activités de commerce ou services se réalisera dans le bâti existant, soit au sein des possibilité d'urbanisation en mixité avec l'habitat. Il s'agit enfin de la préserver l'activité agricole. A cet effet, la municipalité a fait le choix de ne pas ouvrir d'espaces à l'urbanisation dédiés à l'habitat à proximité des exploitations agricoles. En outre, l'activité d'exploitation de carrières fait l'objet d'une prise en compte spécifique.
- la préservation d'un cadre de vie qui fonde à ce jour l'attractivité de la commune. Espaces naturels préservés, patrimoine à protéger et à mettre en valeur et prise en compte des risques sont autant d'apports qualitatifs du nouveau document d'urbanisme au niveau communal
- la lutte contre le réchauffement climatique. Le plan local d'urbanisme favorise l'architecture bioclimatique et le recours aux énergies renouvelables afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Le projet d'aménagement et de développement durable répond donc à la logique d'un développement économique et social de la commune dans des conditions soutenables pour l'environnement.

Pour une facilité de lecture et de structuration du projet, plusieurs thématiques ont été définies afin de balayer l'ensemble des objectifs de ce projet :

- concentrer le développement de l'urbanisation sur le bourg et Saint Léger
- fixer la capacité d'accueil de la commune à 380 habitants
- favoriser le développement économique

- protéger les espaces et les exploitations agricoles
- programmer les aménagements dans le bourg
- favoriser le développement des énergies renouvelables
- mettre en valeur la forêt et l'environnement.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable se justifie à l'échelle communale et intercommunale pour les raisons ci-dessous.

En terme de capacité d'accueil de population et de choix d'urbanisation :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE fixe la capacité d'accueil de la commune à 380 habitants maximum d'ici 10 à 15 ans.

La capacité d'accueil doit être entendue comme la population qui peut être aujourd'hui accueillie sur le territoire communal compte tenu de son niveau d'équipement et de la nécessité de préserver les équilibres entre espaces à urbaniser et espaces agricoles.

Pour plus de cohérence et d'économie des sols de la commune et pour satisfaire aux choix stratégiques des élus de la commune et du Pays, l'urbanisation de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE a été pensée en fonction d'un certain nombre de critères :

- conforter le centre-bourg et le village de Saint-Léger en les densifiant et en évitant la dispersion de l'urbanisation sur le territoire communal ; la commune prend le choix de s'étendre au plus près des équipements, services existants et futurs et de respecter les espaces agricoles et de ne plus disperser l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal
- favoriser l'accession au logement sur le territoire communal, en location ou en propriété pour permettre le parcours résidentiel des ménages
- encourager les constructions et projets respectueux de l'environnement

Il ne s'agit pas de répondre à des demandes au «coup par coup», additionnant les projets parfois contradictoires et opportunistes, mais au contraire, de rechercher la façon d'organiser de manière cohérente et durable le territoire que nous transmettrons à nos enfants.

SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE possédait une population de 326 habitants en 2006, globalement stable depuis 1990 alors que la tendance au niveau de la Communauté de Communes est à la baisse. Sa proximité avec le chef-lieu de canton, Aulnay-de-Saintonge, en fait une commune à privilégier en terme d'accueil de population. L'objectif est de poursuivre la hausse observée entre 2004 et 2006 (+25 habitants) ainsi que de maintenir un rythme de délivrance de 3 nouveaux permis de construire pour des logements par an. En outre, pour conserver le même nombre d'habitants dans le temps, une commune doit continuer à créer de nouveaux logements. La décohabitation et la recherche d'un plus grand confort sont à l'origine de ce phénomène. Il ira, cependant, en décroissant car il y a

une limite naturelle à cette décohabitation. Cette limite est évaluée à une moyenne de 2 personnes par logement contre 2,4 environ en 2004.

Affirmer que la commune a une capacité d'accueil de 380 habitants à raison d'une moyenne de 2 personnes par ménages, c'est s'engager, dans le cadre du plan local d'urbanisme, à être en mesure de loger ces habitants actuels ou futurs. Cette capacité d'accueil se traduirait par la construction maximale de 65 nouveaux logements d'ici 10 à 15 ans, soit une moyenne de 4 à 5 nouveaux logements par an.

Sur ces 65 nouveaux logements, 25 seraient nécessaires pour maintenir la population existante en raison du phénomène de décohabitation (moins de personnes par logement, avec une évolution de 2,4 à 2,0 d'ici 15 ans). Les 40 autres nouveaux logements permettront l'accueil de 60 personnes supplémentaires.

Les possibilités en terme de restauration, réutilisation de logements vacants, étant très limitées au niveau de la commune, il convient de considérer que ces nouveaux logements se réaliseront sous la forme de constructions neuves. La dernière conséquence de la détermination de la capacité d'accueil de la commune est donc la programmation dans le plan local d'urbanisme des surfaces constructibles nécessaires à la réalisation des 65 nouveaux logements.

Avec une taille moyenne de parcelle de 800 m², la municipalité pourrait prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'environ 5,2 hectares destinés à l'habitat dans le projet de PLU. C'est en ce sens que le conseil municipal avait débattu sur les orientations du PADD.

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté nuance toutefois ces hypothèses, avec une ouverture à l'urbanisation limitée à 4,38 hectares à vocation d'habitat qui devrait couvrir les besoins nécessaires pour poursuivre le développement de la commune jusqu'à sa capacité d'accueil maximale (380 habitants).

En terme d'activités économiques

Le plan local d'urbanisme a donc l'ambition d'encourager l'esprit d'entreprendre sur la commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE sans concurrencer la politique mise en place par la Communauté de Communes.

L'activité économique de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE est relativement modeste et ciblée, avec un tissu artisanal et agricole présent et un potentiel en terme touristique.

Le PADD précise ainsi que la commune ne souhaite pas s'engager dans l'aménagement d'un nouveau secteur d'activités, compte tenu de la compétence communautaire et des projets en cours sur la commune d'Aulnay-de-Saintonge.

En revanche, le PADD mentionne la nécessité de prendre en compte les activités artisanales existantes et de les accompagner dans leur capacité de développement, et donc de création d'emplois. Il en est ainsi par exemple des activités présentes à l'ouest du bourg, qui doivent recevoir, dans le cadre du plan local d'urbanisme, une prise en compte

adaptée. L'objectif du PADD s'est donc traduit par la délimitation d'une zone Ux sur le site d'activités existant.

Une autre zone Ux a été matérialisée à l'est du village de Saint Léger pour identifier l'activité existante de gardiennage de caravanes conformément au certificat d'urbanisme délivré à cet effet.

D'autres implantations pourront se réaliser soit dans le bâti existant (changement de destination), soit lors d'opération de construction dans un cadre de mixité avec l'habitat lorsqu'elles ne seront pas sources de nuisances incompatibles avec l'habitat.

Le PADD mentionne également la nécessité d'accompagner le développement de l'activité touristique. À cet effet, le site du camping du Lizot fait l'objet d'un règlement adapté, afin de maintenir cette occupation (zonage Uxt). De même, un autre secteur a été identifié sur le site du rond-point, afin d'affirmer la vocation touristique à long terme des constructions existantes, au cœur de la forêt.

L'activité agricole occupe une très grande majorité de l'espace de la commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE. Elle forge ses paysages, son identité rurale mais cet aspect ne doit pas occulter sa dimension économique. Le secteur agricole est encore représenté par de nombreuses exploitations professionnelles. Le PADD marque donc l'ambition de donner des garanties aux exploitants. Il indique que le plan local d'urbanisme doit leur assurer qu'il pourront continuer à se développer dans les meilleures conditions. Pour cela, la municipalité souhaite préserver les espaces agricoles et limiter les ouvertures à l'urbanisation. Toujours en ce qui concerne le foncier, elle a pris en compte la situation de fermiers qui pourraient être "dépossédés" de terres suite à la volonté du propriétaire de les vendre en terrains à bâtir. De la même manière, des terres récemment mises en culture ou plantées n'auront pas vocation à être ouvertes à l'urbanisation. Enfin, l'activité d'exploitation de carrières fait l'objet d'une prise en compte particulière par le plan local d'urbanisme (zonage Ac).

Enfin, le PADD marque la volonté de la commune d'accompagner les exploitants dans leur projets (nouvelles constructions) et les préservera des nuisances liées à l'habitat.

En terme de cadre de vie et de développement durable

Le maintien de la qualité de vie est au cœur du PADD du plan local d'urbanisme.

Le document fait part de la volonté du Conseil Municipal de développer l'offre de services publics au niveau local. En cohérence avec l'ambition de poursuivre le développement démographique et économique, le PADD affiche la nécessité de réserver dans le cadre du plan local d'urbanisme les espaces nécessaires au développement des équipements, bâtiments et espaces publics.

La qualité du cadre de vie de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE résulte enfin en

grande partie de son environnement, jusqu'ici préservé, avec la spécificité de bénéficier de la proximité de la forêt. La réussite des axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du plan local d'urbanisme repose sur une condition : la préservation de l'environnement. Chaque dégradation potentielle de l'environnement de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE risque de mettre en cause son développement. A cet effet, le PADD marque la volonté du Conseil Municipal d'assurer la préservation des zones naturelles. Les boisements devront être également maintenus et entretenus.

La ressource en eau doit être également protégée. Le projet de plan local d'urbanisme intègre les orientations du schéma d'assainissement en ne retenant que des terrains propres à l'assainissement autonome dans les villages, le bourg devant faire l'objet à terme de l'aménagement d'un assainissement collectif. Toutefois, aucun site n'a été, faute de suffisamment de précisions, été identifié pour la réalisation du futur équipement de traitement des eaux usées. Sa construction pourra toutefois être réalisée en zone agricole ou naturelle.

Le réchauffement climatique et la hausse constante du prix des énergies fossiles (pétrole, gaz...) placent la question énergétique au coeur des politiques d'aménagement du territoire. Le plan local d'urbanisme doit tout d'abord faire en sorte que le coût de l'énergie ne soit pas un frein au développement de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE. Le PADD marque bien l'intention de fixer des orientations pour que les futures constructions soient moins gourmandes en énergie (orientation des façades de vie au sud...). De même, le recours aux énergies renouvelables sera très largement facilité et devient un objectif prioritaire tant en terme de préservation de l'environnement que de pouvoir d'achat. Conformément à l'esprit du Grenelle de l'environnement, le plan local d'urbanisme affirme l'urgence en terme d'économie d'énergie et de promotion des énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque, éolien domestique ou industriel, géothermie...).

Les dispositions architecturales du plan local d'urbanisme s'adapteront à cette priorité et non l'inverse. Les modes de faire ou matériaux qui limitent la consommation d'énergie ou facilitent la production d'énergies renouvelables seront donc encouragés.

Le PADD marque enfin la volonté de transmettre et préserver le patrimoine. Les éléments du patrimoine ont ainsi été recensés dans le diagnostic du PLU, afin de mieux les connaître et de les préserver dans le cadre des projets d'aménagement. Les sites historiques bénéficient d'une régime de protection spécifiques, ainsi que les sites archéologiques.

4.3 Justification du zonage et de sa portée réglementaire

4.3.1 Dispositions générales

Le Plan Local d'Urbanisme a principalement pour objet:

- d'organiser l'extension urbaine, en réglementant les implantations futures d'habitat, de zones à usage industriel, artisanal ou commercial d'équipements collectifs en fonction du développement prévisible des différentes activités de la commune,
- de protéger des zones dans lesquelles il est souhaitable d'exclure toute urbanisation à long terme.

Pour cela, il s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs.

Le zonage du PLU définit un découpage en zones du territoire communal.

Quatre grandes catégories de zones sont ainsi déterminées:

- les zones urbaines qui couvrent les zones agglomérées existantes,
- les zones à urbaniser,
- les zones agricoles réservées à leurs activités,
- les zones naturelles qui constituent un espace protégé, elles n'ont pas vocation à être urbanisées, la construction y est limitée, interdite ou soumise à conditions spéciales.

A ces zones sont associés en outre, un dispositif permettant de renforcer la politique communale en matière de gestion de l'espace : les terrains classés en espaces boisés classés à conserver (EBC). Cette classification empêche les défrichements et permet la préservation des ensembles boisés de toutes tailles présentant un intérêt écologique ou paysager.

Les fiches suivantes expliquent le caractère de chaque zone, sa (ses) localisation (s), ainsi que les grands points réglementaires qui s'y appliquent.

4.3.2 La nomenclature du zonage

4.3.2.1 Les zones urbaines

La zone U, ou zone Urbaine, comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Elles sont de quatre sortes et tiennent compte de la typologie de l'habitat ou de la forme bâtie en place:

- la zone Ua : tissu urbain des centres anciens
- la zone Uc : zone urbaine d'extension récente (pavillonnaire)
- la zone Ud : zone urbaine peu dense, des hameaux
- la zone Ug : zone d'équipements publics ou d'intérêt public
- la zone Ux : zone d'activités industrielles et artisanales

Les zone Ua, Uc, Ud et Ux comprennent un secteur « i » soumis au risque inondation.

4.3.2.2 Les zones à urbaniser

La zone 1AU, ou zone à urbaniser, comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation (art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme) à long terme. Les terrains sont peu ou pas équipés. A ce titre, il convient d'éviter toute urbanisation anarchique et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions.

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation par procédure de modification du plan local d'urbanisme. Ce classement en zone 1AU répond à la nécessité de desservir les terrains concernés en réseau, à la volonté des élus de conserver une certaine maîtrise sur la qualité du futur aménagement et à la nécessité de phaser le développement de la commune dans le temps.

La zone 1AU est positionnée sur le bourg, au plus proche des équipements actuels et futurs.

Elle comprend un secteur 1AUxt destiné aux activités de loisirs et tourisme à long terme, qui sera ouvert à l'urbanisation après modification ou révision du PLU et soumis à évaluation environnementale.

4.3.2.3 La zone agricole

La zone A, ou zone agricole comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art. R. 123-7 du Code de l'Urbanisme). La zone agricole correspond aux terrains sur lesquels s'est développée l'activité agricole. Elle se caractérise par la présence de terrains cultivés ou non et de bâtiments agricoles. Les constructions dont la vocation est étrangère à l'agriculture sont en nombre limité.

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

La constructibilité est limitée à des usages spécifiques à l'agriculture. Les possibilités d'extension des constructions existantes étrangères à l'activité agricole sont volontairement limitées afin de préserver les intérêts agricoles. Afin de permettre des activités de diversification, le camping à la ferme et les changements de destination liés aux structures agricoles sont autorisés.

Elle comprend un secteur Ac correspondant à l'activité d'exploitation des carrières.

4.3.2.4 La zone naturelle

La zone N, ou zone naturelle et forestière, comprend les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leurs intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'un exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (art. R. 123-8 du Code de l'Urbanisme). La constructibilité est limitée.

Elle comprend un sous-secteur Nr: réhabilitation, restauration ou réutilisation dans les volumes existants (zonage détournant un ensemble de volumes existants) ainsi qu'un secteur Ni et Nri qui correspondent aux secteur non urbanisés soumis à un risque inondation.

4.3.3 Justification du zonage

Les extensions envisagées sont proposées en continuité de l'espace urbanisé. Le choix de la localisation des sites ayant vocation à être aménagés, à plus ou moins long terme, traduisent une volonté de maîtriser le développement urbain en recherchant un développement regroupé, essentiellement autour du bourg et du village de Saint-Léger, secteurs qui aujourd'hui sont le plus soumis à pression foncière. Le développement des hameaux sera marginal afin de maintenir la qualité des paysages et du patrimoine et dans la mesure où les dessertes en réseaux où l'aptitude des sols à l'assainissement autonome peuvent poser problème. Le village de Gâtébourse n'aura pas non plus vocation à recevoir de nouveaux logements compte tenu de sa vocation agricole, potentiellement source de nuisances.

La seule zone 1AU destinées à l'aménagement d'un secteur d'habitat à long terme, est donc positionnée sur le bourg, en lien avec les services et équipements.

S'agissant des villages (regroupement d'une quinzaine d'habitations minimum) et des hameaux, les possibilités de développement ont été fortement limitées pour les motifs ci-dessus. Elles sont matérialisées par des emprises limitées, en zonage de type « U » dès que les réseaux le permettent. Le zonage retenu limite donc ainsi les extensions et l'étalement en périphérie, tout en facilitant le comblement de dents creuses et les restaurations, dans une logique de développement équilibré du territoire. Il s'agit aussi de ne pas favoriser un éparpillement des secteurs d'habitat à travers la campagne afin de permettre le développement de l'activité agricole et de préserver la qualité des milieux naturels.

Les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le PLU à travers les zones urbanisées (secteurs constructibles) et la zone à urbaniser 1AU, et qui peuvent être considérés comme potentiellement constructibles représentent une superficie de **4,38 hectares** :

- plusieurs secteurs en zone U, car suffisamment équipés pour être directement ouverts à l'urbanisation, sur une superficie de 3,24 hectares ouverts directement à l'urbanisation et pouvant être considérés comme ayant vocation à accueillir de nouveaux logements
- 1 secteur 1AU, à vocation d'habitat, couvrant 1,14 hectares destinés à être ouverts à l'urbanisation après modification du PLU

Au total, ce sont bien 4,38 hectares qui sont directement, ou à long terme (1AU), ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat.

En terme d'organisation territoriale, ces espaces destinés à accueillir de nouveaux logements se répartissent approximativement tel que suit :

- le bourg :
la totalité des
 - 1,14 hectares en zone 1AU, soit futures zones d'habitat
 - 0,61 hectares en zone Ua
 - 0,59 hectare en zone Uc
- Saint-Léger :
 - 0,62 hectare en zone Ua
 - 0,83 hectare en zone Uc
- Tirevieille :
 - 0,27 hectare en zone Ud
- Ferrières :
 - 0,26 hectare en zone Ud
- Les loges :
 - 0,06 hectares en zone Ud
- Gâtebourse, Les Portes, Le Lizot :
 - pas de nouveaux terrains constructibles
- Guetteport, Curegousset : zonage agricole (A)

Ces superficies correspondent aux besoins identifiés pour permettre à la commune d'atteindre la capacité d'accueil qu'elle s'est fixée (380 habitants soit au maximum 65 nouveaux logements) tout en anticipant d'éventuels problèmes de rétention foncière. Une superficie de 5,20 hectares à vocation d'habitat aurait pu s'avérer nécessaire. Le souci de cohérence et les exigences de centralité, de densité et de maîtrise de la consommation de l'espace ont conduit les élus à n'identifier que 4,38 hectares à vocation d'habitat. Le projet conserve un caractère maîtrisé et préserve les équilibres avec les espaces naturels.

Le centre du bourg est classé en zone Ua en raison de l'objectif de préservation du bâti ancien et du patrimoine. Les capacités réelles de construction sont limitées à un secteur à l'ouest du bourg, d'une superficie globale de 0,61 hectares, et pour lequel les projets sont d'ores et déjà en attente du plan local d'urbanisme. Les autres terrains apparaissant comme non bâti sur le cadastre sont soit des jardins ou arrières de propriété ou des terrains utilisés pour l'assainissement autonome. Les zones Uc correspondent au développement pavillonnaire d'ores et déjà réalisé ou en cours de viabilisation. Elles représentent un potentiel sur la partie est du bourg, en face de la mairie et de la zone 1AU, et bénéficient d'un règlement plus adapté que celui de la zone Ua en raison du caractère récent et moderne de l'habitat. La zone 1AU du bourg est positionnée de manière stratégique, le plus près possible des services, et notamment de la mairie et de l'ancienne école. Une zone Ug, avec un emplacement réservé, est positionné sur le secteur du cimetière, qu'il sera nécessaire d'agrandir, ainsi que sur le site de l'école et de la mairie.

Les activités économiques sont assez éclatées au niveau du territoire communal.

Les zonages d'activités ne se traduisent sur la commune par aucune ouverture à l'urbanisation, mais uniquement par la volonté de maintenir les activités existantes et de les accompagner dans leur développement. Une première zone Ux est positionnée à l'ouest du bourg. L'objectif est le maintien d'une activité économique et d'emplois sur le site existant et de permettre d'éventuelles extensions. Une autre zone Ux est matérialisée sur le village de Saint-Léger, là aussi en réponse à une activité déjà installée. L'activité touristique fait l'objet d'un zonage en Uxt sur les secteurs du Lizot, sur un total de 4,8 hectares et d'un zonage 1AUxt sur le site du rond-point sur une superficie de 1,46 hectares. Il s'agit dans le premier cas de maintenir l'activité d'hébergement touristique au sein de l'emprise existante, afin de ne pas impacter l'environnement proche, classé en secteur Natura 2000. S'agissant du second, il s'agit d'affirmer des enjeux de mise en valeur touristique du site existant du rond-point (construction, stationnements aménagés...), dans une logique de plus long terme d'accueil des touristes, randonneurs... L'activité économique, tel qu'elle est envisagée dans le plan local d'urbanisme, ne génère pas de consommation d'espace supplémentaire.

Les villages sont classés en zone Ua en raison de leur qualité architecturale, leur densité, identique à celle du bourg, et la qualité du patrimoine. Le potentiel de construction sur les villages est modéré et exclusivement concentré sur le village de Saint-Léger, avec une superficie constructible en zone Ua et Uc de 1,45 hectares. Le village de Gâtébourse n'offre pas de possibilités de nouvelles constructions en raison de la présence d'activités agricoles importantes. Le zonage, ainsi que le règlement, encouragent en revanche la poursuite des restaurations et réhabilitation du bâti existant.

S'agissant des hameaux, un zonage Ud a été retenu. Les possibilités de construction sont très marginales sur l'ensemble du territoire communal, sont classées en zone Ud, avec un coefficient d'emprise au sol très limité pour préserver l'aspect aéré du bâti des hameaux. Le conseil municipal n'a pas souhaité en effet développer l'urbanisation dans les hameaux, qui sont essentiellement constitués de bâti ancien, sont davantage éloignés des services et équipements et dans la mesure où ce morcellement pourrait porter atteinte aux espaces agricoles, aux paysages et à la tranquillité des habitants. Le plan local d'urbanisme permettrait, de manière résiduelle, la réalisation d'environ 7 nouvelles constructions. Dans chacun des cas, les élus se sont assurés de l'existence d'un projet de construction ou de vente du foncier et du fait que cela ne porterait pas atteinte à l'activité agricole. Le zonage, ainsi que le règlement, encouragent en revanche la poursuite des restaurations et réhabilitation du bâti existant.

Le zone agricole est la plus importante. Elle s'étend sur l'ensemble du territoire communal. Il englobe certaines constructions, essentiellement à vocation agricole. Dans la mesure du possible, les sièges des exploitants ont également été inclus en zone A. Les périmètres de protection figurent, le cas échéant, sur le plan de zonage. Un secteur Ac correspond au site d'exploitation de carrières, avec un règlement adapté.

Le zonage N a pour vocation d'identifier les espaces naturels. Il délimite notamment les bois de la commune, avec une trame d'espaces boisés classés. Le secteur Nr délimite des propriétés isolées qui s'insèrent dans les secteurs agricoles et naturels. Le plan local d'urbanisme autorise leur rénovation, leur réhabilitation. En revanche, aucune nouvelle construction à vocation d'habitat ou d'activités économique ne peut être autorisée au sein

de ces zones naturelles. Enfin, le secteur Ni correspond aux espaces non bâtis soumis au risque inondation, totalement inconstructibles, et qui se situent au nord du territoire communal.

D'une manière générale, les secteurs soumis au risque inondation sont identifiés par un indice « i » dans chaque zonage, et qui renvoie à des prescriptions spéciales en terme de règlement des occupations et utilisations du sol.

4.3.4 Caractéristiques et règles par zones

4.3.4.1 La zone Ua

Caractéristiques de la zone :

- bâti dense en mitoyenneté
- formation d'îlots à forte emprise au sol
- implantation à l'alignement de la rue
- un bâti à caractère rural, à base de matériaux traditionnels tels que la pierre de taille et le moellon calcaire
- toiture à longs pans
- un bâti à hauteur moyenne atteignant 1 voir 2 étages pour les maisons les plus importantes
- secteur Uai correspondant aux exposés au risque inondation

Localisation sur la commune

- bâti ancien du bourg, des villages

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain à caractère dense des centres anciens destiné à l'habitat (opérations individuelles ou groupées)
- secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
- implantation en alignement de la rue
- des constructions et des rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- préserver la forme urbaine des centres anciens
- respecter les composantes architecturales du bâti tout en permettant son évolution (qualité environnementales, énergies renouvelables...)
- valoriser un patrimoine identitaire
- limiter l'exposition au risque inondation en secteur Uai

Expression réglementaire :

- principe de construction en alignement et maîtrise des retraits pour les constructions neuves (article 6 et 7)
- maîtrise des hauteurs de construction dans le respect des formes traditionnelles anciennes (article 10)
- gestion de leur aspect par une réglementation portant sur les réhabilitations d'une part et les constructions neuves d'autre part qui prennent en compte la qualité environnementale (article 11)

4.4.3.2 La zone Uc

Caractéristiques de la zone :

- bâti récent de faible densité de type pavillonnaire,
- implantation sous la forme de lotissement en milieu de parcelle,
- un bâti à caractère résidentiel,
- toiture à deux pans,
- construction sur un niveau et un niveau + étage
- secteur Uci d'extensions récentes exposées au risque inondation

Localisation sur la commune :

- extension récentes du bourg et du village de Saint Léger

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain d'extension récente du bourg destiné à l'habitat
- secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
- implantation en alignement de la rue ou en retrait minimum
- des constructions aux caractéristiques architecturales plus permissives que sur les secteurs anciens

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- permettre la réalisation d'opérations individuelles dans le raccrochement de l'urbain existant et en limitant la consommation de l'espace
- disposer d'un outil réglementaire plus souple qu'en secteur Ua et autoriser le recours aux matériaux de qualité environnementale ainsi qu'aux énergies renouvelables
- limiter l'exposition au risque inondation en secteur Uci

Expression réglementaire :

- principe d'implantation soit en continuité soit en retrait
- gestion des hauteurs et des constructions
- permettre le maintien et le développement des activités compatibles avec l'habitat
- autoriser le recours aux matériaux de qualité environnementale ainsi qu'aux énergies renouvelables

4.3.4.3 La zone Ud

Caractéristiques de la zone :

- bâti peu dense des villages hameaux et comprenant des écarts de faible densité
- implantation à l'alignement de la rue ou en retrait
- un bâti à caractère rural, à base de matériaux traditionnels tels que la pierre de taille et le moellon calcaire
- toiture à longs pans
- un bâti à hauteur moyenne atteignant 1 étage
- secteur Udi correspondant aux hameaux exposés au risque inondation

Localisation sur la commune :

- extension mesurée des hameaux

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- extension récente des hameaux destinée à l'habitat (opérations individuelles)
- secteur équipé en réseaux (ou programmable à court terme)
- implantation en alignement de la rue
- des constructions et des rénovations reprenant les caractéristiques architecturales du bâti ancien avec prise en compte de la qualité environnementale

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- préserver la forme urbaine des centres anciens tout en permettant le comblement des dents creuses ou l'extension très mesurée des villages et hameaux
- respecter les composantes architecturales du bâti tout en permettant son évolution (qualité environnementales, énergies renouvelables...)
- assurer une reconversion cohérente des volumes agricoles
- valoriser un patrimoine identitaire
- limiter l'exposition au risque inondation en secteur Udi

Expression réglementaire :

- principe de construction en alignement et maîtrise des retraits pour les constructions neuves (article 6 et 7)
- maîtrise des hauteurs de construction dans le respect des formes traditionnelles anciennes (article 10)
- gestion de leur aspect par une réglementation portant sur les réhabilitations d'une part et les constructions neuves d'autre part qui prennent en compte la qualité environnementale (article 11)

4.3.4.4 La zone Ug

Caractéristiques de la zone :

- secteur d'équipements sportifs et publics
- constructions destinées à recevoir du public

Localisation sur la commune :

bourg, sur le site des écoles et du cimetière

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain réservé aux équipements publics
- secteur équipé en réseaux

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- favoriser le développement des équipements publics et notamment scolaires ou éducatifs
- créer une mixité avec les secteurs d'habitat situés à proximité
- favoriser l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite

Expression réglementaire :

- des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement
- favoriser les économies d'énergies et le recours aux énergies renouvelables (implantations et articles 11).
- prendre en compte les problèmes d'accessibilité dans l'aménagement des espaces publics et des bâtiments (article 3)

4.3.4.5 La zone Ux

Caractéristiques de la zone :

- un bâti à caractère d'activités
- secteur d'activités touristiques du Lizot

Localisation sur la commune :

- site d'activités du bourg (entreprises à l'entrée ouest du bourg)
- site d'activités à l'est de Saint-Léger
- camping du Lizot

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur urbain réservé aux activités artisanales ou industrielles notamment incompatibles avec la présence de l'habitat
- secteur Uxt destiné à la mise en valeur de l'économie touristique
- secteur équipé en réseaux

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- favoriser le développement de l'emploi et de l'activité économique
- permettre le développement de l'activité touristique
- disposer d'un zonage permettant de prendre en compte les nuisances de l'activité
- limiter l'exposition au risque inondation en secteur Uxi

Expression réglementaire :

- des constructions aux caractéristiques architecturales présentant une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec son environnement

4.3.4.6 La zone 1AU

Caractéristiques de la zone :

- espace agricole non équipé
- secteur du rond-point

Localisation sur la commune :

- le bourg, à proximité des équipements et services
- - site aménagé du rond-point de la Forêt d'Aulnay (constructions, accueil, parkings...)

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteur se plaçant dans le prolongement du bâti existant et des équipements et réseaux
- secteur 1AUxt aménagé au sein de la forêt

Justification réglementaire

Objectifs recherchés:

- permettre le développement de l'habitat ou de diverses activités par l'ouverture à long terme de nouveaux secteurs constructibles
- effectuer un phasage dans le temps des ouvertures à l'urbanisation en imposant le recours à une procédure de modification
- favoriser un aménagement prenant en compte la lutte contre le réchauffement climatique
- pour le secteur 1AUxt poursuivre la mise en valeur du site du rond-point

Expression réglementaire:

- interdiction de tout usage autre que lié à la desserte en réseaux et voirie de la future zone d'habitat en l'absence de modification du PLU.

4.3.4.7 La zone A

Caractéristiques de la zone :

- espace réservé à l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique

Localisation sur la commune :

- le secteur agricole recouvre la majeure partie du territoire communal
- certains habitats isolés hébergeant des sièges d'exploitation ou bâtiments agricoles
- secteur Ac correspondant aux secteur d'exploitation de carrières

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- le secteur agricole présente un potentiel agronomique, biologique et économique. Il reçoit une agriculture essentiellement céréalière
- secteur Ac correspondant à l'exploitation des carrières

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- préserver les espaces agricoles de la commune
- écarter le phénomène de conflit d'usage entre simple résident et exploitants
- poursuivre l'exploitation du gisement de carrière autorisé

Expression réglementaire :

- permettre la réalisation de constructions et installations uniquement dans le cas où elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.3.4.8 La zone N

Caractéristiques de la zone :

- espace à protéger en raison de son potentiel ou avéré d'un point de vue écologique

Localisation sur la commune :

- secteurs boisés
- secteurs de jardins ou de nuisances
- habitat remarquable (Nr)
- secteurs non bâtis exposés au risque inondation (Ni) au nord de la commune

Justification du zonage

Caractéristique du secteur :

- secteurs boisés
- zone de jardins ou de nuisances
- constructions isolées de grande qualité architecturales non liées à l'activité agricole
- secteurs non urbanisés exposés au risque inondation

Justification réglementaire

Objectifs recherchés :

- préserver la diversité des milieux et leurs composantes écologiques
- maintenir des massifs boisés à proximité des villages
- respecter les composantes architecturales du bâti isolé
- valoriser un patrimoine identitaire
- interdire toute occupation des secteurs exposés au risque inondation

Expression réglementaire :

- principe d'inconstructibilité en zone N et Ni et Nri
- constructibilité limitée en zone Nr
- gestion de l'aspect des constructions existantes par une réglementation portant sur les réhabilitations (article 11)

4.3.5 Les Espaces Boisés Classés

La commune présente la particularité d'être très boisée, avec la présence du massif d'Aulnay-Chizé, en partie domanial. Le massif se situe d'une manière générale au nord-est de la commune, en dessus des espaces urbanisés et occupe la grande majorité de l'espace. Les élus ont souhaité maintenir et préserver les boisements existants. En conséquence, l'ensemble des massifs existants de la commune et présentant un intérêt ont été protégés au titre de la réglementation des Espaces Boisés Classés.

4.4 Les incidences du PLU sur l'environnement

L'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-MANDE-SUR-BREDOIRE manifeste le souci de poursuivre un certain nombre d'orientations en terme d'environnement confortant la cohérence de l'ensemble du projet.

Les mesures ci-dessous évoquées correspondent aux caractéristiques principales fondant l'identité écologique et patrimoniale et font l'objet, au sein des différents documents composant le plan local d'urbanisme, d'une politique active de préservation et de mise en valeur de la part de la municipalité.

– Prise en compte de la protection des paysages

Un certain nombre de mesures mais aussi de principes généraux justifient de la prise en compte des paysages par le présent plan local d'urbanisme. Ces mesures et principes sont les suivants :

1. un objectif de définition de secteurs urbains bien délimités

Concernant le développement de l'habitat et de l'urbanisation, les choix se sont orientés vers un principe soit de resserrement de l'habitat autour de structures bâties existantes, soit par la délimitation de zones à urbaniser en continuité avec l'urbanisation déjà existante.

Le choix a ainsi été fait de concentrer l'essentiel de la capacité d'accueil de la commune en terme de population sur le bourg, le village de Saint-Léger et très accessoirement sur les hameaux de la commune. Les possibilités très réduites de construction dans les hameaux garantissent une protection des paysages ruraux et aérés de la commune.

Concernant les secteurs d'extensions de l'habitat du bourg, un zonage 1AU définit les secteurs d'urbanisation future qui seront nécessairement réalisés sous la forme d'opérations groupées. Ils concernent des parcelles agricoles placées dans la continuité de structures bâties existantes, avec un souci de rationalisation de la consommation de l'espace. Le règlement définit les principes élémentaires d'organisation de ces secteurs.

Les haies de la commune font en outre l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme.

2. un objectif de protection des milieux

La protection des milieux naturels sensibles concerne une série de boisements répartis sur l'ensemble du territoire communal.

En ce qui concerne les Espaces Boisés Classés et les haies, le classement en Espaces Boisés Classés, sur le plan de zonage, constitue un outil de protection strict et figé. De plus, le classement en zone naturelle renforce la considération écologique des ensembles boisés plus larges. La protection des haies au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et l'obligation de plantation de haies au sein des secteurs à urbaniser favoriseront le maintien de la biodiversité sur la commune.

- **Les évolutions de la protection du milieu naturel**

Dans le cadre du plan local d'urbanisme est mise en place une réglementation en matière de protection des milieux naturels. Elle concerne essentiellement la matérialisation des Espaces Boisés Classés (EBC) sur l'ensemble du massif boisé, très important sur le territoire communal. Un zonage N détoure les massifs, ce qui renforce l'objectif de protection affichée des éléments présentant un intérêt écologique. Les haies feront désormais l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. La vallée inondable est également protégée par un zonage Ni, totalement inconstructible.

- **Favoriser les économies d'énergies, le recours aux énergies renouvelables et la construction d'un habitat plus écologique**

La prise en compte de l'environnement dans l'habitat se traduit par la prise en compte, dans le plan local d'urbanisme, de mesures favorisant la lutte contre le réchauffement climatique et l'émission de gaz à effet de serre.

D'une manière générale, le recours à des matériaux écologiques, aux énergies renouvelables, à l'architecture bioclimatique, à l'écohabitat, est encouragé sur l'ensemble du territoire communal.

- **Respecter l'équilibre entre espaces urbanisés ou à urbaniser et espaces agricoles**

La localisation des secteurs de développement de l'habitat les plus importants se trouvent sur le bourg et le village de Saint-Léger.

L'objectif est de développer des secteurs groupés et clairement identifiés.

Le développement des villages et hameaux est très restrictif, notamment en raison de la présence de l'activité agricole et parfois de la relative insuffisance des réseaux.

L'ouverture à l'urbanisation d'une superficie voisine de 4,38 hectares destinés à l'habitat sur une superficie actuellement urbanisée de 39 hectares environ et une superficie communale globale de 2329 hectares est compatible avec le respect des équilibres entre espaces urbanisés / à urbaniser et agricoles et naturels. Les ouvertures à l'urbanisation représentent en effet environ 0,19% des surfaces agricoles et naturelles du territoire communal.